

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 • C.I.F.: F-20545018



KREAN, S COOP



MARIA OLATZ EIZAGUIRRE ORBEGOZO - 72442124J
Firmado digitalmente por MARIA OLATZ EIZAGUIRRE ORBEGOZO - 72442124J
Fecha: 2023.03.06 13:21:01 +01'00'



Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11. AMUE del PGOU de Azpeitia

Azpeitiko HAPOn AMUE 11 H.E eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Promotor/Sustatzailea
Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala

Fase/ Fasea
Documento para Aprobación Inicial/ **Hasierako onespenerako dokumentua**

Fecha/Data
diciembre de 2022/ **2022ko abendua**

Autor/Egilea
Larraitz Sasiain, arkitektoa
María Rodríguez, arkitektoa



Índice general

- A. Memoria informativa y justificativa
- B. Normativa urbanística de desarrollo
- C. Directrices de organización y gestión de la ejecución
- D. Estudio de viabilidad económico-financiera
- E. Resumen ejecutivo
- F. Planos
- G. Estudio de impacto acústico
- H. Estudio ambiental estratégico

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 • C.I.F.: F-20545018

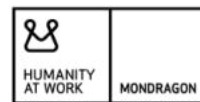


Memoria informativa y justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia



Índice

A. Memoria informativa y justificativa

1.	ANTECEDENTES	1
1.1.	Introducción	1
1.2.	Tramitación	1
2.	INICIATIVA DEL PEOU Y EQUIPO REDACTOR.....	2
3.	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL	2
4.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....	3
4.1.	Delimitación y características físicas del emplazamiento	3
4.2.	Estructura de la propiedad	4
4.3.	Reportaje fotográfico	5
5.	SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	7
5.1.	1ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) referida a Trukutxo y Amue	7
5.2.	Plan General de Ordenación Urbana vigente.	7
6.	PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	9
6.1.	Condicionantes derivados de los ríos Ibaieder y Urola	9
6.2.	Protección de Patrimonio Cultural.	13
6.3.	Suelos potencialmente contaminados	14
6.4.	Afecciones acústicas	14
6.5.	Afecciones aeroportuarias.....	16
7.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	17
7.1.	Análisis de alternativas.....	17
7.2.	Descripción de la ordenación propuesta	17
7.3.	Cuadro de características	21
7.4.	Descripción de la infraestructura proyectada.....	25
8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	27
8.1.	Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior	27
8.2.	Justificación del cumplimiento del decreto 123/2012 de estándares urbanísticos	28
9.	JUSTIFICACIÓN HIDRÁULICA.....	30
10.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	34
10.1.	Integración de los criterios de sostenibilidad	34
10.2.	Suficiencia de los recursos hídricos	35
10.3.	Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes	35
11.	SOSTENIBILIDAD SOCIAL	36
11.1.	Impacto en función del género.....	36
11.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera	37
11.3.	Participación ciudadana.....	38
	ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD	40
	ANEXO II: ESTUDIO DE SOLEAMIENTO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	44

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

Código: 211000243
Promotor: Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala



1. ANTECEDENTES

1.1. Introducción

En el año 2009 se aprobó, a través del Decreto 14/2009, de 27 de enero la 1.ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) referida a los ámbitos de Trukutxo y Amue. (BOPV 5 febrero 2009) con un doble objetivo: por un lado la potenciación del corredor situado al sur de Lasao entre Anardi y Badiolegi, denominado Trukutxo, como corredor con destino a la implantación de actividades económicas con capacidad para acoger la relocalización de actividades industriales situadas en entornos inmediatos a los asentamientos residenciales consolidados, y por otro, la regeneración urbana del ámbito de Amue, zona central del núcleo urbano de Azpeitia, para la que se propone su transformación acogiendo nuevos desarrollos residenciales alternativos a los de actividades económicas preexistentes y predefinidos como preferentes.

Posteriormente, en septiembre de 2013, fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, y publicado en el Boletín oficial de Gipuzkoa de 25 de septiembre de 2013, de 11 de octubre de 2013 y de 6 de noviembre de 2013. El PGOU en desarrollo del PTP delimitó el ámbito urbanístico A.U. 11.AMUE, con una asignación de parámetros estructurales a desarrollar por un documento de rango inferior como es el Plan Especial de Ordenación Urbana, mediante el cual se ha de establecer la ordenación pormenorizada.

En este contexto el Ayuntamiento de Azpeitia ha puesto en marcha la redacción de este Plan Especial de Ordenación Urbana, que constituye el primer paso para la ejecución urbanística del ámbito.

1.2. Tramitación

El **7 de octubre de 2021** se acuerda, por Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Azpeitia, el inicio de la redacción del Plan Especial del ámbito A.U.11 AMUE del Plan General de Ordenación Urbana.

El **23 de marzo de 2022** el Ayto. de Azpeitia envía el borrador del citado Plan Especial junto con el Documento Inicial Estratégico a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco para solicitar la emisión del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 10/2021 de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El **22 de agosto de 2022** se emite la resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular a través de la cual se resuelve formular el **Documento de Alcance** del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 AMUE.

El Documento de Alcance se acompaña de los informes recibidos durante el periodo de consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que son los siguientes:

- Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa (2.05.22), que a su vez adjunta el informe de la Dirección de Patrimonio Cultural del Dpto. de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático de la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, del Dpto. de Desarrollo Económico, Sostenibilidad Medio Ambiente del Gobierno Vasco (21.04.22).
- Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua (27.06.22)

Por otra parte, durante este periodo de consultas el Ayuntamiento de Azpeitia ha solicitado los siguientes informes:

- Dirección General de Aviación Civil (Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea), de la Secretaría General de Transportes y Movilidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (recibido 03.06.22).

- Dirección General de Política Energética y Minas de la Secretaría de Estado de Energía, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. (recibido 03.08.22)
- Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (recibido 18.08.22).

Por otro lado, el Ayuntamiento de Azpeitia acordó en la reunión celebrada el 26 de abril de 2022 por los miembros que componen el "ELE BATZORDEAK" (Erangin Linguistikoaren ebaluzazioa egiteko batzordeak) la realización de un **informe de Impacto Lingüístico** (Erangin Linguistikoaren ebaluzioa ELE) al determinar que el desarrollo del Plan Especial podría tener efectos en la situación sociolingüística del municipio por el aumento previsible del número de habitantes.

Asimismo, el Ayuntamiento de Azpeitia ha puesto en marcha la **Evaluación de Impacto en función del Género** del PEOU, en base a Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres modificada por la Ley 1/2022 de 3 de marzo.

En este momento se redacta el Plan Especial para su Aprobación Inicial, recogiendo los aspectos que señala el Documento de Alcance y los diversos informes sectoriales.

2. INICIATIVA DEL PEOU Y EQUIPO REDACTOR

La iniciativa de la redacción del presente PEOU corresponde al Ayuntamiento de Azpeitia y la redacción recae en la empresa KREAN S.Coop, que coordina un amplio equipo de profesionales y empresas que desarrollan diferentes ámbitos de especialidad.

En esta fase del trabajo se ha contado con la colaboración de:

- GEOTECH, para el Estudio Ambiental Estratégico y asesoría en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial.
- LAECOR, para el Estudio de Impacto Acústico

3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

La redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito.

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el de definir las características específicas de la ordenación de los nuevos desarrollos urbanísticos para el ámbito A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia.

Con arreglo a lo dispuesto en la ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio) el objeto del PEOU sería el siguiente:

Artículo 70. Plan Especial de Ordenación Urbana.

El plan especial de ordenación urbana, tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

La ordenación urbanística pormenorizada del PEOU se atenderá a los apartados por los se encuentre afectado según lo estipulado en el art. 56 de la citada Ley en lo referente a:

- Definición de las dotaciones, esto es la definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas establecidas por la legislación vigente.
- La definición de los parámetros urbanísticos de las subzonas resultantes: superficie, régimen de usos, edificabilidad sobre y bajo rasante, perfil edificatorio, etc.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- Determinación de las condiciones de parcelación.
- Delimitación de Actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única.
- La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación.
- Determinación de los coeficientes de ponderación.
- Definición de las características de las redes de infraestructuras.
- Definición de la Evaluación Económica del Plan y la Memoria de Sostenibilidad Económica.
- Definición de la programación de la ejecución urbanística.

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

4.1. Delimitación y características físicas del emplazamiento

Se trata de un ámbito situado en el centro del área urbana de Azpeitia, junto a los ríos Urola e Ibaieder, inmediato al casco histórico.

Su superficie según recoge el PGOU es de 90.922m², sin embargo, esta superficie se ha ajustado a la medición real de la línea que delimita este ámbito, dibujada en soporte informático para este PEOU. Esta línea toma como base la recogida en el PGOU de Azpeitia como ámbito UE 11 Amue, y se ajusta a la base topográfica utilizada para este documento, que cuenta con mayor definición. Con ello la superficie resultante final es **de 90.493m²**.

El ámbito tiene forma rectangular y alargado en sentido norte-sur. Está bordeado en sus frentes sur y oeste por el cauce del río Ibaieder, al norte por la calle Foru Pasealekua y al este por la calle Juan XXIII.

En él se incluyen el convento de las Franciscanas, así como parte del suelo en el que se implanta en la actualidad la empresa Corrugados Azpeitia, correspondientes a su fundición y al almacenamiento de chatarra, así como pertenecidos de la familia Ucin.

Los asentamientos preexistentes ocupan el suelo hasta el mismo linde con el río Ibaieder, liberándose tan solo de la edificación el espacio ocupado por las huertas del convento. La edificación también ocupa el antiguo trazado ferroviario del tren del Urola. Incluso existe una edificación en el extremo noroeste (el número 12 de la calle Foru Pasealekua) sobre el cauce del río Ibaieder.

Destacan también dos pasos sobre el río Ibaieder, por un lado, el puente de AMUE y por otro el antiguo puente del ferrocarril del Urola, actualmente en desuso.

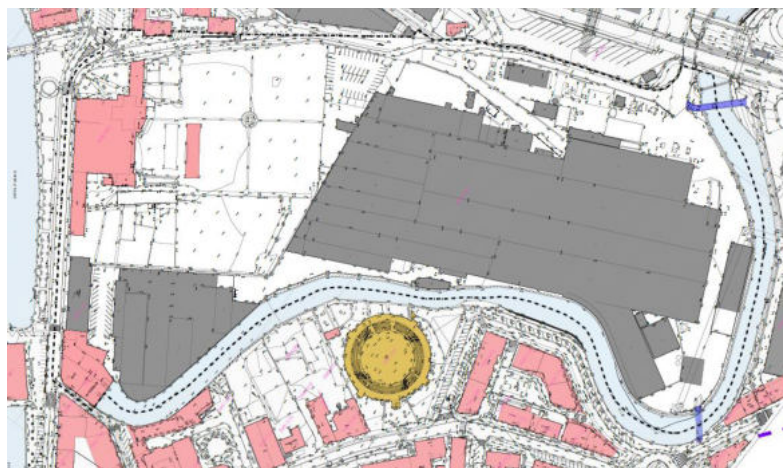


Imagen del plano PI.03.2 "Estado actual"

La topografía del terreno es sensiblemente inclinada en sentido norte-sur. Partiendo de la calle Foru Pasealekua que se encuentra a la cota +80, la calle Juan XXIII va ascendiente hasta la cota +83, donde se encuentra el puente de Amue. Estaríamos hablando de una pendiente apenas apreciable en el conjunto del ámbito, donde la cota media del terreno actual sería la +81

En la documentación gráfica que acompaña este documento se incluye un plano de información con el topográfico en su estado actual. (**Ver plano PI.03.1. Estado actual. Topografía**).

4.2. Estructura de la propiedad

El ámbito de actuación se corresponde con suelos pertenecientes a 3 parcelas catastrales de carácter privado, y a parte del suelo público municipal correspondiente con parte de la vialidad pública.

A continuación, presentamos una tabla donde se enumeran las parcelas conforme a la información recogida del catastro de Gipuzkoa:

Nº parcela	Dominio	Referencia catastral	Superficie (m2)	Edificio (uso)	Edificabilidad
1	Privado	6081001	25.129	Convento	7.688 m2(t)
2	Privado	5981125	8.382	Industrial	6.680 m2(t)
3	Privado	5981124	888	Residencial (6 viviendas)	900 m2 (t)
				Comercial en PB	220 m2(t)

4	Privado	6081092	30.833	Industrial	28.650 m2(t)
	Público (Ayto)	Viaro público		--	--
	Público	Dominio público hidráulico	--	--	--

4.3. Reportaje fotográfico



Convento de San Francisco. Foru Pasealekua ibilbidea



Edificio de oficinas en Foru Pasealekua



Edificio de viviendas en Foru Pasealekua



Edificio de viviendas. Cubrición del Ibaieder. Estrada San Martin



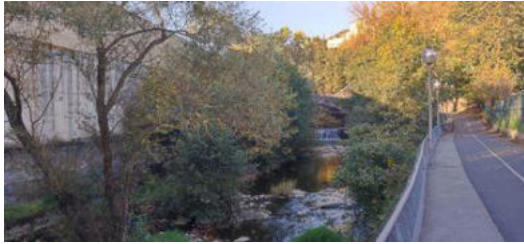
Margen izquierda del Ibaieder en Ibaieder kalea. Al otro lado, Corrugados Azpeitia



Rotonda en Ibaieder kalea, junto al cauce del Ibaieder



Restos del puente del antiguo ferrocarril sobre el Ibaieder



Amue kalea



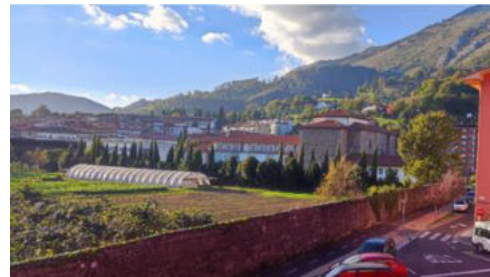
Puente Amue



Paso bajo instalaciones de Corrugados Azpeitia en calle Juan XXIII.



Continuación de calle Juan XXIII hacia Foru Pasealekua



Huertas del convento de San Francisco, desde Juan XXIII

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. 1ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) referida a Trukutxo y Amue

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia, que en su normativa urbanística (Normas de Ordenación de la 1ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) referida a Trukutxo y Amue publicada en el BOPV nº25 de 5 de febrero de 2009) reguló para el ámbito de AMUE lo siguiente:

CAPÍTULO I. ÁMBITO DE AMUE

Artículo 1.– Asentamientos Urbanos y Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos.

1.– El ámbito de Amue se identifica como Área Preferente de Nuevo Desarrollo Residencial de Alta Densidad de acuerdo con la nomenclatura del Plan Territorial Parcial.

2.– El ámbito se considera expresamente como un Ámbito con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos a los efectos de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

Artículo 2.– Infraestructura ferroviaria.

La ordenación urbanística del ámbito de Amue deberá contemplar la resolución del tránsito ferroviario del ferrocarril del Urola a través del núcleo de Azpeitia o justificar la solución alternativa que en su caso se plantee al efecto de acuerdo con el modelo territorial previsto en el Plan Territorial Parcial.

Artículo 3.– Sistema viario no motorizado.

La ordenación reajusta el trazado viario no motorizado en Amue y su entorno inmediato mejorando las condiciones de continuidad de las vías ciclistas en los corredores del Urola y del Ibai eder, en coordinación con la red local implantada y prevista.

Artículo 4.– Afección a suelos potencialmente contaminados.

En el ámbito de Amue se deberá considerar especialmente cuanto se dispone en la Ley 1/2005, de 5 de febrero, para la Prevención y la Corrección de la Contaminación del Suelo.

5.2. Plan General de Ordenación Urbana vigente.

En septiembre de 2013, fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, y publicado en el Boletín oficial de Gipuzkoa de 25 de septiembre de 2013, de 11 de octubre de 2013 y de 6 de noviembre de 2013. El PGOU en desarrollo del PTP delimitó el ámbito urbanístico A.U. 11.AMUE, con una asignación de parámetros estructurales a desarrollar por un documento de rango inferior como es el Plan Especial de Ordenación Urbana, mediante el cual se ha de establecer la ordenación pormenorizada.

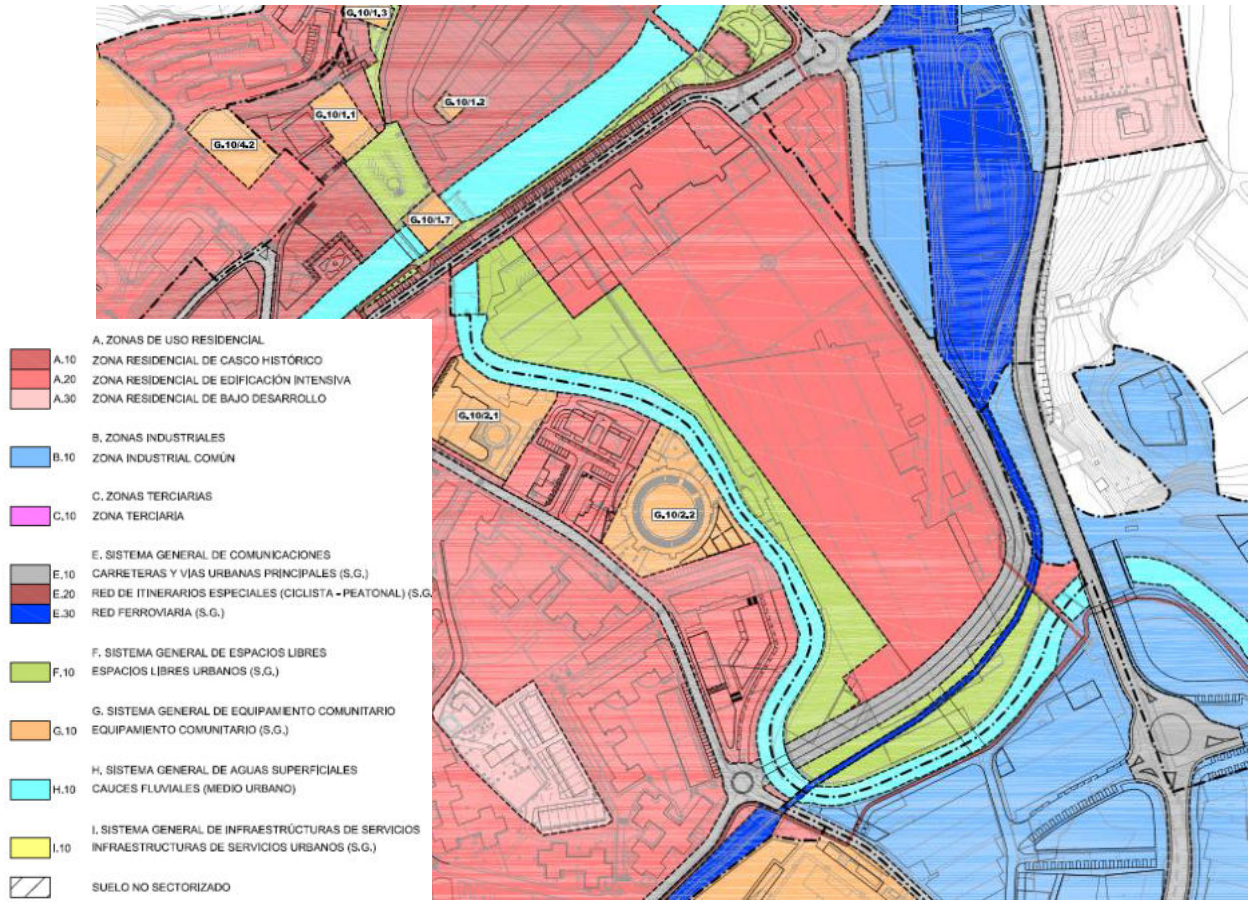


Imagen del plano II.1.2 Zonificación global (Medio Urbano) del PGOU, donde con una línea a trazos negra se delimita el ámbito del PERI y se ordenan las diferentes zonas globales en función del uso

La normativa particular del ámbito se concreta en el Libro III Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos, que se adjunta a continuación:

6. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

6.1. Condicionantes derivados de los ríos Ibaieder y Urola

Se recogen a continuación, los principales condicionantes sectoriales y medioambientales que afectan al presente Plan Especial y que pueden condicionar la ordenación propuesta o la tramitación del documento, sin perjuicio de que en el proceso de evaluación ambiental estratégica se puedan establecer otros aspectos que también deban tenerse en cuenta.

PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV

El PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV establece un retiro para la edificación de 15 m para el río Urola y 12 m para el Ibaieder a la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico (nivel IV y nivel III respectivamente, y márgenes en ámbitos desarrollados, con encauzamiento existente).

Riesgo de Inundabilidad

El ámbito del Plan Especial se encuentra en la zona de policía de los cauces Urola e Ibaieder, que confluyen al norte del mismo.

Tras la consulta de la cartografía de inundabilidad oficial obrante en la página web de la Agencia Vasca del Agua (URA) se constata que las actuaciones propuestas se ubican en zona inundable por la avenida de retorno de 100 años, en zona de flujo preferente. En concreto las acciones se localizan en la zona ES017-GIP-URO-02 AZPEITIA, por lo que deberán ser compatibles con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para dicha área y no deberán afectar de manera negativa a la inundabilidad.

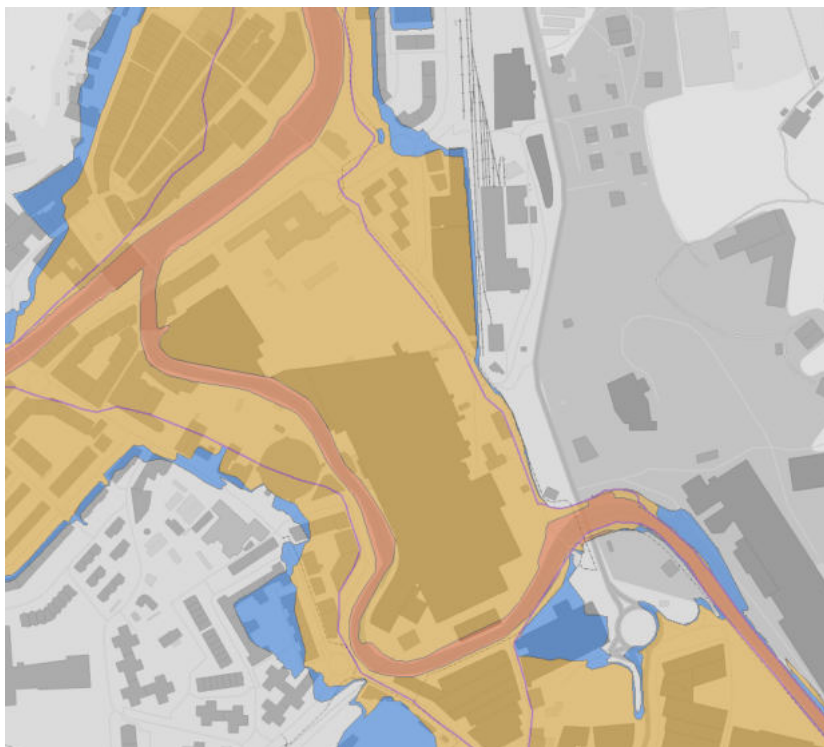


Imagen del visor de URA en Geoeskadi (en naranja "Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno")

Ante esta situación el Ayuntamiento de Azpeitia ha estudiado una solución consistente en la creación de una derivación en el río Ibaieder, es decir, un túnel o canal que entre en funcionamiento a partir de un nivel determinado en el río Ibaieder y que derive una parte del caudal durante episodios de avenida, de esta forma, disminuye el caudal circulante por el último tramo del río Ibaieder y , por lo tanto, la inundabilidad del ámbito.



El encuentro de la derivación con el río Urola se produciría aguas abajo del actual punto de confluencia. De esta forma, la problemática asociada a la confluencia, donde el río Ibaieder hace aumentar la cota de la lámina de agua del río Urola, se desplaza a una zona donde este efecto no tiene impacto.

Esta alternativa tiene dos variantes, la primera de ellas (V1) situada junto a la carretera foral GI-631 y la segunda (V2) más al este, atravesando el barrio de Enparan, tal y como se ve en la siguiente imagen:

Estas alternativas han sido analizadas por URA, y sus conclusiones se recogen en informe de fecha 21 de junio de 2021, concluyendo que siendo la variante V1 la más viable de las dos y aumentándose el nivel de protección frente a inundaciones en la avenida a 100 años, presenta una serie de inconvenientes que la hacen inviable desde el punto de vista técnico y económico.

El informe remite a las medidas estructurales para minimizar el riesgo de inundación previstas en el proyecto de Plan de Gestión de Riesgo de Inundación, y concluye que dichas medidas son a su juicio la alternativa más adecuada.

Este documento de Plan de Gestión de Riesgo de Inundación (PGRI), denominado "de 2º ciclo 2022-2027", se aprobó definitivamente el 26 de julio de 2021 por parte del Gobierno Vasco y se envió al Órgano Colegiado de la demarcación de acuerdo con la legislación vigente. El PGRI establece para esta ARPSIS varias actuaciones, y en concreto en este tramo de los ríos Urola e Ibaieder las actuaciones que se propone son: la construcción de un cauce auxiliar, la demolición de dos azudes y dos puentes, así como la mejora de la protección longitudinal en la margen izquierda del Ibaieder.

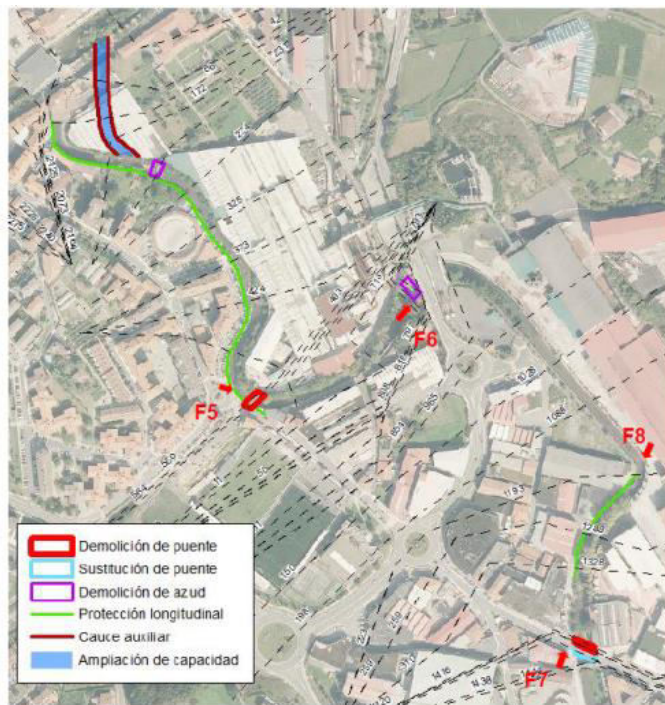


Imagen del PGRI de 2º Ciclo. Fig 55 Actuaciones en el río Ibaieder y ubicación de fotografías posteriores

Dichas actuaciones se describen de la siguiente manera en el PGRI:

En el río Ibaieder se propone modificar el trazado del cauce en la confluencia con el río Urola. Actualmente, el tramo final del río Ibaieder discurre bajo una cobertura que genera una obstrucción importante al paso de las avenidas. El nuevo cauce que se propone discurriría a cielo abierto por la actual margen derecha del río Ibaieder, que está ocupada por una nave industrial que sería necesario demoler. Esta propuesta de cambio de trazado es aproximada y, en todo caso, será objeto de análisis en el correspondiente proyecto constructivo.

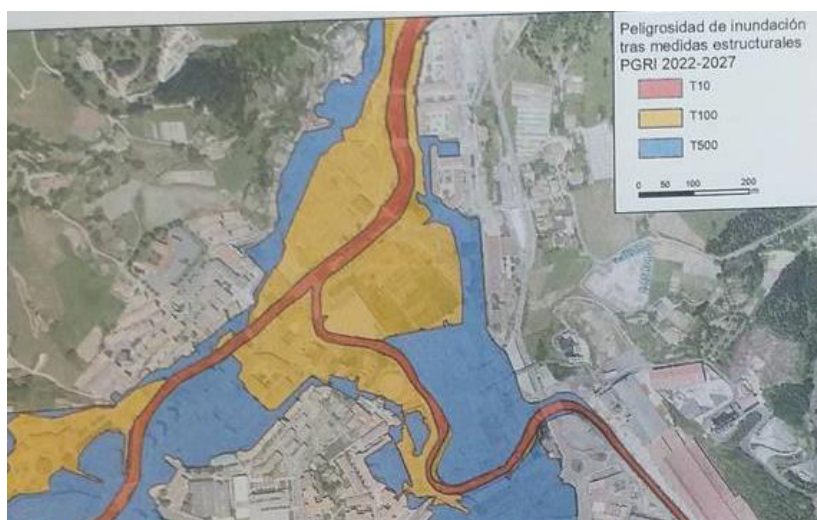
Se propone la eliminación de dos azudes, así como de una estructura en desuso sobre el cauce (ver fotografías 5 y 6) y la pasarela peatonal existente aguas abajo del puente de Landeta Hiribidea. Este puente sería sustituido por otro de mejores condiciones hidráulicas (ver fotografía nº7).

Adicionalmente, sería necesario ejecutar muros longitudinales en varios puntos para evitar el desbordamiento del río por la margen izquierda (ver fotografía nº8).



El PGRI descarta el derribo del edificio de viviendas sobre el río, por lo menos en las actuaciones para un periodo de defensa de 50 años, que dice, son las más equilibradas en precio, objetivo logrado e impacto ambiental.

En el informe de 21 de junio de 2021 URA hizo un tanteo hidráulico de estas actuaciones y se concluye que se produciría un descenso de la lámina de agua de algo más de 1,10m en el tramo inferior del Ibaieder.



Peligrosidad de inundación futura tras las actuaciones previstas en el PGRI de 2º Ciclo (en naranja "Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno"). Fuente: informe URA 21 junio 2021.

Con esta referencia y la cartografía de peligrosidad vigente a la fecha de redacción del borrador del Plan Especial se plantearon unas alternativas de ordenación que ponían como cota de referencia del uso de vivienda y terciario en planta baja la +87, y en el caso del terciario próximo al Convento una cota de +81,50.

En cualquier caso, el documento borrador hacía referencia a que URA ha contratado la redacción del Proyecto Constructivo de todas estas medidas estructurales, por lo que, a medida que se vayan avanzando los trabajos, se irían ajustando aquellas cuestiones que a día de hoy no están definidas con exactitud, como la cota final a la que deben asentarse las edificaciones residenciales, la definición formal del canal de conexión con el río Urola, etc.

El informe de URA recibido el 27 de junio de 2022 relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial plantea una cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno situada en torno a la cota **83,53 y 84,35** y recuerda que, a día de hoy, en relación al riesgo de inundabilidad es de aplicación lo dispuesto en los artículos 40.2, 40.3 y 41 del anexo I del Real Decreto 1/2016 de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

Además, señala que:

“..atendiendo a la importante situación de riesgo del emplazamiento y a lo recogido en el citado Plan Hidrológico, la materialización de los usos y desarrollos contemplados en el Plan Especial podrían verse fuertemente condicionada en lo relativo a la cota de implantación de los nuevos usos residenciales, a las limitaciones en relación con la construcción de sótanos o garajes subterráneos o los nuevos usos terciarios junto al conjunto conventual.

Además, en la zona inundable no serán admisibles nuevos usos sensibles tales como nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales, ni infraestructuras e instalaciones de protección civil, entre otros.

No obstante, las previsiones de actuación que se desprendan del proyecto actualmente en redacción, anteriormente citado, para esta zona, y contempladas en el PGRI 2022-2027, así como el próximo marco normativo derivado de la revisión de la normativa del Plan Hidrológico, pueden devenir en un escenario más favorable a las propuestas del PEOU.”

Con todo ellos finaliza el apartado señalando que

“Teniendo en cuenta lo anterior, dada la importante imbricación del Plan Especial con las actuaciones previstas en el PGRI, no se podrá aprobar definitivamente dicho ordenamiento hasta comprobar que el mismo no interfiere en las citadas actuaciones hidráulicas definidas en el marco del PGRI o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de dichas obras, y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.”

Posteriormente, el Ayuntamiento de Azpeitia ha solicitado más concreción a URA acerca de las cotas de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno señaladas en dicho informe, que recibe contestación a través de un nuevo informe de fecha 8 de noviembre de 2022 donde se aportó un mapa con isolíneas de cotas de láminas de agua de T500.

Condicionantes derivados de la situación en zona de policía de cauces

En cumplimiento de la legislación vigente, en la zona de policía de cauces constituida por una franja de 100 m. paralela al cauce los ríos Ibaieder y Urola, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y

siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 84911986, de 11 de abril).

3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

6.2. Protección de Patrimonio Cultural.

El ámbito incluye 3 elementos del Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Azpeitia:

- N°114 Puente de Amue, puente de siglo XVII declarado monumento provincial de interés histórico-artístico por Orden de 17 de enero de 1964 (BOE 29/02/64) y Calificado por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco.
- N°39 Convento de Santa Clara, edificio postmedieval del siglo XV-XVI, bien inmueble propuesto para ser declarado Monumento de la CAPV.
- N°10 Convento de San Francisco incluido como Zona de Presunción Arqueológica (zona A) ÁREA INTRAMUROS por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco, situado en la zona donde se encuentra el actual Convento de Santa Clara.

El régimen de protección es el establecido para cada uno de ellos en el Catálogo del PGOU

Además, de acuerdo a los informes recibidos durante la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica (Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Dirección de Patrimonio Cultural del Dpto. de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco) destaca también:

- El Molino de Enparan, declarado como Zona de Presunción Arqueológica tipo D.

Sobre este elemento el informe del Dpto. de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco recoge lo señalado en su declaración: *"deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarla, en base al cual el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico de la DFG establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas"*. Este aspecto se recoge en la Normativa Urbanística de este Plan Especial.

Sobre los 4 elementos el informe del Dpto. de Cultura de DFG señala que *"se establece la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales"*. Este aspecto se recoge en la Normativa Urbanística de este Plan Especial.

Por último, ambos informes mencionan el elemento n°158 Corrugados Azpeitia S.L., empresa que ocupa una parte importante de dicho ámbito y que en la base de la ordenación del Plan Especial está su derribo y traslado de la actividad fuera del casco urbano.

Sobre el mismo, el informe del Dpto. de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco señala que *"quedará a criterio municipal la toma de decisiones al respecto"* aunque su propuesta es la de *"Consolidación y /o Conservación y ornato"*, y que *"en caso de que se opte por la demolición de dicha empresa sin alternativa a la conservación de sus valores, al menos se debiera documentar mediante levantamiento planimétrico, reportaje fotográfico y recopilación de documentación histórica para que quede constancia de los cambios de una gran empresa y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones, así como de la importancia de la acería y su industria en el municipio, tanto en el pasado como en el presente"*.

Por su parte, el informe del Dpto. de Cultura de la DFG señala que *"desde este Servicio se considera imprescindible un estudio detallado del complejo fabril, no sólo desde el punto de vista de la arquitectura y la ingeniería, sino también histórico, social y/o antropológico, en aras a preservar el patrimonio inmaterial. En base al mismo, y como resultado, debería considerarse la posibilidad de la puesta en valor e integración de las partes de mayor interés patrimonial cultural en el futuro del ámbito"*. Este aspecto se recoge en la Normativa Urbanística de este Plan Especial de cara al desarrollo del ámbito.

6.3. Suelos potencialmente contaminados



Una superficie muy importante de los suelos del ámbito ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Estos suelos se corresponden con el código 20018-00022 del inventario de IHOBE y coinciden con las parcelas de uso industrial.

Se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.

Imagen del inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (visor Geoeuskadi)

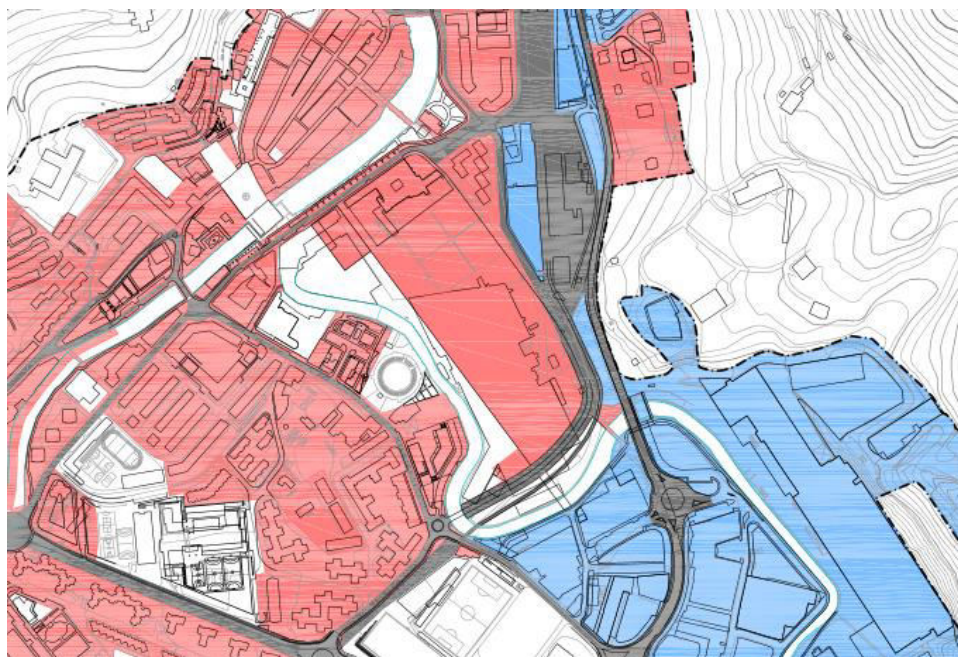
6.4. Afecciones acústicas

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

A tal efecto, el presente PEOU incorpora un Estudio de Impacto Acústico que se encuentra como DOCUMENTO G de este Plan Especial.

A continuación se desarrollan de forma resumida los principales datos en relación a la zonificación acústica y mapa estratégico de ruido de Azpetia, que son la base para dicho estudio.

El plano de Áreas Acústicas del PGOU de Azpeitia señala que el ámbito objeto de estudio se localiza en una "zona A", que se corresponde con sectores del territorio con predominio de suelo de uso RESIDENCIAL



BIZITEGI-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK AREAS ACUSTICAS DE USO RESIDENCIAL
 INDUSTRIA-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK AREAS ACUSTICAS DE USO INDUSTRIAL
 KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (BIDEAK ETA TRENBIDEAK) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (VIARIO Y FERROVIARIO)

Imagen del plano II.4.2 Áreas acústicas (Termino municipal) del PGOU

El art.31 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica, establece los valores de objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que se establecen en la tabla A de la parte 1 del anexo 1 del decreto.

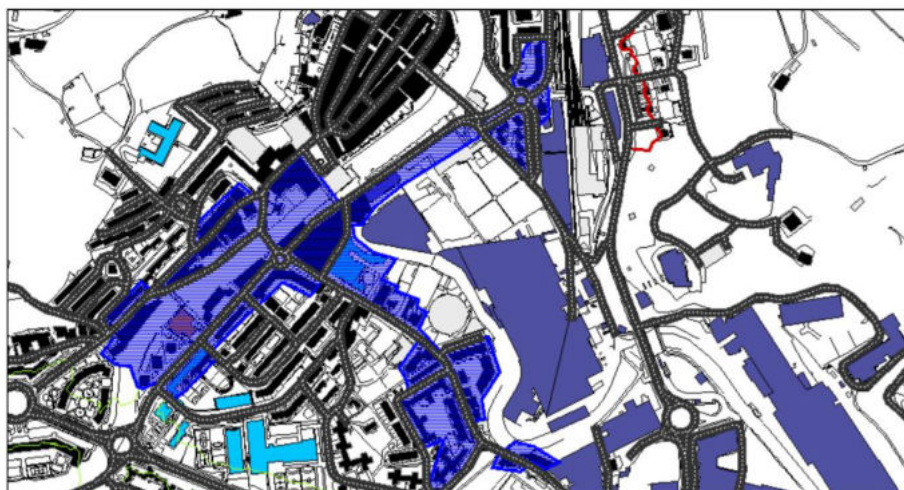
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Tabla A. OCA para áreas urbanizadas existentes del Decreto 213/2012

El apartado 2 del artículo 31 establece que para las áreas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5dBA más restrictivos que para las áreas existentes.

De acuerdo con lo anterior, para el caso del presente PEOU los objetivos de calidad acústica serán de **Ld=65-5=60, Le= 65-5=60 y Ln= 55-5=50** por estar situada en un ámbito con predominio de residencial, y para el que se prevé una ampliación.

Por otro lado, Azpeitia cuenta con un **Mapa de Ruido** de 2014 que cumple con lo exigido por la Ley 37/2003 del Ruido, el Real Decreto 1515/2005 y el Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que indican que cada cinco años se han de revisar y, en su caso, modificar y aprobar por las autoridades competentes los mapas estratégicos de ruido sobre la situación al año natural anterior. En él, se propone la delimitación de una serie de zonas de protección acústica especial, entre la que se encuentra la "ZPAE_centro" que principalmente está afectada por el ruido generado por las calles de competencia municipal:



Detalle de la ZPAE_centro

El Plan de Acción posterior será el marco en el que se apruebe la delimitación de la ZPAE y se desarrollen los planes zonales que llevarán aparejada su declaración.

6.5. Afecciones aeroportuarias

El término municipal de Azpeitia está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (BOE n1189 de 9 de agosto).

El Ayuntamiento de Azpeitia ha solicitado el informe preceptivo a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento), informe recibido con fecha 23 de junio de 2022, donde el Centro Directivo determina que **NO PROCEDE** emitir informe sobre el Plan Especial ya que el ámbito A.U.11 AMUE no está incluido en los espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

Con independencia de todo ello, el informe recuerda que, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, o medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones de aeronaves.

7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.1. Análisis de alternativas

Durante la fase previa de redacción de los documentos para la solicitud del Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica ha sido necesaria la realización de alternativas de ordenación pormenorizada en base a los aspectos más críticos de la nueva implantación. Estos son:

- Las conexiones viarias y peatonales: conexión con la GI-631, conexión con Garmendialde, conexión con Enparanalde.
- La distribución de los usos en relación con las viviendas: tanto terciarios como zonas verdes
- La tipología edificatoria: ocupación, orientación y anchura de los bloques residenciales.

Para cada uno de ellos se desarrollaron diferentes soluciones que podían combinarse entre sí a la hora de plantear las distintas alternativas de ordenación. Las alternativas finalmente planteadas fueron cuatro, las cuales fueron analizadas desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico dando como resultado la alternativa seleccionada.

El apartado 4.4 "Análisis de Alternativas" del Estudio Ambiental Estratégico desarrolla el análisis realizado.

7.2. Descripción de la ordenación propuesta

Objetivos urbanísticos

Tal y como se ha expuesto en el apartado 2 "Justificación y Objetivos del presente PEOU", la redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, desarrollando los objetivos urbanísticos siguientes:

- Transformación de suelo industrial a residencial en un entorno predominantemente residencial en proximidad al Casco Histórico.
- Ordenación de un total de 468 viviendas y de 15.040 m (t) de usos terciarios, así como de suelos con destino a dotaciones de equipamiento comunitario y espacios libres de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.
- Recuperación el cauce del río Ibaieder en su margen derecha, actualmente encauzado mediante un muro vertical de hormigón, como resultado de las condiciones de ocupación extrema de la actividad industrial.
- Consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.
- Integración en el ámbito de la red viaria municipal, tanto la correspondiente a la movilidad motorizada como a la no motorizada, e incluso a la ferroviaria, recuperando así el trazado ferroviario hipotecado en su día por la implantación industrial.
- Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto.

Objetivos y criterios ambientales y de sostenibilidad

De acuerdo al Documento de Alcance, son los siguientes:

- Utilización racional e intensiva del suelo, limitando la ocupación de los suelos necesarios para la implantación de los usos residenciales y terciarios previstos y ganando más espacios libres para el disfrute de la ciudadanía.

- Evitar la segregación y dispersión urbana, fomentando estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
- Reducir el sellado del suelo, mediante la minimización del suelo ocupado para usos terciarios y residenciales y la generación de grandes espacios verdes y parques de ribera.
- Asegurar el correcto funcionamiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, protegiendo los servicios que prestan los ecosistemas, con la recuperación del margen derecho del río Ibaieder, y con ello el hábitat del visón europeo y la vegetación de ribera.
- Preservar en un estado de conservación favorable los ecosistemas naturales y la variedad, singularidad y belleza del patrimonio geológico y del paisaje.
- Detener la pérdida de la diversidad biológica, restaurar los ecosistemas y limitar la artificialización del suelo.
- Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua (río Ibaieder y río Urola) y un uso sostenible del recurso.
- Fomentar el uso sostenible de los recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales:
 - Fomentando el ahorro de energía, la eficiencia energética y el uso de energías renovables en la implantación y utilización de los nuevos usos.
 - Fomentando el ahorro del agua con sistemas que resuelvan la demanda necesaria para los usos garantizando el mínimo impacto en las masas de agua con la garantía de servicio
- Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.
- Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y la contaminación acústica.
- Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.
- Minimizar los riesgos naturales.
- Mejorar la gestión del suelo contaminado, mediante la recuperación priorizada de los suelos potencialmente contaminados que existen en el ámbito y la prevención de nuevos tipos de contaminación.

Descripción general de la ordenación propuesta

El PGOU de Azpeitia Incorpora al área urbana residencial y muy próxima al Casco Histórico de Azpeitia, en torno a 9 hectáreas de suelo, de las cuales 7 hectáreas corresponden a suelo industrial y actualmente están ocupadas por las instalaciones y edificaciones en desuso de la empresa Corrugados. El resto del ámbito corresponde con los suelos del Convento de las Franciscanas y un edificio residencial construido sobre el río Ibaieder.

El desarrollo del ámbito de Amue va a suponer un importante incremento de espacios libres de calidad en el municipio. La cercanía al Casco Histórico es una gran ventaja y Amue se convertirá sin duda alguna en un pulmón para esta zona del municipio.

La regeneración de la margen derecha del río Ibaieder y la apertura de grandes espacios verdes, así como el paseo de borde del río, va a permitir que los Azpeitiarras puedan reconectar con el río y disfrutar de espacios que hasta ahora, eran totalmente inaccesibles pese a su gran centralidad.

Las edificaciones e instalaciones industriales de Corrugados, ocuparon la parcela de manera extrema, ganando espacio en la ribera del río mediante la ejecución de encauzamientos verticales de muros de hormigón, por lo que la margen derecha del río Ibaieder a su paso por el ámbito se encuentra totalmente encauzada.

La ordenación propuesta recupera la margen derecha del río Ibaieder como espacio verde, mediante su restauración ambiental y la creación de un paseo de borde y espacios verdes al borde del río. También pone en valor la edificación

conventual, que actualmente se encuentra completamente tapiada escondiendo el valioso espacio libre que alberga en su interior, y que la ordenación propuesta del Plan Especial abre para el disfrute de la ciudadanía.

La ordenación deja en situación de Fuera de Ordenación el bloque de viviendas situados sobre el cauce del río Ibaieder, en la confluencia con el río Urola, con el fin de que URA pueda llevar a cabo las obras de mejora de la inundabilidad.

El ámbito de Amue está emplazado y forma parte del tejido urbano de Azpeitia, por lo que el criterio básico para el diseño de la nueva área residencial ha sido el de la obtención de la mejor solución urbanística en cuanto a la ocupación de suelo y creación de espacios públicos al servicio de la ciudadanía, buscando de esta forma la calidad del desarrollo desde la óptica del bien público.

La nueva ordenación se articula a través de un nuevo vial que conecta con Enparanalde a través de una nueva rotonda junto al grupo de viviendas Juan XXIII. El nuevo vial da acceso a los nuevos edificios ordenados discurriendo por el perímetro del ámbito.

Las nuevas edificaciones residenciales se ordenan en tres bloques que configuran manzanas abiertas, generando generosos espacios de estancia que fomentarán la relación entre los vecinos. El edificio terciario funciona como elemento de transición entre el edificio conventual y la edificación residencial. Todos los edificios se apoyan en el nuevo vial generando la sensación de continuidad.

En cuanto a los espacios libres y las dotaciones públicas, además de los nuevos espacios públicos generados en torno a las viviendas, se ordena una gran zona verde en el espacio situado entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. Esta parcela de equipamiento genérico tiene vocación de espacio verde arbolado abierto hacia el río Ibaieder, que permite ampliar el uso de esparcimiento propio de un parque a otro tipo de dotación pública si fuera necesario. Se trata de un parque urbano de gran tamaño que junto con el sistema general de espacios libres del borde del río Ibaieder configura un gran pulmón urbano para el municipio.

El paseo de borde de río, llega hasta el puente de Amue, poniendo en valor este elemento de gran valor desde el punto de vista del patrimonio, y conecta con los itinerarios ciclables y peatonales ordenados y existentes en el entorno.

Se ordenan dos parcelas de equipamiento comunitario. La primera de ellas con clara vocación de parque o zona verde situada entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. La segunda parcela de equipamiento comunitario se ordena en la zona Este del ámbito, junto al puente de Amue, al otro lado del nuevo vial rodado que da servicio al nuevo desarrollo residencial, y al final de un importante eje peatonal que une el equipamiento con el parque de borde del río.

Cota de implantación

El extremo noroeste del ámbito 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-URO02 Azpeitia contemplada en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La cartografía ha sido revisada en el marco del segundo ciclo del PGRI (2022-2027). De este modo, de acuerdo con dicha revisión, en la zona del A.U 11 Amue la cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno estaría situada en torno a las cotas siguientes:

- En el extremo sur del ámbito A.U. 11 "Amue" la cota alcanzada por la lámina de agua de T500 es 84.5 m.
- En el extremo norte del ámbito, cerca de la confluencia del río Ibaieder en el Urola, la cota baja hasta 83.5 m.

La ordenación del Plan Especial ha tomado como criterio, salvar la cota de inundabilidad de T500, en el estado actual, sin tener en cuenta las mejoras previstas tras la ejecución de las obras que realizará URA, por lo que las nuevas edificaciones se ordenan entre las cotas 84,60 y la 83,60.

De esta forma, tenemos la seguridad de que los edificios ordenados quedan fuera de la zona inundable y de la zona de flujo preferente, y el abanico de usos que se pueden implantar en las nuevas edificaciones es más amplio. En cualquier caso, una vez finalizadas las obras de mejora previstas por URA la situación será más favorable en relación a la inundabilidad.

Además, tal y como se justifica en Apartado 9 *Justificación Hidráulica* de esta Memoria, la ordenación propuesta no conlleva un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas respecto a la situación actual ni se va a incrementar de manera significativa la inundabilidad del entorno.

Conexiones con la trama urbana circundante:

Las conexiones de esta nueva urbanización con la trama urbana circundante son las siguientes:

-Conexión con la carretera GI-631: actualmente existe una conexión con esta carretera por un vial que discurre frente al Eroski de la calle Juan XXIII, en el límite norte del ámbito de ordenación. Esta conexión no se verá interrumpida con la nueva ordenación, sino que los tráficos se dirigen desde una nueva rotonda que organiza las distintas circulaciones que convergen frente a este centro comercial, desde donde también arranca el principal viario ordenado para el ámbito de acceso a las nuevas viviendas.

-Conexión con Enparandalde: la nueva rotonda planificada recoge también las dos calles que discurren a ambos lados del grupo de viviendas de Juan XXIII, a través de las cuales se conecta con el casco viejo de Azpeitia.

-Conexión rodada con Garmendialde: El PGOU de Azpeitia prevé una conexión rodada con Garmendialde a través de un puente sobre el río Ibaieder. Debido a la situación de riesgo de inundabilidad que sufre el ámbito y su entorno, en el momento de redactar el Plan Especial no es posible definir un puente que cumpla las determinaciones que establece URA para los puentes de nueva construcción.

El diseño del puente rodado dependerá del cumplimiento del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI 2º ciclo 2022-2027) y de las condiciones que URA establezca en un futuro al proyecto. Por ese motivo, el Plan Especial se limita a establecer una reserva de suelo para la futura construcción del puente cuando se den las condiciones adecuadas. Se ha previsto una primera fase de urbanización donde no se construye el puente, ya que se trata de un elemento que no invalida el buen funcionamiento de la urbanización proyectada. El puente se definirá en un proyecto constructivo independiente al proyecto de urbanización general cuando URA termine las obras estructurales del PGRI 2022-2027, y se den las condiciones para poder llevar a cabo la construcción del puente.

-Conexión peatonal con Garmendialde: además del puente rodado (con sus aceras peatonales) se ordena una nueva pasarela sobre el río Ibaieder a la altura del nº15 de la calle Harzubia.

El diseño de la pasarela, al igual que en el caso anterior dependerá de las condiciones que establezca URA tras ejecutar las actuaciones que tiene previstas para cumplir el PGRI 2022-2027, así como del desarrollo urbanístico de la margen contraria.

-Continuación de la red de itinerarios ciclista y peatonal: la ordenación plantea una conexión con la red actual desde el puente de Amue en paralelo con el vial propuesto hasta llegar a la nueva rotonda, desde la cual conectará de nuevo con la red actual en esta zona.

-Reserva para restituir el antiguo trazado ferroviario del valle del Urola: esta reserva pretende cumplir una exigencia del PGOU en relación a posibilitar la recuperación a futuro de dicha infraestructura a nivel comarcal, más concretamente entre Zestoa y Azpeitia, propuesta que tiene su origen en el PTS de la red ferroviaria del País Vasco.

Edificabilidad y tipología edificatoria:

La edificabilidad residencial total (44.460m²) se ordena en tres bloques que configuran manzanas abiertas, una hacia el sur y las otras dos hacia el oeste.

La manzana abierta al sur se destina mayoritariamente a vivienda en régimen de protección (vivienda tasada y vivienda protegida de régimen general), en un bloque con perfil edificatorio de 4S+B+7+A, es decir, cuatro plantas de sótano, planta baja y siete plantas altas más una planta de ático (retranqueada en fachada respecto de la séptima). En planta baja y primera se ordenan usos terciarios para locales comerciales y oficinas, con el objeto de dotar al espacio central de la manzana de un carácter de plaza pública con actividad y circulación peatonal a través de ella.

Las otras dos manzanas abiertas al oeste se destinan a vivienda en régimen libre casi en su totalidad, a excepción de una zona próxima a la plaza en la manzana situada en el centro de la ordenación, donde también se disponen usos terciarios en planta baja. Su perfil edificatorio para ambas es 4S+B+5+A.

El acceso a las viviendas se realizará desde el nuevo viario ordenado en el ámbito. La posición de los accesos rodados a sótanos señalada en los planos es orientativa y se definirá concretamente en el proyecto de edificación, pudiendo

variar su posición respecto de lo recogido en este documento.

El espacio reservado para la edificabilidad bajo rasante de las tres manzanas ocupa toda la superficie abarcada por cada una de ellas, tal y como se recoge en los planos de ordenación de este documento, por tanto, estos patios de manzana serían en los tres casos de titularidad privada con servidumbre de uso público.

Esta disposición de manzanas permite una orientación de viviendas óptimo desde el punto de vista del soleamiento, así como unos espacios públicos resultantes que reciben radiación durante todo el año (a partir de la tarde en invierno y desde el mediodía en verano).

El resto de la edificabilidad de usos terciarios que no se dispone en los bloques residenciales se ordena mayoritariamente en una parcela situada entre el convento y la primera manzana residencial, justo en frente de la rotonda de acceso al ámbito. En ella se ha ordenado un edificio con un perfil edificatorio de 3S+B+5 situado a la cota 83,6 con una edificabilidad de 10.150m². El resto (unos 100m²) se reservan para pequeñas ampliaciones en la parcela de convento.

Espacios libres y dotaciones:

Además de los nuevos espacios públicos generados en torno a las viviendas, se ordena una gran zona verde en el espacio situado entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. Este gran parque aprovecha parte del jardín trasero del convento, que se abre al público integrándolo en la infraestructura ver del municipio. Aunque su vocación sea la de espacio libre, el PEOU le otorga una calificación de equipamiento, que permite ampliar el uso de esparcimiento propio de un parque a otro tipo de dotación pública, tal y como se especifica en la normativa urbanística.

Además, se ordena una pequeña plaza dura junto al convento con acceso desde Foru Pasealekua dando pie a un gran paseo de borde fluvial en la margen derecha del Ibaieder que bordea todo el perímetro y conecta con el puente de Amue y con los itinerarios ciclables y peatonales ordenados y existentes en el entorno.

Esta zona verde de borde en el Ibaieder se ensancha generosamente en la confluencia con el río Urola, donde está prevista la actuación hidráulica que eliminará el tapón que hoy en día se encuentra en el encuentro de los dos cauces.

El otro equipamiento comunitario se ordena en la zona Este del ámbito, junto al puente de Amue, al otro lado del nuevo vial rodado que da servicio al nuevo desarrollo residencial, y al final de un importante eje peatonal que une el equipamiento con el parque de borde del río. Se trata de una parcela de 3.087 m² donde se ordenan unas alineaciones para una futura edificación para la que se ha previsto una edificabilidad no lucrativa de 1.000 m²(t).

7.3. Cuadro de características

Zonificación

Este PEOU desarrolla la zonificación global establecida por el PGOU de Azpeitia en la ficha urbanística del ámbito recogida en el Libro III Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos, donde el régimen urbanístico estructural es el siguiente:

- CALIFICACIÓN GLOBAL**

Zona A.20/11 (Residencial en Edificación Intensiva).....	Superficie 55.623m ²
Zona E.10/11 (Carreteras y Vías Urbanas principales).....	Superficie 7.945m ²
Zona E.20/11 (Red de Itinerarios Especiales-Ciclistas y Peatonales).....	Superficie 750m ²
Zona E.30/11 (Red ferroviaria)	Superficie 1.015m ²
Zona F.10/11 (Espacios Libres Urbanos).....	Superficie 19.566m ²
Zona H.10/11 (Cauces Fluviales).....	Superficie 6.023m ²

La zonificación pormenorizada recogida en el presente PEOU está adaptada a la sistematización y regulación material de la calificación pormenorizada establecida en el artículo 33 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Azpeitia.

Por otro lado, para el régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas se toma de referencia lo establecido en los artículos 34 a 46 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Por tanto, la zonificación pormenorizada del ámbito A.U. 11 AMUE, se ajusta a la siguiente relación de "sub-zonas de uso pormenorizado".

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie	Superficie
Usos principales s/PGOU de Azpeitia		ordenada (m2)	ordenada %
PRIVADAS			
a.20.1	RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida		5,85
	Parcela R.1	5298	5,85
a.20.2	RESIDENCIAL DE EDIFI, INTENSIVA. Vivienda libre	8820	9,75
	Parcela R.2	4291	4,74
	Parcela R.3	4529	5,01
c.10	USOS TERCIARIOS	8396	9,28
	Parcela T.1	4890	5,41
	Parcela T.2	3506	3,87
	TOTAL	22514	24,89

PUBLICAS			
SISTEMAS LOCALES			
g.10	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	12059	13,33
	Parcela EC.1	8972	9,92
	Parcela EC.2	3087	3,41
f.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	18201	20,11
h.10.1	CAUCES FLUVIALES. Reserva actuaciones URA	1828	2,02
e.10	CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES	542	0,60
TOTAL SS.LL.		32630	36,06

Mientras que los sistemas generales incluidos en el ámbito quedan de la siguiente manera, tras los reajustes realizados para adaptarlos a la nueva ordenación:

SISTEMAS GENERALES			
F.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	19566	21,62
H.10	CAUCES FLUVIALES	6023	6,66
F.20	RED DE ITINERARIOS ESPECIALES CICLISTA Y PEATONAL	843	0,93
E.30	RED FERROVIARIA	1015	1,12
E.10	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES	8027	8,87
	Solape entre Sistemas Generales	125	0,14
TOTAL SS.GG.		35349	39,06

Por lo tanto, la superficie total es la siguiente:

22.514m² de subzonas privadas

32.630m² de sistemas locales

35.349 (descontando 125m² de solapes entre sistemas generales)

TOTAL: 90.493m² de suelo totales en el ámbito.

El plano PO.01 "ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA" recoge la propuesta de zonificación pormenorizada y el Cuadro de características correspondiente.

Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades

La definición de las parcelas privadas resultantes es la siguiente:

Parcela	Subzona	Superficie de Parcela (m ²)	Edificabilidad máxima sobre rasante	Edificabilidad máxima bajo rasante	Perfil máximo
R.1	a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida	5.298 m ²	20.958 m ² (de los cuales 8.748 m ² VPO, 9.310 m ² VPT 2.900 m ² uso terciario)	10.596m ² t	4S+PB+7+A. Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
R.2	a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre	4.291 m ²	15.622 m ² (de los cuales 13.732 m ² v. libre y 1.890 m ² uso terciario)	8.582m ² t	4S+PB +6+A y 4S+PB+5+A. Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
R.3	a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre	4.529 m ²	12.700 m ² v. libre	9.058m ² t	4S+PB + 5+A Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
T.1	c.10. Uso terciario	4.890 m ²	10.150 m ² terciario	5.000m ²	3S+PB+5
T.2	c.10. Uso terciario	3.506 m ²	100m ² terciario (ampliación) (7.688 m ² terciario consolidado)	0 m ²	PB+1
Total		22.514 m²	59.530 m²		

El plano PO.02 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES" recoge la propuesta de alineaciones y perfil edificatorio para estas parcelas, completado con la Normativa Urbanística Particular de cada una de ellas.

7.4. Descripción de la infraestructura proyectada

Red de saneamiento

El saneamiento dispondrá de un sistema separativo en todo el ámbito estando recogido en la parte grafiada y formada por una red de saneamiento de aguas pluviales y de aguas fecales.

Los diámetros materiales y elementos de las redes serán resueltos y definidos por el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las condiciones mínimas de calidad de las Infraestructuras y servicios de la normativa vigente.

-Red de Aguas Pluviales

Las aguas pluviales se recogerán y derivarán a través de sus correspondientes ramales y conducciones, hasta acometer en dos puntos, uno al río Urola y otro al río Ibaieder.

Se preverán pozos en todos los puntos en que se produzcan cambios de dirección o pendiente y en cualquier caso a 50 mts. de distancia como máximo.

-Red de Aguas Fecales

La red de saneamiento de fecales verterá en el pozo de conexión existente del colector que discurre paralelo al río Urola.

Las condiciones de vertido de cada parcela a la red general dispondrán de una arqueta de inspección y control. Las redes, dispondrán de un diámetro mínimo de 350 mm y de una pendiente mínima no inferior a 0,5%.

Red de suministro de energía eléctrica y alumbrado

Se prevé que Iberdrola permita la conexión para el suministro de energía eléctrica desde la línea aérea que proviene de la zona sur cruzando el río Ibaieder (línea de 30Kv).

Una vez cruzado el río, se propone soterrar esta línea que discurre por el borde del río. Para ello serán necesarias 3 nuevas torres: una en cada extremo y otra intermedia para cruzar nuevamente el río en dirección Este.

Una vez soterrada esta línea, se derivará desde la primera torre situada al sur hacia un Centro de Seccionamiento (CS), desde el cual por un lado continúa la línea antes citada y por otro sale una línea que alimenta a 3 centros de transformación (1 para cada bloque de viviendas). Desde cada Centro de Transformación saldrá la alimentación en baja tensión hasta cada edificio.

Por otro lado, las líneas de cliente actuales y sus Centros de Transformación quedarían anuladas.

Se utilizarán las siguientes referencias mínimas para el cálculo de las potencias unitarias demandadas:

- Aparcamientos (bajo rasante): 20 W/m²
- Uso terciario: 100W/m²
- Residencial: 6.500 W/vivienda

La potencia final de los Centros de Transformación se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de las compañías suministradoras y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de P.V.C., discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad por los viales.

La red de alumbrado público será independiente de la de energía, y su trazado queda reflejado en la documentación gráfica. Esta discurrirá enterrada cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se ha previsto una red

de alumbrado mediante luminarias montadas sobre báculos independientes, que garanticen un nivel de iluminación mínimo de referencia en todas las vías rodadas del sector de 15 lux. y espacios libres de 8 lux como mínimo.

El Proyecto o Proyectos de Urbanización establecerán la red y distribución definitiva, la clase de material auxiliar y las conducciones necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación, todo ello de acuerdo con las condiciones mínimas de calidad de las infraestructuras y servicios de la normativa vigente. Se prevé una calidad alta para las luminarias que se instalarán en la nueva plaza y espacios libres peatonales.

El plano *PO.04.3Esquemas de redes. Energía eléctrica y alumbrado público* representa el esquema de la nueva red proyectada e indica las líneas actuales que deben desaparecer.

Red de abastecimiento de agua, hidrantes

Las acometidas del abastecimiento de agua del ámbito se llevarán a cabo directamente desde la red general municipal, teniendo en cuenta que se sitúa en el perímetro del nuevo ámbito a desarrollar, concretamente entre el ámbito y el río Urola con una conducción de Fundición Dúctil de 200mm de diámetro.

Desde distintos puntos de conexión la red general de distribución del ámbito discurrirá bajo los viarios, formando un circuito con las debidas llaves de corte, según trazado descrito en la parte grafiada.

La red será resuelta en tubería de fundición y se dimensionará para un caudal mínimo de 1 litro/seg/Ha de caudal continuo, conectándose a ella directamente los hidrantes.

Red de telefonía y comunicaciones

Se ejecutarán dos conexiones con las líneas existentes de Euskaltel y Telefónica.

Las líneas se prolongarán y a través de las arquetas correspondientes conformarán los distintos puntos de acometida. Estas líneas discurrirán enterradas, conforme al trazado reflejado en la documentación gráfica.

La red se diseñará bajo las instrucciones de las compañías, y dispondrá de arquetas de paso y distribución y canalización enterrada a base de 6 tubos de cloruro de polivinilo rígido de 110 (PVC).

Red de gas

La red de gas se alimentará desde la red de baja existente en la zona que pasa el perímetro del ámbito

La red discurrirá en canalización enterrada a una profundidad mínima de 80 cm. Se ejecutará bajo tubo de acero, protegido con recubrimiento a base de polietileno extruido.

Los planos PII.04.1 al PII.04.4 reflejan las soluciones previstas a modo de esquema para las diferentes redes.

Sistemas de drenaje sostenible

La ordenación del Plan Especial, tal y como se puede observar en su plano de imagen PO.06, propone amplias zonas verdes conformadas en parte también por parcelas de equipamiento comunitario genérico EC1 y EC2, que se diseñan mayoritariamente como zonas verdes. Por tanto, el proyecto de urbanización deberá procurar que estos suelos sean lo suficientemente permeable para atenuar enormemente la escorrentía a través de sistemas de drenaje sostenible, cuestión que se señala en las condiciones de urbanización de la normativa de este Plan Especial.

Es evidente que la situación futura, con la ordenación planificada y sus zonas verdes, mejora enormemente la situación original o previa, en la que todo el ámbito tiene una pavimentación dura y no permeable, con la existencia del suelo

industrial ocupado por la antigua empresa Corrugados Azpeitia.

Se recomienda implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUD) en sus diversas modalidades: Cubiertas vegetadas, Aljibes, Alcorques de infiltración, Pavimentos permeables, Pozos, zanjas y depósitos de infiltración, Parterres inundables, Drenes filtrantes, Cunetas vegetadas, Franjas filtrantes, Filtros de arena, Balsas de detención y/o infiltración, Estanques. Las diversas técnicas de SUDs desarrollan funciones de detención, retención, filtración e infiltración de agua pluvial. La implantación de los SUDs permitirá gestionar la escorrentía en periodos de lluvias intensas evitando la sobre elevación de la lámina de agua de escorrentía en los entornos urbanizados.

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

8.1. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior

- Ordenación estructural:

Se mantienen las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el PGOU vigente en relación al A.U. 11 AMUE, singularmente la delimitación del ámbito, la edificabilidad máxima, los usos, etc.

- Ordenación pormenorizada:

El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.

- Retiros al río:

Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU se sitúan a una distancia muy superior a los 12 m. de retiro que establece el Plan Territorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV respecto del río Ibaieder (15m para el río Urola).

- Inundabilidad:

Tal y como se ha recogido en el apartado 6.1 de esta Memoria el documento para Aprobación Inicial del Plan Especial hace un replanteamiento de su ordenación, con una cota de implantación de los usos residenciales y terciarios que salvan la cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno facilitadas por URA.

En el apartado 9 de la presente Memoria se realiza una justificación hidráulica de que la ordenación propuesta es compatible con el PGRI y no empeora las condiciones de inundabilidad actuales.

- Estándares Urbanísticos exigidos por el Decreto 123/2012:

Justificado su cumplimiento en el punto 8.2 de esta Memoria.

- Accesibilidad:

El presente Plan Especial cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, fundamentalmente la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco (BOPV nº 264, de 4 de diciembre de 1997) y el Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000), en todos aquellos aspectos objeto de diseño por parte del presente documento y en los instrumentos de desarrollo del mismo. El Anexo 1 de la presente Memoria justifica dicho cumplimiento.

- Habitabilidad:

El presente Plan Especial cumple con la normativa vigente en materia de habitabilidad, fundamentalmente el Decreto 80/2022 sobre Condiciones Mínimas de habitabilidad en las Viviendas y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco (BOPV nº 168, de 1 de septiembre de 2022), ya que el diseño de su ordenación pormenorizada y su normativa posibilitan el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo III de este Decreto.

- Ruido:

El presente Plan Especial ha incorporado un Estudio de Impacto Acústico de la nueva ordenación tal y como se requiere en el Decreto 231/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por tener la consideración de "futuro desarrollo" según la definición recogida en dicho Decreto.

Dicho Estudio de Impacto Acústico, que se incorpora como DOCUMENTO G en este Plan Especial, concluye que, de acuerdo con los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, aislamiento acústico y cálculo de inmisión para el interior de los edificios, se determina el cumplimiento de los valores límite establecidos por el citado Decreto con margen de seguridad.

- Cambio climático:

El art 21 de la ley 7/2021 de cambio climático y transición energética del Estado habla de la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, donde se perseguirán los siguientes objetivos:

-La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático.

-La integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático

Este documento de PEOU ha considerado por un lado los riesgos de inundabilidad, tal y como ha sido mencionado en los apartados anteriores, y también el efecto "isla de calor" generado por la futura urbanización en aquellas zonas "duras" afectadas por el soleamiento (El Anexo 2 de la memoria recoge dicho estudio)

Ello ha derivado en la integración de las medidas necesarias integradas tanto en el propio diseño (estudio de soleamiento, cota de asentamiento de las viviendas, ...) como en las normas urbanísticas de desarrollo de la urbanización y de la edificación que se recoge en el DOC B Normativa Urbanística de Desarrollo.

8.2. Justificación del cumplimiento del decreto 123/2012 de estándares urbanísticos

En cumplimiento del artículo 6 "Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad".

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

a) Para Zonas Verdes y Espacios Libres

Según el Decreto: Sup. EE.LL.+ZZ.VV. >15% Sup. Total del Área –SS.GG.

15% Sup. Total del Área –SS.GG.=0,15 (90.493-35.349)= **8.271,6m²**

En el PEOU se han ordenado:

Sup. EE.LL. + ZZ.VV. ordenadas en el PEOU= **18.201 m²** > 8.271,6 m²= **Cumple**

b) Para otras dotaciones públicas locales

Según el Decreto: **5 m²(s) por cada 25 m² (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística. O bien **5 m²(t) por cada 25 m² (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y urbanización.

El incremento de la edificabilidad urbanística en este caso es de 58.810 m², (59.530m² – 720m²)

Por tanto, la cesión debería de concretarse en 5 m² (suelo o techo) x 58.810 m²(t) entre 25 m² (t) = **11.762m² (suelo o techo)**

En el PEOU se han ordenado:

Sup. Equipamiento comunitario ordenado en el PEOU= **12.059 m²** > 11.762 m²= **Cumple**

Ordenadas en dos parcelas de equipamiento: E.C.1 8.972m², y E.C.2 3.087m²

c) Para aparcamiento de vehículos

Para usos residenciales el Decreto establece el siguiente estándar mínimo de plazas de aparcamiento:

0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada, (o lo que es lo mismo 1,4 plazas por cada 100m² de superficie de techo).

Sin embargo, el **PGOU** también regula la dotación mínima de plazas de aparcamiento para usos residenciales (art.58), fijando una cuantía mayor: "de una dotación de aparcamientos a razón de **1,5 plazas/100 m²(t)** destinados a usos residenciales y a otros usos compatibles con los mismos (terciarios...), en el interior de la parcela y/o edificación privada", señalando después que esta podrá ser reajustada tanto al alza como a los planes de desarrollo.

El PEOU ordena en la normativa que las plazas de aparcamientos por parcelas de uso residencial sea la siguiente:

R-1: 20.958 x 1,5 = 314plazas

R-2: 15.622 x 1,5 = 234plazas

R-3: 12.700 x 1,5 = 191plazas

También se permite en la Normativa de este PEOU reducir justificadamente esta cuantía de plazas de aparcamiento hasta el mínimo exigido por el Decreto.

Por otro lado, para los usos terciarios el Decreto establece un estándar mínimo de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante en parcela privada (o lo que es lo mismo 1,4 plazas por cada 100m² de superficie de techo). En este caso el PGOU de Azpeitia es menos restrictivo, ya que establece una dotación mínima de aparcamientos de *1,0 plz/100 m²(t)*, dentro de las correspondientes parcelas privadas, luego el PEOU debe justificar el cumplimiento del decreto.

El PEOU en su normativa ordena que las plazas de aparcamiento en las parcelas de uso terciarios cumplan con el Decreto, esto es:

T-1: 10.150 x 1,4 = 142plazas

T-2: $100 \times 1,4 = 2$ plazas

d) Para vegetación

Según el Decreto se exige la plantación o conservación de **un árbol por cada nueva vivienda** en suelo de uso residencial o por cada **100 m² de construcción**.

El PEOU ordena una superficie construida máxima para usos residenciales de 44.490 m² y un número de viviendas máximo de 468.

En cualquier caso, el número de árboles plantados o conservados deberá ser como mínimo de 47, y será el proyecto de urbanización quien lo defina.

9. JUSTIFICACIÓN HIDRÁULICA

El extremo noroeste del ámbito 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-URO02 Azpeitia contemplada en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La cartografía ha sido revisada en el marco del segundo ciclo del PGRI (2022-2027). De este modo, de acuerdo con dicha revisión, en la zona del A.U 11 Amue la cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno estaría situada en torno a las cotas siguientes:

- En el extremo sur del ámbito A.U. 11 "Amue" la cota alcanzada por la lámina de agua de T500 es 84.5 m.
- En el extremo norte del ámbito, cerca de la confluencia del río Ibaieder en el Urola, la cota baja hasta 83.5 m.

Las cotas de lámina de agua en los espacios comprendidos entre isolíneas varían de forma gradual, con un gradiente descendiente desde el extremo sur hasta el extremo norte del ámbito.



Cotas de inundabilidad facilitadas por URA

El citado Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI 2º ciclo 2022-2027) contempla una serie de actuaciones estructurales para minimizar el riesgo de inundación en el ARPSI de Azpeitia. Asimismo, recientemente URA ha contratado la redacción del Proyecto Constructivo de las actuaciones estructurales en el ARPSI de Azpeitia.

Atendiendo a la importante situación de riesgo del emplazamiento y a lo recogido en el citado Plan Hidrológico, la materialización de los usos y desarrollos contemplados en el Plan Especial podrían verse fuertemente condicionada en lo relativo a la cota de implantación de los nuevos usos residenciales, a las limitaciones en relación con la construcción de sótanos o garajes subterráneos o los nuevos usos terciarios junto al conjunto conventual.

La tramitación del presente Plan Especial se está desarrollando en paralelo al proyecto constructivo de las actuaciones estructurales en el ARPSI de Azpeitia, actualmente en fase de redacción.

Por ese motivo, la ordenación del Plan Especial ha tomado como criterio, salvar la cota de inundabilidad de T500, en el estado actual, sin tener en cuenta las mejoras previstas tras la ejecución de las obras que realizará URA.

De esta forma, tenemos la seguridad de que los edificios ordenados quedan fuera de la zona inundable y de la zona de flujo preferente, y el abanico de usos que se pueden implantar en las nuevas edificaciones es más amplio.

A continuación, se enumeran los argumentos por los que se demuestra que la ordenación propuesta no empeora la situación de inundabilidad actual:

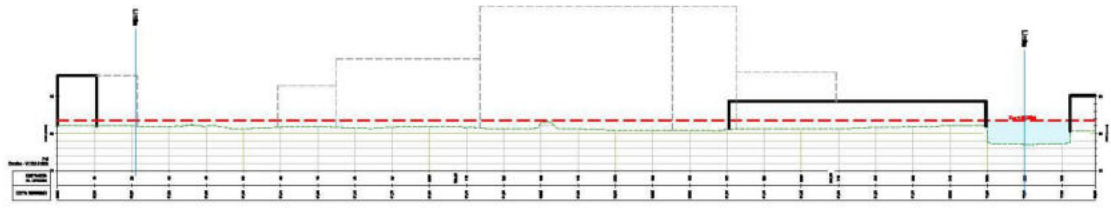
1. Las secciones hidráulicas del río propuestas son mayores que las actuales.

Actualmente el río Ibaieder se encuentra encauzado por un muro de hormigón que la nueva ordenación propone demoler. En su lugar se proyecta una zona verde con un talud tendido, ampliando la sección del río. Se restaura toda la ribera de la margen derecha del río Ibaieder a su paso por el ámbito.

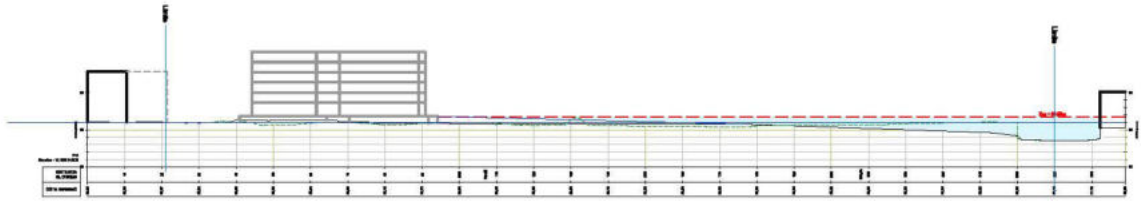
Además, el Plan Especial deja fuera de ordenación el edificio de viviendas que actualmente se encuentra construido sobre el río, y ordena una parcela de cesión para facilitar que URA pueda llevar a cabo las actuaciones estructurales para minimizar el riesgo de inundación en el ARPSI de Azpeitia.

2. Los rellenos necesarios para alcanzar la cota no inundable no empeoran la situación actual en relación a la inundabilidad.

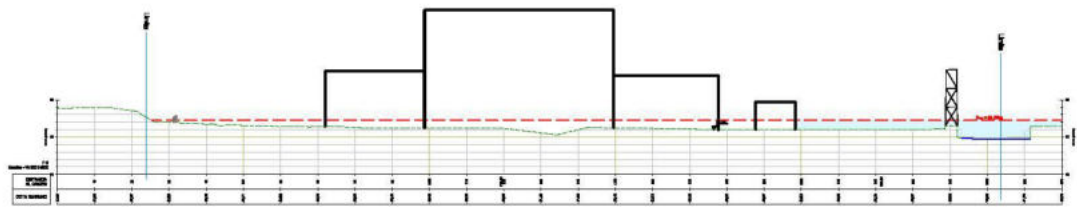
Los rellenos que se prevén realizar para que los nuevos edificios ordenados salven la cota de inundabilidad de T500 actual, se encuentran en zonas actualmente ocupadas por naves industriales que a día de hoy representan obstáculos al flujo y, por tanto, son zonas hidráulicamente inefectivas al flujo. Tal y como se demuestra en las siguientes secciones:



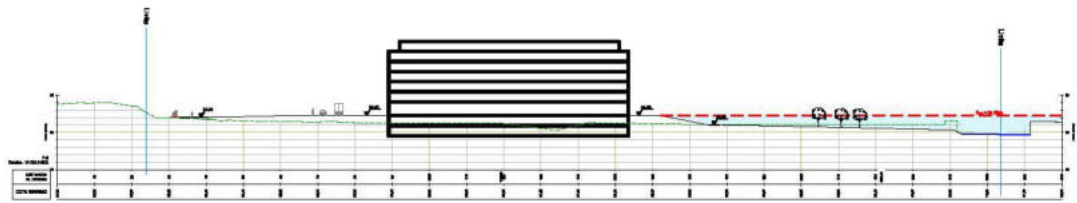
SECCIÓN 1 (EXISTENTE)



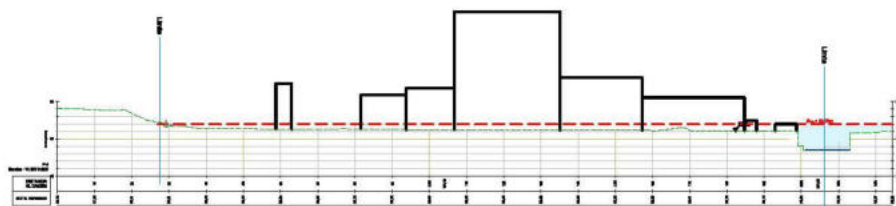
SECCIÓN 1 (PROYECTADA)



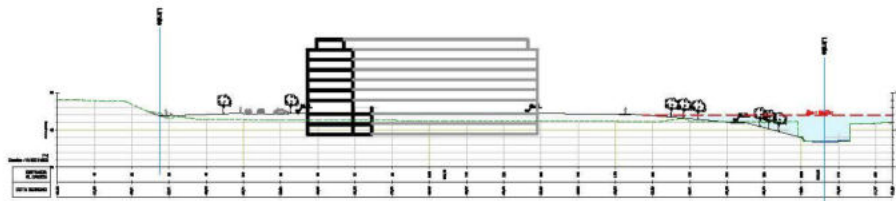
SECCIÓN 3 (EXISTENTE)



SECCIÓN 3 (PROYECTADA)



SECCIÓN 2 (EXISTENTE)



SECCIÓN 2 (PROYECTADA)

3. Puente y pasarela peatonal.

En el momento de redactar el Plan Especial, no se dan las condiciones para poder construir el puente rodado y tampoco la pasarela peatonal.

El diseño del puente rodado dependerá del cumplimiento del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI 2º ciclo 2022-2027) y de las condiciones que URA establezca en un futuro al proyecto. El Plan Especial ha previsto una primera fase de urbanización donde no se construye el puente, ya que se trata de un elemento que no invalida el buen funcionamiento de la urbanización proyectada.

En relación a la pasarela peatonal, se trata de otro elemento que se deja para más adelante y cuyo proyecto estará condicionado por los criterios que establezca URA en su momento, una vez realizadas las obras de las actuaciones estructurales previstas. Además, se trata de una pasarela que se debe diseñar coordinadamente con el desarrollo del ámbito de la margen contraria.



Imagen orientativa del desarrollo de Amue antes de la construcción del puente y la pasarela

Conclusión:

El puente y la pasarela se desarrollarán mediante proyectos independientes al proyecto de urbanización general del ámbito y condicionados a las determinaciones que URA establezca en su momento.

El puente y la pasarela no son elementos imprescindibles para el buen funcionamiento del ámbito, por lo que la ordenación propuesta en el Plan Especial puede funcionar perfectamente sin la ejecución del puente y pasarela peatonal, hasta que se den las condiciones apropiadas.

Se recupera la margen derecha del río Ibaieder, eliminando el encauzamiento actual y se elimina la edificación sobre el cauce.

La ordenación propuesta en el Plan Especial en ningún caso empeora la situación hidráulica actual del río, al contrario, podemos decir que la mejora.

10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

10.1. Integración de los criterios de sostenibilidad

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

El contenido de dicho informe de sostenibilidad puede resultar reiterativo con el Estudio Ambiental Estratégico que forma parte del presente documento, como parte del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica comentada en el apartado anterior.

El Estudio Ambiental Estratégico, elaborado según lo establecido en la legislación vigente y en el Documento de Alcance emitido por la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Natural del Gobierno Vasco, incluye, entre otros muchos aspectos, un análisis de las alternativas razonables que han sido consideradas y su valoración y análisis atendiendo a razones técnicas y medioambientales y una propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias tomando en consideración el cambio climático, y un programa de seguimiento ambiental.

Al objeto de no incurrir en una reiteración innecesaria, se incluye en el presente apartado una explicación de los principales **criterios de sostenibilidad** adoptados en la propuesta de ordenación y regulación urbanística derivados de la evaluación ambiental estratégica realizada.

- **Elección de la alternativa mejor valorada desde el punto de vista ambiental**

El documento ambiental estratégico incluye un análisis de alternativas (apartado 4.4 del EAE) en el que se reflejan las alternativas consideradas y su valoración comparativa desde el punto de vista de su incidencia ambiental. La alternativa elegida constituye la que mejor responde a las necesidades medioambientales del ámbito de manera coordinada con los requerimientos operativos y funcionales de la empresa propietaria del suelo.

- **Análisis de los efectos ambientales previsibles del Plan Especial**

El documento ambiental estratégico incluye un apartado donde analiza los principales efectos ambientales previsibles del Plan Especial, tales como la afección sobre el clima, sobre los espacios naturales protegidos o con valores agrológicos, modificaciones en la geomorfología o afección a geología, la vegetación arbórea y arbustiva de interés, la fauna, el patrimonio cultural, riesgos ambientales (inundabilidad, suelos potencialmente contaminados, afección acústica), etc.

El apartado 8.1 recoge que "A modo de resumen, los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan estarán ligados a la ejecución de las obras de edificación y urbanización del ámbito, que conllevarán movimientos de tierra, generación de residuos (incluyendo los producidos en la demolición de las edificaciones existentes y actuaciones en suelos potencialmente contaminantes), posible afección a un hábitat prioritario y a especies de fauna amenazada, vertidos a las aguas superficiales y subterráneas y a los suelos, molestias a la población del entorno por emisiones atmosféricas

y acústicas.

Las principales afecciones tendrán lugar durante los trabajos derivados del desmantelamiento de los usos industriales, las excavaciones y los movimientos de tierras en un emplazamiento potencialmente contaminado.

Como impactos altamente positivos, destaca la regeneración urbanística, ambiental y paisajística del ámbito y la oportunidad de generar nuevas zonas verdes en un ámbito muy antropizado, así como la recuperación de vegetación de ribera del río Ibaieder a su paso por la zona de actuación."

- **Propuesta de medidas preventivas y correctoras.**

El apartado 9, el EAE, una vez identificadas y valoradas las principales afecciones derivadas del desarrollo del Plan Especial, procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar dichas afecciones. Dadas las características del Plan Especial, estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción del proyecto de urbanización, como para las obras asociadas.

Estas medidas han sido incorporadas en la Normativa Urbanística de este PEOU

10.2. Suficiencia de los recursos hídricos

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán contener un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

Por otro lado, el informe de URA de 27 de junio de 2022 al documento de Solicitud de Inicio de la tramitación ambiental del PEOU, recoge que se deberá aportar un informe del ente gestor del abastecimiento y el saneamiento antes de la aprobación inicial del PEOU que justifique que la infraestructura actual es suficiente para dar servicio a las nuevas demandas y cargas de los futuros desarrollos. Los sistemas de abastecimiento y saneamiento en la zona son gestionados por el Consorcio Gipuzkoako Urak.

El 30 de agosto el Ayuntamiento de Azpeitia, aportando la información necesaria, solicitó informe al Consorcio que fue emitido con fecha 3 de octubre de 2022.

Dicho informe certifica la suficiencia de los recursos de abastecimiento y saneamiento para acometer las nuevas propuestas de desarrollo en el ámbito de AMUE. En cuanto a las infraestructuras, el informe certifica que dentro del ámbito no se disponen de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para el desarrollo que se pretende y que, por lo tanto, el proyecto de urbanización deberá contemplar las acciones necesarias para la correcta conexión con las infraestructuras existentes en el entorno.

Además, el Consorcio añade en el informe unas recomendaciones y directrices generales para el abastecimiento, bocas de riego, red de fecales y red de pluviales que han sido recogidas en la normativa urbanística de este Plan Especial para su consideración.

10.3. Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

En el ámbito de las carreteras el ámbito de AMUE se encuentra próximo a la carretera foral GI-631 (Red básica), en la franja de Zona de Protección (50m) de la misma y, por tanto, será la Diputación Foral de Gipuzkoa la que tenga que informar sobre este aspecto tras la Aprobación Inicial del PEOU.

En el ámbito aeroportuario el término municipal de Azpeitia está afectado por las servidumbres aeronáuticas del

Aeropuerto de San Sebastián, incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (BOE n1189 de 9 de agosto).

El Ayuntamiento de Azpeitia ha solicitado el informe preceptivo a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento), informe recibido con fecha 23 de junio de 2022, donde el Centro Directivo determina que NO PROCEDE emitir informe sobre el Plan Especial ya que el ámbito A.U.11 AMUE no está incluido en los espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

Con independencia de todo ello, el informe recuerda que, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, o medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones de aeronaves.

11. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

11.1. Impacto en función del género

Marco Normativo

Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres modificada por la Ley 1/2022 de 3 de marzo y la resolución 40/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En esta legislación se establecen las siguientes determinaciones:

-Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

-Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada de la U.E. 11 AMUE para posibilitar el desarrollo residencial previsto en el PGOU de Azpeitia.

Este ámbito, situado junto al centro de Azpeitia, es un enclave cuyo acceso se encuentra actualmente restringido, en gran parte por la implantación de las naves y construcciones industriales que daban servicio a la empresa Corrugados Azpeitia, en parte por el cierre que rodea a los terrenos actuales del Convento de las Franciscanas y en parte por estar situado junto al cauce del Ibaieder, que hace de barrera física con la zona de Garmendialde. Ello hace que, desde el punto de vista del género, se perciba como una zona insegura y alejada del resto del municipio.

El presente PEOU no introduce nuevos usos no previstos en el PGOU, sino que se remita a regular en detalle la implantación en el ámbito del uso residencial característico, junto con otros usos complementarios compatibles con el mismo. En relación a los usos, no se plantea ningún uso urbanístico que pueda generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos.

De esta manera, el impacto en materia de género se circunscribe al diseño de la ordenación en lo que se refiere a los

espacios públicos, que teniendo en cuenta la ordenación propuesta, la modificación de las características del espacio público existente no hace sino favorecer las condiciones de igualdad de género, con la mejora de las comunicaciones viarias y los itinerarios peatonales, la recuperación de espacios públicos para la ciudad, etc.

En cualquier caso, este expediente se encuentra sujeto a Evaluación Previa de Impacto de Género (EPiG) por parte del órgano promotor, esto es, el Ayuntamiento de Azpeitia, con el objeto de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en la de los hombres.

Medidas dirigidas a neutralizar el posible impacto negativo en materia de género

La ordenación propuesta en el presente PEOU y, especialmente, de los espacios públicos resultantes de la misma se ha realizado desde una perspectiva integradora, promoviendo la igualdad de mujeres y hombres y buscando la seguridad y la no discriminación de las personas discapacitadas.

Los principales aspectos tenidos en cuenta son los siguientes:

- Propiciar la mejora de las condiciones de integración del ámbito con el casco histórico y, en particular con la Enparantza Nagusia, así como con los ámbitos residenciales contiguos de Garmendialde y Enparan alde, y con Landeta, al sur.
- Completar e interconectar los itinerarios peatonales y ciclistas: la ordenación plantea una conexión con la red actual desde el puente de Amue en paralelo con el vial propuesto hasta llegar a la nueva rotonda, desde la cual conectará de nuevo con la red actual en esta zona.
- Generación de nuevas zonas verdes e introducción de arbolado que mejora la calidad ambiental del entorno y, especialmente de las zonas verdes y espacios públicos.
- Generación de nuevos espacios públicos en relación con los nuevos usos ordenados (residencial, equipamientos, usos terciarios,...) que permiten aportar calidad urbana al ámbito y concentrar la vida ciudadana en esta parte del municipio.
- Diseño de estos nuevos espacios de estancia desde una óptica plural e inclusiva, con condiciones adecuadas de accesibilidad, iluminación y seguridad.
- Promover un diseño de los edificios residenciales teniendo en cuenta la integración de la perspectiva de género, en aspectos como el número y diseño de los portales, promover la diversidad tipológica en las viviendas, fomentar los balcones y miradores, etc...
- Promover unos equipamientos e infraestructuras diversas, con características adecuadas de accesibilidad, ubicación, entorno, etc...

Para ello se ha incluido un capítulo en la normativa urbanística que se centra fundamentalmente en introducir medidas dirigidas en esta dirección, pensadas para neutralizar el posible impacto negativo que la nueva ordenación pueda generar en la igualdad de género, que reduzca las desigualdades detectadas y que promueva la igualdad de sexos.

11.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en el procedimiento de aprobación de 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.

Por otro lado, 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*, regula en su Capítulo IV la evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos, y establece que los servicios técnicos municipales se servirán de la documentación generada a la hora de la tramitación sustantiva del plan para realizar la evaluación de impacto lingüístico.

A estos efectos, el Ayuntamiento de Azpeitia acordó en la reunión celebrada el 26 de abril de 2022 por los miembros que componen el "ELE BATZORDEAK" (Erangin Linguistikoaren ebaluzazioa egiteko batzordeak) la realización de un **informe de Impacto Lingüístico** (Erangin Linguistikoaren ebaluzazioa ELE) al determinar que el desarrollo del Plan Especial podría tener efectos en la situación sociolingüística del municipio por el aumento previsible del número de habitantes.

Este informe ha sido encargado por el Ayuntamiento de Azpeitia a UeMA (Udalerrri Euskaldunen Mankomunitatea) y, según el citado Decreto, durante el procedimiento de información pública de este PEOU se someterá al mismo trámite de información pública, consultas a personas interesadas y trámite de audiencia, tras el cual, el órgano promotor emitirá el Informe de Evaluación del Impacto Lingüístico, donde se establecerán, si procede, las medidas que permitan prevenir, corregir y en su caso, compensar los efectos adversos sobre la normalización del uso del euskera.

11.3. Participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Igualmente, al objeto de favorecer la comprensión del alcance del presente plan, se ha realizado un plano que refleja la "imagen final orientativa" (PO.06) que podría tener el ámbito urbanístico objeto del presente documento con el desarrollo completo de las previsiones recogidas en el presente PEOU.

Estos materiales cumplen la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de "material divulgativo", según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006.

El resumen ejecutivo con el plano de imagen final orientativa, contribuirán a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

diciembre 2022 abendua



Por parte del equipo redactor

Larraitz Sasiain
Arquitecta

María Rodríguez
Arquitecta

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

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) Públicos y Privados de uso comunitario	ANCHO Min. General Si densidad. $d \leq 12 \text{viv/ha}$ PENDIENTE Longitudinal Transversal ALTURA Libre de paso BORDILLO acera Altura máxima. 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.	$A \geq 2,00\text{m}$ $A \geq 150 \text{ cm}$, con rellanos intermedios $\varnothing = 180\text{cm}/20\text{m}$ máx. $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$. Recomd.1,5% $h \geq 2,20\text{m}$ $h \leq 12\text{cm}$ $P = \max 0,5\%$ $P = 1,5\%$ $h = 2,20\text{m}$ $h = 12\text{cm}$
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 $\leq 1,0 \times 1,0\text{cm}$, si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5\text{cm}$. 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 $\geq 1\text{m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Rejilla = $1,0 \times 1,0 \text{ cm}$
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 150 cm 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 PENDIENTE Longitudinal Transversal ACERA a respetar de anchura En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas ISLETA ANCHO 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 tetones de 25mm de \varnothing , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.	= Paso peatones $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A \geq 150 \text{ cm}$ $A = 4\text{m}$ $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A = 3,00\text{m}$ $A =$ $A \geq 2\text{m}$. en viales con doble sentido y tres o más carriles:
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00 \text{ m}$ DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVELES $\geq 0,40\text{m}$ Elementos continuos de protección	$A \geq 2,00\text{m}$ $A = 2\text{m}$ $P < 6\%$
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$	Directriz =

	<p>ANCHO $A \geq 200$ cm</p> <p>HUELLA $h \geq 35$ cm</p> <p>CONTRAHUELLA $t \leq 15$ cm</p> <p>Prohibido sin contrahuellas</p> <p>Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^{\circ} \leq 12$</p> <p>Extremo libre escalón resalto $h \geq 3$ cm</p> <p>DESCANSILLO. FONDO $B \geq 150$ cm</p> <p>PASAMANOS</p> <p>Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados</p> <p>Para ancho ≥ 240 cm Además, intermedio</p> <p style="padding-left: 100px;">uno a $H = 100 \pm 5$ cm</p> <p style="padding-left: 100px;">otro a $H = 70 \pm 5$ cm</p> <p>Prolongación en los extremos $L = 45$ cm</p> <p>ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220$ cm</p> <p>Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante</p> <p>BANDAS en borde peldaño $A = 5-10$cm, antideslizantes y de textura y color diferentes</p>	<p>$A =$</p> <p>$h =$</p> <p>$t =$</p> <p>$N^{\circ} =$</p> <p>$h =$</p> <p>$B =$</p> <p>$H =$</p> <p>$H =$</p> <p>$L =$</p> <p>$H \geq$</p>
	<p>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</p>	
<p>RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)</p>	<p>ACCESOS $\varnothing \geq 180$cm</p> <p>PENDIENTE</p> <p style="padding-left: 40px;">Longitudinal $P \leq 8$ %</p> <p style="padding-left: 40px;">Transversal $P \leq 1,5$ %</p> <p>ANCHURA $A \geq 200$ cm</p> <p>BORDILLO LATERAL $H \geq 5$ cm</p> <p>LONGITUD máxima sin rellano $L \leq 10$m</p> <p>RELLANO INTERMEDIO. Fondo $B \geq 200$ cm</p> <p>PASAMANOS:</p> <p>Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados</p> <p style="padding-left: 100px;">uno a $H = 100 \pm 5$ cm</p> <p style="padding-left: 100px;">otro a $H = 70 \pm 5$ cm</p> <p>Prolongación en los extremos $L = 45$ cm</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante</p> <p>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.</p>	<p>$\varnothing =$</p> <p>$P =$</p> <p>$P =$</p> <p>$A =$</p> <p>$H =$</p> <p>$L =$</p> <p>$B =$</p> <p>$H =$</p> <p>$H =$</p> <p>$L =$</p>
<p>ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)</p>	<p>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.</p>	
<p>APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)</p>	<p>RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción</p> <p>Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250m</p> <p>Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales</p> <p>Si reserva próxima a paso peatonales. Espacio libre $A \geq 200$ cm</p> <p>ANCHO de plaza $A \geq 360$ cm</p> <p>LARGO de plaza $L \geq 600$ cm</p> <p>En BATERÍA, si no es posible $L = 600$cm se admite $L=500$cm.</p> <p>En LINEA si no es posible $A = 360$m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.</p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.</p>	<p>N° de plazas ≤ 18</p> <p>$R \leq 250$m</p> <p>$A \geq 200$ cm</p> <p>$A \geq 360$ cm</p> <p>$L \geq 600$ cm</p> <p>Tipo = línea/batería</p>
<p>ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)</p>	<p>RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos</p> <p>Si hay agrupación 1 por sexo por /10 o fracción.</p> <p>DISTRIBUIDOR ASEOS $\varnothing \geq 180$cm</p> <p>PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada. $A \geq 90$cm</p> <p>Zócalo protector en ambas caras de la hoja $A \geq 30$cm</p> <p>BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a $h = 45$ cm, sin pedestal</p> <p>CABINA INODORO ADAPTADA</p> <p>ESPACIO LIBRE $\varnothing \geq 150$cm, recomen. $\varnothing \geq 180$cm</p> <p>LAVABO, contará al menos con uno a $h = 80$cm</p> <p>INODORO</p> <p style="padding-left: 40px;">Separación de exterior a pared $h = 45-50$cm</p> <p style="padding-left: 40px;">Espacio libre lateral $d \geq 70$cm</p> <p style="padding-left: 40px;">Barras laterales $a \geq 80$cm</p> <p style="padding-left: 40px;">$h = 80 \pm 5$cm</p> <p style="padding-left: 40px;">$L = 80-90$cm</p> <p style="padding-left: 40px;">$d = 30-35$cm</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado</p> <p>SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0$cm x $1,0$cm</p> <p>ACCESORIOS Espejos borde inferior a $h \leq 90$cm</p> <p style="padding-left: 40px;">Perchas, toalleros, etc $h = 90-120$cm</p> <p>ALARMA Tipo cordón o similar a $h = 40$cm</p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.</p>	<p>N° Baños =</p> <p>N° reservas=</p> <p>$\varnothing =$</p> <p>$A =$</p> <p>$N^{\circ} =$ $h =$</p> <p>$\varnothing =$</p> <p>$h =$</p> <p>$h =$</p> <p>$e =$</p> <p>$a =$</p> <p>$h =$</p> <p>$L =$</p> <p>$d =$</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>$r =$</p> <p>$h =$</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>

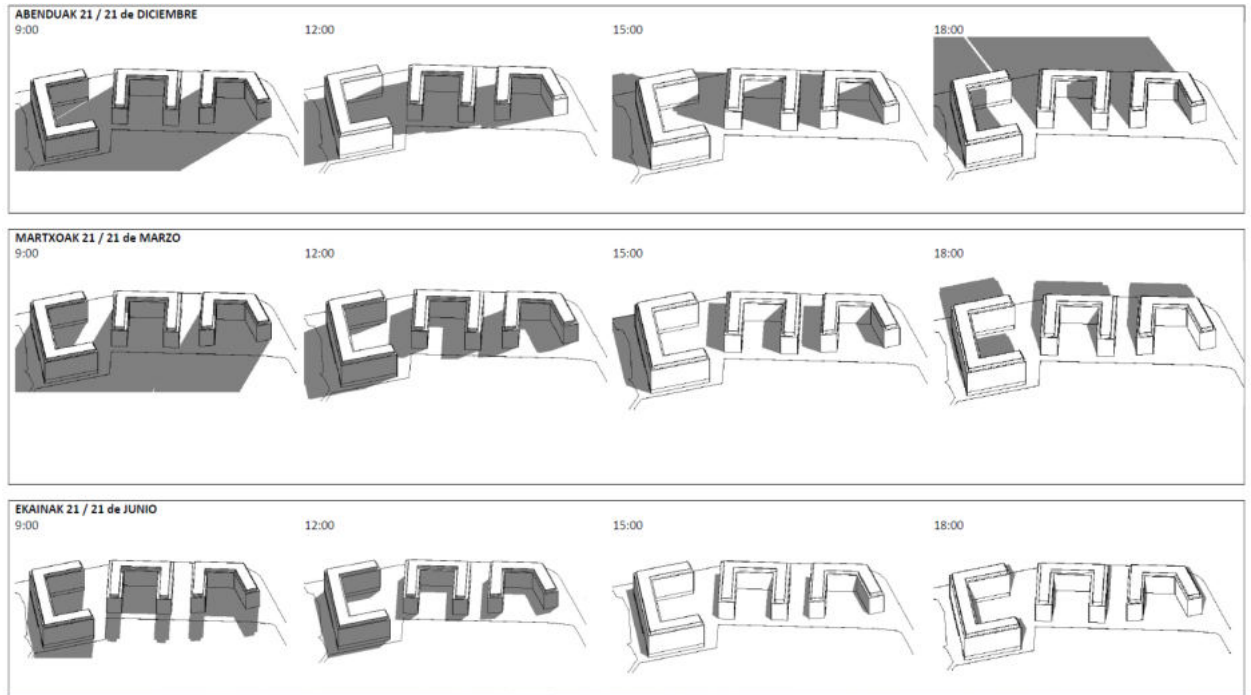


<p>Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)</p>	<p>Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc $d \geq 50\text{cm}$ Luces Rojas, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado $a \geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm $a = \text{Acera}$ Elementos de andamiaje arriostrando a $h \leq 220\text{m}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.</p>	<p>d = a =</p>
<p>OBSERVACIONES</p>		

ANEXO II: ESTUDIO DE SOLEAMIENTO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A continuación, se presenta el análisis del soleamiento realizado en la fase de estudio de alternativas para la ordenación que ha sido desarrollada en este documento.

En este estudio se ha tomado como referencia tres momentos concretos del año: el solsticio de invierno (21 de diciembre), el solsticio de verano (21 de junio) y el equinoccio (21 de marzo), y se ha estudiado la radiación solar en cuatro momentos del día (las 9:00h de la mañana, las 12:00 del mediodía, las 15:00 de la tarde y las 18:00 de la tarde).



En esta propuesta las fachadas orientadas más hacia el norte (5 en total, aprox. 6.800m² de superficie de fachada) son las más desfavorecidas, porque la radiación solar que podrían llegar a tener a lo largo del año podría ser escasa. En este caso, estas viviendas deberían ser pasantes.

Los espacios públicos entre las viviendas reciben radiación durante todo el año (a partir de la tarde en invierno, y desde el mediodía en verano). Podría haber problemas de exceso de radiación en las tardes de verano, a partir del mediodía, que se puede paliar mediante la plantación de arbolado o diseño de elementos que proyecten sombra como pérgolas.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Normativa Urbanística de desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

índice • aurkibidea

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación	1
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia	1
Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos	1
Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución	2
TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO	3
Capítulo 1º RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO	3
Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable	3
Artículo 6. Categorización del suelo	3
Artículo 7. Código de Zonificación	3
Capítulo 2º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	6
Artículo 8. Estudios de Detalle	6
Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora	7
Artículo 10. Proyecto de Urbanización	7
Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización	7
Artículo 12. Parcelación	7
Artículo 13. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente	7
Capítulo 3º RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	8
Artículo 14. Actuación Integrada y Unidades de Ejecución	8
Artículo 15. Desarrollo y ejecución del PEOU	8
Artículo 16. Coeficientes de ponderación	8
Artículo 17. Régimen de la edificación existente	8
1.- Fuera de ordenación:	8
TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO	9
Capítulo 1º CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS PRIVADAS EDIFICABLES	9
Sección 1. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación	9
Artículo 18. Condiciones generales	9
Artículo 19. Condiciones de edificabilidad	9
Artículo 20. Definición de la forma de la edificación	10
Artículo 21. Perfil edificatorio	10
Artículo 22. Altura de la edificación	10
Artículo 23. Vuelos y retranqueos	11
Artículo 24. Aleros	11

Artículo 25.	Cubiertas	11
Sección 2.	Condiciones generales de uso.....	12
Artículo 26.	Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas "a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida".....	12
Artículo 27.	Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas "a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre".....	13
Artículo 28.	Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas "c.10. Usos Terciarios".....	14
Sección 3.	Condiciones generales de habitabilidad	16
Artículo 29.	Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas en zonas de uso residencial de edificación intensiva (a.20.1 y a.20.2)	16
Artículo 30.	Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas en zonas "c.10. Usos Terciarios"	17
Sección 4.	Aparcamiento	17
Artículo 31.	Condiciones generales	17
Artículo 32.	Dotación mínima de aparcamiento de vehículos.....	17
Artículo 33.	Características técnicas de los aparcamientos de vehículos	18
Sección 5.	Condiciones estéticas y de ornato	18
Artículo 34.	Condiciones de composición de la edificación	18
Artículo 35.	Rótulos y otros elementos.....	18
Artículo 36.	Tratamiento de los espacios privados libres de edificación.....	19
Artículo 37.	Criterios de Sostenibilidad de carácter general	19
Capítulo 2º	CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	20
Sección 1.	Condiciones de edificación y uso de las parcelas de equipamiento comunitario EC1 y EC2.....	20
Artículo 38.	Régimen de edificación	20
Artículo 39.	Régimen de uso	20
TÍTULO CUARTO:	NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	21
Capítulo 1º	CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO	21
Artículo 40.	Condiciones de urbanización	21
Artículo 41.	Promoción de la accesibilidad	21
Artículo 42.	Perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos.....	21
Artículo 43.	Diseño de los espacios públicos teniendo en cuenta el cambio climático	22
Capítulo 2º	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE	23
Artículo 44.	Características de las redes	23
Artículo 45.	Características de la red de saneamiento	23
Artículo 46.	Características de la red de abastecimiento de agua.....	23
Artículo 47.	Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas	24
Artículo 48.	Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias	24
Artículo 49.	Movimiento de tierras	24
Artículo 50.	Arbolado y jardinería	24
TÍTULO QUINTO:	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.....	25
Artículo 51.	Protección del patrimonio cultural.....	25
Artículo 52.	Riesgo de inundación	25
Artículo 53.	Suelos potencialmente contaminados	26

TÍTULO SEXTO:	NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS PRIVADAS	27
Capítulo 1º	NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	27
Artículo 54.	Normativa particular parcela-R.1	27
Artículo 55.	Normativa particular parcela-R.2.....	31
Artículo 56.	Normativa particular parcela-R.3.....	35
Capítulo 2º	NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO	38
Artículo 57.	Normativa particular parcela T.1	38
Artículo 58.	Normativa particular parcela T.2	41
TÍTULO PRIMERO:	NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO	43
Artículo 59.	Normativa particular de la parcela EC.1	43
Artículo 60.	Normativa particular de la parcela EC.2.....	45

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia y regirán en toda la extensión del área, desde el día siguiente a la publicación en el Boletín oficial de Gipuzkoa del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las presentes normas urbanísticas.

La superficie total del área es de **90.493 m²**.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

- 1.- El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA
- DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO
- DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO F. PLANOS
- DOCUMENTO G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
- DOCUMENTO H. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, es la normativa urbanística de desarrollo, junto con los planos de ordenación, la que posee específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen 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.

En cuanto al marco normativo general, sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y

otras disposiciones de rango superior, en aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirá la Normativa Urbanística del PGOU de Azpeitia.

3.- Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución

- 1.- Para la ejecución del contenido del presente PEOU, en lo que se refiere a la ejecución de los nuevos edificios previstos, en términos generales será necesaria la previa aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.
- 2.- Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito podrán, sin embargo, solicitar licencia de edificación sobre rasante antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos.
 - a) Que hubiese ganado la suficiente firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- 3.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios de manera correcta en función del proyecto de urbanización aprobado, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- 4.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito A.U. 11 AMUE de Azpeitia queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo a la sistemática de "calificaciones pormenorizadas" del PGOU de Azpeitia y a la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PII.02 "ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA" del presente PEOU.

Artículo 6. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano no consolidado.

Artículo 7. Código de Zonificación

La zonificación recogida en el presente PEOU está adaptada al régimen de usos urbanísticos establecido en los artículos 8 y 9 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Azpeitia.

Partiendo de la zonificación global que establecen las Normas Urbanísticas Particulares para el A.U. "11.AMUE, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana establece la siguiente zonificación pormenorizada:

1. E.10. Carreteras y vías urbanas principales (Sistema General)
2. E.20. Red de Itinerarios Especiales (ciclista - peatonal) (Sistema General)
3. E.30. Red Ferroviaria (Sistema General).
4. F.10. Espacios Libres Urbanos (Sistema General).
5. H.10. Cauces Fluviales (Sistema General).
6. a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida.
7. a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre.
8. c.10. Usos terciarios.
9. e.10. Carreteras y vías urbanas principales (Sistema Local).
10. g.10. Equipamiento comunitario (Sistema Local).
11. f.10. Espacios libres urbanos (Sistema Local).
12. h.10.1. Cauces fluviales. Reserva actuaciones URA (Sistema Local).

1. E.10. Carreteras y vías urbanas principales (Sistema General)

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 24 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global E.10.
- Edificación: No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

2. E.20. Red de Itinerarios Especiales. Ciclista-peatonal (Sistema General)

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 27 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global E.20.
- Edificación: Excluida, con excepción de los elementos funcionales propios y al servicio de estas vías.
-

3. E.30. Red Ferroviaria (Sistema General)

- Dominio: Público (Gobierno Vasco).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 26 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global E.30.
- Edificación: Exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

4. F.10. Espacios Libres Urbanos (Sistema General).

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 27.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para las parcelas
- Edificación: Regulado en el artículo 27.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global F.10.

5. H.10. Cauces fluviales (Sistema General)

- Dominio: Público (Gobierno Vasco).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 29 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global H.10.
- Edificación: Prohibida en general. Se autorizan exclusivamente las construcciones permitidas por las disposiciones legales reguladoras de la misma.

6. a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida.

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas privadas

edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 2, artículo 26.

- Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.02 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES" así como en estas normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 1.

7. a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre.

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 2, artículo 27.
- Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.02 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES" así como en estas normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 1.

8. c.10. Usos terciarios

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 2, artículo 28.
- Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.02 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES" así como en estas normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 1.

9. e.10. Carreteras y vías urbanas principales (Sistema Local).

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Regulado en el artículo 39.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.
- Edificación: Regulado en el artículo 39.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

10. g.10. Equipamiento comunitario (Sistema Local).

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas de equipamiento comunitario en el Título III, Capítulo 2º, Sección 1, artículo 39.
- Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.02 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES" así como en estas normas urbanísticas para las parcelas de equipamiento comunitario en el Título III, Capítulo 2º, Sección 1, artículo 38.

11. f.10. Espacios libres urbanos (Sistema Local).

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Regulado en el artículo 42.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

- Edificación: Regulado en el artículo 42.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

12. h.10.1. Cauces fluviales. Reserva actuaciones URA (Sistema Local).

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Espacio de reserva para posibles actuaciones relacionadas con las obras de mejora de la inundabilidad que está llevando a cabo la agencia vasca del agua URA.
- Edificación: Prohibida en general. Se autorizan exclusivamente las construcciones permitidas por las disposiciones legales reguladoras de la misma.

Capítulo 2º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 8. Estudios de Detalle

1. Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en el PGOU y en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. Como paso previo al desarrollo de una parcela edificable, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle. Siempre dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, y para introducir alteraciones respecto a la ordenación de la edificación o la urbanización interna prevista en el PEOU para las parcelas edificables.
3. Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas Plan Especial, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

- Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

- Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la modificación puntual del PEOU, aun cuando aquéllas se adecuen a los requisitos señalados en los párrafos anteriores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustadas por

los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo de la ejecución de la Actuación Integrada definida en el presente PEOU, según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo. El PAU recogerá el desarrollo, por fases si se diera el caso, de la ejecución urbanística del ámbito.

El Programa de Actuación Urbanizadora confirmará o modificará, en su caso, la delimitación de las unidades de ejecución, el régimen de ejecución y el sistema de actuación previstos en el presente PEOU.

En el documento C. Directrices de la Organización y Gestión de la Ejecución se indican una serie de directrices que seguirá el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la Actuación Integrada y los Sistemas Generales adscritos, salvo el S.G. Red Ferroviaria que se adscribe solo para la obtención del suelo. La programación de la ejecución de las obras de urbanización se organizará según lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

En dicho proyecto se definirán la totalidad de la infraestructura de los espacios de dominio público o de la adecuación de las actualmente construidas de forma que cumpla la normativa vigente y las condiciones de diseño prescritas, a través de las presentes normas urbanísticas.

Los proyectos del puente y de la pasarela peatonal, se redactarán como proyectos independientes por estar fuertemente condicionados por las actuaciones que realice URA en el desarrollo del plan hidrológico 2022-2027, así como por los desarrollos urbanísticos de la margen contraria en el caso de la pasarela peatonal.

Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización pública podrá reajustar las rasantes del viario y los ejes de los mismos, sin que ello tenga consideración de modificación del PEOU, pudiendo afectar de forma puntual a la ordenación y la zonificación pormenorizada de los espacios libres y vialidad, siempre que ello no suponga incremento de las superficies de las parcelas privadas.

Artículo 12. Parcelación

Las parcelas resultantes podrán ser divididas en subparcelas conforme al proyecto de reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder a una distribución racional de los usos y portales. La parcela mínima para cada parcela se define en su correspondiente ficha urbanística.

Artículo 13. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico y la Declaración Ambiental Estratégica.

Capítulo 3º RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 14. Actuación Integrada y Unidades de Ejecución

El PEOU define una Actuación Integrada, denominada AI-AU.11 AMUE, así como sus Sistemas Generales adscritos, tal y como se refleja en el plano PO.05 "Condiciones de ejecución urbanística", cuyo desarrollo se prevé a través de una única Unidad de Ejecución.

La ejecución de la Actuación Integrada pasa por la redacción y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará su desarrollo. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá modificar las determinaciones del PEOU en lo referente a la delimitación de las unidades de ejecución y el sistema de actuación previsto.

Artículo 15. Desarrollo y ejecución del PEOU

Se establece un régimen de ejecución pública mediante el sistema de actuación de Cooperación. El PAU podrá modificar el sistema de actuación.

El desarrollo del presente PEOU, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento C: Directrices de organización y gestión de la ejecución, si bien es el PAU el instrumento competente para la fijación de los plazos.

Artículo 16. Coeficientes de ponderación

Se establecen los coeficientes de ponderación fijados por el vigente PGOU de Azpeitia, en función de su uso:

- VPO (régimen general)	1,00
- Vivienda Protegida Tasada	2,08
- Vivienda libre	2,49
- Terciario	0,51
- Aparcamiento y anejos de viviendas protegidas	0,35
- Aparcamiento y anejos de vivienda libre	0,40

Los coeficientes de ponderación podrán ser actualizados y/o adaptados en los supuestos contemplados en el PGOU de Azpeitia, de conformidad con los criterios establecidos en el mismo (artículo 148 de las NN.GG. del PGOU).

Artículo 17. Régimen de la edificación existente

1.- Fuera de ordenación:

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este PEOU. Los edificios fuera de ordenación se han reflejado en el plano PO.05.Condiciones de ejecución urbanística.

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En consecuencia, solo será posible la realización de obras que se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, la conservación, higiene y ornato, pero no así las

de reforma, consolidación, aumento de volumen o mejora, modernización o incremento de su valor de expropiación; en cualquier caso, la concesión de este tipo de licencias de obra quedara condicionada a la suscripción de una renuncia expresa al incremento del valor del inmueble, la cual se presentara previamente a la realización de la obra y se hará constar en el registro municipal correspondiente.

De manera excepcional, podrán autorizarse obras de reforma, consolidación y mejora de aquellas partes de edificios declaradas expresamente como fuera de ordenación, pero coincidentes con el desarrollo por fases que se establezca en el Programa de Actuación Urbanizadora. La realización de dichas obras de mejora estará condicionada a la renuncia expresa al incremento del valor del inmueble establecido con carácter general y al compromiso de adecuación al régimen de fases establecido para la ejecución de la Actuación Integrada.

2.- Edificación consolidada:

Se consolida el Convento de Santa Clara (Franciscanas/ Iglesia y Claustro) con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.

Edificabilidad sobre rasante consolidada: la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de la edificación conventual existente que se consolida, estimada orientativamente en 7.688 m2(t).

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

Capítulo 1º CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS PRIVADAS EDIFICABLES

Sección 1. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación

Artículo 18. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas privadas, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del presente PEOU, así como a lo establecido en el correspondiente cuadro de características.

Artículo 19. Condiciones de edificabilidad

La superficie construida sobre rasante máxima destinada a usos lucrativos privados que se autoriza en las parcelas privadas es la fijada en la normativa particular para el A.U. "11.AMUE" del PGOU de Azpeitia:

- Nuevos desarrollos urbanísticos: 59.500 m2(t)

uso	edificabilidad
VPO	8.748 m2(t)
VPT	9.310 m2(t)
Vivienda libre	44.460 m2(t)

Terciario	15.040 m2(t)
-----------	--------------

- Edificabilidad urbanística consolidada: 8.408 m2(t)

uso	edificabilidad
Convento existente	7.688 m2(t)
6 viviendas existentes	720 m2(t)

La edificabilidad asignada a cada parcela lucrativa ordenada se establece en su correspondiente normativa particular.

Los criterios de cómputo de edificabilidad son los recogidos en *Artículo 49.- Criterios generales reguladores del cómputo de la edificabilidad* de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

Artículo 20. Definición de la forma de la edificación

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el plano PO.02 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes".

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas privadas, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación, en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

Artículo 21. Perfil edificatorio

El perfil edificatorio para cada parcela se establece en su correspondiente normativa particular.

Artículo 22. Altura de la edificación

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de la intersección de ésta con el plano de cubierta.

Por encima de la altura máxima establecida se admitirá la implantación de elementos ligados a las instalaciones del edificio, que tendrán un tratamiento adecuado para que queden integrados en la imagen global de la edificación.

La altura máxima de la edificación permitida es la establecida para cada parcela en su correspondiente normativa particular.

Artículo 23. Vuelos y retranqueos

Elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados o abiertos, en función de que posean cerramiento completo en todos sus lados o que éstos se encuentren total o parcialmente abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) y abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Con carácter general, la disposición de vuelos y retranqueos se ajustará a las siguientes determinaciones:

- El conjunto de los vuelos abiertos y cerrados no superará el 75% de la longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas, siempre que no se supere en total la longitud máxima establecida.
- Los vuelos cerrados no superarán por su parte el 40% de la citada longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando igualmente libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas.
- La profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada, no excederá de 150 cm.
- Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

Artículo 24. Aleros

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,50 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm respecto de éstos.

Artículo 25. Cubiertas

La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Sección 2. Condiciones generales de uso

Artículo 26. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas "a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida"

1. Uso característico:

Residencial de vivienda protegida en la modalidad de Vivienda de Protección Oficial y Vivienda Protegida Tasada.

2. Usos compatibles:

Terciarios, en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales Se autoriza, con carácter general, la implantación de los usos comerciales (categorías 1ª y 2ª), terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

En todo caso, no se autoriza la implantación de salas de fiestas, discotecas y otros usos similares, que tendrán la condición de usos prohibidos en estas parcelas. La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

Industriales: Únicamente los asimilados al uso comercial, en idénticas condiciones a éste, sin que en ningún caso puedan implantarse por encima de la primera planta alta.

Aparcamientos y anejos de vivienda.

3. Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Uso de los espacios privados no edificables sobre rasante:

Los espacios no edificables sobre rasante tendrán servidumbre de uso público y se destinarán a lugares de estancia, espacios libres, jardines o zonas de juego.

En general no se admitirán construcciones, aunque se podrán ubicar elementos de salida del aparcamiento bajo rasante cuando sea estrictamente necesario para cumplir la normativa vigente y así lo justifique el proyecto de edificación.

5. Criterios de implantación de los usos permitidos

En planta baja: usos terciarios y usos auxiliares al residencial.

En planta primera: Viviendas protegidas (VPO y VPT) y usos terciarios exclusivamente en la categoría de hotelero y oficina.

En el resto de plantas altas: Viviendas protegidas (VPO y VPT).

En plantas bajo rasante: aparcamientos y usos auxiliares al residencial.

En el bajocubierta: con carácter general, usos auxiliares de las viviendas existentes en las plantas inferiores. Esos espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie de techo autorizada.

6. Número de viviendas: El número máximo de viviendas VPO y VPT se establece para cada parcela en su correspondiente normativa particular.
7. Aparcamiento: En general, el ratio a cumplir será de 1,5 plazas por cada 100 m²(t) de uso residencial y terciario.

El número mínimo de plazas de aparcamiento será el que se establezca en la normativa particular de cada parcela. Los aparcamientos serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante.

Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

Artículo 27. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas "a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre"

1. Uso característico:

Residencial de vivienda libre.

2. Usos compatibles:

Terciarios, en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales. Se autoriza, con carácter general, la implantación de los usos comerciales (categorías 1ª y 2ª), terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

En todo caso, no se autoriza la implantación de salas de fiestas, discotecas y otros usos similares, que tendrán la condición de usos prohibidos en estas parcelas. La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

Industriales: Únicamente los asimilados al uso comercial, en idénticas condiciones a éste, sin que en ningún caso puedan implantarse por encima de la primera planta alta.

Aparcamientos y anejos de vivienda.

3. Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Uso de los espacios privados no edificables sobre rasante:

Los espacios no edificables sobre rasante tendrán servidumbre de uso público y se destinarán a lugares de estancia, espacios libres, jardines o zonas de juego.

En general no se admitirán construcciones, aunque se podrán ubicar elementos de salida del aparcamiento bajo rasante cuando sea estrictamente necesario para cumplir la normativa vigente y así lo justifique el proyecto de edificación.

5. Criterios de implantación de los usos permitidos:

En planta baja: residencial (vivienda libre) y usos terciarios cuando la normativa particular de la parcela lo permita.

En planta primera: Vivienda libre y usos terciarios exclusivamente en la categoría de hotelero y oficina cuando la normativa particular de la parcela lo permita.

En el resto de plantas altas: Vivienda libre.

En plantas bajo rasante: aparcamientos y usos auxiliares al residencial.

En el bajocubierta: con carácter general, usos auxiliares de las viviendas existentes en las plantas inferiores. Esos espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie de techo autorizada.

6. Número de viviendas: El número máximo de viviendas libres se establece para cada parcela en su correspondiente normativa particular.
7. Aparcamiento: En general, el ratio a cumplir será de 1,5 plazas por cada 100 m²(t) de uso residencial y terciario.

El número mínimo de plazas de aparcamiento será el que se establezca en la normativa particular de cada parcela. Los aparcamientos serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante.

Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

Artículo 28. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas "c.10. Usos Terciarios"

1. Usos permitidos: Se consideran usos terciarios las siguientes actividades de carácter lucrativo:

- Uso hotelero:

Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, aparthoteles, etc.

- Uso comercial:

Los usos comerciales comprenderán:

- o La venta al público de artículos y productos de todo tipo, al por mayor o al por menor.
- o Los negocios de hostelería: bares, cafeterías, pubs, restaurantes, etc.
- o La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías, salones de belleza, masajistas, tintorerías, recogida y entrega de prendas, etc.
- o Otras actividades similares a las anteriores.
- o Los usos auxiliares de los anteriores.

Se permiten las categorías 1^a, 2^a 3^a y 4^a.

- Uso de oficina:

Comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o asimilable a la misma, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo;

las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos y estudios profesionales; los centros de cálculo, laboratorios y centros de investigación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

- Uso recreativo

Comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes no puedan ser considerados como equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otras: las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados, como gimnasios, piscinas, y otros, y los parques recreativos y deportivos al aire libre, las salas de ensayo (música...), los locales destinados a actividades de ocio y entretenimiento de jóvenes u otros colectivos, y cualesquiera otros usos de similar naturaleza.

- Uso sanitario y asistencial

Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos, la asistencia a sectores o colectivos de población desvalidos y/o dependientes (sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos auxiliares, incluido el de alojamiento) y otros usos similares, ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a sus fines y/o a las condiciones de desarrollo de los mismos no puedan o deban ser considerados como usos de equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otros: los hospitales, las clínicas; las residencias geriátricas; los hogares de jubilados; las residencias de ancianos y de personas desvalidas; los hogares del transeúnte; los consultorios médicos y veterinarios; cualesquiera otros relacionados con la salud y la asistencia, considerada en el sentido indicado.

- Uso docente

Comprende las actividades relacionadas con la enseñanza, ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, en todas sus modalidades, así como los correspondientes usos auxiliares, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

- Usos terciarios diversos

Comprenden las actividades socio-políticas, culturales u otros similares, ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a sus fines y/o a las condiciones de desarrollo de los mismos no puedan o deban ser considerados como usos de equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otras, las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

2. Usos compatibles:

Aparcamiento y usos auxiliares al principal.

3. Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Uso de los espacios privados no edificables sobre rasante:

Los espacios no edificables sobre rasante se destinarán preferentemente a lugares de estancia, espacios libres y jardines. En estos espacios se permite el uso de aparcamiento.

Preferentemente serán espacios abiertos de acceso libre, aunque podrán ser recintos cerrados de acceso restringido.

5. Plazas de aparcamiento: En general, el ratio a cumplir será de 1,4 plazas por cada 100m²(t) de uso terciario.

El número mínimo de plazas de aparcamiento será el que se establezca en la normativa particular de cada parcela. Los aparcamientos serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante.

Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

Sección 3. Condiciones generales de habitabilidad

Artículo 29. Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas en zonas de uso residencial de edificación intensiva (a.20.1 y a.20.2)

1. Alturas libres:

La altura libre es la distancia vertical medida entre las cotas de suelo y techo acabados.

La altura libre mínima de las plantas altas será de 2,50 m.

El nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante, primera planta alta, se situará a una altura máxima de 4,50 m medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros...) será de 2,50 metros. Esta altura podrá ser menor en zonas puntuales de paso de instalaciones.

2. Viviendas de Protección Oficial:

Las Viviendas de Protección Oficial cumplirán la normativa específica para este tipo de viviendas, *ORDEN de 12 de febrero de 2009 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial*, o normativa que sustituya a ésta.

3. Número máximo de viviendas y tamaño mínimo de vivienda

– El número máximo de viviendas será el establecido en las normas particulares para cada parcela residencial.

– El tamaño mínimo de la vivienda será de 40 m² (útiles).

A los efectos del cumplimiento de esos tamaños serán computados los espacios comunes de acceso (escaleras, ascensor, descansillo, pasillos) a las viviendas, pero no los espacios destinados a usos auxiliares tales como garajes, cuartos de instalaciones y trasteros de las viviendas.

4. Condicionantes de aplicación en los locales de planta baja destinados a otros usos autorizados

– Altura libre mínima.

La altura libre mínima del local acabado será de 2,70 m en no menos del 60 % de la superficie útil de local destinada a uso público y una altura libre mínima de 2,50 m en el resto de la zona de uso público destinada a la estancia continuada de personas. En las dependencias auxiliares tales como almacén, aseos o similares, se autoriza que la altura libre ser reduzca a 2,30 m, si bien estas dependencias no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del local comprendido en la zona pública, la altura libre mínima en este punto no será inferior a 2,50 m. Todo ello sin perjuicio de los requisitos que pudieran derivarse del cumplimiento de las condiciones exigibles por la normativa técnico-sanitaria correspondiente para el emplazamiento de determinadas actividades, y de lo establecido en las Ordenanzas Municipales.

En el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación de Establecimientos destinados a Hostelería y Actividades Recreativas o disposición que la sustituya, se deberá cumplir con las alturas mínimas indicadas en dicha Ordenanza

- Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

- Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 20 m², salvo en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad (expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares) no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

En el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación de Establecimientos destinados a Hostelería y Actividades Recreativas o disposición que la sustituya, se deberá cumplir con las superficies mínimas indicadas en dicha Ordenanza.

- Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10m².

Artículo 30. Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas en zonas "c.10. Usos Terciarios"

Serán de aplicación las condiciones de habitabilidad ordenanza municipal reguladora de la instalación de establecimientos destinados a hostelería y actividades recreativas.

Para el resto de usos admisibles se deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente.

Sección 4. Aparcamiento

Artículo 31. Condiciones generales

Se autoriza la implantación bajo rasante de garajes de uso privado.

Se recogen en la documentación gráfica la situación de las rampas de acceso (una única para cada parcela privada, si bien el proyecto edificatorio podrá modificar esta situación, con la posibilidad de afectar a las plantas bajas.

Artículo 32. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos

La dotación mínima de plazas de aparcamiento se establece en la normativa particular de cada una de las parcelas privadas.

Con carácter general, se establece el siguiente ratio:

Parcelas de uso residencial: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t) de uso residencial y terciario.

Parcelas de uso terciario: 1,4 plazas de aparcamiento cada 100 m²(t) de uso terciario.

En las parcelas de uso residencial podrá reducirse la dotación de plazas de aparcamiento justificadamente, pero se deberá garantizar el ratio mínimo de 1,4 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t).

Artículo 33. Características técnicas de los aparcamientos de vehículos

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas tendrán una dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

En cumplimiento del artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

Sección 5. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 34. Condiciones de composición de la edificación

- 1.- Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas. Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.
- 2.- Podrán redactarse varios proyectos de edificación para cada una de las parcelas ordenadas en este PEOU, en función de las sub-parcelas o fincas registrales resultantes en el proceso reparcelatorio, o de la posible ejecución por fases de la edificación prevista. En los respectivos proyectos se definirá la composición arquitectónica del edificio, a fin de garantizar una imagen unitaria para cada una de dichas unidades.

Artículo 35. Rótulos y otros elementos

Se admiten rótulos en las fachadas sobre la vía pública integrados en los huecos, o bien, pintados o incorporados, letra a letra, sobre la fachada en el espacio situado inmediatamente por encima de los huecos, dentro de la anchura de éstos. Su dimensión en altura no superará los 40 cm.

Si el rótulo se incorpora en el hueco, se hará sin sobresalir de la línea de fachada y de forma que no reduzca la superficie de ventilación e iluminación por debajo del mínimo permisible.

Se admiten solamente en planta baja y en planta primera cuando ésta no se dedica a vivienda. Los rótulos de planta primera sólo podrán ser incorporados dentro de los huecos de fachada.

En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

No se admiten marquesinas, vitrinas, máquinas expendedoras ni máquinas de aire acondicionado o similares por el exterior de la fachada. Quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

Artículo 36. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación

- 1.- Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).
- 2.- Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos construidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

Artículo 37. Criterios de Sostenibilidad de carácter general

Los edificios del A.U."11.AMUE" deberán de justificar el cumplimiento de los siguientes aspectos o criterios de carácter general desde el punto de vista de la sostenibilidad:

- Orientación adecuada
- Instalación de elementos constructivos para el ahorro energético
- Ventilación adecuada
- Instalación de espacios destinados al almacenamiento de residuos de manera fraccionada para facilitar su reciclaje.
- Ordenación de espacios destinados al aparcamiento de bicicletas
- Soluciones técnicas para el ahorro energético en sus instalaciones de alumbrado, calefacción y consumo de agua
- Utilización de energías renovables
- Instalación de punto de agua y red de saneamiento de aguas fecales, para la adecuada limpieza del núcleo de comunicación vertical.

Capítulo 2º CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Sección 1. **Condiciones de edificación y uso de las parcelas de equipamiento comunitario EC1 y EC2**

Artículo 38. **Régimen de edificación**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de equipamiento, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, y volumen a lo especificado en los Planos de Ordenación del presente PEOU, así como a lo establecido en la correspondiente normativa particular para cada una de las parcelas de equipamiento comunitario.

La edificabilidad asignada a estas parcelas en ningún caso computará a efectos de edificabilidad lucrativa, por tratarse de equipamientos de dominio público.

Artículo 39. **Régimen de uso**

1.- Usos característicos: equipamiento comunitario, en las modalidades establecidas en la normativa particular de cada parcela.

2.- Usos admisibles:

- Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (como máximo, una vivienda por equipamiento).
- Residencia comunitaria, en los supuestos expresamente previstos en la correspondiente normativa particular de la parcela de equipamiento.
- Terciarios, en las modalidades compatibles y complementarias de los usos característicos.
- Aparcamiento.
- Infraestructuras de servicios urbanos. Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación...).
- Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo. Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios urbanos, tanto sobre como bajo rasante, en la medida en que sean compatibles con el destino preferente de la zona (equipamiento comunitario).

3.- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1º CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 40. Condiciones de urbanización

En el plano PO.02 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES" del presente Plan Especial se señalan las líneas generales para la urbanización del área fijando las dimensiones mínimas para la vialidad pública.

Artículo 41. Promoción de la accesibilidad

El Proyecto de Urbanización así como los posibles Estudios de Detalle que se tramiten como desarrollo del presente PEOU deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo sustituya, en la medida en que ello sea posible al tratarse de un ámbito de suelo urbano.

Artículo 42. Perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos

El diseño del espacio público tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- La creación de espacios de estancia a lo largo del ámbito, orientados a la convivencia entre las personas, la cooperación y la solidaridad.
- La creación de espacios específicos o multiusos en los que la ciudadanía pueda realizar acciones asociativas o desarrollar iniciativas y actividades diversas.
- Fomento de espacios públicos que fomenten el encuentro y disfrute en todas las épocas del año, protegidas si es necesario del sol y de la lluvia.
- La disponibilidad de lugares de reunión y socialización de las personas adecuadas a las distintas etapas de su ciclo vital -mayores, jóvenes, adultas, menores, que sean adecuados y estén accesibles. Existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.
- El diseño de parques y zonas verdes adecuados: Los parques tienen que tener una estructura de sectores clara, con indicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.
- Pavimento liso y en buen estado Aceras suficientemente anchas. Accesible para todas sus habitantes y con pasos para peatones al nivel de las aceras.
- Equilibrio entre el espacio destinado a los coches y el espacio destinado a los peatones, fomentando la creación de zonas peatonales. Restituir la vida a las calles y fomentar la vivencia de la calle.
- Señalización adecuada: Saber dónde se está y a dónde se va propiciando hitos y elementos orientativos, un buen sistema de señalización; oficinas de información y turismo.

- Creación de zonas de sombra y descanso. Adaptación de la zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.
- Diseño de ciudad amigable para las personas mayores o con problemas de movilidad Diseño de mobiliario urbano que contribuya a crear espacios de sociabilización.
- Los espacios y el mobiliario urbano se tienen que proyectar teniendo en cuenta las inclemencias meteorológicas y la orientación del sol en las diferentes épocas del año.
- Disposición de bancos adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.
- Pasajes y las áreas de paso con la suficiente iluminación nocturna, con luces compatibles con los árboles y otra vegetación.
- Desplazamientos como puentes, escaleras, túneles o ascensores. Si son inevitables, deben tener vigilancia y un campo de visión amplio.
- Visibilidad del espacio.
- Garantizar la habitabilidad de los espacios públicos, fomentando su uso y disfrute por parte de los ciudadanos
- Diseño de parques y zonas verdes bien sectoriados, señalizados y sin recovecos, con diseños que permitan la limpieza y mantenimiento habitual, una correcta iluminación, y que estén bien equipados.
- Diseño de espacios de ocio y esparcimiento igualitarios, no jerárquicos o que generen actividades estereotipadamente masculinas.

Artículo 43. Diseño de los espacios públicos teniendo en cuenta el cambio climático

El cambio climático es el gran reto ambiental del siglo XXI. El objetivo clave es frenar las emisiones de gases de efecto invernadero, principales causantes del calentamiento global del planeta y establecer estrategias que permitan adaptarnos a los impactos ambientales, económicos y sociales que provocan.

Un buen diseño de los espacios públicos es fundamental para adaptarnos a los impactos derivados del cambio climático. Por ese motivo, el diseño de los espacios públicos tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Evitar las grandes superficies pavimentadas y elegir pavimentos que no retengan tanto el calor como los pavimentos verdes (celosías) o los pavimentos fríos reflectantes solares que permanecen más frescos al sol que los pavimentos convencionales.
- Crear espacios en sombra e instalar fuentes.
- Elegir la vegetación y el arbolado que mejor se adapten a los futuros escenarios climáticos:

Considerar el uso de especies alternativas para árboles y otro tipo de vegetación en zonas verdes, seleccionando aquellas variedades con mayor tolerancia a la sequía.

Implementar criterios de jardinería "sostenible" de bajo mantenimiento y consumo de agua de riego prácticamente nulo.
- Renaturalización de la margen del río Ibaieder para favorecer su papel como corredor ecológico, vector de biodiversidad y punto de conexión de los ciudadanos con la naturaleza.

Transformación de la zona aledaña al río en espacios verdes y de ocio que ofrezcan la oportunidad de disfrutar de espacios naturales en el entorno urbano, creando puntos de acceso al río y zonas de baño.

- Implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUD) en sus diversas modalidades: Cubiertas vegetadas, Aljibes, Alcorques de infiltración, Pavimentos permeables, Pozos, zanjas y depósitos de infiltración, Parterres inundables, Drenes filtrantes, Cunetas vegetadas, Franjas filtrantes, Filtros de arena, Balsas de detención y/o infiltración, Estanques. Las diversas técnicas de SUDs desarrollan funciones de detención, retención, filtración e infiltración de agua pluvial. La implantación de los SUDs permitirá gestionar la escorrentía en periodos de lluvias intensas evitando la sobre elevación de la lámina de agua de escorrentía en los entornos urbanizados.

Capítulo 2º CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Artículo 44. Características de las redes

Las redes grafiadas en los planos de la serie PO.04 "ESQUEMAS DE REDES" son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 45. Características de la red de saneamiento

1.- Red de fecales:

- El saneamiento se proyectará de manera separativa en todo el ámbito de obra.
- Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.
- Aguas no procedentes de la red de abastecimiento como, por ejemplo, drenajes...no podrán ser conectados a la red de saneamiento fecal.
- Se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.
- Se deberá cumplir además del CTE en vigor, lo especificado en el Reglamento Regulator del vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

2.- Red de pluviales

- Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido a la normativa vigente.
- El diseño de la red de pluviales deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Azpeitia, por ser el responsable de su mantenimiento.

Artículo 46. Características de la red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de:

- Suministro de agua potable.
- Protección contra incendios (hidrantes).

1.- Suministro de agua potable:

- Las nuevas redes deberán ser en la medida de lo posible malladas.
- Se deben indicar y detallar los puntos de conexión con la red existente.
- Se deben contemplar los desvíos provisionales necesarios para garantizar el abastecimiento durante las diferentes fases de obra.
- Todos los consumos deberán ser medidos.

2.- Protección contra incendios:

- Todas las bocas de riego dispondrán de contador y tanto su número como su ubicación deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de Azpeitia.

Artículo 47. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y telefónicas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente, alimentándola desde la red de gas existente en las cercanías del área.

Artículo 48. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias

El proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

Artículo 49. Movimiento de tierras

El proyecto de urbanización definirá las rasantes definitivas de la urbanización pública y de las parcelas privadas colindantes a la misma.

El presente PEOU incluye el plano "PO.04.5 Movimiento de tierras" que refleja de manera orientativa el movimiento de tierras previsto para llevar a cabo la ordenación propuesta.

Artículo 50. Arbolado y jardinería

Los espacios libres públicos resultantes recogidos en la ordenación, se perfilarán, refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones. Se integrarán alcorques con arbolado siguiendo los criterios recogidos en los planos de ordenación del presente PEOU.

El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento del estándar de vegetación que establece el artículo 6.2.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, que establece que habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol por cada incremento de 100 m² de construcción respecto a la previamente materializada, lo que da lugar a un mínimo de 595 árboles.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 51. Protección del patrimonio cultural

Respecto al patrimonio cultural, el ámbito incluye los siguientes elementos catalogados:

1.- Patrimonio edificado:

- Puente de Amue, puente de siglo XVII declarado monumento provincial de interés histórico-artístico por Orden de 17 de enero de 1964 (BOE 29/02/64) y Calificado por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco. Nivel de protección especial.

Convento de Santa Clara, edificio postmedieval del siglo XV-XVI, bien inmueble propuesto para ser declarado Monumento de la CAPV con el grado de protección Media.

2.- Patrimonio arqueológico:

- Convento de San Francisco incluido como Zona de Presunción Arqueológica (zona A) ÁREA INTRAMUROS por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco, situado en la zona donde se encuentra el actual Convento de Santa Clara.
- Parte de la zona de presunción arqueológica 'Molino Emparan' (BOPV nº 195, 13/10/1997). El interés arqueológico de este elemento se centra en el subsuelo del área delimitada para su protección, en las estructuras soterradas, el canal y la presa.

Para estas zonas con presunción arqueológica, deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que puedan afectarlas, en base al cual el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa establecerá la necesidad o no de realizar un proyecto arqueológico previo.

3.- Patrimonio arquitectónico de nivel local:

Dentro del ámbito del Plan Especial se encuentran el complejo de interés arquitectónico a nivel local merecedor de protección en el planeamiento urbanístico: "Corrugados Azpeitia, S.L.", que engloba los siguientes elementos: 158 Corrugados Azpeitia S.L., 158-1 Oficinas Corrugados Azpeitia S.L., 158-2 nave años 60 Corrugados Azpeitia S.L. y 158-3 nave años 70 Corrugados Azpeitia S.L.

La consolidación del complejo industrial de "Corrugados Azpeitia, S.L." no es compatible con el desarrollo del ámbito residencial y forzosamente quedará fuera de ordenación.

Antes de proceder a su demolición, se deberá documentar mediante levantamiento planimétrico, reportaje fotográfico y recopilación de documentación histórica para que quede constancia de los cambios de una gran empresa y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones, así como de la importancia de la acería y su industria en el municipio, tanto en el pasado como en el presente.

En aplicación del artículo 50 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco, el desarrollo del ámbito deberá tener en cuenta la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales.

Artículo 52. Riesgo de inundación

Las cotas de implantación de las nuevas edificaciones se establecerán teniendo en cuenta la cartografía del estado actual revisada en el marco del segundo ciclo del PGRI (2022-2027). El criterio general será salvar la cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

En el punto 9 "Justificación hidráulica" de la memoria del presente plan Especial se justifica que la ordenación prevista no interfiere con las actuaciones hidráulicas previstas en el PGRI del ciclo 2022-2027.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 40.2, 40.3 y 41 del anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. De igual modo, también son de aplicación las determinaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

En el diseño de nuevos puentes y pasarelas sobre el cauce se deberá cumplir con las determinaciones de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental relativas, por un lado, a la necesidad de dejar libre la zona de flujo preferente y, por otro, a las limitaciones de la longitud de los vanos y el resguardo del tablero respecto a la cota de la lámina de agua correspondiente a las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Las actuaciones que se dispongan sobre la zona de policía, o sobre el propio dominio público hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua.

Artículo 53. Suelos potencialmente contaminados

Gran parte de los suelos del ámbito ha soportado actividades o potencialmente contaminantes. Estos suelos se corresponden con el código 20018-00022 del inventario Geoiker y coinciden con las parcelas de uso industrial.

Se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.

Respecto a las aguas subterráneas, el documento ambiental alude al principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, "estableciendo los medios y normativas que limiten el vertido incontrolado y la instalación de actividades peligrosas sin las debidas medidas de seguridad. Se garantizará la estanqueidad (sellado del suelo), de las nuevas instalaciones de carácter terciario-comercial, en relación con la posible contaminación por permeabilidad y de posibles vertidos accidentales. Se recomienda elaborar un estudio geotécnico y un plan de gestión de suelos contaminados del ámbito para determinar cuál sería el mejor método constructivo y más favorable para evitar afecciones al acuífero y sus flujos"

En cualquier caso, las labores de demolición deberán concretarse en un proyecto que defina las medidas necesarias para minimizar las afecciones al medio hídrico, debiéndose atender a la situación de riesgo de inundabilidad a la hora de programar los trabajos.

Las actuaciones que se dispongan sobre la zona de policía, o sobre el propio dominio público hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua.

TÍTULO SEXTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS PRIVADAS

Capítulo 1º NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 54. Normativa particular parcela-R.1

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO	urbano no consolidado
SUPERFICIE DE LA PARCELA	5.298 m ²
EJECUCIÓN	actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales

Se ha ordenado un edificio en forma de U que configura un espacio a modo de plaza urbana orientada al Sureste. Se ha diseñado un soportal de 3 metros de anchura en todo el perímetro de la plaza, y un paso bajo el edificio que conecta con el equipamiento comunitario (EC.1), que tiene vocación de gran espacio verde. La plaza que se genera dentro de la parcela privada tiene servidumbre de uso público.

La planta baja albergará usos terciarios, con el fin de generar actividad y dar vida al nuevo barrio de Amue. En la planta primera se reserva una parte del edificio también para usos terciarios (oficinas...). El resto de las plantas acogerán viviendas protegidas, VPO y VPT.

El edificio tiene un perfil de 4S+PB+7+Ático. Es el edificio más alto de los ordenados en el Plan Especial, y resulta proporcionado con el entorno, ya que cuenta con amplios espacios abiertos alrededor.

La ficha gráfica que acompaña a esta Normativa Particular propone una distribución (no vinculante) de los usos permitidos.

2.2.- Límites

La totalidad de la parcela R.1 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL	a.20.1 residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	20.958 m ² (t)

- Sobre Rasante

Uso Vivienda de Protección Oficial (VPO)

- Superficie máxima de techo edificable: 8.748 m²(t)

Uso Vivienda de Protección Tasada (VPT)

- Superficie máxima de techo edificable: 9.310 m²(t)

Uso Terciario

- Superficie máxima de techo edificable: 2.900 m²(t)

– Bajo Rasante

- Superficie máxima de techo edificable: 10.596 m²(t)

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 94 VPO y 100 VPT

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo de la edificación: 4S+B+7+A

4.2.- Altura máxima

30 m (ver ficha gráfica)

4.3.- Alineaciones

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES y en la ficha gráfica de esta Normativa Particular.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

La fachada de planta ático se retranqueará un mínimo de 2,5 m desde la línea exterior de la fachada construida en plantas altas, a excepción de los elementos comunes y de comunicación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineados con esta línea de fachada.

4.4. Rasantes

Son las establecidas en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. Dichas rasantes podrán ser reajustadas justificadamente en el proyecto de urbanización, siempre que cumplan las condiciones que establezca URA en fase de proyecto.

4.5.- Cota de embocadura del acceso al aparcamiento

Se establece un único acceso a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. La posición del acceso tiene carácter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubicación concreta.

4.6.- Suelos potencialmente contaminados

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5.- **Condiciones de parcelación**

La parcela R.1 se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional que englobe a portales y número de viviendas completos. Se considera a tales efectos parcela mínima a 210 m²s y un frente mínimo de 14 m.

En el supuesto de subparcelación de la parcela edificable, previamente a las obras de edificación será necesario realizar un anteproyecto unitario de construcción, que contendrá las definiciones básicas necesarias (sobre y bajo rasante) de elementos constructivos, materiales y criterios para la homogeneización y composición unitaria de fachadas de elementos externos.

6.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 26 de las presentes normas urbanísticas "Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida".

7.- **Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento**

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t). Lo que haría un total de dotación de plazas de aparcamiento de 314 en la parcela R1.

El proyecto de edificación podrá justificadamente reducir este ratio, pero nunca por debajo de las 1,4 plazas por cada 100 m²(t).

La parcela R.1 dispondrá de un único acceso al garaje, desde el viario público. La posición del acceso dibujada en los planos de ordenación es orientativa.

8.- **Condiciones en la parcela libre de edificación**

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos construidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9.- **Condiciones de urbanización**

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10.- Condiciones de gestión

La parcela R1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

11.- Gravamen urbanístico

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

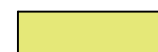



12.- Ficha gráfica

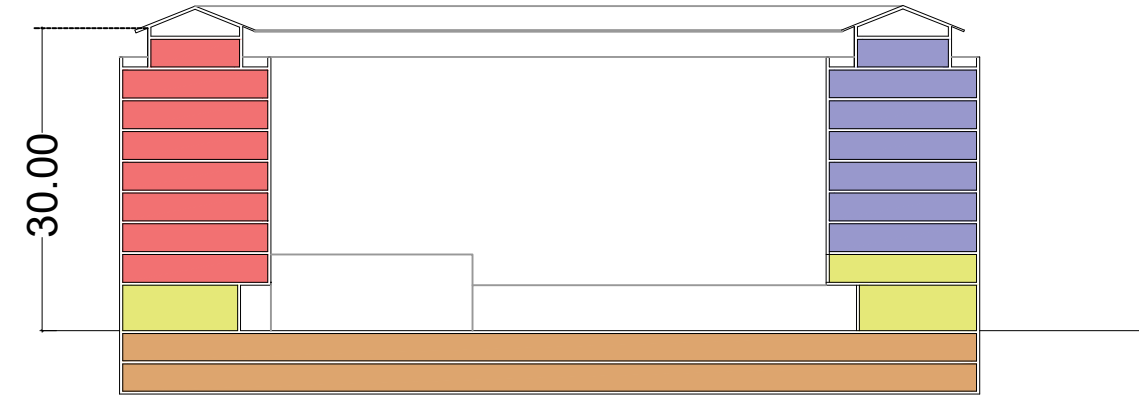
PARCELA R1

PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

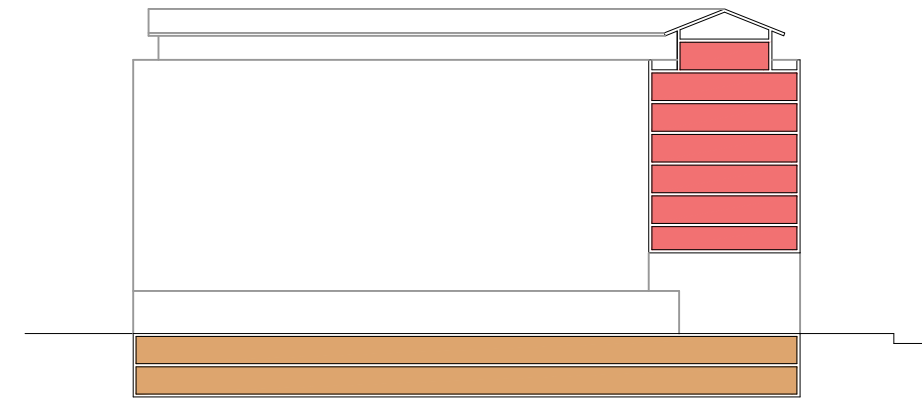
- Superficie de parcela: 5.298 m²
- Perfil edificatorio: 4S+PB+7+A
- Altura máxima: 30 m
- Edificabilidad s/r:
 - 8.748 m²(t) VPO (94 viviendas)
 - 9.310 m²(t) VPT (100 viviendas)
 - 2.900 m²(t) Terciario
- Edificabilidad b/r: 10.596 m²(t)
- Plazas de aparcamiento: 314

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

	Terciario		VPT
	VPO		Garaje y trasteros

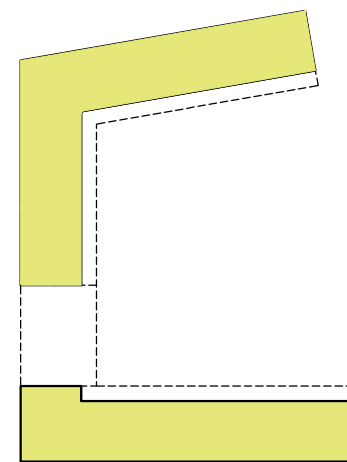
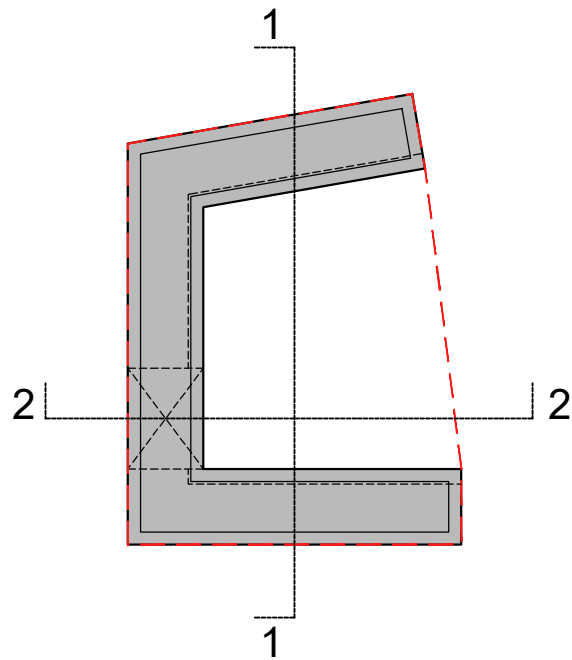


SECCIÓN 1-1

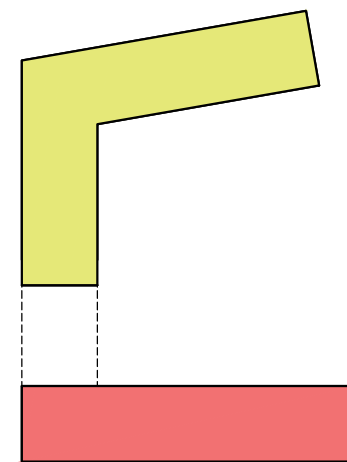


SECCIÓN 2-2

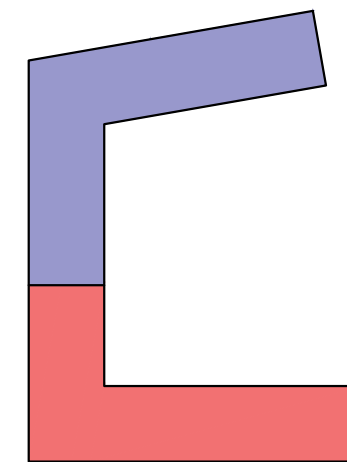
E:1/750



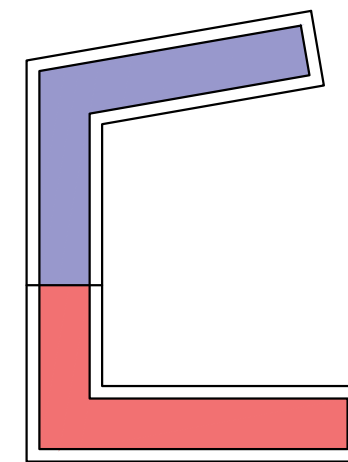
PLANTA BAJA
Uso terciario
Soportales 3 m



PLANTA PRIMERA
Uso terciario y VPT



PLANTAS 2-6
VPO y VPT



PLANTA ÁTICO
VPO y VPT
Retranqueo ático 2.5 m
E:1/1500

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes

Artículo 55. Normativa particular parcela-R.2

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO PRINCIPAL..... residencial edificación vivienda libre
SUPERFICIE DE LA PARCELA 4.291 m²
EJECUCIÓN actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales

Se ha ordenado una edificación en forma de U que configura un espacio privado de uso público orientado al Oeste.

Se compone de dos edificaciones que componen la U. Un bloque de 15 m de fondo (E.2.1) y otro en forma de L de 12,5 m de fondo (E.2.2). Entre los dos conforman la U.

El bloque E.2.1 conforma la cuarta fachada de la plaza pública que genera el edificio de viviendas protegidas, y siguiendo el criterio de generar actividad en la plaza principal del ámbito, se ordenan usos terciarios en planta baja y también en planta primera. El resto de plantas se destinan a vivienda libre.

La edificación E.2.2 acogerá vivienda libre, incluso en planta baja.

El edificio E.2.1 tiene un perfil de PB+6+Ático y el E.2.2 tiene una planta menos, es decir PB+5+A. Se permite un máximo de 4 plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamientos y trasteros).

La ficha gráfica que acompaña a esta Normativa Particular propone una distribución (no vinculante) de los usos permitidos.

2.2.- Límites

La totalidad de la parcela R.2 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL a.20.1 residencial de edificación intensiva. Vivienda libre.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 15.622 m²(t)

– Sobre Rasante

Uso Vivienda de Vivienda libre

- Superficie máxima de techo edificable: 13.732 m²(t)

Uso Terciario

- Superficie máxima de techo edificable: 1.890 m²(t)

– Bajo Rasante

- Superficie máxima de techo edificable: 8.582 m²(t)

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 145

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo de la edificación: E.2.1: 4S+B+6+A y E.2.2: 4S+B+5+A

(ver ficha gráfica)

4.2.- Altura máxima

E.2.1: 27 m y E.2.2: 24 m (ver ficha gráfica).

4.3.- Alineaciones

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES y en la ficha gráfica de esta Normativa Particular.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

La fachada de planta ático se retranqueará un mínimo de 2,5 m desde la línea exterior de la fachada construida en plantas altas, a excepción de los elementos comunes y de comunicación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineados con esta línea de fachada.

4.4. Rasantes

Son las establecidas en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. Dichas rasantes podrán ser reajustadas justificadamente en el proyecto de urbanización, siempre que cumplan las condiciones que establezca URA en fase de proyecto.

4.5.- Cota de embocadura del acceso al aparcamiento

Se establece un único acceso a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. La posición del acceso tiene carácter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubicación concreta.

4.6.- Suelos potencialmente contaminados

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5.- Condiciones de parcelación

La parcela R.2 se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional que englobe a portales y número de viviendas completos. Se considera a tales efectos parcela mínima a 210 m²s y un frente mínimo de 14 m.

En el supuesto de subparcelación de la parcela edificable, previamente a las obras de edificación será necesario realizar un anteproyecto unitario de construcción, que contendrá las definiciones básicas necesarias (sobre y bajo rasante) de elementos constructivos, materiales y criterios para la homogeneización y composición unitaria de fachadas de elementos externos.

6.- Condiciones de dominio y uso

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 27 de las presentes normas urbanísticas "Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre".

7.- Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t). Lo que haría un total de dotación de plazas de aparcamiento de 234 en la parcela R2.

El proyecto de edificación podrá justificadamente reducir este ratio, pero nunca por debajo de las 1,4 plazas por cada 100 m²(t).

La parcela R.2 dispondrá de un único acceso al garaje, desde el viario público. La posición del acceso dibujada en los planos de ordenación es orientativa.

8.- Condiciones en la parcela libre de edificación

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos construidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9.- Condiciones de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10.- Condiciones de gestión

La parcela R2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

11.- Gravamen urbanístico

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

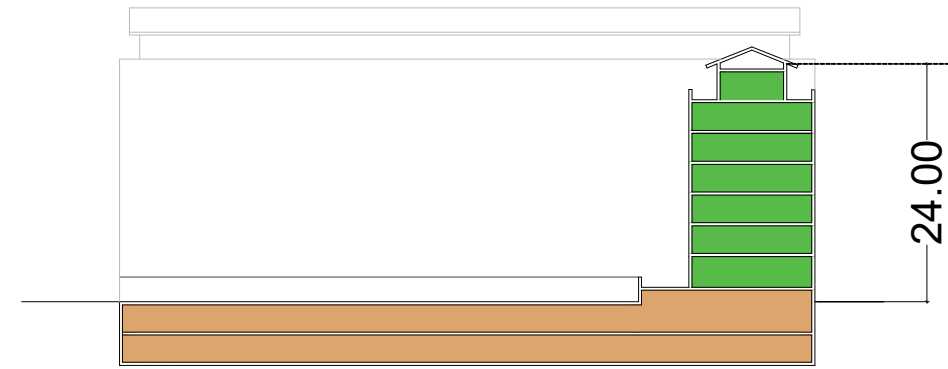
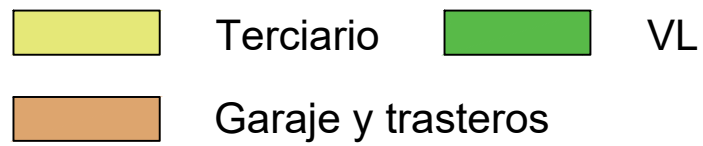
12.- Ficha gráfica

PARCELA R2

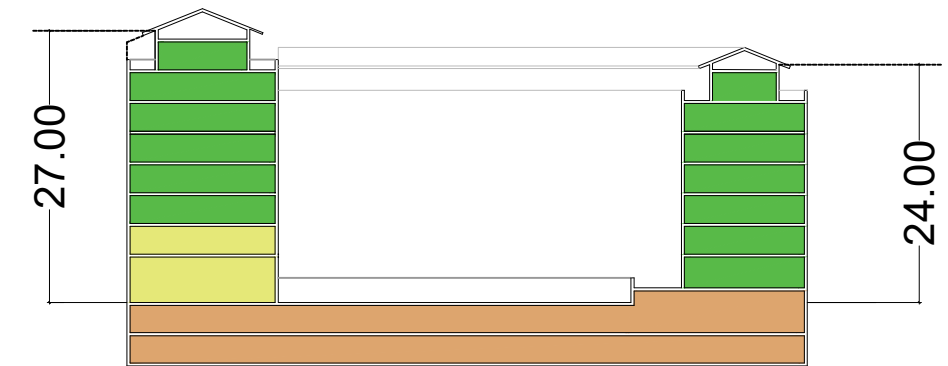
PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

- Superficie de parcela: 4.291 m²
- Perfil edificatorio: E2.1: 4S+PB+6+A
E2.2: 4S+PB+5+A
- Se permite la construcción de plantas sótano.
- Altura máxima: E2.1: 27 m
E2.2: 24 m
- Edificabilidad s/r: 13.732 m²(t) VL (145 viviendas)
1.890 m²(t) Terciario
- Edificabilidad b/r: 8.582 m²(t)
- Plazas de aparcamiento: 234

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

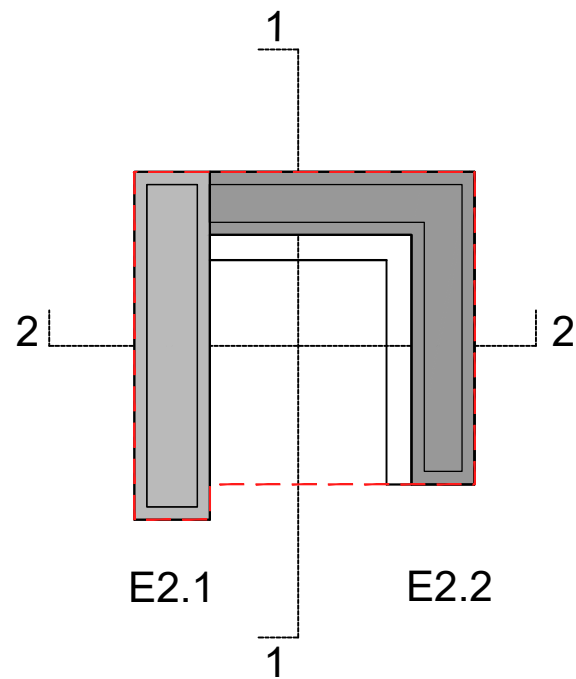


SECCIÓN 1-1



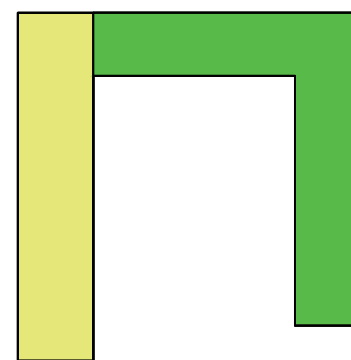
SECCIÓN 2-2

E:1/750



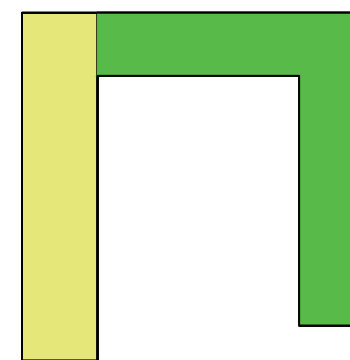
E2.1

E2.2



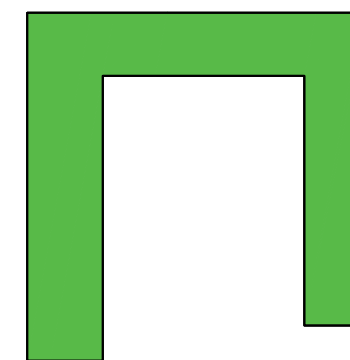
PLANTA BAJA

Uso comercial y
Viv. Libre



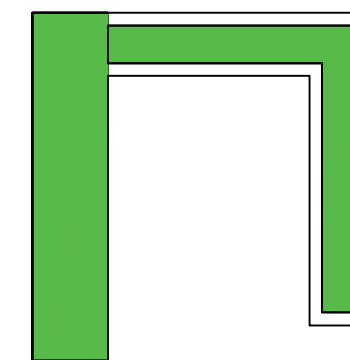
PLANTA PRIMERA

Uso terciario y
Viv. Libre



PLANTAS 2-5

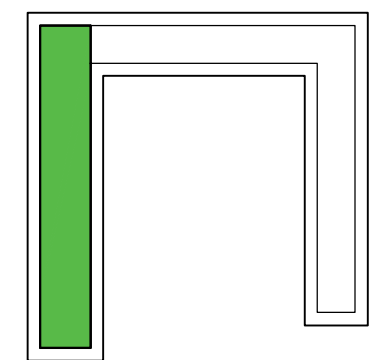
Viv. Libre



PLANTA 6+ÁTICO

Viv. Libre

Retranqueo ático 2.5 m



PLANTA ÁTICO

Viv. Libre

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes

E:1/1500

Artículo 56. Normativa particular parcela-R.3

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO PRINCIPAL..... residencial edificación vivienda libre
SUPERFICIE DE LA PARCELA 4.529 m²
EJECUCIÓN actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales

Se ha ordenado una edificación en forma de U que configura un espacio privado de uso público orientado al Oeste que albergará vivienda libre incluso en planta baja.

El edificio tiene un perfil de PB+5+Ático y se permite un máximo de 4 plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamientos y trasteros).

2.2.- Límites

La totalidad de la parcela R.3 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL a.20.1 residencial de edificación intensiva. Vivienda libre.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 12.700 m²(t)

– Sobre Rasante

Uso Vivienda de Vivienda libre

- Superficie máxima de techo edificable: 12.700 m²(t)

– Bajo Rasante

- Superficie máxima de techo edificable: 9.058 m²(t)

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 135

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo de la edificación: 4S+B+5+A

4.2.- Altura máxima

24 m (ver ficha gráfica).

4.3.- Alineaciones

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES y en la ficha gráfica de esta Normativa Particular.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

La fachada de planta ático se retranqueará un mínimo de 2,5 m desde la línea exterior de la fachada construida en plantas altas, a excepción de los elementos comunes y de comunicación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineados con esta línea de fachada.

4.4. Rasantes

Son las establecidas en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. Dichas rasantes podrán ser reajustadas justificadamente en el proyecto de urbanización, siempre que cumplan las condiciones que establezca URA en fase de proyecto.

4.5.- Cota de embocadura del acceso al aparcamiento

Se establece un único acceso a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. La posición del acceso tiene carácter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubicación concreta.

4.6.- Suelos potencialmente contaminados

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5.- **Condiciones de parcelación**

La parcela R.3 se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional que englobe a portales y número de viviendas completos. Se considera a tales efectos parcela mínima a 210 m²s y un frente mínimo de 14 m.

En el supuesto de subparcelación de la parcela edificable, previamente a las obras de edificación será necesario realizar un anteproyecto unitario de construcción, que contendrá las definiciones básicas necesarias (sobre y bajo rasante) de elementos constructivos, materiales y criterios para la homogeneización y composición unitaria de fachadas de elementos externos.

6.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 27 de las presentes normas urbanísticas "Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre".

7.- Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t). Lo que haría un total de dotación de plazas de aparcamiento de 191 en la parcela R3.

El proyecto de edificación podrá justificadamente reducir este ratio, pero nunca por debajo de las 1,4 plazas por cada 100 m²(t).

La parcela R.3 dispondrá de un único acceso al garaje, desde el viario público. La posición del acceso dibujada en los planos de ordenación es orientativa.

8.- Condiciones en la parcela libre de edificación

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos construidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9.- Condiciones de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10.- Condiciones de gestión

La parcela R3 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

11.- Gravamen urbanístico

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.



12.- Ficha gráfica

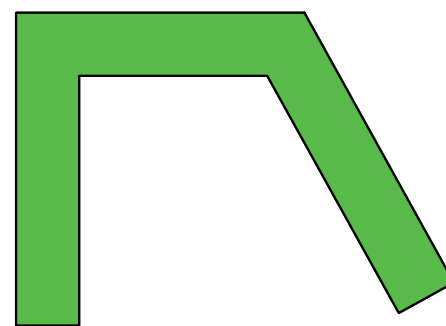
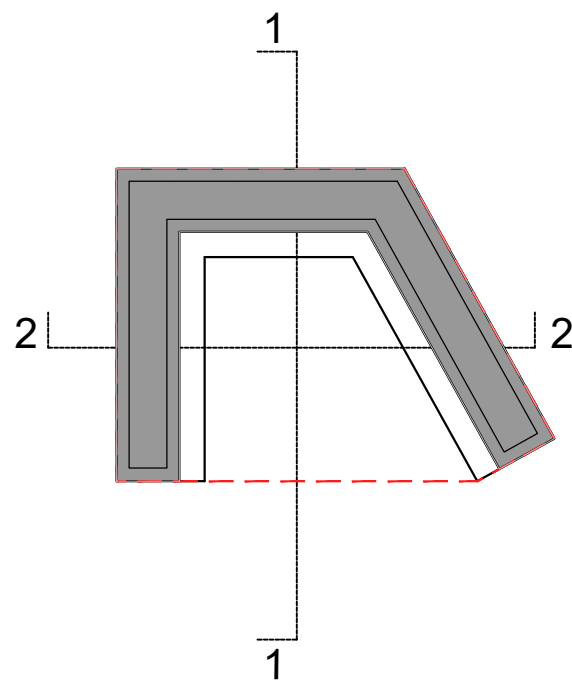
PARCELA R3

PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

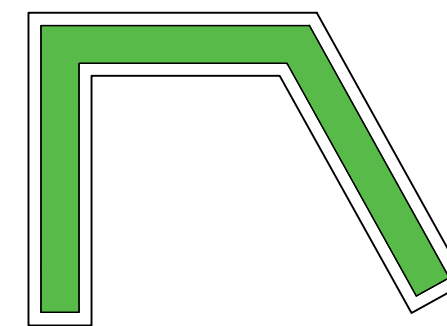
- Superficie de parcela: 4.529 m²
- Perfil edificatorio: 4S+PB+5+A
- Altura máxima: 24 m
- Edificabilidad s/r: 12.700 m²(t) VL (135 viviendas)
- Edificabilidad b/r: 9.058 m²(t)
- Plazas de aparcamiento: 191

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

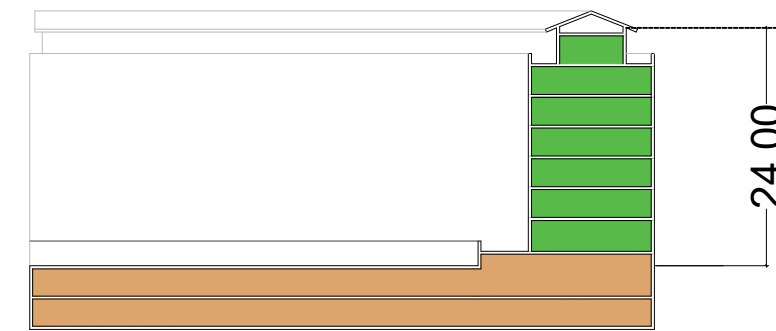
-  VL
-  Garaje y trasteros



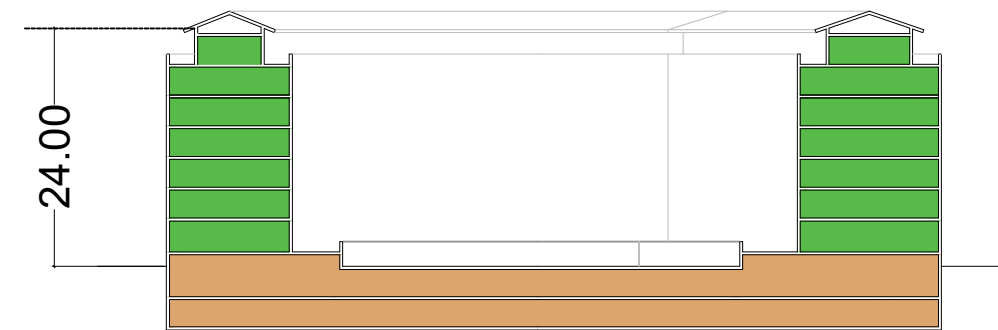
PLANTA TIPO



PLANTA ÁTICO



SECCIÓN 1-1



SECCIÓN 2-2

E:1/750

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes

E:1/1500

Capítulo 2º NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO

Artículo 57. Normativa particular parcela T.1

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado

USO PRINCIPAL..... terciario

SUPERFICIE DE LA PARCELA 4.890 m²

EJECUCIÓN actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales

Se ha ordenado una edificación en forma de L entre el Convento de las Franciscanas y el nuevo edificio de viviendas protegidas (parcela R.1). Las fachadas del edificio de viviendas protegidas y el edificio terciario siguen la misma alineación de la calle y conforman un continuo urbano.

Hacia el Oeste, el edificio de uso terciario se abre al Equipamiento Comunitario EC.1, con clara vocación de espacio verde urbano.

El edificio tiene un perfil de PB+5 y se permite un máximo de 3 plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos y usos auxiliares al principal.

2.2.- Límites

La parcela T1 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos y con la parcela de equipamiento comunitario EC.1.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL c.10 usos terciarios

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 10.150 m²(t)

- Sobre Rasante

Usos terciarios

- Superficie máxima de techo edificable: 10.150 m²(t)

- Bajo Rasante

- Superficie máxima de techo edificable: 5.000 m²(t)

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo de la edificación: 3S+B+5

4.2.- Altura máxima

24 m

4.3.- Alineaciones

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

4.4. Rasantes

Son las establecidas en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. Dichas rasantes podrán ser reajustadas justificadamente en el proyecto de urbanización, siempre que cumplan las condiciones que establezca URA en fase de proyecto.

4.5.- Cota de embocadura del acceso al aparcamiento

Se establece un único acceso a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. La posición del acceso tiene carácter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubicación concreta.

4.6.- Suelos potencialmente contaminados

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5.- Condiciones de parcelación

La parcela T1 se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional. Se considera a tales efectos parcela mínima a 400 m²s.

En el supuesto de subparcelación de la parcela edificable, previamente a las obras de edificación será necesario realizar un anteproyecto unitario de construcción, que contendrá las definiciones básicas necesarias (sobre y bajo rasante) de elementos constructivos, materiales y criterios para la homogeneización y composición unitaria de fachadas de elementos externos.

6.- Condiciones de dominio y uso

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 28 de las presentes normas urbanísticas "Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas c.10 Usos terciarios".

7.- Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,4 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t). Lo que haría un total de dotación de plazas de aparcamiento de 142 en la parcela T1.

La parcela T.1 dispondrá de un único acceso al garaje, desde el viario público. La posición del acceso dibujada en los planos de ordenación es orientativa.

8.- Condiciones en la parcela libre de edificación

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos construidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9.- Condiciones de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10.- Condiciones de gestión

La parcela T1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

11.- Gravamen urbanístico

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

Artículo 58. Normativa particular parcela T.2

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO PRINCIPAL..... terciario
SUPERFICIE DE LA PARCELA 3.506 m²
EJECUCIÓN actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales

La parcela T2 alberga el Convento de Santa Clara (Franciscanas/Iglesia y claustro). La ficha urbanística del Plan General propone la consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.

El convento de Santa Clara se incluye en el Catálogo del Plan General, en la modalidad de elementos Catalogados de Interés arqueológico, y, más en concreto, como Zona declarada de Presunción Arqueológica por la C.A.P.V.: el Convento de las Franciscanas (A)

2.2.- Límites

La parcela T1 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos y con la parcela de equipamiento comunitario EC.1.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL c.10 usos terciarios
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 7.788 m²(t)

– Sobre Rasante

Usos terciarios

- Edificabilidad consolidada: 7.688 m²(t)
- Superficie máxima de techo edificable (ampliación): 100 m²(t)

– Bajo Rasante

- No se prevé la construcción de plantas sótano.

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Se consolida el perfil de la edificación existente.

Perfil máximo de la ampliación: B+1

4.2.- Altura máxima

Se consolida la altura de la edificación existente.

Altura máxima de la ampliación: 8 m.

4.3.- Alineaciones

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES y en la ficha gráfica de esta Normativa Particular.

4.4. Rasantes

Se consolidan las rasantes existentes, que se han reflejado en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.

5.- Condiciones de parcelación

La parcela T2 es indivisible.

6.- Condiciones de dominio y uso

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 28 de las presentes normas urbanísticas "Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas c.10 Usos terciarios".

7.- Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,4 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t) de nueva planta. Lo que haría un total de 2 plazas de aparcamiento.

8.- Condiciones en la parcela libre de edificación

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Estos espacios se podrán cerrar mediante setos vivos, vallas o cierres de fábrica. El cerramiento se definirá en el proyecto de edificación y el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones de diseño que estime oportunas.

9.- Condiciones de gestión

La parcela T2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

10.- Gravamen urbanístico

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

TÍTULO PRIMERO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO

Artículo 59. Normativa particular de la parcela EC.1

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO PRINCIPAL..... equipamiento genérico
SUPERFICIE DE LA PARCELA 8.972 m²
EJECUCIÓN actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales

Parcela de equipamiento genérico con vocación de espacio verde arbolado entre el convento de Santa Clara y los nuevos edificios proyectados, y abierto hacia el río Ibaieder. Se trata de un parque urbano de gran tamaño que junto con el sistema general de espacios libres del borde del río Ibaieder configura un gran pulmón urbano para el municipio.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL g.10 Equipamiento Comunitario

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

- No se ha previsto edificabilidad para esta parcela.

4.- Condiciones de la edificación

No se ha previsto edificación alguna sobre rasante en la parcela EC.1.

Se permite la instalación de kioscos y cubriciones para espacios de juegos, pérgolas, marquesinas...sin que computen edificabilidad.

4.4. Rasantes

Se consolidan las rasantes existentes, que se han reflejado en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.

5.- Condiciones de dominio y uso

La parcela EC.1 se destinará a espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

Se permiten actividades como espacios para juegos de niños y mayores, pistas deportivas, etc.

Se permiten las infraestructuras de servicios urbanos. Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación...).

6.- Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

No hay exigencia alguna de dotación de plazas de aparcamiento.

7.- Condiciones de gestión

La parcela EC.1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela está libre de cargas de urbanización.

El acondicionamiento de la parcela de equipamiento delimitada corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 60. Normativa particular de la parcela EC.2

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO	urbano no consolidado
USO PRINCIPAL.....	equipamiento comunitario
SUPERFICIE DE LA PARCELA	3.087 m ²
EJECUCIÓN	actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales

La parcela EC.2 se sitúa al Este del ámbito y queda delimitada por el vial principal y el itinerario peatonal ciclista. El equipamiento se integra en la nueva trama urbana siendo el remate de la calle peatonal que se ordena entre los dos edificios que albergan las viviendas libres y generan un importante eje peatonal que une el equipamiento y el sistema general de espacios libres del borde del río.

2.2.- Límites

La parcela EC.2 queda delimitada por sistema general viario, sistema general de itinerarios especiales y sistema general de red ferroviaria.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL	g.10 equipamiento comunitario
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (no lucrativa)	1.000 m ² (t)

– Sobre Rasante

Uso equipamiento comunitario

○ Superficie máxima de techo edificable	1.000 m ² (t)
---	--------------------------

Usos auxiliares al principal

– Bajo Rasante

○ Superficie máxima de techo edificable	1.000 m ² (t)
---	--------------------------

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo: B+1

4.2.- Altura máxima: 8 m

4.3.- Alineaciones

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.

4.4. Rasantes

Se consolidan las rasantes existentes, que se han reflejado en el plano PO.02 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.

5.- Condiciones de dominio y uso

Se permitirán los siguientes usos de carácter público:

- Espacios libres y zonas verdes
- Equipamiento social y administrativo
- Equipamiento cultural y recreativo
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento docente
- Equipamiento asistencial y sanitario
- Equipamiento religioso
- Equipamiento de servicios urbanos

6.- Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

No se exige dotación de aparcamiento alguno.

7.- Condiciones en la parcela libre de edificación

Los espacios libres de edificación estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

8.- Condiciones de gestión

La parcela EC.2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

9.- Gravamen urbanístico

La parcela está libre de cargas de urbanización.

El acondicionamiento del interior de la parcela de equipamiento corresponderá al Ayuntamiento.

diciembre 2022 abendua



Por parte del equipo redactor

Larraitz Sasiain
Arquitecta

María Rodríguez
Arquitecta

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Directrices de organización y gestión de la ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1.	GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	1
1.1.	Justificación de la delimitación de las Actuaciones Integradas	1
1.2.	Sistema de Actuación	1
2.	PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	2

1. GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.1. Justificación de la delimitación de las Actuaciones Integradas

De acuerdo al artículo 56.1.b) de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el instrumento de ordenación pormenorizada, en este caso el Plan Especial de Ordenación Urbana, debe delimitar las Actuaciones Integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas de suelo urbano no consolidado.

El presente PEOU establece una Actuación Integrada para toda el área urbanística A.U.11.AMUE, con excepción de los sistemas generales incluidos por el POGU de Azpeitia en el ámbito. La Actuación integrada se denomina AI-A.U.11. AMUE El plano PO.06 "Condiciones de ejecución urbanística" establece la delimitación de la Actuación Integrada. Esta deberá desarrollarse mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que regule y organice su ejecución según establece la Ley 2/2006 en sus artículos 152 a 157.

El PAU deberá contener de acuerdo al artículo 155 de la Ley 2/2006, al menos los siguientes documentos:

- Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- Anteproyecto de urbanización.
- Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación.
- Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las condiciones necesarias para regular la ejecución de la urbanización y la edificación prevista por el PEOU.

1.2. Sistema de Actuación

La Actuación Integrada definida se gestionará a través de una única Unidad de Ejecución mediante el **Sistema de Cooperación**.

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Podrán constituirse agrupaciones de interés urbanístico, bien a iniciativa de los propietarios o por acuerdo del ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

La financiación del coste de las obras de urbanización, en caso de acuerdo entre la administración y los propietarios afectados, podrá ser total o parcialmente compensada mediante la adjudicación a la misma de solares, derechos de superficie o viviendas, locales o edificaciones construidas en la propia unidad. En defecto de acuerdo, la financiación se realizará a través del giro de las cuotas de urbanización que resulten de la oportuna cuenta de liquidación incluida en el proyecto de reparcelación o aprobada en su desarrollo. No obstante, cuando la administración asuma el compromiso de promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social, podrá hacer prevalecer la compensación de las cargas de urbanización mediante la entrega de solares, derechos de superficie o, en su caso, viviendas, locales o edificaciones que fueran precisos para materializar dicho compromiso.

La administración actuante podrá delegar la gestión del sistema y la ejecución de la urbanización en otra administración pública, en una sociedad pública o en un consorcio urbanístico mediante convenio suscrito a tal efecto.

La delimitación de las unidades de ejecución y/o el sistema de actuación podrá ser modificada en el Programa de Actuación Urbanizadora o mediante el procedimiento previsto en el art. 155 del reglamento de Gestión Urbanística en relación con el 118 de la Ley del Suelo de 1976 y el concordante art. 36 del mismo Reglamento de Gestión que lo desarrolla, sin necesidad de modificación del instrumento de planeamiento.

2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Se establecen los plazos que se indican a continuación para el proceso de ejecución urbanística de la Unidad de Ejecución. El PAU, que es el documento que tiene la competencia para establecer la programación temporal de las actuaciones a desarrollar, podrá modificar o no las previsiones aquí recogidas.

- **Programa de Actuación Urbanizadora**

El PAU podrá redactarse en paralelo al presente PEOU y tramitarse de forma conjunta y simultánea con éste, quedando su aprobación definitiva supeditada a la aprobación definitiva del presente PEOU. En cualquier caso, el PAU deberá presentarse para su tramitación en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del presente PEOU.

- **Presentación del Proyecto de Reparcelación**

Deberá presentarse en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del PAU.

- **Presentación del Proyecto de Urbanización**

Deberá presentarse en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

- **Inicio de las obras de urbanización**

Deberán iniciarse en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- **Ejecución de la urbanización**

Se prevé un plazo de 2 años para la ejecución de las obras de urbanización. El PAU confirmará o modificará dicha previsión y establecerá las fases para la ejecución de dichas obras.

- **Ejecución de la edificación**

El inicio de las obras de edificación no podrá superar el año desde la finalización de las obras de urbanización (artículo 189.2 de la Ley 2/2006).

diciembre 2022 abendua



Por parte del equipo redactor

Larraitz Sasiain
Arquitecta

María Rodríguez
Arquitecta

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Estudio de viabilidad
económico financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 11 AMUE

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

índice • aurkibidea

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO	1
2.	ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1
3.	RESUMEN GLOBAL DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	4
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	5
5.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	8

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública necesarias para que éstas puedan ser recibidas por la Administración, así como justificar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

Dado que los costos indicados son meramente orientativos, cualquier liquidación que se efectúe en base a ellos tendrá carácter provisional. Es cometido del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y posteriormente del Proyecto de Urbanización definir los costes con mayor nivel de precisión y detalle. Por lo tanto, el presente estudio económico no es válido para ser posteriormente utilizado en documentos de desarrollo del Plan, y deberá ser analizado más en profundidad en el PAU.

La cuenta de liquidación definitiva definirá el monto total de los costes de urbanización una vez que las obras estén ejecutadas.

En el presente apartado se incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 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.

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El cálculo del coste de las obras de urbanización para llevar a cabo la transformación urbanística del A.U.11 AMUE que se ordena en este PEOU lo haremos en base a una serie de ratios debidamente contrastados y organizados por zonas y capítulos:

ZONA PREPARACIÓN DEL TERRENO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MED	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAP
1	DEMOLICIONES					1.866.000,00
		M2 EDIFICACION INCLUSO PP SOLERA Y CIMENTACION	36.000,00	42,00	1.512.000,00	
		M2 URB HORMIGON	4.000,00	16,00	64.000,00	
		M2 URB ASFALTO	14.500,00	20,00	290.000,00	
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS					1.798.500,00
		M3 Excavación, carga y transporte	45.000,00	6,00	270.000,00	
		M3 relleno	45.000,00	4,50	202.500,00	
		M2 sellado/remediacion (ratio)	78.000,00	17,00	1.326.000,00	
SUBTOTAL						3.664.500,00

Hipótesis y criterios adoptados:

Se parte de la base de considerar que tras el cese de la actividad de Corrugados el suelo ha obtenido la Declaración de Calidad de suelo pertinente a los valores indicativos de evaluación B (VIE-B) para el uso industrial.

Se incluye el derribo de todos los edificios que se encuentran fuera de ordenación, no así la retirada y valorización de todos los elementos que componen la edificación industrial de la empresa Corrugados (instalaciones, residuos, que puedan condicionar la realización de esos trabajos con el objetivo de valorizar los residuos de construcción y demolición resultantes y reutilizarlos bien en el propio ámbito o bien a través de gestores autorizados).

Tampoco se incluye el coste de la investigación exploratoria y detallada del suelo.

En cuanto al movimiento de tierras, el planteamiento de la ordenación pasa por compensar el balance de tierras y no generar excedentes. Será necesario realizar una supervisión muy exhaustiva incluyendo Plan de Excavaciones.

No se contempla gestión de residuos peligrosos y el tratamiento para los suelos potencialmente contaminados que se repercute al ámbito incluye el sellado/ remediación de la superficie que pueda requerir de actuaciones adicionales para evitar cuantos riesgos pudieran impedir el uso previsto (según el inventario de IHOBE) excluyendo la superficie de la huella de los edificios propuestos.

ZONA URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MED	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAP
						500.365,74
1	ESPACIOS LIBRES URBANOS (F.10)	M2 PASEO RIBERA	1.628,58	120,00	195.429,60	
		M2 ZONA VERDE	17.937,42	17,00	304.936,14	
2	CICLISTA /PEATONAL (F.20)	M2 BIDEGORRI	843,00	120,00	101.160,00	101.160,00
3	RED FERROVIARIA (E.30)	M2 ZONA VERDE	1.015,00	16,00	16.240,00	16.240,00
4	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES (E.10)	M2 CALZADA	8.027,00	100,00	802.700,00	802.700,00
SUBTOTAL						1.420.465,74

Hipótesis y criterios adoptados:

Para establecer el precio de la urbanización en los espacios libres urbanos, de paseos de ribera se ha considerado un ratio por metro cuadrado que incluye firmes, pavimento y alumbrado.

El cálculo del coste de urbanización en las zonas verdes calificadas como Sistema General incluye también la zona que deberá someterse a restauración ambiental, según los criterios señalados en el EsAE.

Se estima que la tierra vegetal necesaria para la urbanización sea procedente de préstamo.

Se ha previsto una urbanización temporal a modo de zona verde para la superficie de reserva de suelo de la red ferroviaria.

ZONA URBANIZACION DE SISTEMAS LOCALES						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MED	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAP
1	VIARIO (e.10)	M2 CALZADA	542,00	100,00	54.200,00	54.200,00
2	ZONAS VERDES (excepto la zona de reserva para URA)	M2 ZONA VERDE	3.428,43	17,00	58.283,31	58.283,31
3	ESPACIOS LIBRES URBANOS	M2 ZONAS PEATONALES	12.944,57	120,00	1.553.348,40	1.553.348,40
4	DRENAJE	M2 drenaje de aguas pluviales	21.513,57	15,00	322.703,55	322.703,55
5	ILUMINACION	Ud punto de luz, inc. P.p. canaliz.	60,00	4.000,00	240.000,00	240.000,00
6	AGUAS RESIDUALES	M colector	940,00	275,00	258.500,00	258.500,00
7	AGUA POTABLE					154.000,00
		M canalizacion agua potable	800,00	150,00	120.000,00	
		Ud acometida	17,00	2.000,00	34.000,00	
8	RED DE GAS					47.700,00
		M Canalización gas	370,00	90,00	33.300,00	
		Ud acometida	12,00	1.200,00	14.400,00	
9	RED DE TELECOMUNICACIONES					102.000,00
		M canalización telecomunicaciones	720,00	100,00	72.000,00	
		Ud acometida	20,00	1.500,00	30.000,00	
10	RED DE ENERGIA ELECTRICA					502.500,00
		M TENDIDO SUBTERRANEO MT	250,00	250,00	62.500,00	
		UD CENTRO SECCIONAMIENTO	1,00	50.000,00	50.000,00	
		UD CT	3,00	80.000,00	240.000,00	
		M TENDIDO BT	1.000,00	150,00	150.000,00	
11	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO	M señalización+balizamiento longitu	120,00	50,00	6.000,00	6.000,00
12	SERVICIOS AFECTADOS					123.500,00
		PA partida alzada	1,00	25.000,00	25.000,00	
		M TENDIDO SUBTERRANEO MT	250,00	250,00	62.500,00	
		UD APOYO LINEA AEREA	3,00	12.000,00	36.000,00	
SUBTOTAL						3.422.735,26

ZONA PUENTE RODADO Y PASARELA PEATONAL						
1	OBRAS DE FABRICA					610.000,00
	PUENTE 30X12	M2 TABLERO	360,00	1.500,00	540.000,00	
	PASARELA PEATONAL 35X4 (50%)	M2 TABLERO	70,00	1.000,00	70.000,00	
SUBTOTAL						610.000,00

Hipótesis y criterios adoptados:

Se ha imputado como coste de urbanización el 50% de la pasarela peatonal que se ordena para lograr mejorar la comunicación del ámbito con la zona de Garmendialde, por entenderse que da servicio a los desarrollos de ambas márgenes del río Ibaieder. Esta pasarela se diseñará coordinadamente con el desarrollo del ámbito de la margen contraria.

La construcción del puente rodado, aunque se trata de un Sistema General, ha sido imputada por el PGOU al ámbito de AMUE y por tanto el Estudio Económico de este PEOU ha incluido el 100% de su coste.

ZONA ACTUACIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTO						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MED	PRECIO	IMPORTE	
1	ZONAS VERDES	M2 ZONA VERDE	7.373,62	17,00	125.351,54	125.351,54
2	ESPACIOS LIBRES URBANOS	M2 ZONAS PEATONALES	1.599,50	120,00	191.940,00	191.940,00
SUBTOTAL						317.291,54

Hipótesis y criterios adoptados:

Las parcelas de cesión para otros equipamientos de la red de sistemas locales que se han ordenado en el ámbito en cumplimiento del Decreto 123/2012 de estándares dotacionales no cuentan todavía con un destino claro y es muy probable que no se edifique nada temporalmente. Por ello, se ha estimado para estas parcelas un precio de urbanización por metro cuadrado asimilable a una zona verde, a excepción de la zona peatonal diseñada en continuidad con la parcela de usos terciarios T.2. que se ha valorado como zona pavimentada.

3. RESUMEN GLOBAL DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

La obra de urbanización estimada sumando todos los capítulos incluidos en las cuatro zonas desarrolla en este apartado alcanza un TOTAL de 9.434.993 €.

PREPARACIÓN DEL TERRENO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO	3.664.500 €
URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	1.420.466 €
URBANIZACIÓN DE SISTEMAS LOCALES	3.422.735 €
PUENTE RODADO Y PASARELA PEATONAL	610.000 €
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO	317.292 €
TOTAL	9.434.993 €

Además de los aspectos analizados en los apartados anteriores, los costes de urbanización incluyen los siguientes conceptos:

TOTAL OBRA	9.434.993 €
Control de calidad: 1% de la obra:	94.350 €
Seguridad y salud: 1,4% de la obra:	132.090 €
Gestión de residuos:	150.000 €

Por lo tanto, la ejecución material de las obras de urbanización alcanza un total de:

TOTAL PEM..... 9.811.433 €

Y todo ello, sumándole los gastos generales y beneficio industrial (19%):

TOTAL PEC..... 11.675.605 €

Además de ello se deben considerar los costes por **indemnizaciones y realojos** correspondientes al edificio residencial existente en el nº 12 de Foru Pasalekua. En este caso, se ha considerado como valor de indemnización, por un lado, la consolidación de 720m² de techo de uso residencial que se reserva para los propietarios del edificio y por otro lado, el valor del vuelo del edificio actual según valoración del Catastro:

Valor del vuelo: **691.600 €**

Asimismo, el ámbito debe asumir los costos por licencias y tasas correspondientes al 5% del PEM, esto es:

Tasas y licencias:..... **490.572 €**

Por último, se considera un 9% del costo total (12.857.776,13) resultante para gastos de honorarios, planificación y gestión:

Gastos planificación y gestión (9%)..... **1.157.200 €**

Por lo tanto, resulta que los costes totales de urbanización ascienden a:

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN: 14.014.977 €

4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Se calcula a continuación la repercusión de los costes de urbanización estimados en relación a la edificabilidad patrimonializable.

Considerando como edificabilidad patrimonializable el 85% de la edificabilidad urbanística asociada a las parcelas privadas resultantes de la ordenación.

Homogeneizaremos primeramente la edificabilidad del ámbito repartida en las distintas parcelas privadas ordenadas tanto sobre como bajo rasante, a edificabilidad de vivienda protegida de régimen general, que el PGOU de Azpeitia considera referencia característica o uso característico.

Para ello tendremos en cuenta los coeficientes de ponderación de los distintos usos principales que este PEOU ha tomado del PGOU de Azpeitia:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m²(t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
VPO régimen especial promoción pública	93,17	0,34
VPO régimen especial promoción privada	123,86	0,46
VPO régimen general	271,11	1,00
Protegida régimen tasado autonómico municipal de régimen especial	564,80	2,08
Promoción libre.	675,00	2,49
Terciario	139,65	0,51
Industrial	150,00	0,55
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	96,00	0,35
De promoción libre.	110,71	0,40

Por tanto, la edificabilidad ponderada total del ámbito es la siguiente:

NUEVA EDIFICABILIDAD PONDERA DEL ÁMBITO				
TIPOLOGÍA	Edificabilidad asignada s/PGOU	Valor respercusión suelo s/PGOU	Coeficientes ponderación s/PGOU	Edificabilidad ponderada
VPO	8.748,00	271,11	1	8.748,00
Vivienda libre	25.682,00	675,00	2,49	63.948,18
Vivienda Tasada	9.310,00	564,80	2,08	19.364,80
Terciario-Comercial	4.790,00	139,65	0,51	2.442,90
Terciario-Otros	10.250,00	50	0,51	5.227,50
Garajes y trasteros libres	17.640,00	110,71	0,40	7.056,00
Garajes y trasteros VPO		96,00	0,35	3.710,00
Garajes y trasteros Tasados	10.600,00	96,00	0,35	
				110.497,38

Nota 1: No se han incluido en esta tabla los 720m² de edificabilidad residencial del edificio existente, cuya edificabilidad se consolida como uso residencial libre, así como los 7.688m² de edificabilidad conventual existente que se consolida como uso terciario.

Nota 2: en rojo se han indicado los datos establecidos en el Plan Especial para las plantas bajo rasante

TOTAL EDIFICAB. HOMOGENEIZADA EN EL A.U.11-AMUE: 112.364,88 M2 VPO

Por otra parte, la edificabilidad homegeneizada patrimonializable es :

$$110.497,38 \text{ m}^2 \times 0,85 = 93.922,77 \text{ m}^2(t)$$

Considerando que el valor del suelo de 1m² de uso característico es de 271,11€, el valor del suelo correspondiente a la edificabilidad patrimonializable es:

$93.922,77 \text{ m}^2 \times 271,11 = 25.463.403\text{€}$ que incluiría el valor del suelo bruto más el valor de la urbanización.

Teniendo en cuenta que el valor de la urbanización resultante es de: **14.014.977 €**

Por tanto, teniendo en cuenta que la superficie de las parcelas aportadas privadas es de 77.786m², el valor del suelo bruto del ámbito sería:

$25.463.403\text{€} - 14.014.977\text{€} = 11.448.426\text{€}$

$11.448.426 / 77.786\text{m}^2 = 147,17\text{€/m}^2$ de suelo bruto

Este valor parece razonable para actuaciones urbanísticas residenciales en entornos urbanos, lo que justifica que la operación se considere viable desde el punto de vista económico.

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 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, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, 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 la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

Costes de mantenimiento de la infraestructura

En primer lugar, procedemos a hacer una estimación del gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato, dentro del AU-11 AMUE.

Los conceptos básicos que deberán ser soportados son los siguientes:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

La prestación de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y servicio de recogida de basura tienen asignada su correspondiente tasa municipal, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. De esta manera, se considera que el impacto de la prestación de estos servicios para la hacienda local está cubierto y en consecuencia, resulta "económicamente sostenible".

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, en base a una serie de ratios genéricos que pueden servir de referencia, aplicados sobre los diferentes tipos de superficies en los que puede dividirse el espacio de uso público.

En el caso presente tenemos, además, unas parcelas de equipamiento genérico, para las que desconocemos su destino futuro. A efectos del presente análisis, las vamos a equiparar al mantenimiento de zonas verdes.

- Mantenimiento de zonas verdes:
 $11.817^* \text{ m}^2 \times 3,15 \text{ €/m}^2 = 37.224 \text{ €/año}$

(* se excluye la zona verde calificada como Sistema General por considerar que su mantenimiento no es repercutible al ámbito A.U. 11 AMUE)
- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres:
 $25.585 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ €/m}^2 = 28.340 \text{ €/año}$

- Alumbrado público.
 $25.585 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2/\text{farola} = 128 \text{ farolas} \times 83 \text{ €/farola} = 10.624 \text{ €/año}$
- Limpieza viaria.
 $25.585 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 3.070 \text{ €/año}$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de **79.758 €/año**.

Estimación de los ingresos

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales el desarrollo urbanístico del AU11 AMUE podríamos dividirlos en dos categorías:

- Ingresos puntuales: estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.
 - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): Se trata de una partida muy relevante que supone cubrir los gastos de mantenimiento estimados, como mínimo, durante 30 años.
- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:
 - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
 - Impuesto de actividades económicas (IAE).
 - Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, sanciones, etc.

De todos los ingresos recurrentes, anteriormente indicados, únicamente vamos a proceder a hacer una estimación orientativa de los ingresos generados por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Consideramos una edificabilidad máxima ordenada en las parcelas privadas residenciales R.1, R.2, R.3, de 44.490 m², y 15.040m² para los usos terciarios.

El valor catastral estimado se obtiene a partir de los datos de la ponencia de valores aprobada por resolución 12/2016 de 13 de junio de la Directora General de Catastro y Servicios de la Diputación Foral de Gipuzkoa. De la clasificación de zonas que la ponencia realiza para Azpeita, se ha considerado la Zona de Valor 311 como zona asimilable al ámbito de la A.U. 11 por incluir viviendas de tipología similar a las que resultarán en el ámbito. En esta zona el valor residual del suelo para el uso de vivienda se establece en 705,02€/m². Con ello resulta que el valor catastral estimado sería de:

Valor catastral estimado: $44.490 \text{ m}^2 \times 705,02\text{€/m}^2 = \mathbf{31.366.340\text{€}}$ en la hipótesis de la ejecución de la totalidad de las actuaciones edificatorias prevista.

En cuanto a los usos terciarios, tomamos un valor catastral equiparable a la subzona I (330,12€/M²) por tener similitudes en cuanto a la localización del ámbito se refiere, por lo que el valor catastral estimado sería:

Valor catastral estimado: $15.040 \text{ m}^2 \times 330,12\text{€/m}^2 = \mathbf{4.965.004\text{€}}$ en la hipótesis de la ejecución de la totalidad de las actuaciones edificatorias prevista.

Por tanto, en total el valor catastral total sería de : **41.296.348€**

El cálculo del impuesto se basaría en la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota Líquida} = \text{Cuota íntegra} - \text{bonificaciones}$$

Según las Ordenanzas Fiscales 2022 del Ayuntamiento de Azpeitia, el gravamen para los bienes de naturaleza urbana en este caso es de 0,3158%.

No estamos en disposición de valorar las posibles bonificaciones, ya que ellas dependerán de los ingresos y de la composición familiar.

$$\text{Ingresos por IBI} = 41.296.348€ \times 0,3158\% = 130.414 \text{ €/año}$$

Balance

Los ingresos estimados son superiores a los gastos estimados. Solo el IBI supone un ingreso anual superior a los gastos estimados. Esto es suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

diciembre 2022 abendua



Por parte del equipo redactor

Larraitz Sasiain
Arquitecta

María Rodríguez
Arquitecta

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 11 AMUE

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

índice • aurkibidea

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	ANTECEDENTES	1
3.	ÁMBITO Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL	1
4.	ORDENACIÓN PROPUESTA	3

1. INTRODUCCIÓN

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del 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, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

Constituye un resumen no técnico orientado a favorecer la comprensión del documento y la participación ciudadana. No se han identificado cuestiones de género que lleven a la introducción de mecanismos e instrumentos específicos para lograr los objetivos establecidos en el artículo 31.3 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

2. ANTECEDENTES

El ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) se corresponde con el A.U. 11.AMUE del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Azpeitia.

Su redacción constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, desarrollando los objetivos urbanísticos que el propio PGOU ha establecido.

3. ÁMBITO Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El PGOU de Azpeitia Incorpora al área urbana residencial y muy próxima al Casco Histórico de Azpeitia, en torno a 9 hectáreas de suelo, de las cuales 7 hectáreas corresponden a suelo industrial y actualmente están ocupadas por las instalaciones y edificaciones en desuso de la empresa Corrugados. El resto del ámbito corresponde con los suelos del Convento de las Franciscanas y un edificio residencial construido sobre el río Ibaieder.

El ámbito tiene forma rectangular y alargado en sentido norte-sur. Está bordeado en sus frentes sur y oeste por el cauce del río Ibaieder, al norte por la calle Foru Pasealekua y al este por la calle Juan XXIII.

Los asentamientos preexistentes ocupan el suelo hasta el mismo linde con el río Ibaieder, liberándose tan solo de la edificación el espacio ocupado por las huertas del convento. La edificación también ocupa el antiguo trazado ferroviario del tren del Urola. Incluso existe una edificación en el extremo noroeste (el número 12 de la calle Foru Pasealekua) sobre el cauce del río Ibaieder.

Destacan también dos pasos sobre el río Ibaieder, por un lado, el puente de AMUE y por otro el antiguo puente del ferrocarril del Urola, actualmente en desuso.

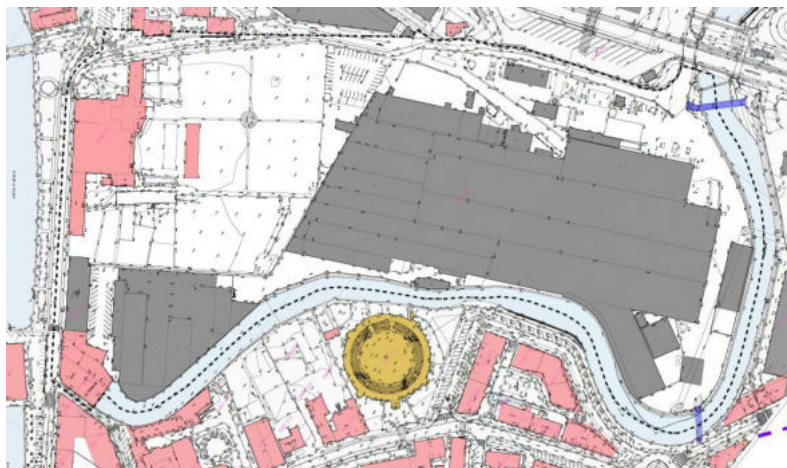


Imagen del plano PI.03.2 "Estado actual"

La topografía del terreno es sensiblemente inclinada en sentido norte-sur. Partiendo de la calle Foru Pasealekua que se encuentra a la cota +80, la calle Juan XXIII va ascendiente hasta la cota +83, donde se encuentra el puente de Amue. Estaríamos hablando de una pendiente apenas apreciable en el conjunto del ámbito, donde la cota media del terreno actual sería la +81

3.2. Objetivos urbanísticos

Tal y como se ha expuesto en el apartado 2 "Justificación y Objetivos del presente PEOU", la redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, desarrollando los objetivos urbanísticos siguientes:

- Transformación de suelo industrial a residencial en un entorno predominantemente residencial en proximidad al Casco Histórico.
- Ordenación de un total de 468 viviendas y de 15.040 m (t) de usos terciarios, así como de suelos con destino a dotaciones de equipamiento comunitario y espacios libres de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.
- Recuperación el cauce del río Ibaieder en su margen derecha, actualmente encauzado mediante un muro vertical de hormigón, como resultado de las condiciones de ocupación extrema de la actividad industrial.
- Consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.
- Integración en el ámbito de la red viaria municipal, tanto la correspondiente a la movilidad motorizada como a la no motorizada, e incluso a la ferroviaria, recuperando así el trazado ferroviario hipotecado en su día por la implantación industrial.
- Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto.

3.3. Objetivos y criterios ambientales y de sostenibilidad

De acuerdo al Documento de Alcance, son los siguientes:

- Utilización racional e intensiva del suelo, limitando la ocupación de los suelos necesarios para la implantación de los usos residenciales y terciarios previstos y ganando más espacios libres para el disfrute de la ciudadanía.
- Evitar la segregación y dispersión urbana, fomentando estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
- Reducir el sellado del suelo, mediante la minimización del suelo ocupado para usos terciarios y residenciales y la generación de grandes espacios verdes y parques de ribera.
- Asegurar el correcto funcionamiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, protegiendo los servicios que prestan los ecosistemas, con la recuperación del margen derecho del río Ibaieder, y con ello el hábitat del visón europeo y la vegetación de ribera.
- Preservar en un estado de conservación favorable los ecosistemas naturales y la variedad, singularidad y belleza del patrimonio geológico y del paisaje.
- Detener la pérdida de la diversidad biológica, restaurar los ecosistemas y limitar la artificialización del suelo.
- Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua (río Ibaieder y río Urola) y un uso sostenible del recurso.
- Fomentar el uso sostenible de los recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales:
 - Fomentando el ahorro de energía, la eficiencia energética y el uso de energías renovables en la implantación y utilización de los nuevos usos.
 - Fomentando el ahorro del agua con sistemas que resuelvan la demanda necesaria para los usos garantizando el mínimo impacto en las masas de agua con la garantía de servicio
- Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.
- Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y la contaminación acústica.
- Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.
- Minimizar los riesgos naturales.
- Mejorar la gestión del suelo contaminado, mediante la recuperación priorizada de los suelos potencialmente contaminados que existen en el ámbito y la prevención de nuevos tipos de contaminación.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. Descripción general de la ordenación propuesta

El desarrollo del ámbito de Amue va a suponer un importante incremento de espacios libres de calidad en el municipio. La cercanía al Casco Histórico es una gran ventaja y Amue se convertirá sin duda alguna en un pulmón para esta zona del municipio.

La regeneración de la margen derecha del río Ibaieder y la apertura de grandes espacios verdes, así como el paseo de borde del río, va a permitir que los Azpeitiarras puedan reconectar con el río y disfrutar de espacios que hasta ahora, eran totalmente inaccesibles pese a su gran centralidad.

Las edificaciones e instalaciones industriales de Corrugados, ocuparon la parcela de manera extrema, ganando espacio en la ribera del río mediante la ejecución de encauzamientos verticales de muros de hormigón, por lo que la margen derecha del río Ibaieder a su paso por el ámbito se encuentra totalmente encauzada.

La ordenación propuesta recupera la margen derecha del río Ibaieder como espacio verde, mediante su restauración ambiental y la creación de un paseo de borde y espacios verdes al borde del río. También pone en valor la edificación conventual, que actualmente se encuentra completamente tapiada escondiendo el valioso espacio libre que alberga en su interior, y que la ordenación propuesta del Plan Especial abre para el disfrute de la ciudadanía.

La ordenación deja en situación de Fuera de Ordenación el bloque de viviendas situados sobre el cauce del río Ibaieder, en la confluencia con el río Urola, con el fin de que URA pueda llevar a cabo las obras de mejora de la inundabilidad.

El ámbito de Amue está emplazado y forma parte del tejido urbano de Azpeitia, por lo que el criterio básico para el diseño de la nueva área residencial ha sido el de la obtención de la mejor solución urbanística en cuanto a la ocupación de suelo y creación de espacios públicos al servicio de la ciudadanía, buscando de esta forma la calidad del desarrollo desde la óptica del bien público.

La nueva ordenación se articula a través de un nuevo vial que conecta con Enparanalde a través de una nueva rotonda junto al grupo de viviendas Juan XXIII. El nuevo vial da acceso a los nuevos edificios ordenados discurrendo por el perímetro del ámbito.

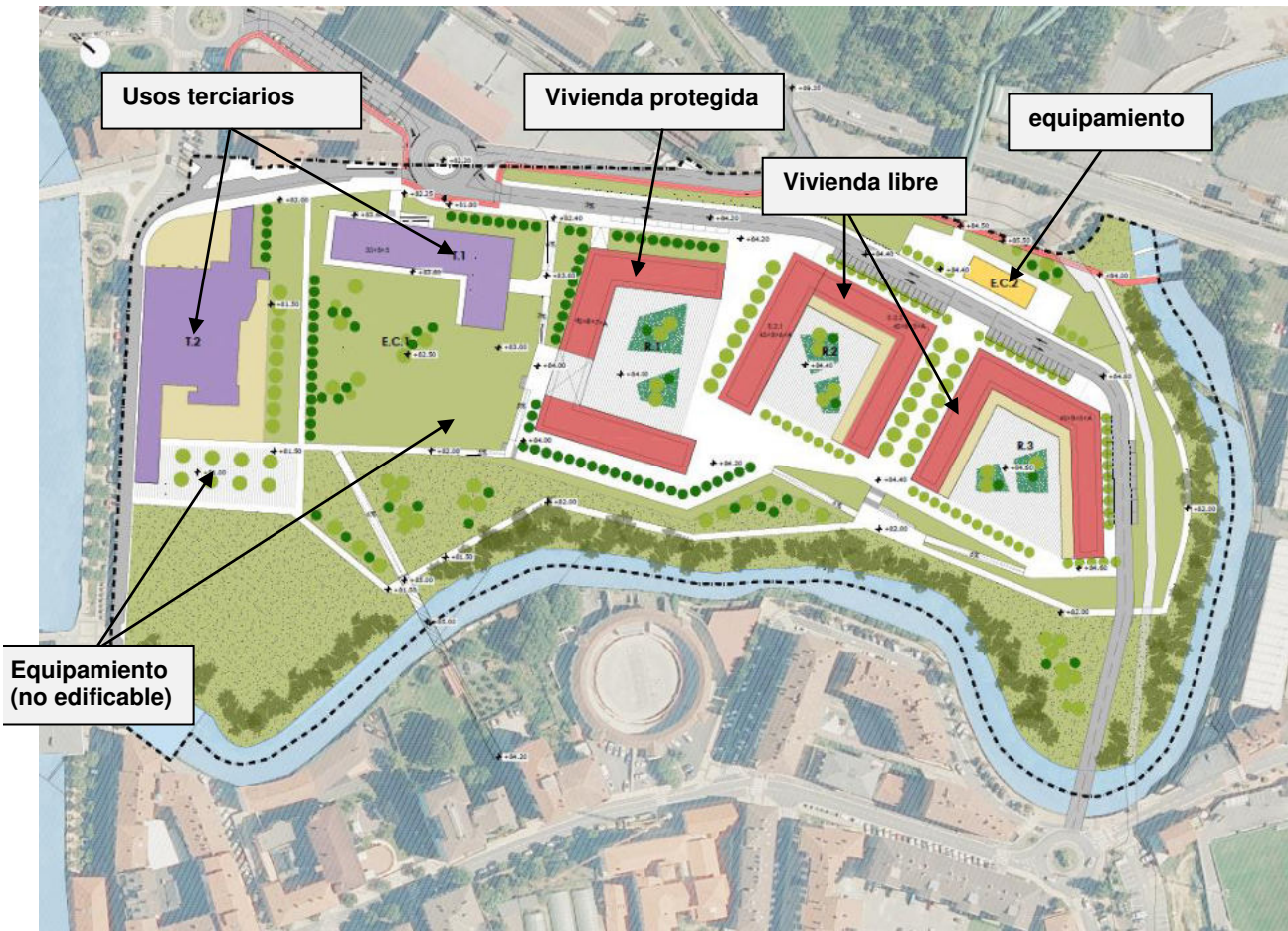
Las nuevas edificaciones residenciales se ordenan en tres bloques que configuran manzanas abiertas, generando generosos espacios de estancia que fomentarán la relación entre los vecinos. El edificio terciario funciona como elemento de transición entre el edificio conventual y la edificación residencial. Todos los edificios se apoyan en el nuevo vial generando la sensación de continuidad.

En cuanto a los espacios libres y las dotaciones públicas, además de los nuevos espacios públicos generados en torno a las viviendas, se ordena una gran zona verde en el espacio situado entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. Esta parcela de equipamiento genérico tiene vocación de espacio verde arbolado abierto hacia el río Ibaieder, que permite ampliar el uso de esparcimiento propio de un parque a otro tipo de dotación pública si fuera necesario. Se trata de un parque urbano de gran tamaño que junto con el sistema general de espacios libres del borde del río Ibaieder configura un gran pulmón urbano para el municipio.

El paseo de borde de río, llega hasta el puente de Amue, poniendo en valor este elemento de gran valor desde el punto de vista del patrimonio, y conecta con los itinerarios ciclables y peatonales ordenados y existentes en el entorno.

Se ordenan dos parcelas de equipamiento comunitario. La primera de ellas con clara vocación de parque o zona verde situada entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. La segunda parcela de equipamiento comunitario se ordena en la zona Este del ámbito, junto al puente de Amue, al otro lado del nuevo vial rodado que da servicio al nuevo desarrollo residencial, y al final de un importante eje peatonal que une el equipamiento con el parque de borde del río.

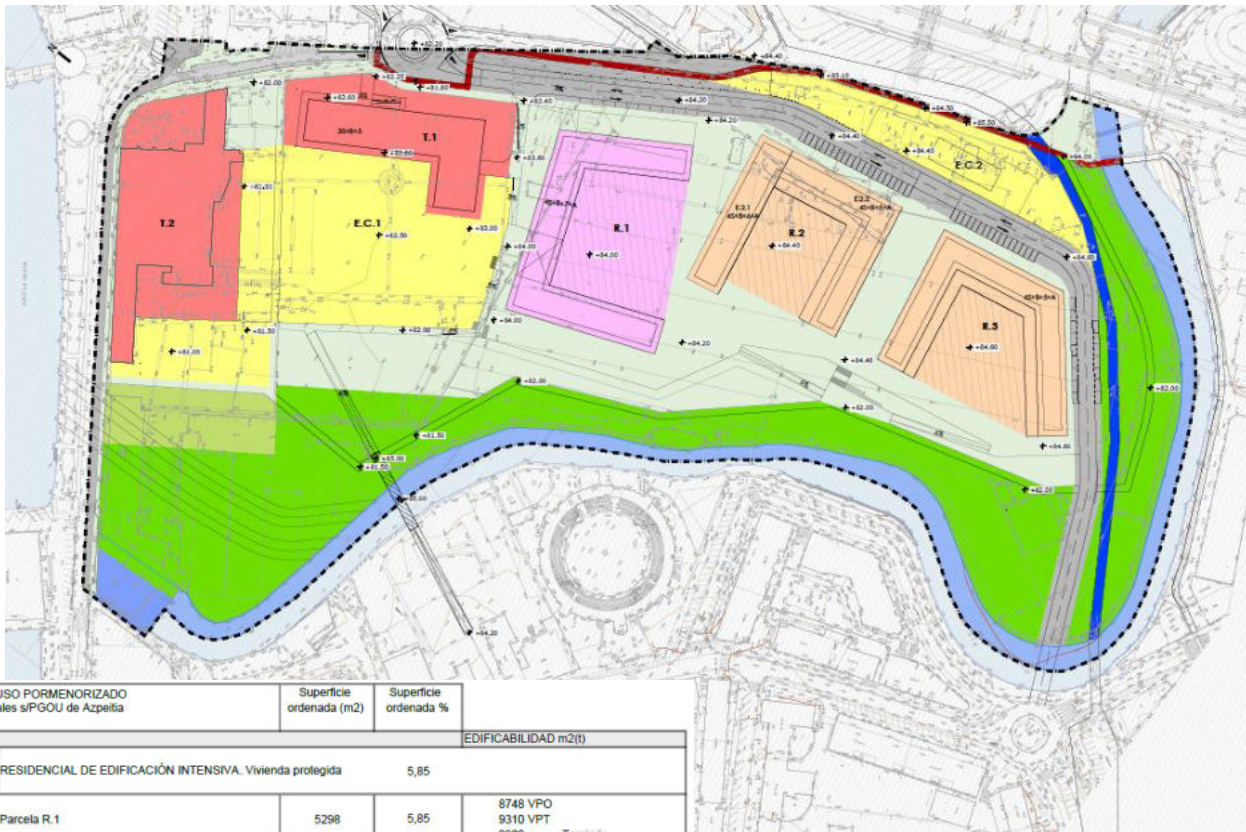
Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



ORDENACIÓN GENERAL (IMAGEN ORIENTATIVA)

4.2. Zonificación propuesta

La zonificación pormenorizada recogida en el presente PEOU está adaptada a la sistematización y regulación material de la calificación pormenorizada establecida en el artículo 33 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Azpeitia.



ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie ordenada (m2)	Superficie ordenada %	EDIFICABILIDAD m2(t)	
Usos principales s/PGOU de Azpeitia					
PRIVADAS					
a.20.1	RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida		5,85		
	Parcela R.1	5298	5,85	8748 VPO 9310 VPT 2900 Terciario	
a.20.2	RESIDENCIAL DE EDIFI, INTENSIVA. Vivienda libre	8820	9,75		
	Parcela R.2	4291	4,74	13732 V.Libre 1890 Terciario	
	Parcela R.3	4529	5,01	12700 V.Libere	
c.10	USOS TERCIARIOS	8396	9,28		
	Parcela T.1	4890	5,41	10150 Terciario	
	Parcela T.2	3506	3,87	7688 Terciario consolidado 100 Ampliación	
	TOTAL	22514	24,89	8748 VPO 9310 VPT 26432 V.Libere 15040 Terciario 7688 Terciario consolidado	

SISTEMAS GENERALES			
F.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	19566	21,62
H.10	CAUCES FLUVIALES	6023	6,66
F.20	RED DE ITINERARIOS ESPECIALES CICLISTA Y PEATONAL	843	0,93
E.30	RED FERROVIARIA	1015	1,12
E.10	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES	8027	8,87
	Solape entre Sistemas Generales	125	0,14
	TOTAL SS.GG.	35349	39,06
--- TOTAL ÁMBITO		90493	100

PUBLICAS		EDIFICABILIDAD m2(t)	
SISTEMAS LOCALES			
g.10	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	12059	13,33
	Parcela EC.1	8972	9,92
	Parcela EC.2	3087	3,41
			1000 Equip. Genérico
f.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	18201	20,11
h.10.1	CAUCES FLUVIALES. Reserva actuaciones URA	1828	2,02
e.10	CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES	542	0,60
	TOTAL SS.LL.	32630	36,06

Los parámetros de edificabilidad y perfil edificatorio de las parcelas privadas resultantes es la siguiente:

Parcela	Subzona	Superficie de Parcela (m ²)	Edificabilidad máxima sobre rasante	Edificabilidad máxima bajo rasante	Perfil máximo
R.1	a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida	5.298 m ²	20.958 m ² (de los cuales 8.748 m ² VPO, 9.310 m ² VPT 2.900 m ² uso terciario)	10.596m ² t	4S+PB+7+A. Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
R.2	a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre	4.291 m ²	15.622 m ² (de los cuales 13.732 m ² v. libre y 1.890 m ² uso terciario)	8.582m ² t	4S+PB +6+A y 4S+PB+5+A. Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
R.3	a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre	4.529 m ²	12.700 m ² v. libre	9.058m ² t	4S+PB + 5+A Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
T.1	c.10. Uso terciario	4.890 m ²	10.150 m ² terciario	5.000m ²	3S+PB+5
T.2	c.10. Uso terciario	3.506 m ²	100m ² terciario (ampliación) (7.688 m ² terciario consolidado)	0 m ²	PB+1
Total		22.514 m²	59.530 m²		

En cuanto a las parcelas públicas resultantes, se han ordenado dos parcelas de equipamiento comunitario EC.1 y EC.2

La primera de ellas es una gran parcela de equipamiento genérico con vocación de espacio verde arbolado y zonas peatonales de estancia situada entre el convento y el nuevo edificio de usos terciarios T.1 y el primer bloque de viviendas. Además de zona verde, esta parcela podría albergar pistas deportivas, juegos infantiles, etc., en resumen, un espacio de esparcimiento amable en conexión con el paseo fluvial que se reserva a lo largo de la margen del río Ibaieder.

La segunda de ellas, la EC.2 es una reserva de suelo para una dotación pública donde se ha previsto una edificabilidad de 1.000 m²(t) para la posible construcción de un edificio de equipamiento en caso de que en un futuro surgiera la necesidad, y se ha limitado el perfil del mismo a planta baja más una planta alta (B+1).

diciembre 2022 abendua



Por parte del equipo redactor

Larraitz Sasiain
Arquitecta

María Rodríguez
Arquitecta

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Planos

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

INDICE DE PLANOS

PI. planos de información

- PI.01 Situación. Ortofoto
- PI.02 Emplazamiento
- PI.03.1 Estado actual. Topografía
- PI.03.2 Estado actual. Parcelación catastral
- PI.03.3 Estado actual. Servicios existentes
- PI.04 Afección hidráulica
- PI.05 Secciones del terreno
- PI.06 Otras afecciones sectoriales
- PI.07 Planeamiento vigente. PGOU de Azpeitia

II. planos de ordenación

- PO.01 Zonificación pormenorizada
- PO.02 Ordenación general. Alineaciones y rasantes.
- PO.03 Ordenación general. Secciones
- PO.04.1 Esquemas de redes. Abastecimiento de agua e hidrantes
- PO.04.2 Esquemas de redes. Saneamiento
- PO.04.3 Esquemas de redes. Energía eléctrica y alumbrado público
- PO.04.4 Esquemas de redes. Telecomunicaciones y gas
- PO.04.5 Movimiento de tierras
- PO.05.1 Condiciones de ejecución urbanística. Delimitación de la actuación
- PO.05.2 Condiciones de ejecución urbanística. Régimen de la edificación existente
- PO.06. Imagen final orientativa. Superpuesto ortofoto

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Estudio de Impacto Acústico

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

Kodea • Código: 211000243
Sustatzailea • Promotor: Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala



02/12/2022

**Evaluación de ruido Medio Ambiental
Estudio de modelización acústica Nº 2022-0050/MB**

PETICIONARIO: LKS KREAN S.L.U.

RAZÓN SOCIAL: Calle Goiru (Polo Innovación Garaia), 7, 20500, Arrasate (Gipuzkoa).

PROYECTO: Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito "A.U. 11 AMUE" de Azpeitia.

EMPLAZAMIENTO: Azpeitia (Gipuzkoa).

FECHA DEL ESTUDIO: 02 de diciembre de 2022

EL PRESENTE INFORME CONSTA DE:

Nº Total de páginas: 43

LAECOR S.L.

C.I.F. B-20685962

Supervisado por el Responsable Técnico:

Andoni Linazasoro

Estudio realizado por: **Alotz Bellido Berasategi**

Ingeniero Técnico Industrial Colegiado Nº 5086

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: LAECOR S.L. garantiza la confidencialidad de los datos contenidos en el estudio, quedando prohibida la copia y/o distribución total o parcial del mismo sin la autorización escrita del solicitante.

LAECOR S.L. mantendrá copia en su archivo informático durante un periodo de cinco años.

Este informe no podrá ser reproducido parcialmente sin la autorización de: Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido (Laecor) S.L.

ÍNDICE

1. OBJETO DEL ESTUDIO	4
1.1 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO	4
2. ANTECEDENTES	6
3. ZONA DE ACTUACIÓN	10
4. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD	12
4.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	12
4.2. OBJETIVOS DE CALIDAD	16
5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PREVIAS	18
5.1. INDICADORES DE RUIDO	18
6. FUENTES DE RUIDO	19
6.1. NIVEL DE IMPACTO ACÚSTICO EN PARCELA	19
6.1.1. Tráfico de vehículos	20
7. SIMULACIÓN INFORMÁTICA	22
7.1. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO 2D	24
7.2. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO EN 3D	25
7.3. RESULTADOS OBTENIDOS	26
7.4. MAPA RUIDO TRÁFICO VIARIO // MALLA A 2 METROS	27
7.5. MAPA RUIDO TRÁFICO VIARIO // MALLA A 2 METROS	31

/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

8. CONCLUSIONES	40
8.1. ANÁLISIS DE RUIDO EXTERIOR, OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA – OCA	40
8.2. ANÁLISIS CUMPLIMIENTO DB-HR	41
8.3. ANÁLISIS AMBIENTE INTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA	42
8.4. OBSERVACIONES	43

1. OBJETO DEL ESTUDIO

El siguiente Estudio tiene como objeto y alcance, realizar un diagnóstico de ruido ambiental del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "A.U. 11 AMUE" del término municipal de Azpeitia (Gipuzkoa), mediante procedimiento predictivo, al objeto de atender los requisitos establecidos por el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1.1 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO

La estructura del presente estudio es la siguiente:

- ❑ Presentación y explicación del tipo de estudio a realizar.
- ❑ Ubicación de las fuentes sonoras y zona de actuación.
- ❑ Zonificación acústica del entorno y Normativa Vigente.
- ❑ Definición de las fuentes de ruido y Normas de cálculo.
- ❑ Análisis de impacto sonoro.

Descripción de la metodología a desarrollar para el cálculo de predicción.

Equipamiento técnico.

Presentación de resultados.

- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

- Mapa de ruido originado por el tráfico de vehículos, mediante el cálculo predictivo, determinación de los niveles sonoros.
- Presentación de los valores esperados en la parcela objeto de este Estudio.
- No es objeto de este estudio determinar si el nivel sonoro originado por cada tipo de fuente de ruido cumpla los niveles establecidos por el Marco Normativo Vigente.

- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

2. ANTECEDENTES

El Plan Especial relativo al ámbito "A.U. 11 AMUE" constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, para ello se plantearon 4 alternativas, las cuales fueron analizadas desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico, dando como resultado la alternativa evaluada en el presente estudio.

La alternativa seleccionada desarrollará la construcción de 3 edificios de viviendas, así como un nuevo edificio de uso terciario.

Por lo que el presente Estudio, realizará un diagnóstico del nivel de impacto en la parcela, tanto para el escenario actual como futuro.

/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

FUTUROS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Artículo 37.– Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico.

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo:

a) Un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38:

El análisis de las fuentes sonoras a que se refiere el artículo anterior incluirá no sólo las actuales (considerando las condiciones de funcionamiento en un horizonte anual a 20 años), sino también las futuras y, en especial, el nuevo viario urbano planificado, así como la previsión de desarrollo de industrias o actividades que afecten al área.

b) Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39:

El estudio de alternativas de diseño se realizará para el área o áreas (diferentes localizaciones y disposiciones de las diferentes parcelas edificatorias y de la orientación de los usos con respecto a los focos emisores acústicos) como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable. En el supuesto de que existan planes asociados a ese futuro desarrollo se tendrán en cuenta sus previsiones en la redacción del estudio acústico previsto en este artículo.

/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

c) Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

1.– La definición de las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica de los artículos 31 a 34 y que resulten técnica y económicamente proporcionadas se encaminará a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas, de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo considerando, en las zonas edificadas, el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas. La definición de estas medidas deberá incluir los plazos de su ejecución y el responsable de la misma.

2.– En el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, suficientemente motivada, se desarrollarán medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 43.

3.– Si como resultado del estudio acústico se derivara la definición justificada de diferentes fases temporales de implantación de las medidas correctoras complementarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad, se deberá garantizar, dando respuesta al párrafo anterior, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones en cada una de las mencionadas fases de implantación.

/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

d) Artículo 42.- Evaluación de vibraciones en futuro desarrollo urbanístico.

En aquellos futuros desarrollos urbanísticos, en los que prevea la construcción de edificaciones a menos de 75 metros de un eje ferroviario, en todos los casos el Estudio de Impacto Acústico incluirá una evaluación de los niveles de vibración para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y para el establecimiento de medidas correctoras en el caso de que sean necesarias.

Nota: Debido a que la distancia entre el trazado ferroviario y el límite de parcela es superior a 75 m, el estudio no analizará evaluación por vibraciones. Cabe destacar, que existe un tramo de trazado ferroviario a menos de 75 m, el cual está actualmente en desuso para el tránsito de ferrocarriles y forma parte de las instalaciones del Museo Vasco del Ferrocarril.

- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

3. ZONA DE ACTUACIÓN

La parcela evaluada se encuentra ubicada en la zona Norte del municipio de Azpeitia, en el siguiente detalle se presenta situación de la misma:

DETALLE DE SITUACION

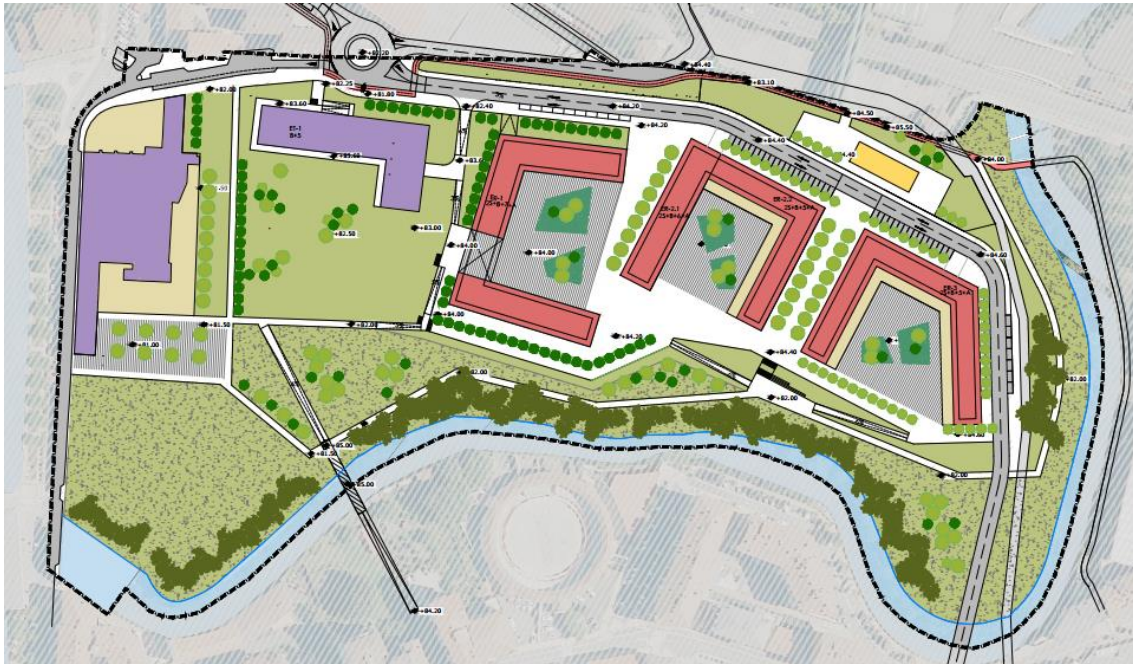


Ubarburu Pasealekua, 12. zk., 4. Pabilioia (beheko solairua)
(27 Poligonoa/ Martutene) 20014 Donostia (Gipuzkoa)
Telf. / Fax 943 47 44 41 / Móvil 629 416 736
www.laecor.com

- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

DETALLE DE PROYECTO // ESCENARIO FUTURO



/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

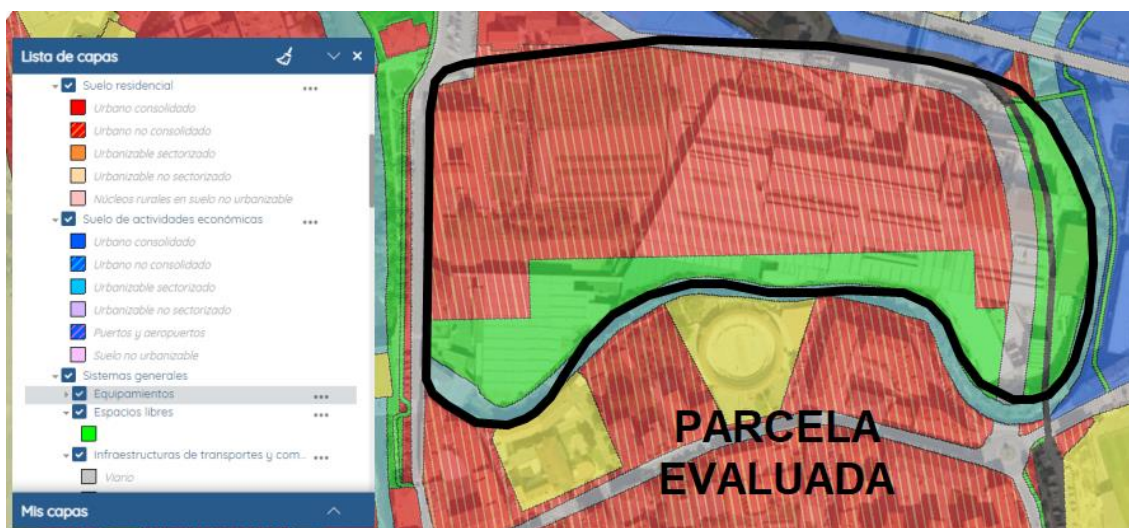
/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

4. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD

4.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Realizada consulta en la página Web GeoEuskadi / Udalplan, se determina que el sector cuenta con clasificación de suelo Urbano No Consolidado en la mayor parte, así como suelo de Espacios Libres.



- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

Añadidamente, se realiza la consulta en la Memoria Informativa y Justificativa del Plan Especial de Ordenación Urbana A.U. 11 AMUE, del cual se extrae la siguiente captura de la Ordenación Pormenorizada:

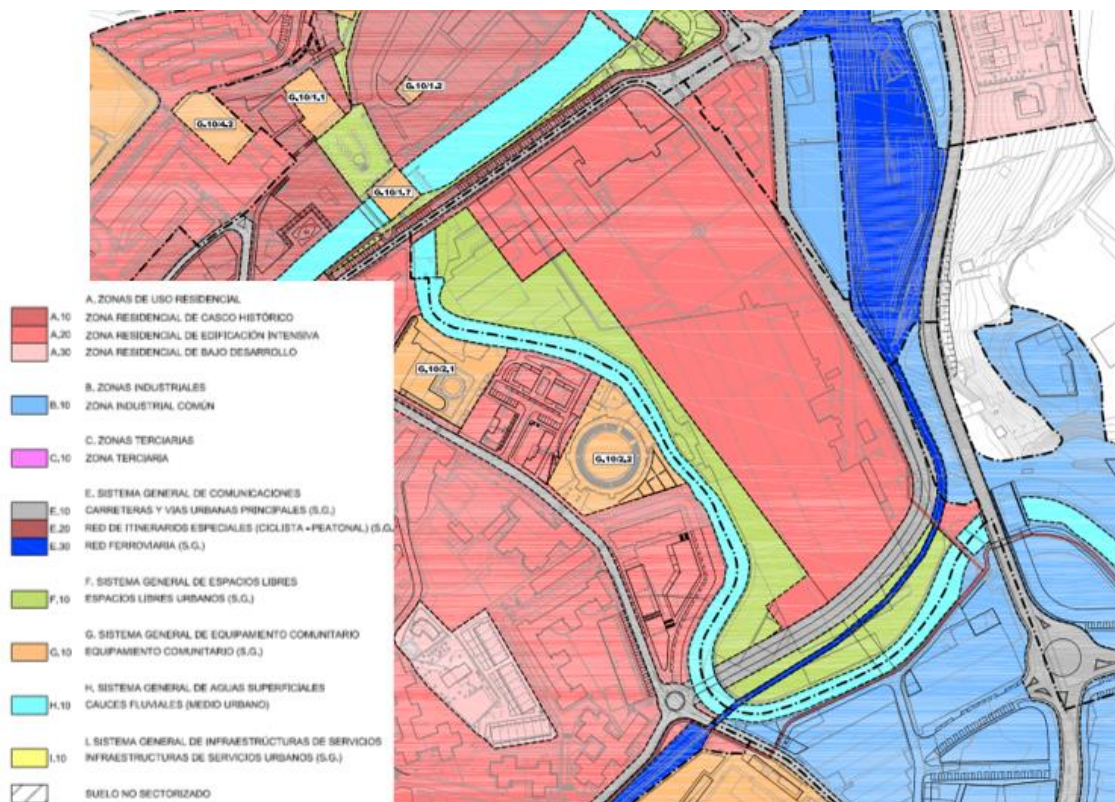


Imagen del plano II.1.2 Zonificación global (Medio Urbano) del PGOU, donde con una línea a trazos negra se delimita el ámbito del PERI y se ordenan las diferentes zonas globales en función del uso.

/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

Atendiendo la literalidad del Decreto 213/2012, se estima la disposición respecto de Futuros Desarrollos Urbanísticos conforme a la siguiente definición:

El área de estudio donde se prevé la construcción de los 3 edificios residenciales y el edificio de uso terciario, se estima la disposición respecto de Futuros Desarrollos Urbanísticos conforme a la siguiente definición:

Futuros Desarrollos Urbanísticos: Cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Este supuesto se refiere al siguiente:

Artículo 207 Actos sujetos a licencia urbanística

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

La consideración para la asignación de los valores límite, para un Futuro Desarrollo Urbanístico son 5 dB(A) más restrictivos que para una Área Urbanizada Existente, tal cual es el caso del ámbito de la parcela. En este sentido, el Estudio considerará la situación más restrictiva.

Respecto a la zonificación acústica del entorno, teniendo en cuenta que la clasificación Urbanística Global del Suelo está determinada como Zona de Uso Residencial Urbano Consolidado, la asignación del área acústica se establece conforme a lo dispuesto por el Decreto 213/2012 a tal efecto:

- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial:

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Áreas acústicas de tipo d). Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c):

Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias, etc.

*Nota: Para el edificio de uso terciario, a pesar de situarse en suelo de uso residencial, se aplicarán los límites de cumplimiento para edificios de uso terciario.

4.2. OBJETIVOS DE CALIDAD

Una vez clasificada el área acústica y de acuerdo con el punto 2 del Artículo Nº 31, los Objetivos de Calidad Acústica de aplicación en el área en el que se vaya a ejecutar el Futuro Desarrollo Urbanístico, deberán ser 5 dB(A) más restrictivos que para una urbanización existente para el ambiente exterior.

En las siguientes tablas se establecen los valores límite de aplicación para el Futuro Desarrollo Urbanístico, tanto para el ambiente exterior como interior:

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
E Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

A tal efecto, los valores de aplicación para el futuro desarrollo urbanístico, una vez aplicada la restricción de 5 dB(A), corresponden a los siguientes:

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA FUTURO DESARROLLO URBANÍSTICO

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
E Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
A Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
C Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
B Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
F Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Nota: Objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

b) Ambiente interior

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio ⁽²⁾	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1.2 m y 1.5 m.

/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PREVIAS

Previo a la exposición del trabajo técnico realizado, es necesario realizar algunas consideraciones previas para el posible entendimiento del mismo.

Todo el trabajo realizado para la obtención del Mapa de Ruido de la parcela objeto de este Estudio, se ha basado en las definiciones y recomendaciones de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de Junio de 2002, sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.

5.1. INDICADORES DE RUIDO

- **Nivel sonoro equivalente del periodo de día (L_d):** Nivel sonoro energético medio durante el horario de día, comprendido entre las 7:00 AM y 7:00 PM, correspondiente a 12 horas.

- **Nivel sonoro equivalente del periodo de tarde (L_e):** Nivel sonoro energético medio durante el horario de tarde, comprendido entre las 7:00 PM y 11:00 PM, correspondiente a 4 horas.

- **Nivel sonoro equivalente del periodo de noche (L_n):** Nivel sonoro energético medio durante el horario de noche, comprendido entre las 11:00 PM y 7:00 AM, correspondiente a 8 horas.

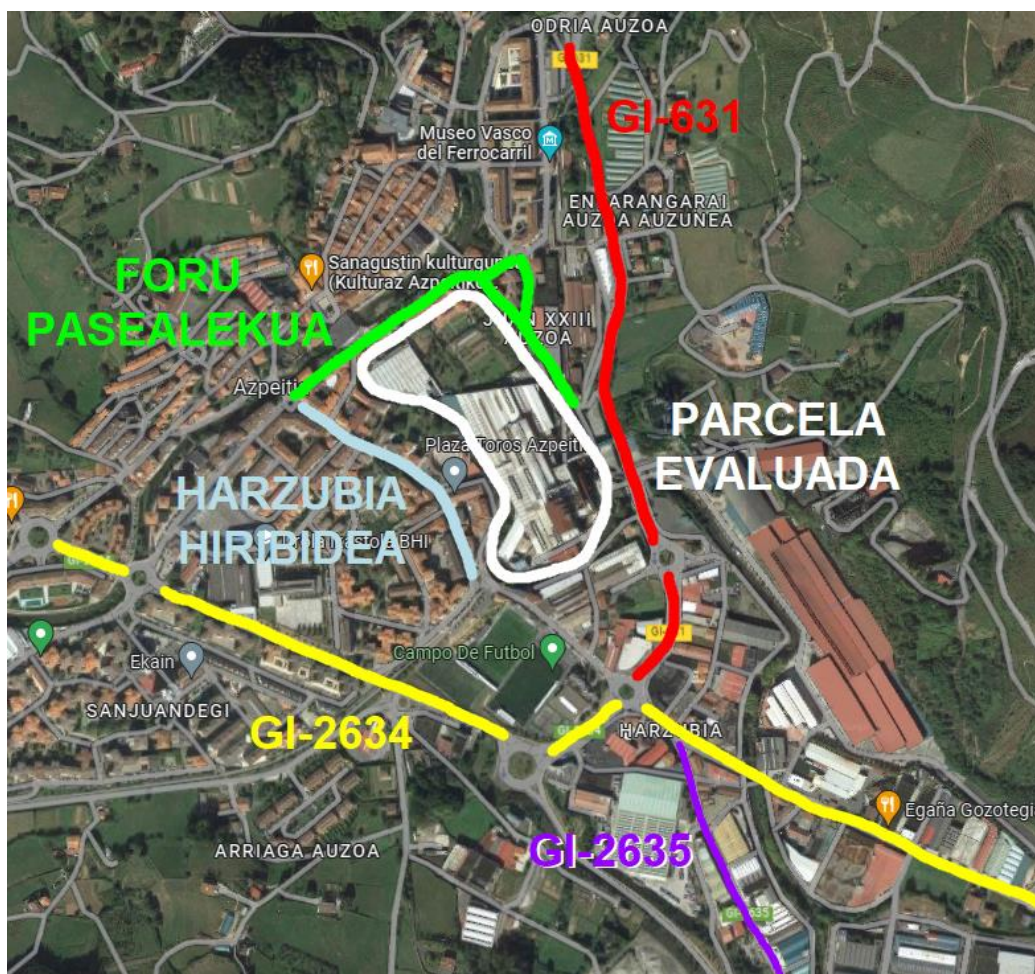
6. FUENTES DE RUIDO

6.1. NIVEL DE IMPACTO ACÚSTICO EN PARCELA

Las fuentes de ruido identificadas en el entorno de la parcela objeto de este Estudio, corresponden a los siguientes viales:

- Tráfico urbano: Foru Pasealekua y Harzubia Hiribidea.
- Tráfico viales principales: GI-631, GI-2634 y GI-2635.

En el siguiente detalle se presenta situación de los viales referidos:



/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

6.1.1. Tráfico de vehículos

Para el cálculo del nivel de impacto del tráfico de vehículos, se realiza conforme el nuevo método común europeo CNOSSOS-EU, sustituyendo a la norma francesa "XPS 31-133".

El cambio de método para el tráfico urbano también implica una modificación en la forma de caracterizar las condiciones variables del régimen de circulación que frecuentemente se dan en las áreas urbanas. El método NMPB-96 establecía para caracterizar este efecto dos tipos de flujos de circulación: tráfico fluido, típico de las vías con velocidad constante como las carreteras, y el tráfico con flujo intermitente, típico de las calles urbanas, en las que se producen arranques y paradas, así como frecuentes variaciones de velocidad. Esta división desaparece en CNOSSOS-EU, que para caracterizar este tipo de situaciones utiliza como variable una corrección en función de la distancia a un cruce o a una rotonda, situaciones a las que atribuye las principales causas para el cambio de flujo, considerando el efecto tanto por motivos de deceleración como de aceleración.

Adicionalmente el método incorpora una más completa descripción del efecto del pavimento y de la pendiente e incluye otras variables como el efecto de la temperatura o de condiciones más particulares para algunos países como el empleo de neumáticos de clavos.

- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

Asimismo, pasa de considerar sólo dos categorías de vehículos a considerar 5 categorías (ligeros, dos categorías de pesados y dos categorías de motos), ampliables para incluir además vehículos no definidos por el método como, por ejemplo, los vehículos híbridos o eléctricos. Por lo tanto, al modificar el método de cálculo se van a producir cambios en la información requerida y en la evaluación y, lógicamente, en los resultados, se presenta cuadro de las diferentes categorías:

Clases de vehículos

Categoría	Nombre	Descripción	Categoría de vehículo en CE Homologación de tipo del vehículo completo ¹
1	Vehículos ligeros.	Turismos, camionetas \leq 3,5 toneladas, todoterrenos ² , vehículos polivalentes ³ , incluidos remolques y caravanas.	M1 y N1.
2	Vehículos pesados medianos.	Vehículos medianos, camionetas > 3,5 toneladas, autobuses, autocaravanas, entre otros, con dos ejes y dos neumáticos en el eje trasero.	M2, M3 y N2, N3.
3	Vehículos pesados.	Vehículos pesados, turismos, autobuses, con tres o más ejes.	M2 y N2 con remolque, M3 y N3.
4	Vehículos de dos ruedas.	4a Ciclomotores de dos, tres y cuatro ruedas.	L1, L2, L6.
		4b Motocicletas con y sin sidecar, triciclos y cuatriciclos.	L3, L4, L5, L7.
5	Categoría abierta.	Su definición se atendrá a las futuras necesidades.	N/A.

Así mismo, cabe indicar que la información actual respecto de la Administración, únicamente contempla vehículos ligeros y pesados, por lo que analizando el tipo de vial municipal, se determinará un aforo de vehículos M1 y N1 del 15% y motocicletas L1, L2 y L6 del 30%, respecto del tráfico de ligeros total.

/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

7. SIMULACIÓN INFORMÁTICA

Para obtener el Mapa Acústico, se ha utilizado el Software CadnaA versión 2023, cuyo programa está reconocido como uno de los más avanzados en su campo.

Para la elaboración del mapa se han tenido en cuenta la siguiente información del entorno, así como de las fuentes a evaluar.

- Base cartográfica obtenida a través de GeoEuskadi.

☐ Tráfico de vehículos

Para los datos de entrada de aforo de vehículos, se solicita la información al Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa en relación con los viales GI-631, GI-2634 y GI-2635, de los cuales se nos remiten unos aforos de 15500, 9500 y 2500 vehículos, así como mediante conteo "in situ" un IMD 800 y 450 vehículos para Foru Pasealekua y Harzubia Hiribidea, respectivamente.

- Velocidad media de circulación y velocidad permitida en el tramo.
- Tipo de circulación (fluida, acelerada, decelerada, pulsada).
- Perfil longitudinal del tramo (ascendente, descendente, llano).

- Pavimento:

- Se definirá por defecto un pavimento convencional que no incorpore correcciones al método de cálculo.
- Si se conoce el tipo de pavimento se indicará la corrección asumida por el técnico para ese pavimento.

/ Ensayos acústicos "in situ"

/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

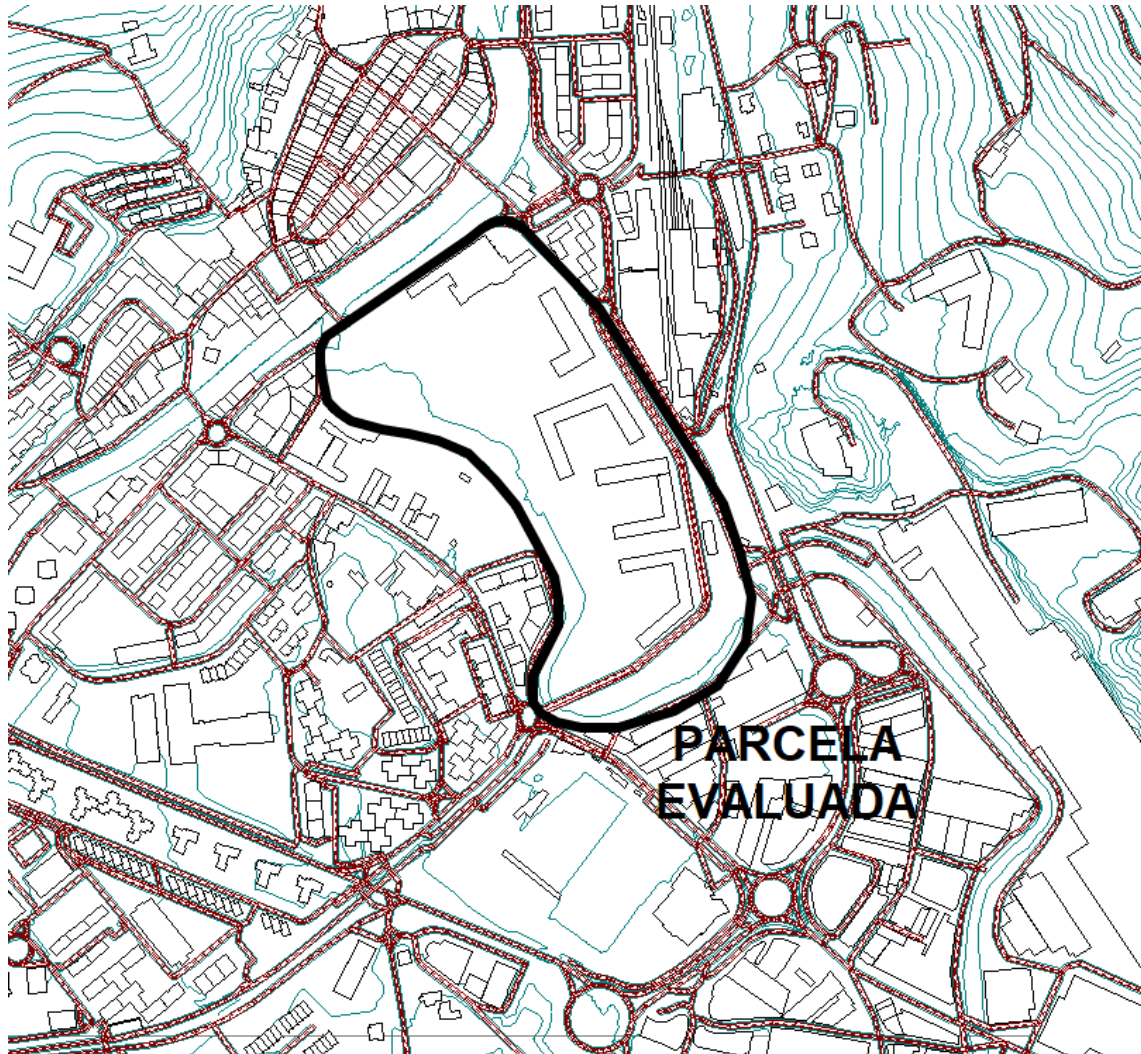
- Tramificación del eje viario según los siguientes datos:

- Velocidades.
- IMH (Intensidad media horaria) por categoría de vehículos.
- Pavimento.
- Tipo de circulación (fluida, acelerada, decelerada, pulsada).
- Perfil longitudinal del tramo (ascendente, descendente, llano).
- Dirección (sentido único, doble sentido).
- Número de carriles.

ESCENARIO A 20 AÑOS VISTA

Para el análisis a 20 años vista, no se observan cambios significativos de los viales ni del entorno, en su caso en previsión de un aumento en orden a las posibilidades de crecimiento, se estimará un incremento del aforo actual en 5% para el escenario futuro.

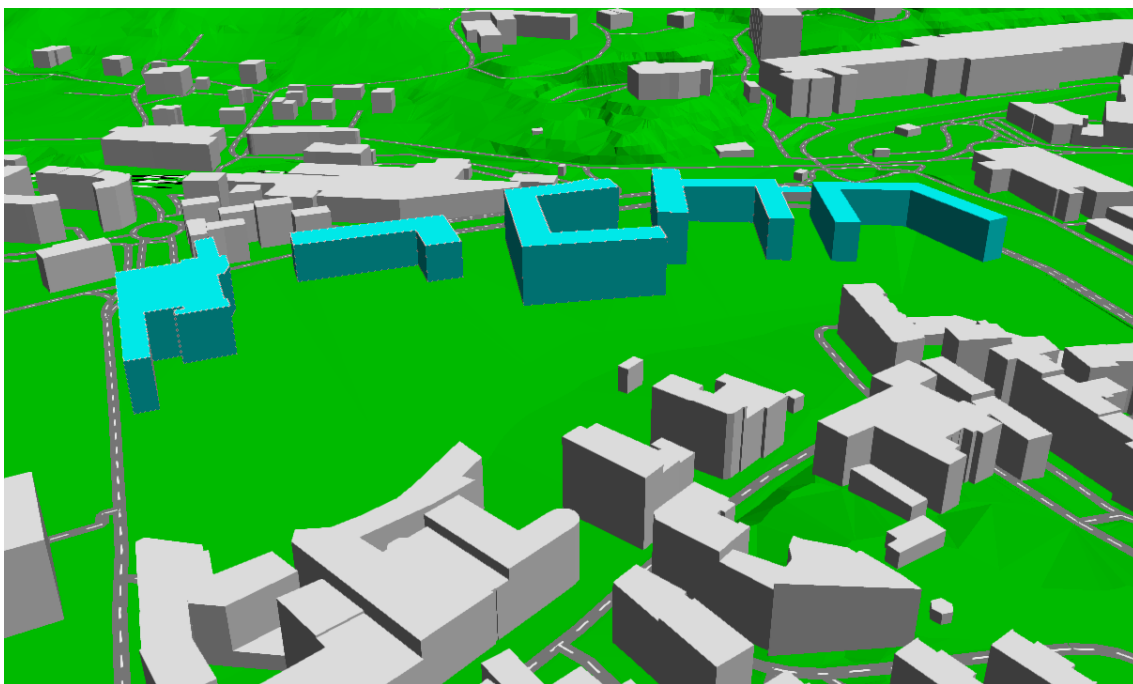
7.1. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO 2D



- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

7.2. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO EN 3D















7.3. RESULTADOS OBTENIDOS

Una vez que se ha implementado toda la información de partida en el modelo de cálculo, éste proporciona, entre otros, los siguientes resultados tanto en forma de datos como de forma gráfica:




- Valores de los niveles sonoros existentes a 2 metros de altura sobre el nivel del suelo en cada uno de los puntos receptores que componen la malla que cubre toda la superficie bajo estudio.

- Curvas isófonas en los rangos establecidos en dB(A) para cada periodo (Ld, Le y Ln).

- La representación gráfica de los mapas correspondientes a cada periodo, se realiza a partir de los siguientes rangos en dB(A) y según la siguiente escala de colores:

	> 0.0 dB (A)
	> 35.0 dB (A)
	> 40.0 dB (A)
	> 45.0 dB (A)
	> 50.0 dB (A)
	> 55.0 dB (A)
	> 60.0 dB (A)
	> 65.0 dB (A)
	> 70.0 dB (A)
	> 75.0 dB (A)
	> 80.0 dB (A)
	> 85.0 dB (A)

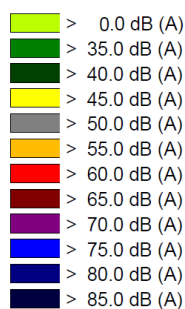
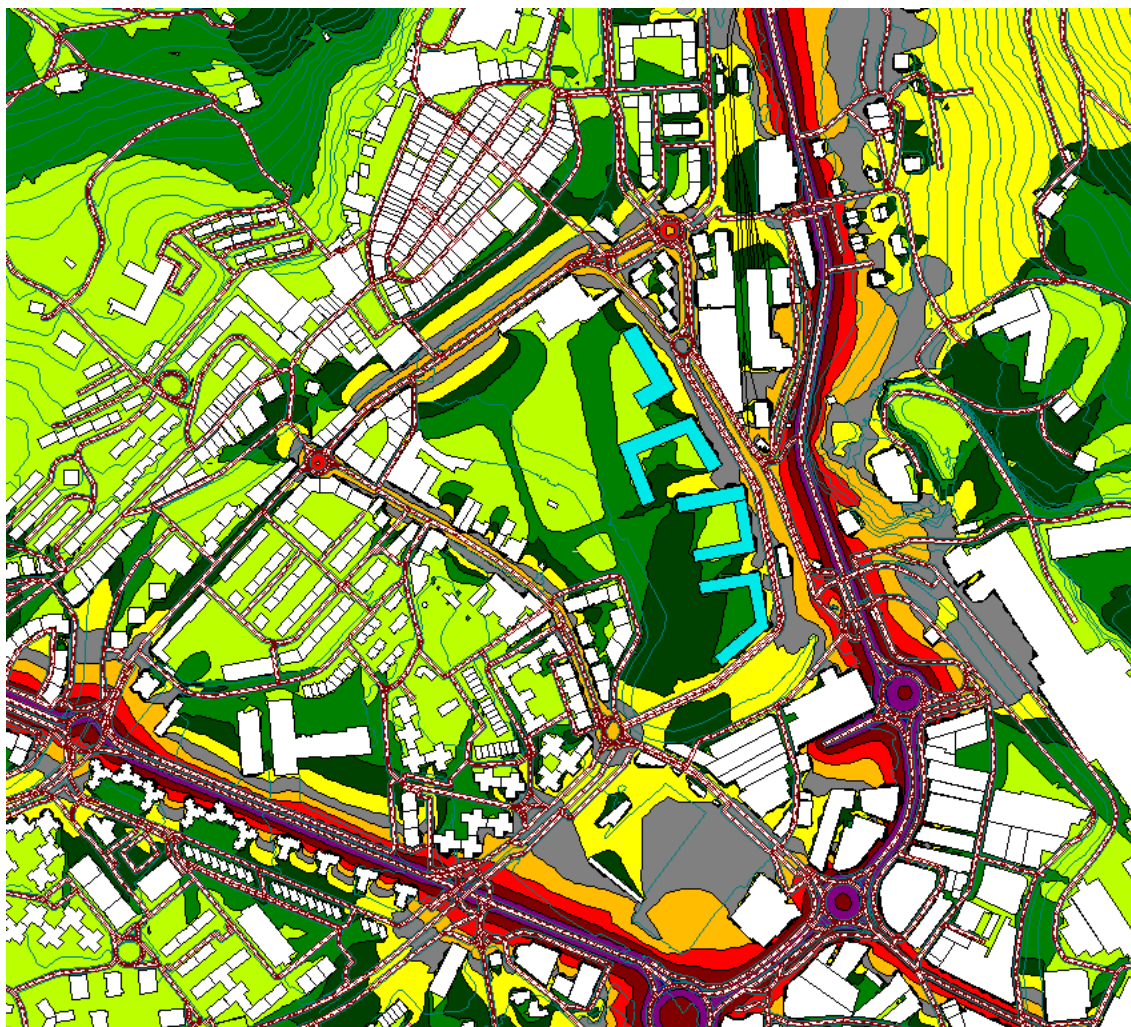
En los siguientes detalles se indican los mapas correspondientes a los siguientes periodos:

-  Día (07:00-19:00).
-  Tarde (19:00-23:00).
-  Noche (23:00-07:00).

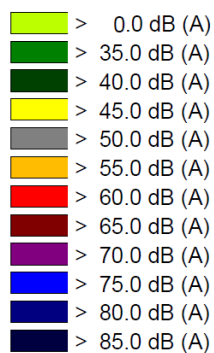
ESCENARIO ACTUAL

7.4. MAPA RUIDO TRÁFICO VIARIO // MALLA A 2 METROS

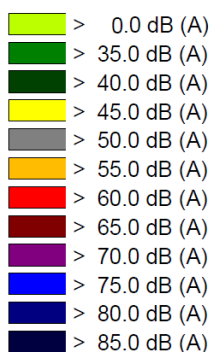
Ld (7:00 – 19:00)



Le (19:00-23:00)



Ln (23:00-07:00)



- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

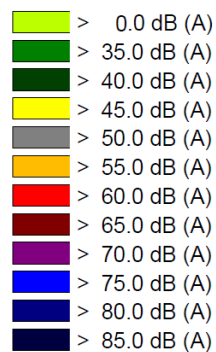
VALIDACIÓN DEL MODELO

De acuerdo al Artículo Nº 12 del DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, determina tener en cuenta información acústica de otras administraciones, en este sentido, cabe indicar que la Diputación Foral de Gipuzkoa dispone Mapas de ruido de la red foral de carreteras, realizado bajo la metodología anulada actualmente mediante el método NMPB-Routes 96, sin embargo con la entrada en vigor el 31 de diciembre de 2018 del método de cálculo Europeo mediante el método **CNOSSOS-E**, tal y como se ha realizado el presente estudio, no es posible realizar una comparativa objetiva, dado que ambos modelos de cálculo presentan variables de metodología.

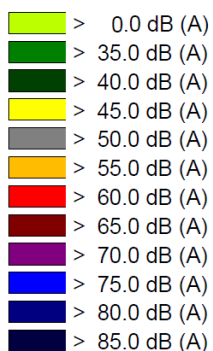
ESCENARIO FUTURO A 20 AÑOS VISTA

7.5. MAPA RUIDO TRÁFICO VIARIO // MALLA A 2 METROS

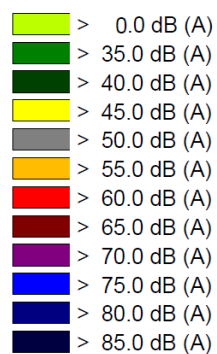
Ld (7:00 – 19:00)



Le (19:00- 23:00)



Ln (23:00 – 7:00)

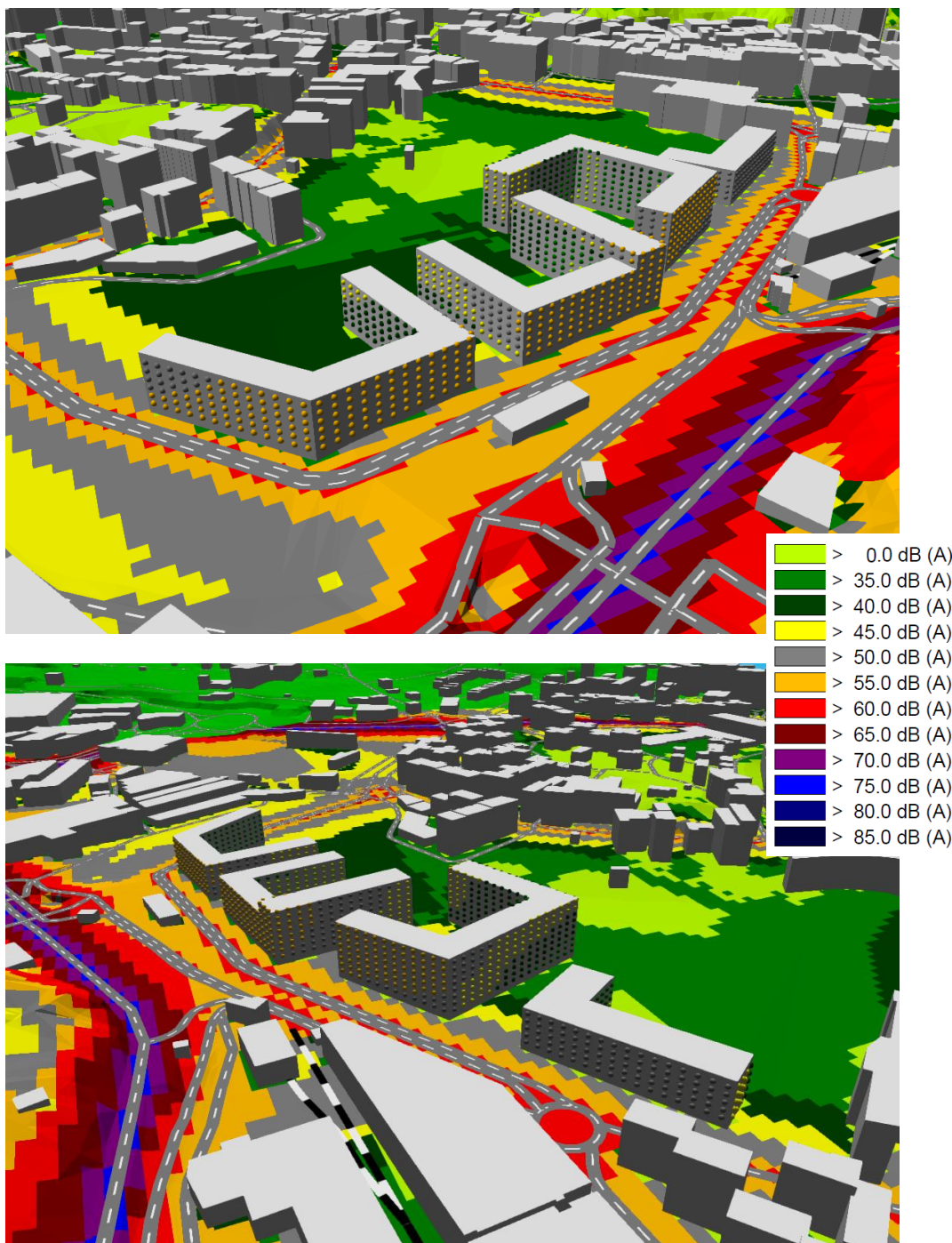


- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

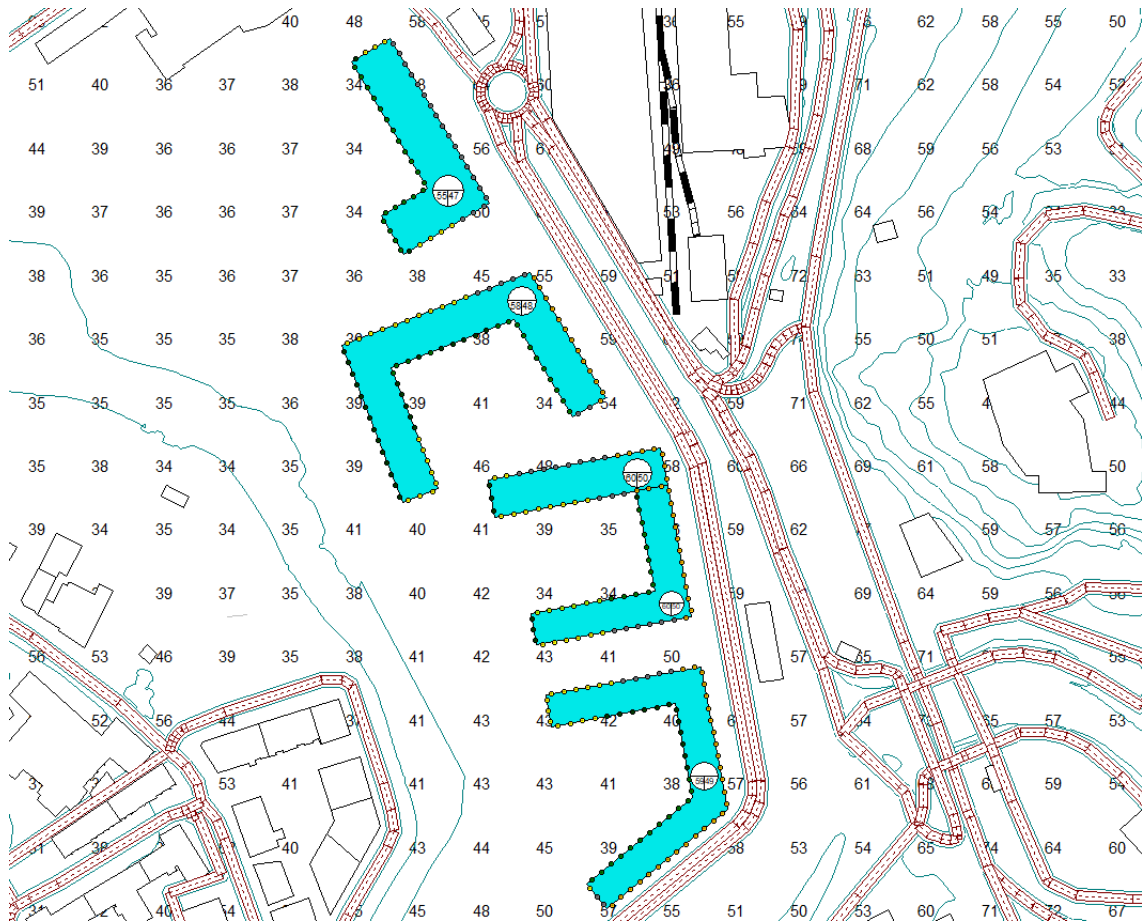
A continuación, se presenta detalle con los niveles de inmisión en fachada.

LDIA



- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

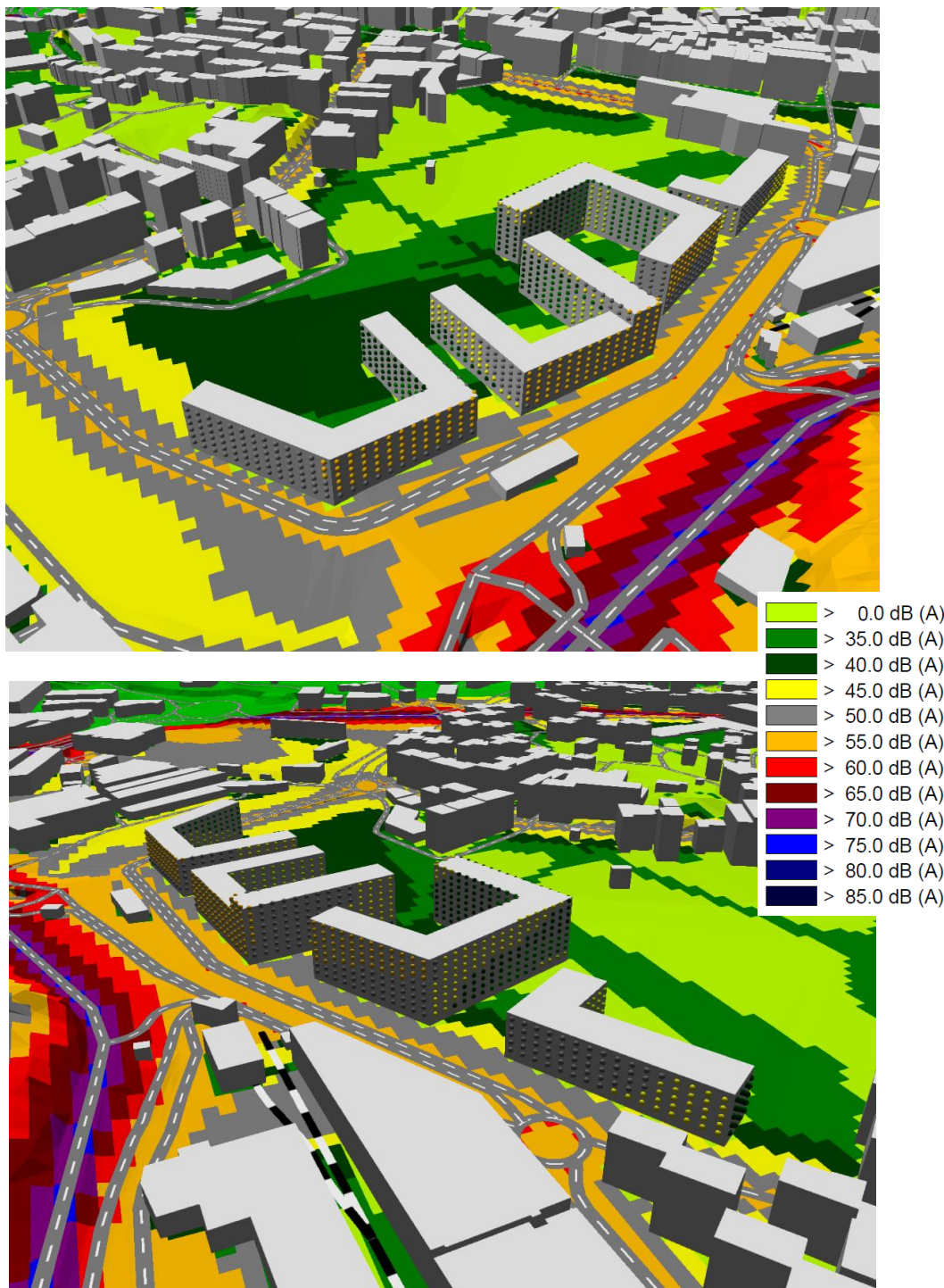
INF: 2022 - 0050/MB



- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

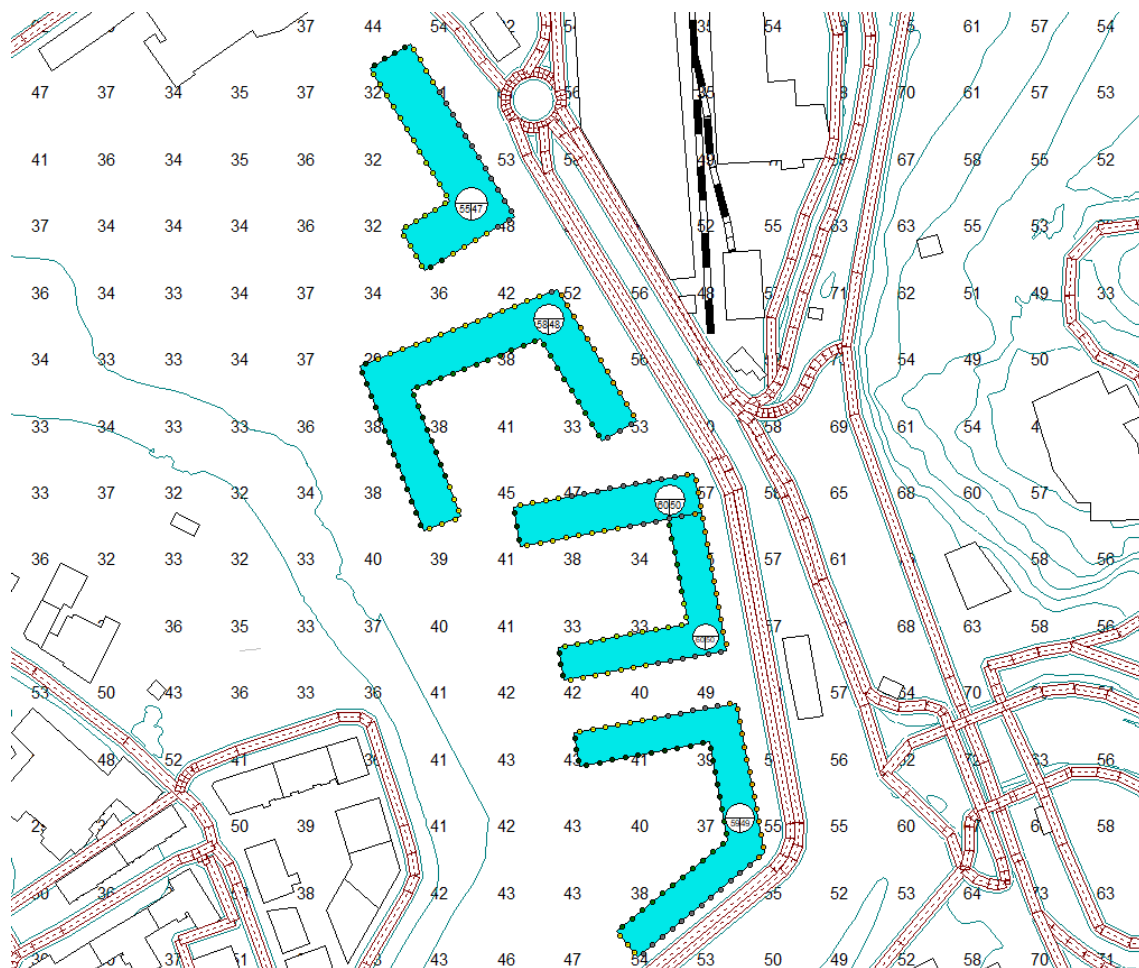
INF: 2022 – 0050/MB

LTARDE



- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB



/ Ensayos acústicos "in situ"

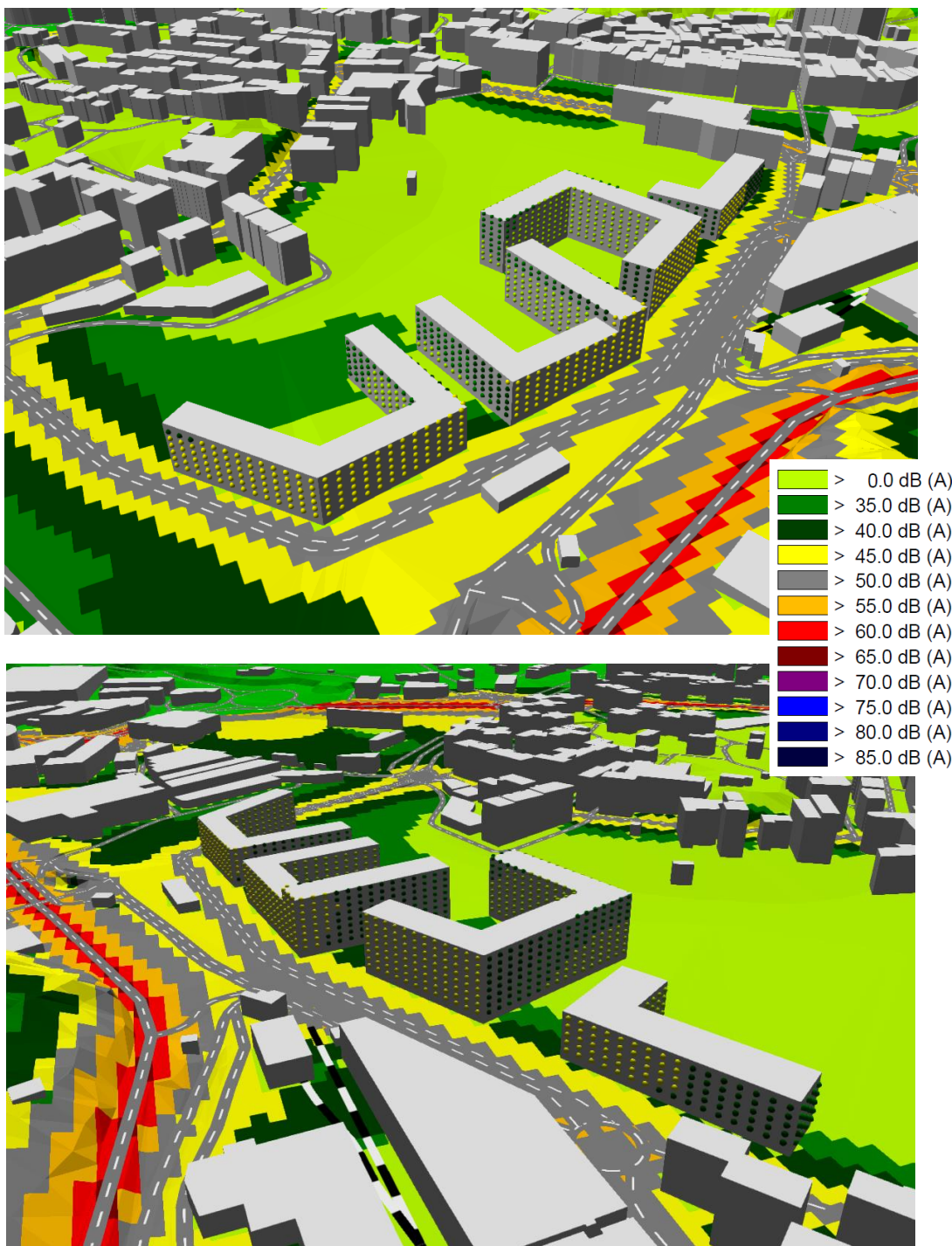
/ Acústica en edificación

/ Acústica industrial y medioambiental

/ Laboratorio acreditado por ENAC con
acreditación Nº 832/ LE1512

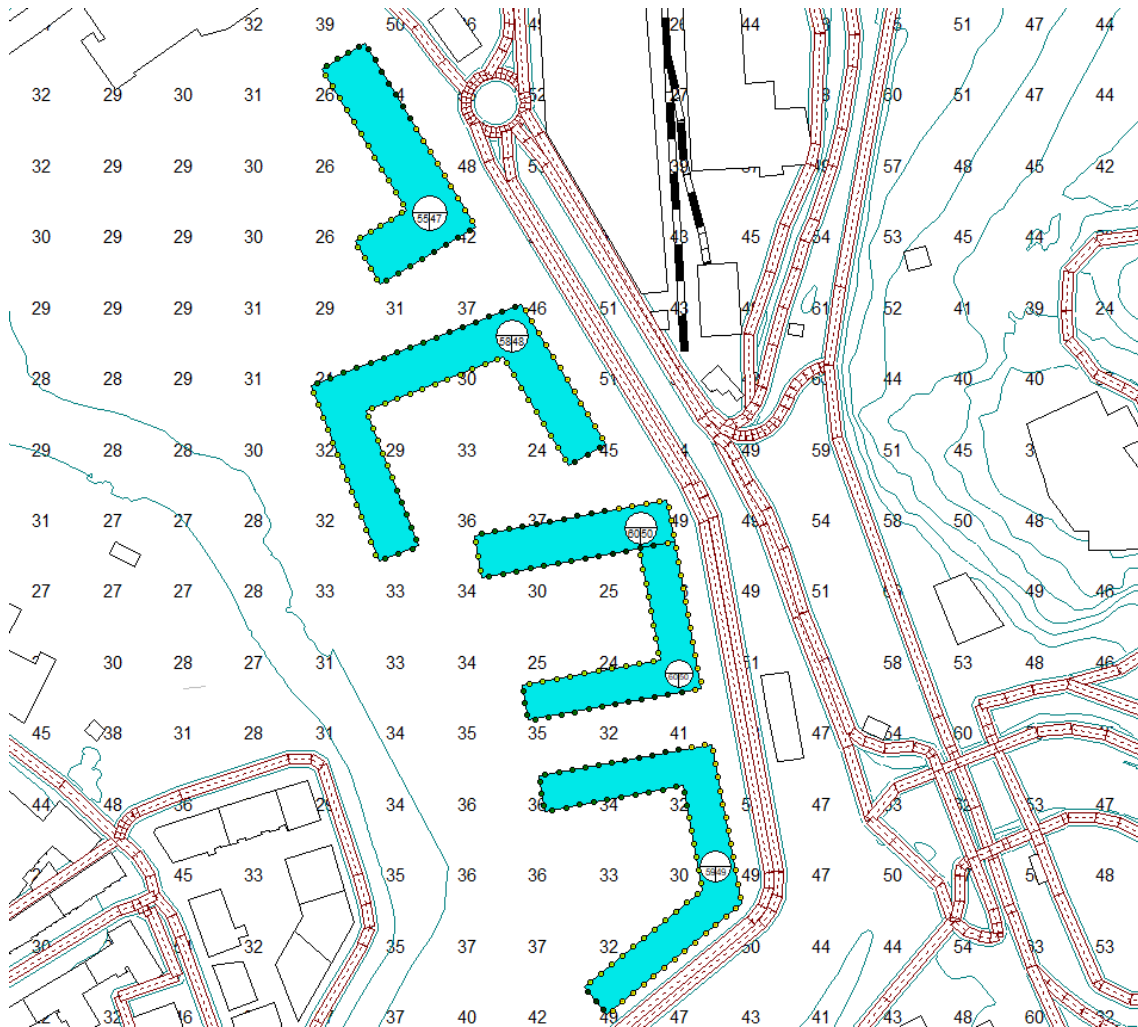
INF: 2022 – 0050/MB

LNOCHE



- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB



8. CONCLUSIONES

8.1. ANÁLISIS DE RUIDO EXTERIOR, OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

– OCA

Analizados los datos resultantes de los modelos de predicción acústica realizados para los focos sonoros evaluados en el ambiente exterior de los edificios objeto del Estudio, considerando los valores expuestos por el **Decreto 213/2012, Capítulo I (Objetivos de Calidad Acústica), Artículo 31, parte 2.** (Valores objetivo de calidad para futuros desarrollos) situación 5 dB(A) más restrictiva, se extraen las siguientes conclusiones:

Tráfico Viario // Escenario actual y futuro:

Malla de cálculo a 2m de altura y a todas las alturas: Los niveles de impacto, en el escenario actual, no supera los valores límite para los diferentes periodos de día, tarde y noche, mostrando un nivel de impacto comprendido entre 57-59 dB(A), 56-58 dB(A) y 47-48 dB(A) respectivamente, presentando cumplimiento de los valores límite establecidos en 60 dB(A) para los periodos día – tarde y 50 dB(A) para el periodo nocturno. En relación al escenario a 20 años vista, se observa un incremento de 1 dB(A) respecto de la situación actual, a pesar de ello, se encuentra en el límite de cumplimiento.

En cuanto a los niveles de impacto presentados en el edificio de uso terciario, tanto en el escenario actual como a 20 años vista, no supera los valores límite para los diferentes periodos de día, tarde y noche, mostrando un nivel de impacto comprendido de 52 dB(A), 51 dB(A) y 43 dB(A) respectivamente para el escenario actual, los cuales incrementan en torno a 2-3 dB(A) en el escenario futuro, presentando en este caso un margen respecto de los valores límite de 10 dB(A) en periodo de día, 12 dB(A) en periodo de tarde y de 14 dB(A) en horario nocturno.

8.2. ANÁLISIS CUMPLIMIENTO DB-HR

Del nivel de impacto obtenido a nivel de fachadas y en las diferentes alturas, de acuerdo con lo expuesto en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, el aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo de las fachadas se debe dimensionar en función del nivel de exposición.

Considerando que el impacto se situará en $L_d \leq 60$ dB(A) para el conjunto de fachadas, el aislamiento acústico de las mismas deberá ser de al menos lo especificado en la siguiente tabla:

Tabla 2.1 Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{2m,nT,Atr}$, en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d .

L_d dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario ⁽¹⁾ , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

⁽¹⁾ En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

8.3. ANÁLISIS AMBIENTE INTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA

Al objeto de analizar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) en los ambientes interiores, considerando los niveles de impacto de fachada y aislamiento acústico mínimo determinado, se procede a calcular de forma global los niveles de inmisión en el interior de los edificios:

HORARIO DIURNO:

58 dB(A) recibidos – 30 dB(A) aislamiento fachada: 28 dB(A) < 40 dB(A) permitidos.

60 dB(A) recibidos – 30 dB(A) aislamiento fachada: 30 dB(A) < 40 dB(A) permitidos.

59 dB(A) recibidos – 30 dB(A) aislamiento fachada: 29 dB(A) < 40 dB(A) permitidos.

HORARIO NOCTURNO:

48 dB(A) recibidos – 30 dB(A) aislamiento fachada: 18 dB(A) < 30 dB(A) permitidos.

50 dB(A) recibidos – 30 dB(A) aislamiento fachada: 20 dB(A) < 30 dB(A) permitidos.

49 dB(A) recibidos – 30 dB(A) aislamiento fachada: 19 dB(A) < 30 dB(A) permitidos.

A tal efecto, de acuerdo con los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, aislamiento acústico y cálculo de inmisión para el interior de los edificios, se determina cumplimiento con margen de seguridad.

- / Ensayos acústicos "in situ"
- / Acústica en edificación
- / Acústica industrial y medioambiental
- / Laboratorio acreditado por ENAC con acreditación Nº 832/ LE1512

INF: 2022 – 0050/MB

8.4. OBSERVACIONES

Los resultados presentados en el Estudio de modelización acústica, se circunscriben al modelo realizado en base a la Cartografía y curvas de nivel, obtenida desde la página web de Geo Euskadi, planos y forma de los edificios obtenidas del proyecto General, aforo viario facilitado por el Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa en relación con los viales GI-631, GI-2634 y GI-2635, así como mediante conteo de vehículos "in situ" llevado a cabo en los viales de Foru Pasealekua y Harzubia Hiribidea. Cualquier variable sobre los datos utilizados en el Estudio, implicaran en su caso una revisión del mismo.

LAECOR S.L.

C.I.F. B-20685962

Supervisado por el Responsable Técnico:

Andoni Linazasoro

Estudio realizado por: **Alotz Bellido Berasategi**
Ingeniero Técnico Industrial Colegiado Nº 5086

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 - C.I.F.: F-20545018



KREAN, S.COOP.



Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U.
11. AMUE del PGOU de Azpeitia

Azpeitiko HAPOn AMUE 11 H.E eremuko Hiri
Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala

Fase • Fasea

Documento para Aprobación Inicial/ Hasierako onespenerako
dokumentua

Documento Ambiental Estratégico/ Ingurumen Dokumentu Estrategikoa

Fecha • Data

diciembre 2022 abendua



Índice • aurkibidea

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Marco legislativo.....	1
1.2. Equipo de trabajo	2
1.3. Antecedentes de la tramitación del Plan Especial.....	2
2. OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD	3
2.1. Programa Marco Ambiental 2020.....	3
2.1.1. Marco Estratégico del IV PMA 2020	3
2.1.2. EcoEuskadi 2020	7
2.1.3. Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco.....	8
2.1.4. Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.....	10
2.1.5. Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.....	10
2.1.6. Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi	11
3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL	13
3.1. Justificación y objetivos del Plan Especial	13
4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	15
4.1. Delimitación y características físicas del emplazamiento.....	15
4.2. Planeamiento urbanístico vigente.....	16
4.3. Protección de Patrimonio Cultural.....	17
4.4. Análisis de alternativas.....	18
4.5. Análisis ambiental de las alternativas.....	26
5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	29
5.1. Objetivos urbanísticos.....	29
5.2. Descripción general de la ordenación propuesta	29
6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	33
7. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	34
7.1. Delimitación y características físicas del ámbito	34
7.2. Evolución del ámbito	35
7.3. Clima.....	36
7.4. Calidad del aire	37
7.5. Características topográficas.....	37
7.6. Geología y Litología	38
7.7. Edafología y Capacidad Agrológica	38
7.8. Condiciones geotécnicas	38

7.9.	Hidrología.....	38
7.9.1.	Hidrología superficial.....	38
7.9.2.	Hidrología subterránea.....	39
7.10.	Vegetación.....	39
7.11.	Hábitats de Interés Comunitario.....	39
7.12.	Fauna.....	39
7.13.	Espacios Naturales de Interés Naturalístico y Espacios Naturales Protegidos.....	40
7.14.	Red de Corredores Ecológicos.....	42
7.15.	Unidades ambientales homogéneas.....	42
7.16.	Catálogos de Paisaje.....	43
7.17.	Patrimonio cultural y patrimonio urbanístico construido.....	44
7.18.	Riesgos ambientales.....	45
7.18.1.	Riesgo sísmico.....	45
7.18.2.	Riesgo de transporte de mercancías peligrosas.....	45
7.18.3.	Suelos potencialmente contaminados.....	45
7.18.4.	Contaminación acústica.....	45
7.18.5.	Inundabilidad.....	46
7.19.	Medio Socioeconómico.....	50
8.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN.....	51
8.1.	Principales efectos ambientales previsibles del Plan Especial.....	51
8.2.	Matriz preliminar de Impactos.....	52
8.3.	Impactos derivados del desarrollo del plan especial.....	53
9.	PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	57
9.1.	Medidas generales para la fase previa de desarrollo del Plan Especial.....	57
9.2.	Fase de obras.....	58
9.2.1.	Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre el clima/cambio climático.....	58
9.2.2.	Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre la geología y geomorfología.....	58
9.2.3.	Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre la edafología.....	59
9.2.4.	Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre la vegetación.....	60
9.2.5.	Medidas destinadas a la protección de los hábitats para la fauna:.....	60
9.2.6.	Medidas destinadas a la protección de la hidrología.....	61
9.2.7.	Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre las aguas subterráneas:.....	62
9.2.8.	Medidas destinadas a la protección de la calidad del aire:.....	62
9.2.9.	Medidas destinadas a la protección de la calidad acústica:.....	63
9.2.10.	Medidas destinadas a la gestión de residuos.....	64
9.2.11.	Medidas destinadas a la protección del Patrimonio Cultural.....	65
9.2.12.	Medidas destinadas a la protección paisajística y a la restauración de las superficies afectadas:.....	66
9.2.13.	Medidas destinadas a la protección del medio socio-económico.....	67
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL.....	68
10.1.	Indicadores de control.....	68
10.2.	Medidas de control.....	69
11.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	72
11.1.	Directrices de Ordenación Territorial (DOT).....	72
11.2.	El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Costa.....	72
11.3.	Plan Territorial Sectorial Agroforestal.....	73

11.4.	Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV	73
11.5.	Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.....	73
11.6.	Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia	74
11.7.	Condicionantes sectoriales	75
12.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA	79
13.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.....	80
14.	PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO	82
15.	DOCUMENTO DE SÍNTESIS.....	83
15.1.	Antecedentes de la tramitación del Plan Especial.....	83
15.2.	Objetivos ambientales estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad.....	83
15.3.	Justificación y objetivos del Plan Especial	84
15.4.	Análisis de alternativas.....	84
15.5.	Descripción de la ordenación propuesta	85
15.6.	Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.....	86
15.7.	Principales efectos ambientales previsibles del Plan Especial.....	88
16.	ANEXO I DOCUMENTO DE ALCANCE	89
17.	ANEXO II CARTOGRÁFICO	90
18.	ANEXO III PROPUESTA RESTAURACIÓN AMBIENTAL DEL RIO IBAIEDER	91

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Marco legislativo

La Evaluación Ambiental Estratégica introduce la variable ambiental en la toma de decisiones sobre los Planes y Proyectos de Ordenación Territorial con incidencia significativa en el medio ambiente. Esta técnica se ha venido manifestando como la forma más eficaz para evitar impactos sobre la naturaleza, internalizando las externalidades ambientales generadas por la ordenación urbanística del territorio, al poder elegir entre las diferentes alternativas posibles, aquella que mejor salvaguarde los valores ambientales desde su perspectiva global y teniendo en cuenta todos los efectos derivados de las actuaciones proyectadas.

El marco normativo que inicialmente acogió este procedimiento fue el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, que desarrollaba reglamentariamente el anterior. Posteriormente se publicó el **Real Decreto Legislativo 1/2008**, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

La Unión Europea, consideró insuficientes los diferentes sistemas de evaluación ambiental vigentes en los Estados miembros, porque no incluían los planes y programas fundamentales que establecen el marco de las posteriores decisiones de autorización de proyectos. En este sentido se redactó la **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente. La **Ley 9/2006** de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente transpuso la citada Directiva, introduciendo así un instrumento de prevención que permitió integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

En el **ámbito autonómico**, por un lado la **Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi**, en el Título V, de evaluación ambiental, actualiza el régimen de la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos recogidos en el Anexo II de la ley en aras a hacer efectiva la integración de los aspectos ambientales en su elaboración, aprobación o autorización, seleccionando las alternativas que resulten ambientalmente viables y estableciendo las medidas de todo tipo para prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.

Por otro lado, el **Decreto 211/2012** de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, establece el marco de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas y desarrolla las competencias propias de la CAPV en esta materia.

Actualmente, la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental unifica en una sola norma la Ley 9/2006, de 28 de abril y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero**, así como las modificaciones posteriores al texto refundido, estableciendo el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El estudio ambiental estratégico (en adelante Estudio) tiene el contenido mínimo establecido en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y deberá completarse con lo recogido en el Anexo II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

De acuerdo con lo anterior, los apartados que se desarrollan a continuación responden al siguiente esquema metodológico:

1. Descripción del Plan propuesto.
 - 1.1. Marco y objetivos de la planificación.
 - 1.2. Alcance, contenido y desarrolló del Plan.
 - 1.3. Alternativas de planificación.
2. Caracterización del medio ambiente.
 - 2.1. Descripción de la situación ambiental.
 - 2.2. Síntesis: aspectos ambientales relevantes.

3. Efectos ambientales.
4. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.
5. Programa de vigilancia ambiental.
6. Síntesis ambiental.
7. Resumen no técnico.

1.2. Equipo de trabajo

El Plan Especial ha sido redactado por LKS Krean con un equipo redactor liderado por Larraitz Sasiain (Arquitecto). La empresa Geotech se encarga las tareas de redacción del Documento Ambiental Estratégico, con un equipo liderado por Vicente López, geógrafo, encargado del presente documento y de su cartografía asociada.

Los datos identificativos de los miembros del equipo redactor son los siguientes:

- **Vicente López Encinas**, Geógrafo, Nº de Colegiado 555, DNI 18.595.199-K, con domicilio a efectos de notificaciones en Parque Tecnológico de Álava, Calle Albert Einstein, 44, 01510 Miñano Menor, Vitoria-Gasteiz (Álava) y tfno. 945 01 09 49.
- **Maria Rodriguez Aguirre**: Arquitecta, Nº Colegiada COAVN 3.032, DNI 30.680.008-D, con domicilio a efectos de notificaciones en Laida Bidea 207C, 48160 Derio (Bizkaia) y tfno. 902 03 04 88.
- **Larraitz Sasiain Sesma**: Arquitecta, Nº Colegiada COAVN 3.760, DNI 15.389.653-P, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Zuatzu, Edificio Ulía, planta 1, local 4, 20018 Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa) y tfno. 902 03 04 88.

1.3. Antecedentes de la tramitación del Plan Especial

Con fecha 23 de marzo de 2022, se recibió en la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco la solicitud del Ayuntamiento de Azpeitia para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia, en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Una vez analizados los informes obrantes en el expediente y vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación, se formula, únicamente a efectos ambientales, el documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia (en adelante, el Plan).

En base al Documento de Alcance, redactado por la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco se procede a elaborar el presente Documento Ambiental Estratégico.

El Documento de Alcance, se adjunta en el Anexo I.

2. OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS, PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

En este apartado se analiza la manera en el que el Plan implementa los objetivos ambientales emanados de las normativas, estrategias y programas de general aceptación.

2.1. Programa Marco Ambiental 2020.

El IV PMA establece como horizonte temporal el año 2020 para alinearse con las principales referencias europeas en el campo del medio ambiente y, en particular, el VII Programa General de Acción de la Unión en materia de Medio Ambiente hasta 2020 «Vivir bien, respetando los límites de nuestro planeta».

En definitiva, el Programa Marco Ambiental 2020: describe los nuevos retos ambientales a los que se enfrenta Euskadi; fija los objetivos y principales actuaciones al año 2020 y proporciona a la administración, la ciudadanía y a las empresas, la claridad y la previsibilidad necesarias sobre las opciones medioambientales.

2.1.1. Marco Estratégico del IV PMA 2020

De los Retos Ambientales se derivan 6 objetivos estratégicos. Los objetivos estratégicos definen el lugar que quiere ocupar Euskadi en 2020. Cada objetivo representa la ambición ambiental en su ámbito y se precisarán una amplia gama de actuaciones que marcan rumbo, coherencia y coordinación en la planificación de la política ambiental.

Los 6 objetivos estratégicos se han desplegado en 75 actuaciones consideradas como prioritarias al año 2020 por los agentes implicados en el proceso de participación.

MARCO ESTRATÉGICO DEL IV PMA 2020	
NUEVOS RETOS AMBIENTALES	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
1. Capital natural Biodiversidad	Objetivo Estratégico 1. Proteger, conservar y restaurar nuestro capital natural, preservando los servicios que nos aportan los ecosistemas.
2. Energía Cambio climático	Objetivo Estratégico 2. Progresar hacia una economía competitiva, innovadora, baja en carbono y eficiente en el uso de los recursos.
3. Salud Medio ambiente	Objetivo Estratégico 3. Promover y proteger la salud y el bienestar de nuestra ciudadanía.
4. Territorio competitivo Eficiencia de los recursos	Objetivo Estratégico 4. Incrementar la sostenibilidad del territorio.
5. Educación Compromiso con futuras generaciones	Objetivo Estratégico 5. Garantizar la coherencia de las políticas, intensificando la integración medioambiental.
6. Gobernanza Corresponsabilidad público-privada	Objetivo Estratégico 6. Contribuir a la proyección y responsabilidad internacional de Euskadi.

Marco Estratégico del IV Programa Marco Ambiental 2020

A continuación se exponen las líneas de actuación por medio de las cuales se desarrollan los objetivos definidos en el Programa Marco Ambiental 2020. Para las actuaciones que tengan una mayor vinculación con el Plan y se procederá a describir la manera en la que el Plan implementará dichas objetivos:

Objetivo Estratégico 1: Proteger, Conservar y Restaurar Nuestro capital natural, preservando los servicios que nos aportan los ecosistemas

- *Línea de Actuación 1.1: Integrar de un modo efectivo la conservación del medio natural en las políticas sectoriales.*
- *Línea de Actuación 1.2: Limitar la pérdida de los ecosistemas y sus servicios.*
- *Línea de Actuación 1.3: Frenar la ocupación del suelo, favoreciendo la mezcla de usos y la regeneración y reutilización de espacios degradados.*
- *Línea de Actuación 1.4: Incluir instrumentos económicos en la gestión del capital natural del País Vasco.*
- *Línea de Actuación 1.5: Comprometer y sensibilizar a los agentes que operan en el territorio de la importancia de los servicios de los ecosistemas.*

Dentro de la Línea de Actuación 1.1 se recoge la siguiente actuación prioritaria:

“9. Favorecer la implantación de una ordenación territorial inteligente que prime mayores densidades de población, potencie la combinación de usos (trabajo, ocio, vivienda) y la optimización del consumo de suelo, primando la reutilización y regeneración del mismo.”

El Plan Especial incorpora al área urbana del entorno, predominantemente residencial, de alrededor de una tercera parte del suelo industrial actualmente ocupado por la empresa Corrugados Azpeitia, precisamente de aquella situada en mayor proximidad con el Casco Histórico.

Transformación del actual tejido industrial y de sus condiciones extremas de ocupación de suelo, así como del suelo conventual y de la edificación residencial preexistentes en la alineación situada frente al río Urola, con el fin de recuperar el cauce del Ibaieder y su margen derecha hasta su desembocadura en el Urola, y de reordenar este área urbana con la localización de espacios libres, equipamientos y desarrollos predominantemente residenciales y terciarios, cuyas condiciones de intensidad y mixtura se concretan en el contexto de la propuesta global que se formula para el conjunto del municipio, de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.

Dentro de la Línea de Actuación 1.5 se recoge la siguiente actuación prioritaria:

“14. Impulsar la implantación de prácticas cotidianas de gestión en el territorio (fundamentalmente en el sector primario y en el de planificación territorial) amigables desde el enfoque de la biodiversidad.”

Además de los nuevos espacios públicos generados en torno a las viviendas, se ordena una gran zona verde en el espacio situado entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. Este gran parque aprovecha parte del jardín trasero del convento, que se abre al público integrándolo en la infraestructura ver del municipio.

Además, se ordena una pequeña plaza dura junto al convento con acceso desde Foru Pasealekua dando pie a un gran paseo de borde fluvial en la margen derecha del Ibaieder que bordea todo el perímetro y conecta con el puente de Amue y con los itinerarios ciclables y peatonales ordenados y existentes en el entorno.

Esta zona verde de borde en el Ibaieder se ensancha generosamente en la confluencia con el río Urola, donde está prevista la actuación hidráulica que eliminará el tapón que hoy en día se encuentra en el encuentro de los dos cauces.

Objetivo Estratégico 2: Progresar hacia una economía competitiva, innovadora, baja en carbono y eficiente en el uso de recursos.

- *Línea de Actuación 2.1: Impulsar una economía competitiva baja en carbono.*
- *Línea de Actuación 2.2: Optimizar el consumo de materiales como vía de la mejora de la competitividad a través de productos y procesos más eficientes y competitivos.*
- *Línea de Actuación 2.3: Favorecer una economía circular donde nada se desperdicie.*
- *Línea de Actuación 2.4: Potenciar el emprendimiento y el empleo verde.*

Dentro de la Línea de Actuación 2.1 se plantea la siguiente actuación prioritaria:

"18. Potenciar el ahorro y la eficiencia energética a todos los niveles (residencial y edificios, movilidad, industria, servicios, primario, Administración Pública y en el consumo de productos) e impulsar la generación de energías renovables."

Así mismo, dentro de la Línea de Actuación 2.3 se define, entre otras, la siguiente actuación prioritaria:

"25. Fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de residuos al final del mismo"

Para el desarrollo del proyecto/s derivados del Plan Especial, se deberá llevar a cabo un Plan de Buenas Prácticas Ambientales, el cual ayudará a minimizar los impactos generados por el proyecto/s. También se desarrollará un proyecto de integración paisajística y un plan de gestión de residuos y medidas de reutilización. Asimismo, para el desarrollo del proyecto/s serán de aplicación las medidas preventivas y correctoras que contribuirán a la sostenibilidad y a hacer frente al cambio climático.

Entre estas medidas se encuentran la elección de materiales, productos, y proveedores con certificación ambiental; realizar un buen mantenimiento del parque de maquinaria disponible para ejecutar los diferentes trabajos, reduciendo así en la mayor medida posible el escape de gases, derrame y consumos innecesarios de combustibles y lubricantes; considerar el uso de especies alternativas para zonas verdes, seleccionando aquellas variedades con mayor tolerancia a la sequía; asegurar que las infraestructuras de abastecimiento de agua potable están en buen estado de mantenimiento para minimizar las pérdidas de agua por fugas; la consideración del ciclo de vida de los materiales, el empleo de materiales reciclados y el futuro reciclaje de los materiales usados; en la edificación de los nuevos edificios terciarios se fomentará un buen aislamiento térmico, el uso de energías renovables para el sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, etc.

Objetivo Estratégico 3: Promover y proteger la salud y el bienestar de nuestra ciudadanía

- *Línea de Actuación 3.1: Mantener la senda de mejora de la calidad de los medios.*
- *Línea de Actuación 3.2: Hacer frente a los retos y vectores ambientales de preocupación creciente (cambio climático, contaminación acústica, lumínica, electromagnética, nuevas sustancias).*

Dentro de la Línea de Actuación 3.1, se plantea como una de las principales actuaciones la siguiente:

"33. Asegurar una calidad del aire en línea con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud"

Durante el desarrollo del proyecto/s se deberán implementar una serie de medidas para que durante la fase de obras se mantenga una buena calidad del aire, no sobrepasar los límites acústicos y desarrollar un proyecto de iluminación respetuoso con el ámbito. Por ejemplo, se deberán ubicar los acopios de materiales en zonas resguardadas del viento, y cubiertos. Los camiones que transporten carga que pudiera liberarse al medio deberán ir cubiertos con un toldo. Se instalarán lavarruedas para los camiones a la salida a la vía pública. Se planificarán riegos periódicos para reducir la acumulación de partículas, y se emplearán los combustibles menos contaminantes posibles.

Dentro de la Línea de Actuación 3.2, se define la siguiente actuación prioritaria, entre otras:

"36. Fortalecer la monitorización, prevención y gestión de los riesgos ambientales para la salud, mejorando los sistemas de información ambiental."

Los niveles de ruido en el ámbito en estudio cumplen los valores límite establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV. Durante la ejecución del proyecto en estudio se deberán tomar una serie de precauciones que permitan garantizar unos niveles acústicos asumibles (sobre todo para el uso docente) y que no interfieran en la salud de la población cercana. Entre estas medidas destacan la limitación de velocidad de los vehículos de obra, la limitación del horario de obras, el buen mantenimiento y aislamiento acústico de la maquinaria, la correcta disposición de las diferentes estancias del edificio, etc.

Se efectuará una descontaminación del ámbito de los suelos potencialmente contaminados.

Por otro lado, el Plan Especial con las actuaciones previstas en el PGRI del ciclo 2022-2027, no se podrá aprobar definitivamente hasta comprobar que no interfiere con las citadas actuaciones hidráulicas o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de las citadas obras y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.

Durante el desarrollo de las obras (sobre todo en la fase de demolición) convendría realizar un seguimiento del número de días en los que la concentración de los contaminantes controlados por la red de Vigilancia de la Calidad Atmosférica de Gobierno Vasco supera los umbrales o el índice de calidad del aire entra en el rango de mala, muy mala o peligrosa.

Objetivo Estratégico 4: Incrementar la Sostenibilidad del Territorio

- *Línea de Actuación 4.1 Impulsar el consumo responsable de las personas.*
- *Línea de Actuación 4.2 Desarrollar e implantar infraestructuras verdes para favorecer la mitigación y adaptación al cambio climático y aportar beneficios ecológicos, económicos y sociales mediante soluciones que integran la naturaleza en el territorio.*
- *Línea de Actuación 4.3 Favorecer modelos urbanos de movilidad sostenible de personas y mercancías.*
- *Línea de Actuación 4.4 Potenciar un uso responsable de la energía, agua, residuos y suelo en el territorio.*
- *Línea de Actuación 4.5 Impulsar la sensibilización y participación ciudadana en el territorio.*

Dentro de la Línea de Actuación 4.4, se definen las siguientes actuaciones prioritarias:

"48. Impulsar la regeneración de tejidos urbanos favoreciendo la necesaria transición hacia un modelo más sostenible de empresa, un parque edificado más eficiente y un espacio público de calidad como centro de relación ciudadana."

"49. Favorecer conductas de ahorro y eficiencia en el hogar y en las empresas urbanas".

Las nuevas edificaciones a construir deberán integrar sistemas y técnicas de eficiencia energética y de ahorro de agua, para que en la fase de funcionamiento estas nuevas construcciones sean eficientes y sostenibles. Construcción de un sistema de drenaje sostenible y aprovechamiento de las aguas de lluvia en la urbanización del sector.

Objetivo Estratégico 5: Garantizar la coherencia de las políticas intensificando la integración medioambiental.

- *Línea de Actuación 5.1 Fomentar la integración ambiental de las políticas públicas.*
- *Línea de Actuación 5.2 Avanzar en la configuración de una administración Pública ambientalmente ejemplar.*
- *Línea de Actuación 5.3 Fomentar los espacios de participación y diálogo con la sociedad civil y la corresponsabilidad público-privada.*
- *Línea de Actuación 5.4 Potenciar la educación y concienciación para la sostenibilidad en el conjunto de la sociedad vasca.*

Dentro de la Línea de Actuación 5.2 se define la siguiente actuación prioritaria, entre otras:

"60. Potenciar la compra pública verde en aquellos capítulos susceptibles de incorporar criterios ambientales, especialmente, en planificación y desarrollo de infraestructuras, edificación y equipamientos, vehículos y movilidad y uso de la energía y suministros."

Durante el desarrollo de las obras, se deberán incorporar criterios ambientales en el aprovisionamiento eligiendo materiales, productos y proveedores con certificación ambiental, así como la utilización de productos de limpieza, fitosanitarios, etc., con etiqueta ecológica europea. Se propiciará el uso la implantación de sanitarios de bajo consumo, sistemas de alumbrado eficientes en términos energéticos y lumínicos, empleo de materiales reciclados, etc.

2.1.2. EcoEuskadi 2020

EcoEuskadi 2020 tiene origen en la Declaración de Urdaibai, realizada por el Lehendakari Patxi López en Junio de 2009, para la adopción de un nuevo modelo de desarrollo que implemente la perspectiva de la sostenibilidad en todas las políticas sectoriales y en las iniciativas públicas.

En su gestación han participado más de cuatro mil personas, que han invertido diez mil horas de trabajo comunitario en medio centenar de foros de distinta naturaleza para proponer y debatir el modo de integrar la perspectiva de la sostenibilidad en todas las iniciativas públicas.

Este debate participativo ha permitido identificar los desafíos a los que se enfrenta Euskadi en el horizonte temporal del año 2020 y establecer 9 objetivos estratégicos:

1. Posicionar Euskadi como una economía innovadora, competitiva, ecoeficiente y abierta, basada en Conocimiento, Creatividad, Cooperación y Competencias.
2. Consolidar una Euskadi plenamente integradora y cohesionada sobre la base del empleo, la educación, la prevención y la solidaridad
3. Fortalecer los sistemas de protección social para que sigan garantizando un desarrollo armónico, saludable y equitativo.
4. Preservar nuestros recursos naturales y biodiversidad abordando una ordenación respetuosa y equilibrada del territorio, de las infraestructuras, equipamientos y viviendas.
5. Minimizar la dependencia energética frente a las energías de origen fósil y mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero y los efectos del cambio climático.
6. Desarrollar un modelo de movilidad integrada más sostenible que facilite la vertebración en el interior del territorio y la conexión con el exterior en mejores condiciones de competitividad.

7. Forjar un sistema educativo y de valores de calidad, orientado a alcanzar el éxito escolar, flexible y adaptado en sus contenidos educativos y formativos a las cualificaciones requeridas por el mercado de trabajo y la sociedad a lo largo de toda la vida, incluyendo la sostenibilidad en todas sus dimensiones.
8. Desplegar una Administración Pública innovadora, eficiente, accesible y transparente a la ciudadanía.
9. Contribuir desde el País Vasco al cumplimiento de los Objetivos del Milenio y, en general, al desarrollo sostenible de los países más desfavorecidos.

El emplazamiento elegido para el desarrollo del Plan Especial optimiza el mínimo consumo del suelo para el desarrollo de las propuestas, y minimiza el impacto sobre elementos del medio natural, como podría ser un consumo de suelo no antropizado, al utilizar suelos industriales.

Transformación del actual tejido industrial del ámbito y ordenación de un nuevo desarrollo residencial. Se definen 43.740 m² de nueva edificabilidad residencial (468 viviendas), 15.040 m² de edificabilidad destinados a usos terciarios y 2.800 m² destinados a dotaciones de equipamiento comunitario.

Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto, previo traslado de las actividades industriales al ámbito de Trukutxo. Consolidación de la edificación residencial ubicada en el extremo noroeste sobre el Ibaieder.

Además, durante el desarrollo del Plan Especial se planificarán actuaciones preventivas y de restauración en todo el ámbito de actuación minimizando las afecciones.

2.1.3. Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco

En el año 2013, tras la finalización y evaluación del Plan Vasco de Lucha contra el Cambio Climático 2008-2012, se comenzó la elaboración de esta Estrategia con el objetivo de marcar una hoja de ruta tanto para la mitigación de las emisiones como para la adaptación al cambio climático, alineando su periodo temporal a Europa.

La Estrategia de Cambio Climático del País Vasco 2050 está en sintonía con los esfuerzos y horizontes que maneja la Unión Europea en la materia pero teniendo en cuenta la realidad de la sociedad vasca.

La Estrategia es el instrumento que permitirá consolidar una ciudadanía comprometida con una economía sostenible y competitiva. Esta Estrategia, por lo tanto, define la Visión de Euskadi al año 2050, asentada sobre cinco premisas, cuya aplicación permitirá alcanzar los objetivos marcados.

- Premisa 1. Acción Transversal: Integrar la mitigación y adaptación al cambio climático en la planificación pública.
- Premisa 2. Administración ejemplar: Impulsar la acción ejemplarizante y coordinada de la Administración para lograr la transformación hacia una sociedad baja en carbono y adaptada.
- Premisa 3. Innovación y oportunidades: Apoyar la innovación y el desarrollo tecnológico, que permitan la reducción de emisiones de GEI en todos los sectores y reducir la vulnerabilidad del territorio al cambio climático.
- Premisa 4. Cultura cero emisiones: Favorecer la corresponsabilidad de todos los agentes de la sociedad vasca en las acciones de mitigación y de adaptación.
- Premisa 5. Saber para transformar: Adaptar el conocimiento local sobre cambio climático a la toma de decisión.

Debido a que la acción frente al cambio climático se aborda desde las perspectivas de mitigación y adaptación, los objetivos que fija la Estrategia se centran en ambas vertientes, y debido a su transversalidad se dividen en metas sectoriales a 2050. Para avanzar en estas metas, la Estrategia concreta Líneas de actuación que orientan las acciones a desarrollar en las próximas décadas.

- Objetivo 1. Reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero de Euskadi en al menos un 40% a 2030 y en al menos un 80% a 2050, respecto al año 2005. Alcanzar en el año 2050 un consumo de energía renovable del 40% sobre el consumo final.
- Objetivo 2. Asegurar la resiliencia del territorio vasco al cambio climático.

Para la consecución de los anteriores objetivos de mitigación como de adaptación y renovables, la Estrategia ha definido 9 Metas y un total de 24 Líneas de actuación.

METAS EN CAMBIO CLIMÁTICO
M1. Apostar por un modelo energético bajo en carbono.
M2. Caminando hacia un transporte sin emisiones.
M3. Incrementar la eficiencia y la residencia del territorio.
M4. Aumentar la resiliencia del medio natural.
M5. Aumentar la resiliencia del sector primario y reducir sus emisiones.
M6. Reducir la generación de residuos urbanos y lograr el vertido cero sin tratamiento.
M7. Anticiparse a los riesgos.
M8. Impulsar la innovación, mejora y transferencia de conocimiento.
M9. Administración pública vasca responsable, ejemplar y referente en cambio climático.

De cara a contribuir a la consecución de las metas que se plantean en esta Estrategia, para el desarrollo de la/a actuación/es contempladas en el Plan Especial objeto de estudio, deberá priorizarse el empleo de energías renovables, especialmente durante el proceso de construcción de los nuevos edificios planteados y de las zonas verdes. También se emplearán combustibles eficientes y lo menos contaminantes posibles y se planificarán las rutas más cortas de entrada y salida a la zona de obras para que los vehículos de obra utilicen rutas óptimas, reduciendo así la distancia en los desplazamientos y, por consiguiente, los contaminantes y partículas liberadas a la atmósfera.

En relación a la resiliencia del medio natural, se gestionará la actuación en la zona verde colindante al río Ibaieder de la forma más sostenible posible. Se tratará de respetar el funcionamiento hidráulico, minimizando la afección sobre el mismo, sus riberas y las márgenes inmediatas. Asimismo, durante la fase de obras se propiciará la detección de especies exóticas invasoras, antes, durante y después de la actuación. Por otro lado se propiciará la recuperación de la margen derecha del río Ibaieder, creando un paseo de borde fluvial. Adicionalmente, se define una zona verde acompañando al futuro equipamiento del convento.

Durante la fase constructiva se llevará a cabo una correcta gestión de los residuos generados siguiendo las directrices establecidas en la normativa vigente, se separarán en origen y se entregarán a gestor autorizado. Se deberá fomentar la reducción en el consumo de recursos, y la reutilización de los mismos.

Por otro lado, en relación a los riesgos ambientales, el Plan Especial garantizará el abastecimiento de agua a largo plazo para los diferentes usos contemplados.

2.1.4. Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, recogiendo lo dispuesto en el artículo 6.3 de la Directiva Hábitats, establece que los planes y los proyectos que no tengan una relación directa con la gestión de los espacios de la Red Natura 2000 y que puedan afectarlos de forma apreciable deberán ser sometidos a una adecuada evaluación para garantizar que no producirán efectos perjudiciales significativos en esos espacios, teniendo en cuenta sus objetivos de conservación.

El desarrollo del Plan Especial, se ubica sobre una zona de escasos valores ambientales. No obstante se ejecutará una propuesta de restauración que favorecerá la regeneración de la vegetación de ribera del río Ibaieder.

2.1.5. Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas

Este Decreto tiene por objeto regular el procedimiento de evaluación ambiental estratégica al que deben someterse los planes y programas que elaboren y/o aprueben las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En su artículo 2 se establecen los principios de desarrollo sostenible que deben regir la evaluación ambiental, los cuales son los siguientes:

- Priorizar la utilización intensiva de suelos ya artificializados, preservando de la urbanización el suelo de alto valor agrológico y el natural.
- Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
- Reducir el sellado del suelo, mediante un uso más sostenible del mismo y que mantenga tantas funciones como sea posible.
- Fomentar el uso sostenible de recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales.
- Preservar y mejorar los hábitats y las especies, el medio natural y la conectividad ecológica.
- Conservar y mejorar los paisajes y el patrimonio cultural.
- Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.
- Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y a contaminación lumínica.
- Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua y un uso sostenible del recurso.
- Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.
- Minimizar los riesgos naturales.
- Mejorar la gestión del suelo contaminado, reforzando la garantía jurídica y la actuación de agentes y potenciales usuarios del suelo.

El Decreto es de total aplicación para El Plan Especial y sus proyectos de desarrollo deberán tener en cuenta las medidas preventivas, correctoras establecidas en el presente documento, así como la aplicación del Programa de Vigilancia Ambiental, a fin de cumplir los anteriores objetivos.

2.1.6. Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi

La presente ley tiene por objeto establecer el marco normativo para la protección, conservación y mejora del medio ambiente en la Comunidad Autónoma del País Vasco determinando los derechos y deberes de las personas físicas y jurídicas, con el fin de alcanzar los siguientes objetivos. Se subraya en negrita los objetivos de aplicación más acordes con el desarrollo del presente Plan Especial.

- **Proteger a sus ciudadanos y ciudadanas frente a las presiones y riesgos medioambientales.**

La ordenación propuesta a priori no conlleva un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas respecto a la situación actual ni se va a incrementar de manera significativa la inundabilidad del entorno. Deberá cumplirse la Normativa del vigente Plan Hidrológico en relación a los artículos.40.2, 40.3 y 41.

También se va a proceder a la descontaminación de los suelos potencialmente contaminados del sector.

- **Proteger el medio ambiente, prevenir su deterioro y restaurarlo donde haya sido dañado.**

El Plan Especial, ejecuta una transformación del actual tejido industrial y de sus condiciones extremas de ocupación de suelo, así como del suelo conventual y de la edificación residencial preexistentes en la alineación situada frente al río Urola, con el fin de recuperar el cauce del Ibaieder y su margen derecha hasta su desembocadura en el Urola, y de reordenar este área urbana con la localización de espacios libres, equipamientos y desarrollos predominantemente residenciales y terciarios, cuyas condiciones de intensidad y mixtura se concretan en el contexto de la propuesta global que se formula para el conjunto del municipio, de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.

- Gestionar eficientemente los recursos promoviendo una economía sostenible, circular e hipocarbónica.
- **Establecer medidas de reducción de gases de efecto invernadero ambiciosas para cumplir con el Acuerdo de París y otras disposiciones respecto a la lucha contra el cambio climático.**
- **Desarrollo de edificios ambientalmente sostenible con la aplicación de las mejores técnicas para el ahorro energético.**
- Impulsar la corresponsabilidad público-privada en la protección del medio ambiente.
- Agilizar el funcionamiento de la Administración ambiental mediante la simplificación y unificación de los procedimientos administrativos, regulando las técnicas de intervención sobre las actividades con incidencia ambiental integrando las condiciones y requisitos que en la misma se establecen.
- Establecer mecanismos eficaces de vigilancia, control e inspección de las actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación de esta ley.
- **Establecer mecanismos eficaces para garantizar el acceso a la información, la participación pública y el acceso a la justicia en materia medio ambiental.**

Tanto la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, como la normativa ambiental, garantizan el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general

- Impulsar las medidas necesarias para coordinar el ejercicio de competencias por los diferentes órganos y administraciones públicas competentes en la ordenación de las actividades con incidencia en el medio ambiente.
- Mejorar la base de conocimientos e Información sobre el medio ambiente.
- Fomentar la educación ambiental en todos los niveles educativos, así como la concienciación ciudadana y del conjunto de actores sociales en relación con la protección y mejora del medio ambiente.

- Garantizar un desarrollo ambientalmente sostenible, contribuyendo a la consecución de los objetivos para el desarrollo sostenible que se aprueben internacionalmente.

La Ley es de total aplicación para El Plan Especial y sus proyectos de desarrollo deberán tener en cuenta las medidas preventivas, correctoras establecidas en el presente documento, así como la aplicación del Programa de Vigilancia Ambiental, a fin de cumplir los anteriores objetivos.

3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

3.1. Justificación y objetivos del Plan Especial

La redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito.

El desarrollo urbanístico del ámbito constituye una de las actuaciones estratégicas de este Plan General, en respuesta al efecto que se preve en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia, que en su normativa urbanística reguló para el ámbito de AMUE lo siguiente:

CAPÍTULO I. ÁMBITO DE AMUE

Artículo 1.– Asentamientos Urbanos y Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos.

1.– El ámbito de Amue se identifica como Área Preferente de Nuevo Desarrollo Residencial de Alta Densidad de acuerdo con la nomenclatura del Plan Territorial Parcial.

2.– El ámbito se considera expresamente como un Ámbito con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos a los efectos de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

Artículo 2.– Infraestructura ferroviaria.

La ordenación urbanística del ámbito de Amue deberá contemplar la resolución del tránsito ferroviario del ferrocarril del Urola a través del núcleo de Azpeitia o justificar la solución alternativa que en su caso se plantee al efecto de acuerdo con el modelo territorial previsto en el Plan Territorial Parcial.

Artículo 3.– Sistema viario no motorizado.

La ordenación reajusta el trazado viario no motorizado en Amue y su entorno inmediato mejorando las condiciones de continuidad de las vías ciclistas en los corredores del Urola y del Ibaieder, en coordinación con la red local implantada y prevista.

Artículo 4.– Afección a suelos potencialmente contaminados.

En el ámbito de Amue se deberá considerar especialmente cuanto se dispone en la Ley 1/2005, de 5 de febrero, para la Prevención y la Corrección de la Contaminación del Suelo.

En su desarrollo, el planeamiento urbanístico municipal establece los siguientes objetivos para el ámbito:

- Incorporación al área urbana del entorno, predominantemente residencial, de alrededor de una tercera parte del suelo industrial actualmente ocupado por la empresa Corrugados Azpeitia, precisamente de aquella situada en mayor proximidad con el Casco Histórico.
- Transformación del actual tejido industrial y de sus condiciones extremas de ocupación de suelo, así como del suelo conventual y de la edificación residencial preexistentes en la alineación situada frente al río Urola, con el fin de recuperar el cauce del Ibaieder y su margen derecha hasta su desembocadura en el Urola, y de reordenar este área urbana con la localización de espacios libres, equipamientos y desarrollos predominantemente residenciales y terciarios, cuyas condiciones de intensidad y mixtura se concretan en el contexto de la propuesta global que se formula para el conjunto del municipio, de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.
- Ordenación de un total de 468 viviendas y de 15.040 m (t) de usos terciarios, así como de suelos con destino a dotaciones de equipamiento comunitario.

- Consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.
- Integración en el ámbito de la red viaria municipal, tanto la correspondiente a la movilidad motorizada como a la no motorizada, e incluso a la ferroviaria, recuperando así el trazado ferroviario hipotecado en su día por la implantación industrial. Con ello se propicia asimismo la mejora de las condiciones de integración del ámbito con el Casco Histórico y, en particular, con la plaza Mayor, así como con los ámbitos residenciales contiguos de Garmendialde y Enparan alde, y con Landeta, al sur.
- Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto, previo traslado de las actividades industriales preexistentes al ámbito de Trukutxo.

4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1. Delimitación y características físicas del emplazamiento

Se trata de un ámbito situado en el centro del área urbana de Azpeitia, junto a los ríos Urola e Ibaieder, inmediato al casco histórico.

Su superficie según recoge el PGOU es de 90.922m², sin embargo, esta superficie se ha ajustado a la medición real de la línea que delimita este ámbito, dibujada en soporte informático para este PEOU. Esta línea toma como base la recogida en el PGOU de Azpeitia como ámbito UE 11 Amue, y se ajusta a la base topográfica utilizada para este documento, que cuenta con mayor definición. Con ello la superficie resultante final es **de 90.492m²**.

El ámbito tiene forma rectangular y alargada en sentido norte-sur. Está bordeado en sus frentes sur y oeste por el cauce del río Ibaieder, al norte por la calle Foru Pasealekua y al este por la calle Juan XXIII.

En él se incluyen el convento de las Franciscanas, así como parte del suelo en el que se implanta en la actualidad la empresa Corrugados Azpeitia, correspondientes a su fundición y al almacenamiento de chatarra, así como pertenecidos de la familia Ucin.

Los asentamientos preexistentes ocupan el suelo hasta el mismo linde con el río Ibaieder, liberándose tan sólo de la edificación el espacio ocupado por las huertas del convento. La edificación también ocupa el antiguo trazado ferroviario del tren del Urola. Incluso existe una edificación en el extremo noroeste (el número 12 de la calle Foru Pasealekua) sobre el cauce del río Ibaieder.

Destacan también dos pasos sobre el río Ibaieder, por un lado, el puente de AMUE y por otro el antiguo puente del tren del Urola, actualmente en desuso.



Imagen del plano PI.03.2 "Estado actual"

Edificabilidad urbanística:

- Nuevos desarrollos..... 59.500m²(t) sobre rasante.
- Desarrollos urbanísticos consolidados: la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de la edificación conventual existente que se consolida..... 7.688m²(t) (estimación)

En ambos casos, la edificabilidad bajo rasante será la que resulta de la aplicación directa de los criterios generales establecidos por las Normas Urbanísticas Generales.

El PGOU no contempla la consolidación de otros edificios existente, como es el edificio de viviendas situado en el nº 12 de la calle Foru Ibilbidea. Este aspecto queda supeditado a la definición del Plan Especial de las medidas de protección que disminuyan el riesgo de inundación, cabiendo la posibilidad de eliminar los edificios ubicados sobre los cauces del Urola y del Ibaieder en su confluencia (mercado y edificio en Paseo de los Fueros/Foru Ibilbidea nº12) de forma coordinada con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación elaborado por el Gobierno Vasco.

- Condiciones reguladoras de la edificabilidad residencial prevista:
 - Edificabilidad vinculada al régimen de VPO: 8.748m²(t)
 - Edificabilidad vinculada al régimen de vivienda tasada: 9.310m² (t)
 - Edificabilidad residencial de promoción libre: 25.682m²(t)
 - Edificabilidad residencial existente (6 viviendas)..... 720m²(t)
 - Edificabilidad usos terciarios: la restante proyectada..... 15.040m²(t)
- Total: 59.500m²(t)

2. CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES:

- Ordenación de una conexión peatonal, sobre el río Ibaieder, conectando el ámbito con el de Garmendialde
- Ordenación adicional de una conexión sobre el Ibaieder con el ámbito de Landeta
- Destino a dotaciones públicas (equipamiento comunitario) de una superficie mínima de 2.800m² en el extremo noroeste del ámbito junto a la confluencia de los ríos Urola e Ibaieder.

3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbano

4. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Plan Especial de Ordenación Urbana.

5. RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

Los terrenos del ámbito destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales se integrarán o adscribirán a los efectos de su obtención, ejecución y financiación al ámbito.

Los sistemas generales públicos que es necesario realizar para el desarrollo de ámbitos son las obras y actuaciones de mejora de la conexión entre las márgenes de los ríos (nuevo puente previsto de conexión con Garmendialde al suroeste, e incluso la mejora de aquellos de conexión con la plaza Mayor y con Garmendialde al noroeste), la urbanización de los espacios libres así calificados y la resolución de la continuidad en el ámbito del trazado de la red ciclista. El Plan Especial resolverá asimismo el trazado ferroviario a través del ámbito, si bien su ejecución no corresponderá al desarrollo del ámbito.

4.3. Protección de Patrimonio Cultural.

El ámbito incluye 3 elementos del Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Azpeitia:

- Nº114 Puente de Amue, puente de siglo XVII declarado monumento provincial de interés histórico-artístico por Orden de 17 de enero de 1964 (BOE 29/02/64) y Calificado por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco.
- Nº39 Convento de Santa Clara, edificio postmedieval del siglo XV-XVI, bien inmueble propuesto para ser declarado Monumento de la CAPV.
- Nº10 Convento de San Francisco incluido como Zona de Presunción Arqueológica (zona A) ÁREA INTRAMUROS por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco, situado en la zona donde se encuentra el actual Convento de Santa Clara.

El régimen de protección es el establecido para cada uno de ellos en el Catálogo del PGOU.

Además, de acuerdo a los informes recibidos durante la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica (Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Dirección de Patrimonio Cultural del Dpto. de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco) destaca también:

- El Molino de Enparan, declarado como Zona de Presunción Arqueológica tipo D.

Sobre este elementos el informe del Dpto. de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco recoge lo señalado en su declaración: *"deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarla, en base al cual el Servicio de Patrimonio Histórico –Artístico de la DFG establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas"*. Este aspecto se recoge en la Normativa Urbanística de este Plan Especial.

Sobre los 4 elementos el informe del Dpto. de Cultura de DFG señala que *"se establece la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales"*. Este aspecto se recoge en la Normativa Urbanística de este Plan Especial.

Por último, ambos informes mencionan el elemento nº158 Corrugados Azpeitia S.L., empresa que ocupa una parte importante de dicho ámbito y que en la base de la ordenación del Plan Especial está su derribo y traslado de la actividad fuera del casco urbano.

Sobre el mismo, el informe del Dpto. de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco señala que *"quedará a criterio municipal la toma de decisiones al respecto"* aunque su propuesta es la de *"Consolidación y /o Conservación y ornato"*, y que *"en caso de que se opte por la demolición de dicha empresa sin alternativa a la conservación de sus valores, al menos se debiera documentar mediante levantamiento planimétrico, reportaje fotográfico y recopilación de documentación histórica para que quede constancia de los cambios de una gran empresa y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones, así como de la importancia de la acería y su industria en el municipio, tanto en el pasado como en el presente"*.

Por su parte, el informe del Dpto. de Cultura de la DFG señala que *"desde este Servicio se considera imprescindible un estudio detallado del complejo fabril, no sólo desde el punto de vista de la arquitectura y la ingeniería, sino también histórico, social y/o antropológico, en aras a preservar el patrimonio inmaterial. En base al mismo, y como resultado, debería considerarse la posibilidad de la puesta en valor e integración de las partes de mayor interés patrimonial cultural en el futuro del ámbito"*.

Este aspecto se recoge en la Normativa Urbanística de este Plan Especial de cara al desarrollo del ámbito.

4.4. Análisis de alternativas

Durante la fase previa de redacción de los documentos para la solicitud del Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica ha sido necesaria la realización de alternativas de ordenación pormenorizada en base a los aspectos más críticos de la nueva implantación. Estos son:

- Las conexiones viarias y peatonales: conexión con la GI-631, conexión con Garmendialde, conexión con Enparanalde.
- La distribución de los usos en relación con las viviendas: tanto terciarios como zonas verdes
- La tipología edificatoria: ocupación, orientación y anchura de los bloques residenciales.

Para cada uno de ellos se desarrollaron diferentes soluciones que podían combinarse entre sí a la hora de plantear las distintas alternativas de ordenación. Las alternativas finalmente planteadas fueron cuatro, las cuales fueron analizadas desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico dando como resultado la alternativa seleccionada.

En primer lugar, se han analizado los perfiles realizados por los estudios hidráulicos de URA que se recogen en la web de Geoeuskadi para el tramo del Ibaieder. Son secciones transversales del terreno y del cauce, e indican la cota de inundación en la avenida extraordinaria de 100 años y de 500 años para cada una de ellas, según los datos que ofrece el estudio de peligrosidad elaborado al efecto por URA.

Con ello se observa que la cota de referencia para situar la plataforma a la que deben colocarse las viviendas oscila entre la cota 86,7 y 87,3, ya que actualmente los perfiles hidráulicos colocan la cota de inundación a 500 años entre la 87,8 y 88,4, es decir, 1,10m por debajo de la actual.

Todo ello teniendo en cuenta la solución estructural que propone el proyecto de PGRI (de 2º ciclo 2022-2027), es decir, la apertura de un canal en el encuentro entre el Ibaieder y el Urola, la eliminación del antiguo puente del ferrocarril y la eliminación de los dos azudes del Ibaieder.

Con ello se establecen unos criterios básicos de ordenación que deberán **contemplar todas las propuestas de ordenación**, teniendo en cuenta los objetivos marcados por el PGOU:

CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

1. Cota de implantación del nuevo desarrollo:

- Realización de rellenos para situar los futuros edificios residenciales por encima de la cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. En este caso será la cota +87, o en su caso la que establezca URA.

2. Conexiones con la trama urbana circundante:

- Integrar el nuevo viario a la red viaria municipal (motorizada y no motorizada).
- Recuperar el trazado ferroviario.
- Continuar con el trazado del bidegorri planificado en el PGOU.

3. Edificabilidad y tipología edificatoria:

- 43.740m² de nueva edificabilidad residencial (468 viviendas).
- Mantenimiento del edificio de viviendas del Paseo de los Fueros/Foru Ibilbidea. 720m².
- 15.040m² de edificabilidad para usos terciarios.
- 2.800m² de equipamiento comunitario.
- Consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual. 7.688m²
- Derribo de las edificaciones industriales existentes incompatibles con el desarrollo propuesto, previo traslado de las actividades industriales preexistentes al ámbito de Trukutxo.
- Tipología edificatoria teniendo en cuenta soleamiento, altura edificación, posibilidad de mezcla de usos, espacios urbanos generados de calidad (soleamiento, nivel de ruido, espacios urbanos conectados con la trama urbana, accesibilidad, perspectiva de género, etc...).

4. Espacios públicos:

- Recuperación de la margen derecha del río Ibaieder, actualmente encauzado. Paseo de borde fluvial.
- Zona verde/parque acompañando al futuro equipamiento del Convento.

5. Consolidar y poner en valor los elementos del patrimonio catalogado:

- Convento. Posibilidad de cambio de uso a terciario.
- Puente Amue.

A partir de estos criterios básicos de ordenación **se identifican como apartados críticos para la futura ordenación los siguientes:**

- Las conexiones viarias y peatonales: conexión con la GI-631, conexión con Garmendialde, conexión con Enparanalde.
- La distribución de los usos en relación con las viviendas: tanto terciarios como zonas verdes
- La tipología edificatoria: ocupación, orientación y anchura de los bloques residenciales.

En cada uno de ellos se han desarrollado diferentes posibles soluciones que deberán analizarse durante el desarrollo de los trabajos para la elección de aquellas que resulten más adecuada para el emplazamiento.

Las soluciones propuestas son las siguientes:

A. Conexiones viarias y peatonales

- Apartado 1: Conexión con la GI-631
 - Solución 1: Mantener la actual conexión, existente desde la calle Juan XXIII
 - Solución 2: Mejorar la actual conexión (rediseño del trazado con doble sentido y reducción de pendiente)
 - Solución 3: Nueva conexión con carril de acceso y salida, con carril de incorporación y salida habilitadas en el carril en dirección sur.
 - Solución 4: Nueva conexión situada al sur de la anterior a través de rotonda,
- Apartado 2: Conexión con Garmendialde (al oeste)
 - Solución 1: Conexión viaria con puente a la altura de la rotonda de Harzubia (esta solución requiere de un desvío del cauce de modo que la cota de riesgo de inundabilidad a 100 años a la altura del puente quede por debajo de la rasante del mismo).
 - Solución 2: Conexión peatonal con pasarela a la altura del nº 15 de la avenida Harzubia.
 - Solución 3: Sin conexión viaria (fondo de saco)
- Apartado 3: Conexión con Enparan alde (al este)
 - Solución 1: Rotonda en la zona del Eroski (cota actual +82), recogiendo los flujos procedentes a ambos lados del grupo de viviendas Juan XXIII, con salida a nuevo vial que sustituye a la prolongación de Juan XXIII.
 - Solución 2: Prolongación de la calle Juan XXIII hacia el sur con rotonda a la cota +85, (que facilite un nuevo acceso a la GI-631), con salida a nuevo vial que sustituye a la prolongación de Juan XXIII.
 - Solución 3: Rotonda a la cota 83 recogiendo los tráfico procedentes a ambos lados del grupo de viviendas Juan XXIII, con salida a un nuevo vial que sustituye a la prolongación de Juan XXIII.

B. Distribución de los usos

- Apartado 1: Usos terciarios (en nuevas edificaciones)
 - Solución 1: concentración de usos terciarios en la zona baja (cota +82-83)
 - Solución 2: concentración de usos terciarios en la zona alta (cota +87)
 - Solución 3: reparto de usos terciarios entre zona baja y zona alta
- Apartado 2: Espacios libres y zonas verdes:
 - Solución 1: reparto de zonas verdes entre gran parque, paseo de ribera y espacios entre los bloques de viviendas.
 - Solución 2: reparto de zonas verdes entre gran parque y paseo de ribera.
 - Solución 3: zonas verdes mayoritariamente situadas en paseo de ribera.

C. Tipologías edificatorias

- Apartado 1: Ocupación de suelo
 - Solución 1: Menor ocupación del suelo destinado a uso residencial y mayor altura en los bloques.

- Solución 2: Mayor ocupación del suelo destinado a uso residencial y menor altura en los bloques.
- Apartado 2: Orientación de las viviendas
 - Solución 1: Mayoritariamente orientación Este-Oeste
 - Solución 2: Mayoritariamente orientación Norte-Sur
 - Solución 3: 50% a Norte-Sur; 50% Este-Oeste
- Apartado 3: Anchura de los edificios
 - Solución 1: Mayoritariamente bloques de ancho 15m. Puede haber viviendas a una orientación
 - Solución 2: Mayoritariamente bloques de ancho 12,5m. Viviendas pasantes (dos orientaciones).
 - Solución 3: Mixta

Las soluciones propuestas para cada uno de estos apartados son combinables de tal forma que la propuesta de ordenación final será una combinación de la mejor solución en cada uno de estos apartados, una vez analizadas desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico.

En este momento se han elaborado y analizado cuatro propuestas de ordenación, además de la alternativa 0, que combinan varias de estas soluciones.

A continuación, presentamos las diferentes propuestas o alternativas.

Alternativa 0: No intervención

Esta alternativa no se contempla como una buena solución por las razones que se exponen a continuación:

-Responde a una estrategia territorial (Plan Territorial parcial Zarautz-Azpeitia) para relocalizar actividades industriales situadas en entornos inmediatos a asentamientos residenciales consolidados y su consiguiente regeneración urbana de estos suelos. Estaría en contra del actual PGOU de Azpeitia y del PTP Urola-Costa.

-Con ello se propiciaría la recuperación de la margen derecha del Ibaieder, con la previsión de la calificación de Amue como ámbito con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

-También la recuperación del hábitat del visón europeo y de los suelos potencialmente contaminados.

-Esta actuación propicia la reutilización de suelos artificializados para nuevos desarrollos residenciales, aprovechando recursos ya existentes.

-A su vez, conlleva la mejora de su actual accesibilidad con el área urbana del municipio y de su integración en el paisaje urbano al igual que de la calidad de vida de las personas que residen en esta área central al desaparecer las emisiones atmosféricas, el ruido ligado a la fundición en esta área central y las molestias del tránsito de camiones.

Por tanto, la propuesta contempla más afecciones positivas que negativas.

Alternativa 1

Manteniendo los criterios de ordenación fijados, establece una ordenación compacta con bloques en manzana abierta. Con ella se conseguirían completar la edificabilidad residencial requerida en bloques de B+7+A y bloques de B+5+A.

1. Cota de implantación del nuevo desarrollo:

- Plataforma para situar las viviendas a la cota media de 87.
- Resto de la urbanización: cota actual.

2. Conexiones con la trama urbana circundante:

- Conexión con la GI-631. Solución 1. Mantener la actual.
- Conexión con Enparanalde: Solución 1: Rotonda en la zona del Eroski (cota actual +82), recogiendo los flujos procedentes a ambos lados del grupo de viviendas Juan XXIII, con salida a nuevo vial que sustituye a la prolongación de Juan XXIII
- Conexión con Garmendialde: Solución 1: Conexión viaria con puente a la altura de la rotonda de Hartzubia (necesario desvío del cauce del Ibaieder). Solución 2: Conexión peatonal con pasarela a l altura del nº15 de la avenida Harzubia.
- Continuación del bidegorri de Juan XXIII en paralelo al nuevo vial conectando con el puente de Amue.
- Reserva para restituir trazado ferroviario

3. Edificabilidad y tipología edificatoria:

- Tipología edificatoria: Bloques configurando manzanas abiertas.
- Orientación de las viviendas: Solución 3: Las viviendas resultantes tendrían tanto orientación norte-sur, como este-oeste, más o menos a partes iguales.
- Anchura del edificio: Solución 1: Mayoritariamente bloques de ancho 15m. Podría haber viviendas con solo una orientación.
- Ocupación del suelo: Solución 1: menor ocupación del suelo destinado a uso residencial y mayor altura en los bloques.
- El uso terciario se reparte entre la zona del convento y las plantas bajas y primera en los bloques E1 y E2 y parcialmente en la planta baja del E3. Solución 3.

4. Espacios públicos:

- 3 espacios públicos entre bloques de viviendas (dos de ellos con carácter más privado al conformarse manzanas. Nivel de soleamiento bueno.
- Gran zona verde en torno al equipamiento del convento y paseo de borde fluvial. Solución 2.

5. Consolidar y poner en valor los elementos del patrimonio catalogado.

- Zonas verdes e itinerarios peatonales conectándolos con la trama.



Imagen propuesta Alternativa 1

Alternativa 2

Manteniendo los criterios de ordenación fijados, se establece una ordenación con 4 bloques lineales de vivienda. Con ella se conseguirían completar la edificabilidad residencial requerida en bloques de B+7+2A y bloques de B+7+A.

1. Cota de implantación del nuevo desarrollo:

-Plataforma para situar las viviendas a la cota media de 87. Resto de la urbanización a cota actual.

2. Conexiones con la trama urbana circundante:

-Conexión con la GI-631. Solución 2. Mejorar la conexión actual.

-Conexión con Enparanalde: Solución 2: Prolongación de la calle Juan XXIII hacia el sur con rotonda a la cota +85, (que facilite un nuevo acceso a la GI-631), con salida a nuevo vial que sustituye a la prolongación de Juan XXIII.

-Conexión con Garmendialde: Solución 3: El nuevo vial no tiene conexión con Garmendialde (fondo de saco)

-Continuación del bidegorri de Juan XXIII en paralelo al nuevo vial conectando con el puente de Amue.

-Reserva para restituir trazado ferroviario.

3. Edificabilidad y tipología edificatoria:

-Tipología edificatoria: Bloques lineales orientados en dirección Este-Oeste principalmente.

-Orientación de las viviendas: Solución 2: Las viviendas resultantes tendrían mayoritariamente orientación norte-sur.

-Anchura del edificio: Solución 1: Mayoritariamente bloques de ancho 15m. Podría haber viviendas con solo una orientación.

-Ocupación del suelo: Solución 1: menor ocupación del suelo destinado a uso residencial y mayor altura en los bloques.

-El uso terciario se reparte entre la zona del convento, un edificio en la zona intermedia y las plantas bajas del bloque E1. Solución 3

4. Espacios públicos:

-3 espacios públicos entre bloques de viviendas con buena orientación. Conectados con el vial de acceso al ámbito. 1 espacio público con carácter de plaza en la zona donde se concentra el uso terciario.

-Gran zona verde en torno al equipamiento del convento, paseo de borde fluvial y espacio entre edificios de vivienda. Solución 1.

5. Consolidar y poner en valor los elementos del patrimonio catalogado.

-Zonas verdes e itinerarios peatonales conectándolos con la trama.



Imagen propuesta Alternativa 2

Alternativa 3

Manteniendo los criterios de ordenación fijados, establece una ordenación **más compleja**, combinando edificios con distintas tipologías de vivienda (fondos de 12.5 y fondos de 15), y mayor mezcla de usos (plantas bajas con usos terciarios). Con ella se conseguirían completar la edificabilidad requerida en bloques de B+7+A, B+6+A y B+5+A.

1. Cota de implantación del nuevo desarrollo:

- Plataforma para situar las viviendas a la cota media de 87.
- Resto de la urbanización: cota actual.

2. Conexiones con la trama urbana circundante:

- Conexión con la GI-631. Solución 3. Nueva conexión con carril de acceso y salida.
- Conexión con Enparanalde: Solución 1: Rotonda en la zona del Eroski (cota actual +82), recogiendo los flujos procedentes a ambos lados del grupo de viviendas Juan XXIII, con salida a nuevo vial que sustituye a la prolongación de Juan XXIII
- Conexión con Garmendialde: Solución 1: Conexión viaria con puente a la altura de la rotonda de Hartzubia (necesario desvío del cauce del Ibaieder).
- Continuación del bidegorri de Juan XXIII en paralelo al nuevo vial conectando con el puente de Amue.
- Reserva para restituir trazado ferroviario.

3. Edificabilidad y tipología edificatoria:

- Tipología edificatoria: Combinación de bloques lineales y manzana abierta.
- Orientación de las viviendas: Solución 1: Las viviendas resultantes tendrían mayoritariamente orientación este-oeste.
- Anchura del edificio: Solución 3: Mayoritariamente bloques de ancho 12.5m (con dos orientaciones). Son las situadas más cerca del río. El resto tendrían anchos de 15m (podría haber viviendas con solo una orientación).
- Ocupación del suelo: Solución 2: mayor ocupación del suelo destinado a uso residencial y menor altura en los bloques.
- El uso terciario, concentración de usos terciarios en la zona alta (Solución 2) en un edificio en la zona de la plaza, plantas bajas y planta primera del edificio E1, y plantas bajas de los edificios E3, E4 y E5.

4. Espacios públicos:

- 3 espacios públicos entre bloques (uno de ellos carácter privado, por encontrarse más alejado de la zona terciaria) Mayores zonas en sombra.
- Gran zona verde en torno al equipamiento del convento, paseo de borde fluvial y espacio entre edificios de vivienda. Solución 1.

5. Consolidar y poner en valor los elementos del patrimonio catalogado.

- Zonas verdes e itinerarios peatonales conectándolos con la trama.



Imagen propuesta Alternativa 3

Alternativa 4

Manteniendo los criterios de ordenación fijados, se establece una ordenación **más expansiva**, combinando bloques lineales con distintos fondos (fondos de 12.5 y de 15), donde los usos terciarios se concentran en una plaza. Con ella se conseguirían completar la edificabilidad requerida en bloques de B+7+A, B+6+A y B+5+A.

1. Cota de implantación del nuevo desarrollo:

- Plataforma para situar las viviendas a la cota media de 87.
- Resto de la urbanización: cota actual.

2. Conexiones con la trama urbana circundante:

- Conexión con la GI-631. Solución 4. Nueva conexión con rotonda en la carretera foral.
- Conexión con Enparanalde: Solución 3: Rotonda a la cota 83 recogiendo los tráfico procedentes a ambos lados del grupo de viviendas Juan XXIII, con salida a un nuevo vial que sustituye a la prolongación de Juan XXIII.
- Conexión con Garmendialde: Solución 1: Conexión viaria con puente a la altura de la rotonda de Hartzubia (necesario desvío del cauce del Ibaieder).
- Continuación del bidegorri de Juan XXIII en paralelo al nuevo vial conectando con el puente de Amue.
- Reserva para restituir trazado ferroviario.

3. Edificabilidad y tipología edificatoria:

- Tipología edificatoria: Bloques lineales.
- Orientación de las viviendas: Solución 1: Las viviendas resultantes tendrían mayoritariamente orientación este-oeste.
- Anchura del edificio: Solución 3: Mayoritariamente bloques de ancho 15m (podría haber viviendas con solo una orientación).
- Ocupación del suelo: Solución 1: menor ocupación del suelo destinado a uso residencial y mayor altura en los bloques.
- El uso terciario, concentración de usos terciarios en la zona baja (Solución 1), en la zona del convento y en las plantas bajas de dos edificios de la zona de la plaza (E1 y E2).

4. Espacios públicos:

- El espacio público de carácter peatonal une la zona del convento con la zona de las viviendas, en un continuo urbano paralelo al cauce del Ibaieder.
- Zona verde mayoritariamente situada en el parque de ribera (Solución 3).

5. Consolidar y poner en valor los elementos del patrimonio catalogado.

- Zonas verdes e itinerarios peatonales conectándolos con la trama.

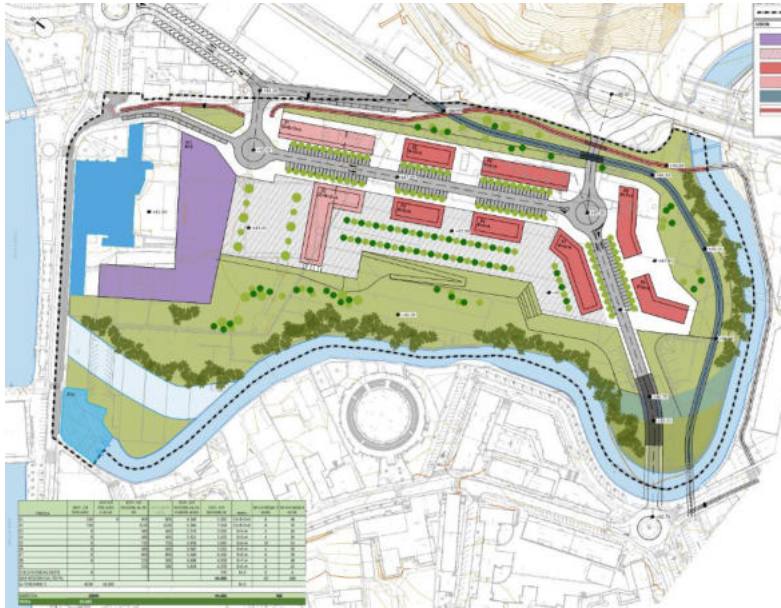


Imagen propuesta Alternativa 4

4.5. Análisis ambiental de las alternativas

La Alternativa 0 o de No intervención se ha descartado ya que no permitiría el desarrollo del sector e iría en contra del actual PGOU de Azpeitia y del PTP de Urola Costa.

El resto de alternativas se ubican sobre la misma superficie de actuación y como aspectos meramente positivos todas tienen en común que:

-Responden a una estrategia territorial (Plan Territorial parcial Zarautz-Azpeitia) para relocalizar actividades industriales situadas en entornos inmediatos a asentamientos residenciales consolidados y su consiguiente regeneración urbana de estos suelos.

-Se propiciaría la recuperación de la margen derecha del Ibaieder, con la previsión de la calificación de Amue como ámbito con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

-Recuperación del hábitat del visón europeo y de los suelos potencialmente contaminados.

-Propicia la reutilización de suelos artificializados para nuevos desarrollos residenciales, aprovechando recursos ya existentes.

-Conllevan la mejora de su actual accesibilidad con el área urbana del municipio y de su integración en el paisaje urbano al igual que de la calidad de vida de las personas que residen en esta área central al desaparecer las emisiones atmosféricas, el ruido ligado a la fundición en esta área central y las molestias del tránsito de camiones.

- Generación de amplias zonas verdes, que implicará una mayor infraestructura verde al municipio.

Las cuatro propuestas de ordenación representadas son una combinación de las diferentes soluciones planteadas para los aspectos más críticos de la nueva implantación. Estos aspectos son:

- Las conexiones viarias y peatonales: conexión con la GI-631, conexión con Garmendialde, conexión con Enparanalde.
- La distribución de los usos en relación con las viviendas: tanto terciarios como zonas verdes
- La tipología edificatoria: ocupación, orientación y anchura de los bloques residenciales.

La ordenación finalmente resultante ha sido la correspondiente al resultado de los diferentes **informes sectoriales**, quedando pendiente las fases de exposición pública y el criterio municipal, para posibles matices de la solución final.

A continuación se adjunta una tabla donde se refleja la posible afección ambiental en base a la tipología de ordenación de las diferentes alternativas planteadas.

Impactos derivados de la ordenación	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 4
Conexiones con la GI-631				
Conexión con Garmendialde (al oeste)				
Conexión con Enparanalde (al este)				
Distribución usos terciarios (en nuevas edificaciones)				
Distribución usos de espacios libres y zonas verdes				
Tipología edificatoria. Ocupación de suelo	6.636 m2	7.175 m2	8.286 m2	6.228m2
Tipología edificatoria. Orientación de viviendas				

En relación a la **conexión del ámbito con la GI-631**, la alternativa más desfavorable será la que implique una nueva conexión, seguido de la ocupación de más superficie artificializada en la nueva conexión. La alternativa 4 sería la más desfavorable.

En relación a la **conexión del ámbito con Garmendialde**, la alternativa más desfavorable será la que incluya un nuevo puente que cruce el Ibaieder y su implicación en una intervención para el desvío del cauce que minimice el riesgo de inundación. Salvo la alternativa 2, el resto implica la actuación sobre el río Ibaieder.

En relación a la **conexión del ámbito con Enparanalde**, la alternativa más desfavorable será la que implique una mayor actuación civil sobre el entorno y una mayor ocupación de superficie artificializada en la nueva conexión. La alternativa 2 sería la más favorable.

En relación al apartado anterior, de conexiones viarias y peatonales, serán también importantes las conclusiones que se deriven del estudio de impacto acústico, ya que el tráfico generado por la apertura de una nueva comunicación puede incidir de manera significativa en la intensidad del tráfico, y por ende en el ruido que se genere.

También redundará en la mejora ambiental, la alternativa que planté una mejor movilidad ciclista y peatonal del ámbito y que implique una reducción de los desplazamientos motorizados.

Respecto al segundo punto, "distribución de usos", se valora como más favorables **aquellas soluciones en las que más zonas verdes se generen**, y en principio estén localizadas de manera más equilibrada en el global del ámbito.

Esto sucede por ejemplo en las propuestas 1 y 2, donde se localizan tanto en la zona del parque de ribera, la zona próxima al convento (sobre los terrenos del actual jardín) y también entre las viviendas.

La ubicación de los usos terciarios y su incidencia en aspectos como la movilidad, la generación de residuos o la contaminación atmosférica (lumínica y acústica), es también un factor ambiental a valorar, pudiendo ser mayor la afección en el medio ambiente si se opta por una dispersión de este tipo de uso, como pasa en la propuesta 3.

Por último, en lo que respecta al tercer punto "La tipología edificatoria", **es importante considerar la cantidad de metros cuadrados de suelo ocupado por la edificación** y que por tanto supone una impermeabilización de los mismos, teniendo en cuenta la huella de los edificios y la posible ocupación de los garajes en sótano. En este punto resultaría más desfavorable para el medio ambiente la propuesta 3, donde a priori parece que la superficie dura será mayor que las demás al ocupar más suelo para estos usos.

Por último y **en base al análisis del soleamiento realizado**, se concluye que las propuestas donde abundan las orientaciones Este-Oeste hacen que las viviendas sean menos eficientes desde el punto de vista energético y por tanto peor para el medio ambiente. En este caso serían las alternativas 3 y 4.

La solución final de la propuesta de ordenación ha sido una combinación de la mejor solución en cada uno de estos apartados, una vez analizadas desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1. Objetivos urbanísticos

Tal y como se ha expuesto en el apartado 3.1 "Justificación y Objetivos del presente PEOU", la redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, desarrollando los objetivos urbanísticos siguientes:

- Transformación de suelo industrial a residencial en un entorno predominantemente residencial en proximidad al Casco Histórico.
- Ordenación de un total de 468 viviendas y de 15.040 m (t) de usos terciarios, así como de suelos con destino a dotaciones de equipamiento comunitario y espacios libres de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.
- Recuperación el cauce del río Ibaieder en su margen derecha, actualmente encauzado mediante un muro vertical de hormigón, como resultado de las condiciones de ocupación extrema de la actividad industrial.
- Consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.
- Integración en el ámbito de la red viaria municipal, tanto la correspondiente a la movilidad motorizada como a la no motorizada, e incluso a la ferroviaria, recuperando así el trazado ferroviario hipotecado en su día por la implantación industrial.
- Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto.

5.2. Descripción general de la ordenación propuesta

El PGOU de Azpeitia Incorpora al área urbana residencial y muy próxima al Casco Histórico de Azpeitia, en torno a 9 hectáreas de suelo, de las cuales 7 hectáreas corresponden a suelo industrial y actualmente están ocupadas por las instalaciones y edificaciones en desuso de la empresa Corrugados. El resto del ámbito corresponde con los suelos del Convento de las Franciscanas y un edificio residencial construido sobre el río Ibaieder.

El desarrollo del ámbito de Amue va a suponer un importante incremento de espacios libres de calidad en el municipio. La cercanía al Casco Histórico es una gran ventaja y Amue se convertirá sin duda alguna en un pulmón para esta zona del municipio.

La regeneración de la margen derecha del río Ibaieder y la apertura de grandes espacios verdes, así como el paseo de borde del río, va a permitir que los Azpeitiarras puedan reconectar con el río y disfrutar de espacios que hasta ahora, eran totalmente inaccesibles pese a su gran centralidad.

Las edificaciones e instalaciones industriales de Corrugados, ocuparon la parcela de manera extrema, ganando espacio en la ribera del río mediante la ejecución de encauzamientos verticales de muros de hormigón, por lo que la margen derecha del río Ibaieder a su paso por el ámbito se encuentra totalmente encauzada.

La ordenación propuesta recupera la margen derecha del río Ibaieder como espacio verde, mediante su restauración ambiental y la creación de un paseo de borde y espacios verdes al borde del río. También pone en valor la edificación conventual, que actualmente se encuentra completamente tapiada escondiendo el valioso espacio libre que alberga en su interior, y que la ordenación propuesta del Plan Especial abre para el disfrute de la ciudadanía.

La ordenación deja en situación de Fuera de Ordenación el bloque de viviendas situados sobre el cauce del río Ibaieder, en la confluencia con el río Urola, con el fin de que URA pueda llevar a cabo las obras de mejora de la inundabilidad.

El ámbito de Amue está emplazado y forma parte del tejido urbano de Azpeitia, por lo que el criterio básico para el diseño de la nueva área residencial ha sido el de la obtención de la mejor solución urbanística en cuanto a la ocupación de suelo y creación de espacios públicos al servicio de la ciudadanía, buscando de esta forma la calidad del desarrollo desde la óptica del bien público.

La nueva ordenación se articula a través de un nuevo vial que conecta con Enparanalde a través de una nueva rotonda junto al grupo de viviendas Juan XXIII. El nuevo vial da acceso a los nuevos edificios ordenados discurriendo por el perímetro del ámbito.

Las nuevas edificaciones residenciales se ordenan en tres bloques que configuran manzanas abiertas, generando generosos espacios de estancia que fomentarán la relación entre los vecinos. El edificio terciario funciona como elemento de transición entre el edificio conventual y la edificación residencial. Todos los edificios se apoyan en el nuevo vial generando la sensación de continuidad.

En cuanto a los espacios libres y las dotaciones públicas, además de los nuevos espacios públicos generados en torno a las viviendas, se ordena una gran zona verde en el espacio situado entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. Esta parcela de equipamiento genérico tiene vocación de espacio verde arbolado abierto hacia el río Ibaieder, que permite ampliar el uso de esparcimiento propio de un parque a otro tipo de dotación pública si fuera necesario. Se trata de un parque urbano de gran tamaño que junto con el sistema general de espacios libres del borde del río Ibaieder configura un gran pulmón urbano para el municipio.

El paseo de borde de río, llega hasta el puente de Amue, poniendo en valor este elemento de gran valor desde el punto de vista del patrimonio, y conecta con los itinerarios ciclables y peatonales ordenados y existentes en el entorno.

Se ordenan dos parcelas de equipamiento comunitario. La primera de ellas con clara vocación de parque o zona verde situada entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. La segunda parcela de equipamiento comunitario se ordena en la zona Este del ámbito, junto al puente de Amue, al otro lado del nuevo vial rodado que da servicio al nuevo desarrollo residencial, y al final de un importante eje peatonal que une el equipamiento con el parque de borde del río.

Cota de implantación

El extremo noroeste del ámbito 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-URO02 Azpeitia contemplada en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La cartografía ha sido revisada en el marco del segundo ciclo del PGRI (2022-2027). De este modo, de acuerdo con dicha revisión, en la zona del A.U 11 Amue la cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno estaría situada en torno a las cotas siguientes:

- En el extremo sur del ámbito A.U. 11 "Amue" la cota alcanzada por la lámina de agua de T500 es 84.5 m.
- En el extremo norte del ámbito, cerca de la confluencia del río Ibaieder en el Urola, la cota baja hasta 83.5 m.

La ordenación del Plan Especial ha tomado como criterio, salvar la cota de inundabilidad de T500, en el estado actual, sin tener en cuenta las mejoras previstas tras la ejecución de las obras que realizará URA, por lo que las nuevas edificaciones se ordenan entre las cotas 84,60 y la 83,60.

De esta forma, tenemos la seguridad de que los edificios ordenados quedan fuera de la zona inundable y de la zona de flujo preferente, y el abanico de usos que se pueden implantar en las nuevas edificaciones es más amplio. En cualquier caso, una vez finalizadas las obras de mejora previstas por URA la situación será más favorable en relación a la inundabilidad.

Además, tal y como se justifica en Apartado 9 *Justificación Hidráulica* de esta Memoria, la ordenación propuesta no conlleva un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas respecto a la situación actual ni se va a incrementar de manera significativa la inundabilidad del entorno.

Conexiones con la trama urbana circundante

Las conexiones de esta nueva urbanización con la trama urbana circundante son las siguientes:

-Conexión con la carretera GI-631: actualmente existe una conexión con esta carretera por un vial que discurre frente al Eroski de la calle Juan XXIII, en el límite norte del ámbito de ordenación. Esta conexión no se verá interrumpida con la nueva ordenación, sino que los tráfico se dirigen desde una nueva rotonda que organiza las distintas circulaciones que convergen frente a este centro comercial, desde donde también arranca el principal viario ordenado para el ámbito de acceso a las nuevas viviendas.

-Conexión con Enparandalde: la nueva rotonda planificada recoge también las dos calles que discurren a ambos lados del grupo de viviendas de Juan XXIII, a través de las cuales se conecta con el casco viejo de Azpeitia.

-Conexión rodada con Garmendialde: El PGOU de Azpeitia prevé una conexión rodada con Garmendialde a través de un puente sobre el río Ibaieder. Debido a la situación de riesgo de inundabilidad que sufre el ámbito y su entorno, en el momento de redactar el Plan Especial no es posible definir un puente que cumpla las determinaciones que establece URA para los puentes de nueva construcción.

El diseño del puente rodado dependerá del cumplimiento del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI 2º ciclo 2022-2027) y de las condiciones que URA establezca en un futuro al proyecto. Por ese motivo, el Plan Especial se limita a establecer una reserva de suelo para la futura construcción del puente cuando se den las condiciones adecuadas. Se ha previsto una primera fase de urbanización donde no se construye el puente, ya que se trata de un elemento que no invalida el buen funcionamiento de la urbanización proyectada. El puente se definirá en un proyecto constructivo independiente al proyecto de urbanización general cuando URA termine las obras estructurales del PGRI 2022-2027, y se den las condiciones para poder llevar a cabo la construcción del puente.

-Conexión peatonal con Garmendialde: además del puente rodado (con sus aceras peatonales) se ordena una nueva pasarela sobre el río Ibaieder a la altura del nº15 de la calle Harzubia.

El diseño de la pasarela, al igual que en el caso anterior dependerá de las condiciones que establezca URA tras ejecutar las actuaciones que tiene previstas para cumplir el PGRI 2022-2027, así como del desarrollo urbanístico de la margen contraria.

-Continuación de la red de itinerarios ciclista y peatonal: la ordenación plantea una conexión con la red actual desde el puente de Amue en paralelo con el vial propuesto hasta llegar a la nueva rotonda, desde la cual conectará de nuevo con la red actual en esta zona.

-Reserva para restituir el antiguo trazado ferroviario del valle del Urola: esta reserva pretende cumplir una exigencia del PGOU en relación a posibilitar la recuperación a futuro de dicha infraestructura a nivel comarcal, más concretamente entre Zestoa y Azpeitia, propuesta que tiene su origen en el PTS de la red ferroviaria del País Vasco.

Edificabilidad y tipología edificatoria

La edificabilidad residencial total (44.460m²) se ordena en tres bloques que configuran manzanas abiertas, una hacia el sur y las otras dos hacia el oeste.

La manzana abierta al sur se destina mayoritariamente a vivienda en régimen de protección (vivienda tasada y vivienda protegida de régimen general), en un bloque con perfil edificatorio de 4S+B+7+A, es decir, dos plantas de sótano, planta baja y siete plantas altas más una planta de ático (retranqueada en fachada respecto de la séptima). En planta baja y primera se ordenan usos terciarios para locales comerciales y oficinas, con el objeto de dotar al espacio central de la manzana de un carácter de plaza pública con actividad y circulación peatonal a través de ella.

Las otras dos manzanas abiertas al oeste se destinan a vivienda en régimen libre casi en su totalidad, a excepción de una zona próxima a la plaza en la manzana situada en el centro de la ordenación, donde también se disponen usos terciarios en planta baja. Su perfil edificatorio para ambas es 4S+B+5+A.

El acceso a las viviendas se realizará desde el nuevo viario ordenado en el ámbito. La posición de los accesos rodados a sótanos señalada en los planos es orientativa y se definirá concretamente en el proyecto de edificación, pudiendo variar su posición respecto de lo recogido en este documento.

El espacio reservado para la edificabilidad bajo rasante de las tres manzanas ocupa toda la superficie abarcada por cada una de ellas, tal y como se recoge en los planos de ordenación de este documento, por tanto, estos patios de manzana serían en los tres casos de titularidad privada y para el caso específico de la primera manzana y el carácter que se pretende de "plaza" se ordena su servidumbre de uso público.

Esta disposición de manzanas permite una orientación de viviendas óptimo desde el punto de vista del soleamiento, así como unos espacios públicos resultantes que reciben radiación durante todo el año (a partir de la tarde en invierno y desde el mediodía en verano).

El resto de la edificabilidad de usos terciarios que no se dispone en los bloques residenciales se ordena mayoritariamente en una parcela situada entre el convento y la primera manzana residencial, justo en frente de la rotonda de acceso al ámbito. En ella se ha ordenado un edificio con un perfil edificatorio de 3S+B+5 situado a la cota 83,6 con una edificabilidad de 10.150m². El resto (unos 100m²) se reservan para pequeñas ampliaciones en la parcela de convento.

Espacios libres y dotaciones

Además de los nuevos espacios públicos generados en torno a las viviendas, se ordena una gran zona verde en el espacio situado entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. Este gran parque aprovecha parte del jardín trasero del convento, que se abre al público integrándolo en la infraestructura ver del municipio. Aunque su vocación sea la de espacio libre, el PEOU le otorga una calificación de equipamiento, que permite ampliar el uso de esparcimiento propio de un parque a otro tipo de dotación pública, tal y como se especifica en la normativa urbanística.

Además, se ordena una pequeña plaza dura junto al convento con acceso desde Foru Pasealekua dando pie a un gran paseo de borde fluvial en la margen derecha del Ibaieder que bordea todo el perímetro y conecta con el puente de Amue y con los itinerarios ciclables y peatonales ordenados y existentes en el entorno.

Esta zona verde de borde en el Ibaieder se ensancha generosamente en la confluencia con el río Urola, donde está prevista la actuación hidráulica que eliminará el tapón que hoy en día se encuentra en el encuentro de los dos cauces.

El otro equipamiento comunitario se ordena en la zona Este del ámbito, junto al puente de Amue, al otro lado del nuevo vial rodado que da servicio al nuevo desarrollo residencial, y al final de un importante eje peatonal que une el equipamiento con el parque de borde del río. Se trata de una parcela de 3.087 m² donde se ordenan unas alineaciones para una futura edificación para la que se ha previsto una edificabilidad no lucrativa de 1.000 m² (t).

6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El desarrollo previsible del Plan estará sujeto a la legislación de la Ley del suelo y a la tramitación de la evaluación ambiental estratégica. Este documento constituye el primer borrador o avance del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El desarrollo previsible del Plan Especial, seguirá el procedimiento indicado en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE n 296, miércoles 11 de diciembre de 2013), en la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de suelo y urbanismo y en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

- 1) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- 2) Elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.
- 3) Elaboración del estudio ambiental estratégico y presentación ante el Ayuntamiento de Azpeitia.
- 4) Trámite simultáneo de información pública y de consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.
- 5) Elaboración de la versión definitiva del Plan Especial.
- 6) Solicitud de la declaración ambiental estratégica.
- 7) Análisis técnico del expediente y declaración ambiental estratégica.
- 8) Formulación, tramitación y aprobación del Plan Especial.
- 9) Ejecución de las obras de urbanización y construcción.

7. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

7.1. Delimitación y características físicas del ámbito

Se trata de un ámbito situado en el centro del área urbana de Azpeitia, junto a los ríos Urola e Ibaieder, inmediato al casco histórico. Abarca una superficie aproximada de 90.492 m².

De forma rectangular y alargada en sentido norte-sur está bordeado en sus frentes sur y oeste por el cauce del río Ibaieder, al norte por la calle Foru Pasealekua y al este por la calle Juan XXIII.

En él se incluyen el convento de las Franciscanas, así como parte del suelo en el que se implanta en la actualidad la empresa Corrugados Azpeitia, correspondientes a su fundición y al almacenamiento de chatarra, así como pertenecidos de la familia Ucin.

Los asentamientos preexistentes ocupan el suelo hasta el mismo linde con el río Ibaieder, liberándose tan sólo de la edificación el espacio ocupado por las huertas del convento. La edificación también ocupa el antiguo trazado ferroviario del tren del Urola. Incluso existe una edificación en el extremo noroeste (el número 12 de la calle Foru Pasealekua) sobre el cauce del río Ibaieder.

Destacan también dos pasos sobre el río Ibaieder, por un lado, el puente de Amue y por otro el antiguo puente del tren del Urola, actualmente en desuso. **Ver Plano 1.-Situación del Plan Especial.**



Localización de la zona de actuación

7.2. Evolución del ámbito

A continuación se adjuntan una serie de ortofotos donde se muestra la evolución urbanística del ámbito, sobre todo a partir de los años 70 del siglo XX.



Ortofoto 1954



Ortofoto 1977-78



Ortofoto 1983



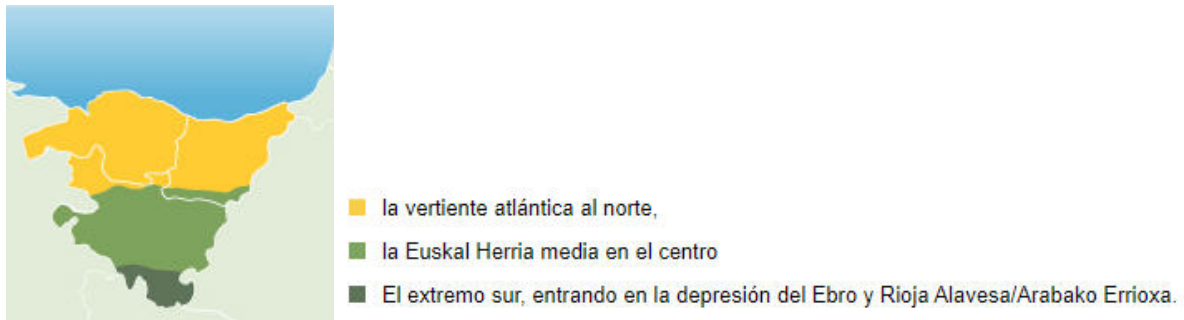
Ortofoto 1997

7.3. Clima

Climáticamente, el municipio de Azpeitia pertenece a la "vertiente atlántica al norte", la cual presenta un tipo de clima mesotérmico, moderado en cuanto a las temperaturas, y muy lluvioso. Se denomina clima templado húmedo sin estación seca, o clima atlántico. En este clima, el océano Atlántico ejerce una influencia notoria. Las masas de aire, cuyas temperaturas se han suavizado al contacto con las templadas aguas oceánicas, llegan a la costa y hacen que las oscilaciones térmicas entre la noche y el día, o entre el verano y el invierno, sean poco acusadas. El factor orográfico explica la gran cantidad de lluvias de toda la vertiente atlántica del País Vasco, entre 1.200 y más de 2.000 mm de precipitación media anual.

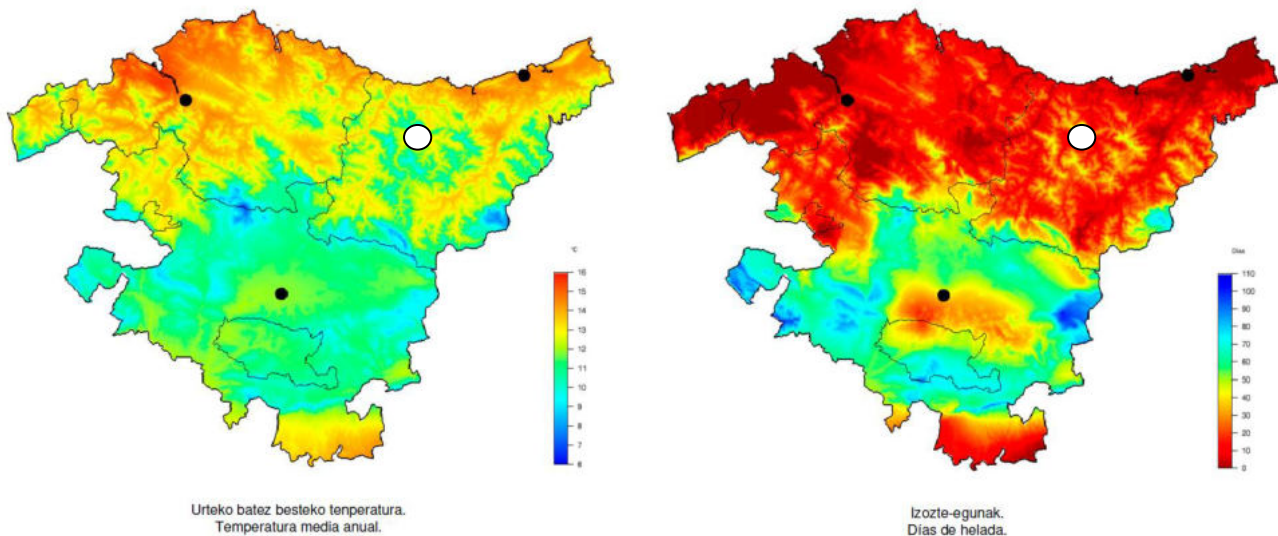
En cuanto a las temperaturas es de destacar una cierta moderación, que se expresa fundamentalmente en la suavidad de los inviernos. De esta forma, a pesar de que los veranos son también suaves, las temperaturas medias anuales registran en la costa los valores más altos de Euskal Herria, unos 14°C. Aunque los veranos sean frescos, son posibles, sin embargo, episodios cortos de fuerte calor, con subidas de temperatura de hasta 40°C, especialmente durante el verano.

Según los mapas de parámetros meteorológicos del año 2020, elaborados por Euskalmet, el ámbito en estudio presenta una precipitación acumulada anual de entre 1.200 y 1.500 mm. Los días de precipitación oscilan entre 180 y 190 días anuales.



Fuente: Euskalmet

La temperatura media, oscila entre los 12 y 13°C. Los días de helada anuales son en torno a 15-25 días.



Fuente: Euskalmet

7.4. Calidad del aire

La evaluación de la calidad del aire es el proceso por el que se valora unos determinados niveles de contaminantes en el aire ambiente.

Los contaminantes que tienen límites para la protección de la salud son: SO₂ (dióxido de azufre), NO₂ (dióxido de nitrógeno), PM₁₀ (partículas con diámetro inferior a 10 micras), PM_{2,5} (partículas con diámetro inferior a 2,5 micras), CO (monóxido de carbono), O₃ (ozono), C₆H₆ (benceno), Pb (plomo), As (arsénico), Cd (cadmio), Ni (níquel) y B(a) (Benzo(a)pireno).

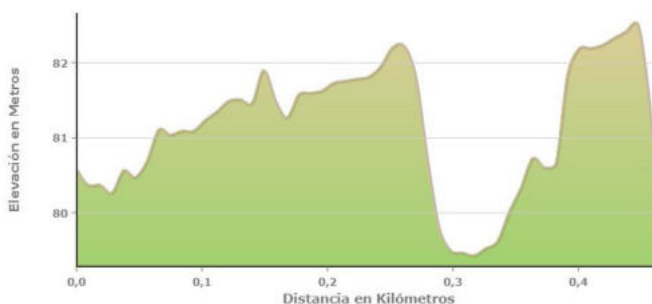
La mayoría de los contaminantes (SO₂, NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, CO y O₃) se miden en todas las zonas del territorio y en el caso del benceno, los metales pesados y Benzo(a)pireno las estaciones de medida son menos ya que la evaluación se hace de forma global para toda la CAPV.

Se ha analizado los datos del último año correspondiente a la estación de vigilancia existente en el núcleo de Azpeitia (C/ Perdillegi, s/n).

Según los últimos datos, los niveles de SO₂ y CO medidos estaban por debajo de los límites establecidos, presentando una valoración muy buena. Para el caso de las partículas PM₁₀ y PM_{2,5} los niveles detectados eran entre buenos y muy buenos. Los valores registrados para el O₃ fueron también buenos.

7.5. Características topográficas

Se trata de un espacio en forma más o menos rectangular con unas cotas que oscilan entre los 80-79 m en los extremos norte y sur y entre la 82-81 m en los extremos este y oeste.



Perfil y cotas generales del terreno de Norte a Sur

7.6. Geología y Litología

Desde el punto de vista de la geología regional, el ámbito de estudio se localiza en la terminación occidental de los Pirineos y, más concretamente, en la zona Sureste de la cuenca vasco-cantábrica, en el Anticlinorio Norte de Bizkaia del llamado "Arco Pirenaico Vasco" o "Arco Plegado Vasco"

La litología del ámbito está determinada por los depósitos aluviales del río Urola e Ibaieder del Cuaternario, asociados a una permeabilidad media por porosidad y a una vulnerabilidad alta sobre la contaminación de acuíferos.

No se han detectado áreas ni puntos de interés geológico.

Ver Plano 2.- Litología y Vulnerabilidad de acuíferos.

7.7. Edafología y Capacidad Agrológica

En el ámbito de estudio, la totalidad de la superficie se corresponde con un ámbito residencial, industrial; de equipamiento e infraestructuras. Se trata de suelos sin capacidad agrológica, salvo la zona de huertas del convento de las Franciscanas.

7.8. Condiciones geotécnicas

Las condiciones geotécnicas del ámbito son desfavorables debido a los procesos de inundabilidad.

7.9. Hidrología

La zona pertenece a la Demarcación Cantábrico Oriental y la masa es la denominada "Urola D".

7.9.1. Hidrología superficial

Al norte del ámbito se encuentra el río Urola, que discurre en el ámbito del Plan Especial en sentido oeste-este. Esta masa presenta una longitud de 9,70 km y se categoriza como muy modificada y según la tipología denominada "Ríos vascos pirenaicos". Pertenece a la demarcación Cantábrico Oriental (código de masa ES111R032010).

Al sur y al este del ámbito se encuentra el río Ibaieder, que discurre en el ámbito del Plan Especial en sentido sur-norte. Esta masa presenta una longitud de 9,20 km y se categoriza como natural y según la tipología denominada "Ríos vascos pirenaicos". Pertenece a la demarcación Cantábrico Oriental (código de masa ES111R032020).

Según el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica), atendiendo a la componente hidráulica, el río Ibaieder se identifica de nivel III (cuenca afluyente entre 100 y 200 km²) y el río Urola de nivel IV (cuenca afluyente entre 200 y 400 km²).

Se ha detectado un punto de agua (Txaldea) cuyo uso actual es el de agroganadero, con el código 20004100 y legalizado.

La Agencia Vasca del Agua (URA) realiza anualmente el diagnóstico del estado químico y biológico de las masas de agua, entre las que se enmarcan los dos ríos mencionados. Dentro del ámbito de estudio, no se encuentra ninguna estaciones de muestreo cercana.

El estado biológico del río Urola a su paso por el ámbito de estudio se califica como potencial bueno, el estado ecológico como potencial moderado y el estado químico como bueno. El estado global se clasifica como peor que bueno.

El estado biológico, estado ecológico y estado químico del río Ibaieder a su paso por el ámbito de estudio, se califica como bueno. El estado global se clasifica como bueno.

El Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (RZP) identifica el río Ibaieder como zona de protección de especies piscícolas de interés económico.

Ver Plano 3.- Hidrología y registro de zonas protegidas.

7.9.2. Hidrología subterránea

La totalidad del ámbito se engloba dentro de la masa subterránea denominada Izarraitz en Dominio de Anticlinorio Norte, identificada como una zona de interés hidrogeológico.

El estado estado químico se califica como bueno y el estado global se clasifica como bueno.

No se han identificado ninguna zona protegida subterránea dentro del ámbito en estudio.

7.10. Vegetación

La vegetación potencial del emplazamiento sería la de tipo Robledal acidófilo y robledal bosque-mixto.

La vegetación actual del ámbito se corresponde con una Vegetación ruderal nitrófila, salvo una pequeña mancha en el extremo sureste del ámbito correspondiente a una aliseda cantábrica situada en las riberas del río Ibaieder. La cobertura de la vegetación de ribera del Ibaieder está poco desarrollada debido al encajonamiento urbanístico del sector.

En Amue, los usos industrial y, en menor medida, religioso (convento) y residencial han ocasionado la desaparición de una parte muy importante del suelo fértil con la consiguiente repercusión negativa sobre la vegetación y la fauna. La única zona con suelo corresponde al huerto del convento donde dominan los frutales junto a zonas de cultivos hortícolas (dos invernaderos) y jardín.

Por otro lado no se ha identificado la presencia de flora amenazada ni de vegetación invasora.

Ver Plano 4.- Vegetación y Hábitats de Interés Comunitario.

7.11. Hábitats de Interés Comunitario

En relación a los Hábitat de Interés Comunitario, el ámbito presenta una pequeña superficie HIC, correspondiente a la aliseda mencionada en el punto anterior.

Más concretamente sería el Hábitat de Interés comunitario 91E0**Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*.

Ver Plano 4.- Vegetación y Hábitats de Interés Comunitario.

7.12. Fauna

Las comunidades faunísticas y la potencial presencia de las mismas en un determinado territorio están estrechamente ligadas al tipo de unidades de vegetación existentes en él, debido, por una parte, a la relación que los vertebrados terrestres mantienen con la vegetación y por otra parte con la estructura de la misma.

En consecuencia, existe una tendencia acentuada de los vertebrados por ocupar los hábitats de forma preferente y por establecer relaciones ecológicas entre las especies que los ocupan. En todo caso, **las comunidades faunísticas esperables en el ámbito de estudio son las asociadas a ámbitos urbanos o periurbanos.**

Las especies presentes en esta zona están principalmente ligadas a un entorno degradado y humanizado, la única fauna presente es la asociada a las comunidades ruderales nitrófilas y propias de entornos humanizados. Son especies que se han adaptado a vivir en los núcleos urbanos, incluso en las grandes concentraciones de edificios.

En estas zonas se pueden encontrar desde la lagartija ibérica o la roquera hasta la rata campestre o la rata común, así como el ratón casero. Entre las aves encuentran en los núcleos urbanos un hábitat idóneo la paloma, el vencejo, el avión común, la lavandera blanca, el estornino negro y el gorrión entre otros.

El Rio Ibaieder, que es una zona clasificada como de Interés Especial del Visión europeo (*Mustela lutreola*), según determina su Plan de Gestión aprobado mediante la Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visión Europeo *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Por tanto, serán aplicables las prohibiciones genéricas con respecto al visón europeo, establecidas en el artículo 6 del Plan de Gestión:

“a) Cualquier actuación no autorizada hecha con el propósito de darles muerte, capturarlos, perseguirlos o molestarlos, incluyendo a sus crías, así como la destrucción de su hábitat y en particular de sus lugares de cría y reposo.

b) Poseer, naturalizar, transportar, vender, exponer, importar o exportar ejemplares vivos o muertos, salvo en los casos que expresamente se autoricen.

c) Introducir en el medio natural otras especies animales que puedan afectar negativamente a sus poblaciones.”

En este sentido cualquier actuación en las áreas de interés especial que implique la modificación de las características del hábitat utilizado para la reproducción o como refugio por la especie, necesitará autorización previa del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta, sobre la conservación o recuperación de la especie en las áreas de interés especial, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, deberá ser sometido a informe preceptivo del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien velará por una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre los objetivos del Plan de Gestión. Dicha evaluación contemplará, entre otros aspectos, las posibles afecciones a la especie, a la calidad de las aguas y de hábitat, determinando, en función de su afección previsible, las fechas óptimas para su ejecución, estableciendo como período crítico para la reproducción de la especie el comprendido entre el 15 de marzo y el 31 de julio

No se ha detectado ninguna especie faunística amenazada.

Ver Plano 5.- Fauna potencial.

7.13. Espacios Naturales de Interés Naturalístico y Espacios Naturales Protegidos

El artículo 28 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, define como espacios naturales protegidos a aquellos espacios del territorio nacional, incluidas las aguas continentales, y el medio marino, que cumplan al menos uno de los requisitos siguientes y sean declarados como tales:

- a) Contener sistemas o elementos naturales representativos, singulares, frágiles, amenazados o de especial interés ecológico, científico, paisajístico, geológico o educativo.
- b) Estar dedicados especialmente a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica, de la geodiversidad y de los recursos naturales y culturales asociados.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, establece un sistema de espacios protegidos divididos en 3 categorías:

- 1.- Espacios Naturales Protegidos.
- 2.- Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- 3.- Áreas protegidas por instrumentos internacionales.

Los espacios naturales protegidos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Parques.
- b) Reservas Naturales.
- c) Áreas Marinas Protegidas.
- d) Monumentos Naturales.
- e) Paisajes Protegidos.

Por su parte, el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, establece en su artículo 13 que los espacios naturales protegidos se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

- a) Parque natural.
- b) Biotopo protegido.
- c) Árbol singular.
- d) Zona o lugar incluido en la Red Europea Natura 2000 (lugares de importancia comunitaria (LIC), zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA), sin perjuicio de coincidir espacialmente, de forma total o parcial, con las categorías anteriores a), b) y c).

De esta manera a la red de espacios naturales protegidos por la legislación básica se añaden los biotopos protegidos y los árboles singulares.

Los espacios protegidos Red Natura 2000 comprenden los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). La gestión de estos espacios tiene en cuenta las exigencias ecológicas, económicas, sociales y culturales, así como las particularidades regionales y locales.

De acuerdo al artículo 50 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, tendrán la consideración de áreas protegidas por instrumentos internacionales todos aquellos espacios naturales que sean formalmente designados de conformidad con lo dispuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales de los que sea parte España y, en particular, los siguientes:

- a) Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- b) Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
- c) Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- d) Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- e) Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- f) Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- g) Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

A estos espacios se unen las reservas naturales fluviales que constituyen una figura de protección que tiene como objetivo preservar aquellos tramos de ríos con escasa o nula intervención humana y en muy buen estado ecológico. Se declaran en cumplimiento del artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, que contempla la incorporación obligatoria en los Planes Hidrológicos competencia del Estado de estos espacios que merecen ser declarados reserva natural fluvial.

En relación a los puntos anteriores, se ha superpuesto el ámbito de actuación con las principales figuras de Protección Ambiental de la CAPV, y los resultados obtenidos son los siguientes:

- No se han detectado Espacios Naturales Protegidos.
- No se han detectado espacios Red Natura 2000.
- No se han detectado áreas de interés naturalístico incluidas en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco (DOT).
- No se han detectado áreas del Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la Comunidad Autónoma Vasca.
- No se han detectado humedales, ni humedales catalogados Ramsar.
- El ámbito de actuación no se incluye dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.
- No se ha detectado ninguna Especie de Flora, ni vegetación de interés.
- No se ha detectado ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000.
- No se ha detectado la presencia de Fauna Protegida, salvo la zona del río Ibaieder (visión europeo).

7.14. Red de Corredores Ecológicos

El ámbito de estudio no coincide con ninguna red de corredores, ni elementos estructurantes de la misma definidos en la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV.

7.15. Unidades ambientales homogéneas

Al ámbito se le asocia una única unidad de paisaje denominado "Industrial en dominio antropogénico".

El ámbito de estudio no es un emplazamiento catalogado dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

A continuación, se valora la calidad escénica del ámbito:

UNIDAD DE PAISAJE				
El paisaje está caracterizado por un espacio industrial en dominio antropogénico				
COMPONENTES DEL PAISAJE	5 Puntos	3 Puntos	1 Punto	
MORFOLOGÍA DEL TERRITORIO	Relieve muy montañoso formado por grandes acantilados o formaciones rocosas, gran variedad superficial. Algún rasgo singular sobresaliente.	Formas erosivas importantes, pero no dominantes o excepcionales.	Fondos o valles planos. Ningún detalle singular.	x
VEGETACIÓN	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas texturas y distribuciones importantes.	Variedad de vegetación pero sólo uno o dos tipos.	Poca o ninguna variedad o contraste de la vegetación.	x
AGUA	Como factor dominante del paisaje.	Agua en movimiento o en reposo pero no dominante.	x Ausente o inapreciable.	
COLOR	Combinaciones de colores intensos o variados o contrastes agradables en el suelo, vegetación, agua y roca.	Alguna variedad e intensidad en los colores y contrastes del suelo, roca y vegetación.	Muy poca variedad cromática. Colores apagados.	x
FONDO ESCÉNICO	El paisaje circundante potencia la calidad visual.	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del entorno.	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto.	x
RAREZA	Único, poco corriente o muy raro en la región, posibilidad de contemplar vegetación y fauna excepcional.	Característico, aunque similar a otros en la región.	Bastante común en la región.	x

ACTUACIONES HUMANAS	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual.	La calidad estética está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad o las actuaciones no añaden calidad visual.	Modificaciones intensas y extensas que reducen o anulan la calidad escénica.	x
PUNTUACIÓN GLOBALCALIDAD ESCÉNICA				9-MUY BAJA

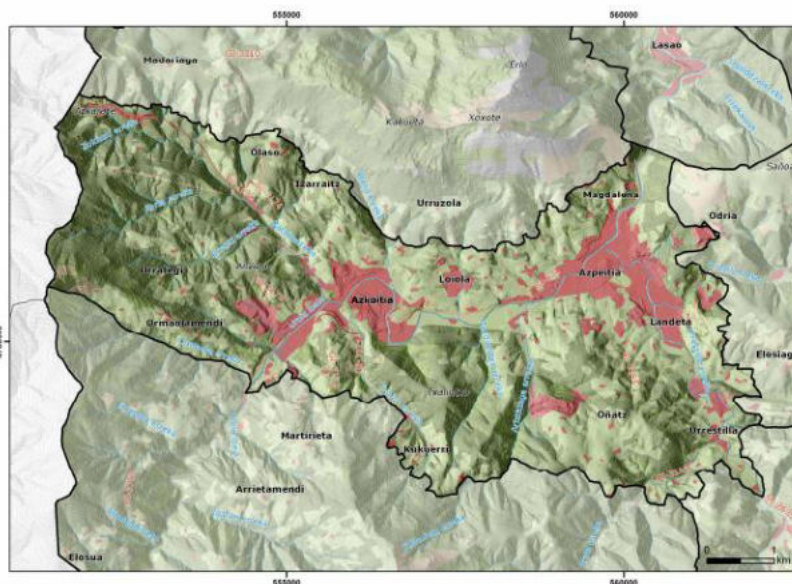
7.16. Catálogos de Paisaje

El 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 establece los instrumentos para la integración del paisaje y su desarrollo como una dimensión específica de la ordenación del territorio, en consonancia con lo promulgado por el Convenio Europeo del Paisaje aprobado por el Consejo de Europa en el año 2000.

El citado Decreto regula, entre otros, instrumentos como los catálogos del paisaje, que consisten en documentos de carácter descriptivo y prospectivo que abarcan la totalidad de cada área funcional y del que se derivan los objetivos de calidad paisajística, las unidades del paisaje y las áreas de especial interés paisajístico, así como las determinaciones del paisaje. Concretamente, las determinaciones del paisaje son disposiciones normativas de carácter recominatorio que tienen por objeto la consecución de los objetivos de calidad paisajística y la vocación de ser incorporadas al correspondiente Plan Territorial Parcial (PTP).

En cuanto al paisaje, el Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) pertenece a unidad geomorfológica denominada "montañas y valles atlánticos", dentro del "arco plegado vasco", con clima templado y húmedo. Tiene un aspecto geomorfológico compartimentado, es decir, con relieve accidentado, formando valles en cuadrícula por donde discurren los ríos Urola y Oria y sus afluentes. En el Área Funcional se diferencian claramente la parte costera y de la interior. En las desembocaduras de los ríos y zona costera, se han desarrollado varios núcleos urbanos: Zumaia, Getaria, Zarautz y Orío, con actividad turística y fuerte tradición industrial relacionada con el mar. Están rodeadas de campiña, aunque actualmente el cultivo del Txakoli está modificando su fisonomía. En cuanto a la zona interior, los núcleos más poblados se ubican en los fondos de valle.

Así, tras el macizo de Izarraitz, se abre una depresión donde se alojan Azpeitia y Azkoitia, con carácter marcadamente industrial, rodeadas de laderas y cimas destinadas uso agroforestal, donde el caserío cobra gran importancia. Algunas de estas cimas cuentan ya con algún tipo de protección, como el parque natural de Pagoeta. A media ladera se ubican núcleos diseminados (Aia, Errezil y Beizama). Por último, destacar que entre la costa y el interior se ubican las principales infraestructuras lineales (AP-8, ferrocarril, líneas eléctricas, etc.).



Los valores paisajísticos de esta unidad de paisaje que se establecen en el catálogo son los siguientes:

- Los valores ecológicos debidos a su función de conector del bosque de ribera que bordea los cursos del Urola y del Ibaieder. **De aplicación en el presente Plan Especial.**

- Los valores estéticos del paisaje rural situado en los relieves de pendiente suave del fondo del valle del Urola y de los alrededores de Urrestilla.
- Los valores estéticos del horizonte paisajístico permanente formado por las fuertes pendientes del macizo de Izarraitz, culminando en el Erlo, que se levanta enérgicamente al norte de la ciudad de Azpeitia.
- Los valores históricos, simbólicos y espirituales del Santuario de Loiola.
- Los valores históricos y estéticos de los palacios, casas y casas-torre como Etxe Beltz en Azkoitia y Emparán en Azpeitia, originariamente pertenecientes a miembros de los linajes de los Parientes Mayores.
- Los valores sociales del parque y jardines del santuario de Loiola y de la vía ciclista interurbana entre Azpeitia y Azkoitia.

Una vez elaborado el catálogo del paisaje del Área Funcional a iniciativa del Departamento del Gobierno Vasco, competente en materia de ordenación del territorio, y extraídas las Determinaciones oportunas para la protección, gestión y ordenación del paisaje en esta área funcional, corresponde incorporar al PTP del Área Funcional como normas de ordenación, tanto las referidas determinaciones, como el catálogo, así como los objetivos de calidad paisajística, las unidades del paisaje y las áreas de especial interés paisajístico, con sus correspondientes mapas. Así, la dimensión específica del paisaje se recoge en un nuevo último Título del PTP bajo el epígrafe "Determinaciones del Paisaje".

El ámbito del Plan especial se encuentra dentro de la unidad de paisaje "Cuenca Azkoitia-Azpeitia".

El artículo 20 de la modificación del PTP establece que las Determinaciones del Paisaje serán aplicadas y se desarrollarán a través de los instrumentos de planificación territorial y urbanísticos oportuno. En el caso de Azpeitia el PGOU contiene determinaciones en relación al paisaje que están alineadas con el Decreto 90/2014 y el catálogo del paisaje del Área Funcional, ya que se tramitaron en paralelo, por lo que el PGOU era conocedor de las determinaciones en relación al paisaje y las incorporó en el documento urbanístico.

7.17. Patrimonio cultural y patrimonio urbanístico construido

El ámbito incluye los siguientes elementos del Patrimonio Cultural y Arquitectónico.

1.- Patrimonio arquitectónico:

- N°114 Puente de Amue, puente de siglo XVII declarado monumento provincial de interés histórico-artístico por Orden de 17 de enero de 1964 (BOE 29/02/64) y Calificado por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco. Inmueble inscrito en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco. **Nivel de Protección Especial.**
- N°39 Convento de Santa Clara, edificio postmedieval del siglo XV-XVI, **bien inmueble propuesto para su inscripción en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.**

2.- Patrimonio arqueológico:

Zona de presunción arqueológica

- N°10 Convento de San Francisco incluido como Zona de Presunción Arqueológica (zona A) ÁREA INTRAMUROS por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco, situado en la zona donde se encuentra el actual Convento de Santa Clara.
- Molino Emparan. Zona de Presunción Arqueológica. BOPV n°195, 13/10/1997.
- Corrugados Azpeitia, SL. Elemento de interés arquitectónico a nivel local.
- Puente número diecisiete. Elemento de interés arquitectónico a nivel local.

7.18. Riesgos ambientales

7.18.1. Riesgo sísmico

El País Vasco se puede considerar como una zona de actividad sísmica baja. La actualización del Mapa de Peligrosidad Sísmica de España en el año 2003 llevo a modificar la Directriz Básica de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico adaptándola al nuevo Mapa de Peligrosidad. En dicha actualización se introducen nuevas áreas de peligrosidad sísmica en las provincias de Araba y Gipuzkoa de la Comunidad Autónoma Vasca. Y, de acuerdo con dicha Directriz Básica modificada, se ha elaborado el Plan de Emergencia ante Riesgo Sísmico.

De dicho Plan se concluye que no existe ninguna zona en el País Vasco con intensidades iguales o superiores a VII, por lo que, no existen municipios obligados a realizar Plan de Emergencia Sísmico. Los municipios con peligrosidad igual o superior a VI están limitados a los más orientales de la Comunidad Autónoma que, en este caso, estarían en la necesidad de realizar estudios más detallados a nivel municipal, tales como estudios de vulnerabilidad o catalogación de edificios singulares o de especial importancia. Para el caso del municipio de Azpeitia, el riesgo sísmico se ha clasificado como de nivel V.

7.18.2. Riesgo de transporte de mercancías peligrosas

La ronda de circulación de Amue presenta un riesgo muy bajo por el transporte de mercancías peligrosas. El ámbito no presenta ningún riesgo de transporte de mercancías peligrosas en ferrocarril.

7.18.3. Suelos potencialmente contaminados

Dentro del ámbito se ha detectado la presencia de suelos potencialmente contaminados. Es la parcela de tipo industrial con una superficie de 220.500 m² y con el código 20018-00022.

Actualmente la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, ha sustituido a la anterior Ley 1/2005, de 4 de febrero, con lo que será de aplicación lo establecido en la misma.

7.18.4. Contaminación acústica

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, constituye la transposición a la CAPV de la normativa estatal en esta materia y de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Esta Directiva ha provocado una nueva concepción de la contaminación acústica, cobrando especial relevancia el ruido ambiental, entendido éste como el sonido exterior no deseado o nocivo para la salud generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, establece que el Estudio de Impacto Acústico contendrá como mínimo:

- a) *un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,*
- b) *estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y*
- c) *definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.*

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

A tal efecto, el presente PEOU incorpora un Estudio de Impacto Acústico que se encuentra como DOCUMENTO G de este Plan Especial y concluye que, de acuerdo con los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, aislamiento acústico y cálculo de inmisión para el interior de los edificios, se determina el cumplimiento de los valores límite establecidos por el citado Decreto con margen de seguridad.

7.18.5. Inundabilidad

El ámbito del Plan Especial se encuentra en la zona de policía de los cauces Urola e Ibaieder, que confluyen al norte del mismo.

Tras la consulta de la cartografía de inundabilidad oficial obrante en la página web de la Agencia Vasca del Agua (URA) se constata que las actuaciones propuestas se ubican en zona inundable por la avenida de retorno de 100 años, en zona de flujo preferente. En concreto las acciones se localizan en la zona ES017-GIP-URO-02 AZPEITIA, por lo que deberán ser compatibles con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para dicha área y no deberán afectar de manera negativa a la inundabilidad.



Imagen del visor de URA en Geoeuskadi (en naranja "Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno").

Ante esta situación el Ayuntamiento de Azpeitia ha estudiado una solución consistente en la creación de una derivación en el río Ibaieder, es decir, un túnel o canal que entre en funcionamiento a partir de un nivel determinado en el río Ibaieder y que derive una parte del caudal durante episodios de avenida, de esta forma, disminuye el caudal circulante por el último tramo del río Ibaieder y por lo tanto, la inundabilidad del ámbito.



El encuentro de la derivación con el río Urola se produciría aguas abajo del actual punto de confluencia. De esta forma, la problemática asociada a la confluencia, donde el río Ibaieder hace aumentar la cota de la lámina de agua del río Urola, se desplaza a una zona donde este efecto no tiene impacto.

Esta alternativa tiene dos variantes, la primera de ellas (V1) situada junto a la carretera foral GI-631 y la segunda (V2) más al este, atravesando el barrio de Enparana, tal y como se ve en la siguiente imagen:

Estas alternativas han sido analizadas por URA, y sus conclusiones se recogen en informe de fecha 21 de junio de 2021, concluyendo que siendo la variante V1 la más viable de las dos y aumentándose el nivel de protección frente a inundaciones en la avenida a 100 años, presenta una serie de inconvenientes que la hacen inviable desde el punto de vista técnico y económico.

El informe remite a las medidas estructurales para minimizar el riesgo de inundación prevista en el proyecto de Plan de Gestión de Riesgo de Inundación, actualmente en revisión y concluye que dichas medidas son a su juicio la alternativa más adecuada.

Este documento, denominado "de 2º ciclo 2022-2027" establece para esta ARPSIS, y en concreto en este ámbito varias actuaciones. En concreto para este tramo de los ríos Urola e Ibaieder las actuaciones que se propone son la construcción de un cauce auxiliar, la demolición de dos azudes y dos puentes, así como la mejora de la protección longitudinal en la margen izquierda del Ibaieder.

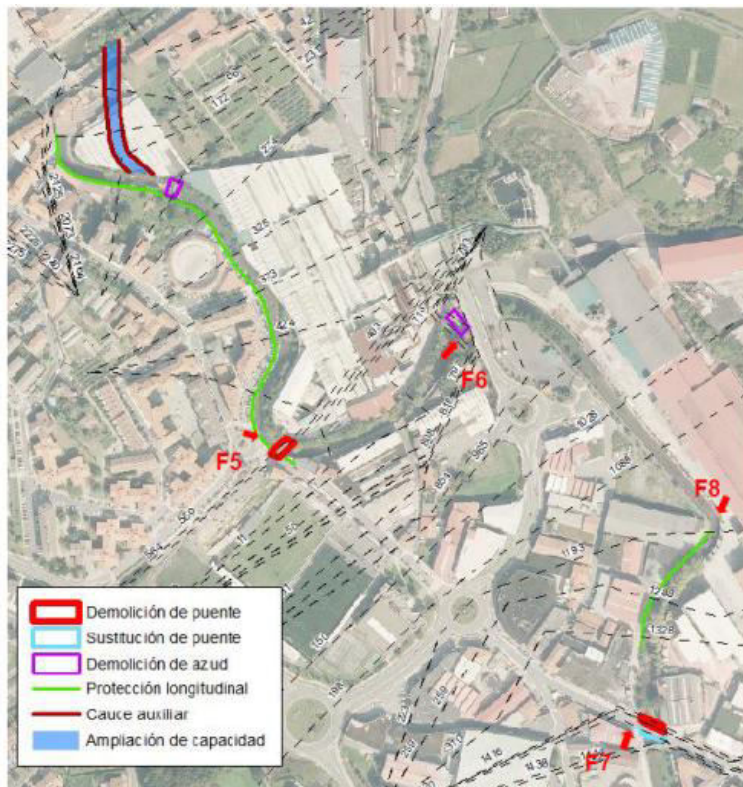


Imagen del PGRI de 2º Ciclo (actualmente en tramitación)

Dichas actuaciones se describen de la siguiente manera en el PGRI:

En el río Ibaieder se propone modificar el trazado del cauce en la confluencia con el río Urola. Actualmente, el tramo final del río Ibaieder discurre bajo una cobertura que genera una obstrucción importante al paso de las avenidas. El nuevo cauce que se propone discurriría a cielo abierto por la actual margen derecha del río Ibaieder, que está ocupada por una nave industrial que sería necesario demoler. Esta propuesta de cambio de trazado es aproximada y, en todo caso, será objeto de análisis en el correspondiente proyecto constructivo.

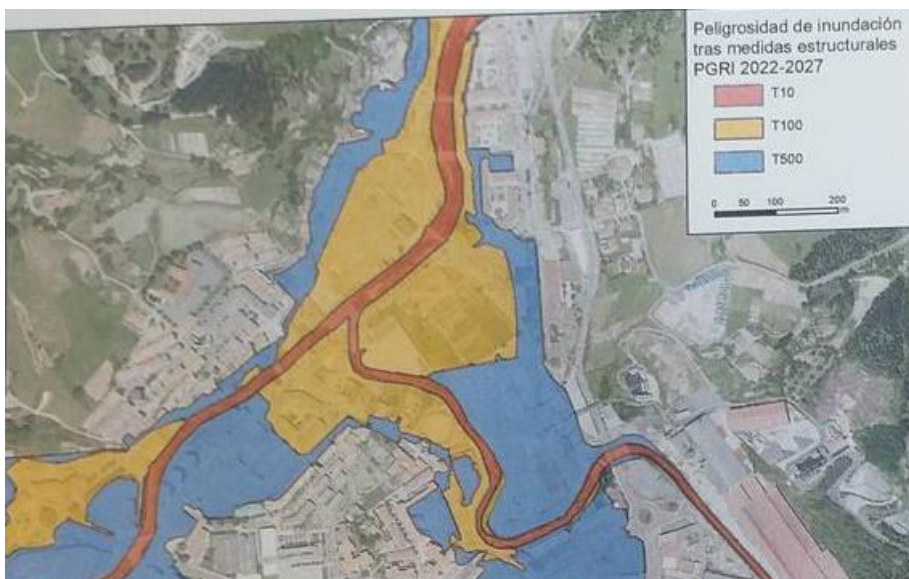
Se propone la eliminación de dos azudes, así como de una estructura en desuso sobre el cauce (ver fotografías 5 y 6) y la pasarela peatonal existente aguas abajo del puente de Landeta Hiribidea. Este puente sería sustituido por otro de mejores condiciones hidráulicas (ver fotografía nº7).

Adicionalmente, sería necesario ejecutar muros longitudinales en varios puntos para evitar el desbordamiento del río por la margen izquierda (ver fotografía nº8).



El PGRI descarta el derribo del edificio de viviendas sobre el río, por lo menos en las actuaciones para un periodo de defensa de 50 años, que dice, son las más equilibradas en precio, objetivo logrado e impacto ambiental.

En el informe de 21 de junio de 2021 URA hizo un tanteo hidráulico de estas actuaciones y se concluye que se produciría un descenso de la lámina de agua de algo más de 1,10m en el tramo inferior del Ibaieder.



Peligrosidad de inundación futura tras las actuaciones previstas en el PGRI de 2º Ciclo (en naranja "Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno"). Fuente: informe URA

Con esta referencia y la cartografía de peligrosidad vigente a la fecha de redacción del borrador del Plan Especial se plantearon unas alternativas de ordenación que ponían como cota de referencia del uso de vivienda y terciario en planta baja la +87, y en el caso del terciario próximo al Convento una cota de +81,50.

En cualquier caso, el documento borrador hacía referencia a que URA ha contratado la redacción del Proyecto Constructivo de todas estas medidas estructurales, por lo que, a medida que se vayan avanzando los trabajos, se irían ajustando aquellas cuestiones que a día de hoy no están definidas con exactitud, como la cota final a la que deben asentarse las edificaciones residenciales, la definición formal del canal de conexión con el río Urola, etc.

El informe de URA recibido el 27 de junio de 2022 relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial plantea una cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno situada en torno a la cota **83,53 y 84,35** y recuerda que, a día de hoy, en relación al riesgo de inundabilidad es de aplicación lo dispuesto en los artículos 40.2, 40.3 y 41 del anexo I del Real Decreto 1/2016 de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

Además, señala que:

“..atendiendo a la importante situación de riesgo del emplazamiento y a lo recogido en el citado Plan Hidrológico, la materialización de los usos y desarrollos contemplados en el Plan Especial podrían verse fuertemente condicionada en lo relativo a la cota de implantación de los nuevos usos residenciales, a las limitaciones en relación con la construcción de sótanos o garajes subterráneos o los nuevos usos terciarios junto al conjunto conventual.

Además, en la zona inundable no serán admisibles nuevos usos sensibles tales como nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales, ni infraestructuras e instalaciones de protección civil, entre otros.

No obstante, las previsiones de actuación que se desprendan del proyecto actualmente en redacción, anteriormente citado, para esta zona, y contempladas en el PGRI 2022-2027, así como el próximo marco normativo derivado de la revisión de la normativa del Plan Hidrológico, pueden devenir en un escenario más favorable a las propuestas del PEOU.”

Con todo ellos finaliza el apartado señalando que

“Teniendo en cuenta lo anterior, dada la importante imbricación del Plan Especial con las actuaciones previstas en el PGRI, no se podrá aprobar definitivamente dicho ordenamiento hasta comprobar que el mismo no interfiere en las citadas actuaciones hidráulicas definidas en el marco del PGRI o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de dichas obras, y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.”

Con todo ello, el documento para Aprobación Inicial del Plan Especial hace un replanteamiento de su ordenación, con una cota de implantación de los usos residenciales y terciarios más acorde a los datos actuales de la cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno facilitadas por URA, pero partiendo, en todo caso, de la futura situación en cuanto a la Zona de Flujo Preferente, una vez sean ejecutadas las obras programadas en el PGRI.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Azpeitia ha solicitado más concreción a URA acerca de las cotas de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno señaladas en dicho informe, que recibe contestación a través de un nuevo informe de fecha 8 de noviembre de 2022 donde se aportó un mapa con isolíneas de cotas de láminas de agua de T500.

Condicionantes derivados de la situación en zona de policía de cauces

En cumplimiento de la legislación vigente, en la zona de policía de cauces constituida por una franja de 100 m. paralela al cauce los ríos Ibaieder y Urola, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).

2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 84911986, de 11 de abril).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

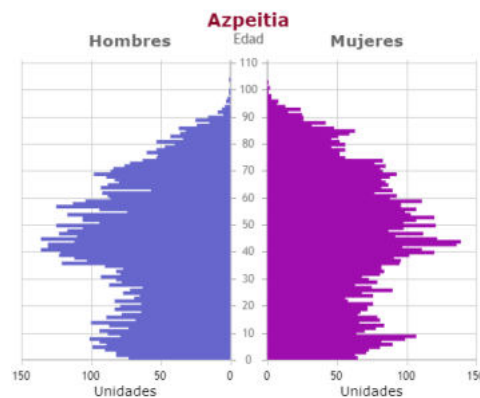
Ver Plano 7.-Principales Riesgos Ambientales.

7.19. Medio Socioeconómico

Población

En el año 2021 la población del municipio de Azpeitia era de 15,329 habitantes. La superficie municipal es de 6.922ha y una densidad de población de 221.45 habitantes por km². El porcentaje de suelo no urbanizable es del 93,55%.

Un 21,7% de la población de Azpeitia son menores de 19 años, un 58% tienen entre 20 y 64 años y el restante, un 20,3% superan los 65 años, que sigue la tendencia de envejecimiento de la población como el resto de la CAPV.



Pirámide de edad del municipio de Azpeitia en el año 2017. Fuente: Eustat

Actividad Económica

La tasa de paro de Azpeitia para el año 2020 era del 7,5%. El PIB para el periodo de 2019 era de 35.571€.

Si nos fijamos en las actividades económicas, para el año 2017 en Azpeitia se distribuye de la siguiente manera:

- Industria: 30,6%
- Servicios: 54,9%
- Construcción: 10,8%
- Sector primario: 0,9%

Así, se concluye que el sector servicios y el sector industrial son los sectores mayoritarios del total de las actividades que se desarrollan en el municipio de Azpeitia.

8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN

8.1. Principales efectos ambientales previsibles del Plan Especial

Se trata de un lugar ocupado en su práctica totalidad por las antiguas instalaciones de la empresa Corrugados Azpeitia, correspondientes a su fundición y al almacenamiento de chatarra, seguido de las instalaciones del convento de las Franciscanas.

Dichos asentamientos han alterado singularmente el lugar, de tal forma que el medio físico se encuentra totalmente transformado. Según los análisis de las ortofotos, el trazado del actual río Ibaieder prácticamente no ha sufrido ningún tipo de variación.

La afección sobre el clima, puede considerarse positiva a escala local, ya que se generan nuevos espacios verdes, que redundará sobre todo en la mejora de la vegetación de ribera del río Ibaieder.

En el ámbito de desarrollo del sector **no existe ningún espacio que pueda catalogarse como espacio natural protegido**, ni en el entorno inmediato.

Los actuales usos del suelo **no tienen valores agrológicos** y gran parte del ámbito se ubica sobre suelos **potencialmente contaminados**.

El sector no presenta zonas con pendientes, ya que está formado por una superficie llana en la que ya se habían desarrollado previamente actividad industrial. Por ello, la modificación del sector **no supone una modificación de la geomorfología, salvo los rellenos para salvar la cota de inundabilidad**. En relación a la geología, **no se han identificado puntos o lugares de interés de interés geológico** dentro de los límites del Plan Especial.

La zona está ausente de vegetación arbórea y arbustiva de interés, situándose sobre una zona antropizada. Se ha consultado la cartografía del Gobierno Vasco y no está inventariada **ninguna especie de flora protegida y catalogada, dentro del sector**.

A nivel **faunístico el ámbito carece de interés**. Si está identificado el río Ibaieder como una **zona de especial protección del visón europeo**. A su vez el río Ibaieder está identificado como zona de protección de especies piscícolas de interés económico.

Si se han identificado elementos del patrimonio cultural.

Si se han identificado riesgos ambientales relativos a la inundabilidad del ámbito y a suelos potencialmente contaminados.

No se han detectado **incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior** considerado.

A modo de resumen, los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan estarán ligados a la ejecución de las obras de edificación y urbanización del ámbito, que conllevarán movimientos de tierra, generación de residuos (incluyendo los producidos en la demolición de las edificaciones existentes y actuaciones en suelos potencialmente contaminantes), posible afección a un hábitat prioritario y a especies de fauna amenazada, vertidos a las aguas superficiales y subterráneas y a los suelos, molestias a la población del entorno por emisiones atmosféricas y acústicas.

Las principales afecciones tendrán lugar durante los trabajos derivados del desmantelamiento de los usos industriales, las excavaciones y los movimientos de tierras en un emplazamiento potencialmente contaminado.

Como impactos altamente positivos, destaca la regeneración urbanística, ambiental y paisajística del ámbito y la oportunidad de generar nuevas zonas verdes en un ámbito muy antropizado, así como la recuperación de vegetación de ribera del río Ibaieder a su paso por la zona de actuación.

8.2. Matriz preliminar de Impactos

A continuación, se describen los principales impactos previsible tanto en la fase de desarrollo del Plan Especial, como en la propia fase de explotación:

Principales Actuaciones		Impacto	Fase de Obras	Fase de explotación
1	Movimientos de tierra y desmantelamiento de las instalaciones industriales	Ocupación del suelo		
		Afección a la vegetación		
		Afección a la fauna		
		Afección a la hidrología		
		Afección sobre el paisaje		
		Ruido y contaminación atmosférica		
		Generación de residuos		
		Incremento de la movilidad		
2	Trabajos de urbanización.	Ocupación del suelo		
		Afección a la vegetación		
		Afección a la hidrología		
		Afección sobre el paisaje		
		Ruido y contaminación atmosférica		
		Generación de residuos		
		Incremento de la movilidad		
3	Construcción de usos terciarios	Ocupación del suelo		
		Afección a la vegetación		
		Afección a la hidrología		
		Afección sobre el paisaje		
		Ruido y contaminación atmosférica y lumínica		
		Generación de residuos		
		Incremento de la movilidad		
4	Integración paisajística	Ocupación del suelo		
		Medidas de integración ambiental y restauración paisajística		
		Afección sobre el paisaje		
		Contaminación atmosférica y lumínica		

Impactos Negativos
 Impactos Positivos

A continuación se desglosan los principales impactos del Plan Especial.

8.3. Impactos derivados del desarrollo del plan especial

Ocupación y usos del suelo durante la fase de construcción y explotación

El Plan Especial **no supondrá** un aumento de la ocupación de nuevo suelo rústico, limitando el consumo de suelo, recurso limitado y no renovable, que representa el soporte de muchos de los recursos naturales de un territorio. Por tanto se considera **un impacto Positivo**.

Aunque no se consuma nuevo suelo, y durante la fase de obras generalmente se produce un impacto por la ocupación de las instalaciones de obra, maquinaria, pequeños movimientos de tierra, etc. Se considera como un impacto, mínimo, negativo, directo, simple, permanente, localizado, reversible, recuperable, y continuo. El impacto se **considera Compatible**.

Durante la fase de explotación, la nueva ordenación del Plan Especial generará nuevos espacios verdes, con vegetación potencial del ámbito mejorando las condiciones hidrológicas del río Ibaieder. También se reordenará un ámbito que actualmente está prácticamente en situación de "abandono", salvo las instalaciones actuales del convento de las Franciscanas. A nivel global, se considera **un impacto Positivo**.

Afección a la vegetación y HIC durante la fase de construcción y explotación

La vegetación que se verá afectada por el desarrollo del Plan Especial, es la correspondiente a las huertas y espacios cultivados del convento. El resto de la superficie está ocupada por instalaciones industriales.

Dado el carácter eminentemente urbano desarrollado de la zona de actuación, la ejecución de las obras contempladas en proyecto supone la eliminación muy localizada de vegetación ruderal.

La eliminación de la vegetación es una afección que se produce en fase de obras y su impacto es de carácter negativo, permanente, sinérgico, directo, irreversible, recuperable, continuo y de magnitud moderada dada la poca superficie que se afecta.

La magnitud del impacto residual se considera **Compatible** por el efecto que supone la aplicación de las medidas preventivas y correctoras que se proponen en la restauración ambiental de los espacios libres y en la margen derecha del río Ibaieder.

El hábitat de interés comunitario presente en el ámbito estudiado (91E0* Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* en zonas aisladas del río Ibaieder) no se verá afectada por las obras y se mantendrá siempre que sea posible.

La naturaleza de la vegetación existente hace considerar el impacto en fase de obras (desbroce) como **poco significativo y Compatible**.

La posibilidad de revegetar los espacios libres y las riberas del río Ibaieder con especies adaptadas a la vegetación potencial hacen considerar **el impacto como muy Positivo** durante la fase de explotación del ámbito.

Afección a la fauna durante la fase de construcción y explotación

La actuación provocará un descenso en la calidad del hábitat para la fauna como consecuencia de la perturbación producida en fase de obras (movimientos de tierra, tránsito de maquinaria, ruidos y emisiones a la atmósfera).

Finalmente hay que considerar también que con motivo del movimiento de tierras, es posible que se produzca un aumento de sólidos en suspensión en el cauce del río Ibaieder.

Se trata de un impacto que se produce en fase de obras y es de carácter negativo, temporal, simple, directo, irreversible, recuperable, continuo y severo, por ser necesaria la adopción de medidas correctoras de carácter intensivo, tales como las medidas generales para la protección de la calidad de las aguas.

La magnitud del impacto residual se ha considerado **Compatible**.

La fauna que se verá afectada por el desarrollo del Plan Especial, es la correspondiente a hábitats de entorno urbanizados.

No se espera que se produzca afección a la fauna acuícola existente, debido a la calidad biológica de sus aguas y a las características de la afección: temporal, recuperable y reversible. Se puede producir, también, de forma esporádica, contaminación química de las aguas por realización de cambios de aceite de la maquinaria, recarga de combustible o lavado de las máquinas sin ningún tipo de control.

Se trata de un impacto que se produce en fase de obras, es de carácter negativo, temporal, simple, directo, irreversible, recuperable, irregular, discontinuo, y moderado. La magnitud del impacto residual se ha considerado moderada.

La naturaleza de la fauna existente hace considerar el impacto en fase de obras como **poco significativo y Compatible**.

La posibilidad de revegetar y mejorar la ribera del río Ibaieder hacen considerar **el impacto como muy Positivo** durante la fase de explotación del ámbito, ya que redundaría en una mejora del hábitat ara el visón europeo.

Afección a la hidrología durante la fase de construcción y explotación

El proyecto no contempla ninguna actuación directa en los cauces presentes en el ámbito de estudio.

En general, la afección sobre el río Ibaieder se podría producir durante los trabajos derivados del desmantelamiento de los usos industriales y su posterior adecuación hidráulica. Por ello, si se produce un vertido contaminante sobre el suelo, existe la posibilidad de que llegue al cauce y lo contamine. El impacto es negativo, directo, acumulativo, sinérgico, irregular, recuperable y extenso, **se valora como Compatible**.

En estos casos son susceptibles de aplicación tanto medidas minimizadoras como correctoras y, en cualquier caso, el vertido sería de escasa dimensión. La ocurrencia de esta circunstancia es accidental, de baja probabilidad y de muy fácil aplicación de medidas preventivas.

Durante la fase de explotación, la calidad de las aguas puede verse afectada por las aguas de escorrentía, las cuales pueden arrastrar aceites y grasas producto del asfaltado y paso de vehículos. Si bien la contaminación por vertidos accidentales no se puede predecir.

Durante la fase de obras, el movimiento de tierras, la construcción de contenciones, el tránsito de maquinaria, los posibles vertidos, etc., redundará en la afección a la calidad de las aguas de los citados cauces mientras duren las mismas.

Los movimientos de tierras suponen una operación que va a hacer aumentar en la columna de agua, los sólidos en suspensión, la turbidez, etc. El efecto de los sólidos en suspensión, depende en gran medida de las características físicas del material.

La consecuencia más inmediata del incremento de material en suspensión, se traduce en el aumento de la turbidez de las aguas. A este factor directo, pueden añadirse otros efectos indirectos relacionados con la disminución de la transparencia de las aguas.

La disminución de la calidad del agua se trata de un impacto de carácter negativo, temporal, en fase de obras, permanente en fase de explotación, sinérgico, directo, reversible, recuperable, irregular, discontinuo, y **Moderado**.

Con la adopción de ciertas medidas correctoras, teniendo en cuenta las zonas de afección y el tipo de obras que se trata, el valor del impacto residual en fase de obras se considera compatible en fase de explotación debido a que la margen sobre la que se actúa se encuentra completamente antropizada en la actualidad.

En relación a la conservación de la calidad de las aguas subterráneas debe basarse en el principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, estableciendo los medios y normativas que limiten el vertido incontrolado y la instalación de actividades peligrosas sin las debidas medidas de seguridad. Se garantizará la estanqueidad (sellado del suelo), de las nuevas instalaciones de carácter terciario-comercial, en relación a la posible contaminación por permeabilidad y de posibles vertidos accidentales. **Se recomienda elaborar un estudio geotécnico y un plan de gestión de suelos contaminados** del ámbito para determinar cuál sería el mejor método constructivo y más favorable para evitar afecciones ambientales.

Durante la fase de explotación, esta previsto una mejora sustancial de las vegetación asociada al río Ibaieder y la generación nuevas zonas verdes. Este aspecto redundará en la mejora del hábitat para el visón europeo y otras especies faunísticas, se considera **un impacto Positivo**.

Afección al paisaje durante la fase de construcción y explotación

Durante el desarrollo de las obras se causará cierto impacto debido a la presencia de maquinaria e instalaciones auxiliares y a los movimientos de tierra. Se trata de un impacto temporal y reversible y dada la entidad de la actuación se considera que será de magnitud **Compatible**.

Durante la fase de explotación, cualquiera de las alternativas a desarrollar implicará una mejora sustancial del paisaje actual, con grandes zonas verdes y el desmantelamiento de las actuales instalaciones industriales. Esta circunstancia implicará una mejora en la vegetación y fauna del ámbito.

Afección al ruido y contaminación atmosférica-lumínica durante la fase de construcción y explotación

En relación a las emisiones atmosféricas, el impacto estaría asociado a la fase de ejecución de las futuras obras y sería producido por la maquinaria (y actividades asociadas a la obra) empleada en los trabajos de construcción, que emite componentes como CO₂, CO o NO_x y produce un aumento de partículas en suspensión (principalmente polvo y partículas derivadas del movimiento de tierras y tráfico de camiones).

Se considera un impacto de intensidad baja, negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, irregular y extensivo. Este impacto se **considera Compatible**.

Las obras de construcción provocarán una serie de molestias, ocasionadas básicamente por el aumento de los niveles sonoros y por el aumento de partículas en suspensión en el entorno más inmediato al ámbito. Cabe señalar que no se ha detectado ninguna vivienda cercana al ámbito de actuación.

A pesar de ello, dado que las obras se desarrollarán en un entorno urbano será conveniente tomar las medidas oportunas para minimizar las posibles molestias ocasionadas (horario de trabajo diurno, limitación de la velocidad de camiones, limpieza y/o riego de superficies de tránsito de maquinaria, etc.) y, en general, asegurarse de que la obra se desarrolla de acuerdo a un manual de buenas prácticas ambientales.

Durante la fase de explotación, los nuevos usos no serán directamente generadores de ruido, si de manera indirecta debido a los desplazamientos. Se estima que el impacto será **Compatible** a expensas de los resultados del estudio acústico.

Durante el funcionamiento de las actividades propuestas por el Plan Especial, se podría producir un incremento de la contaminación lumínica del ámbito.

En esta fase de planeamiento no se han definido exactamente donde irán ubicados los sistemas de iluminación. Serán los proyectos de desarrollo del Plan Especial los que lleven asociado un estudio más concreto de los sistemas de iluminación y la posible propuesta de medidas correctoras.

Afección por la generación de residuos durante la fase de construcción y explotación

En la fase de ejecución de las futuras obras se producirá un aumento en la generación de residuos, producido por el propio desarrollo de la obra civil, los medios y recursos utilizados para la consecución de las mismas.

Se trata del impacto generado por la producción tanto de residuos inertes y asimilables a los residuos sólidos urbanos, como residuos peligrosos procedentes del mantenimiento de la maquinaria y los propios generados en la obra.

Durante la fase de obras, sería necesario que la empresa adjudicataria realizará un inventario de los residuos, y que prevea su retirada selectiva, asegurando su envío a gestores autorizados.

Para ello, se llevará a cabo un Plan que refleje cómo se realizará la gestión de residuos, constituyendo parte integrante del proyecto de ejecución de la obra. Este Plan, tendrá especial consideración con la generación de residuos en la fase de excavación y movimientos de tierras.

Los residuos generados durante la fase de obras constituyen un impacto de intensidad baja, es un impacto negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, irregular y extensivo, que precisa de medidas preventivas, así como del seguimiento y control de la aplicación de las mismas. Se valora como un **impacto Compatible**.

Durante la fase de explotación, los diferentes usos contemplados gestionarán sus residuos en base a la normativa en vigor y a posibles requerimientos y recomendaciones del Ayuntamiento de Azpeitia. Se considera **un impacto Compatible**.

Afección sobre el incremento de tráfico durante la fase de construcción y explotación

Durante las obras de ejecución se producirán molestias a los usuarios de las calles aledañas a la parcela objeto de estudio. Constituye un impacto de intensidad baja, negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, irregular y extensivo, que precisa de medidas preventivas, así como del seguimiento y control de la aplicación de las mismas. Se valora como un impacto Compatible.

Durante la fase de explotación se podrá producir un ligero incremento del tráfico, debido a la nueva actividad desarrollada en el ámbito. Si bien, no interferirá en la movilidad, valorándose como un **impacto compatible**.

9. PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Una vez identificadas y valoradas las principales afecciones derivadas del desarrollo del Plan Especial, se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar dichas afecciones. Dadas las características del Plan Especial, estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción del proyecto de urbanización, como para las obras asociadas.

9.1. Medidas generales para la fase previa de desarrollo del Plan Especial

Todas las medidas protectoras y correctoras generales **siguientes serán de aplicación al proyecto de urbanización que tendrá asociado un Estudio de Impacto Ambiental:**

Se aplicarán todas las **medidas correctoras y protectoras contempladas en el presente documento y las derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental que emita el órgano ambiental de Gobierno Vasco.**

Se cumplirán todos los **condicionantes derivados de Planes y Planeamiento de rango superior de la CAPV**, así como la legislación sectorial vigente.

Se contarán con los **diferentes informes preceptivos de las diferentes administraciones** (Gobierno Vasco, Cultura, Servicio de Patrimonio Natural de la DFG, URA, etc.).

Declaración de la Calidad del suelo del ámbito en base a la Ley 4/2015, de 26 de junio.

Se procederá a la **delimitación de la superficie que va a ser afectada**, con el objeto de evitar la afección a terrenos que no estén contemplados dentro del Proyecto.

Con carácter general, se deberá evitar el **desbroce de la vegetación que no se vea afectada** por el Plan especial. A tal fin, al inicio de las obras se deberá realizar una delimitación precisa y balizado «in situ» de los ejemplares cuya tala no sea estrictamente necesaria para la ejecución de las obras. De aplicación a los pocos ejemplares arbóreos del río Ibaieder.

El proyecto deberá ajustarse a **las condiciones relativas a la accesibilidad reguladas** en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

Se deberá incluir un **informe de la administración hidráulica** sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

Se deberá redactar el correspondiente **estudio geotécnico y plan de gestión de los suelos potencialmente contaminados** antes del inicio de la autorización del proyecto, para minimizar los riesgos constructivos y ambientales.

Durante la fase preoperacional y, antes del comienzo de las obras, se deberá realizar una **exploración del terreno** a nivel faunístico y botánico, con el objeto de detectar posibles especies que habitan en el entorno de la obra, que pudieran verse afectadas por el desarrollo de las obras y que, por su escasa movilidad, no tengan oportunidad de trasladarse a otra zona.

Se redactará un Plan de Obra, donde se recogerán las distintas fases del proyecto, así como un Manual de buenas prácticas ambientales para su utilización por el personal de obra.

Se protegerá el arbolado de las zonas aledañas para evitar su deterioro y se adaptará el estudio de integración ambiental asociado al presente Plan Especial.

El Proyecto de Urbanización contendrá medidas para la restauración ambiental de las zonas verdes vacantes siempre que sea posible con especies de la orla climática del ámbito

Se estará a lo dispuesto en las diferentes **Ordenanzas municipales** sobre alumbrado exterior, tráfico, accesibilidad, movilidad, ruidos, jardinería, etc.

El Plan Especial (los edificios a desarrollar), **con objeto de potenciar sistemas urbanos eficientes desde el punto de vista energético y ambiental**, adoptará medidas referentes a la regulación de soluciones constructivas eficientes para los edificios proyectados, requerimientos de iluminación de bajo consumo en los espacios públicos, exigencia de instalaciones de rendimientos energéticos bajos, y potenciación de equipamientos de obtención de energía a partir de energías renovables siempre que sea posible.

9.2. Fase de obras

Todas las medidas protectoras y correctoras siguientes serán de aplicación durante la fase de obras:

9.2.1. Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre el clima/cambio climático

Seguimiento de un buen **Plan de Buenas Prácticas ambientales**, ayudará a minimizar todos los impactos generados por el Proyecto y sobre el cambio climático.

Mantener **un buen estado técnico de funcionamiento del parque de maquinaria** disponible para ejecutar los diferentes trabajos, para reducir así en la mayor medida posible el escape de gases, derrame y consumos innecesarios de combustibles y lubricantes, así como la generación de ruidos innecesario.

Incorporar **criterios ambientales en el aprovisionamiento** eligiendo materiales, productos y proveedores con certificación ambiental.

Utilizar productos de limpieza, fitosanitarios, etc., con **etiqueta ecológica europea** y utilizar siempre la cantidad recomendada por el fabricante.

Limitar el consumo de papel, reutilizar el papel que se genera, utilizar papel y cartón reciclado, si es posible imprimir las dos caras y archivar en digital. Usar la comunicación electrónica.

Promover la reutilización de materiales de obra.

Lograr la **máxima compensación de tierras posible** en el conjunto de la actuación. El objetivo medioambiental es tener que llevar a vertedero el menor número de tierras posible.

9.2.2. Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre la geología y geomorfología

Seguimiento del **Plan de Excavación del Proyecto** (gestión de los suelos potencialmente contaminados) y de todas sus medidas correctoras y protectoras, así como el pertinente Plan de obra y Estudio Geotécnico asociado.

Las obras, así como el conjunto de **operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo se desarrollarán en el área mínima imprescindible para la ejecución de las obras**. Las labores de tala y desbroces necesarias, la apertura de accesos de obra y las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental y concretamente evitando la afección a las masas de vegetación autóctona.

Se deberá reducir en lo posible la magnitud de los movimientos de tierra a realizar.

Se restaurarán las superficies definitivas a la menor brevedad posible para evitar que aparezcan fenómenos erosivos.

Antes de efectuar los movimientos de tierra necesarios sobre el terreno natural, se procederá a su desbroce, con la eliminación de troncos y raíces. No debe quedar ninguno dentro del cimientado de relleno o del límite de excavación, ni a menos de 15 cm de profundidad bajo la superficie natural del terreno. A las superficies a desbrozar, se aplicará el criterio de mínima afección posible. **Reutilización de los elementos desbrozados.**

9.2.3. Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre la edafología

Se instalará un punto limpio en la zona de obras.

La Contrata deberá incluir un **programa de manejo de suelos**, en el que se especifique las áreas delimitadas para los acúmulos temporales de tierra (en el caso de que existan), especificando que no se deberán sobrepasar los 2-1,5 metros de altura por caballón. Los acopios se deberán realizar en zonas que ya se encuentran afectadas por las obras o, en su defecto, en áreas que se encuentren desprovistas de vegetación.

Se deberá evitar en lo posible la **compactación de los suelos**, limitando al máximo las zonas en las que vaya a entrar maquinaria pesada y las zonas destinadas a construir las instalaciones auxiliares. En caso de producirse este efecto, se deberá descompactar mediante ripado y arado de dichas zonas, antes de proceder a su revegetación, cuando ésta sea posible.

Si en la obra se ampliase la banda de ocupación de suelo, se deberá realizar una valoración ambiental y comunicación al Órgano Ambiental.

Se evitará el paso de máquinas y camiones por encima de los acopios y en el moldeo de los mismos no se utilizará maquinaria pesada que los pueda compactar.

Se deberá prohibir la contaminación y los vertidos en el suelo de aceites y grasas y alquitranes, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

Los aceites usados y los alquitranes tendrán la consideración de residuo tóxico y peligroso. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Decreto 212/2012, de 16 de octubre, por el que se regulan las entidades de colaboración ambiental y se crea el Registro de Entidades de Colaboración Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco (actualmente en suspensión temporal).

Durante las obras, el adjudicatario estará obligado a gestionar correctamente los alquitranes y aceites usados, evitando trasladar la contaminación a los diferentes medios receptores.

La carga y descarga de combustible, cambios de aceite y otros mantenimientos de los vehículos susceptibles de provocar vertidos accidentales, así como las actividades propias de taller se realizarán preferiblemente en taller, y cuando esto no sea posible, en un área debidamente acondicionada que disponga de solera impermeable y sistema para la recogida de derrames.

Queda prohibido, según la ley:

- Todo depósito o vertido de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo, así como todo vertido incontrolado de residuos derivados del tratamiento del aceite usado.
- Todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.

Se propondrá la **instalación de dispositivos separadores de grasas** transportables en obra. Esto se hará mediante la incorporación de estos dispositivos, en el sistema temporal de control de aguas de obra.

Se trata de elementos temporales y trasladables de protección del sistema hidrológico y la calidad del suelo que intercalados en la red de drenaje de obra en relación con las zonas más contaminantes, permiten segregar las partículas de aceite y grasas dispersas en el agua por flotación, así como recoger cierta cantidad de partículas en suspensión por decantación.

Estos elementos podrán localizarse en las zonas de instalaciones auxiliares, así como en los puntos de drenaje que reciben las aguas de las siguientes zonas:

- Parque de maquinaria.

- Zona de acopio de sustancias y residuos peligrosos.
- Zona de mantenimiento de maquinaria, y cambios de aceite.

Estos depósitos, cuyo tamaño mínimo será de 1 m³, se instalarán enterrados en el terreno, pudiendo ser trasladados a otras zonas de la obra cuando su función sea innecesaria.

Las zonas utilizadas para el acopio del material a utilizar en obra, serán descompactadas antes de su revegetación.

Al finalizar las obras, se retirarán todos los materiales de desecho: embalajes, cartones, basuras, restos de cemento, escombros y otros materiales de obra, etc. En puntos posteriores se indicarán medidas más específicas referentes a la gestión de los residuos generados en las obras.

9.2.4. Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre la vegetación

Aunque el ámbito del proyecto apenas consta de vegetación, se han identificado en él formaciones de de interés naturalístico o carácter autóctono en el cauce del río Ibaieder, se emiten las siguientes consideraciones generales en cuanto a la protección de este recurso:

- Protección de los ejemplares arbóreos o arbustivos situados en la ribera del río Ibaieder y a otras formaciones vegetales adyacentes, para evitar daños a la vegetación (obligatorio cumplimiento).
- Deberán adoptarse medidas de control de aparición de especies vegetales alóctonas con potencial invasor. Como prevención no se permitirá el uso de tierras procedentes de otro lugar que no sea la propia obra, salvo autorización expresa del órgano ambiental en este sentido.

En caso de afecciones accidentales fuera del ámbito señalado, serán aplicadas las medidas correctoras y de restitución adecuadas, previo informe de la asesoría ambiental.

Aplicación y redacción de **un proyecto de restauración** acorde a las propuestas del Plan Especial.

Inspección visual antes, durante y al finalizar la ejecución de obra, a ejemplares arbóreos y arbustos ribereños, especialmente copas que sobrevuelan zona obra, para comprobar la ausencia de daños, en caso de haberse dañado se tratarán las heridas y se eliminarán las partes muertas o desgajadas a través de personal especializado. La poda coincidirá con el periodo de reposos vegetal, diciembre, enero y/o febrero.

La Asesoría Técnica Ambiental estará presente en las labores de desbroce. Si se identificase algún ejemplar a trasplantar, se realizará un informe por personal especialista, que refleje la viabilidad del trasplante.

La materia vegetal obtenida en el desbroce se empleará para la obtención de compost para el abonado de las superficies revegetadas, siempre que cumpla las condiciones técnicas a juicio de la Dirección Ambiental de la obra.

Se realizará una revegetación que se apoye en principios de jardinería sostenible y potenciación de la biodiversidad.

Se favorecerá **la creación de hábitats naturalizados**, procurando establecer agrupaciones y formaciones continuas de árboles y arbustos autóctonos, y conectarlos con la vegetación presente en las inmediaciones.

Se prohibirá el empleo de especies vegetales introducidas susceptibles, a pesar del entorno urbanizado, de generar procesos invasivos. Las especies utilizadas serán acordes con la vegetación del entorno.

9.2.5. Medidas destinadas a la protección de los hábitats para la fauna:

En cuanto a la condición del río Ibaieder como área de interés especial del visón europeo (*Mustela lutreola*), especie incluida en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas como especie en peligro de extinción y que cuenta con un Plan de Gestión en el T.H. de Gipuzkoa, deberá trasladarse consulta a la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien, como administración responsable del plan de gestión de la especie en dicho Territorio Histórico, establecerá en su caso los condicionantes que considere oportunos.

9.2.6. Medidas destinadas a la protección de la hidrología

Con el objetivo de evitar y minimizar la afección a los cauces, además de las medidas generales tenidas en cuenta para el desarrollo de las obras se dispondrán barreras longitudinales de sedimentación y filtrado **a base de balas de paja**. Se trata de una medida provisional para el control del aporte en las aguas de escorrentía de finos y sólidos en suspensión a los cauces durante las labores de demolición de los elementos más cercanos al cauce el río Ibaieder.

Se basa en la creación de una barrera a base de balas de paja envueltas en geotextil, colocadas longitudinalmente sin dejar huecos entre ellas, de manera que por un lado se consigue que las aguas de escorrentía se remansen un poco, favoreciendo la sedimentación de los limos, y, además, al pasar a través de la paja, se filtren. Tienen la ventaja frente a otros sistemas que se pueden trasladar con relativa facilidad, de manera que no entorpezcan el avance de las obras, adaptándose a cada fase de los movimientos de tierra. Debe colocarse la barrera de forma longitudinal, teniendo en cuenta la morfología del terreno, de manera que intercepte la escorrentía antes de que ésta alcance el cauce a proteger. Es conveniente excavar una pequeña zanja (10 - 20 cm de profundidad es suficiente) e introducirlas en ella. Las balas se fijan al suelo clavándolas con estacas.

Para facilitar la absorción de las sustancias contaminantes que se puedan verter y poder actuar con rapidez en caso de vertido, se tendrá disponible en la obra sepiolita, arena de diatomeas, mantas de polipropileno, o cualquier otro absorbente de hidrocarburos.

Para la restauración de la margen del río Ibaieder, si el proyecto de urbanización y las condiciones hidráulicas lo permiten, deberían emplearse, en la medida de lo posible, técnicas de ingeniería naturalística, así como llevar a cabo una plantación de especies propias de la aliseda cantábrica en una anchura y densidad que asegure el mayor grado de naturalización posible de la ribera tal y como se adjunta en la presente propuesta de restauración.

Atendiendo al riesgo de inundación y las necesidades de abastecimiento y saneamiento del futuro desarrollo previsto se indica lo siguiente:

- Los desarrollos urbanísticos que se ordenen en el Plan Especial estarán condicionados por lo dispuesto en los artículos 40.2, 40.3 y 41 de la Normativa del vigente Plan Hidrológico. En particular, en lo relativo a la cota de implantación de los nuevos usos residenciales, las limitaciones en relación con la construcción de sótanos o garajes subterráneos en la zona de flujo preferente, o los nuevos usos terciarios junto al conjunto conventual. No serán admisibles nuevos usos sensibles.
- No se podrá aprobar definitivamente el Plan Especial hasta comprobar que no interfiere con las actuaciones hidráulicas previstas en el PGRI del ciclo 2022-2027 o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de las citadas obras y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.
- La construcción de nuevos puentes o pasarelas sobre el río Ibaieder deberá dar cumplimiento a las determinaciones de la Normativa del Plan Hidrológico.
- Antes de la aprobación inicial del Plan Especial deberá adjuntarse a la documentación la cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos. Asimismo, será necesario incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento existentes para garantizar el tratamiento de las nuevas cargas al sistema de saneamiento y el abastecimiento de las futuras demandas.
- Las actuaciones en zona de policía de cauces, así como los cruces sobre el Dominio Público Hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

La contrata deberá garantizar que en la zona de ubicación del parque de maquinaria y las zonas de acopio, el suelo esté impermeabilizado, y en el caso de que se generen vertidos accidentales, tener preparado un protocolo de actuación.

El parque de maquinaria y la zona de mantenimiento de la misma se aislarán de la red de drenaje natural. Dispondrá de solera impermeable y de un sistema de recogida de efluentes para evitar la contaminación del suelo y de las aguas por acción de aceites y combustibles. No se permitirá la carga y descarga de combustible, cambios de aceite y las actividades propias de taller en zonas distintas a las señaladas.

Se deberá tener especial cuidado en el traslado de materiales desde la zona de almacenaje hasta el punto de uso. En caso de derrames o fugas accidentales, evitar su dispersión y detener su extensión utilizando el material absorbente adecuado.

En caso de derrame accidental a suelo no impermeabilizado, se tendrá disponible en obra sepiolita, arena de diatomeas o cualquier otro absorbente de hidrocarburos para facilitar la absorción de dichos contaminantes. Las tierras contaminadas y los materiales absorbentes empleados se deberán gestionar a través de un gestor autorizado, según el procedimiento que marca la normativa vigente.

El parque de maquinaria y el punto limpio deberán ubicarse igualmente en puntos lo suficientemente alejados de la red de drenaje natural del ámbito. Se recomienda que estas infraestructuras se localicen igualmente en las zonas más artificializadas existentes en el entorno.

Las instalaciones destinadas al parque de maquinaria e instalaciones de obra que puedan producir episodios de contaminación, deberán llevar una solera impermeable que asegure el control de posible contaminación. La carga y descarga de combustible, cambios de aceite y otros mantenimientos de los vehículos susceptibles de provocar vertidos accidentales, así como las actividades propias de taller se realizarán en taller, y cuando esto no sea posible, en un área debidamente acondicionada.

El objetivo de esta medida es controlar las aguas de escorrentía superficial en obra, orientándola a los puntos de vertido o a los dispositivos de reducción de la contaminación.

Esta medida estará contemplada en el Plan de Protección del DPH (PPDPH), que deberá estar aprobado al inicio de la obra por la Dirección Ambiental de Obra.

Se revisarán y repararán las redes de distribución de agua; en caso de realizar nuevas captaciones se requerirá la autorización por parte del organismo de cuenca. Además se establecerá una red de saneamiento, drenajes, pluviales y fecales, que será siempre separativa.

Se especificará en el proyecto de urbanización, el diseño final del sistema de abastecimiento y saneamiento que se incorporará a la red general de colectores de la red municipal.

En la construcción o modificación de las redes de distribución, se intentará que éstas tengan, en la medida de lo posible un diseño mallado, evitando las líneas terminales. La red dispondrá asimismo de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores y de sistemas que permitan purgas.

Se recomienda el uso de estas aguas pluviales recogidas mediante red separativa para el riego de jardines, limpieza de viales y otros usos de agua no sanitaria.

9.2.7. Medidas propuestas para minimizar el impacto sobre las aguas subterráneas:

Son de aplicación las medidas de carácter general en relación a las medidas de impermeabilización de la zona de obras y acopios. Será de aplicación las medidas de sobre las aguas superficiales.

La conservación de la calidad de las aguas subterráneas debe basarse en el principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, estableciendo los medios y las debidas medidas de seguridad necesarias.

9.2.8. Medidas destinadas a la protección de la calidad del aire:

Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en la zona de obras y sus accesos.

Cumplimiento de las ordenanzas reguladoras en lo relativo a emisiones a la atmósfera.

Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria durante la ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento, para lo cual toda maquinaria presente en la obra, deberá cumplir las siguientes condiciones técnicas:

- Correcto ajuste de los motores.
- Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.

- Comprobación de que el estado de los tubos de escape sea el correcto.
- Empleo de catalizadores.
- Revisión de maquinaria y vehículos (ITV), especialmente en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones.

Durante el tiempo que dure la obra se llevará a cabo un control estricto de las labores de limpieza al paso de vehículos, tanto en el entorno afectado por las obras como en las áreas de acceso a éstas.

Los viales utilizados por los camiones que entren o salgan de las obras deberán mantenerse limpios utilizando agua a presión o barredoras mecánicas. Se instalará un lavarruedas para evitar dichas afecciones. La incorporación de vehículos de transporte y maquinaria de obra desde las zonas de actuación a los viales públicos se realizará evitando la dispersión de lodo o barro sobre dichos viales.

Para evitar un aumento de las partículas en suspensión que puedan afectar a la vegetación aledaña, y al deterioro de la contaminación atmosférica, se localizarán los acúmulos de tierra vegetal en áreas resguardadas junto con la aplicación de riegos periódicos (en caso de que la climatología o sea propicia y según crea conveniente la Dirección Ambiental de la Obra.), que eviten la dispersión de las partículas.

El transporte de los materiales de excavación se realizará en condiciones de humedad óptima, en vehículos dotados con dispositivos de cubrición de la carga, con objeto de evitar la dispersión de lodos o partículas. Asimismo, se utilizarán toldos en aquellos camiones que transporten materiales susceptibles de generar un aumento de la concentración de polvo atmosférico.

Se ejecutará un Plan de control de polvo en obra. El objetivo de esta medida es establecer un plan para garantizar la aplicación de buenas prácticas para la prevención de contaminación por polvo en la obra, reduciendo molestias innecesarias en el entorno en el que ésta se desarrolla.

9.2.9. Medidas destinadas a la protección de la calidad acústica:

Se respetará un horario de trabajo diurno (8,00h a 20,00 h). Se evitará realizar los trabajos más ruidosos en las horas de menor actividad, las primeras horas de la mañana o de la tarde. Se incluirán restricciones en los días festivos y en los fines de semana. Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos.

Evitar por parte del personal de obra ruidos innecesarios. Aplicación de Manual de Buenas Prácticas Ambientales.

Durante el tiempo de duración de los trabajos, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras etc.

El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas y vías de entrada y de salida que resulten menos molestas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367 /2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37 /2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Los focos emisores acústicos deberán cumplir los valores límite establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

9.2.10. Medidas destinadas a la gestión de residuos.

Los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones y los resultantes de las operaciones de preparación de los diferentes tajos se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas que les sean de aplicación, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado.

Cumplimiento de la LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en relación a la Gestión de residuos.

La gestión de residuos, tanto peligrosos como no peligrosos, deberá llevarse a cabo según la reglamentación actual, y con el procedimiento y documentación exigido por la Viceconsejería de Medio Ambiente.

Se llevará a cabo un registro de todos los residuos generados en obra, en el que coste la naturaleza, cantidad, gestor, transportista, vertedero y documentos de control asociados a la gestión de los mismos. El destino de los materiales pétreos y de las tierras sobrantes de excavación serán otras zonas de obra o depósitos de sobrantes de excavación autorizados.

Elaboración de un Plan de Reducción en la producción de residuos peligrosos mediante la aplicación de medidas preventivas.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. De acuerdo con el artículo 4 del citado Decreto 112/2012, de 26 de junio, el promotor del Proyecto deberá incluir en el Proyecto constructivo un estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, que tendrá el contenido mínimo establecido en el anexo I de ese Decreto. Asimismo, y sin perjuicio de las obligaciones previstas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, el contratista deberá elaborar un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos y materiales de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra.

Los residuos con destino a vertedero se gestionarán además de acuerdo con el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. Los rellenos a los que se pudieran destinar los materiales sobrantes de la actividad deberán cumplir las condiciones señaladas en el citado Decreto 49/2009, de 24 de febrero.

En relación con los residuos de obras de construcción o demolición cuando se traten de suelos no contaminados excavados y materiales naturales excavados que se generen como excedentes para la ejecución estricta de la obra, y que se destinen a operaciones de relleno y a otras obras distintas de aquellas en la que se han generado, será de aplicación lo indicado en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valoración de materiales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron, en aplicación de las previsiones del artículo 28 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

La gestión del aceite usado generado se hará de conformidad con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1988, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV. Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios.

En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos. De acuerdo con lo anterior, se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando además, y separados de aquéllos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

Los residuos de equipos eléctricos y electrónicos se gestionarán de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.

9.2.11. Medidas destinadas a la protección del Patrimonio Cultural

Respecto al patrimonio cultural se establecen las siguientes directrices para los elementos incluidos en el ámbito:

- El puente de Amue está Calificado como Monumento (BOE 29 de febrero de 1964). No hay objeción para que por dicho puente discurra un trazado para bicicletas. En todo caso, la intervención deberá cumplir con los condicionantes derivados de la calificación patrimonial y poner en valor dicho elemento, sin menoscabo de sus características originales.

- Las intervenciones propuestas en el Convento de Santa Clara deberán tener en cuenta los criterios de protección de la misma que derivan de su propuesta como elemento a ser incluido en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco con el grado de protección Media.

- El Convento de San Francisco se encuentra declarado Zona de presunción arqueológica tipo A, intramuros del edificio (BOPV nº195, 13/10/1997). Adicionalmente, el ámbito incluye parte de la zona de presunción arqueológica 'Molino Emparan' (BOPV nº195, 13/10/1997). El interés arqueológico de este elemento se centra en el subsuelo del área delimitada para su protección, en las estructuras soterradas, el canal y la presa.

Para estas zonas deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que puedan afectarlas, en base al cual el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa establecerá la necesidad o no de realizar un proyecto arqueológico previo.

- Por otro lado, en el ámbito se encuentra el elemento de interés arquitectónico a nivel local merecedor de protección en el planeamiento urbanístico 'Corrugados Azpeitia, S.L.' que engloba los siguientes elementos: 158 CORRUGADOS AZPEITIA S.L., 158-1 OFICINAS CORRUGADOS AZPEITIA S.L., 158-2 NAVE AÑOS 60 CORRUGADOS AZPEITIA S.L. y 158-3 NAVE AÑOS 70 CORRUGADOS AZPEITIA S.L. Quedará a criterio municipal la toma de decisiones respecto a las actuaciones propuestas en el mismo, en todo caso, desde la Dirección de Patrimonio Cultural se apuesta por la "Consolidación" y/o "Conservación y ornato", tal y como se definen en el Anexo 1 "intervenciones de Rehabilitación" del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Se considera imprescindible un estudio detallado del complejo de fabril, tanto desde el punto de vista de la arquitectura y la ingeniería, como también histórico, social y/o antropológico. En base al mismo y como resultado, debería considerarse la posibilidad de la puesta en valor e integración de las partes de mayor interés patrimonial y cultural en el futuro del ámbito.

En caso de que se opte por la demolición de dicha empresa sin alternativa a la conservación de sus valores, al menos se debiera documentar mediante levantamiento planimétrico, reportaje fotográfico y recopilación de documentación histórica para que quede constancia de los cambios de una gran empresa y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones, así como de la importancia de la acería y su industria en el municipio, tanto en el pasado como en el presente.

En aplicación del artículo 50 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco, el desarrollo del ámbito deberá tener en cuenta la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales.

Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, sin perjuicio del resto de obligaciones establecidas en dicha Ley. Se informará de forma inmediata a la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia, que será quien indique las medidas a adoptar.

9.2.12. Medidas destinadas a la protección paisajística y a la restauración de las superficies afectadas:

Seguimiento del Plan de obra.

La afección al paisaje será de forma temporal durante la fase de ejecución de las obras, para minimizar la afección sobre el paisaje se estima necesario realizar la correcta delimitación del ámbito, a fin de evitar afectar a otras zonas.

Los trabajos de integración paisajística de la obra se llevarán a cabo para la totalidad de las áreas afectadas por la obra, incluidas áreas que no figurando en el documento ambiental resulten alteradas al término de la misma. La restauración ambiental incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener una cubierta vegetal. En este caso la restauración del ámbito se llevará a cabo según el Proyecto de Urbanización.

Una vez que terminen las obras, se deberán recoger y retirar todos aquellos elementos extraños de la zona de actuación.

Durante los movimientos de tierra, la tierra vegetal se retirará y acopiará de forma diferenciada, con objeto de facilitar las labores de restauración y revegetación de los espacios afectados por las obras.

Se priorizarán las técnicas de bioingeniería en el tratamiento de las zonas no urbanizadas que hayan sido afectadas por las obras. Se asume esta iniciativa mediante el uso de técnicas de revegetación y siembra, que integran elementos vivos (plantas, semillas) y materias primas (rocas, varas de madera, etc.).

Durante las labores de restauración edáfica se llevarán a cabo acciones que dificulten la propagación de plantas alóctonas.

En este sentido se deberá controlar, en particular, el origen de las tierras utilizadas en las labores de restauración de la cubierta vegetal, evitando el empleo de tierras que pudieran estar contaminadas con las citadas especies. Asimismo, y siempre que sea posible, se erradicará la presencia de estas especies invasoras en las zonas de actuación.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del municipio deberá ajustarse al criterio que se mantenga

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación edificatoria o urbanística que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen del municipio. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del municipio.

Una vez finalizadas las obras se llevará a cabo una rigurosa campaña de limpieza, debiendo quedar el área de influencia del Proyecto totalmente limpia de restos de las mismas.

En conclusión, se deberán cumplir los objetivos señalados en el correspondiente Proyecto de revegetación y la ejecución de las obras deberá seguir las disposiciones del Pliego de Condiciones Técnicas Generales y Particulares. Así y todo, se propone que:

Las labores de revegetación deben dar comienzo inmediatamente después de que se haya depositado la tierra vegetal, para minimizar la aparición de procesos erosivos.

En aquellas zonas donde se prevea la existencia de problemas de compactación, se deberá realizar un ripado y arado de dichas zonas, antes de proceder a su revegetación.

-Antes del inicio del desbroce se deberán marcar todos aquellos pies que deban ser talados, para lo cual se deberán solicitar los permisos correspondientes a la Administración competente. Se debe tener en cuenta que existen ciertos pies de estas especies incluidos en la zona de obras cuya tala no podrá ser evitada. En caso de ser posible, se optará por la poda de estos ejemplares, en vez de por la tala.

En el caso de aparición de especies exóticas invasoras en los dos años posteriores a la finalización de las obras, se incluirá un protocolo de aviso a la Diputación Foral de Gipuzkoa para establecer las acciones más oportunas en cada caso.

9.2.13. Medidas destinadas a la protección del medio socio-económico.

No se ocupará, ni siquiera temporalmente, más superficie de la prevista en el Proyecto.

Durante el periodo de obras se procurará entorpecer lo menos posible a los usuarios de caminos y vías públicas existentes y deberán estar correctamente indicadas las desviaciones provisionales del tráfico rodado.

El porcentaje de vehículos pesados va a aumentar, por lo que se deberán señalar adecuadamente estas incorporaciones a las vías principales.

Se comunicará mediante publicaciones en prensa u otros medios, posibles cortes de circulación u otros relacionados con servicios afectados.

Se tendrá en cuenta la red viaria con el fin de prevenir impactos en el medio ambiente urbano.

Durante la fase de obras se asegurará una accesibilidad adecuada a las parcelas colindantes a las afectadas por las obras.

Se deberá respetar el cronograma establecido y en la medida de lo posible los plazos de ejecución estimados. (18 meses).

10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

El programa de Vigilancia Ambiental tiene como finalidad controlar el desarrollo de las actuaciones, minimizar o evitar las afecciones ambientales identificadas y supervisar la ejecución de las medidas de integración ambiental que se establecen en este documento ambiental y que pueda establecer el órgano ambiental en su informe. De esta forma, los objetivos fundamentales que se persiguen son:

- Verificar la correcta ejecución de todas las obras que desarrollará el Plan Especial, de forma que se cumplan las medidas preventivas y correctoras previstas.
- Comprobar que los impactos producidos son los previstos, tanto en magnitud como en lo que se refiere al elemento afectado.
- Detectar si se producen impactos no previstos en este documento ambiental, y poner en marcha las medidas correctoras pertinentes en caso necesario.
- Seguir la evolución de las medidas preventivas y correctoras adoptadas, y comprobar la eficacia de las mismas. Determinar, en caso negativo, las causas que han provocado su fracaso y establecer las nuevas medidas a adoptar en este caso.
- Asesorar a la Dirección de Obra en aspectos ambientales del proyecto.

10.1. Indicadores de control

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer en su caso nuevas medidas.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción proyectos de desarrollo.
- Fase de obras.

1.- Fase de control de los Documentos de Desarrollo

Se comprobará que todos los proyectos de edificación y urbanización contienen toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, así como los diferentes informes sectoriales y permisos de obra del Ayuntamiento de Azpeitia.

Una vez realizado el replanteo de las diferentes actuaciones sobre el terreno, se llevará a cabo una revisión in situ del mismo al objeto de garantizar que no se generan impactos evitables, y se definirá una franja de ocupación mínima. Se comprobará el jalonamiento o vallado de la superficie de las obras, caminos, e instalaciones auxiliares.

2.- Fase de obras

- Control del plan de obra.
- Control del manual de buenas prácticas.
- Control de la aplicación de todas las medidas del presente documento y del Informe de Impacto Ambiental por parte de Gobierno Vasco.
- Control del área de afección.

- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación.
- Control sobre el suelo y subsuelo.
- Control del ruido y de la calidad del aire.
- Control sobre el sistema hidrológico.
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

10.2. Medidas de control

Las medidas de control necesarias para llevar a cabo el seguimiento de los impactos generados por las intervenciones previstas, así como de la ejecución y eficacia de las medidas correctoras propuestas, en especial en la fase de obras, se centran en la vigilancia del cumplimiento de:

- Las medidas especificadas en el apartado correspondiente de este documento ambiental.
- Las medidas que imponga el órgano ambiental en su Informe de impacto ambiental (art. 47 Ley 21/2013).

El responsable de la correcta vigilancia ambiental de las obras y documentos de desarrollo del Plan Especial, será el Ayuntamiento de Azpeitia a través del Promotor. Para ello, deberá contarse con un técnico/a ambiental especializado/a durante las obras.

Por otro lado, los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la dirección facultativa de la obra y en último extremo los servicios técnicos municipales. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento de la instalación resultante.

Se proponen los siguientes indicadores cualitativos para el seguimiento.

Control	Indicador de control	Objetivo de cumplimiento	Periodicidad
Cumplimiento normativo.	Cumplimiento normativo e inclusión de los criterios ambientales al Proyecto final.	En los proyectos y obras que desarrolle el presente Plan Especial se garantizará el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental recogidas en las diferentes autorizaciones, licencias, informes, etc., de las diferentes administraciones implicadas. Vista previa a obra para evitar afecciones innecesarias sobre la flora y fauna y otros elementos del medio natural.	Antes del inicio de las obras.
Control de la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire y del nivel sonoro.	Presencia de partículas en suspensión durante los trabajos relativos a los movimientos de tierras. Comprobar que los camiones que transporten materiales que puedan liberar partículas estén cubiertos con una lona. Señalización de limitación de velocidad para los vehículos de obra.	Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica y atmosférica. Mantenimiento del ruido ambiental dentro de los límites legalmente establecidos (Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y norma UNE 22-381-93 de vibraciones. Reducir las emisiones de partículas en suspensión y mantenimiento de la limpieza de los accesos a la obra y de las carreteras aledañas.	Semanal.

Control de cursos fluviales y la hidrología superficial.	<p>Turbidez en los cursos de los ríos cercanos.</p> <p>Verificar la instalación y eficacia de las barreras de retención de sólidos, en la zona más próxima al río.</p> <p>Si se han depositado residuos en el cauce se procederá a su retirada.</p> <p>Impermeabilización de la zona de obras.</p> <p>Restauración ambiental de los cauces.</p>	Garantizar la no afección al río Ibaieder y Urola cumplimiento de las medidas correctoras al respecto.	Semanal.
Control sobre la cubierta vegetal	Acumulación de partículas en el sistema foliar de la vegetación aledaña.	Preservación de la capacidad fotosintética de las especies vegetales.	En episodios climatológicos extraordinarios.
Control de especies invasoras.	Aparición de especies alóctonas en el ámbito de actuación.	Comprobar no haya presencia de especies invasoras y que la utilización de tierra vegetal esté libre de semillas de especies invasoras.	Antes del inicio de las obras y durante la ejecución de las mismas.
Control de ruidos y vibraciones	<p>Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma (control de la ficha ITV).</p> <p>Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica.</p> <p>Cumplimiento de las determinaciones del estudio acústico.</p>		Antes del inicio de las obras y durante ellas.
Control Geotécnico	<p>Cumplimiento de todas las pautas y recomendaciones mencionadas en los diferentes estudios geotécnicos elaborados en el ámbito.</p> <p>Declaración calidad del suelo del ámbito.</p>	<p>Reducir el riesgo geotécnico del ámbito durante la fase de explotación.</p> <p>Reducir los riegos asociados a los suelos potencialmente contaminados.</p>	Antes del inicio de las obras y durante ellas.
Control del medio edáfico.	<p>Presencia de área impermeabilizada.</p> <p>Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento.</p> <p>Verificar durante las obras la ausencia de tierras sospechosas de estar contaminadas con el fin de proceder a su correcta gestión según la Autoridad Medioambiental Competente.</p> <p>Comprobar que la ubicación de los acúmulos de tierra temporales se disponen en las zonas adecuadas.</p>	<p>Evitar la aparición de erosiones e infiltraciones en el medio edáfico.</p> <p>Evitar la contaminación del suelo.</p> <p>Verificar durante las obras que se lleva una adecuada gestión de los cúmulos de tierra.</p>	Semanal.

Control sobre la afección a la fauna.	<p>Afección a fauna de interés</p> <p>Se realizarán comprobaciones periódicas in situ sobre la afección a la fauna del entorno. En base a los resultados obtenidos se elaborará un informe y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras oportunas.</p>	<p>Minimizar la afección a la fauna.</p> <p>Controlar la presencia de individuos atropellados por parte de vehículos y maquinaria de obra.</p> <p>Verificar el manejo de vehículos a una velocidad adecuada, sin abusar de sirenas, bocinas, etc.</p> <p>Cumplimiento del plan de Gestión del Visión europeo.</p>	Antes del inicio de las obras y posteriormente semanal.
Control de la gestión de los residuos.	<p>Presencia de punto limpio en la obra y correcta gestión de los mismos.</p> <p>Verificar la existencia de contenedores en buen estado para cada tipología de residuo y bandejas de retención, en la zona señalada en el PVA.</p> <p>Realización de una campaña de limpieza general al terminar las obras.</p>	<p>La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos.</p> <p>Tratamiento y gestión adecuada de residuos peligrosos y de aceites usados y evitar vertidos incontrolados o ilegales.</p>	Mensual.
Paisaje	Integración paisajística del proyecto.	<p>Integrar sistemas sostenibles.</p> <p>Diseño de la edificación que cumpla los cánones tradicionales del territorio donde se pretende edificar, siguiendo tipologías tradicionales, tanto en volumetrías, materiales, acabados y disposición de elementos arquitectónicos.</p>	Durante la fase de obras.
Restauración ambiental	<p>Comprobar que las especies adquiridas para la revegetación son especies autóctonas.</p> <p>Verificar la implantación de la cubierta vegetal.</p>	<p>Adecuada selección de especies para revegetación en los espacios verdes y en las riberas del río Ibaieder y Urola.</p> <p>Se comprobará los resultados de la revegetación.</p> <p>Riegos periódicos y reposición de los ejemplares arbóreos que no hayan prosperado tras la revegetación.</p>	Durante la fase de restauración.
Control sobre la contaminación lumínica	Verificar que los sistemas de iluminación adoptados son de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante.	<p>Minimizar la contaminación lumínica ascendente.</p> <p>Ejecución del 100% de la medida prevista</p>	Durante el periodo de obras.
Control sobre la contaminación acústica	Comprobación del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica establecidos en la normativa vigente y en el Estudio de Impacto Acústico.	Seguimiento de valores acústicos en relación a las mediciones acústicas realizadas.	Durante la fase de funcionamiento.
Patrimonio	<p>Aparición de elementos arqueológicos y arquitectónicos.</p> <p>Cumplimiento de la legislación.</p> <p>Estudios previos sobre los elementos identificados.</p>	Control durante las excavaciones por si aparecieran restos arqueológicos y comunicación a los organismos administrativos correspondientes (Diputación Foral de Gipuzkoa y Centro de Patrimonio Cultural Vasco).	Durante la fase de movimientos de tierras.

11. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Se recogen a continuación los principales condicionantes sectoriales y medioambientales que afectan al presente Plan Especial y que pueden condicionar la ordenación propuesta o la tramitación del documento, sin perjuicio de que en el proceso de evaluación ambiental estratégica se puedan establecer otros aspectos que también deban tenerse en cuenta.

11.1. Directrices de Ordenación Territorial (DOT)

Las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT) han sido aprobadas por el Decreto 128/2019, de 30 de julio. El documento aprobado constituye el resultado del reestudio de las DOT originales aprobadas en 1997 que quedan derogadas con la entrada en vigor del nuevo documento.

Los principios rectores de la revisión de las DOT se desarrollan a largo de la descripción del modelo territorial propuesto y son en relación al Plan Especial:

1. Optimizar la utilización del suelo ya artificializado y evitar el crecimiento ilimitado a través del establecimiento de perímetros de crecimiento urbano, de regeneración urbana y de la mixticidad de usos.
2. Promover una respuesta ágil y eficaz para las necesidades de suelo para nuevas actividades económicas.
3. Incorporar la figura de los ejes de transformación al sistema urbano a escala territorial.
4. Incorporar la infraestructura verde y la puesta en valor de los servicios de los ecosistemas.
5. Visibilizar de forma específica el medio o el hábitat rural en la ordenación territorial.
6. Incluir la gestión del paisaje a través de los instrumentos de ordenación territorial.
7. Incorporar el concepto de gestión sostenible de recursos: agua, economía circular y energía.
8. Promover la movilidad sostenible.
9. Incluir cuestiones novedosas en la ordenación del territorio que se consideran de carácter transversal como la perspectiva de género, el euskera, el cambio climático, la salud, la accesibilidad universal y la interrelación territorial, tanto interna como externa.
10. Promover una buena gobernanza en la gestión de la política pública de la ordenación del territorio mejorando su organización y su funcionamiento, a través, principalmente, del seguimiento y la evaluación, de la participación y de la transparencia.

El Plan Especial se desarrollará de acuerdo al marco de referencia que marcan las DOT y por tanto se considera compatible con las disposiciones de las DOT.

11.2. El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Costa

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) fue aprobado definitivamente mediante Decreto 32/2006, de 21 de febrero y publicadas en el BOPV el 24-03-2006.

Tres años después, se tramitó y aprobó definitivamente mediante Decreto 14/2009 de 27 de enero de 2009, la 1ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) **referida a los ámbitos de Trukutxo y Amue**. (BOPV de 5 de febrero de 2009, nº 25).

En 2018, se aprobó definitivamente mediante Decreto 132/2018, de 18 de septiembre, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la 2.ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta), relativa a las Determinaciones del Paisaje (BOPV de 27 de septiembre de 2018).

Determinaciones del PTP para el ámbito del Plan Especial

El suelo incluido dentro del ámbito objeto del presente plan especial forma parte de un Área preferente de nuevo desarrollo.

Se plantea así el objetivo concreto de propiciar el traslado de las instalaciones industriales de la empresa Corrugados Azpeitia situadas en Amue a Trukutxo, posibilitando la regeneración integral de Amue y previendo en Trukutxo unas condiciones de nueva implantación más holgadas y en consecuencia adecuadas. La recuperación ambiental de Amue se configura como otro objetivo fundamental de la iniciativa.

A modo de síntesis, cabe señalar aquí que la presente Propuesta de Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de ZarautzAzpeitia (Urola Costa) se entiende desde la oportunidad de trasladar una actividad industrial del centro urbano de Azpeitia (Amue) a un entorno industrial de la localidad (Trukutxo) completando la configuración de un corredor de actividades económicas, propiciando la regeneración urbana y ambiental del ámbito de Amue y la consiguiente liberación de suelo en un área central con destino predominantemente residencial, posibilitando a la vez, al efecto de hacerla viable, la racionalización de la implantación del proceso productivo del Grupo Alfonso Gallardo en este valle, ordenando el suelo oportuno en el Ámbito Territorial de Iraurgi y en relación directa con el sistema ferroviario planificado.

En Amue la propuesta contempla más afecciones positivas que negativas, resultado tanto de las características intrínsecas a un espacio muy antropizado como de proponerse desde esta Modificación de PTP diferentes acciones positivas paralelas de mejora y recuperación ambiental al igual que de integración en el área urbana en el que se halla (recuperación de la margen derecha del Ibaieder, con la previsión de la calificación de Amue como ámbito con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica); recuperación del hábitat del visón europeo y de los suelos potencialmente contaminados; reutilización de suelos artificializados; mejora de su actual accesibilidad con el área urbana del municipio y de su integración en el paisaje urbano al igual que de la calidad de vida de las personas que residen en esta área central al desaparecer las emisiones atmosféricas y el ruido ligado a la fundición en esta área central; reducción del tránsito de camiones; etc.). Los impactos negativos más significativos están calificados de moderados y tienen comparativamente un reducido alcance.

El Plan Especial está en consonancia con las determinaciones del PTP, posibilitando la regeneración ambiental, paisajística y urbanística de Amue.

11.3. Plan Territorial Sectorial Agroforestal

El PTS Agroforestal de la CAPV fue aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (BOPV nº 198 de 17 de octubre de 2014). Es un instrumento con la vocación esencial de contribuir, en coordinación con otros instrumentos sectoriales aprobados a lo largo de estos años, a la protección de los suelos agrarios de mayor valor.

El ámbito afectado por el presente Plan Especial se encuentra dentro de la categoría "Residencial; industrial; equipamiento e infraestructuras", por tanto la afección del Plan Especial sobre el PTS Agroforestal es nula.

11.4. Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV

El PTS refleja tanto para el río Ibaieder como para el río Urola, en su componente urbanística una clasificación de márgenes en ámbitos desarrollados.

Todas las disposiciones normativas derivadas del PTS, serán de obligado cumplimiento en el desarrollo del Plan Especial.

11.5. Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales

El Plan Territorial Sectorial (PTS) de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales de la C.A.P.V. fue aprobado por el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre.

Este PTS presenta a la ciudad de Vitoria-Gasteiz como una ciudad de reciente industrialización, que ha experimentado en los últimos veinticinco años un espectacular crecimiento demográfico y económico.

El A.F. de Urola-Costa se estructura en base a dos subcentros urbanos : Zarautz, que se configura como núcleo principal de la franja costera (Orio, Aia, Zarautz, Getaria) **y el núcleo Azpeitia-Azkoitia**, centro tradicional de la comarca del Urola Medio con los pequeños municipios de carácter rural de Beizama y Errezil.

Entre ambos subcentros, en una posición intermedia, se hallan los municipios de Zumaia, Zestoa y Aizarnazabal. Aunque la actividad económica del área funcional gravita esencialmente sobre la industria, en los municipios costeros presenta importancia la actividad pesquera (Getaria, Orio y en menor medida Zumaia) y el sector turístico (Zarautz, Getaria, Orio, Zumaia y la actividad balnearia de Zestoa).

Otro factor que incidirá en la potenciación del sector terciario constituyen las previsiones de construcción de puertos deportivos (Zumaia, Getaria, Orio).

La actividad industrial del Urola Medio gravita esencialmente sobre las empresas siderúrgicas Aforasa y Ucin. Además de la metalurgia básica y los transformados metálicos, otro sector importante en la comarca es el de la industria del mueble (Zarautz, Oikina, Azpeitia).

Según cuadro resumen del PTS, el área funcional presenta un total de 482 Has. de suelo con calificación para actividades económicas, de las que 324 Has. corresponden a suelo ocupado y 158 Has. a suelo desocupado.

Si realizamos un análisis de las principales reservas de suelo por municipios observamos que en Orio, Aia y Getaria no existen reservas sensibles de suelo.

Las principales reservas de suelo planificado se concentran en los municipios de Azpeitia, Azkoitia, Zumaia y Zarautz, y, sobre todo, en el nuevo polígono público de Arroabekoa en Zestoa.

Las propuestas del Plan Especial resultan compatibles y sinérgicas con todos los aspectos relativos a las actividades económicas, al proponerse unas parcelas de usos terciario en el ámbito.

11.6. Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

En septiembre de 2013, fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, y publicado en el Boletín oficial de Gipuzkoa de 25 de septiembre de 2013, de 11 de octubre de 2013 y de 6 de noviembre de 2013. El PGOU en desarrollo del PTP delimitó el ámbito urbanístico A.U. 11.AMUE, con una asignación de parámetros estructurales a desarrollar por un documento de rango inferior como es el Plan Especial de Ordenación Urbana, mediante el cual se ha de establecer la ordenación pormenorizada.

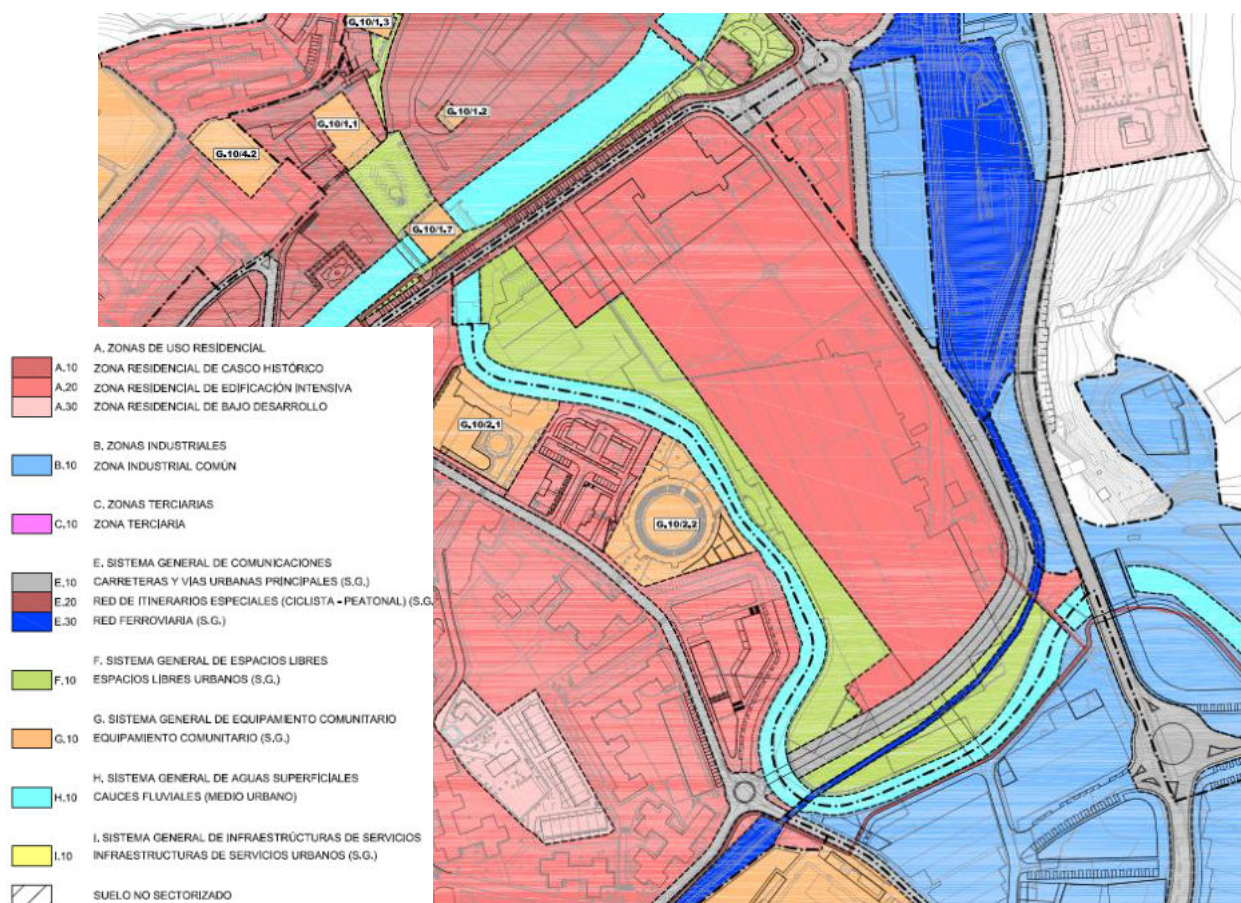


Imagen del plano II.1.2 Zonificación global (Medio Urbano) del PGOU, donde con una línea a trazos negra se delimita el ámbito del PERI y se ordenan las diferentes zonas globales en función del uso

La normativa particular del ámbito se concreta en el Libro III Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos, donde el régimen urbanístico estructural a desarrollar por el PEOU ordena, en resumen, lo siguiente:

Los terrenos del ámbito destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales se integrarán o adscribirán a los efectos de su obtención, ejecución y financiación al ámbito.

Los sistemas generales públicos que es necesario realizar para el desarrollo de ámbitos son las obras y actuaciones de mejora de la conexión entre las márgenes de los ríos (nuevo puente previsto de conexión con Garmendialde al suroeste, e incluso la mejora de aquellos de conexión con la plaza Mayor y con Garmendialde al noroeste), la urbanización de los espacios libres así calificados y la resolución de la continuidad en el ámbito del trazado de la red ciclista. El Plan Especial resolverá asimismo el trazado ferroviario a través del ámbito, si bien su ejecución no corresponderá al desarrollo del ámbito.

El Plan Especial recoge todas las disposiciones del actual PGOU de Azepeitia relativas al desarrollo del Plan Especial.

11.7. Condicionantes sectoriales

Se recogen a continuación los principales condicionantes sectoriales y medioambientales que afectan al presente Plan Especial y que pueden condicionar la ordenación propuesta o la tramitación del documento, sin perjuicio de que en el proceso de evaluación ambiental estratégica se puedan establecer otros aspectos que también deban tenerse en cuenta.

1.- Afecciones acústicas

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

A continuación se desarrollan de forma resumida los principales datos en relación a la zonificación acústica y mapa estratégico de ruido de Azpeitia, que son la base para dicho estudio.

El plano de Áreas Acústicas del PGOU de Azpeitia señala que el ámbito objeto de estudio se localiza en una "zona A", que se corresponde con sectores del territorio con predominio de suelo de uso RESIDENCIAL

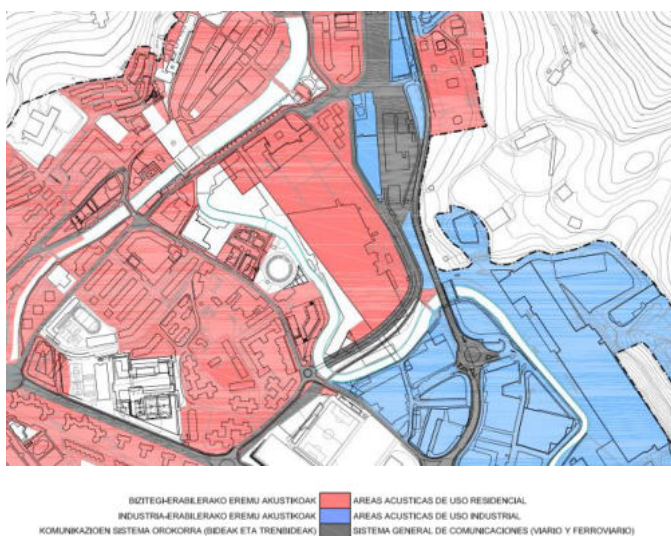


Imagen del plano II.4.2 Áreas acústicas (Termino municipal) del PGOU

El art.31 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica, establece los valores de objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que se establecen en la tabla A de la parte 1 del anexo 1 del decreto.

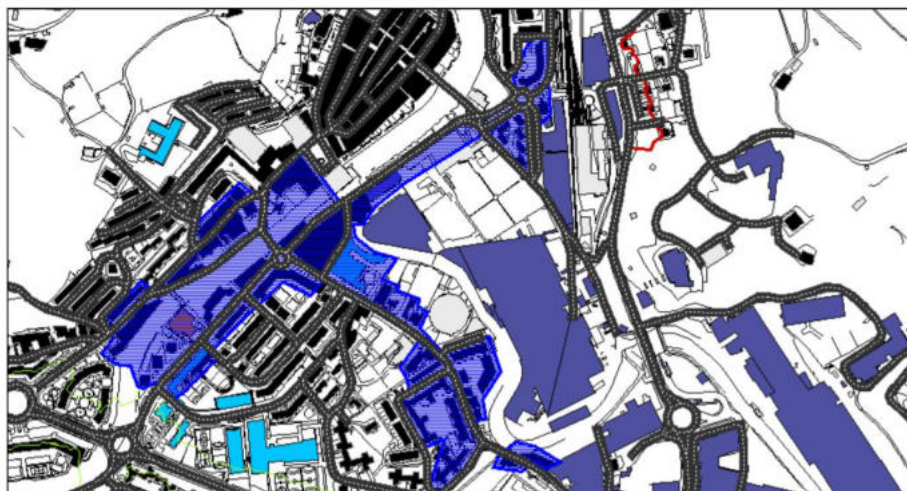
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Tabla A. OCA para áreas urbanizadas existentes del Decreto 213/2012

El apartado 2 del artículo 31 establece que para las áreas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5dBA más restrictivos que para las áreas existentes.

De acuerdo con lo anterior, para el caso del presente PEOU los objetivos de calidad acústica serán de **L_d=65-5=60**, **L_e= 65-5=60** y **L_n= 55-5=50** por estar situada en un ámbito con predominio de residencial, y para el que se prevé una ampliación.

Por otro lado, Azpeitia cuenta con un **Mapa de Ruido** de 2014 que cumple con lo exigido por la Ley 37/2003 del Ruido, el Real Decreto 1515/2005 y el Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que indican que cada cinco años se han de revisar y, en su caso, modificar y aprobar por las autoridades competentes los mapas estratégicos de ruido sobre la situación al año natural anterior. En él, se propone la delimitación de una serie de zonas de protección acústica especial, entre la que se encuentra la "ZPAE_centro" que principalmente está afectada por el ruido generado por las calles de competencia municipal:



Detalle de la ZPAE_centro

El Plan de Acción posterior será el marco en el que se apruebe la delimitación de la ZPAE y se desarrollen los planes zonales que llevarán aparejada su declaración.

2.- Suelos potencialmente contaminados

Como se ha comentado en el apartado correspondiente, una superficie muy importante de los suelos del ámbito ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Estos suelos se corresponden con el código 20018-00022 del inventario de IHOBE y coinciden con las parcelas de uso industrial.

Se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.



Imagen del inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (visor Geoeskadi)

3.- Afecciones hidráulicas

El ámbito del Plan Especial se encuentra en la zona de policía de los cauces Urola e Ibaieder, que confluyen al norte del mismo.

Condicionantes derivados de la situación en zona de policía de cauces

En cumplimiento de la legislación vigente, en la zona de policía de cauces constituida por una franja de 100 m. paralela al cauce los ríos Ibaieder y Urola, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
5. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
6. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación que establece las actuaciones estructurales para minimizar el riesgo de inundación está siendo revisado en estos momentos. Este documento, denominado "de 2º ciclo 2022-2027" establece para esta ARPSIS, y en concreto en este ámbito varias actuaciones. En concreto para este tramo de los ríos Urola e Ibaieder las actuaciones que se propone son la construcción de un cauce auxiliar, la demolición de dos azudes y dos puentes, así como la mejora de la protección longitudinal en la margen izquierda del Ibaieder.

El PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV establece un retiro para la edificación de 15 m para el río Urola y 12 m para el Ibaieder a la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico (nivel IV y nivel III respectivamente, y márgenes en ámbitos desarrollados, con encauzamiento existente).

12. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

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 artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental establece los supuestos en los que un plan o programa deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

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

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

En este caso el Plan Especial, se englobaría en el supuesto 1.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

13. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

La Alternativa 0 o de No intervención se ha descartado ya que no permitiría el desarrollo del sector e iría en contra del actual PGOU de Azpeitia y del PTP de Urola Costa.

El resto de alternativas se ubican sobre la misma superficie de actuación. Las diferencias entre las distintas alternativas se basan en la ordenación interna de las mismas, las diferentes conexiones viarias y peatonales y las actuaciones sobre el río Ibaieder. Todas las alternativas tienen en común:

-Responden a una estrategia territorial (Plan Territorial parcial Zarautz-Azpeitia) para relocalizar actividades industriales situadas en entornos inmediatos a asentamientos residenciales consolidados y su consiguiente regeneración urbana de estos suelos.

-Se propiciaría la recuperación de la margen derecha del Ibaieder, con la previsión de la calificación de Amue como ámbito con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

-Recuperación del hábitat del visón europeo y de los suelos potencialmente contaminados.

-Propicia la reutilización de suelos artificializados para nuevos desarrollos residenciales, aprovechando recursos ya existentes.

-Conllevan la mejora de su actual accesibilidad con el área urbana del municipio y de su integración en el paisaje urbano al igual que de la calidad de vida de las personas que residen en esta área central al desaparecer las emisiones atmosféricas, el ruido ligado a la fundición en esta área central y las molestias del tránsito de camiones.

- Generación de amplias zonas verdes, que implicará una mayor infraestructura verde al municipio.

En relación a la **conexión del ámbito con la GI-631**, la alternativa más desfavorable será la que implique una nueva conexión, seguido de la ocupación de más superficie artificializada en la nueva conexión. La alternativa 4 sería la más desfavorable.

En relación a la **conexión del ámbito con Garmendialde**, la alternativa más desfavorable será la que incluya un nuevo puente que cruce el Ibaieder y su implicación en una intervención para el desvío del cauce que minimice el riesgo de inundación. Salvo la alternativa 2, el resto implica la actuación sobre el río Ibaieder.

En relación a la **conexión del ámbito con Enparan alde**, la alternativa más desfavorable será la que implique una mayor actuación civil sobre el entorno y una mayor ocupación de superficie artificializada en la nueva conexión. La alternativa 2 sería la más favorable.

En relación al apartado anterior, de conexiones viarias y peatonales, serán también importantes las conclusiones que se deriven del estudio de impacto acústico, ya que el tráfico generado por la apertura de una nueva comunicación puede incidir de manera significativa en la intensidad del tráfico, y por ende en el ruido que se genere.

También redundará en la mejora ambiental, la alternativa que planté una mejor movilidad ciclista y peatonal del ámbito y que implique una reducción de los desplazamientos motorizados.

Respecto al segundo punto, "distribución de usos", se valora como más favorables **aquellas soluciones en las que más zonas verdes se generen**, y en principio estén localizadas de manera más equilibrada en el global del ámbito. Esto sucede por ejemplo en las propuestas 1 y 2, donde se localizan tanto en la zona del parque de ribera, la zona próxima al convento (sobre los terrenos del actual jardín) y también entre las viviendas.

La ubicación de los usos terciarios y su incidencia en aspectos como la movilidad, la generación de residuos o la contaminación atmosférica (lumínica y acústica), es también un factor ambiental a valorar, pudiendo ser mayor la afección en el medio ambiente si se opta por una dispersión de este tipo de uso, como pasa en la propuesta 3.

Por último, en lo que respecta al tercer punto "La tipología edificatoria", **es importante considerar la cantidad de metros cuadrados de suelo ocupado por la edificación** y que por tanto supone una impermeabilización de los mismos, teniendo en cuenta la huella de los edificios y la posible ocupación de los garajes en sótano.

En este punto resultaría más desfavorable para el medio ambiente la propuesta 3, donde a priori parece que la superficie dura será mayor que las demás al ocupar más suelo para estos usos.

Por último y **en base al análisis del soleamiento realizado**, se concluye que las propuestas donde abundan las orientaciones Este-Oeste hacen que las viviendas sean menos eficientes desde el punto de vista energético y por tanto peor para el medio ambiente. En este caso serían las alternativas 3 y 4.

Respecto al segundo punto, "distribución de usos", se valora como más favorables aquellas soluciones en las que más zonas verdes se generen, y en principio estén localizadas de manera más equilibrada en el global del ámbito. Esto sucede por ejemplo en las propuestas 1 y 2, donde se localizan tanto en la zona del parque de ribera, la zona próxima al convento (sobre los terrenos del actual jardín) y también entre las viviendas.

La ubicación de los usos terciarios y su incidencia en aspectos como la movilidad, la generación de residuos o la contaminación atmosférica (lumínica y acústica), es también un factor ambiental a valorar, pudiendo ser mayor la afección en el medio ambiente si se opta por una dispersión de este tipo de uso, como pasa en la propuesta 3.

Por último, en lo que respecta al tercer punto "La tipología edificatoria", es importante considerar la cantidad de metros cuadrados de suelo ocupado por la edificación y que por tanto supone una impermeabilización de los mismos, teniendo en cuenta la huella de los edificios y la posible ocupación de los garajes en sótano. En este punto resultaría más desfavorable para el medio ambiente la propuesta 3, donde a priori parece que la superficie dura será mayor que las demás al ocupar más suelo para estos usos.

Por último y en base al análisis del soleamiento realizado al efecto donde se concluye que las propuestas donde abundan las orientaciones Este-Oeste hacen que las viviendas sean menos eficientes desde el punto de vista energético y por tanto peor para el medio ambiente.

Las soluciones propuestas para cada uno de estos apartados son combinables de tal forma que la propuesta de ordenación final será una combinación de la mejor solución en cada uno de estos apartados, una vez analizadas desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico.

14. PROPUESTA DE RELACIÓN DE PÚBLICO INTERESADO

De acuerdo a legislación vigente se considera público interesado a:

- Los promotores y el Ayuntamiento de Azpeitia.
- Quienes, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.
- Las asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales serán titulares de intereses legítimos colectivos en los términos que la Ley reconozca.
- Asociaciones, fundaciones u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro que tengan como fines acreditados en sus estatutos la protección del patrimonio, natural, cultural y paisajístico y en general del medio ambiente (...) y que desarrollen su actividad en el ámbito afectado por el plan o programa de que se trate.

15. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

15.1. Antecedentes de la tramitación del Plan Especial

Con fecha 23 de marzo de 2022, se recibió en la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco la solicitud del Ayuntamiento de Azpeitia para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia, en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Una vez analizados los informes obrantes en el expediente y vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación, se formula, únicamente a efectos ambientales, el documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia (en adelante, el Plan).

En base al Documento de Alcance, redactado por la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco se procede a elaborar el presente Documento Ambiental Estratégico.

El Documento de Alcance, se adjunta en el Anexo I

15.2. Objetivos ambientales estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad

Se determina como el Plan implementa los objetivos ambientales emanados de las normativas, estrategias y programas de general aceptación. En esta línea destaca:

1.- El Plan Especial incorpora al área urbana del entorno, predominantemente residencial, de alrededor de una tercera parte del suelo industrial actualmente ocupado por la empresa Corrugados Azpeitia, precisamente de aquella situada en mayor proximidad con el Casco Histórico.

Transformación del actual tejido industrial y de sus condiciones extremas de ocupación de suelo, así como del suelo conventual y de la edificación residencial preexistentes en la alineación situada frente al río Urola, con el fin de recuperar el cauce del Ibaieder y su margen derecha hasta su desembocadura en el Urola, y de reordenar este área urbana con la localización de espacios libres, equipamientos y desarrollos predominantemente residenciales y terciarios, cuyas condiciones de intensidad y mixtura se concretan en el contexto de la propuesta global que se formula para el conjunto del municipio, de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.

2.- Además de los nuevos espacios públicos generados en torno a las viviendas, se ordena una gran zona verde en el espacio situado entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. Este gran parque aprovecha parte del jardín trasero del convento, que se abre al público integrándolo en la infraestructura ver del municipio. Se ordena una pequeña plaza dura junto al convento con acceso desde Foru Pasealekua dando pie a un gran paseo de borde fluvial en la margen derecha del Ibaieder que bordea todo el perímetro y conecta con el puente de Amue y con los itinerarios ciclables y peatonales ordenados y existentes en el entorno.

Esta zona verde de borde en el Ibaieder se ensancha generosamente en la confluencia con el río Urola, donde está prevista la actuación hidráulica que eliminará el tapón que hoy en día se encuentra en el encuentro de los dos cauces.

3.- Los niveles de ruido en el ámbito en estudio cumplen los valores límite establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV. Durante la ejecución del proyecto en estudio se deberán tomar una serie de precauciones que permitan garantizar unos niveles acústicos asumibles (sobre todo para el uso docente) y que no interfieran en la salud de la población cercana.

Entre estas medidas destacan la limitación de velocidad de los vehículos de obra, la limitación del horario de obras, el buen mantenimiento y aislamiento acústico de la maquinaria, la correcta disposición de las diferentes estancias del edificio, etc. Se efectuará una descontaminación del ámbito de los suelos potencialmente contaminados.

Por otro lado, el Plan Especial con las actuaciones previstas en el PGRI del ciclo 2022-2027, no se podrá aprobar definitivamente hasta comprobar que no interfiere con las citadas actuaciones hidráulicas o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de las citadas obras y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.

Durante el desarrollo de las obras (sobre todo en la fase de demolición) convendría realizar un seguimiento del número de días en los que la concentración de los contaminantes controlados por la red de Vigilancia de la Calidad Atmosférica de Gobierno Vasco supera los umbrales o el índice de calidad del aire entra en el rango de mala, muy mala o peligrosa.

4- Las nuevas edificaciones a construir deberán integrar sistemas y técnicas de eficiencia energética y de ahorro de agua, para que en la fase de funcionamiento estas nuevas construcciones sean eficientes y sostenibles. Construcción de un sistema de drenaje sostenible y aprovechamiento de las aguas de lluvia en la urbanización del sector.

15.3. Justificación y objetivos del Plan Especial

La redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito.

El desarrollo urbanístico del ámbito constituye una de las actuaciones estratégicas de este Plan General, en respuesta al efecto que se preve en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia.

15.4. Análisis de alternativas

Durante la fase previa de redacción de los documentos para la solicitud del Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica ha sido necesaria la realización de alternativas de ordenación pormenorizada en base a los aspectos más críticos de la nueva implantación. Estos son:

- Las conexiones viarias y peatonales: conexión con la GI-631, conexión con Garmendialde, conexión con Enparanalde.
- La distribución de los usos en relación con las viviendas: tanto terciarios como zonas verdes
- La tipología edificatoria: ocupación, orientación y anchura de los bloques residenciales.

Para cada uno de ellos se desarrollaron diferentes soluciones que podían combinarse entre sí a la hora de plantear las distintas alternativas de ordenación. Las alternativas finalmente planteadas fueron cuatro, las cuales fueron analizadas desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico dando como resultado la alternativa seleccionada. Posteriormente se han analizado ambientalmente cada una de ellas, resultando que:

La Alternativa 0 o de No intervención se ha descartado ya que no permitiría el desarrollo del sector e iría en contra del actual PGOU de Azpeitia y del PTP de Urola Costa.

El resto de alternativas se ubican sobre la misma superficie de actuación y como aspectos meramente positivos todas tienen en común que:

-Responden a una estrategia territorial (Plan Territorial parcial Zarautz-Azpeitia) para relocalizar actividades industriales situadas en entornos inmediatos a asentamientos residenciales consolidados y su consiguiente regeneración urbana de estos suelos.

-Se propiciaría la recuperación de la margen derecha del Ibaieder, con la previsión de la calificación de Amue como ámbito con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

- Recuperación del hábitat del visón europeo y de los suelos potencialmente contaminados.
- Propicia la reutilización de suelos artificializados para nuevos desarrollos residenciales, aprovechando recursos ya existentes.
- Conllevar la mejora de su actual accesibilidad con el área urbana del municipio y de su integración en el paisaje urbano al igual que de la calidad de vida de las personas que residen en esta área central al desaparecer las emisiones atmosféricas, el ruido ligado a la fundición en esta área central y las molestias del tránsito de camiones.
- Generación de amplias zonas verdes, que implicará una mayor infraestructura verde al municipio.

Las cuatro propuestas de ordenación representadas son una combinación de las diferentes soluciones planteadas para los aspectos más críticos de la nueva implantación. Estos aspectos son:

- Las conexiones viarias y peatonales: conexión con la GI-631, conexión con Garmendialde, conexión con Enparanalde.
- La distribución de los usos en relación con las viviendas: tanto terciarios como zonas verdes
- La tipología edificatoria: ocupación, orientación y anchura de los bloques residenciales.

La ordenación finalmente resultante ha sido la correspondiente al resultado de los diferentes **informes sectoriales, quedando pendiente las fases de exposición pública y el criterio municipal**, para posibles matices de la solución final.

15.5. Descripción de la ordenación propuesta

El PGOU de Azpeitia Incorpora al área urbana residencial y muy próxima al Casco Histórico de Azpeitia, en torno a 9 hectáreas de suelo, de las cuales 7 hectáreas corresponden a suelo industrial y actualmente están ocupadas por las instalaciones y edificaciones en desuso de la empresa Corrugados. El resto del ámbito corresponde con los suelos del Convento de las Franciscanas y un edificio residencial construido sobre el río Ibaieder.

El desarrollo del ámbito de Amue va a suponer un importante incremento de espacios libres de calidad en el municipio. La cercanía al Casco Histórico es una gran ventaja y Amue se convertirá sin duda alguna en un pulmón para esta zona del municipio.

La regeneración de la margen derecha del río Ibaieder y la apertura de grandes espacios verdes, así como el paseo de borde del río, va a permitir que los Azpeitiarras puedan reconectar con el río y disfrutar de espacios que hasta ahora, eran totalmente inaccesibles pese a su gran centralidad.

Las edificaciones e instalaciones industriales de Corrugados, ocuparon la parcela de manera extrema, ganando espacio en la ribera del río mediante la ejecución de encauzamientos verticales de muros de hormigón, por lo que la margen derecha del río Ibaieder a su paso por el ámbito se encuentra totalmente encauzada.

La ordenación propuesta recupera la margen derecha del río Ibaieder como espacio verde, mediante su restauración ambiental y la creación de un paseo de borde y espacios verdes al borde del río. También pone en valor la edificación conventual, que actualmente se encuentra completamente tapiada escondiendo el valioso espacio libre que alberga en su interior, y que la ordenación propuesta del Plan Especial abre para el disfrute de la ciudadanía.

La ordenación deja en situación de Fuera de Ordenación el bloque de viviendas situados sobre el cauce del río Ibaieder, en la confluencia con el río Urola, con el fin de que URA pueda llevar a cabo las obras de mejora de la inundabilidad.

El ámbito de Amue está emplazado y forma parte del tejido urbano de Azpeitia, por lo que el criterio básico para el diseño de la nueva área residencial ha sido el de la obtención de la mejor solución urbanística en cuanto a la ocupación de suelo y creación de espacios públicos al servicio de la ciudadanía, buscando de esta forma la calidad del desarrollo desde la óptica del bien público.

La nueva ordenación se articula a través de un nuevo vial que conecta con Enparanalde a través de una nueva rotonda junto al grupo de viviendas Juan XXIII. El nuevo vial da acceso a los nuevos edificios ordenados discurriendo por el perímetro del ámbito.

Las nuevas edificaciones residenciales se ordenan en tres bloques que configuran manzanas abiertas, generando generosos espacios de estancia que fomentarán la relación entre los vecinos. El edificio terciario funciona como elemento de transición entre el edificio conventual y la edificación residencial. Todos los edificios se apoyan en el nuevo vial generando la sensación de continuidad.

En cuanto a los espacios libres y las dotaciones públicas, además de los nuevos espacios públicos generados en torno a las viviendas, se ordena una gran zona verde en el espacio situado entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. Esta parcela de equipamiento genérico tiene vocación de espacio verde arbolado abierto hacia el río Ibaieder, que permite ampliar el uso de esparcimiento propio de un parque a otro tipo de dotación pública si fuera necesario. Se trata de un parque urbano de gran tamaño que junto con el sistema general de espacios libres del borde del río Ibaieder configura un gran pulmón urbano para el municipio.

El paseo de borde de río, llega hasta el puente de Amue, poniendo en valor este elemento de gran valor desde el punto de vista del patrimonio, y conecta con los itinerarios ciclables y peatonales ordenados y existentes en el entorno.

Se ordenan dos parcelas de equipamiento comunitario. La primera de ellas con clara vocación de parque o zona verde situada entre el convento, el edificio de usos terciarios y la primera manzana residencial. La segunda parcela de equipamiento comunitario se ordena en la zona Este del ámbito, junto al puente de Amue, al otro lado del nuevo vial rodado que da servicio al nuevo desarrollo residencial, y al final de un importante eje peatonal que une el equipamiento con el parque de borde del río.

15.6. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado

Se trata de un ámbito situado en el centro del área urbana de Azpeitia, junto a los ríos Urola e Ibaieder, inmediato al casco histórico. Abarca una superficie aproximada de 90.492 m².

De forma rectangular y alargada en sentido norte-sur está bordeado en sus frentes sur y oeste por el cauce del río Ibaieder, al norte por la calle Foru Pasealekua y al este por la calle Juan XXIII.

En él se incluyen el convento de las Franciscanas, así como parte del suelo en el que se implanta en la actualidad la empresa Corrugados Azpeitia, correspondientes a su fundición y al almacenamiento de chatarra, así como pertenecidos de la familia Ucin.

Los asentamientos preexistentes ocupan el suelo hasta el mismo linde con el río Ibaieder, liberándose tan sólo de la edificación el espacio ocupado por las huertas del convento. La edificación también ocupa el antiguo trazado ferroviario del tren del Urola. Incluso existe una edificación en el extremo noroeste (el número 12 de la calle Foru Pasealekua) sobre el cauce del río Ibaieder.

Destacan también dos pasos sobre el río Ibaieder, por un lado, el puente de Amue y por otro el antiguo puente del tren del Urola, actualmente en desuso. **Ver Plano 1.-Situación del Plan Especial.**

Desde el punto de **vista de la geología regional**, el ámbito de estudio se localiza en la terminación occidental de los Pirineos y, más concretamente, en la zona Sureste de la cuenca vasco-cantábrica, en el Anticlinorio Norte de Bizkaia del llamado "Arco Pirenaico Vasco" o "Arco Plegado Vasco"

La litología del ámbito está determinada por los depósitos aluviales del río Urola e Ibaieder del Cuaternario, asociados a una permeabilidad media por porosidad y a una vulnerabilidad alta sobre la contaminación de acuíferos.

No se han detectado áreas ni puntos de interés geológico.

En relación **a la hidrología**, al norte del ámbito se encuentra el río Urola, que discurre en el ámbito del Plan Especial en sentido oeste-este. Esta masa presenta una longitud de 9,70 km y se categoriza como muy modificada y según la tipología denominada "Ríos vascos pirenaicos". Pertenece a la demarcación Cantábrico Oriental (código de masa ES111R032010).

Al sur y al este del ámbito se encuentra el río Ibaieder, que discurre en el ámbito del Plan Especial en sentido sur-norte. Esta masa presenta una longitud de 9,20 km y se categoriza como natural y según la tipología denominada "Ríos vascos pirenaicos". Pertenece a la demarcación Cantábrico Oriental (código de masa ES111R032020).

La vegetación potencial del emplazamiento sería la de tipo Robledal acidófilo y robledal bosque-mixto.

La vegetación actual del ámbito se corresponde con una Vegetación ruderal nitrófila, salvo una pequeña mancha en el extremo sureste del ámbito correspondiente a una aliseda cantábrica situada en las riberas del río Ibaieder. La cobertura de la vegetación de ribera del Ibaieder está poco desarrollada debido al encajonamiento urbanístico del sector.

En relación a los **Hábitat de Interés Comunitario**, el ámbito presenta una pequeña superficie HIC, correspondiente a la aliseda mencionada en el punto anterior.

A nivel faunístico, las especies presentes en esta zona están principalmente ligadas a un entorno degradado y humanizado, la única fauna presente es la asociada a las comunidades ruderales nitrófilas y propias de entornos humanizados. Son especies que se han adaptado a vivir en los núcleos urbanos, incluso en las grandes concentraciones de edificios.

No se ha detectado **ninguna especie faunística amenazada**.

En relación a los **Espacios Naturales protegidos**, se ha superpuesto el ámbito de actuación con las principales figuras de Protección Ambiental de la CAPV, y los resultados obtenidos son los siguientes:

- No se han detectado Espacios Naturales Protegidos.
- No se han detectado espacios Red Natura 2000.
- No se han detectado áreas de interés naturalístico incluidas en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco (DOT).
- No se han detectado áreas del Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la Comunidad Autónoma Vasca.
- No se han detectado humedales, ni humedales catalogados Ramsar.
- El ámbito de actuación no se incluye dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.
- No se ha detectado ninguna Especie de Flora, ni vegetación de interés.
- No se ha detectado ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000.
- No se ha detectado la presencia de Fauna Protegida, salvo la zona del río Ibaieder (visión europeo).

Al ámbito se le asocia una única **unidad de paisaje** denominado "Industrial en dominio antropogénico".

El ámbito de estudio no es un emplazamiento catalogado dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

El ámbito incluye los siguientes elementos del Patrimonio Cultural y Arquitectónico.

1.- Patrimonio arquitectónico:

- Nº114 Puente de Amue, puente de siglo XVII declarado monumento provincial de interés histórico-artístico por Orden de 17 de enero de 1964 (BOE 29/02/64) y Calificado por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco. Inmueble inscrito en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco. **Nivel de Protección Especial.**
- Nº39 Convento de Santa Clara, edificio postmedieval del siglo XV-XVI, **bien inmueble propuesto para su inscripción en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.**

2.- Patrimonio arqueológico:

Zona de presunción arqueológica

- Nº10 Convento de San Francisco incluido como Zona de Presunción Arqueológica (zona A) ÁREA INTRAMUROS por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco, situado en la zona donde se encuentra el actual Convento de Santa Clara.

- Molino Emparan. Zona de Presunción Arqueológica. BOPV nº195, 13/10/1997.
- Corrugados Azpeitia, SL. Elemento de interés arquitectónico a nivel local.
- Puente número diecisiete. Elemento de interés arquitectónico a nivel local.

En relación a los riesgos ambientales del ámbito, el Plan encuentra en la zona de policía de los cauces Urola e Ibaieder, que confluyen al norte del mismo.

Tras la consulta de la cartografía de inundabilidad oficial obrante en la página web de la Agencia Vasca del Agua (URA) se constata que las actuaciones propuestas se ubican en zona inundable por la avenida de retorno de 100 años, en zona de flujo preferente. En concreto las acciones se localizan en la zona ES017-GIP-URO-02 AZPEITIA, por lo que deberán ser compatibles con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para dicha área y no deberán afectar de manera negativa a la inundabilidad.

Dentro del ámbito se ha detectado **la presencia de suelos potencialmente contaminados**. Es la parcela de tipo industrial con una superficie de 220.500 m² y con el código 20018-00022.

Actualmente la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, ha sustituido a la anterior Ley 1/2005, de 4 de febrero, con lo que será de aplicación lo establecido en la misma.

15.7. Principales efectos ambientales previsibles del Plan Especial

A modo de resumen, los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan estarán ligados a la ejecución de las obras de edificación y urbanización del ámbito, que conllevarán movimientos de tierra, generación de residuos (incluyendo los producidos en la demolición de las edificaciones existentes y actuaciones en suelos potencialmente contaminantes), posible afección a un hábitat prioritario y a especies de fauna amenazada, vertidos a las aguas superficiales y subterráneas y a los suelos, molestias a la población del entorno por emisiones atmosféricas y acústicas.

Las principales afecciones tendrán lugar durante los trabajos derivados del desmantelamiento de los usos industriales, las excavaciones y los movimientos de tierras en un emplazamiento potencialmente contaminado.

Como impactos altamente positivos, destaca la regeneración urbanística, ambiental y paisajística del ámbito y la oportunidad de generar nuevas zonas verdes en un ámbito muy antropizado, así como la recuperación de vegetación de ribera del río Ibaieder a su paso por la zona de actuación.

El documento analiza los principales impactos ambientales y propone una serie de medidas tanto en la fase previa como en la de construcción y explotación para mitigarlos.

Por último, el documento incluye un Plan de Vigilancia Ambiental para el correcto desarrollo de las medidas correctoras y protectoras e incluye un anexo de restauración ambiental.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

Kodea • Código: **211000243**
Sustatzailea • Promotor: **Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala**



16. ANEXO I DOCUMENTO DE ALCANCE

Azpeitiko Udala

REGISTRO GENERAL

Dokumentuen aurkezpen agiria / Justificante de presentación de documentos



Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

Erregistroaren datuak / Datos de registro

Erregistro Zkia / N° de registro: 2022-00000005737

Erregistro mota / Tipo de registro: Sarrera / Entrada

Aurkezpen data / Fecha presentación: 22/08/2022 10:36

Gaia / Asunto: AMUE PLAN BEREZIARI DAGOKION EBAZPEN TXOSTENA / AMUE PLAN BEREZIARI DAGOKION EBAZPEN TXOSTENA

Interesduna / Interesado: S4833001C EUSKO JAURLARITZA. EKONOMIA GARAPEN, JASANGARRIT

Ordezkarria / Representante:

Jasotzailea / Receptor: HAZ / SAC

Erantsitako dokumentuak / Documentos adjuntados

Izena / Nombre	Egiaztapen kode segurua(EKS)/Código Seguro Verificación (CSV)	Aurkeztuta / Presentado
EBAZPENA / EBAZPENA	SIERa9e59108-04e5-47cb-bf00-b4877a1a3d26	Bai / Sí
TXOSTENA / TXOSTENA	SIER27e42352-02db-4bd7-b9dd-9530a8d1367e	Bai / Sí

Herri Administrazioen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak 16.3 artikuluan ezarritakoaren arabera, agirien aurkezpena egiaztatzeari dagokionean luzatzen da jasotze-agiri hau.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se extiende el presente recibo a efectos de acreditación de presentación de documentos.

Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: SIER21ef26e9-8f07-4257-a7fc-9c9d940e2e28

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=01810>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=01810>





EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN ETA
INGURUMEN SAILA
Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetza
Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONOMICO,
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental
Dirección de Calidad Ambiental y Economía
Circular

Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, por la que se formula el documento de alcance del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 23 de marzo de 2022, se recibió en la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco solicitud del Ayuntamiento de Azpeitia para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia, en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La documentación que acompañó a la solicitud consiste en el borrador del Plan, el documento inicial estratégico y el formulario del Anexo V del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas.

El órgano ambiental ha cumplimentado el trámite de consultas establecido en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y en el artículo 9 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, con el resultado que obra en el expediente. Del mismo modo, se comunicó al Ayuntamiento de Azpeitia el inicio del trámite.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo establecido en la legislación vigente para la recepción de informes y una vez analizados los informes recibidos, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.A que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno, cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a alguna de las materias recogidas en el apartado 8 del citado Anexo.

El artículo 68 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, establece que la evaluación ambiental ordinaria de un plan se inicie mediante la determinación por parte del órgano ambiental del alcance del estudio ambiental estratégico tras consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.



Por su parte, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece en su artículo 18.1 los documentos que deben acompañar a la solicitud de inicio del documento de alcance, y en lo que no se oponga a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el artículo 8 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, viene a ampliar y completar el contenido que debe acompañar al documento inicial estratégico.

Por último, en orden a determinar el alcance de la evaluación ambiental estratégica, se han tenido en cuenta las exigencias recogidas en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre contenido del estudio ambiental estratégico, y en los anexos I y II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, sobre el contenido del documento de referencia y sobre el contenido del informe de sostenibilidad ambiental, respectivamente.

En virtud de todo lo hasta aquí expuesto, una vez analizados los informes obrantes en el expediente y vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO:

Primero. – Formular, únicamente a efectos ambientales, el documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 AMUE del PGOU de Azpeitia (en adelante, el Plan), en los términos recogidos a continuación:

1. Objeto del Plan y alcance del proceso de evaluación

El planeamiento urbanístico vigente de Azpeitia lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia (en adelante PGOU), aprobado definitivamente el 17 septiembre de 2013, publicado en el BOG nº 195 de 11 de octubre de 2013 y en el BOG nº 211 de 6 de noviembre de 2013.

El objetivo del Plan es definir la ordenación pormenorizada del ámbito A.U. 11 AMUE en desarrollo de las determinaciones establecidas en el PGOU de Azpeitia.

El A.U. 11 AMUE se corresponde con un ámbito de suelo urbano no consolidado situado en los terrenos ubicados en la margen derecha del río Ibaieder en su confluencia con el río Urola, en el núcleo urbano de Azpeitia. El Plan ajusta la superficie del ámbito en 90.492 m².

El Plan establece unos criterios básicos de intervención que se describen a continuación:

- Transformación del actual tejido industrial del ámbito y ordenación de un nuevo desarrollo residencial. Se definen 43.740 m² de nueva edificabilidad residencial (468 viviendas), 15.040 m² de edificabilidad destinados a usos terciarios y 2.800 m² destinados a dotaciones de equipamiento comunitario.
- Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto, previo traslado de las actividades industriales al ámbito de Trukutxo. Consolidación de la edificación residencial ubicada en el extremo noroeste sobre el Ibaieder.



- Consolidación y puesta en valor de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual, en una superficie de 7.680 m².
- Consolidación y puesta en valor del puente Amue.
- Realización de rellenos para situar los futuros desarrollos residenciales por encima de la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno. El Plan establece que la cota a la que se sitúen los futuros desarrollos será de +87, o en su caso, la que establezca URA a consecuencia de las actuaciones estructurales recogidas en el PGRI (2º ciclo 2022-2027). El PGRI plantea en el ámbito la apertura de un cauce auxiliar del Ibaieder junto a su desembocadura en el Urola, cuestión que tiene en cuenta también la propuesta de ordenación del Plan.
- Integrar el nuevo viario a la red viaria municipal (conexión con la GI-631, conexión con Garmendialde y conexión con Enparan alde), recuperación del trazado ferroviario y continuación del trazado del bidegorri planificado en el PGOU.
- Recuperación de la margen derecha del río Ibaieder, creando un paseo de borde fluvial. Adicionalmente, se define una zona verde acompañando al futuro equipamiento del convento.

Además de la alternativa 0 o no intervención, se presentan cuatro alternativas de ordenación de los usos residenciales, terciarios y de zonas verdes, junto a la reserva para el trazado del ferrocarril, el trazado de bicis y viario.

Desde el punto de vista ambiental, las principales diferencias de dichas alternativas radican en la configuración de los bloques edificatorios y los espacios públicos, que darán lugar a diferentes consumos del suelo, así como las soluciones viarias y la reserva del trazado del ferrocarril planteada, que requerirán, en su caso, la construcción de nuevos pasos sobre el cauce del Ibaieder, e incluso el desvío de dicho cauce.

El Plan indica que la propuesta de ordenación final será una combinación de la mejor solución desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico.

2. Objetivos ambientales estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad aplicables

El estudio ambiental estratégico deberá justificar de forma específica la manera en la que el Plan implementa los objetivos ambientales emanados de las normativas, estrategias, y programas de general aceptación; se tomarán como base fundamental para la elaboración del Plan, los objetivos estratégicos y líneas de actuación del IV Programa Marco Ambiental 2020. Además, deberán tenerse en cuenta los criterios contenidos en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas, así como los objetivos y principios establecidos en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, además de los fines y principios que se detallan en la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.

Asimismo, se considerarán los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental fijados en los planes de ordenación territorial y planes sectoriales que resulten de aplicación al Plan.

Específicamente, los principios de desarrollo sostenible que deberán regir el Plan serán los siguientes:

- a) Utilizar racional e intensivamente el suelo y priorizar la utilización intensiva de suelos ya artificializados, preservando de la urbanización el suelo de alto valor agrológico y el natural.
- b) Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
- c) Reducir el sellado del suelo, mediante un uso más sostenible del mismo y que mantenga tantas funciones como sea posible.



- d) Asegurar el correcto funcionamiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, protegiendo los servicios que prestan los ecosistemas.
- e) Preservar en un estado de conservación favorable los ecosistemas naturales y la variedad, singularidad y belleza del patrimonio geológico y del paisaje.
- f) Detener la pérdida de la diversidad biológica, restaurar los ecosistemas y limitar la artificialización del suelo.
- g) Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua y un uso sostenible del recurso.
- h) Fomentar el uso sostenible de recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales.
- i) Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.
- j) Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y a contaminación lumínica.
- k) Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.
- l) Minimizar los riesgos naturales.
- m) Mejorar la gestión del suelo contaminado, reforzando la garantía jurídica y la actuación de agentes y potenciales usuarios del suelo.

3. Ámbito geográfico y áreas ambientalmente relevantes

El ámbito del Plan es la U.E. 11 Amue del PGOU Azpeitia, con una superficie de 90.492 m². Esta bordeado al sur y oeste por el cauce del río Ibaieder, al norte por la calle Foru Pasealekua y al este por la calle Juan XXIII. El ámbito se encuentra ocupado prácticamente en su totalidad por edificaciones industriales, el convento de las Franciscanas y una edificación residencial en el extremo noroeste. En este contexto, el espacio libre existente se limita a las huertas del convento.

Sus principales características ambientales son las siguientes:

- El área se sitúa en la Unidad Hidrológica del Urola, perteneciente a al ámbito de Cuencas Internas del País Vasco de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Concretamente, se asienta en la confluencia de las cuencas vertientes del río Ibaieder y el río Urola, identificados como las masas de agua Ibaieder-B y Urola-D en el entorno del ámbito.
- Según el Plan Territorial Sectorial (en adelante PTS) de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica), atendiendo a la componente hidráulica, el río Ibaieder se identifica de nivel III (cuenca afluyente entre 100 y 200 km²) y el río Urola de nivel IV (cuenca afluyente entre 200 y 400 km²).
- El ámbito se sitúa sobre la masa de agua subterránea Izarraitz, concretamente sobre el sector Cuaternario Izarraitz del dominio Anticlinorio Norte, identificado también como una zona de interés hidrogeológico.
- El Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (RZP) identifica el río Ibaieder como zona de protección de especies piscícolas de interés económico.
- La vegetación en el ámbito se limita a los jardines y huertas frente al convento, y una pequeña franja de vegetación de ribera entre el cauce del Ibaieder y las edificaciones industriales, que se corresponde con una aliseda cantábrica. Concretamente dicha masa de vegetación riparia en el extremo sureste del ámbito se identifica como el hábitat de interés comunitario (HIC) 'Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)' (código 91E0*).



- Atendiendo a las características del ámbito, las especies faunísticas serán aquellas asociadas a ámbitos urbanos o periurbanos. En todo caso, destacar que el cauce del Ibaieder hasta su desembocadura en el Urola, en el extremo noroeste del ámbito, se identifica como área de interés especial del visón europeo (*Mustela lutreola*), especie catalogada como en peligro de extinción que cuenta con un plan de gestión¹ para su conservación.
- El área no coincide con espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000, zonas húmedas, ni con otras zonas protegidas ni de interés naturalístico inventariadas. Tampoco está recogido en otros catálogos (catálogo abierto de espacios naturales relevantes de la CAPV, ni en el listado de áreas de interés naturalístico de las DOT), no se identifican Montes de Utilidad Pública, ni elementos que conforman la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV. Señalar, que los ríos Ibaieder y Urola se incluyen en la trama azul de la Infraestructura verde de la CAPV.
- En relación con el paisaje, el ámbito del Plan se asienta en la cuenca visual de Azkoitia. Se trata de una cuenca cotidiana y de valor paisajístico medio, no incluida en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes. Concretamente, el ámbito de estudio se incluye en un espacio industrial dentro del núcleo urbano de Azpeitia.
- En ámbito se identifican los siguientes elementos de interés cultural:
 - Puente Amue. Inmueble inscrito en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco. Nivel de Protección Especial. Orden de 17 de febrero de 1964, BOE 29-02-1964.
 - Convento de Santa Clara. Inmueble propuesto para su inscripción en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco. Protección propuesta Media.
 - Convento de San Francisco (Santa Clara). Declarado Zona de Presunción Arqueológica. BOPV nº195, 13/10/1997.
 - Molino Emparan. Zona de Presunción Arqueológica. BOPV nº195, 13/10/1997.
 - Corrugados Azpeitia, SL. Elemento de interés arquitectónico a nivel local.
 - Puente número diecisiete. Elemento de interés arquitectónico a nivel local.
- En relación con los riesgos ambientales, las instalaciones industriales actuales se asientan sobre la parcela 20018-00022 incluida en el inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y el acuífero sobre el que se asienta el ámbito presenta una vulnerabilidad alta a la contaminación. Adicionalmente, el ámbito es susceptible al riesgo de inundabilidad, ya que, se incluye íntegramente en la zona de flujo preferente de los ríos Ibaieder y Urola del ARPSI Azpeitia (código ES017-GIP-URO-02). Las zonas inundables por avenidas de 10 años de periodo de retorno se limitan al trazado de dichos cauces, sin embargo, el resto del ámbito presenta riesgo de inundabilidad para periodos de retorno de 100 años.
- En relación con el ruido, los principales focos emisores que afectan al ámbito del Plan son la carretera GI-631 y las calles urbanas que rodean el ámbito. Parte del área se encuentra dentro de la Zona de Servidumbre Acústica de las carreteras de la D.F.G, asociada en este caso a la GI-631.

Los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan estarán ligados a la ejecución de las obras de edificación y urbanización del ámbito, que conllevarán movimientos de tierra, generación de residuos (incluyendo los producidos en la demolición de las edificaciones existentes y actuaciones en suelos potencialmente contaminantes), posible afección a un hábitat prioritario y a especies de fauna amenazada, vertidos a las aguas superficiales y subterráneas y a los suelos, molestias a la población del entorno por emisiones atmosféricas y acústicas. En este sentido, serán necesarias medidas preventivas y correctoras

¹ ORDEN FORAL de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. BOG 28-05-2004

específicas para el control de la contaminación en los movimientos de tierra y las actuaciones que se lleven a cabo en el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, de modo que se garantice la inexistencia de efectos ambientalmente significativos sobre los cauces, la vegetación de ribera y el hábitat de interés del visón europeo.

Las principales afecciones tendrán lugar durante los trabajos derivados del desmantelamiento de los usos industriales, las excavaciones y los movimientos de tierras en un emplazamiento potencialmente contaminado.

En fase de explotación pueden ser relevantes las afecciones relacionadas con la calidad sonora del ámbito, por lo que se precisarán medidas correctoras para reducir los niveles sonoros. Además, teniendo en cuenta que el ámbito presenta un alto riesgo de inundación, se deberán definir los criterios de ordenación y las medidas correctoras oportunas que adecuen el desarrollo propuesto a la planificación hidrológica y a la relativa a la gestión del riesgo de inundación y a legislación vigente en la materia.

No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

4. Ámbitos inapropiados para la localización de actuaciones. Condicionantes en base a la normativa ambiental.

En el ámbito del Plan no se han detectado áreas inapropiadas para la localización de las actuaciones, siempre y cuando se respete la normativa ambiental que resulta de aplicación y, en particular, la relativa a las siguientes materias: preservación del sistema hidrológico y dominio público hidráulico, inundabilidad, gestión de residuos y de suelos contaminados, conservación de la naturaleza (vegetación y fauna de interés, control de especies alóctonas invasoras), y contaminación acústica.

En la situación actual el ámbito está dentro de la zona de flujo preferente y es inundable en su práctica totalidad por las avenidas correspondientes a un periodo de retorno de 100 años.

Debido al riesgo de inundabilidad, a día de hoy es de aplicación lo dispuesto en los artículos 40.2, 40.3 y 41 del anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Asimismo, es de aplicación el apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Atendiendo a la importante situación de riesgo de inundabilidad y a lo recogido en el Plan Hidrológico, la materialización de los usos y desarrollos contemplados en el Plan Especial puede verse fuertemente condicionada en lo relativo a la cota de implantación de los nuevos usos residenciales, a las limitaciones en relación con la construcción de sótanos o garajes subterráneos o los nuevos usos terciarios junto al conjunto conventual, tal y como se desprende del informe emitido por la Agencia Vasca del Agua en el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas.

Además, en la zona inundable no serán admisibles nuevos usos sensibles tales como nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales, ni infraestructuras e instalaciones de protección civil, entre otros.

El informe de la Agencia Vasca del Agua concluye que *"dada la importante imbricación del Plan Especial con las actuaciones previstas en el PGRI, no se podrá aprobar definitivamente dicho ordenamiento hasta comprobar que el mismo no interfiere en las citadas actuaciones hidráulicas definidas en el marco del PGRI o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de dichas obras, y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación"*.

Por lo que respecta a la normativa en materia de suelos contaminados, en este órgano ambiental no hay constancia de que se haya iniciado un expediente de declaración de la calidad del suelo en el ámbito de

A.U. 11 AMUE incluido en el inventario de suelos potencialmente contaminados, a excepción de dos actuaciones puntuales:

- La investigación realizada en una parcela de 7.874 m² situada al noroeste del ámbito ocupada por el edificio de antiguas oficinas administrativas, locales y naves diáfanas (expediente DCS-0108/21).
- La autorización específica otorgada el 26 de noviembre de 2020 a Metales Vela S.L.U. para desmantelamiento de los activos adjudicados en subasta a de la antigua planta de "CORRUGADOS AZPEITIA" (Expediente RUI-0069/ 20-LZ), la cual *"no exime de la ejecución de las tareas pendientes en relación con la gestión del resto de residuos y el saneamiento de la afección en suelos y paramentos, incluidos aquellos de los que se van a retirar los activos"*.

Conforme al artículo 23 de la Ley 4/2015, de 26 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo corresponde al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo cuando concurra, entre otras, alguna de las circunstancias siguientes:

- c) Cese definitivo de una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo.*
- d) Cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.*

En lo que respecta al supuesto contemplado en el apartado c), es necesario señalar que, mediante Resolución de 30 de abril de 2008, del viceconsejero de Medio Ambiente, se otorgó a Corrugados Azpeitia S.L. autorización ambiental integrada para la actividad de fabricación de acero de horno eléctrico (REF: AAI00141) y que dichas instalaciones se localizan en parte en el ámbito del Plan Especial del A.I.U 11 AMUE.

En lo referente al supuesto del apartado d) y a la implantación del uso residencial en la zona ocupada por una instalación potencialmente contaminante del suelo, debe recordarse que el artículo 43.3 de la norma establece que:

No obstante, las medidas de recuperación adicionales derivadas de un nuevo uso del suelo que exija alcanzar niveles de calidad del suelo superiores a los niveles asociados al uso existente en el momento en el que se produjo la contaminación, no podrán exigirse al causante de la misma. En este supuesto, será el promotor del nuevo uso quién deba adoptar dichas medidas adicionales de recuperación.

Tal y como se ha indicado, en este órgano ambiental no hay constancia de que por parte del titular de la instalación o por parte del promotor del nuevo uso se haya iniciado un expediente de declaración de calidad del suelo en el ámbito A.U. 11 AMUE. En este sentido, se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado 4 del artículo 31 de la citada Ley 4/2015, de 26 de junio:

4.- En el supuesto contemplado en el epígrafe d) del apartado primero del artículo 23, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada de la parcela o parcelas que soporten o hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo o con anterioridad a la modificación de dichos instrumentos y, preferentemente, en las fases iniciales de los respectivos procedimientos.

No obstante, en el supuesto de que, en el emplazamiento, en todo o en parte, concurriesen circunstancias que impidieran llevar a cabo las investigaciones de la calidad del suelo, podrá procederse a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación de que se trate sin la declaración de la calidad del suelo. En este caso, dicha declaración deberá emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de

reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.

5. Breve análisis ambiental de las respuestas a las consultas realizadas

A continuación, se recogen los aspectos ambientales más relevantes contenidos en los informes recibidos en el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas:

En relación con el patrimonio natural:

- Para la restauración de la margen del río Ibaieder, deberían emplearse, en la medida de lo posible, técnicas de ingeniería naturalística, así como llevar a cabo una plantación de especies propias de la aliseda cantábrica en una anchura y densidad que asegure el mayor grado de naturalización posible de la ribera.

Para la creación del resto de los espacios libres se puede consultar el "Manual de diseño de jardines y zonas verdes sostenibles" editado por Iñobe.

Se recomienda que el Plan incorpore un Proyecto de restauración que resuelva estas cuestiones.

- En cuanto a la condición del río Ibaieder como área de interés especial del visón europeo (*Mustela lutreola*), especie incluida en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas como especie en peligro de extinción y que cuenta con un Plan de Gestión en el T.H. de Gipuzkoa, deberá trasladarse consulta a la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien, como administración responsable del plan de gestión de la especie en dicho Territorio Histórico, establecerá en su caso los condicionantes que considere oportunos.

Respecto al patrimonio cultural se establecen directrices para los elementos catalogados incluidos en el ámbito:

- El puente de Amue está Calificado como Monumento (BOE 29 de febrero de 1964). No hay objeción para que por dicho puente discurra un trazado para bicicletas. En todo caso, la intervención deberá cumplir con los condicionantes derivados de la calificación patrimonial y poner en valor dicho elemento, sin menoscabo de sus características originales.
- Las intervenciones propuestas en el Convento de Santa Clara deberán tener en cuenta los criterios de protección de la misma que derivan de su propuesta como elemento a ser incluido en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco con el grado de protección Media.
- El Convento de San Francisco se encuentra declarado Zona de presunción arqueológica tipo A, intramuros del edificio (BOPV nº195, 13/10/1997). Adicionalmente, el ámbito incluye parte de la zona de presunción arqueológica 'Molino Emparan' (BOPV nº195, 13/10/1997). El interés arqueológico de este elemento se centra en el subsuelo del área delimitada para su protección, en las estructuras soterradas, el canal y la presa.

Para estas zonas deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que puedan afectarlas, en base al cual el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa establecerá la necesidad o no de realizar un proyecto arqueológico previo.

- Por otro lado, en el ámbito se encuentra el elemento de interés arquitectónico a nivel local merecedor de protección en el planeamiento urbanístico 'Corrugados Azpeitia, S.L.' que engloba los siguientes elementos: 158 CORRUGADOS AZPEITIA S.L., 158-1 OFICINAS CORRUGADOS AZPEITIA S.L., 158-2 NAVE AÑOS 60 CORRUGADOS AZPEITIA S.L. y 158-3 NAVE AÑOS 70 CORRUGADOS AZPEITIA S.L. Quedará a criterio municipal la toma de decisiones respecto a las actuaciones propuestas en el mismo, en todo caso, desde la Dirección de Patrimonio Cultural se apuesta por la "Consolidación" y/o "Conservación y ornato", tal y como se definen en el Anexo I "intervenciones de Rehabilitación" del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Se considera imprescindible un estudio detallado del complejo de fabril, tanto desde el punto de vista de la arquitectura y la ingeniería, como también histórico, social y/o antropológico. En base al mismo y como resultado, debería considerarse la posibilidad de la puesta en valor e integración de las partes de mayor interés patrimonial y cultural en el futuro del ámbito.

En caso de que se opte por la demolición de dicha empresa sin alternativa a la conservación de sus valores, al menos se debiera documentar mediante levantamiento planimétrico, reportaje fotográfico y recopilación de documentación histórica para que quede constancia de los cambios de una gran empresa y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones, así como de la importancia de la acería y su industria en el municipio, tanto en el pasado como en el presente.

- En aplicación del artículo 50 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco, el desarrollo del ámbito deberá tener en cuenta la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales.

Atendiendo al riesgo de inundación y las necesidades de abastecimiento y saneamiento del futuro desarrollo previsto se indica lo siguiente:

- Los desarrollos urbanísticos que se ordenen en el Plan Especial estarán condicionados por lo dispuesto en los artículos 40.2, 40.3 y 41 de la Normativa del vigente Plan Hidrológico. En particular, en lo relativo a la cota de implantación de los nuevos usos residenciales, las limitaciones en relación con la construcción de sótanos o garajes subterráneos en la zona de flujo preferente, o los nuevos usos terciarios junto al conjunto conventual. No serán admisibles nuevos usos sensibles.
- No se podrá aprobar definitivamente el Plan Especial hasta comprobar que no interfiere con las actuaciones hidráulicas previstas en el PGRI del ciclo 2022-2027 o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de las citadas obras y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.
- La construcción de nuevos puentes o pasarelas sobre el río Ibaieder deberá dar cumplimiento a las determinaciones de la Normativa del Plan Hidrológico.
- Antes de la aprobación inicial del Plan Especial deberá adjuntarse a la documentación la cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos. Asimismo, será necesario incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento existentes para garantizar el tratamiento de las nuevas cargas al sistema de saneamiento y el abastecimiento de las futuras demandas.
- Las actuaciones en zona de policía de cauces, así como los cruces sobre el Dominio Público Hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

6. Definición y alcance de los aspectos fundamentales a considerar en el estudio ambiental estratégico

El estudio ambiental estratégico (en adelante Estudio) tendrá el contenido mínimo establecido en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y deberá completarse con lo recogido en el Anexo II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

De acuerdo con lo anterior, los apartados que se desarrollen deberán responder al siguiente esquema metodológico:

1. Descripción del Plan propuesto
 - 1.1. Marco y objetivos de la planificación
 - 1.2. Alcance, contenido y desarrollo del Plan
 - 1.3. Alternativas de planificación
2. Caracterización del medio ambiente



- 2.1. Descripción de la situación ambiental
- 2.2. Síntesis: aspectos ambientales relevantes
3. Efectos ambientales
4. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.
5. Programa de vigilancia ambiental
6. Síntesis ambiental
7. Resumen no técnico

Dadas las características del documento que se evalúa, se estima que el Estudio, debe profundizar en los siguientes aspectos con la amplitud y nivel de detalle que se expresa a continuación:

6.1. Descripción del Plan

Se describirán los distintos aspectos que configuran el Plan y se identificarán con claridad cuáles de las acciones a las que dará lugar la ejecución del mismo, en el futuro, pueden tener efectos adversos sobre el medio ambiente. Todo ello con la estructura y el detalle indicados en los apartados siguientes:

6.1.1. Marco y objetivos de la planificación

- a. El Estudio contendrá un breve resumen de los objetivos concretos que persigue el Plan. Además, se reflejará de forma sucinta la manera en que los objetivos de protección ambiental y los principios y criterios de sostenibilidad recogidos en el apartado 2 de esta Resolución se han tenido en cuenta durante la elaboración del Plan.
- b. Se identificarán los planes o programas jerárquicamente superiores al Plan. Se describirán someramente las determinaciones y previsiones de dichos planes o programas que guarden relación con el objeto o el ámbito del Plan, así como los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental que resulten de aplicación al mismo. Se aportará la referencia al acto de aprobación y fecha de los planes o programas jerárquicamente superiores al Plan y se explicitará si dichos planes o programas se han sometido o no a evaluación ambiental estratégica.
- c. En su caso, se recogerán los criterios y determinaciones que se hayan establecido en la declaración ambiental estratégica de los planes jerárquicos superiores al Plan y otros instrumentos de desarrollo del mismo que resulten de aplicación al ámbito u objeto del Plan objeto de evaluación. Se aportará la referencia a las declaraciones ambientales estratégicas, con indicación del Boletín Oficial en que han sido publicados y el enlace al sitio donde pueden ser consultadas.
- d. Se explicitarán los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental fijados en las normas y otros planes y programas que no guarden relación jerárquica con el Plan, de diferentes ámbitos (comunitario, estatal, autonómico o local), cuando resulten de aplicación.

En particular, y entre otros, se tendrán en cuenta los siguientes planes y normativa:

- Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.
- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT).
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta.
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en particular las determinaciones relacionadas con las zonas inundables.



- Plan de Gestión del Riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (atendiendo también a las previsiones del PGRI del segundo ciclo de planificación 2022-2027, actualmente en tramitación).
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.
- Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la CAPV.
- Plan de Gestión del visón europeo (*Mustela lutreola*) en el T.H. de Gipuzkoa
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

6.1.2. Alcance, contenido y desarrollo del Plan

a. El alcance del Plan debe quedar perfectamente definido. El Estudio desarrollará una descripción detallada de las acciones que se plantean como consecuencia de la aplicación del Plan asociadas a las modificaciones o pormenorizaciones que introduce el plan con respecto a la ordenación urbanística vigente en el ámbito de afección y que puedan tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta todas las actuaciones necesarias para el desarrollo del ámbito.

b. Se realizará una previsión sobre la naturaleza de los proyectos y actuaciones mediante los que se ejecutarán las propuestas del Plan.

El Estudio deberá identificar aquellos proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental de los que el Plan es marco para establecer los condicionantes de desarrollo y, en su caso, establecer las directrices para la minimización de las afecciones en el momento de desarrollo de éstos.

c. Se describirán y localizarán las acciones del Plan que pueden dar lugar a efectos sobre el medio ambiente, y se jerarquizarán desde las más relevantes a las menos, considerando su ubicación precisa, naturaleza, magnitud y consumo de recursos naturales. A cada una de las acciones del Plan así descritas se le asignará un código que se utilizará en los siguientes apartados del Estudio en los que sea necesaria su referencia.

d. Se detallará el desarrollo del Plan a partir de su aprobación, mencionándose las fases posteriores de la planificación, así como los instrumentos en los que se concretarán las determinaciones del Plan. Igualmente se aportará una previsión del posible sometimiento a evaluación ambiental de los citados instrumentos y/o proyectos de desarrollo.

e. En cualquier caso, se incorporará una previsión temporal para el desarrollo del Plan que, si resulta pertinente, se detallará para las distintas acciones descritas en el apartado anterior.

f. La información recogida en este epígrafe tendrá un reflejo cartográfico a escala adecuada, reflejando el uso del territorio, así como las previsiones y actuaciones del Plan que puedan dar lugar a efectos ambientales significativos. Deberá incluirse información cartográfica que refleje, al menos, la delimitación del ámbito y la localización de todas las actuaciones, en formatos pdf (georreferenciados) y shape.

6.1.3. Alternativas de planificación

a. Se describirán de forma somera las distintas alternativas que se hayan contemplado en el proceso de formulación del Plan. Dichas alternativas deben ser técnica y ambientalmente viables y pueden referirse a aspectos de localización, de desarrollo técnico, de desarrollo temporal, de gestión, de ordenación, de utilización de recursos naturales o a cualquier otro aspecto. Se contemplará la alternativa 0, o de no intervención, que tendrá como referencia la probable evolución de los aspectos relevantes del ámbito de actuación en caso de no aplicación de las propuestas del Plan.



b. Se describirá el alcance de dichas alternativas, explicitándose las diferencias entre los proyectos y las acciones del Plan derivadas de cada una de las alternativas, en comparación con los proyectos descritos en el apartado 6.1.2.b y con las acciones descritas en el apartado 6.1.2.c.

c. Se incluirá un resumen de los motivos por los que se han descartado las alternativas de planificación consideradas y se ha elegido la alternativa finalmente propuesta.

d. Las diferentes alternativas consideradas se recogerán de forma cartográfica.

6.2. Caracterización de la situación del medio ambiente

El Estudio deberá describir los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente en el ámbito afectado por el Plan. Esta caracterización estará referida a los elementos abióticos y los bióticos, tanto desde el punto de vista sectorial de cada tipo de elemento, como desde el punto de vista de sus interacciones, dando una perspectiva integrada de la situación actual del medio ambiente.

Por ámbito de afección del Plan debe entenderse, además de la totalidad del ámbito de ordenación, el entorno más cercano al mismo, limitado a las zonas en las que las acciones del Plan pudieran tener efectos ambientales relevantes.

Cuando la información sobre los distintos aspectos de la calidad del medio esté basada en estudios u otros documentos de referencia, se identificará la fuente de los datos aportados, con indicación del título, año, autoría y, en su caso, enlace al lugar donde puede ser consultado el trabajo en su integridad.

El Estudio incluirá planos a escala adecuada que reflejen las diferentes variables del medio.

6.2.1. Descripción de la situación ambiental

Los aspectos ambientales que se tendrán en cuenta serán al menos los siguientes:

a. El medio físico. Se tendrán en cuenta factores tales como el tipo de roca madre y subsuelo, su permeabilidad, las masas y los puntos de agua, los factores climáticos y el tipo de suelo.

b. Patrimonio natural. Se hará constar la presencia de elementos de interés naturalístico y ecológico, como es el caso de los cauces fluviales, áreas de distribución de especies de fauna y flora amenazadas, hábitats de interés comunitario, espacios naturales protegidos, humedales, bosques de especies autóctonas, vegetación, flora y fauna autóctonas, lugares de interés geológico, corredores ecológicos, etc. Se aportarán datos sobre el estado de conservación que presentan los diferentes elementos presentes, grado de interés, vulnerabilidad, presiones y amenazas actuales y que puedan verse intensificadas con la ejecución del Plan.

En este sentido, se deberá describir la vegetación que se verá afectada por la alternativa de ordenación considerada, concretando para cada clase de vegetación su superficie, estado de conservación y funcionalidad ecológica. Asimismo, se deberán identificar todas las especies de vegetación alóctona invasora presentes en el ámbito.

c. Paisaje. Se analizará si existen elementos de interés desde el punto de vista de la percepción.

d. Riesgos y problemas ambientales. Se aportarán todos los datos que se hayan podido recabar en relación con riesgos tales como riesgos de erosión, vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, inundabilidad, riesgos geotécnicos, riesgos derivados del cambio climático o cualquier otro riesgo ambiental digno de mención.

Asimismo, se describirán los problemas ambientales detectados en relación con la calidad del aire, del agua o del suelo, incluyendo la situación acústica. Se identificará la presencia de fuentes potencialmente

contaminantes y de suelos que hayan soportado actividades potencialmente contaminantes, y se analizará la disponibilidad de los recursos naturales, especialmente de agua.

Cuando proceda, se identificarán y localizarán las zonas del ámbito que puedan estar especialmente expuestas a los citados riesgos y problemas ambientales.

e. Patrimonio cultural. Se indicará para cada uno de los elementos detectados su importancia, vulnerabilidad, instrumento y grado de protección. Se aportará asimismo la referencia de la disposición normativa por la que se otorga calificación y protección al bien cultural.

f. En este apartado se tratarán, además, otros condicionantes ambientales que pudieran existir, siempre que sean relevantes para la evaluación ambiental del Plan, tales como aspectos relativos a la movilidad y el transporte, las condiciones de accesibilidad del ámbito, las necesidades en relación con el consumo de recursos renovables y no renovables (agua, energía, etc.), la presencia de zonas habitadas y población que puede resultar afectada, etc.

6.2.2. Síntesis: aspectos ambientales relevantes

A partir de las descripciones y datos expuestos en el apartado anterior, se analizará la situación actual del medio ambiente en el ámbito de afección del Plan y se recogerán de forma sucinta los elementos, procesos, problemas y riesgos ambientales más significativos derivados de las actuaciones del Plan que resulten relevantes para el proceso de evaluación ambiental. Se deberá poner el foco en los ámbitos, elementos o situaciones de interés desde el punto de vista ambiental y en aquellos aspectos con probabilidad de resultar afectados teniendo en cuenta la localización y las características de los proyectos y acciones que se derivarán de las actuaciones que introduce el Plan.

El Estudio deberá detectar los ámbitos problemáticos desde el punto de vista ambiental con los que conciliar el desarrollo de las propuestas.

Se deberá realizar un adecuado diagnóstico ambiental del ámbito que permita evaluar la capacidad de acogida del mismo, las zonas de riesgo y las áreas frágiles o vulnerables. Para la redacción de este apartado se tendrán en consideración, al menos, las áreas ambientalmente relevantes citadas en el apartado 3 de esta Resolución y las limitaciones que para dichas áreas se establecen en las normativas que resultan de aplicación.

En este caso, los aspectos que pueden condicionar el desarrollo de las actuaciones que plantea el Plan son los relacionados con la protección del dominio público hidráulico, patrimonio cultural, hábitats y especies faunísticas de interés, así como el riesgo de inundación, la gestión de los suelos contaminados y la calidad acústica del ámbito, aspectos que serán objeto de análisis en el Estudio.

6.3. Efectos ambientales del Plan propuesto

a. En este apartado se deberán identificar, caracterizar y valorar los efectos previsibles de las acciones del Plan sobre los elementos de la calidad del medio ambiente descritos en el apartado 6.2. La identificación y caracterización de los efectos del Plan derivará del estudio de las interacciones entre las acciones previstas en el mismo y las características específicas de los elementos ambientales que pueden resultar afectados, así como de los problemas y riesgos ambientales que se puedan originar o que puedan resultar agravados e intensificados.

La caracterización explicitará el tipo de efecto de que se trate, distinguiendo entre efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales.

Se describirán los efectos ambientales derivados de todas y cada una de las acciones identificadas en el apartado 6.1.2.c del Estudio, con referencia expresa al código asignado a las acciones en dicho apartado.

El Estudio deberá incidir particularmente en los efectos ambientales de las acciones asociadas a las nuevas propuestas de actuación y las modificaciones introducidas por el Plan en la ordenación vigente. En cualquier caso, se deberán tener en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos que pudieran derivarse de la acción combinada de las actuaciones ya consolidadas con las nuevas actuaciones previstas.

Se explicitarán, cuando proceda, los efectos derivados de la combinación de varias acciones. Igualmente se singularizará cualquier efecto de carácter ambiental que pueda tener consecuencias adversas y relevantes sobre la población, la salud humana o los bienes materiales.

A cada uno de los efectos del Plan así descritos se le asignará un código que se utilizará en los siguientes apartados del Estudio en los que sea necesaria su referencia.

Entre otros aspectos, se abordará el análisis de las siguientes afecciones:

- Se analizará la compatibilidad del Plan con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (atendiendo también a lo previsto en el PGRI del segundo ciclo de planificación 2022-2027, en tramitación) para el Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) Azpeitia (código ES017-GIP-URO-02).
- El estudio ambiental estratégico analizará los efectos del Plan en relación con el riesgo de inundación, justificando adecuadamente que se cumple con la normativa del Plan Hidrológico vigente en relación con las limitaciones a los usos en zonas inundables.
- Se evaluará la posible afección al río Urola e Ibaieder ocasionadas por las actuaciones de desarrollo derivadas del Plan, teniendo en cuenta, además, que este último cauce forma parte del ámbito de aplicación de la Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el *Plan de Gestión del Visión Europeo Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa*.
- Asimismo, se caracterizarán y valorarán los efectos de la ordenación propuesta por el Plan sobre la vegetación autóctona presente en el ámbito, en especial, las masas de frondosas autóctonas y la vegetación de interés identificada.
- Las derivadas de las excavaciones y movimientos de tierras, con particular atención a las realizadas en los ámbitos donde existe presencia de emplazamientos potencialmente contaminados inventariados.
- Dada la consideración de una parte del ámbito como zona de interés hidrogeológico y con elevada vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, se analizará la posible afección del desarrollo sobre las masas de agua subterráneas.
- Se analizará la compatibilidad del Plan con los criterios de conservación de los elementos de interés cultural presentes en el ámbito.
- El estudio ambiental estratégico analizará el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en función de los usos previstos.

b. Para la valoración de cada efecto identificado y codificado se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- La probabilidad de ocurrencia, duración, frecuencia y reversibilidad.
- La magnitud y el alcance espacial de los efectos.
- El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada atendiendo a:
 - . La existencia de especiales características naturales, culturales y paisajísticas.
 - . La existencia de condiciones ambientales desfavorables, de manera que se puedan llegar a superar los estándares de calidad o valores límite en aire, agua o suelo.
 - . La medida en la que el Plan puede generar o intensificar los riesgos ambientales.

Siempre que sea posible, se cuantificarán los efectos mediante datos mensurables de las variaciones en el estado de los factores ambientales descritos como consecuencia de la ejecución de las actuaciones y proyectos previstos en el Plan. En su caso, se señalará el grado de incertidumbre en la predicción de esos efectos.

c. Asimismo, siempre que sea posible, se localizarán cartográficamente los efectos y se intentará, asimismo, vincularlos a las distintas fases del plan o programa en las que es previsible que se produzcan.

d. Se indicará si la acción que dará lugar al efecto detectado requiere la incorporación de las determinaciones del Plan a otros planes y programas, explicitándose en cada caso el instrumento de planificación afectado.

e. Se jerarquizarán los efectos ambientales así descritos, poniendo de relieve su importancia relativa.

6.4. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias

a. En este apartado se describirán las medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, compensar los efectos ambientales adversos descritos en el apartado 6.3 del Estudio. Las medidas que se adopten deberán garantizar que no se producirán efectos ambientales significativos derivados del desarrollo y futura ejecución de las acciones del Plan. Tendrán como objetivo la protección de los recursos naturales, el patrimonio natural y cultural, la prevención de los riesgos naturales y la mejora y adaptación ante los problemas ambientales detectados.

b. Las medidas propuestas deberán ser coherentes con los efectos ambientales previstos. Las medidas se describirán y se pondrán en relación con cada uno de los efectos que se pretende prevenir, corregir o compensar, identificados en el apartado 6.3 del Estudio. En particular, y entre otras, se detallarán las siguientes medidas:

- No se podrá aprobar definitivamente el Plan Especial hasta comprobar que no interfiere con las actuaciones hidráulicas previstas en el PGRI del ciclo 2022-2027 o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de las citadas obras y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.
- En general, el desarrollo propuesto deberá garantizar el cumplimiento de lo establecido en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021, evitando la alteración y artificialización de las márgenes fluviales y de los elementos que contribuyen a la diversidad y funcionalidad ecológica y paisajística del corredor fluvial, promoviendo siempre que sea posible su restauración, recuperación y mejora
- Respecto al riesgo de inundabilidad el Plan deberá cumplir con la normativa del Plan Hidrológico vigente, en relación con las limitaciones a los usos en zona inundable, y del PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV (apartado E.2).
- Medidas relativas a la protección del medio hídrico: el estudio ambiental estratégico identificará, con suficiente nivel de detalle, las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar que no se producen afecciones a los ríos Ibaieder y Urola como consecuencia de las actuaciones de desarrollo del Plan; este arroyo está considerado como área de interés especial para el visón europeo (*Mustela lutreola*).
- En su caso, se deberán proponer medidas específicas, preventivas, correctoras y/o compensatorias, para preservar o paliar la afección a la vegetación de interés, y para asegurar que no exista una pérdida neta de patrimonio natural (balance cero o, en su caso y con las restauraciones previstas, incluso positivo).
- Se deberá redactar un "Plan de restauración ambiental y paisajística" (incluido el presupuesto), que se vincule a todos los efectos al Plan. Las medidas de restauración e integración paisajística y ambiental se definirán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Para la restauración de la margen del río Ibaieder, deberían emplearse, en la medida de lo posible, técnicas de ingeniería naturalística, así como llevar a cabo una plantación de especies propias de la aliseda cantábrica en una anchura y densidad que asegure el mayor grado de naturalización posible de la ribera.
 - Se revegetarán las superficies afectadas temporalmente por las obras y las zonas de espacios libres que queden sin intervención, en base a vegetación autóctona adaptada a la zona. Se recomienda tener en cuenta el "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles" editado por Ihobe.
 - Se procurará el establecimiento de agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos autóctonos, tratando de conectarlos con la vegetación natural presente en las inmediaciones.
 - En el caso de detectarse especies de flora alóctona invasora (*Cortaderia selloana*, *Buddleja davidii* u otras) en el ámbito del Plan, se deberá elaborar un protocolo para el control y erradicación de dichas especies.
 - Se establecerán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, conforme a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, teniendo en cuenta las áreas acústicas y los usos previstos.
 - Se establecerán medidas para la gestión adecuada de los suelos contaminados presentes en el ámbito del Plan, de acuerdo con la normativa vigente en la materia: *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo* y *Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio*. En este sentido, se recuerda que la aprobación de la ordenación pormenorizada en el ámbito A.I.U 11 Amue estará condicionada a lo establecido en el apartado 4 del artículo 31 de la citada Ley 4/2015, de 25 de junio, con relación a la preceptividad de la declaración de calidad del suelo por parte del órgano ambiental.
 - Se establecerán medidas para la gestión adecuada de los residuos generados, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
 - Finalmente, tal y como exige la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Estudio ambiental estratégico incluirá medidas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo. A estos efectos, se pueden utilizar como referencia las siguientes guías metodológicas elaboradas por Ihobe: "Guía para la elaboración de programas municipales de adaptación al cambio climático. Cuaderno de trabajo nº Udalsarea 21" y "Manual de Planeamiento Urbanístico en Euskadi para la mitigación y adaptación al Cambio Climático".
- c. Se indicará en qué parte del Plan han quedado integradas las medidas propuestas, incluyendo una referencia expresa al documento técnico del Plan en el que se hayan recogido.
- d. En su caso, se propondrán medidas preventivas, correctoras o compensatorias cuya aplicación resulte conveniente o factible en fases o etapas posteriores de la planificación, o bien en los futuros proyectos que se diseñen para la ejecución del Plan.
- e. Se incluirá un presupuesto de las medidas preventivas y correctoras que lleven asociado un coste económico y se indicará el agente o persona responsable de su supervisión.

6.5. Programa de vigilancia ambiental

- a. El Estudio desarrollará un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para la supervisión de los efectos de la aplicación del Plan. Dichas medidas estarán dirigidas al control de los siguientes aspectos:
- Supervisar la correcta implementación de las medidas previstas para prevenir, reducir o corregir los efectos adversos del Plan sobre el medio ambiente.
 - Vigilar la evolución de los elementos ambientales relevantes, así como en la evolución de los problemas ambientales existentes con anterioridad a la implantación del Plan.



- Comprobar los efectos ambientales que se deriven de la ejecución del Plan, con objeto de identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos o corregirlos.
- Detectar la necesidad de adoptar medidas preventivas y correctoras adicionales en los instrumentos de desarrollo y en los proyectos previstos para ejecutar el Plan.

b. Las medidas de seguimiento se identificarán y guardarán correspondencia con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en el apartado 6.4 del Estudio.

c. El programa de vigilancia ambiental deberá recoger los indicadores que se propongan en el Estudio y una propuesta concreta de la periodicidad y de los métodos que se utilizarán para la recogida de datos, en cada uno de los casos.

6.6. Síntesis ambiental

a. Se describirá la integración de los aspectos ambientales en el Plan. Se analizará detalladamente cómo se han tenido en consideración y cómo se ha dado cumplimiento a los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental descritos en el apartado 6.1.1 del Estudio.

b. Se analizará el grado de probabilidad con que el Plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente en el futuro y se argumentará lo suficiente para acreditar que, con la incorporación al Plan de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias propuestas, es muy poco probable que puedan tener lugar dichos efectos significativos y que, en consecuencia, no existen objeciones al desarrollo del Plan. Con objeto de sustanciar esta conclusión, se utilizarán las referencias pertinentes a las informaciones recogidas en el resto de los apartados del Estudio.

6.7. Resumen no técnico

a. El Estudio contendrá un resumen no técnico de la información facilitada, redactado en términos de fácil comprensión para las personas que no tengan una formación específica en las diversas materias desarrolladas en el proceso de evaluación.

b. Este resumen deberá acompañarse de la información gráfica pertinente que ayude a la mejor comprensión de la evaluación realizada, o recoger las referencias necesarias para un acceso sencillo a dicha información.

7. Trámites de información pública y consultas

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, y en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el órgano promotor someterá la versión inicial del Plan junto con el Estudio ambiental estratégico a información pública, por un plazo no inferior a 45 días.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, y en el artículo 73 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el órgano promotor someterá la versión inicial del Plan junto con el Estudio ambiental estratégico a consulta de, como mínimo, las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido consultadas por el órgano ambiental para la emisión de este documento de alcance. Estas han sido:

- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Salud Pública y Adicciones del Gobierno Vasco.
- IHOBE.



- Agencia Vasca del Agua.
- Dirección General de Montes y Medio Natural. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Cultura. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Gestión y Planificación. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Recreativa "Eguzkizaleak".
- Ekologistak Martxan Gipuzkoa.

8. Instrucciones para presentar la documentación

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por la propuesta final de plan o programa, el Estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y de las consultas y un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del Estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La solicitud de la declaración ambiental estratégica y la entrega de la documentación se realizarán siguiendo las instrucciones que al respecto figuran en la página Web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, en el siguiente enlace:

<https://www.euskadi.eus/tramitacion-del-procedimiento-de-evaluacion-ambiental-estrategico/web01-a2inginp/es/>

La documentación que acompaña la solicitud se elaborará y presentará de acuerdo con la guía de presentación de la documentación disponible en la página web del órgano ambiental en el siguiente enlace:

https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/tramitacion_eae/es_def/adjuntos/2022_GUIA-presentacion-documentacion_v4.pdf

Segundo.- Comunicar la presente Resolución al Ayuntamiento de Azpeitia.

Tercero.- Ordenar la publicación de la presente Resolución en la página web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente.

En Vitoria – Gasteiz, en la fecha de la firma electrónica

Director de Calidad Ambiental y Economía Circular
Fdo. electrónicamente/Izpta. elektronikoki: Javier Aguirre Orcajo

Javier Agirre Orcajo
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza
Ingurumen Sailburuordetza
Ekonomia Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saila
Donostia kalea 1
01010 Vitoria-Gasteiz

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO A.U.11 AMUE, EN AZPEITIA.

N/ Ref.: IAU-2022-0134
S/ Ref.: EAED-175INET

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 12 de abril de 2022 ha tenido entrada en la Agencia Vasca del Agua un oficio de la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental remitido en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, regulado en la Ley 21/2013, en la Ley 10/2021 y en el Decreto 211/2012), donde se solicita que se realicen las observaciones necesarias sobre la amplitud y el nivel de detalle del estudio ambiental estratégico y se incluyan, además, los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

Se facilita un enlace con acceso a la memoria del Proyecto y a los documentos ambientales. El promotor del Plan es el Ayuntamiento de Azpeitia.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito A.U.11 Amue está situado en el centro del área urbana de Azpeitia, junto a los ríos Urola e Ibaieder, Su superficie es de aproximadamente 90.500 m².

El PGOU vigente fue aprobado definitivamente en septiembre de 2013. Dicho plan delimitó el ámbito urbanístico A.I. 11. AMUE siendo su desarrollo pormenorizado a través de un PEOU. La Calificación Global del ámbito contemplaba una edificabilidad urbanística (incluyendo uso residencial) de 59.500 m²(t) sobre rasante para nuevos desarrollos y 7.688 m² (t) (estimación) para desarrollos urbanísticos consolidados (envolvente del conjunto conventual existente).

El ámbito tiene forma rectangular y está bordeado en sus frentes sur y oeste por el cauce del río Ibaieder, al norte por la C/ Foru Pasealekua y al este por la C/ Juan XXIII (ver imagen adjunta).

Las construcciones preexistentes ocupan el suelo hasta el mismo linde con el río Ibaieder, a excepción del espacio ocupado por las huertas del convento situado en su zona norte. Además,

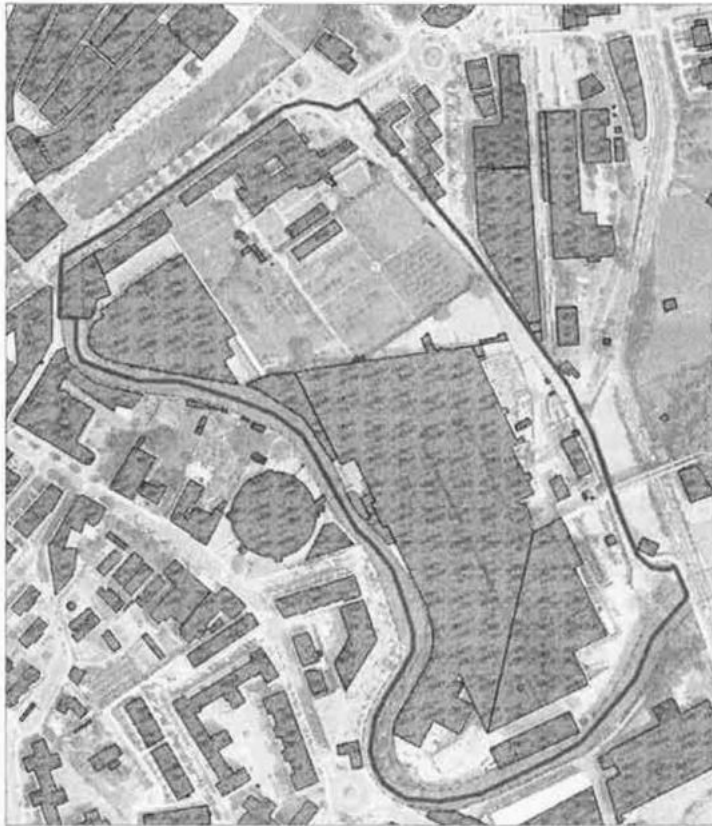




existe una edificación en el extremo noroeste (el nº 12 de la C/ Foru Pasealekua) sobre el cauce del río Ibaieder que discurre en cobertura.

Asimismo, en el ámbito se localizan también dos puentes sobre el citado río Ibaieder, el puente de Amue y el antiguo puente del ferrocarril del Urola, actualmente sin uso y sin continuidad.

El Plan Especial contempla los objetivos establecidos en el PGOU, entre los que cabe citar:



- Incorporar al área urbana del entorno, predominantemente residencial, una tercera parte del suelo industrial.

- Transformar las condiciones de ocupación de suelo preexistentes en la alineación situada frente al río Urola (conventual, industrial y residencial), con el fin de recuperar el cauce del Ibaieder y su margen derecha hasta su desembocadura en el Urola.

- Ordenar de un total de 468 viviendas y de 15.040 m² de usos terciarios.

- Consolidar la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.

- Derribar las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto, previo traslado de las actividades industriales preexistentes al ámbito de Trukutxo.

3. ALTERNATIVAS

Las alternativas propuestas cumplen todas ellas con una serie de criterios básicos de ordenación derivados de condicionantes físicos y normativos. Dichos criterios, según los definen, son los siguientes:

- a. Cota de implantación del nuevo desarrollo. Se propone la realización de rellenos para situar los futuros edificios residenciales a una cota no alcanzable por la lámina de agua correspondiente a las avenidas de periodo de retorno de 500 años.

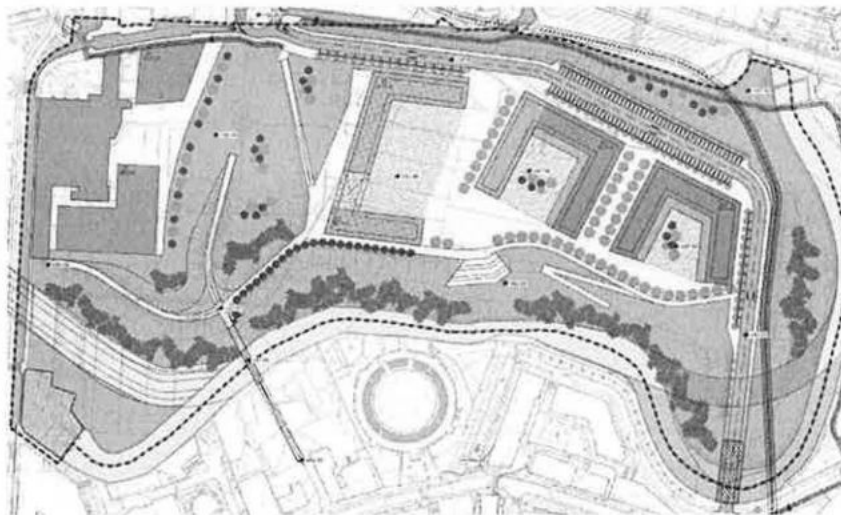
En los planos de ordenación se ha grafiado las diferentes alternativas disponiéndose, a modo de referencia, los nuevos usos residenciales y terciarios en planta baja a la cota +87,00 y el nuevo uso terciario junto al conjunto conventual a la cota +81,50.

5

- b. Conexiones con la trama urbana circundante, tanto motorizada como peatonal y ciclable, y recuperación del trazado ferroviario del tren del Urola.
- c. Respecto a la edificabilidad y tipología edificatoria, asignación de las siguientes superficies:
 - 43.740 m² de nueva edificabilidad residencial
 - 15.040 m² de edificabilidad para usos terciarios
 - 2.800 m² de equipamiento comunitario
- d. Mantenimiento del edificio de viviendas del Paseo de los Fueros, consolidación de la edificación conventual y derribo de las edificaciones industriales existentes incompatibles con el desarrollo propuesto.
- e. En lo referente a los espacios públicos, entre otros, recuperación de la margen derecha del río Ibaieder, habilitándose un paseo fluvial.
- f. Consolidación y puesta en valor los elementos del patrimonio catalogado, entre ellos, el puente de Amue.

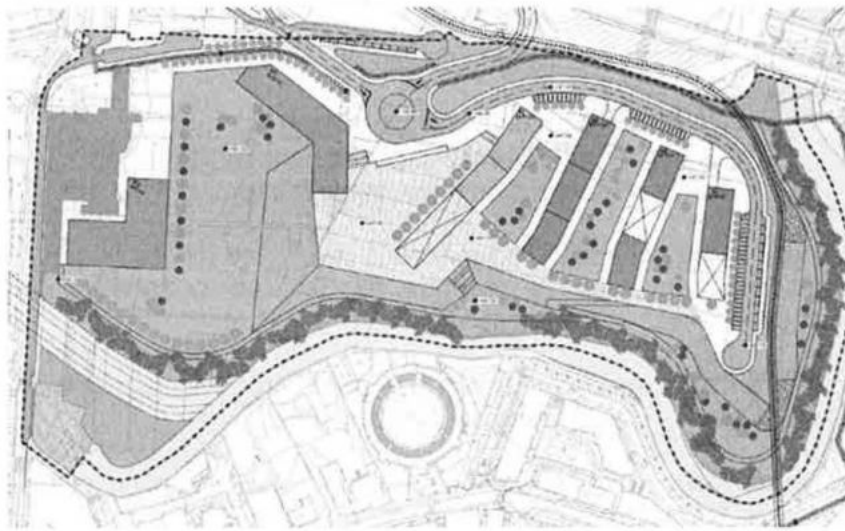
A partir de dichos criterios, además de la alternativa 0, de no intervención (que descartan al considerar positiva la intervención con los criterios señalados), se han analizado las siguientes alternativas:

Alternativa 1. Se mantienen los criterios fijados y se establece una ordenación compacta con bloques de B+7+A y bloques de B+5+A. Bloques en manzana abierta.

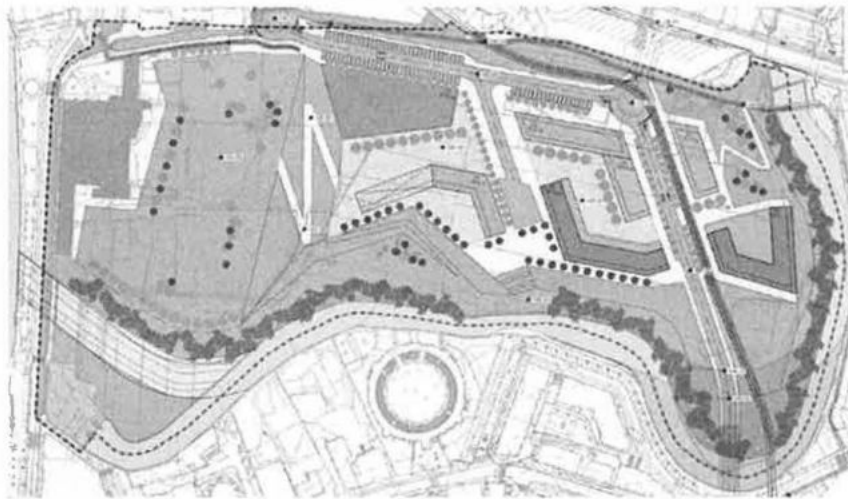




Alternativa 2. Manteniendo de los criterios de ordenación, se establece una ordenación con bloques lineales de B+7+2A y bloques de B+7+A de vivienda.

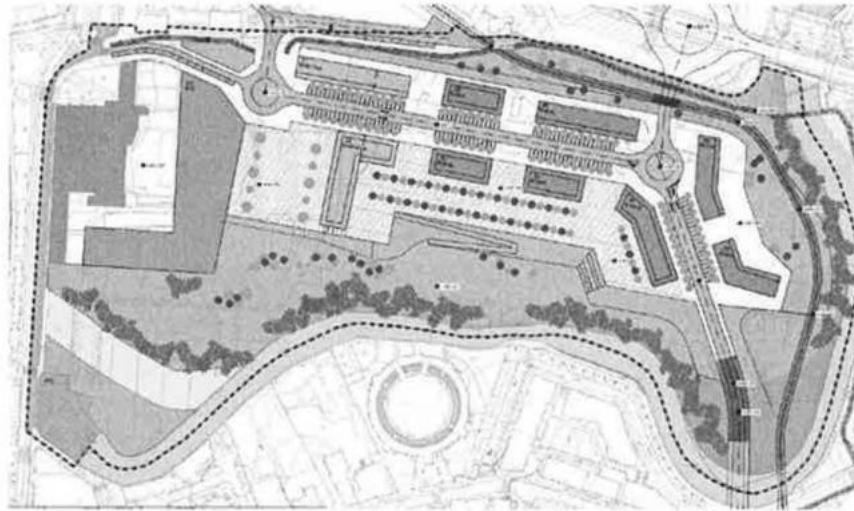


Alternativa 3. Ordenación más compleja, combinando edificios con distintas tipologías de vivienda y mayor mezcla de usos. Se consigue completar la edificabilidad requerida en bloques de B+7+A, B+6+A y B+5+A.





Alternativa 4. Se propone una ordenación más expansiva, combinando bloques lineales donde los usos terciarios se concentran en una plaza. Se proponen bloques de B+7+A, B+6+A y B+5+A.



En el documento ambiental se especifica que la ordenación que finalmente resulte podría no ser ninguna de las cuatro propuestas presentadas, ya que serán los diferentes informes sectoriales que se emitan durante la tramitación del documento, el estudio acústico que se realice en su momento, la exposición pública y, por último, el criterio municipal, lo que finalmente haga decantarse por una solución u otra.

En todo caso, en la valoración ambiental que realizan las alternativas 1 y 2 serían las más favorables desde el punto de vista de las conexiones con el entorno, la distribución de los espacios libres y zonas verdes, y la orientación de los bloques.



4. CONSIDERACIONES

4.1- EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN

Todas las alternativas planteadas suponen una amplia recuperación de espacios ligados al cauce y posibilitan la instalación de una franja importante de vegetación.

La alternativa 1 propone el cruce del Ibaieder mediante un nuevo puente y dos pasarelas, una en la zona norte y otra al sur del nuevo puente como propuesta de recuperación del trazado del FFCC del Urola. Las alternativas 3 y 4 incluyen el nuevo puente y la futura pasarela del ferrocarril, y la alternativa 2 únicamente esta última pasarela.

Respecto a la pasarela del ferrocarril en la documentación remitida se indica que la ejecución de esta no corresponderá al ámbito del Plan Especial.

En relación con estas actuaciones se recuerda que en el diseño de nuevos puentes y pasarelas sobre el cauce se deberá cumplir con las determinaciones de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental relativas, por un lado, a la necesidad de dejar libre la zona de flujo preferente y, por otro, a las limitaciones de la longitud de los vanos y el resguardo del tablero respecto a la cota de la lámina de agua correspondiente a las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

La principal posible afección tendría lugar durante los trabajos derivados del desmantelamiento de los usos industriales. Gran parte de los suelos del ámbito ha soportado actividades o potencialmente contaminantes. Estos suelos se corresponden con el código 20018-00022 del inventario Geoiker y coinciden con las parcelas de uso industrial. En el borrador del Plan se indica que se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.

Respecto a las aguas subterráneas, el documento ambiental alude al principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, *"estableciendo los medios y normativas que limiten el vertido incontrolado y la instalación de actividades peligrosas sin las debidas medidas de seguridad. Se garantizará la estanqueidad (sellado del suelo), de las nuevas instalaciones de carácter terciario-comercial, en relación con la posible contaminación por permeabilidad y de posibles vertidos accidentales. Se recomienda elaborar un estudio geotécnico y un plan de gestión de suelos contaminados del ámbito para determinar cuál sería el mejor método constructivo y más favorable para evitar afecciones al acuífero y sus flujos"*.

En cualquier caso, las labores de demolición deberán concretarse en un proyecto que defina las medidas necesarias para minimizar las afecciones al medio hídrico, debiéndose atender a la situación de riesgo de inundabilidad a la hora de programar los trabajos.

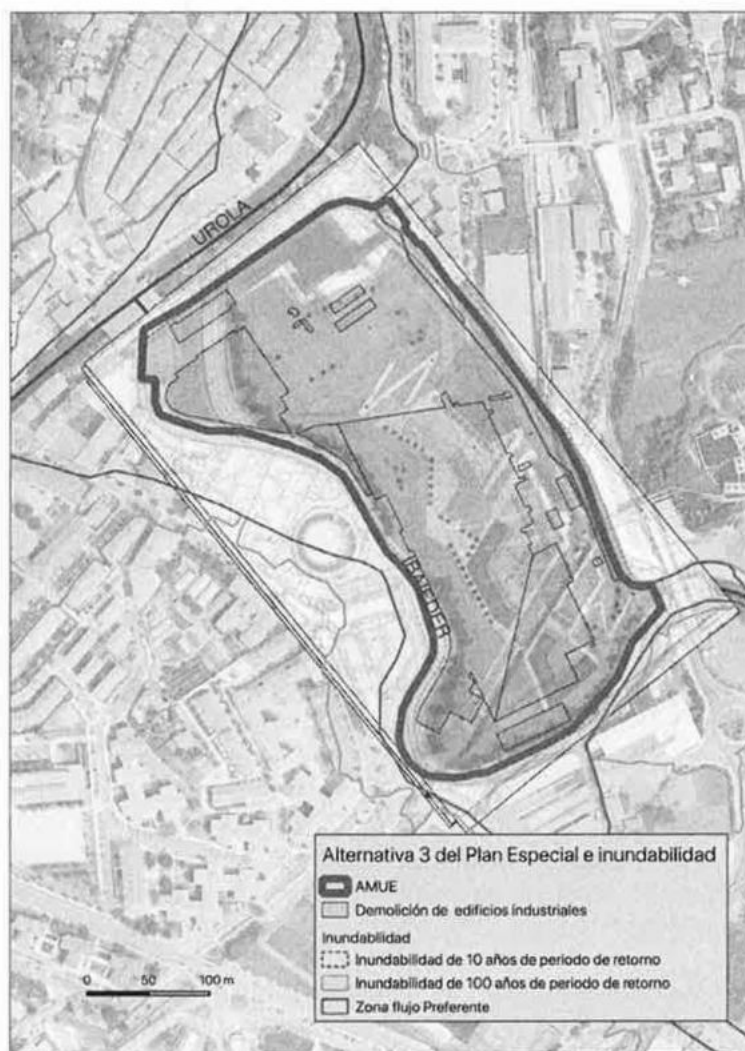
Las actuaciones que se dispongan sobre la zona de policía, o sobre el propio dominio público hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua.

4.2- EN RELACIÓN CON EL RIESGO DE INUNDABILIDAD

El extremo noroeste del ámbito 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 contemplada en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.



En la situación actual, el ámbito se encuentra dentro de la zona de flujo preferente, siendo inundable en su práctica totalidad por las avenidas correspondientes a un periodo de retorno de 100 años. En la siguiente imagen se ha grafiado, sobre la alternativa 3, las edificaciones industriales cuya demolición se propone, y la situación de riesgo de inundabilidad existente.



En el texto del borrador del Plan Especial se indica que las actuaciones que se realicen deberán ser compatibles con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para dicha área y no deberán afectar de manera negativa a la inundabilidad.

El citado Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI 2º ciclo 2022-2027) contempla una serie de actuaciones estructurales para minimizar el riesgo de inundación en el ARPSI de Azpeitia. Asimismo, recientemente esta Agencia ha contratado la redacción del Proyecto Constructivo de las actuaciones estructurales en el ARPSI de Azpeitia.

Dicho extremo (en el momento de elaboración del documento se había licitado la redacción del proyecto) también se recoge en la documentación remitida indicándose que, a medida que se vayan avanzando los citados trabajos, se deberá ir ajustando diferentes cuestiones que, en



último término, quedarán definidas tras la ejecución de las obras. Se cita, a modo de ejemplo, la cota final a la que deberán implantarse las edificaciones residenciales, la definición formal del canal de conexión con el río Urola, etc. En consecuencia, el Plan Especial, deberá coordinarse necesariamente con el proyecto de ejecución de las obras en el ARPSI de Azpeitia.

También se recoge en la documentación remitida que el documento para Aprobación Inicial del Plan Especial contendrá un Estudio Hidráulico donde se justifique que la ordenación finalmente propuesta no empeora las condiciones de inundabilidad, y que es compatible con las obras previstas por URA en el marco del PGRI.

De lo anterior se deduce que el Plan Especial no va a determinar cotas, usos y retiros en la situación actual, con las consecuentes limitaciones establecidas en la normativa vigente, sino que se va a coordinar y a adaptar a los resultados de las medidas que se están estudiando para disminuir el riesgo de avenidas en este ámbito.

No obstante, tal y como se ha comentado anteriormente, en los planos de ordenación se grafía como cota de referencia del uso de vivienda y terciario en planta baja la +87,00. En el caso del terciario a disponer junto al complejo conventual, la cota grafiada es la +81,50. De igual modo, también se incluye un plano con dos perfiles tipo de la nueva ordenación de la alternativa 1.

En dicho plano se indican las cotas correspondientes a la lámina de agua para las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno. Si bien en la documentación remitida no se indica la procedencia de dichas cotas, se ha comprobado que se corresponden con la cartografía de peligrosidad del primer ciclo (2015-2021), ya obsoleta, y que ha sido actualizada.

Esa cartografía ha sido revisada en el marco del segundo ciclo del PGRI (2022-2027). De este modo, de acuerdo con dicha revisión, en la zona del A.U 11 Amue la cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno estaría situada en torno a la cota 83,53-84,38.

En relación con el citado riesgo de inundabilidad, a día de hoy es de aplicación lo dispuesto en los artículos 40.2, 40.3 y 41 del anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. De igual modo, también son de aplicación las determinaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Atendiendo a la importante situación de riesgo del emplazamiento y a lo recogido en el citado Plan Hidrológico, la materialización de los usos y desarrollos contemplados en el Plan Especial podrían verse fuertemente condicionada en lo relativo a la cota de implantación de los nuevos usos residenciales, a las limitaciones en relación con la construcción de sótanos o garajes subterráneos o los nuevos usos terciarios junto al conjunto conventual.

Además, en la zona inundable no serán admisibles nuevos usos sensibles tales como nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales, ni infraestructuras e instalaciones de protección civil, entre otros.

No obstante, las previsiones de actuación que se desprendan del proyecto actualmente en redacción, anteriormente citado, para esta zona, y contempladas en el PGRI 2022-2027, así como el próximo marco normativo derivado de la revisión de la normativa del Plan Hidrológico, pueden devenir en un escenario más favorable a las propuestas del PEOU.



En este sentido, se informa que la revisión del citado Plan Hidrológico está en sus últimas fases de tramitación. A continuación, con carácter informativo, se trasladan algunos de los condicionantes establecidos para la Zona de Flujo Preferente en la propuesta de normativa del Plan Hidrológico correspondiente al ciclo 2022-2027:

- Las actuaciones no podrán conllevar un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, ni incrementar de manera significativa la inundabilidad del entorno.
- En el caso de garajes subterráneos y sótanos se garantizará la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realizarán estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones y, además de disponer los respiraderos y vías de evacuación por encima de dicha cota, se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, dada la importante imbricación del Plan Especial con las actuaciones previstas en el PGRI, no se podrá aprobar definitivamente dicho ordenamiento hasta comprobar que el mismo no interfiere en las citadas actuaciones hidráulicas definidas en el marco del PGRI o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de dichas obras, y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.

4.3- EN RELACIÓN CON EL ABASTECIMIENTO Y EL SANEAMIENTO

El municipio está integrado en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako-Ur Kontsortzioa.

4.3.1- Abastecimiento

El núcleo de Azpeitia se abastece a través del sistema Ibai-Eder. El ámbito del Plan Especial tiene acceso a la red de abastecimiento municipal

En relación con las posibles nuevas demandas y, preferiblemente, previamente a la aprobación inicial, se deberá obtener un informe del ente gestor del abastecimiento relativo a la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el suministro de agua de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, siendo preciso por tanto realizar una cuantificación de las nuevas necesidades esperadas.

4.3.2- Saneamiento

La localidad de Azpeitia depura sus aguas residuales en la EDAR de Badiolegi. Como en el caso anterior, previamente a la aprobación definitiva se deberá obtener un informe del ente gestor del saneamiento, el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, relativo a la suficiencia de las infraestructuras existentes para soportar las nuevas cargas derivadas del desarrollo de la modificación propuesta. Para ello es necesario que en la documentación del Plan Especial se incorpore la cuantificación de las nuevas cargas derivadas de los desarrollos urbanísticos propuestos.



5. CONCLUSIONES

Analizada la documentación recibida, desde esta Agencia se observa que las propuestas del Plan Especial, con la eliminación de la mayor parte de los actuales usos y la demolición de las instalaciones que hoy se extienden junto al cauce, suponen una amplia recuperación del espacio ribereño de la margen derecha del río Ibaieder.

En todo caso, se considera necesario atender a las siguientes premisas:

- a) En la situación de riesgo de inundabilidad actual, los desarrollos urbanísticos que se ordenen en el Plan Especial estarán fuertemente condicionados por lo dispuesto en el art. 40.2, 40.3 y 41 de la Normativa del vigente Plan Hidrológico. En particular, en lo relativo a la cota de implantación de los nuevos usos residenciales, las limitaciones en relación con la construcción de sótanos o garajes subterráneos en la zona de flujo preferente, o los nuevos usos terciarios junto al conjunto conventual.

Además, se recuerda que no serán admisibles nuevos usos sensibles tales como nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales, ni infraestructuras e instalaciones de protección civil, entre otros.

- b) Además, dada la imprescindible imbricación del Plan Especial con las actuaciones previstas en el PGRI del ciclo 2022-2027, no se podrá aprobar definitivamente dicho ordenamiento hasta comprobar que no interfiere con las citadas actuaciones hidráulicas o, en su defecto, supeditando dicho ordenamiento al resultado final de las citadas obras y al cumplimiento de la normativa de prevención del riesgo de inundaciones que le sea de aplicación.
- c) De igual modo, la construcción de nuevos puentes o pasarelas sobre el río Ibaieder deberá también dar cumplimiento a las determinaciones de la Normativa del Plan Hidrológico.
- d) Respecto al abastecimiento de los futuros desarrollos urbanísticos consecuentes con el presente Plan Especial, antes de la aprobación inicial del mismo deberá adjuntarse a la documentación la cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos en el Plan Especial.
- e) Asimismo, será necesario incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento existentes para garantizar el tratamiento de las nuevas cargas al sistema de saneamiento y el abastecimiento de las futuras demandas.

Finalmente se recuerda que las actuaciones en la zona de policía de cauces, así como los cruces sobre el DPH, requerirán de la preceptiva autorización de esta Agencia Vasca del Agua.

En Vitoria-Gasteiz, de 27 de junio 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

José Ignacio Arrieta Pérez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación)
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)
José M^a Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)



GAIA / Asunto: AZPEITIKO HAPOKO A.U. 11 AMUE EREMUKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA-ren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa/ Evaluación Ambiental Estratégica del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO A.U.11 AMUE DEL PGOU DE AZPEITIA
LEKUA / Emplazamiento: A.U. 11 AMUE Hirintza-eremua/Ámbito Urbanístico A.U. 11 AMUE HERRIA / Localidad: AZPEITIA
ERREGISTRO ZENBAKIA / N° registro: 2022-000001974 **DATA / Fecha:** 2022-04-07
ESKATZAILEA / Solicitante: Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaria - Eusko Jaurlaritz/ Director de Calidad Ambiental y Economía Circular - Gobierno Vasco

Gaia: AZPEITIKO HAPOKO A.U. 11 AMUE EREMUKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA-ren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa

Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO A.U.11 AMUE DEL PGOU DE AZPEITIA

TXOSTENA

2022ko apirilaren 7ko sarrera-data duen idazkiaren bidez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariak honako hau eskatu zion Foru Aldundiko Kultura Sailari: Zarauzko udalerrian (Gipuzkoa), AZPEITIKO HAPOKO A.U. 11 AMUE EREMUKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA-ren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoaren izapidetzearen esparruan, irismendokumentua emateko egokitzat jotzen diren ingurumen-azterketa estrategikoan jaso beharreko funtsezko alderdiei buruzko oharak egin ditzan. Ohar horiek aukera emango dute kasu bakoitzean aplika daitezkeen zabalatasuna, xehetasun-maila eta zehaztapenak zehazteko, bai eta ingurumen-irizpideak eta helburu ambientalen adierazleak eta iraunkortasun-printzipioak zehazteko ere.

INFORME

Mediante escrito con fecha de entrada de registro de 7 de abril de 2022, el Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco solicita al Departamento de Cultura de la Diputación Foral que, en el marco de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO A.U.11 AMUE DEL PGOU DE AZPEITIA, realice las observaciones que consideren oportunas para la emisión del documento de alcance sobre los aspectos fundamentales que, en su opinión, deben recogerse en el estudio ambiental estratégico. Estas observaciones permitirán determinar tanto la amplitud como el nivel de detalle y especificaciones, así como los criterios ambientales e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

PROPOSAMENAREN ANALISIA

Plan Bereziaren Memoriak finkatzen duenez: *"La redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito"*.

Eremuaren azalera 90.492 m²-koa da eta Azpeitiako hiri bilbearen erdigunean kokatzen da, Urola eta Ibaieder ibaien albora, alde zaharren ondoan. Eremuaren garapenerako antolamendu xehakatuaren aukera desberdinak aurkeztu dira, haien helburua hirigintza antolamenduak finkatutako honako alderdien betetzea izanik;

"□ Incorporación al área urbana del entorno, predominantemente residencial, de alrededor de una tercera parte del suelo industrial actualmente ocupado por la empresa Corrugados Azpeitia, precisamente de aquella situada en mayor proximidad con el Casco Histórico."

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Tal y como establece la Memoria del Plan Especial presentado: *"La redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Azpeitia y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito"*

La superficie del ámbito es de 90.492 m² y se ubica en el centro del área urbana de Azpeitia, junto a los ríos Urola e Ibaieder, inmediato al casco histórico. Para su desarrollo, se presentan diferentes alternativas de ordenación pormenorizada que tienen por objeto el cumplimiento de los siguientes aspectos que el planeamiento urbanístico establece para el ámbito:

"□ Incorporación al área urbana del entorno, predominantemente residencial, de alrededor de una tercera parte del suelo industrial actualmente ocupado por la empresa Corrugados Azpeitia, precisamente de aquella situada en mayor proximidad con el Casco Histórico."



□ Transformación del actual tejido industrial y de sus condiciones extremas de ocupación de suelo, así como del suelo conventual y de la edificación residencial preexistentes en la alineación situada frente al río Urola, con el fin de recuperar el cauce del Ibaieder y su margen derecha hasta su desembocadura en el Urola, y de reordenar este área urbana con la localización de espacios libres, equipamientos y desarrollos predominantemente residenciales y terciarios, cuyas condiciones de intensidad y mixtura se concretan en el contexto de la propuesta global que se formula para el conjunto del municipio, de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.

□ Ordenación de un total de 468 viviendas y de 15.040 m (t) de usos terciarios, así como de suelos con destino a dotaciones de equipamiento comunitario.

□ Consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.

□ Integración en el ámbito de la red viaria municipal, tanto la correspondiente a la movilidad motorizada como a la no motorizada, e incluso a la ferroviaria, recuperando así el trazado ferroviario hipotecado en su día por la implantación industrial. Con ello se propicia asimismo la mejora de las condiciones de integración del ámbito con el Casco Histórico y, en particular, con la plaza Mayor, así como con los ámbitos residenciales contiguos de Garmendialde y Enparan alde, y con Landeta, al sur.

□ Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto, previo traslado de las actividades industriales preexistentes al ámbito de Trukutxo."

□ Transformación del actual tejido industrial y de sus condiciones extremas de ocupación de suelo, así como del suelo conventual y de la edificación residencial preexistentes en la alineación situada frente al río Urola, con el fin de recuperar el cauce del Ibaieder y su margen derecha hasta su desembocadura en el Urola, y de reordenar este área urbana con la localización de espacios libres, equipamientos y desarrollos predominantemente residenciales y terciarios, cuyas condiciones de intensidad y mixtura se concretan en el contexto de la propuesta global que se formula para el conjunto del municipio, de acuerdo con las singulares condiciones de centralidad urbana que se dan en Amue.

□ Ordenación de un total de 468 viviendas y de 15.040 m (t) de usos terciarios, así como de suelos con destino a dotaciones de equipamiento comunitario.

□ Consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.

□ Integración en el ámbito de la red viaria municipal, tanto la correspondiente a la movilidad motorizada como a la no motorizada, e incluso a la ferroviaria, recuperando así el trazado ferroviario hipotecado en su día por la implantación industrial. Con ello se propicia asimismo la mejora de las condiciones de integración del ámbito con el Casco Histórico y, en particular, con la plaza Mayor, así como con los ámbitos residenciales contiguos de Garmendialde y Enparan alde, y con Landeta, al sur.

□ Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el desarrollo propuesto, previo traslado de las actividades industriales preexistentes al ámbito de Trukutxo."



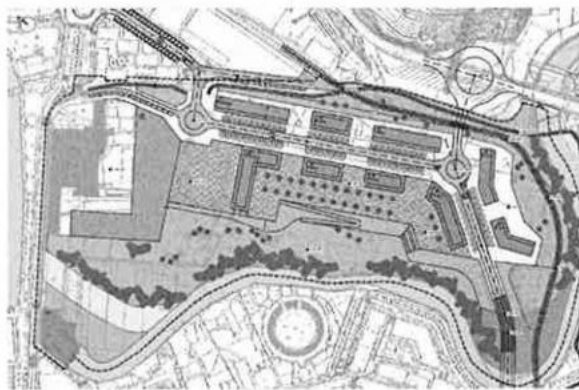
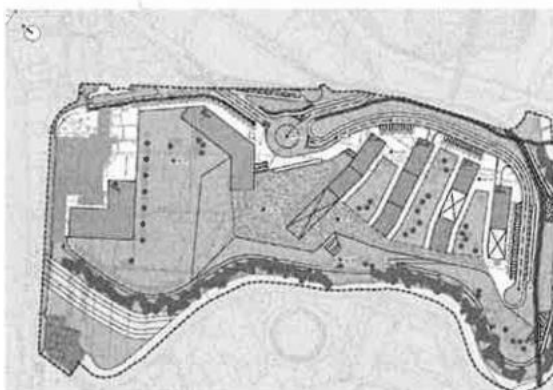
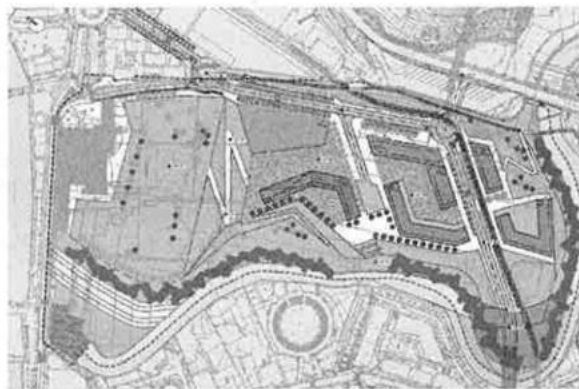
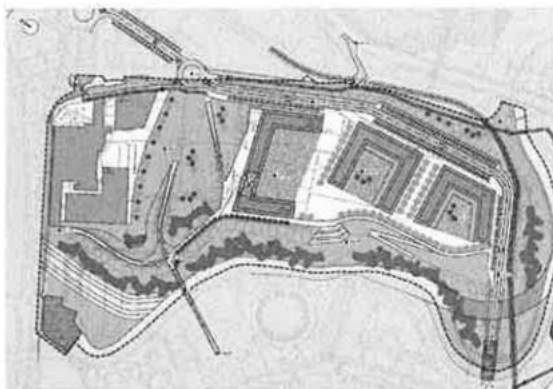
Egungo egoera PI.03.2 Planotik.

Estado actual en el plano PI.03.2.



Bizitegi-erabileren, hirugarren sektoreko erabileren eta berdeguneen antolamendurako bost alternatiba aurkeztu dira, trenbide-trazadurarako erreserbarekin, bizikleta- eta bide-trazadurarako erreserbarekin batera.

Se han presentado cinco diferentes alternativas de ordenación de los usos residenciales, terciarios y de zonas verdes, junto a la reserva para el trazado de ferrocarril, el trazado de bicis y viario.



Antolamendu planoak aukera desberdinekin.

Plans de Ordenación con las diferentes alternativas.

KULTURA ONDAREAREN ANALISIA

ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL

Eskuragarri dagoen informazioa kontsultatu ondoren, esku-hartzea egin nahi den lekuan katalogatutako hainbat elementu daudela egiaztatuta, zehazki, jarraian aipatzen direnak.

Consultada la información disponible, se comprueba que en la ubicación en la que se pretende realizar la intervención se ubican varios elementos catalogados, en concreto los siguientes.

Amueko zubia monumentu gisa kalifikatu zuen 1964ko urtarrilaren 17ko Aginduak (1964ko otsailaren 29ko BOE). Antolamendurako dauden aukerek proposatzen dute bizikletak (bidegorria) zubi horretatik igarotzea. Ez dago eragozpenik. Nolanahi ere, esku-hartzeak ondare-kalifikaziotik eratorritako baldintzak bete beharko ditu, eta elementua balioetsi beharko du, jatorrizko ezaugarriek kalterik egin gabe.

El puente de Amue, Calificado como Monumento por la *ORDEN de 17 de enero de 1964* (BOE 29 de febrero de 1964). Las diferentes alternativas d ordenación proponen el trazado de bicicletas (bidegorri) pasante por dicho puente. No hay objeción. En cualquier caso, la intervención deberá cumplir con los condicionantes derivados de la calificación patrimonial y poner el elemento en valor, sin menoscabo de sus características originales.

Santa Klara Komentuari dagokionean, aurkeztutako Plan Bereziak eraikina mantentzea eta hirugarren sektoreko erabileretara bideratzea

El Convento de Santa Clara, para el cual el Plan Especial presentado contempla el mantenimiento



aurreikusten du, bere interes kulturalen oinarrituta, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroaren erdi mailako babeserako proposatutako eraikinen zerrendan sartuta. Elementu honetako esku-hartzeek kontuan izan beharko dute alderdi hori.

San Frantzisko Komentua ustezko arkeologia-eremu izendatu zuten, A motakoa (eraikinen horma-barrukoa), *Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 23ko Ebazpenaren bidez*. Ebazpen horrek Azpeitiko (Gipuzkoa) ustezko arkeologia-eremuen adierazpena egin zen. Elementu honetan egiten diren esku-hartzeek ustezko arkeologia-baldintzatzaileak bete beharko dituzte.

Enparan errota, ustezko arkeologia-eremu izendatua, D motakoa, *Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 23ko EBAZPENA* dela eta. Ebazpen horren bidez, Azpeitiko (Gipuzkoa) ustezko arkeologia-guncen adierazpena egin zen. Elementu honetan egiten diren esku-hartzeek ustezko arkeologia-baldintzatzaileak bete beharko dituzte.

*19/2016 Euskal Kultura Ondarearen Legearen 50. artikulua*ren arabera, zenbait elementu kultural-ondare babestuan izan dezaketen eraginari dagokionez, kultura-ondasunetan ikusizko kutsadura edo kutsadura akustikoa eragiten duten elementuak instalatzeko debekua ezartzen da. Eremuaren garapenak alderdi hori kontuan hartu beharko du.

Azkenik, Corrugados Azpeitiaren instalazioak aipatu behar dira; hau da, eremuaren zatirik handiena hartzen duen eraikuntza-multzoa, udalerraren erdigunean presentzia handia duena eta tamaina handia duena, eta horiek eraisteko aurkeztutako Plan Bereziak aurreikusten duena, etorkizunean bizitegi-garapena izateko. Nahiz eta industria-gune hori ez dagoen ondare-mailan babestuta, bere interes kulturalen oinarrituta, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroaren zerrendan sartu da, tokiko babeserako proposatutako eraikinen zerrendan (158 CORRUGADOS AZPEITIA S.L., 158-1 OFICINAS CORRUGADOS AZPEITIA S.L., 158-2 NAVE AÑOS 60 CORRUGADOS AZPEITIA S.L. eta 158-3 NAVE AÑOS 70 CORRUGADOS AZPEITIA, S.L.).

Horregatik, Zerbitzu honek ezinbestekotzat jotzen du fabrika-komplexuaren azterketa zehatza egitea, arkitekturaren eta ingeniariaren ikuspegitik ez ezik, baita ikuspegi historiko, sozial eta/edo

de la edificación y su destino a usos terciarios, en base a su interés cultural, incluido en el listado del Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Gobierno Vasco de edificios propuestos para su protección Media. Las intervenciones en este elemento deberán tener en cuenta este extremo.

El Convento de San Francisco declarado Zona de Presunción Arqueológica tipo A (intramuros del edificio) por *RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Azpeitia (Gipuzkoa)*. Las intervenciones en este elemento deberán cumplir con los condicionantes derivados de la presunción arqueológica.

El Molino Enparan, declarado Zona de Presunción Arqueológica tipo D por *RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Azpeitia (Gipuzkoa)*. Las intervenciones en este elemento deberán cumplir con los condicionantes derivados de la presunción arqueológica.

En aplicación del art. 50 de la Ley 19/2016 del Patrimonio Cultural Vasco, en cuanto al impacto que ciertos elementos pueden ejercer sobre el patrimonio cultural protegido, se establece la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales. El desarrollo del ámbito deberá tener en cuenta este aspecto.

Por último, cabe señalar las instalaciones de Corrugados Azpeitia, conjunto edificatorio que ocupa la mayor parte del ámbito, de gran presencia en el centro del municipio y dimensión considerable, cuyo derribo contempla el Plan Especial presentado para dar lugar al futuro desarrollo residencial.

Si bien este complejo industrial no está protegido a nivel patrimonial, en base a su interés cultural, ha sido incluido en el listado del Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Gobierno Vasco de edificios propuestos para su protección local (158 CORRUGADOS AZPEITIA S.L., 158-1 OFICINAS CORRUGADOS AZPEITIA S.L., 158-2 NAVE AÑOS 60 CORRUGADOS AZPEITIA S.L. y 158-3 NAVE AÑOS 70 CORRUGADOS AZPEITIA, S.L.)

Es por ello, por lo que desde este Servicio, se considera imprescindible un estudio detallado del complejo fabril, no sólo desde el punto de vista de la arquitectura y la ingeniería sino también



antropologikotik ere, ondare inmateriala babestearren. Horretan oinarrituta, eta emaitza gisa, kontuan hartu beharko litzateke eremuaren etorkizunean kultura-ondareko interes handiena duten zatiak balioan jartzeko eta integratzeko aukera.

ONDORIOA

Zerbitzu honetatik ohar horiek egiten zaizkio aurkeztutako dokumentuari, eta, beraz, kontuan hartu beharko lirateke ingurumen-azterketa estrategikoan.

Donostia, sinaduraren datan.

EKHIÑE Digitalki sinatuta
norengandik:
EGUIGURE EKHIÑE
N AZCUNE EGUIGUREN
- AZCUNE -
- 35775706B
35775706B Data: 2022.04.29
14:30:44 +02'00'

ONDARE H^o-A^o, ZERBITZUAREN
ARKITEKTOA / ARQUITECTO DEL
SERVICIOS DE PATRIMONIO H^o-A^o

histórico, social y/o antropológico, en aras a preservar el patrimonio inmaterial. En base al mismo y como resultado, debería considerarse la posibilidad de la puesta en valor e integración de las partes de mayor interés patrimonial cultural en el futuro del ámbito.

CONCLUSIÓN

Estas son las observaciones que se hacen al documento presentado desde este Servicio y que, por consiguiente, deberían tomarse en cuenta en el estudio ambiental estratégico.

En Donostia, a la fecha de la firma.

MARIA
GABRIELA
ISABEL VIVES
ALMANDOZ
Firmado digitalmente por
MARIA GABRIELA
ISABEL VIVES
ALMANDOZ
Fecha: 2022.05.02
14:14:35 +02'00'

ONDARE H^o-A^o, ETA ARTXIBOEN
ZERBITZUBURUA/ JEFA DEL SERVICIO DE
PATRIMONIO H^o-A^o Y ARCHIVOS

EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO
INGURUMEN KALITATEAREN ETA EKONOMIA ZIRKULARRAREN ZUZENDARIA
DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMIA CIRCULAR
Javier Agirre Orcajo

GAIA: AZPEITIKO HAPOKO ASUNTO: Evaluación Ambiental
A.U.11 AMUE EREMUKO HIRI Estratéjica del PLAN ESPECIAL DE
ANTOLAMENDUKO PLAN ORDENACIÓN URBANA EN EL
BEREZIA-ren ohiko ingurumen- ÁMBITO A.U.11 AMUE DEL PGOU
ebaluazio estratéjico DE AZPEITIA

Erref.: EAED-175INET

Ref.: EAED-175INET

Honekin batera bidaltzen dizut Kultura Zuzendaritza honetako Ondare Historiko-Artistikoaren eta Artxiboen Zerbitzuak goiburuan adierazitako gaiari buruz egindako txostena.

Adjunto remito informe elaborado por el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico y Archivos de esta Dirección de Cultura con relación al tema que se indica en el encabezamiento.

Adeitasunez,

Atentamente,



Digitalki sinatuta
norengandik: MARIA
JOSE TELLERIA
ETXEBERRIA - 153851028
Data: 2022.05.02
11:03:41 +02'00'

Donostian, 2022ko maiatzaren 2an

Gipuzkoako Foru Aldundia

Kultura Zuzendari Nagusia

Izptua. / Fdo.: María José Tellería Etxeberría



TXOSTEN TEKNIKOA

GAIA: AZPEITIAKO HAPOren Hirigintza Antolamendurako plan bereziaren Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Arrunta. (Erref.: EAED-175).

Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saileko Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak bidalitako idazki bat sartu da sail honetan. Horren bidez, gaiari buruzko prozeduraren hasiera eta alde zuzeneko kontsulta fasearen hasiera jakinarazten dira, eragindako administrazioek egoki irizitako gogoetak egin ahal izan ditzaten eta ingurumen-txosten estrategikoa egiteko baliagarriak izan daitezen.

Plan bereziaren helburua eremua berrantolatzea da. Horretara, Corrugados Azpeitia enpresak gaur egun okupatzen duen industria-lurzorua heren bat nagusiki bizitegirako den ingurune hiri-eremuan sartuko da. Azpeitiako hirigunearen erdian dago, Urola eta Ibaieder ibaien ondoan, hirigune historikotik gertu.

KULTUR ONDAREAREN GAINEKO ERAGINAK

Aurkeztutako hasierako ingurumen-dokumentu estrategikoan, kultura-ondareari dagokion 3.3 atalean (10. or.), azterlanaren eremuan dauden ondare-elementuetako batzuk jasotzen dira:

1. ONDARE ARKITEKTONIKOA

Euskal Kultura Ondarearen EAEko Erregistroan inskribatutako higiezina

- Babes bereziko maila.

FITXA ZENBAKIA	IZENA	EHAA
114	AMUBE ZUBIA	1964ko otsailaren 17ko Agindua, 1964-02-29ko EAO



Euskal Kultura Ondarearen EAEko Erregistroan inskribatzeko proposatutako higiezina

FITXA ZENBAKIA	IZENA	AUZOA	Proposatutako babesa
39	SANTA CLARA KOMENTUA	HIRIAREN ERDIALDEA	Ertaina

1. ONDARE ARKEOLOGIKOA

Balizko arkeologia-eremua

FITXA ZENBAKIA	IZENA	MUGAKETAREN GAKOA
10	SAN FRANTZISKO KOMENTUA (SANTA KLARA)	A

Ustezko Arkeologia Eremu deklaraturia – 10. fitxa – San Frantzisko komentua (Santa Klara) – (A gakoa, harresi barruko eremua) EHAA 195 zk., 1997/10/13).

Elementu hori sendotzeko eta balioesteko konpromisoa hartu dute, hautabidearen arabera etorkizuneko jarduerak eragin gabe.

Hala ere, dokumentuan jaso ez diren ondare-intereseko bi elementu ere badaude:

- Alde batetik, **9. zk. – Enparan errota** – (A gakoa, harresi barruko eremua) EHAA, 195 zk., 1997/10/13) ustezko arkeologia-eremua dago. Erantsitako planoan ikus daitekeen bezala, zati batean bat dator partzialki proiektuaren eremuaren iparraldeko zatiarekin. Interes arkeologikoa babesteko mugatutako eremuko lurpean oinarritzen da, lurpeko egituretan, ubidean eta presan.



Deklarazioan adierazitakoarekin bat etorrita, balizko arkeologia-gune horretarako azterlan bat egin beharko da eragin diezaiokeen edozein obra-proiektu egin aurretik, eta, azterlanaren arabera, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondare Historiko-Artistikoaren Zerbitzuak ezarriko du proiektu arkeologikoa beharrezkoa den ala ez, obrak egin aurretik (Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legea, 65).

- Beste alde batetik, hirigintzako plangintzan babesa merezi duen tokiko interes arkitektonikoko elementua ere badago jarduera-eremuan, **158. fitxa – Corrugados Azpeitia S.L.**- Enpresa horrek eremu horren zati handi bat hartzen du, eta aurreikusitako jarduketan artean ez da beste aukerarik planteatzen, eraistea eta hirigunetik kanpora lekualdatzea baizik, hala espazio horiek hirugarren sektorearen erabileretarako eta bizitzeko eraikin berrietarako aprobetxatzeko.

Toki-mailako interes arkitektonikoko ondasuna denez, udal-irizpidearen arabera hartuko dira horri buruzko erabakiak. Hala ere, Kultura Ondarearen Zuzendaritzak horrelako elementuetarako egiten duen proposamena «finkatzea» eta/edo «kontserbatzea eta apaintzea» da, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean (Birgaitzeko Esku-hartzeak) definitzen den bezala.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Azkenik, bere balioen kontserbazioaren alternatibarik gabe enpresa hori eraistea erabakitzen bada, gutxienez jasotze planimetrikoaren, argazki-erreportajearen eta dokumentazio historikoaren bilketaren bidez dokumentatu beharko litzateke. Hala, enpresa handi honen aldaketak eta ekoizpen-urteak, instalazioetan izandako berrikuntzak, altzairugintzak berak eta udalerrian altzairugintzak dituen iragan zein orain aldiko garrantzia jasota geratuko dira.

Natxo Ramírez de la Piscina Rojo

Dona Gil Abad

Euskal Kultura Ondarearen Zentroko
Teknikaria

Euskal Kultura Ondarearen Zentroko
Arduraduna

Mikel Aizpuru Murua

Kultura Ondarearen zuzendaria

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO A.U. 11 AMUE DEL PGOU DE AZPEITIA. (Ref. EAED-175).

Ha tenido entrada en este Departamento escrito remitido por la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, con el que se notifica el inicio del procedimiento referido en el asunto y el inicio de la fase de consultas previas para que las Administraciones afectadas puedan realizar las consideraciones que estimen oportunas y que puedan servir para la formulación del correspondiente informe ambiental estratégico.

El Plan especial tiene por objeto la reordenación del ámbito, incorporando al área urbana del entorno predominantemente residencial, de alrededor de una tercera parte del suelo industrial actualmente ocupado por la empresa Corrugados Azpeitia. Se trata de un ámbito situado en el centro del área urbana de Azpeitia, junto a los ríos Urola e Ibaieder, inmediato al casco histórico.

INCIDENCIAS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

En el Documento inicial ambiental estratégico presentado, en el apartado 3.3 correspondiente al Patrimonio Cultural (pág. 10) recoge alguno de los elementos del patrimonio que se localizan en el ámbito de estudio:

1. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Inmueble inscrito en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco

-Nivel de Protección Especial.

Nº DE FICHA	DENOMINACIÓN	BOPV
114	PUENTE AMUBE	ORDEN de 17 de febrero de 1964, BOE 29-02-1964



Inmueble propuesto para su inscripción en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco

Nº DE FICHA	DENOMINACIÓN	BARRIO	Protección propuesta
39	CONVENTO DE SANTA CLARA	CASCO URBANO	Media

1. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Zona de presunción arqueológica

Nº DE FICHA	DENOMINACIÓN	CLAVE DE DELIMITACION
10	CONVENTO DE SAN FRANCISCO (SANTA CLARA)	A

La zona declarada de Presunción Arqueológica -Ficha Nº 10 – Convento de San Francisco (Santa Clara) - (clave A, área intramuros) BOPV Nº 195, 13/10/1997).

Para este elemento se comprometen a consolidar y ponerlo en valor, sin que las futuras actuaciones le afecten según la alternativa elegida.

Existen, sin embargo, dos elementos de interés patrimonial que no han sido recogidos en el documento:

- Por un lado, se encuentra la zona de presunción arqueológica Nº 9 –**Molino Emparan**- (clave A, área intramuros) BOPV Nº 195, 13/10/1997). Tal y como puede observarse en el plano adjunto coincide parcialmente con en la parte norte del ámbito del proyecto. El interés arqueológico se centra en el subsuelo del área delimitada para su protección, en las estructuras soterradas, el canal y la presa.



Para esta zona de presunción arqueológica, de acuerdo a lo que se señala en la declaración, deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarla, en base al cual el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas (Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, art. 65).

- Por otro lado, en el ámbito de actuación también se encuentra el elemento de interés arquitectónico a nivel local merecedor de protección en el planeamiento urbanístico, ficha nº 158 –**Corrugados Azpeitia, S.L.**–, empresa que ocupa una parte importante de dicho ámbito y que dentro de las actuaciones previstas no se plantea otra posibilidad que no sea el derribo, y traslado fuera del casco urbano, para así aprovechar esos espacios para usos terciarios y nuevas edificaciones residenciales.

Dado que se trata de un bien de interés arquitectónico de nivel local, quedará a criterio municipal la toma de decisiones al respecto. Sin embargo, la propuesta que para este tipo de elementos se hace desde la Dirección de Patrimonio Cultural es la de "Consolidación" y/o "Conservación y ornato", tal y como se definen en el Anexo I "intervenciones de Rehabilitación" del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Por último, en caso de que se opte por la demolición de dicha empresa sin alternativa a la conservación de sus valores, al menos se debiera documentar mediante levantamiento planimétrico, reportaje fotográfico y recopilación de documentación histórica para que quede constancia de los cambios de una gran empresa y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones, así como de la importancia de la acería y su industria en el municipio, tanto en el pasado como en el presente.



EKONOMIAREN GARAPEN,
JASANGARRITASUN ETA
INGURUMEN SAILA
Ingurumen Jasangarritasuneko
Saiburuordetza
Natura Ondare eta Klima Aldaketa
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y
MEDIO AMBIENTE
Viceconsejería de Sostenibilidad
Ambiental
Dirección Patrimonio Natural y Cambio
Climático

Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular
Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente
Gobierno Vasco

Asunto: *Azpeitiko HAPOn Amue 11 H.E. eremuko hiri antolamenduko plan berezia.*

Código: ECIA-2022_029

Ref: EAED-00175

En relación con el asunto de referencia, en contestación a su consulta de fecha de entrada de 7 de abril de 2022, se realizan las siguientes observaciones:

El Plan Especial tiene por objeto posibilitar la regeneración urbana del ámbito Amue, prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia. El actual tejido industrial se transformará en una zona residencial, con la creación de espacios libres y la regeneración de la margen derecha del río Ibaieder.

Si bien la regeneración urbana, ambiental y paisajística que supone esta operación es innegable, cabe destacar dos cuestiones que se considera conveniente atender en el Estudio Ambiental Estratégico:

- Regeneración de la margen derecha del río Ibaieder y de los espacios libres que se crearán en el ámbito.

En cuanto a la restauración de la margen del río Ibaieder, deberían emplearse, en la medida de lo posible, técnicas de ingeniería naturalística, así como llevar a cabo una plantación de especies propias de la aliseda cantábrica en una anchura y densidad que asegure el mayor grado de naturalización posible de la ribera.

Para la creación del resto de los espacios libres se puede consultar el "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles" editado por Ijobe¹.

Se recomienda que el Plan Especial incorpore un proyecto de restauración que atienda estas cuestiones.

¹ [Udalsarea 21 - Publicaciones - Cuaderno Udalsarea21 N° 20b. Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles](#)





- En cuanto a la condición del río Ibaieder como área de interés especial del visón europeo (*Mustela lutreola*), especie incluida en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas² como especie en peligro de extinción y que cuenta con un Plan de Gestión en el T.H. de Gipuzkoa³, deberá trasladarse consulta a la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien, como administración responsable del plan de gestión de la especie en el T.H., establecerá en su caso los condicionantes que considere oportunos.

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

ADOLFO URIARTE VILLALBA

DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Vitoria-Gasteiz, 21 de abril de 2022

² Orden de 10 de enero de 2011, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, por la que se modifica el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y Marina, y se aprueba el texto único. Orden de 18 de junio de 2013, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se modifica el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y Marina. Orden de 3 de marzo de 2022, de la Consejera de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, por la que se actualiza el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y Marina, en lo relativo a varias especies de fauna.

³ ORDEN FORAL de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

17. ANEXO II CARTOGRÁFICO

- 1.- Situación del Plan Especial.
 - 2.- Ordenación Pormenorizada Plan Especial.
 - 3.- Imagen Orientativa del Plan Especial.
 - 4.- Litología y Vulnerabilidad de acuíferos.
 - 5.- Hidrología.
 - 6.- Vegetación y Hábitats de Interés Comunitario.
 - 7.- Fauna potencial.
 - 8.- Unidades de Paisaje.
 - 9.- Principales riesgos ambientales.
 - 10.- Síntesis ambiental del ámbito.
- Alternativas del Plan:
- 11.- Síntesis ambiental del ámbito en relación a la Alternativa 1.
 - 12.- Síntesis ambiental del ámbito en relación a la Alternativa 2.
 - 13.- Síntesis ambiental del ámbito en relación a la Alternativa 3.
 - 14.- Síntesis ambiental del ámbito en relación a la Alternativa 4.
- Propuesta de restauración del río Ibaieder del Plan:
- 15.- Propuesta restauración ribereña

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



SISTEMAS GENERALES			
F.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	19566	21,62
H.10	CAUCES FLUVALES	6023	6,66
F.20	RED DE ITINERARIOS ESPECIALES CICLISTA Y PEATONAL	843	0,93
E.30	RED FERROVIARIA	1015	1,12
E.10	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES	8027	8,87
	Solape entre Sistemas Generales	125	0,14
TOTAL SS.GG.		35349	39,06
TOTAL ÁMBITO		90493	100

ZONAS DE USO PORMENORIZADO				Superficie ordenada (m ²)		Superficie ordenada %		EDIFICABILIDAD (m ²)	
Usos principales s/PGOU de Azpeitia									
PRIVADAS									
a.20.1	RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida		5,85						
	Parcela R.1	5298	5,85	8748	VPO	9310	VPT	2900	Terciario
a.20.2	RESIDENCIAL DE EDIF. INTENSIVA. Vivienda libre	8820	9,75						
	Parcela R.2	4291	4,74	13732	V.Libre	1890	Terciario		
	Parcela R.3	4529	5,01	12700	V.Libre				
c.10	USOS TERCIARIOS	8396	9,28						
	Parcela T.1	4890	5,41	10150	Terciario				
	Parcela T.2	3506	3,87	7588	Terciario consolidado	100	Ampliación		
TOTAL			22514	24,89	8748	VPO	9310	VPT	26432
PUBLICAS									
SISTEMAS LOCALES									
g.10	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	12059	13,33						
	Parcela EC.1	8972	9,92	1000	Equip. Genérico				
	Parcela EC.2	3087	3,41	0					
i.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	18201	20,11						
h.10.1	CAUCES FLUVALES. Reserva actuaciones URA	1828	2,02						
h.10	CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES	542	0,60						
TOTAL SS.LL.			32830	36,06					

proyecto
fase
fase
fecha
situación
promotor
plano
escala
equipo redactor

ÁREA 11-AMUE

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Ingurumen Dokumentu Estrategikoa
Documento Ambiental Estratégico

diciembre 2022 abendua

AZPEITIA (GIPUZKOA)

azpeitia udala

ZONAKATZ XEHATUA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

A3 - 1:1.500

2

geotech




KREAN

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

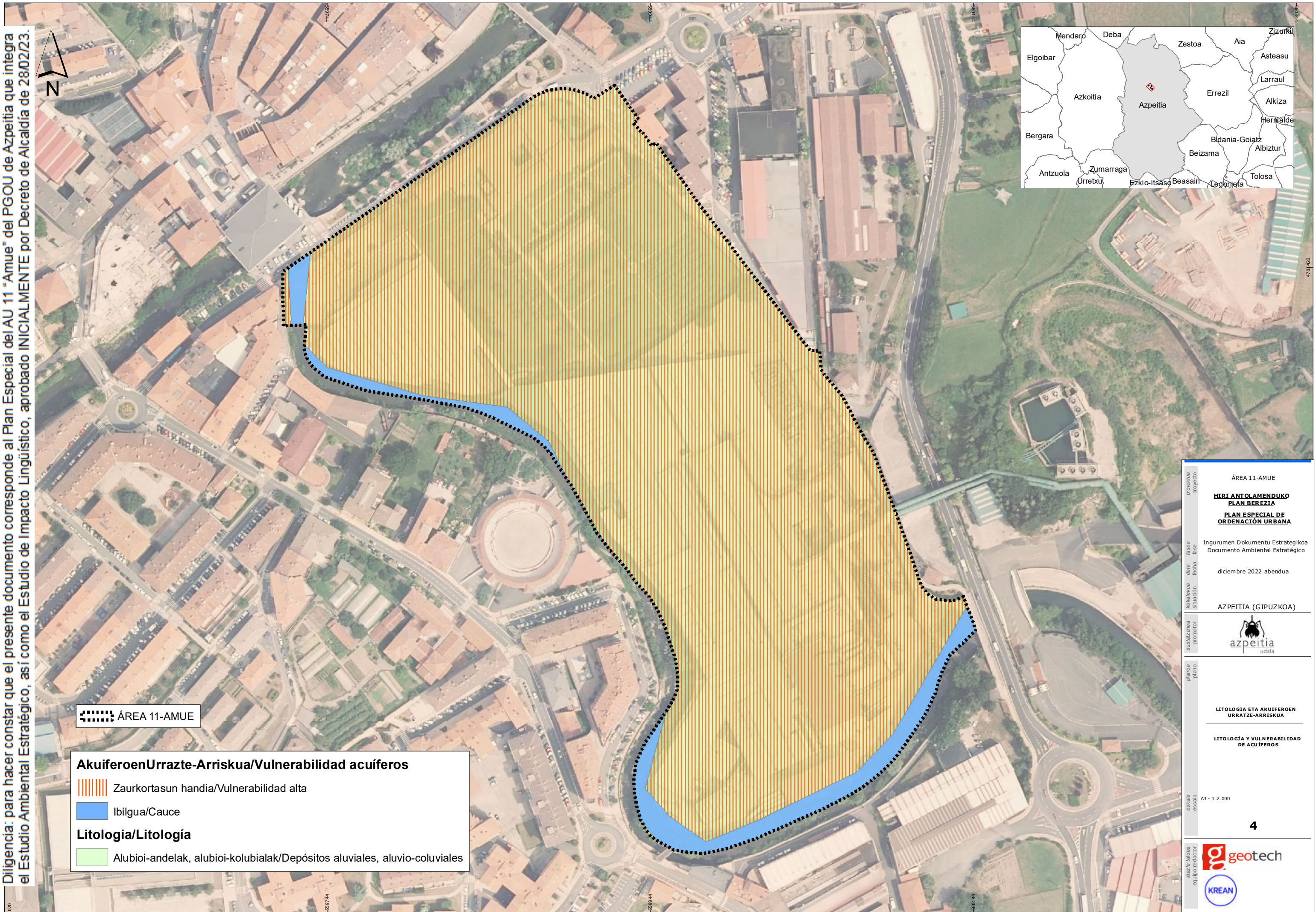



 LIMITE AMBITO AREA 11-AMUE





proiektua proyecto	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
kokalekua situación	diciembre 2022 abendua
sustazalea promotor	AZPEITIA (GIPUZKOA)
plano plano	
estala escala	AZKEN IRUDIAREN ORIENTAGARRI
eraz le taldea equipo redactor	IMAGEN FINAL ORIENTATIVA
	A3 - 1:1.500
	3
	 

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.







 ÁREA 11-AMUE

Akuiferoen Urrazte-Arriskua/Vulnerabilidad acuíferos

-  Zaurkortasun handia/Vulnerabilidad alta
-  Ibilgua/Cauce

Litologia/Litología

-  Alubioi-andelak, alubioi-kolubialak/Depósitos aluviales, aluvio-coluviales

proiektua proyecto	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
kokalekua situación	diciembre 2022 abendua
sustaitzailea promotor	AZPEITIA (GIPUZKOA)
plano plano	 azpeitia udala
eskala escala	LITOLÓGIA ETA AKUIFEROEN URRATZE-ARRISKUA LITOLÓGIA Y VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS
egile taldea equipo redactor	A3 - 1:2.000
	4
	 

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



Urola

Ibaderer

ÁREA 11-AMUE

- Ibaiak/Rios
- Ur Puntuak/Puntos de Agua
- Ur-masen egoera/Estado masas de agua**
- Egoki/Bueno
- Ona baino okerragoa/Peor que bueno
- Arrainak babesteko beste figura batzuk
Otras figuras de protección piscícola**
- Bisoi europarrarentzat interes berezia duten eremuak
Áreas de interés especial para el visón europeo
- Zipina-tartea/Tramo ciprinícola

proiektua proyecto	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
kokalekua situación	diciembre 2022 abendua
sustazalea promotor	AZPEITIA (GIPUZKOA)
plano plano	
eskala escala	URAK
lize le taldea equipo redactor	HIDROLOGÍA
	A3 - 1:2.000
	5



ÁREA 11-AMUE

Batasunares Intereseko Habitatak
Habitats de Interés Comunitario

- Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*


Lanadaredeia/Vegetación

- Haltzadi kantauriarra/Aliseda cantábrica
- Estaldura altuko landaredi erruderal-nitrofiloa/Vegetación ruderal-nitrófila
- Landaredirik gabeko zonak/Zonas sin vegetación

proiektua proyeto	ÁREA 11-AMUE HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
fasea fase	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
data fecha	diciembre 2022 abendua
kokalekua situación	AZPEITIA (GIPUZKOA)
sustituzalea promotor	azpeitia udala
planoa plano	LANDAREDEIA ETA BATASUNAREN INTERESEKO HABITATAK VEGETACION Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
eskala escala	A3 - 1:2.000
dizle/taldea equipo redactor	geotech KREAN
	6

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.




 **ÁREA 11-AMUE**

- AIE Ugaztunak/Mamíferos AIE**
-  Bisoí europarra/Visión europeo
- Mamíferos ZDP**
-  Bisoí europarra/Visión europeo
- Hegazti Harkaiztarrak/Aves rupícolas**
-  Belatz handia/Halcon peregrino



proiektua proyeto	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
kokalekua situación	diciembre 2022 abendua
sustazalea promotor	ÁZPEITIA (GIPUZKOA)
plano plano	
estala escala	FAUNA POTENZIALA FAUNA POTENCIAL
egile taldea equipo redactor	A3 - 1:2.000
	7
	 

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.




 **ÁREA 11-AMUE**

Paisaia-unitateak/Unidades de paisaje


-  Eremu antropogenikoan industria/Industrial en dominio antropogénico
-  Eremu antropogenikoan hiria/Urbano en dominio antropogénico




proiektua proyecto	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
kokalekua situación	diciembre 2022 abendua
sustaitzailea promotor	ÁZPEITIA (GIPUZKOA)
plano plano	 azpeitia udala
eskala escala	PAISAIA UNITATEAK
lize le taldea equipo redactor	UNIDADES DE PAISAJE
	A3 - 1:2.000
	8
	 




Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



 **ÁREA 11-AMUE**

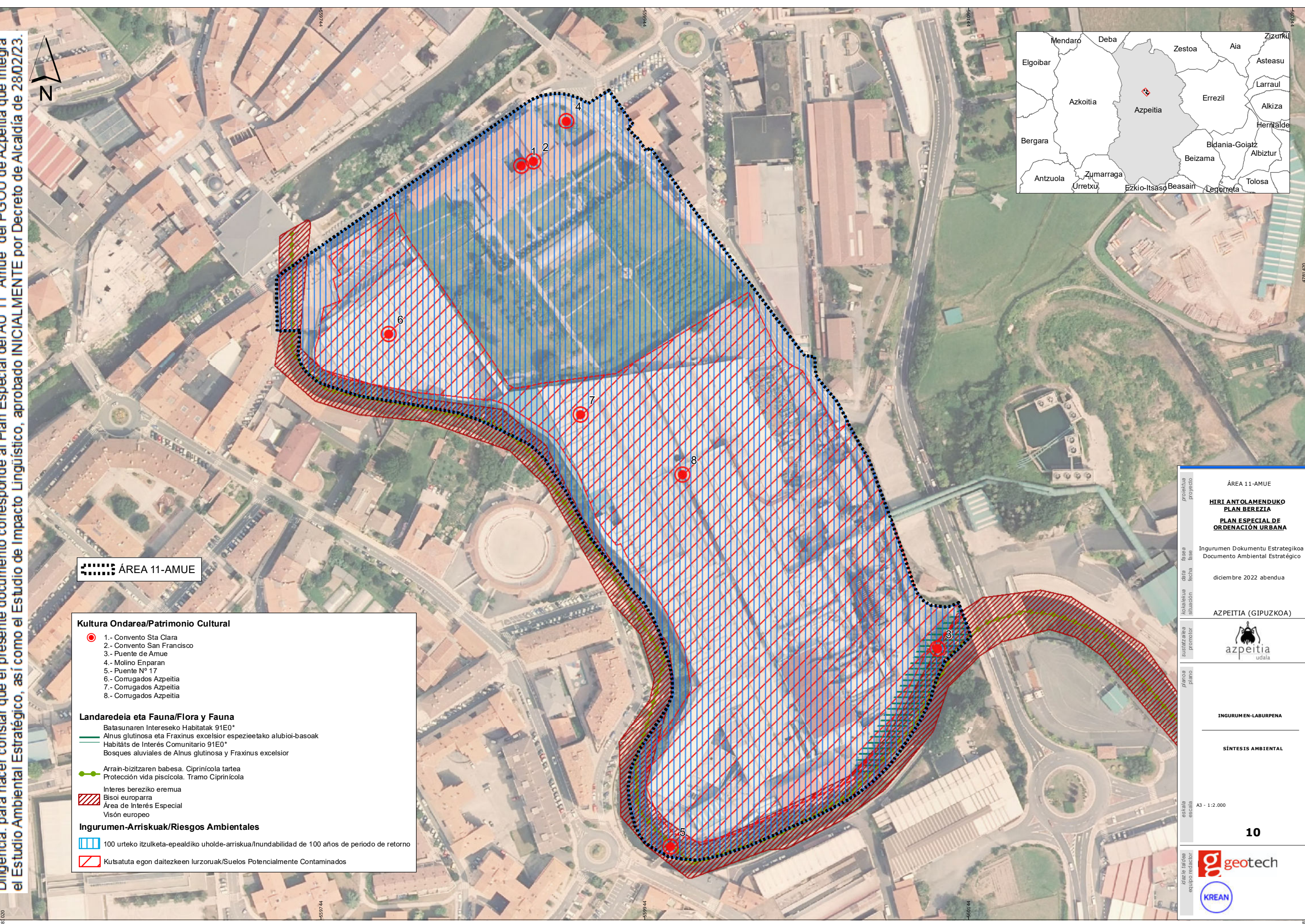
Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua/Suelos potencialmente contaminados
 20018-00022

Uholde arriskua/Inundabilidad

-  10 urteko itzulketa-epaaldiko uholde-arriskua/Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno
-  100 urteko itzulketa-epaaldiko uholde-arriskua/Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
-  500 urteko itzulketa-epaaldiko uholde-arriskua/Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno



proiektua proyeto	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
kokalekua situación	diciembre 2022 abendua
sustizazalea promotor	AZPEITIA (GIPUZKOA)
plano escala	 azpeitia udala
egile taldea equipo redactor	INGURUMEN ARRISKUAK RIESGOS AMBIENTALES
	A3 - 1:2.000
	9
	 



ÁREA 11-AMUE

Kultura Ondarea/Patrimonio Cultural

- 1.- Convento Sta Clara
- 2.- Convento San Francisco
- 3.- Puente de Amue
- 4.- Molino Enparan
- 5.- Puente N° 17
- 6.- Corrugados Azpeitia
- 7.- Corrugados Azpeitia
- 8.- Corrugados Azpeitia

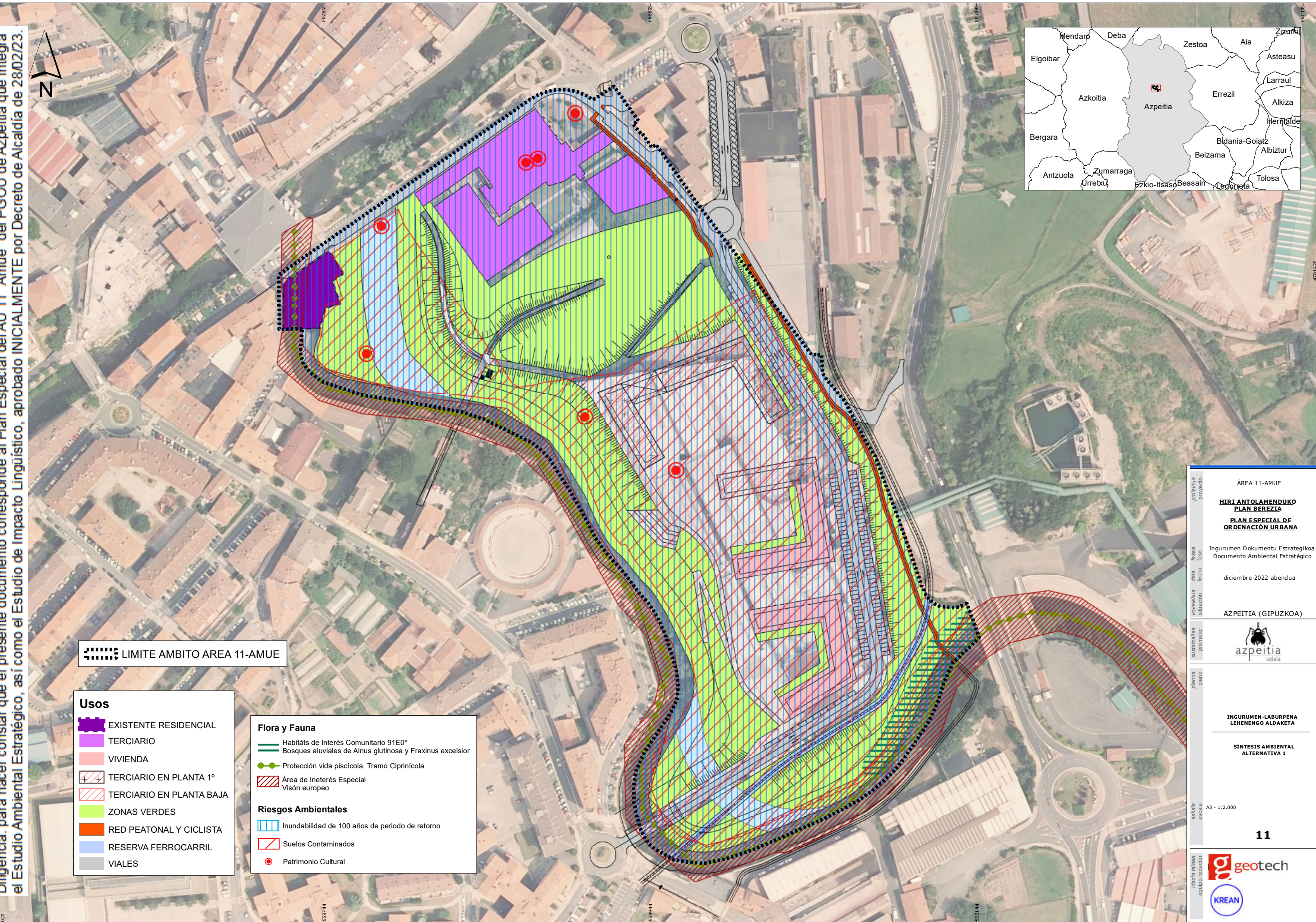
Landaredeia eta Fauna/Flora y Fauna

- Batasunaren Intereseko Habitata 91E0*
- Alnus glutinosa eta Fraxinus excelsior espezieetako alubioi-basoak
- Habitats de Interés Comunitario 91E0*
- Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior
- Arrain-bizitzaren babesa. Ciprinícola tartea
- Protección vida piscícola. Tramo Ciprinícola
- Interes bereziko eremua
- Bisoi europarra
- Área de Interés Especial
- Visión europeo

Ingurumen-Arriskuak/Riesgos Ambientales

- 100 urteko itzulketa-epealdiko uholde-arriskua/Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua/Suelos Potencialmente Contaminados

proiektua proyecto	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	INGURUMEN DOKUMENTU DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
data fecha	diciembre 2022 abendua
kokalekua situación	AZPEITIA (GIPUZKOA)
sustazalea promotor	
plano plano	INGURUMEN-LABURPENA
estala escala	SÍNTESIS AMBIENTAL
egile taldea equipo redactor	A3 - 1:2.000
	10

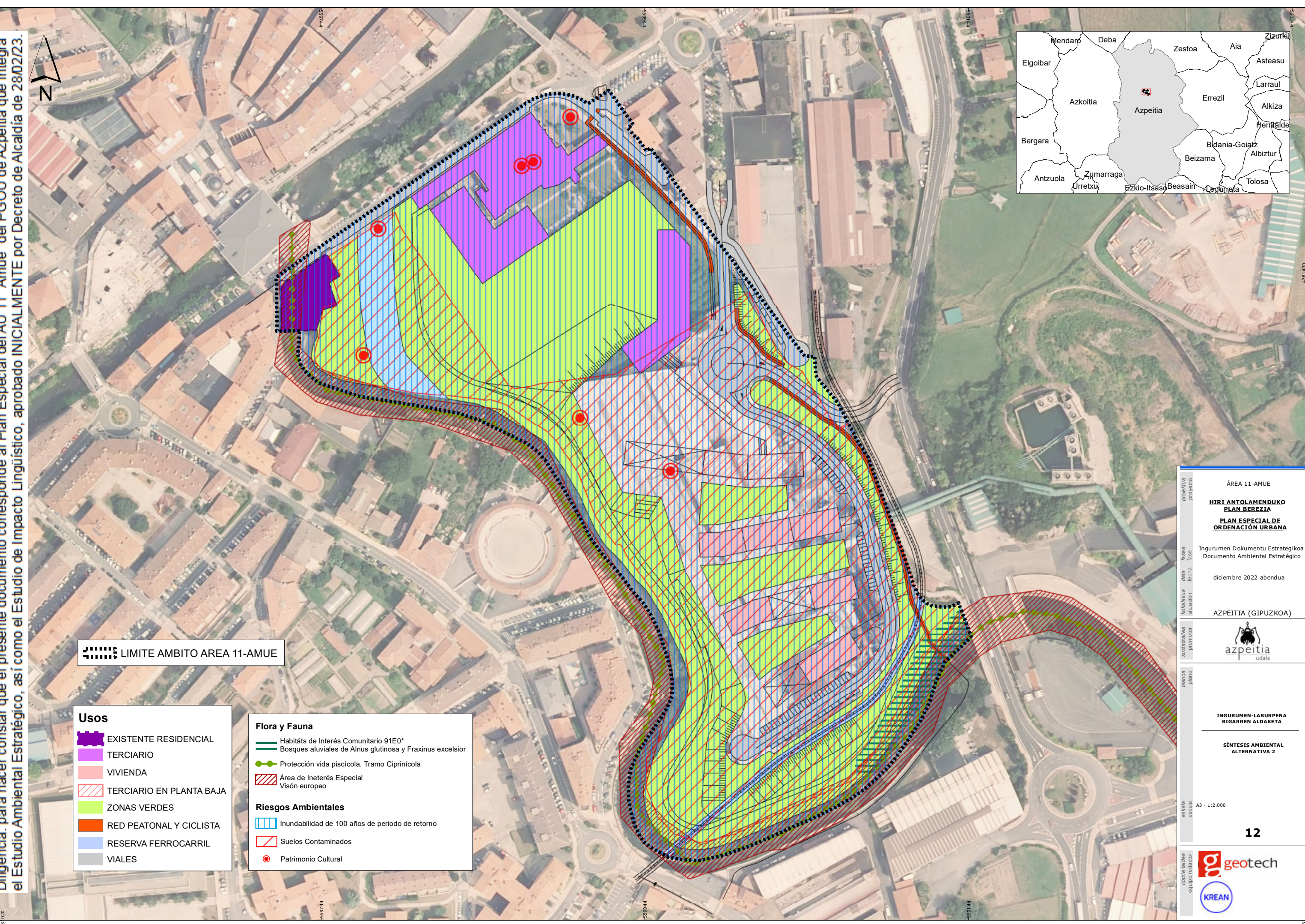


LIMITE AMBITO AREA 11-AMUE

- Usos**
- EXISTENTE RESIDENCIAL
 - Terciario
 - VIVIENDA
 - Terciario en planta 1ª
 - Terciario en planta baja
 - ZONAS VERDES
 - RED PEATONAL Y CICLISTA
 - RESERVA FERROCARRIL
 - VIALES

- Flora y Fauna**
- Hábitats de Interés Comunitario 91E0*
 - Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*
 - Protección vida piscícola. Tramo Ciprinícola
 - Área de Interés Especial Visión europeo
- Riesgos Ambientales**
- Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
 - Suelos Contaminados
 - Patrimonio Cultural

proiektua proiektua	ÁREA 11-AMUE HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
fase fase	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
data data	diciembre 2022 abendua
kokalekua situación	AZPEITIA (GIPUZKOA)
sustatzailea promotor	 azpeitia udala
planoa plano	INGURUMEN-LABURPENA LEHENENGO ALDAKETA SÍNTESIS AMBIENTAL ALTERNATIVA 1
eskala escala	A3 - 1:2.000
idazte eta lathia equipo redactor	



LIMITE AMBITO AREA 11-AMUE

Usos		Flora y Fauna	
	EXISTENTE RESIDENCIAL		Habitats de Interés Comunitario 91E0*
	TERCIARIO		Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior
	VIVIENDA		Protección vida piscícola. Tramo Ciprínicola
	TERCIARIO EN PLANTA BAJA		Área de Interés Especial Visión europeo
	ZONAS VERDES		Riesgos Ambientales
	RED PEATONAL Y CICLISTA		Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
	RESERVA FERROCARRIL		Suelos Contaminados
	VIALES		Patrimonio Cultural

proiektua proyeto	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
kokalekua situación	diciembre 2022 abendua
sustatzailea promotor	AZPEITIA (GIPUZKOA)
planoa plano	
eskala escala	INGURUMEN-LABURPENA BIGARREN ALDAKETA
idazle taldea equipo redactor	SÍNTESIS AMBIENTAL ALTERNATIVA 2
	A3 - 1:2.000
	12

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.



LIMITE AMBITO AREA 11-AMUE

- Usos**
- EXISTENTE RESIDENCIAL
 - Terciario
 - VIVIENDA
 - Terciario en planta 1º
 - Terciario en planta baja
 - ZONAS VERDES
 - RED PEATONAL Y CICLISTA
 - RESERVA FERROCARRIL
 - VIALES

- Flora y Fauna**
- Habitats de Interés Comunitario 91E0*
 - Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior
 - Protección vida piscícola. Tramo Ciprinícola
 - Área de Interés Especial Visión europeo
- Riesgos Ambientales**
- Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
 - Suelos Contaminados
 - Patrimonio Cultural

proiektua
proiektu

ÁREA 11-AMUE

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

Ingurumen Dokumentu Estrategikoa
Documento Ambiental Estratégico

data
data

diciembre 2022 abendua

kokalekua
situación

AZPEITIA (GIPUZKOA)

susatzile/ea
promotor

azpeitia udala

planoa
plano

INGURUMEN-LABURPENA
HIRUGARREN ALDAKETA

SÍNTESIS AMBIENTAL
ALTERNATIVA 3

eskala
escala

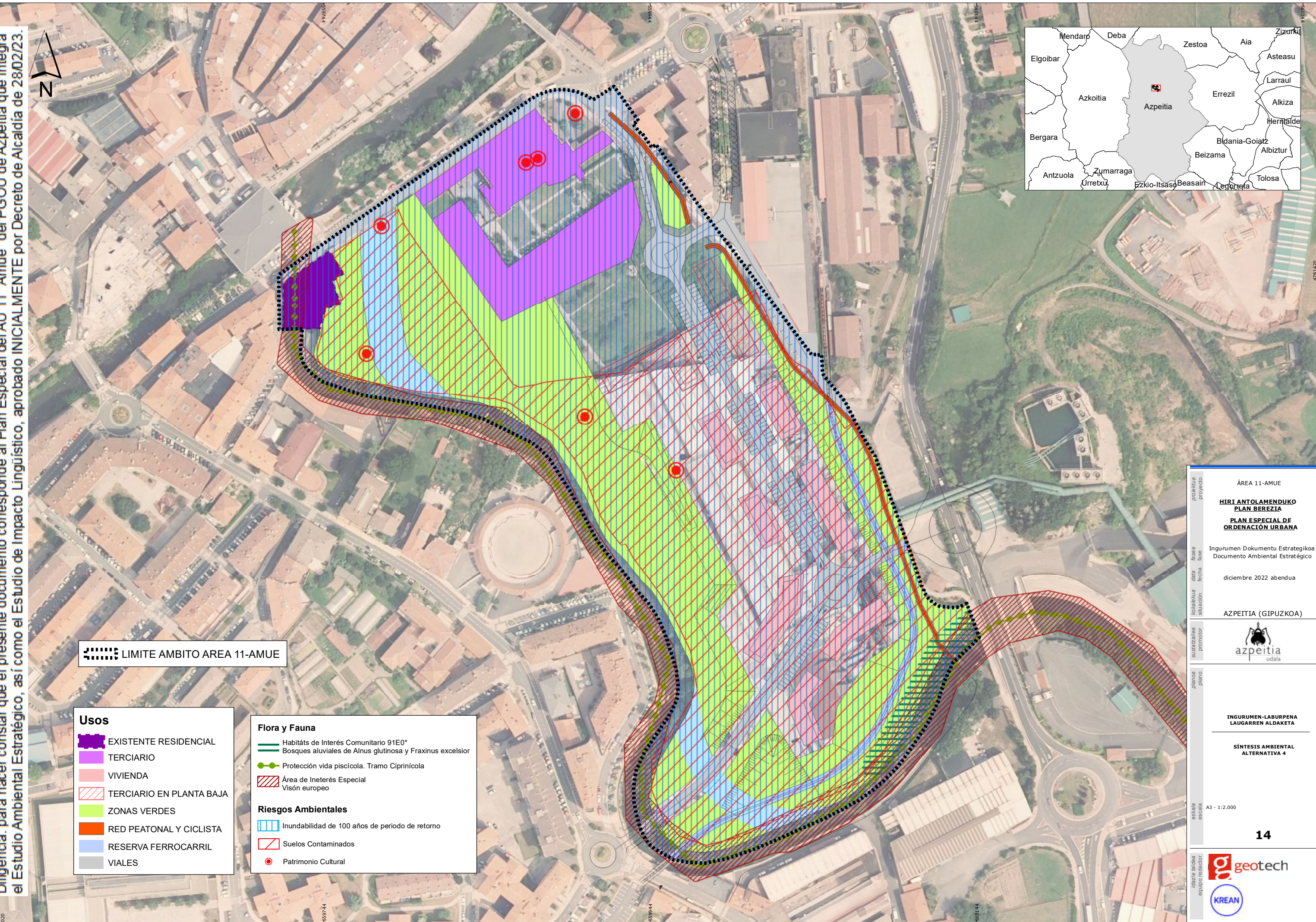
A3 - 1:2.000

13

idaz e laldea
equipo redactor

geotech

KREAN



LIMITE AMBITO AREA 11-AMUE

- Usos**
- EXISTENTE RESIDENCIAL
 - Terciario
 - VIVIENDA
 - Terciario en planta baja
 - ZONAS VERDES
 - RED PEATONAL Y CICLISTA
 - RESERVA FERROCARRIL
 - VIALES

- Flora y Fauna**
- Hábitats de Interés Comunitario 91E0*
 - Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*
 - Protección vida piscícola. Tramo Ciprínicola
 - Área de Interés Especial Visión europeo
- Riesgos Ambientales**
- Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
 - Suelos Contaminados
 - Patrimonio Cultural

proiektua proiektu	ÁREA 11-AMUE
fasa fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
data fecha	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
kokalekua situación	Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico
sustizutzailea promotor	diciembre 2022 abendua
planoa plano	AZPEITIA (GIPUZKOA)
eskala escala	
idazle taldea equipo redactor	INGURUMEN-LABURPENA LAUGARRIN ALDAKETA
	SÍNTESIS AMBIENTAL ALTERNATIVA 4
	A3 - 1:2.000
	14



RESTAURACIÓN DEL RIO IBAIEDER DEL ÁREA 11-AMUE



Propuesta de mejora de la ribera del río Ibaieder Sobre una banda de 15 mts de anchura

Propuesta de mejora de la ribera del río Ibaieder Sobre una banda de 15 mts de anchura

SISTEMAS GENERALES			
F.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	19566	21,62
H.10	CAUCES FLUVALES	6023	6,66
F.20	RED DE ITINERARIOS ESPECIALES CICLISTA Y PEATONAL	843	0,93
E.30	RED FERROVIARIA	1015	1,12
E.10	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES	8027	8,87
	Solape entre Sistemas Generales	125	0,14
TOTAL SS.GG.		35349	39,06
TOTAL ÁMBITO		90493	100

ZONAS DE USO PORMENORIZADO				Superficie ordenada (m ²)	Superficie ordenada %	EDIFICABILIDAD (m ²)	
Usos principales s/PGOU de Azpeitia							
PRIVADAS							
a.20.1	RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida		5,85				
	Parcela R.1	5298	5,85	8748	VPO	9310	VPT
				2900	Terciario		
a.20.2	RESIDENCIAL DE EDIFL INTENSIVA. Vivienda libre	8820	9,75				
	Parcela R.2	4291	4,74	13732	V.Libre	1890	Terciario
	Parcela R.3	4529	5,01	12700	V.Libre		
c.10	USOS TERCIARIOS	8396	9,28				
	Parcela T.1	4890	5,41	10150	Terciario		
	Parcela T.2	3506	3,87	7688	Terciario consolidado	100	Ampliación
TOTAL		22514	24,89	8748	VPO	9310	VPT
				26432	V.Libre	15040	Terciario
				7688	Terciario consolidado		
PUBLICAS							
SISTEMAS LOCALES							
g.10	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	12059	13,33				
	Parcela EC.1	8972	9,92	1000	Equip. Genérico		
	Parcela EC.2	3087	3,41	0			
i.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	18201	20,11				
h.10.1	CAUCES FLUVALES. Reserva actuaciones URA	1828	2,02				
e.10	CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES	542	0,60				
TOTAL SS.LL.		32830	36,06				

proyecto: ÁREA 11-AMUE

fase: HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

fecha: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fecha: Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico

fecha: diciembre 2022 abendua

situación: AZPEITIA (GIPUZKOA)

promotor: azpeitia udala

plano: ZAHARBERRITZKO PROPOSAMENA ERRIBERA

escala: PROPUESTA RESTAURACIÓN RIBEREA

escala: A3 - 1:2.000

equipo redactor: geotech

equipo redactor: KREAN

15

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

18. ANEXO III PROPUESTA RESTAURACIÓN AMBIENTAL DEL RIO IBAIEDER



www.krean.com



KREAN, S.COOP.

Goiru Kalea 7
Garaia Parke Teknologikoa
20500 ARRASATE
T: 902 03 04 88
F: 902 78 79 43
www.krean.com



Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U.
11. AMUE del PGOU de Azpeitia

Azpeitiko HAPOn AMUE 11 H.E eremuko Hiri
Antolamenduko Plan Berezia

Anexo III Restauración Ambiental/Ingurumen
lehengoratzea

Sustatzailea • Promotor

Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala

Fase • Fasea

**Documento para Aprobación Inicial/ Hasierako onespenerako
dokumentua**

Documento Ambiental Estratégico/ Ingurumen Dokumentu

Fecha • Data

diciembre 2022 abendua

Índice

1.	OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE RESTAURACIÓN	3
2.	PLIEGO CONDICIONES TÉCNICAS.....	4
2.1.	NORMATIVA APLICABLE.....	6
2.2.	PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES	7
2.2.1.	Condiciones de carácter específico	8
2.2.2.	Materiales no incluidos en este pliego.....	16
2.2.3.	Ejecución de las obras.....	16
2.2.4.	Prescripciones que se establecen en relación a la ejecución de las unidades de obra previstas en proyecto.....	17
2.2.5.	Mediciones y abono de las obras.....	23
2.2.6.	Obligaciones de la Contrata.....	25
2.2.7.	Responsabilidades de la Contrata.....	25
2.2.8.	Contradicciones y omisiones del proyecto	26
2.2.9.	Permisos y licencias	26
2.2.10.	Gastos a cargo del contratista	26
2.2.11.	Variaciones en la cantidad de obra	27
2.2.12.	Revisión de precios	27
2.2.13.	Señalización de las obras.....	27
2.2.14.	Servicios afectados	27
2.2.15.	Otras condiciones generales.....	27
2.2.16.	Libro de órdenes.....	28
2.2.17.	Plazo de ejecución. Calendario de obras	28
3.	LISTA DE ESPECIES Y PROPORCIONES	29
4.	PLANOS RESTAURACIÓN	30
5.	PRESUPUESTO	31

1. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE RESTAURACIÓN

El objetivo principal del proyecto es la definición de las acciones de revegetación dirigidas a la restauración ambiental y a la integración paisajística de la nueva área ribereña propuesta más cercana al río Ibaieder, definida en el Plan Especial A.U.11 Amue. Se ha establecido una banda de 15 metros desde la margen derecha del río en todo el ámbito del Plan Especial.

Esta zona verde de borde en el Ibaieder se ensancha generosamente en la confluencia con el río Urola, donde está prevista la actuación hidráulica que eliminará el tapón que hoy en día se encuentra en el encuentro de los dos cauces.

La revegetación pretende por una parte la consolidación de los taludes que conformarán el futuro ámbito y por otra la restauración ambiental de una nueva zona ribereña mediante la reforestación.

Se parte de la vegetación potencial del ámbito que se correspondería con una Aliseda cantábrica.

El total del área a restaurar asciende a unos 10.863 m².

La revegetación contempla la hidrosiembra de los taludes y la plantación de árboles y arbustos en formato restauración.

La primera labor que se debe acometer previamente al resto de trabajos de construcción, debe ser la retirada y acopio de tierra vegetal de la zona afectada por las obras. Previsiblemente dentro del ámbito del Plan Especial y más concretamente en la zona de huertas y zonas verdes de las actuales instalaciones del monasterio de la Concepción, es previsible encontrar tierra vegetal de buena calidad.

Los acopios de tierra vegetal acopiada no deben sobrepasar los 2m de altura y se situarán en las zonas habilitadas para tal efecto, normalmente en un lugar que no precise de obras, para evitar traslados innecesarios.

Para la mezcla de la hidrosiembra, se han seguido las indicaciones del "*Informe sobre la elaboración de mezclas de semillas para siembra directa e hidrosiembra en hábitats fluviales del país vasco para entornos urbano o periurbanos*" para alisedas cantábricas, asumiendo que no son especies propias de ribera, ya que como indica en el informe, no es habitual encontrar distribuidores que dispongan de semillas adecuadas para la ribera.

En la elección de las especies y del tamaño de la planta han primado criterios naturalístico-paisajísticos así como los condicionantes derivados de las obras.

En cifras, las actuaciones de revegetación van a suponer:

- La reforestación en casillas de las riberas del río Ibaieder, correspondiente a la banda paralela al río entre este y los espacios verdes del Plan Especial, con una superficie aproximada de 10.863 m²
- Plantación de árboles y arbustos propios de la serie aliseda cantábrica, cultivados en CF de 3-1,5lt y 1.610 y AF 300 cc.

En total se plantan 2.720 ud de árboles y arbustos de especies autóctonas y se hidrosembrarán 10.863 m² de los taludes resultantes del Plan Especial.

Con ello, además de objetivos ecosistémicos y paisajísticos se pretende que el proyecto contribuya a la captura de CO₂ de la atmósfera como sumidero de carbono.

2. PLIEGO CONDICIONES TÉCNICAS

El presente Pliego de Condiciones Técnicas tiene por objeto definir las condiciones de carácter técnico con que deben ejecutarse las obras del Plan Especial A.U.11 Amue, en referencia a la restauración ribereña del río Ibaieder.

Se especifican asimismo las condiciones que han de reunir las unidades de obra, la forma de realizar los trabajos y los materiales precisos para la correcta ejecución del Proyecto.

1.- Las obras deberán realizarse con arreglo a los planos y especificaciones que conforman el presente proyecto, así como a las órdenes, croquis y disposiciones complementarias que facilite la dirección facultativa de las obras, durante la fase de ejecución.

2.- La Dirección Facultativa, es el único que impartirá instrucciones y órdenes en la obra, quedando obligado la Contrata a su cumplimiento.

3.- Cualquier propuesta e interpretación o variación sobre el proyecto requerirá previa consulta y aprobación de la Dirección Facultativa, previa conformidad si procediera, de la Propiedad.

4.- La Propiedad deberá dirigirse para todo lo concerniente a las obras a la Dirección Facultativa, como representante técnico para dirigir la correcta ejecución de lo proyectado.

5.- La Contrata tendrá obligación de tener al frente del personal cuya titulación o especialización quedará definido en el contrato de ejecución de obras.

6.- El personal que intervenga en las distintas unidades de obra, tendrá la capacitación técnica y la experiencia necesarias en base a la dificultad y riesgos derivados de la ejecución, obligando este extremo tanto a la Contrata general como a las Subcontratas, instaladores y gremios correspondientes.

7.- Las órdenes a impartir por la Dirección Facultativa en la obra las dará al personal de mayor cualificación presente en el momento en la obra, en caso de ausencia, mediante comunicación escrita en el Libro de Órdenes y Visitas facilitado por el Colegio Oficial correspondiente y que estará en todo momento en la obra. El representante de la Contrata firmará como enterado de su contenido.

8.- El proceso de ejecución de las unidades de obra se realizará con arreglo a las especificaciones contenidas en el Pliego de Condiciones Técnicas, complementadas por las órdenes de la Dirección Facultativa. Las condiciones de aceptación y rechazo serán determinadas en el Pliego de Condiciones Técnicas particulares y en su defecto se estará a lo dispuesto en la NTE correspondiente.

9.- Para unidades de obras no tradicionales y no previstas en el presente Pliego, se estará a las condiciones de utilización del fabricante o el Documento de Idoneidad Técnica si existiera, y en todo caso bajo las instrucciones de la Dirección Facultativa.

10- El contrato a suscribir entre la Promoción y Contrata, deberá especificar la forma de abono de los trabajos que se vayan realizando y en las distintas fases en que se efectuará.

11- En el caso de que el contrato se realice en base a oferta de la Contrata con epígrafes distintos a los del proyecto en alguna unidad de obra deberán ser recogidas estas unidades en contrato bajo la modalidad de variante. Caso contrario la unidad deberá realizarse bajo las especificaciones del proyecto, quedando invalidado a todos los efectos el epígrafe de la Contrata.

12- Los materiales y equipos a utilizar en la obra serán los definidos y con las calidades especificadas en la documentación del proyecto.

Las marcas comerciales que en ellos se incluyen, fundamentalmente en el presupuesto, tienen un carácter orientativo y a efectos de composición de precios, de forma que las ofertas de los concursantes para la ejecución de las obras sean equiparables económicamente. No obstante el Adjudicatario, si lo desea, podrá proponer además otros similares de diferente marca o fabricante.

En todo caso, al comienzo de las obras y con suficiente antelación para que el ritmo de ejecución de las mismas no sea afectado, el Adjudicatario presentará un muestrario completo de la totalidad de materiales a utilizar en la obra, tanto de los especificados en proyecto como de las variantes u opciones similares que él propone. A ellos adjuntará documentación detallada, suministrada por el fabricante, de las características técnicas, ensayos de laboratorios, homologaciones, cartas de colores, garantías, etc. que permitan evaluar su calidad e idoneidad técnica. Si la documentación no se presenta o es juzgada incompleta, la Dirección facultativa podrá ordenar la ejecución de ensayos previos informativos. Una vez analizados o estudiados la documentación y muestras de materiales presentados, la Dirección Facultativa aprobará expresamente cada uno de los materiales a utilizar, cuya muestra y documentación será guardada como referencia, rechazándose el recibo de materiales que no se ajusten a la misma.

13- El hecho de que la Dirección Facultativa apruebe las muestras de materiales e inspeccione la recepción y colocación de los mismos, no exime al adjudicatario o Constructora de la responsabilidad sobre la calidad de la obra ejecutada, para lo que establecerá los controles que crea oportunos para la recepción de los materiales en obra, ensayos y control de la ejecución.-

14- La Dirección Facultativa en los casos que determine, exigirá garantías de los proveedores, oficios o gremios, sobre los equipos suministrados u obra realizada. Garantías que se materializarán con póliza de seguros, aval bancario o documento suficiente.

15- La Dirección Facultativa podrá ordenar la práctica de análisis y ensayos de todo tipo, que en cada caso resulten pertinentes así como designar las personas o laboratorios que deban realizarlos, siendo los gastos que se originen de cuenta del Adjudicatario, hasta un importe máximo del UNO POR CIENTO del presupuesto de la obra contratada. Si superada esa cantidad fuese necesario a juicio del Director Facultativo realizar más ensayos, su importe será abonado por la Propiedad si el resultado es positivo, siendo a cargo del Adjudicatario los costos de los mismos, si los resultados fueran negativos.-

16- El Adjudicatario tendrá en la obra un diario a disposición de la Dirección Facultativa o, sobre este diario se indicarán, cuando proceda, los siguientes extremos:

- a.- Las operaciones administrativas relativas a la ejecución y a la regularización del contrato, tales como notificaciones de toda clase de documentos (órdenes de servicio, diseños, mediciones, etc.).
- b.- Las condiciones atmosféricas comprobadas (nivel pluviométrico, temperaturas, etc.).
- c.- Los resultados de los ensayos efectuados por el laboratorio y las muestras realizadas en la obra.
- d.- Las fechas de aprobación de muestras de materiales y de precios nuevos o contradictorios.
- e.- Las recepciones de materiales.
- f.- Las incidencias o detalles que presentan algún interés desde el punto de vista de la calidad ulterior de los trabajos de cálculo de precios, de coste, de la duración real de los trabajos, medios personal y maquinarias empleados, etc.

17- La Contrata adjudicataria de las obras será el único responsable de las incidencias que pudieran surgir por negligencias o inadecuado uso de los materiales o elementos de la construcción auxiliar.

La Contrata debe poner inexcusablemente todos los medios necesarios para cumplir los preceptos del vigente Reglamento de Seguridad en el Trabajo en la Industria de la Construcción, aprobado el 20 de Mayo de 1.952 y las Ordenes Complementarias de 19 de Diciembre de 1953 y 23 de Septiembre de 1.966, así como lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de Marzo de 1.971.

Se cumplirán igualmente, todas las disposiciones generales que sean de aplicación por Ordenanzas Municipales o condiciones que se expresen en la Licencia de Obras.

Si la Contrata tuviera dudas acerca de las medidas concretas a adoptar en cada caso de prevención de accidentes, consultará a la Dirección Facultativa quien le asesorará sobre los medios a utilizar.

La Contrata no tendrá derecho a exigir de la Propiedad el abono del costo de las medidas de seguridad adoptadas en la obra, aunque estas hayan sido impuestas por la Dirección de la Obra, pues en el porcentaje de medios auxiliares y gastos generales que afectan a cada precio unitario se ha incluido la parte proporcional de los gastos que pudiera ocasionar el cumplimiento de las medidas de protección exigidas por la normativa vigente.

18- La Contrata tendrá en cuenta lo dispuesto en el R.D. 1627/97 a efectos de no modificar los supuestos contemplados en el presente proyecto a efectos de no incrementar los riesgos derivados de la ejecución y deberá dar cuenta al responsable de obra de cualquier alteración no prevista en tal sentido.

19- Para la buena conservación de la obra terminada a fin de posibilitar su correcto funcionamiento y durabilidad, la Dirección Facultativa entregará al Promotor una ficha-informe con las normas de mantenimiento y conservación de las distintas partes de obra durante el periodo de vida de la misma.

El Promotor se obliga a entregar al usuario las disposiciones señaladas en la misma.

Servirá de base para las citadas normas, lo especificado en las Normas Tecnológicas de las correspondientes.

2.1. NORMATIVA APLICABLE

Todo lo que expresamente no estuviera establecido en este Pliego, se regulará por lo dispuesto en:

- Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley de Régimen Local.
- Reglamento de contratación de las corporaciones locales.
- Reglamento de seguridad e higiene en el trabajo.
- Normas tecnológicas de la Edificación.
- Normas tecnológicas de jardinería y paisajismo (NTJ)
- Instrucciones Especiales para las Obras de Hormigón Armado H-A-61 del Instituto Técnico de la Construcción y el Cemento "Eduardo Torroja".
- Norma M.V. 301 del Ministerio de la Vivienda.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de Carreteras y Puentes (PG-3/75).
- Reglamento de Seguridad e Higiene en el trabajo.
- Normas UNE para composición, dimensiones y ensayos de materias.
- Instrucción para el proyecto y ejecución de obras de hormigón en masa o armado, EH-80. Real Decreto 2.868 de 17 de octubre de 1.980.
- Normas UNE del Instituto de Racionalización del Trabajo.

Cuantas disposiciones oficiales existan sobre la materia de acuerdo con la legislación vigente que guarde relación con la misma, con sus instalaciones auxiliares o con trabajos necesarios para ejecutarlas.

Si varias prescripciones o normas a las que se refiere el párrafo anterior condicionaran de modo distinto algún concepto, se entenderá de aplicación la más restrictiva.

2.2. PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

Materiales

Condiciones de carácter general

Procedencia de los materiales

La Contrata propondrá a la Dirección de la obra con suficiente antelación, en ningún caso inferior a catorce (14) días, las procedencias de los materiales que se proponga utilizar, aportando cuando así lo solicite la dirección facultativa, las muestras y/o datos necesarios para decidir acerca de su aceptación.

En ningún caso podrán ser acopiados y utilizados en obra, materiales cuya procedencia no haya sido aprobada plenamente por la Dirección.

Examen y aceptación

Los materiales que se propongan para su empleo en las obras de este Proyecto deberán:

- Ajustarse a las especificaciones de este Pliego.
- Ser examinados y aceptados por la Dirección de Obra.

La aceptación de principio no presupone la definitiva, que queda supeditada a la ausencia de defectos de calidad o de uniformidad, considerados en el conjunto de la obra. Este criterio tiene especial vigencia y relieve en el suministro de plantas, caso en que la Contrata viene obligada a:

- Reponer todas las marras producidas por causas que le sean imputables.
- Sustituir todas las plantas que a la terminación del plazo de garantía, no reúnan las condiciones exigidas en el momento del suministro o plantación.

La aceptación o el rechazo de los materiales competen a la Dirección de Obra, que establecerá sus criterios de acuerdo con las normas y los fines del Proyecto.

Los materiales rechazados serán retirados rápidamente de la obra, salvo autorización expresa en contrario de la Dirección de la misma.

Todos los materiales que no se citan en el presente Pliego deberán ser sometidos a la aprobación previa de la Dirección de obra, quién podrá someterlos a las pruebas que juzgue necesarias, quedando facultada para desechar aquellos, que a su juicio, no reúnan las condiciones deseadas.

Almacenamiento

Los materiales se almacenarán, cuando sea preciso, de forma que quede asegurada su idoneidad para el empleo y sea posible una inspección en cualquier momento.

El almacenamiento en obra no supone la entrega de los materiales al entender que éstos sólo se consideran como integrantes de la obra, tras la ejecución de la partida donde deban incluirse.

Inspección y ensayos

La Contrata deberá permitir a la Dirección de Obra y a sus delegados el acceso a los viveros, talleres, almacenes, fábricas, etc., donde se encuentran los materiales y la realización de todas las pruebas que la Dirección de Obra considere necesarias. Estos ensayos y pruebas, tanto de materiales como de unidades de obra, serán realizados por laboratorios especializados en la materia, que en cada caso serán designados por la Dirección de Obra. Los ensayos o reconocimientos verificados durante la ejecución de los trabajos no tienen otro carácter que el de simples antecedentes para la recepción, por consiguiente, la admisión de materiales o piezas en cualquier forma que se realicen antes de la recepción, no atenúa las obligaciones de subsanar o reponer que la Contrata contrae, si las obras o instalaciones resultasen inaceptables parcial o temporalmente, en el acto de reconocimiento final y pruebas de recepción.

Las plantas podrán ser inspeccionadas en los viveros donde se encuentren, en cualquier momento que lo considere oportuno la Dirección de la Obra.

Sustituciones

Si por circunstancias imprevisibles hubiera de sustituirse algún material, se recabará, por escrito, autorización de la Dirección de obra, especificando las causas que hacen necesaria la sustitución. La Dirección de obra contestará, también por escrito y determinará, en caso de sustitución justificada, qué nuevos materiales han de reemplazar a los no disponibles, cumpliendo análoga función y manteniendo indemne la esencia del Proyecto. En caso de ser especies vegetales, la sustitución se realizará con especies del mismo grupo que las que sustituyen, y reunirán las necesarias condiciones de adecuación al medio y a la función prevista.

Materiales para fuera de especificación

Los materiales no especificados en las disposiciones, normativa o condiciones específicas de cada tipo, deberán cumplir las condiciones que la práctica de la buena construcción ha determinado por su empleo reiterado.

Partidas alzadas

Las partidas alzadas que figuren en el proyecto para determinados trabajos podrán ser modificadas en su cuantía, si las circunstancias hubieran cambiado desde el momento de redactar el proyecto. Dichas modificaciones se harán de común acuerdo entre ambas partes y se harán constar por escrito en el libro de obra.

Partida de imprevistos

La partida de imprevistos del Presupuesto General que pudiera existir, en modo alguno queda a beneficio del constructor, sino a disposición del Director de Obra para hacer frente a los aumentos en unidades o mejoras que pudieran surgir durante la ejecución de los trabajos.

2.2.1. Condiciones de carácter específico

Materiales a emplear en la preparación del terreno para la implantación vegetal

a) Tierra vegetal

Se entiende por tierra vegetal la mezcla de arena, limo, arcilla y materia orgánica, que junto con los microorganismos correspondientes, ocupa la parte superior de los terrenos en un espesor variable según las condiciones existentes.

Los cánones de aceptación que se consideran para el suministro de tierra vegetal son los siguientes:

Composición granulométrica de la tierra fina:

Arena: 50/75%.

Limo y arcilla: 20/30%

Humus: 2/10%

Cal: inferior al 10%

Estos porcentajes corresponden a una tierra franca o franca bastante arenosa. Índice de plasticidad menor que 8.

Granulometría: ningún elemento superior a 5 cm. de diámetro. Menos del 3% de los elementos comprendidos entre 1 y 5 cm. El 20/25% de los materiales deben estar comprendidos entre 2-10 mm. de diámetro.

Composición química: porcentajes mínimos.

- P2 05 asimilable: 0,3 por 1.000
- K2 0 asimilable: 0,1 por 1.000
- Nitrógeno: 1 por 1.000
- Fósforo total: 150 p. p. m.
- Potasio: 80 p.p.m.

b) Abonos orgánicos

Se definen como abonos orgánicos las sustancias orgánicas de cuya descomposición, causadas por los microorganismos del suelo, resulta un aporte de humus y una mejora en la textura y estructura del suelo.

Todos estos abonos estarán razonablemente exentos de elementos extraños, y singularmente, de semillas de malas hierbas. Es aconsejable, en esta línea, el empleo de productos elaborados industrialmente.

La utilización de abonos distintos a los aquí reseñados sólo podrá hacerse previa autorización de la Dirección de Obra.

Se utilizará la siguiente forma de abono orgánico:

- Turba. Se denomina turba al material orgánico procedente de la descomposición anaeróbica de residuos vegetales. La turba a utilizar será de tipo rubia o finlandesa, salvo que la Dirección de obra indique lo contrario.
- No contendrá cantidades apreciables de cinc, leña u otras maderas, ni terrones duros.
- Su pH será inferior a siete y medio (7,5).
- Su porcentaje mínimo de materia orgánica será del ochenta y cinco por ciento (85%).
- Tendrá como mínimo capacidad para absorber el doscientos por cien (200%) de agua, sobre la base de su peso seco constante.
- Acido húmico. Compuestos orgánicos de origen industrial con una riqueza superior al 15% de ácido húmico soluble en agua.

- Mantillo. Procedente de estiércol o de compost. Será de color muy oscuro, pulverulento y suelto, untuoso al tacto, y con el grado de humedad necesario para facilitar su distribución y evitar apelmotonamientos. Su contenido en nitrógeno será aproximadamente del 14%.

c) Abonos minerales

Se definen como abonos minerales los productos que proporcionan al suelo uno o más elementos fertilizantes. Deberán ajustarse en todo a la legislación vigente (Ordenes Ministeriales de 20 de junio de 1.950 y 19 de julio de 1.955 y cualesquiera otras que pudieran dictarse posteriormente).

Podrán emplearse abonos químicos en estado sólido o líquido. En cualquier caso deberán ser solubles, de liberación lenta, y contener los elementos N-P-K en las proporciones que dicte la Dirección de Obra.

En las áreas a hidrosebrar o a sembrar manualmente en que no se aplique abono orgánico, se aportará un abono complejo N-P-K 15/15/15, con 1,2% de Mg y microelementos, de liberación lenta, a una dosis de 400 Kg/Ha.

En las campañas de abonado posterior a la plantación, se aplicará para especies arbóreas, 50 g. de abono complejo 0-18-9 con 3% de Mg. y microelementos; para especies arbustivas se empleará el mismo tipo de abono en dosis de 20 g. por unidad.

d) Agua

La que se emplee para riegos y en las hidrosiembras tendrá un contenido inferior al uno por ciento (1%) en cloruros y sulfatos, y su pH será igual o superior a seis (6), no superando ocho (8) Uds.

Se admitirán, para cualquier uso, todas las aguas que estén calificadas como potables.

Materiales a emplear en la plantación

a) Tierra vegetal, abonos orgánicos, abonos minerales y agua Ver apartado Tierra vegetal.

b) Plantas

La altura especificada en el Presupuesto para los distintos grupos de plantas se entenderá siempre desde el cuello de la raíz de la planta.

Se utilizarán plantas de las siguientes dimensiones y características, y en las proporciones indicadas, como:

Planta de restauración RT y planta forestal RF a suministrar por la Contrata para la obra

***(ver anexo a la memoria 'Lista de especies y proporciones')**

Procedencia

Conocidos los factores climáticos de la zona objeto del Proyecto y los vegetales que van a ser plantados, el lugar de procedencia de éstos deberá reunir condiciones climáticas semejantes a la zona de trabajo a fin de asegurar el buen desarrollo de las plantas, y habrá de ser un vivero oficial o comercial acreditado preferentemente de un área geográfica próxima a la zona de trabajo.

Deberá procurarse en la medida de lo posible, que las semillas o esquejes origen de las plantas a instalar sean de la zona.

Se mostrará a la Dirección de la obra, de forma previa al inicio de los trabajos de plantación, muestras representativas de las distintas especies vegetales a utilizar en el Proyecto. El Director de obra podrá rechazar la planta, si a su juicio, no reúne las condiciones adecuadas para su utilización en el área de trabajo.

Condiciones generales

Las plantas a emplear en el presente Proyecto pertenecerán a las especies o variedades señaladas en este Pliego, y reunirán las condiciones de edad, tamaño, desarrollo, forma de cultivo y de trasplante especificados.

Se exigirá a la Contrata un certificado acreditativo de la especie vegetal y origen de los individuos suministrados.

Las plantas suministradas poseerán un sistema radical en el que se hayan desarrollado las radículas suficientes para establecer prontamente un equilibrio con la parte aérea. Las plantas deberán venir de vivero adecuadamente micorrizadas.

Las plantas estarán ramificadas desde la base, cuando ése sea su porte natural.

Se deben corresponder el porte y desarrollo con la edad de las plantas. La edad de las plantas será la mínima necesaria para obtener el porte exigido, no admitiéndose aquellos ejemplares que, aún cumpliendo la condición de porte, sobrepasen en años la edad necesaria para alcanzarlo.

La planta estará bien conformada y su desarrollo estará en consonancia con la altura. Los fustes serán derechos y no presentarán torceduras ni abultamientos anormales y antiestéticos.

En todas las plantas habrá equilibrio entre la parte aérea y su sistema radical. Este último estará perfectamente constituido y desarrollado en razón a la edad del ejemplar, presentando de manera ostensible las características de haber sido repicado en vivero.

Serán rechazadas las plantas:

- Que en cualquiera de sus órganos o en su madera sufran, o puedan ser portadoras de plagas o enfermedades.
- Que hayan sido cultivadas sin espaciado suficiente.
- Que hayan tenido crecimientos desproporcionados, por haber sido sometidas a tratamientos especiales o por otras causas.
- Que lleven en el cepellón plántulas de malas hierbas.
- Que durante el arranque o el transporte hayan sufrido daños que afecten a estas especificaciones.
- Que no vengán protegidas por el oportuno embalaje.
- Que no presenten el tronco recto.
- Que presenten enroscamientos en sus sistemas radicales.

La preparación de la planta para su transporte al lugar de plantación, se efectuará de acuerdo con las exigencias de la especie, edad de la planta y sistema de transporte elegido.

Las especies trasplantadas a raíz desnuda se protegerán en su zona radicular mediante material orgánico adecuado.

Las plantas en maceta se dispondrán de manera que ésta quede fija y aquéllas suficientemente separadas unas de otras, para que no se molesten entre sí.

Los árboles con cepellón se prepararán de forma que éste llegue completo al lugar de plantación, de manera que el cepellón no presente roturas ni resquebrajaduras, sino constituyendo un todo compacto.

El transporte se organizará de manera que sea lo que más rápido posible, tomando las medidas oportunas contra los agentes atmosféricos, y en todo caso la planta estará convenientemente protegida.

El número de plantas transportadas desde el vivero al lugar de plantación, debe ser el que diariamente pueda plantarse. Cuando no sea así, se depositarán las plantas sobrantes en zanjas, cubriendo el sistema radicular con tierra convenientemente y protegiendo toda la planta. Si el terreno no tuviera tempero, se efectuará un riego de la zanja manteniendo ésta con la suficiente humedad.

La Dirección de obra podrá exigir un certificado que garantice todos los requisitos, y rechazar las plantas que no los reúnan.

El Contratista vendrá obligado a sustituir todas las plantas rechazadas y correrán a su costa todos los gastos ocasionados por las sustituciones, sin que el posible retraso producido pueda repercutir en el plazo de ejecución de la obra.

Los árboles suministrados deberán de cumplir la legislación vigente sobre sanidad vegetal, especialmente referente a los organismos nocivos y enfermedades que afecten a la calidad de manera significativa; a los organismos nocivos de cuarentena que no pueden estar presentes en ningún vivero; y a los árboles que precisen pasaporte fitosanitario y/o etiqueta comercial.

El material vegetal se deberá de acompañar de un documento expedido por el proveedor en el cual de indicará la información siguiente:

- Indicación "Calidad CEE".
- Nº de registro del vivero.
- Nombre del proveedor.
- Número individual de serie o de lote.
- Fecha de expedición del documento.
- Nombre botánico.
- Denominación del cultivar y o del patrón si procede.
- Cantidad.
- Presentación del sistema radical.
- Perímetro del tronco.
- Volumen del contenedor si procede.
- Número de repicados.
- Número de Pasaporte Fitosanitario, si procede.
- Nombre del país de producción para planta de importación.

Condiciones específicas

Los árboles destinados a ser plantados en alineación tendrán el tronco derecho, no permitiéndose una flecha superior a 2%.

c) Vientos y tutores

Son aquellos elementos con que se sujetan los plantones para mantener su verticalidad.

Tutores

Para asegurar la inmovilidad de los árboles de altura igual o superior a los 2,5 metros de altura y evitar que puedan ser inclinados o derribados por el viento o que se pierda el contacto de las raíces con la tierra, lo que ocasionaría el fallo de la plantación, se colocará un tutor, vara hincada verticalmente en tierra, de tamaño proporcionado al de la planta, a la que se liga el árbol plantado a la altura de las primeras ramificaciones. Deberán resistir a la putrefacción y estarán exentas de irregularidades.

Los tutores a emplear en las obras objeto de contratación serán de madera tipo rondino, tratados en autoclave nivel 4, de sección circular de 6 cm mínimo de diámetro y de 2 a 2,5 metros de altura, según porte de las plantas. Los tutores se hincarán en el suelo al menos en 50 cm de profundidad.

La cinta de unión del árbol y el tutor deberá de ser de 2 cm de anchura, instalarse en el vértice superior del tutor, en "Ocho", para evitar daños sobre la corteza del árbol por rozamiento.

d) Protectores de base de la repoblación forestal

Los protectores se colocarán en la base de todas las plantas a instalar. El protector a emplear de lámina yute de 1 cm de espesor antihierbas será cuadrado, de 40 x 40 cm, con una apertura central, de duración mínima garantizada de 2 a 3 años. El protector se anclará al terreno mediante cinco grapas de acero de 20 cm. de altura que se emplearán también para el sellado de las aperturas para plantar.

Materiales a emplear en las siembras e hidrosiembras

a) Abonos y agua

Ver apartado abonos y agua.

b) Semillas

Condiciones generales

Las semillas procederán de casas comerciales acreditadas y serán del tamaño, aspecto y color de la especie botánica elegida. Para todas las partidas de semilla se exige el certificado de origen, y éste ha de ofrecer garantías suficientes al Director.

El peso de la semilla pura y viva contenida en cada lote no será inferior al ochenta por ciento (80%) del peso del material envasado. El grado de pureza mínimo será de, al menos, el 95% de su peso y el poder germinativo tal que el valor real de la semilla no sea nunca inferior a un 3% con respecto al de su grado de pureza.

No estarán contaminadas por hongos ni presentarán signos de haber sufrido enfermedad micológica alguna. Tampoco presentarán parasitismo de insectos.

Las semillas a utilizar en la siembra se tendrán a disposición de la Dirección de Obra, de forma previa a su empleo, en envases precintados con la correspondiente etiqueta de garantía.

En el caso de que lo anteriormente expuesto no se cumpliera para alguna de las partidas de semillas, se rechazará toda la partida enviada a la obra, corriendo los gastos a cargo del Contratista quedando obligado éste a reponerlas totalmente sanas.

Estas condiciones deberán estar garantizadas suficientemente, a juicio de la Dirección de Obra; en caso contrario podrá disponerse la realización de análisis en un laboratorio designado por la misma, con arreglo al Reglamento internacional de Ensayos de Semillas, que en el Hemisferio Norte entró en vigor el 1º de julio de 1.960.

Cualquier modificación en la composición o dosificación de las mezclas de semillas necesitará autorización expresa por parte de la Dirección de Obra. Todas las etiquetas de los envases de semilla, en donde se indican las especies, variedades y proporciones de la mezcla de la siembra así como el peso de cada saco, expedidas por el suministrador serán entregadas a la dirección facultativa.

El contratista deberá notificar, con antelación a la Dirección de obra, el día o los días de realización de los trabajos de siembra. Para la hidrosiembra, la Dirección de Obra o personal delegado estará presente durante la fase de alimentación de la hidrosiembra, a fin de realizar las oportunas comprobaciones.

Composición y dosis de la hidrosiembra

Las siembras e hidrosiembras se realizarán con un tipo de mezcla, pluriespecífica y equilibrada de gramíneas y leguminosas.

La composición de la Hidrosiembra, será a base de:

- Agua: 9 l/m²
- Semillas: 35 gr/m² de herbáceas
- Estabilizador: 35 gr/m².
- Mulch: 100g/m²
- Fertilizante complejo 40g/m² NPK.

La mezcla de semillas a aplicar en la zona de trabajo será la siguiente:

a) Hidrosiembras sobre taludes con aportes previos de tierra vegetal en el caso de que sea necesario, para el establecimiento de una cobertura herbácea:

MEZCLA 1	100%
<i>Lolium perenne</i>	20%
<i>Dactylis glomerata</i>	10%
<i>Festuca rubra</i>	10%
<i>Agrostis capillaris</i>	10%
<i>Poa pratensis</i>	10%
<i>Trifolium repens</i>	10%
<i>Medicago lupulina</i>	10%
<i>Lotus corniculatus</i>	5%
<i>Achillea millefolium</i>	5%
<i>Plantago lanceolata</i>	5%
<i>Leucanthemum vulgare</i>	5%
<i>Origanum vulgare</i>	5%

Requisitos que habrán de cumplir otros materiales a emplear en las Obras

Lámina filtro de geotextil sintético

Este material irá destinado a la protección de drenajes, en los lugares que oportunamente señale la Dirección de Obra.

Las características físicas mínimas serán:

- Peso/m²: 210 gr
- Espesor: 2mm
- Porosidad: 0,005 kg/cm² 92%
- 2 kg/cm² 81%
- Superficie especificada: 22,50 m²/m²

Esta lámina se colocará entre el terreno natural y las capas granulares, o entre capas de distinta granulometría, al objeto de evitar contaminaciones de las capas, o para obtener un drenaje adecuado.

La medición y el abono se realizarán por la superficie realmente cubierta por la lámina; los solapes entre distintas capas deberán ser de al menos 0,20 m.

2.2.2. Materiales no incluidos en este pliego

Los materiales no incluidos expresamente en este Pliego, serán de probada y reconocida calidad, debiendo presentar el Contratista, para recabar la aprobación del Ingeniero Director de la Obra, cuantos catálogos, informes y certificados de los correspondientes fabricantes y viveristas se estimen necesarios.

Si la información no se considera suficiente, podrán exigirse las pruebas oportunas para identificar la calidad de los materiales a emplear.

2.2.3. Ejecucion de las obras

Condiciones generales

Todas las obras comprendidas en este Proyecto se ejecutarán de acuerdo con las normas e instrucciones fijadas en la memoria y en los planos de proyecto, el presente pliego de Condiciones Técnicas y con las indicaciones de la Dirección Técnica, quién resolverá las cuestiones que puedan plantearse en la interpretación de los citados documentos y en las condiciones y detalles de la ejecución.

Todos los desvíos provisionales y operaciones complementarias a los mismos, como señalización, balizamiento, etc., serán por cuenta del Contratista, que quedará así mismo responsabilizado de su mantenimiento, salvo que los mismos estén expresamente incluidos en el Proyecto.

Programa de trabajo

Una vez levantada el acta de replanteo, se procederá al comienzo de los trabajos y obras detalladas en el proyecto.

Como norma general, las obras objeto de contratación se realizarán de acuerdo con el orden que a continuación se establece; Este orden podrá alterarse cuando la naturaleza o la marcha de las obras así lo aconseje, previa comunicación y aceptación por la Dirección de la obra.

- Replanteo topográfico.
- Apertura de hoyos y preparación del sustrato.
- Rotabateado e instalación de bandas de acolchado plástico
- Plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.
- Colocación de lámina antihierbas y tutores para las especies arbóreas.
- Preparaciones previas del sustrato para siembras
- Siembras e hidrosiembras.
- Primera siega de superficies sembradas e hidrosembradas.
- Labores de mantenimiento de plantaciones previstas durante el período de garantía.
- Reposición de marras. Resiembras.

El contratista está obligado a seguir las indicaciones de la Dirección de Obra en todo aquello que no se separe de la tónica general del Proyecto, y no se oponga a las prescripciones de éste y los pliegos de condiciones generales establecidos para la realización de la obra.

Replanteo topográfico

Una vez adjudicadas las obras definitivamente se efectuará sobre el terreno el replanteo previo de la obra y de sus distintas partes, en presencia del Contratista o de su representante legalmente autorizado para comprobar la correspondencia con los planos.

Si no figurasen en los Planos, se determinarán los perfiles necesarios para medir los volúmenes de excavaciones y rellenos, y se llevará a cabo la señalización requerida.

Los ejes de las excavaciones lineales deberán también quedar situados por puntos inmóviles durante la ejecución de la obra.

El replanteo de las plantaciones se efectuará con la ayuda de estacas, que marcarán tanto la ubicación concreta de los pies arbóreos como el contorno de los macizos o grupos arbustivos y subarbustivos de plantación.

Los gastos del replanteo serán de cuenta de la Contrata. La Contrat0a viene obligada a suministrar todos los útiles y elementos necesarios para estas operaciones, y correrán de su cuenta todos los gastos que ocasionen. Del resultado de replanteo se levantará un Acta de Comprobación que firmará la Contrata y la Dirección Técnica de la Obra. Dicha acta reflejará la conformidad o disconformidad del replanteo respecto a los documentos contractuales del Proyecto, refiriéndose expresamente a las características de las obras, así como cualquier punto que en caso de disconformidad pueda afectar al cumplimiento del Contrato.

2.2.4. Prescripciones que se establecen en relación a la ejecución de las unidades de obra previstas en proyecto

Aporte y extendido de tierra vegetal

Sólo se efectuará en las zonas que designe la Dirección de obra.

La unidad de obra comprende a su vez las siguientes operaciones:

- Suministro por el contratista.
- Excavación y carga.
- Transporte a zonas de trabajo.
- Extendido y preparación de nuevo suelo, incluyéndose el igualado de detalle y refino de la superficie acabada.

Se extenderá en un espesor de 20 a 30 cm., no siendo en ningún caso inferior a la primera de las cifras mencionadas.

Se evitará el paso sobre la tierra aportada de maquinaria pesada que pueda ocasionar su compactación, especialmente si la tierra está húmeda. En caso de operar sobre taludes, la carga y distribución se hará con pala cargadora y camiones basculantes que dejarán la tierra en la parte superior de los taludes. Esta operación debe realizarse evitando que la tierra quede compactada, por lo que deberá realizarse con conducción marcha atrás del medio mecánico utilizado.

Para la profundidad de la capa extendida, se establece una tolerancia del veinte por ciento, en más o menos.

Una vez extendida la capa de tierra vegetal sobre las distintas superficies de trabajo se procederá al igualado de detalle y refino de la superficie acabada.

Preparación del terreno previa a la implantación vegetal

A.- Zonas de pendiente o talud

En zonas de moderada y fuerte pendiente y de talud se llevará a cabo un escarificado superficial del suelo, en dirección paralela a las líneas de nivel, con medios manuales. Profundidad de laboreo: 3-5 cm. En la misma operación habrán de eliminarse los regueros o surcos abiertos por la escorrentía superficial, que pudieran existir. Se efectuará de forma previa un despedregado y desbroce en caso de ser necesarios, con eliminación de restos y transporte a vertedero. Todas las operaciones mencionadas están incluidas en el precio de la unidad.

Las superficies de trabajo deberán quedar refinadas e igualadas adecuadamente.

B.- Zonas llanas o de suave pendiente

Desbroce, limpieza y despedregado del terreno. Se eliminarán de la capa superficial del suelo todas las piedras de excesivo tamaño que pudieran existir, así como las malas hierbas y elementos extraños. A continuación y sobre las superficies que marque la Dirección de Obra se efectuará un subsolado de potencia adecuada, con pase cruzado de ripper si la dureza del sustrato así lo aconseja, a 50 cm. de profundidad, y sobre suelo seco, con la finalidad de romper la compacidad del suelo sin voltearlo.

Posteriormente se efectuará una labor de mullido del suelo mediante doble pasada cruzada de rotovator, alterando la disposición de los horizontes hasta una profundidad aproximada de 20 a 30 cm.

Se procederá a continuación al refinado e igualado de las superficies mediante un rastrillado, que elimine irregularidades y deje el terreno lo más uniforme posible, posibilitando posteriormente la ejecución de siegas con medios mecánicos.

Los materiales residuales (restos vegetales, piedras, etc) se retirarán a vertedero controlado.

Todas las operaciones mencionadas están incluidas dentro del precio de la unidad, incluso el canon de vertido.

Normas generales

Las semillas estarán disponibles para inspección antes de ser mezcladas. La Dirección de Obra podrá exigir que la siembra se realice por separado si las semillas son de grosor muy diferenciado.

La siembra se realizará con máquina sembradora, en doble pasada cruzada, de manera que se haga una distribución uniforme. La siembra debe extenderse algo más allá de su contorno definitivo para proceder a la definición de un borde neto después de la implantación, aumentando además la cantidad de semilla en los límites.

Plantación

Incluye el suministro y plantación de especies vegetales, según el catálogo especificado en el presente pliego. Incluida la apertura de hoyo en cualquier clase de terreno con retroexcavadora, suministro y aporte de tierra vegetal mejorada con mantillo o turba enriquecida para relleno del hoyo, primer riego posterior a la plantación, suministro y colocación, incluidos la apertura de zanja perimetral y anclaje, de protector antihierbas a colocar tanto en base de pies arbóreos como en los macizos o grupos arbustivos de la unidad de plantación, incluso la ejecución de labores de preparación previa del sustrato para la plantación según se especifica en el presente Pliego.

El precio consignado incluye además la reposición de marras, y para determinadas unidades, la preparación previa del sustrato y siembra e hidrosiembra de pratenses y leñosas en áreas de plantación según se especifica en la definición de la unidad (Ver cuadro de precios descompuestos en el Capítulo de Mediciones del Proyecto).

Se incluye asimismo en el precio expuesto la verificación del drenaje del hoyo y la retirada de materiales sobrantes o residuales a vertedero autorizado, incluso canon de vertido.

a) Preparación del terreno

Se definen en este apartado las operaciones necesarias para preparar alojamiento adecuado a las plantaciones.

Apertura de hoyos

La excavación se efectuará con la mayor antelación posible sobre la plantación, para favorecer la meteorización de las tierras. El lapso entre excavación y plantación, no será inferior a una (1) semana.

La apertura del hoyo o zanja de plantación habrá de realizarse de forma obligada con retroexcavadora tipo BOT-CAT en aquellas zonas en que no puedan alcanzarse las dimensiones preestablecidas del hoyo por existencia de suelo compactado, abundante pedregosidad, escasa profundidad del suelo, etc.

Las rocas y demás obstrucciones del subsuelo deben retirarse conforme sea necesario y transportarse a vertedero autorizado. A este respecto, el Director de obra podrá elegir otra ubicación para la realización de la plantación del pie o pies arbóreos y grupos arbustivos.

El precio de todas estas operaciones figura incluido en el de la unidad.

Tamaño de los hoyos

El tamaño de la planta afecta directamente al tamaño del hoyo por la extensión del sistema radical o las dimensiones del cepellón de tierra que le acompaña. Las dimensiones de los hoyos variarán según el tamaño de la especie seleccionada; en este caso se excavarán hoyos de las siguientes dimensiones:

- Especies arbóreas: Planta de talla 10/12: Hoyo de 0,7 m. x 0,7 m. x 0,7 m. (profundidad).
- Especies arbustivas en banda acolchado plástico: Hoyo de 0,2 m de diámetro y 0,3 m de profundidad.

Se admitirá un error en las dimensiones de los hoyos del 20%.

En el caso de tratarse de plantaciones lineales, la excavación para el conjunto de las plantas se hará excavando una zanja que en anchura y profundidad deberá seguir las dimensiones indicadas anteriormente para cada tipo de planta.

Para la plantación de bosquetes y grupos, podrá optarse por una labor de desfonde común, extendida a la superficie ocupada, y, posteriormente, se abrirán los huecos superficiales de las dimensiones adecuadas para cada tipo de planta.

Los hoyos o zanjas deberán tener las dimensiones expuestas anteriormente. Caso de no poderse alcanzar estas dimensiones, por dureza del sustrato u otras causas, se comunicará a la Dirección de Obra que podrá modificar las dimensiones preestablecidas o elegir otra ubicación alternativa.

Durante las diversas etapas de la ejecución de esta unidad, así como del conjunto de la obra, las calzadas del vial del vertedero no deberán ser ocupadas con materiales de aportación ni procedentes de la excavación, y las cunetas se mantendrán en perfectas condiciones de drenaje.

Una vez finalizada la apertura de los hoyos o zanjas y antes de proceder a ejecutar la fase siguiente, el contratista lo pondrá en conocimiento de la Dirección de obra para la realización de las comprobaciones y mediciones oportunas.

Si el hoyo o zanja abiertos presentara problemas de drenaje, la Dirección de Obra podrá ordenar la extensión de una capa de áridos sobre el fondo, con la altura que la misma establezca.

Todas estas operaciones están incluidas en el precio de la unidad.

Relleno de hoyos

Los rellenos de los hoyos para las especies vegetales que se excaven, se harán con tierra vegetal que cumpla los requisitos necesarios de calidad, enriquecida con mantillo o turba, y serán del mismo volumen que la excavación, realizando un alcorque superficial con la tierra sobrante. A este respecto deberá tenerse en cuenta el asiento posterior del aporte de tierra, que como término medio es de aproximadamente un 15%. En el caso de que los suelos existentes en la zona de trabajo no reunieran condiciones suficientes a juicio de la Dirección de la Obra, la tierra extraída se sustituirá, en proporción adecuada totalmente, por tierra vegetal que cumpla los requisitos necesarios. La tierra residual se retirará a vertedero autorizado.

La incorporación de abono orgánico (mantillo o turba enriquecida) se hará directamente en el hoyo, en el momento de la plantación. El abono orgánico se incorporará a la tierra de forma que quede en las proximidades de las raíces, pero sin llegar a estar en contacto con ellas. La cantidad a aportar será de 1 y 10 y litros por planta, arbustos y árboles respectivamente.

Se realizará un alcorque superficial para cada planta.

Todas estas operaciones están incluidas en el precio de la unidad.

Colocación de protectores de base

Se colocará en la base de todas las plantas arbóreas y arbustivas a instalar un protector antihierbas tipo "Horsol", de color verde en su lado exterior (duración mínima garantizada de 2 a 3 años).

Para la colocación del acolchado plástico, bien en bandas o hileras para grupos o macizos arbustivos, bien individuales, se cavará una zanja en el perímetro exterior de las ubicaciones previstas. El protector se fijará al terreno mediante vertido de tierras para el relleno de la zanja perimetral, cubriendo adecuadamente los bordes del plástico. Si se estimara necesario, para reforzar el anclaje del plástico, se colocarán grapas de acero en sus bordes.

El cierre del hueco de apertura practicado para la instalación de la planta, en su parte superior en torno a la misma, se efectuará con un trozo adicional de plástico, de dimensiones adecuadas al hueco dejado en la plantación, y se fijará con el plástico base y al terreno con una o dos grapas de acero.

La altura de las grapas de anclaje será de 20 cm.

Todas las operaciones indicadas figuran incluidas en el precio de la unidad.

En el caso de que tuviera lugar la ocurrencia de roturas o fisuras en el plástico durante el periodo de ejecución de la obra o el de garantía, el contratista viene obligado a su total sustitución. A estos efectos si la ocurrencia de la rotura o fisura tuviera lugar en una hilera o tirada completa de plástico en plantaciones alineadas, el contratista viene obligado a la reposición del protector en la totalidad de la hilera afectada.

b) Precauciones previas a la plantación

Depósito

Las plantas serán plantadas el mismo día de su llegada a obra. Cuando la plantación no pueda efectuarse inmediatamente después de recibir las plantas, hay que proceder a depositarlas. El depósito sólo afecta a las plantas que se reciban a raíz desnuda o en cepellón cubierto con envoltura porosa (paja, maceta de barro, yeso, etc.); no es necesario en cambio cuando se reciban en cepellón cubierto de material impermeable (maceta de plástico, lata, etc.).

La operación de depósito consistirá en colocar las plantas en una zanja u hoyo, y en cubrir las raíces con una capa de tierra de diez centímetros al menos (10 cm.), distribuida de modo que no queden intersticios en su interior, para protegerlas de la desecación o de las heladas hasta el momento de su plantación definitiva.

Excepcionalmente, y sólo cuando no sea posible tomar las precauciones antes señaladas, se recurrirá a colocar las plantas en un lugar cubierto, tapando las raíces con un material como hojas, tela, papel, etc. que las aisle de alguna manera del contacto con el aire.

Desecación y heladas

La plantación deberá realizarse durante el período de reposo vegetativo, pero evitando días de heladas. Si las plantas se reciben en obra en uno de esos días deberán depositarse en zona protegida hasta que cesen las heladas.

Si las plantas han sufrido durante el transporte temperaturas inferiores a 0º C no deben plantarse (ni siquiera desembalarse), y se colocarán así embaladas en un lugar bajo cubierta, donde puedan deshelarse lentamente.

Si presentaran síntomas de desecación, se introducirán en un recipiente con agua o con un caldo de tierra y agua, durante unos días, hasta que los síntomas desaparezcan; o bien, se depositarán en una zanja, cubriendo con tierra húmeda la totalidad de la planta (no sólo las raíces).

Capa filtrante

Cuando la permeabilidad del suelo no sea suficientemente alta, es conveniente colocar una capa filtrante en el fondo de los hoyos o zanjas de plantación. Siempre se tendrá en cuenta el efecto de drenaje producido por la capa de suelo que rellena la parte más inferior del hoyo de plantación. Si se considera que el efecto de drenaje producido por esta capa no es suficiente, por estar formada por elementos muy finos, se colocará una capa filtrante de grava, con la altura que la Dirección de obra establezca.

La ejecución de estas operaciones figura incluido en el precio de la unidad definido en el Presupuesto.

Poda de plantación

El trasplante, especialmente cuando se trata de ejemplares añosos, origina un fuerte desequilibrio inicial entre las raíces y la parte aérea de la planta; ésta última, por tanto, debe ser reducida de la misma manera que lo ha sido el sistema radical, para establecer la adecuada proporción y evitar las pérdidas excesivas de agua por transpiración.

Esta operación puede y debe hacerse con todas las plantas de hoja caduca; sin embargo las de hoja persistente, singularmente las coníferas, no suelen soportarlas, por lo que esta poda no se realizará en este tipo de plantas.

Condiciones de viento

En condiciones de viento muy fuerte deben suspenderse las labores de plantación, ya que estas situaciones son enormemente perjudiciales para las plantas. Caso de ser absolutamente necesaria la colocación de las plantas en los hoyos, se evitará el riego hasta que se establezcan condiciones más favorables.

c) Operaciones de plantación

El trabajo de plantación comprende el suministro de toda la instalación, mano de obra, materiales, maquinaria y equipos y accesorios, y la ejecución de todas las operaciones relacionadas con la misma. Todo ello completo, de acuerdo con este capítulo de Prescripciones y los documentos del Proyecto, y sujeto a las cláusulas y condiciones del Contrato.

En el precio unitario se incluye la reposición de marras y la ejecución del primer riego posterior a la plantación. Las plantas a utilizar cumplirán lo que referente a ellas se especifica en el apartado correspondiente.

Durante la preparación de la plantación se cuidará el que no se sequen las raíces. Se tomarán las máximas precauciones para evitar magulladuras, roturas y otros daños físicos a las raíces, tallos o ramas de la planta.

Para evitar que se rompan o se deterioren los cepellones, todas las plantas que estén dispuestas de esta forma se bajarán del camión con sumo cuidado. Las plantas nunca se apilarán unas encima de otras, o tan apretadamente que puedan resultar dañadas por la compresión o el calor.

Las dañadas por cualquier causa serán retiradas, o se dispondrá de ellas según ordene el Director de la Obra.

Normas generales

Las plantas a instalar deberán centrarse, colocarse rectas y orientadas adecuadamente dentro de los hoyos y zanjas, al nivel adecuado para que, cuando prendan, guarden con la rasante la misma relación que tenían en su anterior ubicación.

En las plantaciones a raíz desnuda se procederá a eliminar las raíces dañadas por el arranque o por otras razones, cuidando de conservar el mayor número posible de raicillas, y a efectuar el pralinage, operación que consiste en sumergir las raíces, inmediatamente antes de la plantación, en una mezcla de arcilla, abono orgánico y agua (a la que cabe añadir una pequeña cantidad de hormonas de enraizamiento), que favorece la emisión de raicillas e impide la desecación del sistema radical. La planta se presentará de forma que las raíces no sufran flexiones, especialmente cuando exista una raíz principal bien definida, y se rellenará el hoyo con una tierra adecuada en cantidad suficiente para que el asentamiento posterior no origine diferencias a nivel.

Para los ejemplares con cepellón, éste debe estar sujeto de forma conveniente para evitar que se agriete o se desprenda y se cuidará que el transporte a pie de obra se haga de modo que no se den roturas internas en el cepellón (por ejemplo, se evitará rodarlos). La Dirección de Obra determinará si las envolturas pueden quedar en el interior del hoyo o deben retirarse. En todo caso, la envoltura se deslizará o separará, una vez colocada la planta en el interior del hoyo.

Al rellenar el hoyo e ir apretando la tierra por tongadas, se hará de forma que no se deshaga el cepellón que rodea a las raíces.

d) Operaciones posteriores a la plantación

Sujeción de árboles

Se deberá colocar un tutor en todas las plantas de altura igual o superior a dos metros y medio (2,5 m.).

El tutor debe colocarse en tierra firme una vez abierto el hoyo y antes de efectuar la plantación de forma que se interponga entre el árbol y los vientos dominantes. El tutor se hincará en el suelo al menos con 50 cm de profundidad. La ligazón del árbol al tutor se hará con cinta plástica y de forma que permita un cierto juego, hasta que se verifique el asentamiento de la tierra del hoyo, en cuyo momento se procederá a la fijación definitiva. En todo momento se evitará que la ligadura pueda producir heridas en la corteza, rodeando ésta de una adecuada protección (venta de saco o lona).

Los tutores deben tensarse periódicamente.

Debe vigilarse, asimismo, la verticalidad después de una lluvia o riego copioso y proceder, en su caso, a enderezar el árbol.

Reposición de marras

El contratista efectuará una plantación de reposición de marras antes de finalizar el período de garantía, que afectará a aquellos individuos plantados que en dicho plazo hayan muerto por cualquier causa.

La plantación se realizará de la misma forma que se hizo en un principio y la planta repuesta será de características idénticas a la suprimida. Se repondrán asimismo los protectores de base y los tutores que hayan sufrido cualquier tipo de daño o alteración.

Trabajos de mantenimiento posterior de la cubierta vegetal incluidos en contrato

Es preciso proporcionar agua abundantemente a la planta en el momento de la implantación y hasta que se haya asegurado el arraigo; El contrato incluye la realización de un riego posterior a la plantación, que abarcará a la totalidad de las plantas instaladas. El riego ha de hacerse de modo que el agua atraviese el cepellón donde se encuentran las raíces y no se pierda por la tierra más muelle que le rodea.

Los riegos se harán de tal manera que no descalcen a las plantas, no se efectúe un lavado del suelo, no se dañen los protectores de base, ni den lugar a erosiones del terreno.

Los daños inferidos por una incorrecta ejecución de los riegos correrán a cargo de la Contrata, que habrá de subsanarlos de forma inmediata.

No se regará en días de fuerte viento.

Primera siega de superficies sembradas o hidrosembadas. Los trabajos incluirán la recogida de restos vegetales y su transporte a vertedero autorizado, incluso canon de vertido.

La fecha de realización de la primera siega será señalada al contratista por el Director de Obra.

Plazo de garantía

El contratista viene obligado a la conservación de la obra ejecutada durante el plazo de garantía fijado, desde su terminación hasta la recepción definitiva.

A este respecto señalar que el plazo de garantía de las unidades de obra correspondientes a los trabajos objeto de este Pliego será de 2 años a partir de la recepción provisional de la obra, tiempo durante el cual el Contratista queda obligado a las tareas de mantenimiento indicadas en el punto correspondiente de este Pliego, reponiendo además de las marras producidas por causas imputables a su costa, aquellas siembras o vegetales fallidos, así como protectores de base o tutores de plantación que hubieran resultado dañados por cualquier causa o se encontraran en deficiente estado de conservación, según se especifica en este Pliego. Pasado este tiempo se recibirá la obra de forma definitiva.

2.2.5. Mediciones y abono de las obras

Condiciones adicionales de carácter general

Precios unitarios

En las normas de medición y abono contenidas en el presente Pliego y el de Condiciones Generales de la obra se entenderá siempre que los precios unitarios se refieren a unidad de obra terminada conforme a las indicaciones de los documentos del Proyecto.

Por tanto, quedan comprendidos en ellos todos los gastos que el suministro y empleo de materiales y la realización de unidades de obra puedan ocasionar por cualquier concepto.

Las excepciones que pudieran darse a esta norma general, constarán expresamente en el Presupuesto.

La descripción de materiales y unidades de obra que figuran en los Pliegos de Condiciones no son exhaustiva, y puede ser solamente enunciativa y dirigida simplemente a la mejor comprensión de las características del trabajo a realizar. En consecuencia, los materiales no reseñados y las operaciones no descritas que sean manifiestamente necesarias para ejecutar una unidad de obra, se consideran incluidas en los precios de abono.

La medición y abono se hará por unidades de obra, del modo en que se indica en los capítulos de Mediciones y Presupuesto. Todas las medidas se harán en el sistema métrico decimal.

Unidades de obra no previstas

Si fuera necesario realizar una unidad de obra no prevista, el nuevo precio se determinará contradictoriamente conforme a las condiciones generales y considerando los precios de los materiales y de las operaciones que figuren en otras unidades del Proyecto.

La fijación del precio deberá hacerse previamente a la ejecución de la nueva unidad, mediante acuerdo entre la Dirección de Obra y el Contratista.

Obra aceptable e incompleta

Cuando por cualquier causa fuese necesario valorar obra aceptable, pero incompleta y defectuosa, la Dirección de Obra determinará el precio de abono después de oír a la Contrata; ésta podrá optar entre aceptar el precio y terminar o rehacer la obra con arreglo a los Pliegos de Condiciones, siempre que esté dentro del plazo.

Excesos sobre mediciones del proyecto

El contratista, antes de realizar cualquier unidad de obra, comprobará que la medición no sobrepase la que figura en el presupuesto. En el caso de comprobar un exceso lo pondrá en conocimiento de la Dirección, que a la vista de ello ordenará realizar las obras en la forma prevista o dictará las modificaciones oportunas.

De acuerdo con este criterio, no será abonado al contratista, ningún exceso de medición sobre el proyecto que no haya sido advertido a la Dirección antes de efectuar las obras correspondientes, aunque éstas se hayan efectuado de acuerdo con los planos o las instrucciones de la Dirección.

Materiales sustituidos

En las sustituciones debidamente justificadas y autorizadas, los nuevos materiales serán valorados según los precios que rijan en el mercado en el momento de redactar el documento que autorice la sustitución.

Si, a juicio de la Dirección de Obra, la sustitución no estuviese justificada y, por tanto, la autorización no se hubiese llevado a cabo, el Contratista no podrá reclamar pago alguno por los trabajos realizados y no terminados en las unidades de obra afectadas por la carencia del material cuya sustitución propuso. Estas unidades de obra podrán ser contratadas de nuevo libremente.

Variaciones sobre la obra proyectada

El Contratista vendrá obligado a aceptar las modificaciones que puedan introducirse en el proyecto, antes o en el transcurso de las obras, y que produzcan aumento, reducción o supresión de las cantidades de obra, sin que tales disposiciones den derecho a indemnización ni reclamo de posibles beneficios que se hubieran obtenido.

Cualquier variación que se pretendiere ejecutar sobre la obra proyectada deberá ser puesta previamente en conocimiento de la Dirección de Obra, sin cuyo consentimiento y aprobación por escrito, no será ejecutada, sin perjuicio de que el Contratista cumpla las obligaciones contratadas con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. En caso contrario, la Dirección de Obra, se considera exenta de cualquier responsabilidad que sobreviniera de estos supuestos, aún en el caso de que la orden de modificación proviniera del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Criterios generales de la medición

La medición se hará en general por los planos del proyecto o por los que facilite la Dirección. El contratista no podrá hacer ninguna alegación sobre la falta de medición fundada en la cantidad que figura en el presupuesto que tiene el carácter de mera previsión.

En caso de rectificaciones o de demoliciones, únicamente se medirán las unidades que hayan sido aceptadas por la Dirección de Obra, independientemente de cuantas veces haya sido ejecutado un mismo elemento.

2.2.6. Obligaciones de la Contrata

Ejecución de las obras y medios auxiliares

La contrata tiene la obligación de ejecutar esmeradamente las obras y cumplir estrictamente las condiciones estipuladas y cuantas órdenes verbales o estrictas le sean dadas por el Director de la obra.

De todos los materiales se presentarán muestras al Director para su aprobación y con arreglo a ellas se ejecutará el trabajo.

Si a juicio del director, hubiese alguna parte de la obra mal ejecutada, tendrá el contratista la obligación de sustituirla y volverla a ejecutar cuantas veces sea necesario hasta que merezca la aprobación del Director, no dándole estos aumentos de trabajo derecho a percibir indemnización de ningún género, aunque las malas condiciones de aquéllas se hubiesen notado después de la recepción provisional. Antes de efectuar cualquier unidad de obra en cantidad, el contratista deberá presentar una unidad, o las que considere necesarias a la Dirección, completamente terminadas. El contratista no tendrá derecho a abono alguno por la ejecución de estas muestras si no son aprobadas por la Dirección, ni por las demoliciones necesarias para la nueva ejecución, de acuerdo con las normas que dicte la Dirección a la vista de la muestra.

Serán de cuenta del Contratista los medios auxiliares de la construcción, no cumpliendo por tanto responsabilidad alguna a la Dirección Técnica, por cualquier acción o avería alguna que pueda ocurrir en la obra por insuficiencia o defecto en la disposición de dichos medios auxiliares.

El Contratista entregará la obra con todas sus partes completamente terminadas y los servicios funcionando perfectamente, sin dejar residuos.

2.2.7. Responsabilidades de la Contrata

La Contrata será responsable del cumplimiento de todas las disposiciones oficiales, bien estatales, provinciales o municipales, relacionadas con la ejecución de las obras.

En la ejecución de las obras que hayan contratado, la Contrata será la única responsable, no teniendo derecho a indemnización alguna por el mayor precio, a que pudiera costarle, ni por las erradas maniobras que cometiese durante la construcción, siendo de su cuenta y riesgo e independientemente de la inspección de la Dirección de la obra.

Hasta la recepción definitiva, la Contrata es el exclusivo responsable de la ejecución de las obras que ha contratado y de las faltas que en ella puedan existir, sin que sirva de disculpa ni le dé derecho alguno sobre las circunstancias que la Dirección Facultativa haya examinado o reconocido la construcción durante su realización y los materiales empleados, ni aún el hecho de haber sido valoradas en certificaciones parciales.

En caso de producirse alguna avería, accidentes o hundimientos, la Contrata no podrá alegar falta de vigilancia en la Dirección de obra o del personal a sus órdenes, para justificar los defectos de ejecución que hayan originado aquéllos, puesto que la función del Director se limita a la emisión de directrices para la ejecución de las obras sin que le quepa responsabilidad por falta de cumplimiento de las mismas, ni aún en el plazo de que éstas puedan considerarse aparentes, correspondiéndole la responsabilidad en todo caso y por entero a la Contrata.

Toda unidad de obra o parte de la misma que no fuera concluida en su totalidad debe ser completada por el contratista, so pena de rescisión del contrato, indemnización o multa alternativa.

Si el contratista causase algún desperfecto en propiedades colindantes tendrá que restaurarlas por su cuenta, dejándolas en el estado que las encontró al dar comienzo la obra.

El contratista estará obligado a reponer cualquier parte de la obra que se deteriore durante la ejecución de este proyecto.

Cuando por causa directa de una mala ejecución de parte de la obra, falta de protección o delimitación adecuada de la misma o cualquier otra causa que sea imputable al contratista, se produzca la obligación de indemnización, esta indemnización será por cuenta exclusiva de éste.

2.2.8. Contradicciones y omisiones del proyecto

La Contrata está obligada a señalar a la Dirección, con antelación al inicio de las obras, todas las contradicciones y omisiones que haya advertido entre los diferentes documentos del proyecto, para su aclaración oportuna.

De no hacerse así, las descripciones que figuren en un documento del proyecto y hayan sido omitidas en los demás habrán de considerarse como expuestas en todos ellos. En caso, de contradicción entre Planos y Pliegos de Condiciones, prevalecerá lo prescrito en éste último. De igual manera, en caso de observarse discrepancias entre las prescripciones fijadas en los distintos documentos del proyecto, deberá aplicarse la más exigente o restrictiva.

La omisión, descripción incompleta o errónea de alguna operación de patente necesidad para llevar a cabo los fines del Proyecto, no exime a la Contrata de realizar dicha operación como si figurase completa y correctamente descrita.

2.2.9. Permisos y licencias

La Contrata deberá obtener todos los permisos y licencias necesarios para la ejecución de las obras.

2.2.10. Gastos a cargo del contratista

Serán de cuenta de la Contrata todos los gastos de:

- Limpieza y policía de la obra, tanto durante la ejecución como en el momento de su terminación y entrega.

- Liquidación y retirada, en caso de rescisión del contrato, cualquiera que sea su causa y momento.
- Replanteo, análisis, pruebas, etc., que se especifiquen en los capítulos anteriores del presente Pliego de Condiciones Técnicas.
- Permisos y licencias para la ejecución de las obras contratadas.
- Protección y seguros de la obra en ejecución.
- Señalización de la obra.

2.2.11. Variaciones en la cantidad de obra

El contratista vendrá obligado a aceptar las modificaciones que puedan introducirse en el Proyecto, antes o durante el transcurso de las obras, y que puedan producir aumento o reducción de las cantidades de obra o supresión de unidades de obra, sin que tales disposiciones den derecho a indemnización ni reclamo de posibles beneficios que se hubieran obtenido.

2.2.12. Revisión de precios

Dado el carácter de la obra y el plazo de ejecución establecido no se consideran necesaria ninguna revisión de precios.

2.2.13. Señalización de las obras

Para la realización de las unidades de obra de ejecución prevista en zonas de dominio público de la red de carreteras se seguirán las medidas de seguridad vial y señalización que indica la instrucción 3.8.IC/87 (BOE 18-09-87) de Carreteras, así como todas las indicaciones del Personal de Departamento de Medio Ambiente y Vía Pública del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, que deberán ser atendidas en todo momento.

2.2.14. Servicios afectados

Antes de comenzar las obras se examinará con detenimiento la zona de trabajo con el fin de no afectar con los mismos servicios o servidumbres públicas o privadas (conducciones, tuberías, líneas eléctricas, telefónicas, etc) cuya existencia pueda deducirse de la presencia de hitos, señales, revestimientos, arquetas, registros o cualquier otro indicio. Si antes de comenzar o en el transcurso de las obras, alguna de éstas fuese localizada, se detendrán las mismas y se dará inmediata cuenta a la Dirección Técnica para que sean adoptadas las medidas oportunas.

2.2.15. Otras condiciones generales

Personal técnico de la contrata al servicio de la obra

La contrata deberá responsabilizar de la ejecución de las obras objeto de la presente contratación a un Técnico de grado medio, capacitados, tanto técnica como legalmente, para la ordenación de los trabajos y toma de decisiones. Estará ayudado por un capataz general, ambos a pie de obra, para desempeñar las funciones que su titulación exige de ellos.

Las personas indicadas serán a costa del contratista y deberán ser admitidas por la Dirección del Proyecto, la cual podrá en cualquier momento, por causas justificadas, prescindir de ellos, exigiendo al Contratista su reemplazo.

En las visitas de obra que efectúe la Dirección de la misma, estará acompañada de las personas mencionadas, de las que recibirá cuantas aclaraciones y ayudas necesite.

Dirección de las obras

La Dirección de las Obras correrá a cargo del técnico o técnicos que designe la Diputación Foral de Álava.

La interpretación técnica será a cargo de la Dirección de Obra. De todos los materiales se presentarán muestras a la Dirección y con arreglo a ellas se ejecutará el trabajo. Toda obra incorrectamente ejecutada, será sustituida y reconstruida por el contratista, sin que pueda servirle de excusa el que el Director haya examinado la construcción durante las obras, ni que haya sido abonada en liquidaciones parciales. Y si hubiera alguna diferencia en la interpretación de las condiciones de los Pliegos, el contratista deberá aceptar siempre el criterio de la Dirección de Obra.

2.2.16. Libro de órdenes

En la caseta de la obra tendrá el contratista un libro de órdenes en el que se pondrán las que el Director necesite darle.

2.2.17. Plazo de ejecución. Calendario de obras

El plazo de ejecución de las obras objeto del presente pliego se fija en un mes.

El programa de ejecución de los trabajos comprendidos en la presente contratación deberá prever la realización de las distintas labores proyectadas en las épocas adecuadas para ello. A tal efecto la empresa adjudicataria, antes del inicio de los trabajos, deberá elaborar un Plan detallado de ejecución de Obra, que habrá de ser aprobado previamente a su ejecución por la Dirección.

Retrasos en el plazo de ejecución sin causa justificada serán objeto de sanción económica en los términos especificados en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

Se establece así mismo un periodo de garantía de dos años durante el cual el adjudicatario se hará cargo de los trabajos de conservación de la vegetación que afectan a las praderas en cuanto a siegas, los riegos del arbolado de talla y escarda de la plantación sobre acolchado plástico, así como a la reposición de las marras que se puedan producir.

3. LISTA DE ESPECIES Y PROPORCIONES

A continuación se reflejan las unidades y tipologías de plantación:

Reforestación Aliseda (1ud/4m²)

Tipo	Nombre científico	Cultivo talla presentación	Nombre común	TOTAL ud	
REFORESTACION ALISEDA		Arboles CF		55 %	1.496 ud
RT at	<i>Acer campestre</i>	Cf 3 lt 100/125 cm	<i>Arce campestre</i>	5 %	136
RT at	<i>Alnus glutinosa</i>	Cf 3 lt 125/150 cm	<i>Aliso</i>	10 %	272
RT at	<i>Salix purpurea</i>	Cf 3 lt 80/100 cm	<i>Sauce</i>	5 %	136
RT at	<i>Fraxinus excelsior</i>	Cf 3 lt 100/125 cm	<i>Fresno Vizcaya</i>	10 %	272
RT at	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Cf 3 lt 80/100 cm	<i>Fresno</i>	5 %	136
RT at	<i>Populus nigra / P nigra "italica"</i>	Cf 3 lt 80/100 cm	<i>Chopo lombardo</i>	5 %	136
RT at	<i>Ulmus minor</i>	Cf 3 lt 60/80 cm	<i>Olmo</i>	2 %	54
RT at	<i>Quercus robur</i>	Cf 3 lt 60/80 cm	<i>Roble</i>	10 %	272
RT at	<i>Populus alba</i>	Cf 3 lt 80/100 cm	<i>Chopo</i>	3 %	82
REFORESTACION ALISEDA		Arbustos AF		45 %	1.224 ud
RF bt	<i>Cornus sanguinea</i>	Cf 1,5 lt 40/60 cm	<i>Cornejo</i>	5 %	136
RF bt	<i>Corylus avellana</i>	Cf 1,5 lt 40/60 cm	<i>Avellano</i>	5 %	136
RF bt	<i>Crataegus monogyna</i>	Cf 1,5 lt 40/60 cm	<i>Espino albar</i>	5 %	136
RF bt	<i>Frangula alnus</i>	Cf 1,5 lt 40/60 cm	<i>Arraclan</i>	5 %	136
RF bt	<i>Ligustrum vulgare</i>	Cf 1,5 lt 40/60 cm	<i>Aligustre</i>	5 %	136
RF bt	<i>Rubus caesius</i>	1 sav. AF 300 cc 20/30 cm	<i>Zarza pajarera</i>	5 %	136
RF bt	<i>Sambucus nigra</i>	Cf 1,5 lt 40/60 cm	<i>Sauco</i>	5 %	136
RF bt	<i>Viburnum opulus</i>	Cf 1,5 lt 40/60 cm	<i>Viburno</i>	10 %	272

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

4. PLANOS RESTAURACIÓN



RESTAURACIÓN DEL RIO IBAIEDER DEL ÁREA 11-AMUE



Propuesta de mejora de la ribera del río Ibaieder Sobre una banda de 15 mts de anchura

Propuesta de mejora de la ribera del río Ibaieder Sobre una banda de 15 mts de anchura

SISTEMAS GENERALES			
F.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	19566	21,62
H.10	CAUCES FLUVALES	6023	6,66
F.20	RED DE ITINERARIOS ESPECIALES CICLISTA Y PEATONAL	843	0,93
E.30	RED FERROVIARIA	1015	1,12
E.10	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES	8027	8,87
	Solape entre Sistemas Generales	125	0,14
TOTAL SS.GG.		35349	39,06
TOTAL ÁMBITO		90493	100

ZONAS DE USO FORMENORIZADO				Superficie ordenada (m ²)		Superficie ordenada %		EDIFICABILIDAD (m ²)	
Usos principales s/PGOU de Azpeitia									
PRIVADAS									
a.20.1	RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida		5,85						
	Parcela R.1	5298	5,85	8748	VPO	9310	VPT	2900	Terciario
a.20.2	RESIDENCIAL DE EDIFL INTENSIVA. Vivienda libre	8820	9,75						
	Parcela R.2	4291	4,74	13732	V.Libre	1890	Terciario		
	Parcela R.3	4529	5,01	12700	V.Libre				
c.10	USOS TERCIARIOS	8396	9,28						
	Parcela T.1	4890	5,41	10150	Terciario				
	Parcela T.2	3506	3,87	7688	Terciario consolidado	100	Ampliación		
TOTAL		22514	24,89	8748	VPO	9310	VPT	26432	Terciario
PUBLICAS									
SISTEMAS LOCALES									
g.10	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	12059	13,33						
	Parcela EC.1	8972	9,92	1000	Equip. Genérico				
	Parcela EC.2	3087	3,41	0					
i.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	18201	20,11						
h.10.1	CAUCES FLUVALES. Reserva actuaciones URA	1828	2,02						
e.10	CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES	542	0,60						
TOTAL SS.LL.		32830	36,06						

proyecto: ÁREA 11-AMUE

fase: HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

fecha: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fecha: Ingurumen Dokumentu Estrategikoa Documento Ambiental Estratégico

fecha: diciembre 2022 abendua

situación: AZPEITIA (GIPUZKOA)

promotor: azpeitia udala

plano: ZAHARBERRITZKO PROPOSAMENA ERRIBERA

escala: PROPUESTA RESTAURACIÓN RIBERENA

escala: A3 - 1:2.000

equipo redactor: geotech

equipo redactor: KREAN

15

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

Kodea • Código: **211000243**
Sustatzailea • Promotor: **Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala**



5. PRESUPUESTO

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

ÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 1 LABORES PREPARATORIAS DE LA PLANTACIÓN									
102045	M3 TIERRA VEGETAL EXT. DE ACOPIOS. EXTENDIDO Y RELLENO CON TIERRA VEGETAL PROCEDENTE DE ACOPIOS DE LA OBRA. EXTENDIDA Y PERFILADA Y COBERTURA DE (30 CMS). POSTERIOR RETIRADA DE PIEDRAS TOCONES Y TODO AQUEL MATERIAL INADECUADO.						3.000,00	1,82	5.460,00
	TOTAL CAPÍTULO 1 LABORES PREPARATORIAS DE LA PLANTACIÓN								5.460,00

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

ÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 2 SIEMBRAS									
SH010	m2 HIDROSIEMBRA DE TALUDES pradera crto. lento								
	m2 de Hidrosiembra en taludes para establecimiento de pradera herbácea de crecimiento lento, compuesta por una mezcla de herbáceas cespitosas a razón de de 35 g/m2 con Lolium perenne 20%, Dactylis glomerata 20%, festuca rubra 10%, Lolium multiflorum 10%, Poa pratensis 10%, Agrotis capillaris 5%, Trifolium repens 5%, Medicago lupulina 5% y Lotus corniculatus 5%, con mulch celulósico biodegradable a razón de 35 gr/m2, abono mineral npk 15-15-15 a razón de 35 gr/m2, 20 gr/m2 de estabilizante orgánico y 100 gr de mulch de hidrosiembra para el tapado, en superficies mayores de 1000 m2., en cualquier clase de terreno y pendiente, mediante hidrosembradora sobre camión, abonado, siembra y cubrición empleando los materiales y proporciones indicados, medida la superficie ejecutada.						10.863,00	1,50	16.294,50
	TOTAL CAPÍTULO 2 SIEMBRAS.....								16.294,50

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial del AU 11 "Amue" del PGOU de Azpeitia que integra el Estudio Ambiental Estratégico, así como el Estudio de Impacto Lingüístico, aprobado INICIALMENTE por Decreto de Alcaldía de 28/02/23.

ÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 3 PLANTACIONES EN CASILLAS									
PRXX51	ud S/ PLANTACIÓN PL. REST EN CASILLAS ARBOL ALISEDA								
	Suministro y plantación de planta de restauración presentada en contenedor forestal de 3 lt, de la serie de vegetación de la aliseda según lista de especies y proporción descrita en el Pliego de Condiciones, sobre casillas picadas de 40 x 40 cm y 40 cm de profundidad realizadas con miniexcavadora distribuidas regularmente a un marco de 2 x 2 m, incluso abonado con 20 gr de abono de liberación lenta y formalización de alcorque, entutorado con tutor de bambú de 2 cm de diámetro y 200 cm de longitud, y suministro e instalación de protector de yute cuadrado de 40 x 40 cm y 1 cm de espesor anclado en el terreno mediante grapas metálicas de acero galvanizado, incluso escarda del alcorque. Medida la unidad ejecutada.						2.716,00	7,48	20.315,68
	TOTAL CAPÍTULO 3 PLANTACIONES EN CASILLAS								20.315,68
	TOTAL								42.070,18

diciembre 2022 abendua

Por parte del Equipo Redactor



Vicente López
Geógrafo N° col. 555
DNI: 18.595.199-K



Larraitz Sasiain
Arquitecta N° col. COAVN 3760
DNI: 15.389.653-P



Maria Rodriguez
Arquitecta N° col. COAVN 3.032
DNI: 30.680.008-D



diciembre 2022 abendua

Por parte del Equipo Redactor



Vicente López
Geógrafo N° col. 555
DNI: 18.595.199-K



Larraitz Sasiain
Arquitecta N° col. COAVN 3760
DNI: 15.389.653-P



Maria Rodriguez
Arquitecta N° col. COAVN 3.032
DNI: 30.680.008-D



Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Inscrita en el Registro de Cooperativas de E



KREAN, S COOP



MARIA OLATZ
EIZAGUIRRE
ORBEGOZO -
72442124J

Firmado digitalmente
por MARIA OLATZ
EIZAGUIRRE
ORBEGOZO -
72442124J
Fecha: 2023.03.06
13:18:01 +01'00'



Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11.
AMUE del PGOU de Azpeitia

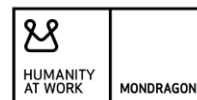
Azpeitiko HAPOren AMUE 11 H.E eremuko Hiri
Antolamenduko Plan Berezia

Promotor/Sustatzailea
Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala

Fase/ Fasea
Documento para Aprobación Inicial/ Hasierako onespenerako dokumentua

Fecha/Data
diciembre de 2022/ 2022ko abendua

Autor/Egilea
Larraitz Sasiain, arkitektoa
María Rodríguez, arkitektoa



aurkibide orokorra

- A. Informazio- eta justifikazio-memoria
- B. Garapeneko hirigintza-araudia
- C. Egikaritzearen antolamenduko eta kudeaketako gidalerroak
- D. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana
- E. Laburpen exekutiboa
- F. Planoak
- G. Inpaktu akustikoari buruzko azterketa
- H. Ingurumen-azterketa estrategikoa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Inscrita en el Registro de Cooperativas de E

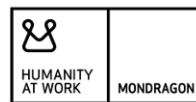


Informazio- eta justifikazio-
memoria

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUEs+

Hiri Antolamenduko Plan Berezia



aurkibidea

A. Informazio- eta justifikazio-memoria

1.	AURREKARIAK	1
1.1.	Sarrera.....	1
1.2.	Tramitazioa	1
2.	PLAN BEREZIAREN INIZIATIBA ETA IDAZKETA-TALDEA	2
3.	PLAN BEREZIAREN JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK	2
4.	EREMUAREN DESKTRIBAPENA ETA EZAUGARRIAK	3
4.1.	Kokagunearen mugapena eta ezaugarri fisikoak	3
4.2.	Jabetzaren egitura	4
4.3.	Argazki-erreportajea	5
5.	HIRIGINTZA-EGOERA	7
5.1.	Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren 1. Aldaketa, Trukutxo eta Amueri dagokiena	7
5.2.	Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.	7
6.	INGURUMEN- ETA SEKTORE-BALDINTZATZAILE NAGUSIAK	9
6.1.	Ibaieder eta Urola ibaiei dagozkien baldintzatzaileak	9
6.2.	Kultura Ondarearen Babesa	12
6.3.	Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak	13
6.4.	Afektazio akustikoak.....	14
6.5.	Aireportuarekin lotutako afektazioak	16
7.	ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA	16
7.1.	Aukeren analisia	16
7.2.	Proposatutako antolamenduaren deskribapena	16
7.3.	Ezaugarrien koadroa	21
7.4.	Proiektuan jasotzen den azpiegituraren deskribapena	24
8.	INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEN DELA EGIAZTATZEKO JUSTIFIKAZIOA	26
8.1.	Goragoko mailako araudia betetzen dela egiaztatzeko justifikazioa	26
8.2.	Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua betetzen dela egiaztatzeko justifikazioa	28
9.	JUSTIFIKAZIO HIDRAULIKOA	29
10.	INGURUMEN-JASANGARRITASUNARI BURUZKO TXOSTENA	34
10.1.	Jasangarritasun-irizpideak txertatzea.....	34
10.2.	Nahikoa ur-baliabide izatea	35
10.3.	Errepedeen eta aurretiaz dauden gainerako azpiegiturretan eskumenak dituzten administrazioen txostena	35
11.	GIZARTE-JASANGARRITASUNA	36
11.1.	Inpaktua, generoari dagokionez	36
11.2.	Euskararen erabilera normalizatzeari dagokionez duen inpaktuaren ebaluazioa	37
11.3.	Herritarren Parte-hartzea	38
I. ERANSKINA: IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA BETETZEN DELA EGIAZTATZEN DUEN JUSTIFIKAZIOA	40	
1. II. ERANSKINA: PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN EGUZKIALDIAREN AZTERKETA	46	

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

1. AURREKARIAK

1.1. Sarrera

2009. urtean, urtarrilaren 27ko 14/2009 Dekretuaren bitartez, Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Ereku Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren 1. Aldaketa onetsi zen, Trukutxo eta Amue eremuiei zegokiena (EHAA, 2009ko otsailaren 5ekoa), helburu bikoitzarekin: alde batetik, Lasao auzoaren hegoaldean, Anardi eta Badiolegi artean, dagoen Trukutxo izeneko korridorea bultzatzea, finkatutako etxebizitza-kokaguneen ondoko inguruneetan dauden industria-jarduerak birkokatzeko gaitasuna duten jarduera ekonomikoak ezartzera bideratutako korridore gisa; bestetik, Amue eremua berroneratzea. Ereku hori Azpeitiako hiriguneko erdigunean dago, eta hura eraldatzea proposatzen da, lehendik dauden eta lehentasunezko gisa aurredefinitutako jarduera ekonomikoen ordezko bizitegi-garapen berriak hartuz.

Beranduago, irailean, behin betikoz onetsi zen Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialeko 2013ko irailaren 25eko alean, 2013ko urriaren 11koan eta 2013ko azaroaren 6koan argitaratu zen. Lurralde Plan Partziala garatuz, A.U.11.AMUE hirigintza-eremua mugatu zuen HAPOK, eta maila txikiagokoa den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak garatu beharreko egitura-parametroak esleitzen ditu; plan berezi horren bitartez ezarri behar da antolamendu xehatua.

Testuinguru horretan, Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau idazteari ekin dio Azpeitiko Udalak, eremuaren hirigintza-egikaritzarako lehen urratsa dena.

1.2. Tramitazioa

2021eko urriaren 7an, Azpeitiko Udaleko Alkatetzaren Dekretu bidez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko A.U.11 AMUE eremuaren Plan Berezia idazten hasia erabaki zen.

2022ko martxoaren 23an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzari bidali zion Azpeitiko Udalak aipatutako Plan Bereziaren zirriborroa, Hasierako Agiri Estrategikoarekin batera, Ingurumen Azterketa Estrategikoaren Irismen Agiria egin zezan eskatzeko, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean zein ingurumen ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean xedatutakoari jarraikiz.

2022ko abuztuaren 22an, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren ebazpena eman zen, eta haren bitartez, A.U. 11 AMUE eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Irismen-agiria formulatzea ebazten zen.

Irismen-agiriari planak eragindako herri administrazioei eta interesdun pertsonari kontsulta egiteko aldi jaso ziren txostenak jasotzen ditu, honako hauenak, hain zuzen ere:

- Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentua (2022/05/02); txosten horrek Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailaren Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren irizpena ere jasotzen du erantsita.
- Eusko Jaurlaritzako Ekonomia Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saileko Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetzako Natura Ondarearen eta Klima Aldaketaren Zuzendaritza (2022/04/21).
- Uraren Euskal Agentziako Plangintza eta Obra Zuzendaritza (2022/06/27)

Bestalde, kontsulta-aldi horretan, ondorengo hauei eskatu die irizpena Azpeitiko Udalak:

- Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren Garraio eta Mugikortasuneko Idazkaritza Orokorreko Hegazkineria Zibilaren Zuzendaritza Nagusia (Aireportuen eta Aire Nabigazioaren Zuzendariordetza) (2022ko ekainaren 3an jaso zen).

- Trantsizio Ekologikorako eta Erronka Demografikorako Ministerioaren Energiaren Estatu Idazkaritzaren Energia Politikaren eta Meatzeen Zuzendaritza Nagusia (2022ko abuztuaren 3an jaso zen).
- Ekonomia Gaietarako eta Eraldaketa Digitalerako Ministerioaren Telekomunikazioen eta Azpiegitura Digitalen Estatu Idazkaritzako Telekomunikazioetako eta Ikus-entzunezko Komunikazio Zerbitzuen Antolamenduko Zuzendaritza Nagusia (2022ko abuztuaren 18an jaso zen).

Bestalde, ELE BATZORDEA (Eragin Linguistikoaren ebaluazioa egiteko batzordea) osatzen duten kideek 2022ko apirilaren 26an egindako batzarrean, Azpeitiko Udalak erabaki zuen **Eragin Linguistikoari buruzko txostena** egitea, ikusten baitzen Plan Bereziaren garapenak efektuak izan zitzaizkeela udalerraren egoera soziolinguistikoan, biztanle kopurua handituko zela aurreikusita.

Halaber, **Generoaren araberako Inpaktuaren Ebaluazioa** jarri du abian Azpeitiko Udalak, Emakumeen eta gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legean oinarrituta –martxoaren 3ko 1/2022 Legeak aldatzen duena–.

Une honetan Plan Berezia idazteko prozesuan dago, hari Hasierako Onespina emateko, eta Irismen-agiriak eta txosten sektorialeak adierazten dituzten alderdiak jasoko ditu.

2. PLAN BEREZIAREN INIZIATIBA ETA IDAZKETA-TALDEA

Azpeitiko Udalarari dagokio Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau idaztearen inizatiba, eta KREAN kooperatibak idatziko du; enpresa horrek hainbat espezialitate-arlotako profesionalen eta enpresaz osatutako lantalde zabala koordinatzen du.

Lanaren fase honetan, ondorengo hauen kolaborazioa izan dugu:

- GEOTECH, Ingurumen Azterketa Estrategikorako, eta Plan Bereziaren Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Arrunteko prozeduraren inguruko aholkularitza.
- LAECOR, Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketarako

3. PLAN BEREZIAREN JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK

Hiri Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) hau idaztea Azpeitiko indarrean dagoen HAPOk ezartzen duen eskakizuna da, eta eremuaren antolamendu xehatua ezartzea da planaren eginkizuna.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen xedea da Azpeitiko HAPOko A.U. 11 AMUE eremuko hirigintza-garapen berrien antolamenduaren berriazko ezaugarriak definitzea.

EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) xedatutakoaren arabera, ondorengo izango litzateke HAPBren xedea:

70. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

Plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea da hiria antolatzeko plan bereziaren xedea, eta hori, hain zuzen, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzoru areetan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorraren agirietan jasotako antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke hiria antolatzeko plan berezia.

HAPBren hirigintza antolamendu xehatua eragiten dioten atalei lotuko zaio, eta aipatutako Legearen 56. artikuluan ezartzen da zehaztapen hauek ezarri behar dituela antolamendu xehatuak:

- Zuzkidurak definitu, hau da, tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu ere, indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak errespetatuz.
- Ondoriozko azpi-zonen hirigintzako parametroen definizioa: azalera, erabileren araubidea, sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasuna, eraikuntza-profila, etab.
- Lerrokadurak eta sestrak finkatu.
- Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuetarako aparkalekuak eta antzerako beste batzuk.
- Partzelazio-baldintzak zehaztu.
- Programazio bakarra izan behar duten jarduketa integratuak mugatu.
- Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren eraikuntzak eta eraikinak.
- Ponderazio-koefizienteak zehaztu.
- Azpiegitura-sareen ezaugarriak definitu.
- Planaren Ebaluazio Ekonomikoa eta Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Memoria definitu.
- Hirigintza-egikaritzaren programazioa definitu.

4. EREMUAREN DESKRIBAPENA ETA EZAUGARRIAK

4.1. Kokagunearen mugapena eta ezaugarri fisikoak

Azpeitiko hiri-eremuaren erdigunean dagoen eremua da, Urola eta Ibaieder ibaien ondoan, hirigune historikoaren ondo-ondoan.

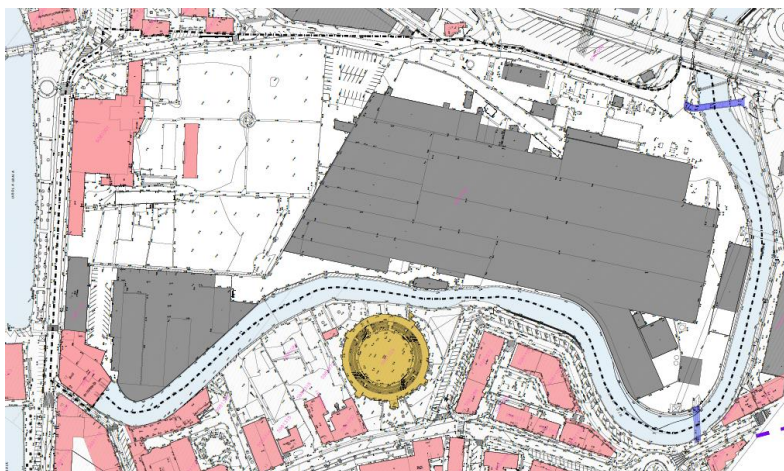
HAPOk jasotzen duenaren arabera, 90.922m²-ko azalera du; azalera hori, baina, eremu hori mugatzen duen lerroaren neurketa erreala doitu da, eta euskarri informatikoan marraztuta dago HAPB honetarako. Azpeitiko HAPOn UE 11 Amue eremu gisa jasotzen dena hartzen du oinarritzat, eta agiri honetarako erabili den oinarri topografikoarekin bat dator, definizio handiagoa baitu. Horrenbestez, **90.493 m²-koa** da azalera.

Laukizuzen formakoa da eremua, eta luzanga, iparralde-hegoalde noranzkoan. Hegoaldean eta mendebaldean, Ibaieder ibaiaren ibilguak inguratzen du; iparraldean, Foru Pasealekuarekin egiten du muga, eta ekialdean, berriz, Joan XXIII.aren kalearekin.

Frantziskotarren komentua dago eremuaren barruan, bai eta gaur egun Corrugados Azpeitia enpresa kokatuta dagoen lurzoruaren zati bat ere –galdategia eta txatarra-biltegia–, eta Ucin familiaren jabetzakoak.

Aurrez dauden bizitegi-kokalekuek okupatzen dute lurzorua Ibaieder ibaiarekiko mugaraino bertaraino; komentuko baratzeek okupatzen duten espazioa da eraikuntzarik gabeko lurzoru bakarra. Eraikuntzek okupatzen dute Urolako trenaren garai bateko trenbide-trazadura ere. Ibaieder ibaiaren ibilguaren gainean ere badago eraikuntza bat, ipar-mendebaldeko muturrean (Foru Pasealekuaren 12. zenbakia).

Ibaieder ibaiaren gaineko bi pasabide ere nabarmentzen dira; alde batetik, Amueko zubia eta, bestetik, Urolako trenbideko zubi zaharra, gaur egun erabilerarik ez duena.



PI.03.2 "Gaur egungo egoera" planoaren irudia

Lurzorua topografia pixka bat inklinatua da, iparralde-hegoalde noranzkoan. +80 kotan dagoen Foru Pasealekutik abiatuta, Joan XXIII.aren kalea gorantz doa, +83 kotara arte; hantxe dago Amue zubia. Horrenbestez, ia nabaritzen ez den malda dago eremu osoan; +81ekoa litzateke egungo lursailaren batez besteko kota.

Agiri honekin batera doan dokumentazio grafikoan, informazio-plano bat dago, egungo egoeraren informazio topografikoa jasotzen duena. **(Ikus PI.03.1 Egungo egoera. Topografia).**

4.2. Jabetzaren egitura

Jardun-eremua hiru katastro-lursaili dagozkien lurzoru pribatuz eta bide publikoari dagokion udal lurzoru publiko zati batez osatuta dago.

Jarraian, Gipuzkoako katastrotik eskuratutako informazioaren araberako lursailak zerrendatzen dituen taula bat aurkezten dugu:

Partzela zk.	Jabaria	Katastro-erreferentzia	Azalera (m ²)	Eraikina (erabilera)	Eraikigarritasuna
1	Pribatua	6081001	25.129	Komentua	7.688 m ² (t)
2	Pribatua	5981125	8.382	Industria-erabilera	6.680 m ² (t)
3	Pribatua	5981124	888	Bizitegi-erabilera (6 etxebizitza) Komertziala beheko solairuan	900 m ² (t) 220 m ² (t)

4	Pribatua	6081092	30.833	Industria-erabilera	28.650 m ² (t)
	Publikoa (Udala)	Bide publikoa		--	--
	Publikoa	Jabari publiko hidraulikoa	--	--	--

4.3. Argazki-erreportajea



San Frantzisko komentua. Foru Pasealekua ibilbidea



Bulego-eraikina Foru Pasealekuan



Etxebizitza-eraikina Foru Pasealekuan



Etxebizitza-eraikina. Ibaieder ibaia estalita. San Martin estrata



Ibaieder ibaiaren ezkerreko ibaiertza, Ibaieder kalean. Beste aldean, Corrugados Azpeitia enpresa



Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Ibaieder kaleko biribilgunea, Ibaieder ibaiaren ibilguaren ondoan



Garai bateko trenbidearen zubiaren geldikinak, Ibaieder ibaiaren gainean



Amue kalea



Amue zubia



Corrugados Azpeitia enpresaren instalazioen azpiko pasabidea, Joan XXIII.aren kalean



Joan XXIII.aren kalearen jarraipena, Foru Pasealekurantz



San Frantzisko komentuko baratzeak, Joan XXIII.aren kaletik

5. HIRIGINTZA-EGOERA

5.1. Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren 1. Aldaketa, Trukutxo eta Amueri dagokiena

Zarautz-Azpeitia Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialak, haren hirigintza-araudian (Zarautz-Azpeitia –Urola Kosta– Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren Trukutxo eta Amueri dagokien 1. Aldaketaren Antolamendu Arauak, EHAAren 2009ko otsailaren 5eko 25. Zenbakidun alean argitaratu zenak), zera arautu zuen AMUE eremurako:

I. KAPITULUA. AMUE EREMUA

1. artikulua.– *Hiri-kokalekuak eta Ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldeko Arlo-plana.*

1.– *Amueko eremua Dentsitate Handiko Bizitegi-garapen Berriko Lehentasuneko Eremu gisa identifikatzen da Lurralde Plan Partzialaren izendegian.*

2.– *Hirigintza-garapen berriak har ditzakeen eremutzat jotzen da espresuki, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurralde Plan Partzialean (isurialde kantauriarra) ezarritakoaren ondoreetarako.*

Artículo 2.– *Trenbide-azpiegitura.*

Amueko eremuaren hirigintza-antolamenduak Urolako trenbideko trenen joan-etorriak Azpeitiko hirigunean zehar egiteko irtenbidea jasoko beharko du, edo justifikatu egin beharko du Lurralde Plan Partzialean aurreikusten den lurralde-ereduari jarraikiz planteatzen den ordezeko irtenbidea

3. artikulua.– *Motorrik gabeko ibilgailuetarako bide-sistema.*

Antolamenduak motorrik gabeko bideen trazadura berregokituko du, eta Amueko eremuan eta hurbileko ingurunean, Urola eta Ibaieder ibaien korridoreetako bidegorrien jarraitasun-baldintzak hobetuko ditu, ezarritako eta aurreikusitako tokiko sarearekin koordinatuta.

4. artikulua.– *Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen gaineko eragina.*

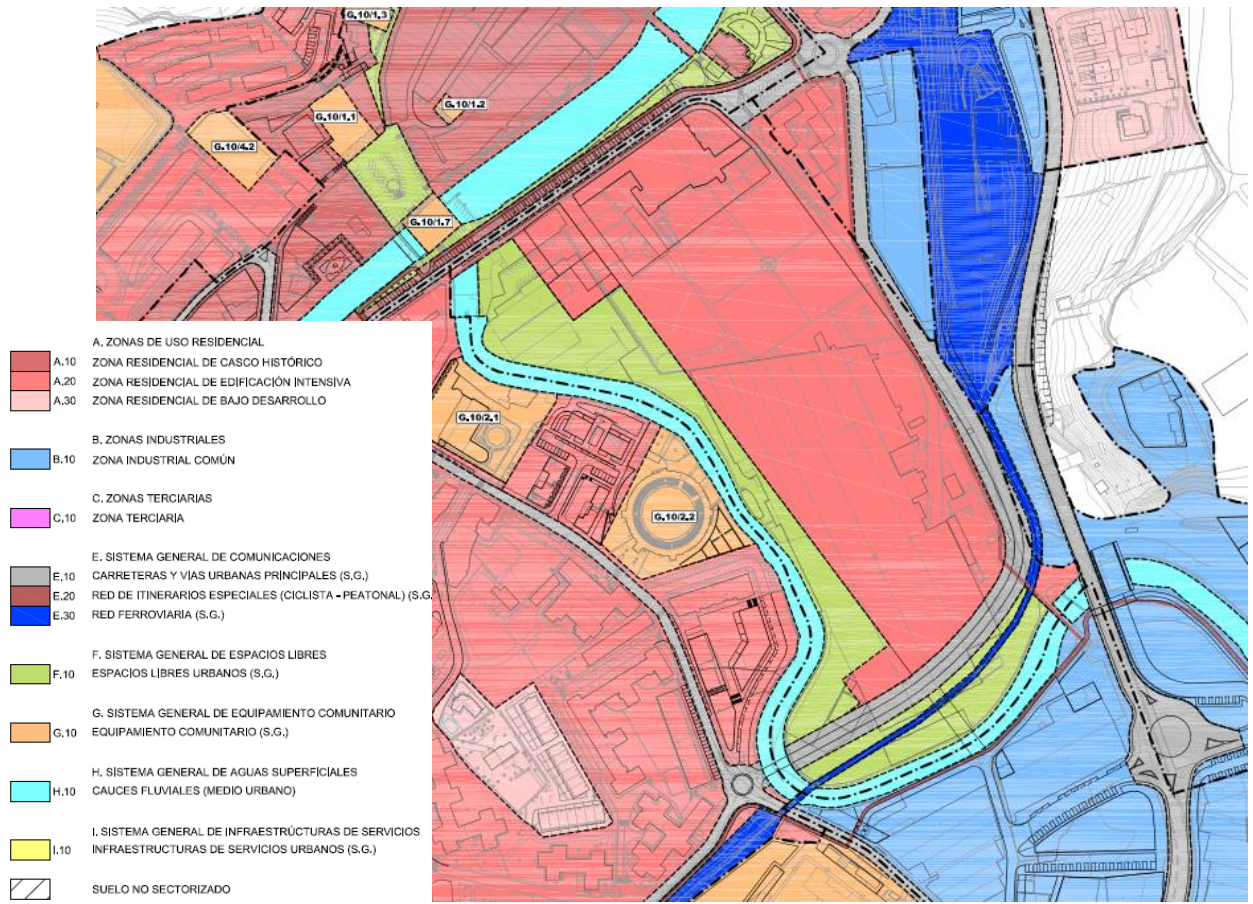
Amueko eremuan, bereziki hartu beharko da kontuan Lurzorua Ez Kutsatzeko eta Kutsatutakoa Garbitzeko otsailaren 5eko 1/2005 Legean xedatzen dena.

5.2. Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

2013ko irailean, behin betikoz onetsi zen Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialeko 2013ko irailaren 25eko alean, 2013ko urriaren 11koan eta 2013ko azaroaren 6koan argitaratu zen. Lurralde Plan Partziala garatuz, A.U.11.AMUE hirigintza-eremua mugatu zuen HAPOK, eta maila txikiagokoa den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak garatu beharreko egitura-parametroak esleitzen ditu; plan berezi horren bitartez ezarri behar da antolamendu xehatua.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOKO "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



HAPOko II.1.2 Zonakatzeko Orokorra planoaren irudia; marra beltz batekin, Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren eremua mugatzen da, eta eremu globalak antolatzen, duten erabileraren arabera

Hirigintza-eremuen Hirigintzako Arau Partikularretan (III. Liburua) zehazten da eremuaren araudi partikularra, ondoren eranstean dena:

6. INGURUMEN- ETA SEKTORE-BALDINTZATZAILE NAGUSIAK

6.1. Ibaieder eta Urola ibaiei dagozkien baldintzatzailak

Jarraian, Plan Berezi honi eragiten dioten sektore- eta ingurumen-baldintzatzailak nagusiak jasotzen dira, proposatutako antolamendua edo agiriaren tramitazioa baldintza dezaketenak, ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozesuan kontuan izan beharreko beste alderdi batzuk ere ezar daitezkeen arren.

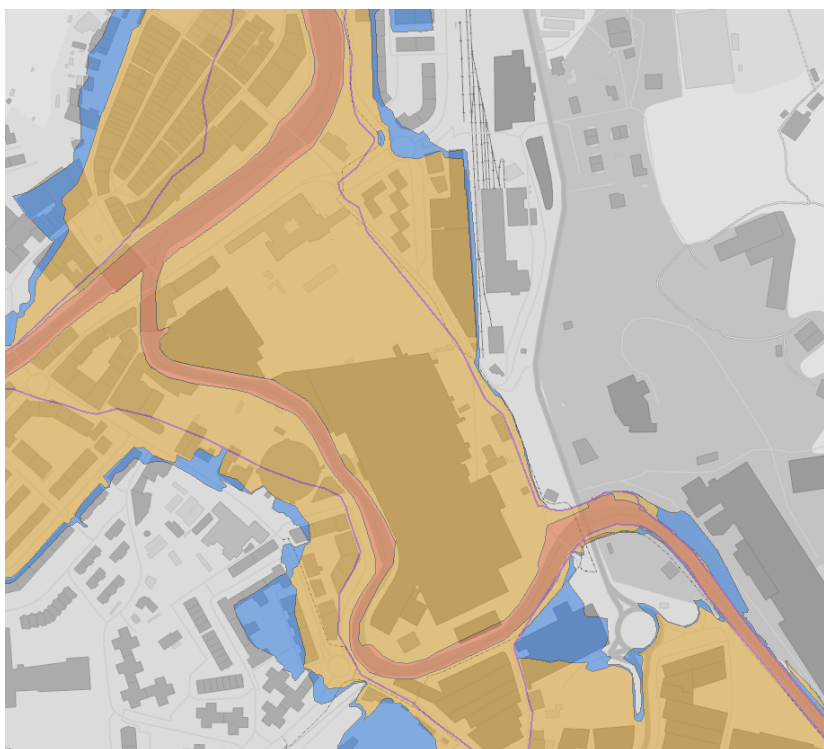
EAEko ibaien eta erreken ertzen Lurralde Plan Sektoriala

EAEko ibaiak eta errekek antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak ezartzen du eraikitzeko 15 metroko tartea utzi behar dela Urola ibairako, eta Ibaieder ibairako 12 metroko tartea Jabari Publiko Hidraulikora (IV. maila eta II. maila hurrenez hurren, eta marjinak garatutako eremuetan, bideratuta daudenean).

Uholde-arriskua

Plan Bereziaren eremua Urola eta Ibaieder ibaien ibilguen zaintza-eremuan dago; ibai biek bat egiten dute eremuaren iparraldean.

Uraren Euskal Agentziaren webgunean jasota dagoen uholde-arriskuaren kartografia ofiziala kontsultatu ondoren, egiaztatu da proposatzen diren jarduketak 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskuko eremuan dagoela, lehentasunezko fluxuko eremuan. Ekintzak ES017-GIP-URO-02 AZPEITIA eremuan kokatzen dira, beraz, area horretarako Uholde-arriskua Kudeatzeko Planarekin bateragarriak izan beharko dira, eta ez dute uholde-arriskuan eragin negatiborik izan beharko.



URA agentziaren bisorea Geoeuskadin (laranja kolorez, 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskua)

Egoera horren aurrean, Azpeitiko Udalak irtenbide bat aztertu du; Ibaieder ibaiaren desbideratze bat egitea, hau da, tunel edo kanal bat, Ibaieder ibaiaren ibilguaren maila jakin batetik aurrera funtzionamenduan jarriko dena eta, ur-goraldietan, ur-emariaren zati bat desbideratuko duena. Era horretan, murriztu egingo da Ibaieder ibaiaren azkeneko tarteko emaria eta, hortaz, baita eremuaren uholde-arriskua ere.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

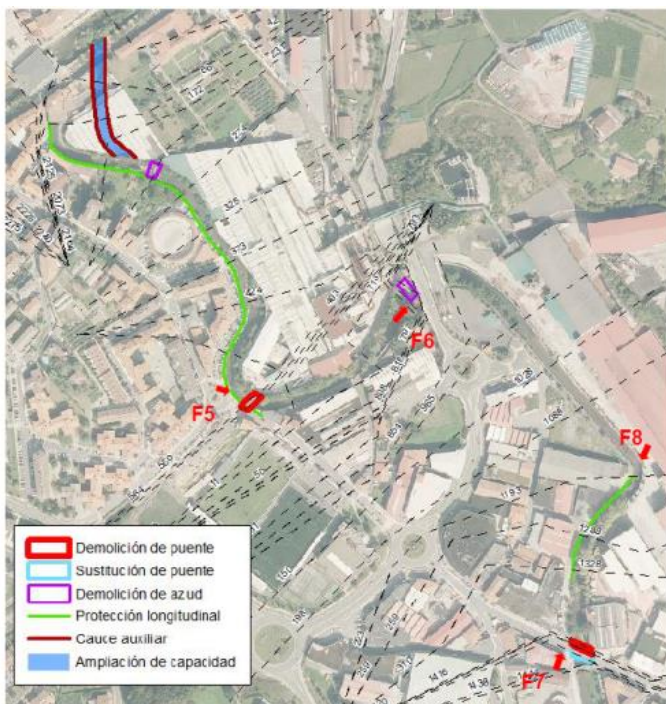
Desbideratze hori Urola ibaiarekin bateratuko litzatekeen gunea oraingoa baino ibaian beherago egongo litzateke. Era horretan, bi ibaiak bateratzearekin lotutako arazoa, non Ibaieder ibaiaren eraginez hazi egiten den Urola ibaiaren ur-geruzaren kota, efektu horrek inpakturik ez duen eremu batera eramaten da.

Bi aldaera ditu alternatiba honek: lehendabizikoa (V1), GI-631 foru errepidearen ondoan kokatzen da, eta bigarrena (V2) ekialderago, Enparan auzoa zeharkatuz, ondorengo irudian ikusten den bezala:

Alternatiba horiek biak aztertu ditu URA agentzia, eta 2021eko ekainaren 21eko txostenean jasotzen dira haren ondorioak. Horrela, bada, ondorioztatzen da V1 aldaera bideragarriena den arren, eta 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskuaren aurreko babes-maila handitu egiten den arren, badituela zenbait eragozpen eta, ondorioz, ez dela bideragarria ikuspuntu tekniko eta ekonomikotik.

Uholde-arriskua Kudeatzeko Planaren proiektuan uholde-arriskua minimizatzeo aurreikusten diren egiturazko neurrietara bideratzen gaitu txostenak, eta adierazten du neurri horiek direla, agentziaren ustez, alternatibarik egokiena.

Uholde-arriskua Kudeatzeko Plan hori (UAKP), "bigarren plangintza-ziklokoa (2022-2027)" deritzona, 2021eko uztailaren 26an onetsi zuen behin betikoz Eusko Jaurlaritzak, eta demarkazioko Kide Anitzeko Organoari bidali zitzaion, indarrean dagoen legeriari jarraikiz. Uholde-arriskua Kudeatzeko Planak hainbat jarduketa ezartzen du UAHE honetako eta, Urola eta Ibaieder ibaien tarte honetarako, hain zuzen ere, honako jarduketa hauek proposatzen dira: ibilgu osagarri bat eraikitzea, bi presa txiki eta bi zubi eraistea eta, Ibaieder ibaiaren ezkerreko ibaiertzean, luzetarako babesa hobetzea.



Bigarren zikloko UAKParen irudia 55. irudia. Jarduketak Ibaieder ibaian, eta ondorengo argazkien kokalekua

Honela deskribatzen dira jarduketok UAKPea:

Ibaieder ibaian, ibilguaren trazadura aldatzea proposatzen da, Urola ibaiarekiko elkargunean. Gaur egun, Ibaieder ibaiaren azkeneko tarte estalita igarotzen da, eta estalki horrek nabarmen oztokatzen du uraldien igarotzea. Proposatzen den ibilgu berria aire zabalean igaroko litzateke Ibaieder ibaiaren gaur egungo eskuineko ibaiertzetik; gune horretan industria-nabe bat dago egun, eta beharrezkoa izango litzateke hura eraistea. Trazadura aldatzeko proposamen hori gutxi gorabeherakoa da eta, nolana ere, dagokion eraikuntza-proiektuan aztertu beharko da.

Bi presa txiki, ibilguaren gainean dagoen eta erabiltzen ez den egitura bat (ikus 5. eta 6. argazkiak) eta Landeta Hiribidetik ibaian beherago dagoen oinezkoentzako pasabidea eraistea proposatzen da. Zubi horren ordez, baldintza hidrauliko hobedun beste bat eraikiko litzateke (ikus 7. argazkia).

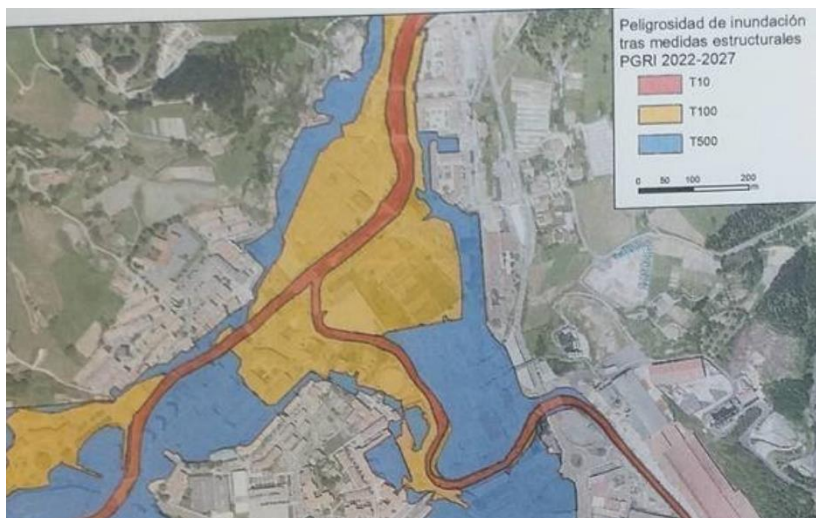
Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Horrez gain, beharrezkoa izango litzateke hainbat gunetan luzetarako hormak egikaritzea, ibaiak ezkerreko ibaiertzetik gainezka egin ez dezan (ikus 8. argazkia).



UAKPak baztertu egiten du ibaiaren gaineko aldean dagoen etxebizitza-eraikina eraistea; ez da eraitsiko 50 urteko defentsa-aldirako jarduketan barruan behintzat. Planak dio jarduketa horiek direla orekatuenak, prezioari, helburuei eta ingurumenarekiko inportuari dagokionez.

URAREN 2021eko ekainaren 21eko txostenean, jarduketa horien tanteo hidraulikoa egin zuen, eta ondorioztatzen da ur-geruza 1,10 metro baino gehixeago behar izango litzatekeela Ibaieder ibaiaren beheko tartean.



Etorkizuneko uholde-arriskua, 2. Zikloko UAKPe an aurreikusitako jarduketak egin ondoren (laranja kolorez, "100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskua"). Iturria: URA agenziaren 2021eko ekainaren 21eko txostena.

Erreferentzia horrekin, eta Plan Bereziaren zirriborroa idazterakoan indarrean zegoen kartografiarekin, etxebizitza-erabileraren eta hirugarren sektoreko erabileraren erreferentzia-kota +87koa, eta komentutik gertuko hirugarren sektoreko erabilerarena +81,50ekoa jartzen zuten antolamendurako zenbait alternatiba planteatu ziren.

Nolanahi ere, zirriborroak aipatzen zuen URAk egiturazko neurri horiek guztiak Eraikitze Proiektua idazteko zerbitzua kontratatu duela; beraz, lanek aurrera egin ahala, doitu joango lirateke gaur egun zehaztasunez definituta ez dauden alderdiak, hala nola amaierako zein kotatan egon behar diren etxebizitza-eraikuntzak, Urola ibaiarekin konektatzeko kanalaren formaren definizioa, etab.

Plan Bereziaren Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari buruzko URAREN txostenak, 2022ko ekainaren 27an jaso zenak, **83,53** eta **84,35** artean kokatzen du 500 urteko errepikatze-aldiko uraldien ur-geruzaren kota, eta gogorarazten du

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inportuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

gaur egun, uholde-arriskuari dagokionez, Kantauri Mendebaldeko Plan Hidrologikoa onesten duen urtarrilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretuaren I. eranskinen 40.2, 40.3 eta 41. artikuluetan xedatutakoa aplikatu behar dela.

Horrez gain, zera adierazten du:

“...kokalekuaren arrisku-egoera garrantzitsua eta aipatutako *Plan* Hidrologikoan jasotakoa kontuan hartuta, *Plan* Berezian jasotzen diren erabileren eta garapenen egikaritzea oso baldintzatuta egon liteke etxebizitza-erabilera berriak ezartzeko kotari, lurpeko sotoak edo garajeak eraikitzeke mugen eta komentuen ondoko hirugarren sektoreko erabilera berriei dagokienez.

Uholde-eremuan, gainera, ez da onartuko erabilera sentikorrik, hala nola ikastetxe edo osasun-zentro berririk, adineko pertsonentzako edo desgaitasunak dituztenentzako egoitzarik, kiroldegirik edo saltoki handirik, ezta babes zibileko azpiegitura eta instalaziorik ere, besteak beste.

*Hala ere, gaur egun idazteko prozesuan dagoen proiektuaren ondoriozko eremu horretarako jarduketaren aurreikuspenek –2022-2027 aldirako UAKPearen jasota daude– zein *Plan* Hidrologikoaren araudiaren berrikuspenetik eratorriko den arau-esparru berriak Hiri Antolamenduko *Plan* Berezian proposamenetarako mesedegarriagoa den agertoki batera eraman gaitzakete”.*

Horrekin guztiarekin, honela amaitzen da atal hori:

*“Aurrez adierazitakoa kontuan hartuta, *Plan* Berezia eta UAKPearen aurreikusitako jarduketak inbrikatu egiten direla eta, antolamendu hori ezin izango da behin betikoz onetsi, UAKPearen esparruan definitutako jarduketa hidrauliko horietan eraginik izango ez duela egiaztatzen den arte edo, halakorik ezean, antolamendu hori obra horien amaierako emaitzaren arabera baldintzatuz, eta uholde-arriskua prebenitzeko aplikatu beharreko araudia betez”.*

Beranduago, txosten horretan adierazten diren 500 urteko errepikatze-aldiko uraldietako ur-geruzaren kotak zehatzago defini ziezazkiola eskatu zion Azpeitiko Udalak URA agentziari. 2022ko azaroaren 8ko txostenaren bitartez jaso zuen Udalak agentziaren erantzuna; txosten hartan, 500 urteko errepikatze-aldiko uraldietako ur-geruzaren koten isopletak jasotzen dituen mapa bat jasotzen zen.

Ibilguen zaintza-eremuan egotearekin lotutako baldintzatzaileak

Indarrean dagoen legeria betetze aldera, Ibaieder eta Urola ibaien ibilguarekiko 100 metroko zerrenda paraleloak osatutako zaintza-eremuan, jarraian zerrendatzen diren baldintzak hartu beharko dira kontuan:

1. Ibilguen zaintza-eremuan edozein obra edo lan egikaritzeko, beharrezkoa izango da alde aurretik arroko Organismoaren administrazio-baimena eskuratzea. Baimen horrek ez du zerikusirik Herri Administrazioen organoek eman beharreko beste edozeinekin (apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onetsitako Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduen 9.4 artikulua, urtarrilaren 11ko 912008 ROk aldatzen duena).
2. Debekatuta dago itsasoko urak edo jabari publiko hidraulikoko beste edozein elementu kutsa ditzaketen urak edo hondakin-produktuak zuzenean edo zeharka isurtzea, administrazioaren aurretiazko baimena izan ezean. Hondakin-urak isurtzeko, beraz, beharrezkoa izango da arroko Organismoaren aurretiazko baimena; horretarako, instalazioen titularrak dagokion baimen-eskabidea egin beharko du, arazketa-instalazioen ezaugarriak eta efluenten gehieneko parametroak definitzen dituen dokumentazio teknikoaren aurkeztearekin batera (Uren Legearen Testu Bategina onesten duen uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretuaren 100. artikulua eta ondorengoak, eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretu bidez onetsitako Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduen 245. artikulua eta ondorengoak).
3. Isurketa orok bete beharko ditu dagozkion baldintzak, bere aldetik eta ibilgu berera isurtzen diren gainerako isurketekin batera kontuan hartuta, isurketa egiten den ur-masarako finkatutako ingurumen-arau eta –helburuen puntu guztiak bete daitez.

6.2. Kultura Ondarearen Babesa.

Azpeitiko Hirigintza Ondarearen Katalogoko hiru elementu daude dagokigun eremuan:

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko “Amue” 11. HE-ko Plan Berezian dago, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlanak. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

- 114 zk. Amueko zubia, XVII. mendekoa, 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez probintziarako interes historiko-artistikoa duen monumentu izendatutakoa eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Kalifikatutakoa.
- 39 zk. Santa Klara komentua, Erdi Aro ondorengo eraikina, XV-XVI. mendeetako, EAeko Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezina.
- 10 zk. San Frantzisko komentua, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Balizko Arkeologia Gune gisa (A eremua) HORMEZ BARRUKO ESPARRUA jasota duena, gaur egungo Santa Klara komentua dagoen eremuan kokatzen dena.

HAPOnen Katalogoan bakoitzarentzako ezarritakoa da haien babes-araubidea

Gainera, Ingurumen ebaluazio Estrategikoa hastea eskatu zenean jasotako txostenen arabera (Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentua eta Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritza), honako hau ere nabarmentzen da:

- Enparango errota, D motako Balizko Arkeologia Gune gisa deklaraturata dagoena.

Elementu horri buruz, zera adierazten du Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak deklarazioan: *“errotan eragina izan dezakeen edozein obra-proiektu egin baino lehen, azterketa bat egin beharko da, eta azterketa horretan oinarrituta, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ondare Historiko-Artistikoaren Zerbitzuak erabakiko du proiektu arkeologikoa egin behar den edo ez obrak egikaritu baino lehen”*. Alderdi hori jasota dago Plan Berezi horen Hirigintzako Araudian.

Lau elementu horiei buruz, zera adierazten du Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentuak: *“debekatuta dago kultura-ondasunetan kutsadura bisuala edo akustikoa eragiten duten elementuak jartzea”*. Alderdi hori jasota dago Plan Berezi horen Hirigintzako Araudian.

Azkenik, txosten bietan aipatzen da 158 zenbakidun elementua, Corrugados Azpeitia SL hain zuzen ere, eremuaren zati handi bat okupatzen duen enpresa. Plan Bereziaren antolamenduaren oinarrian, enpresa hori eraistea eta haren jarduera hirigunetik kanpora eramatea jasotzen da.

Horri buruz, zera adierazten du Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailaren txostenak: *“Udalaren esku geratzen da horri buruzko erabakiak hartzea”, nahiz eta Sailaren proposamena hauxe den: “Finkapena eta/edo Kontserbazioa eta apaindura” eta “enpresa hori eraisteko erabakia hartzen bada, haren balioak kontserbatzeko aukerarik gabe, gutxienez jasotze planimetrikoa eta argazki-erreportajea egin eta dokumentazio historikoa bildu beharko litzateke, enpresa handi baten aldatetako eta haren produktio urteak, instalazioan egindako eraberritze-lanak, eta lantegiak berak eta altzairugintzak, iraganean zein gaur egun, udalerrian izan duten eta duten garrantzia jasota gera daitezen”*.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentuaren txostenak, berriz, zera dio: *“Zerbitzu honek ezinbestekotzat jotzen du lantegi-multzoaren azterketa xehatua egitea, arkitekturaren eta ingeniariaren ikuspuntutik, baina baita ikuspuntu historiko, sozial eta/edo antropologikotik ere, ondare immateriala zaintze aldera. Horretan oinarrituta, eta emaitza gisa, kontuan hartu behar da ondare- eta kultura-interes handieneko zatiei balioa emateko eta haien etorkizunean eremuan integratzeko aukera”*. Alderdi hori jasota dago Plan Berezi horen Hirigintzako Araudian, eremuaren garapenari begira.

6.3. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruk

Eremuko lurzoruen zati handi batek izan ditu kutsadura sor dezaketen jarduerak edo instalazioak. Lurzoru horiek IHOBEren inbentarioko 20018-00022 kodedunak dira, industria-erabilerako partzelekin bat datozenak.

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta hura garatzen duen 209/2019 Dekretua bete beharko dira.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Kutsadura sor dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten lurzoruen inbentarioaren irudia (Geoeuskadi bisorea)

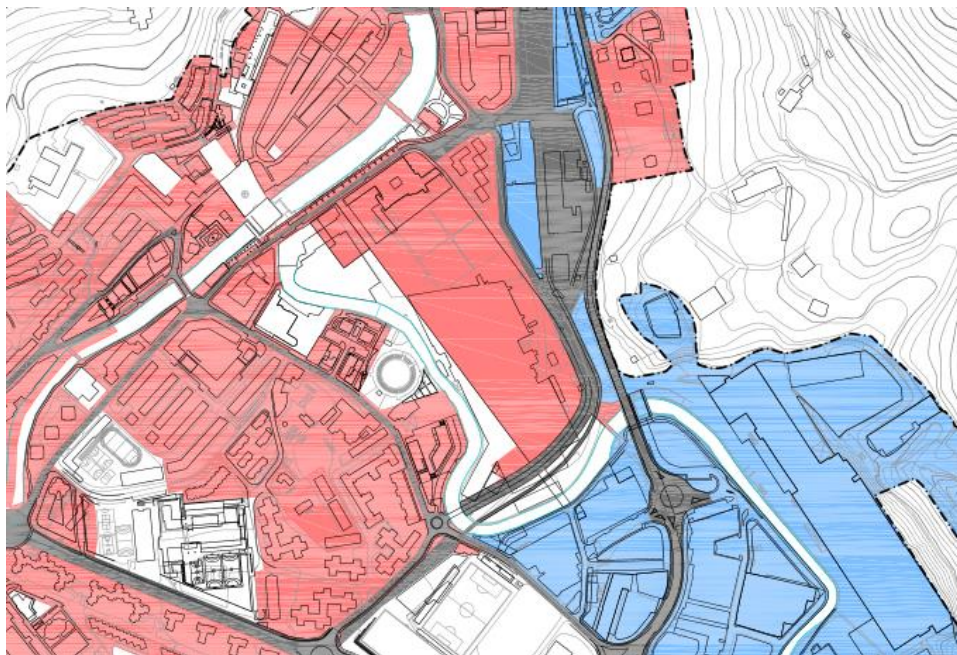
6.4. Afektazio akustikoak

Eremu hau etorkizuneko garapentzat jotzen da, Hots-kutsadurari buruzko EAEko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 3.d) artikuluan jasotzen den definizioari jarraiki. Dekretu horren 30.2 artikulua arabera, etorkizuneko garapen bat sustatuko duten erakundeek eragin akustikoari buruzko azterlana egin beharko dute; dekretuaren 37. artikuluan arautzen da hori.

Ondore horretarako, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen barruan Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketa bat egin da, Plan Berezi honetako G AGIRI gisa jasota dagoena.

Jarraian, Azpeitiko zonakatze akustikoari eta zarataren mapa estrategikoari dagozkion datu nagusien laburpena egingo da, azterketa horretarako oinarritzat erabili direnak.

Azpeitiko HAPOeko Eremu Akustikoen planoak adierazten du azterketaren xede den eremua "A eremuan" dagoela, hots, ETXEBIZITZA-ERABILERAKO lurzoruak nagusi diren lurraldeko sektoreekin bat datorrena.



BIZITEGI-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK	AREAS ACUSTICAS DE USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK	AREAS ACUSTICAS DE USO INDUSTRIAL
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (BIDEAK ETA TRENBIDEAK)	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (VIARIO Y FERROVIARIO)

HAPOeko Eremu akustikoen (udalerría) II.4.2 planoaren irudia

Kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 31. artikulua eremu urbanizatuertarako eta etorkizuneko garapentarako kalitatearekin lotutako helburuen balioak ezartzen ditu, dekretuaren 1. eranskineko 1. ataleko A taulan ezartzen direnak.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

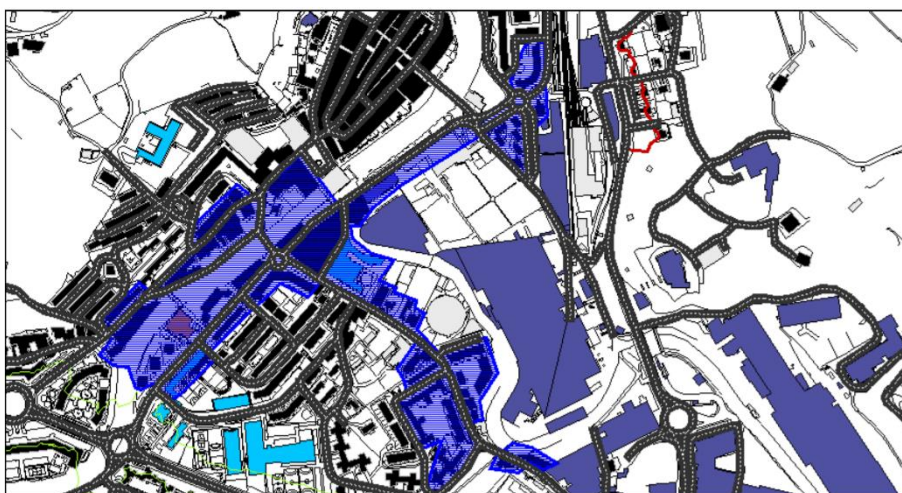
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

A Taula. Lehendik dauden urbanizatutako eremuetarako 213/2012 Dekretuak ezartzen dituen kalitate akustikoko helburuak

31. artikulua 2. atalak ezartzen du etorkizunerako hirigintza-garapena aurreikusita dagoen eremuek 5dBA-ko kalitate-helburuak ezarriko direla kanpoko espazioan, lehendik dauden eremuetarako baino zorrotzagoak.

Horri jarraikiz, Plan Berezi honen kasurako, hauek izango dira kalitate akustikoko helburuak: **L_d=65-5=60**, **L_e=65-5=5** eta **L_n=55-5=50**, etxebizitza-erabilera nagusi den eremu batean dagoelako, eta hura handitzea aurreikusten delako.

Bestalde, Azpeitiak badu **Zarataren Mapa** bat, 2014koa, Zaratari buruzko 37/2003 Legeak, 1515/2005 Errege Dekretuak eta kutsadura akustikoari buruzko EAeko 213/2012 Dekretuak exijitutakoa betetzen duena; araudiok adierazten du eskudun agintariak bost urtean behin berrikusi behar dituztela zarataren mapa estrategikoak –aurreko urte naturaleko egoerarekiko– eta, hala badagokio, mapa horiek aldatu eta onetsi. Babes akustiko bereziko zona batzuk mugatzea proposatzen da; tartean dago BABZ_erdigunea, batez ere Udalaren eskumeneko kaleek sortutako zarataren eraginpean dagoena.



Detalle de la ZPAE centro

Ondoren egingo den Ekintza Planaren barruan onetsiko da BABZren mugapena, eta zonakako planak garatuko dira, haien deklarazioa barne eramango dutenak.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

6.5. Aireportuarekin lotutako afektazioak

Azpeitia udalerria Donostiako Aireportuaren zortasun aeronautikoen eraginpean dago; zortasun horiek Sustapen Ministerioaren 2006ko uztailaren 13ko FOM/2617/2006 Aginduaren bitartez (EAO, 1189 zenbakiduna, abuztuaren 9koa) onetsitako Donostiako Aireportuaren Plan Zuzentzailean jasota daude.

Azpeitiko Udalak dagokion irizpena eskatu zion Hegazkineria Zibileko Zuzendaritza Nagusiari (Sustapen Ministerioa), eta 2022ko ekainaren 23an jaso zen txosten hori; Zuzendaritza horrek dio EZ DAGOKIOLA Plan Bereziari buruzko irizpenik ematea, A.U. 11 AMUE eremua ez baitago instalazio aeronautiko zibilen zortasun aeronautikoei lotutako espazioen barruan.

Hori guztia gorabehera, txostenak gogorarazten du 584/1972 Dekretuaren 8. artikulua arabera –haren idazketa berrian–, lursailetik 100metros metroko altuera hartzen duen edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak –palak barne– eraikuntzarako beharrezko bitartekoak –eraikuntza-garabiak eta antzerakoak barne) jartzeko edo landatzeko, beharrezkoa izango dela, alde aurretik, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziak elementu horiek aire-operazioen segurtasunean duten eraginari buruzko irizpena eman dezan.

7. ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA

7.1. Aukeren analisisa

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Irismen Agiria eskatzeko agiriak idatzi baino lehenagoko fasean, beharrezkoa izan da antolamendu xehaturako aukerak prestatzea, ezarpen berriaren alderdirik kritikoan oinarrituta. Hauexek dira:

- Bide-konexioak eta oinezkoenak: GI-631 errepidearekiko konexioa, Garmendialderekiko konexioa, Enparanalderekiko konexioa.
- Erabileren banaketa, etxebizitzekiko: hirugarren sektoreari zein berdeguneei dagozkienak
- Eraikuntza-tipologia: etxebizitza-multzoen okupazioa, orientazioa eta zabalera.

Hainbat soluzio garatu zen horietako bakoitzerako, haien artean konbina zitezkeenak antolamendu-aukera ezberdinak planteatzerakoan. Azkenean, lau aukera planteatu ziren, haiek ingurumenaren ikuspuntutik, ikuspuntu sektorialetik eta urbanistikotik aztertu ziren, eta hautatutako aukeraren alde egin zen.

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren 4.4 “Aukeren Analisisa” atalak garatzen du egindako analisisa.

7.2. Proposatutako antolamenduaren deskribapena

Hirigintzari dagozkion helburuak

“Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen Justifikazioa eta Helburuak” deritzon 2. atalean azaldu bezala, Azpeitiko indarrean dagoen HAPOk ezartzen duen eskakizuna da Plan Berezi hau idaztea, eta eremuaren antolamendu xehatua ezartzen da haren eginkizuna, hirigintzari dagozkion ondorengo helburuak garatuz:

- Industria-lurzorua etxebizitza-lurzoru bilakatzea, etxebizitza-erabilera nagusi den Hirigunetik gertuko ingurune batean.
- 468 etxebizitza eta hirugarren sektoreko erabilera 15.040 metroren antolamendua ezartzea, bai eta ekipamendu komunitarioko eta espazio libreko zuzkidura erabilera lurzorua ere, Amuen ematen diren hiri-zentralitateko helburu berezien arabera.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOk "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

- Ibaieder ibaiaren ibilgua leheneratzea eskuineko ibaiertzean; gaur egun, hormigoizko horma bertikal baten bitartez bideratuta dago, industria-jardueraren muturreko okupazio-baldintzen ondorioz.
- Komentuari dagokion eraikuntza finkatzea, hirugarren sektoreari dagozkion erabileretarako edo zuzkidura-erabileretarako, komentu-erabilerari kalterik eragin gabe.
- Udalerriko bide-sarea eremuan integratzea, motordun ibilgailuen zein motorrik gabeko mugikortasunari dagokionez, baita trenbideari dagokionez ere, era horretan bere garaian industria-ezarpenak hipotekatu zuten trenbide-trazadura berreskuratuz.
- Proposatutako garapenarekin bateraezinak diren egungo eraikuntzak eraistea.

Ingurumenarekin eta jasangarritasunarekin lotutako helburuak eta irizpideak

Irismen Agiriaren arabera, honako hauek dira:

- Lurzoria zentzuz eta modu intentsiboan erabiltzea, aurreikusitako bizitegi-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko beharrezko lurzoruen okupazioa mugatuz eta espazio libre gehiago sortuz, herritarrek haietaz goza dezaten.
- Hiri-segregazioa eta-sakabanaketa saihestea, dentsitate handiko hiri-egitura trinko eta konplexuak sustatuz.
- Ahalik eta lurzoru gutxien zigilatzea, hirugarren sektorerako eta etxebizitzetarako okupatutako lurzorua minimizatuta eta espazio berde handiak eta ibaiertzean parkeak sortuta.
- Funtsezko prozesu ekologikoen eta oinarrizko bizi-sistemek behar bezala funtziona dezaten ziurtatzea, ekosistemek ematen dituzten zerbitzuak babestuz, Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertza berreskuratuta eta, horrekin, baita europar bisoiaren habitata eta ibaiertzeko landaredia ere.
- Natura-ekosistemak eta ondare ekologikoaren eta paisaiaren barietatea, berezitasuna eta edertasuna kontserbazio-egoera onean zaintzea.
- Dibertsitate biologikoaren galera geldiaraztea, ekosistemak leheneratzea eta lurzoruaren artifizializazioa mugatzea.
- Ur-masen (Ibaieder eta Urola ibaiak) egoera ekologikoa ona izan dadin eta baliabidearen erabilera jasangarria lortzea.
- Natura-baliabideak modu jasangarrian erabil daitezten sustatzea: ura, energia, lurzorua, materialak:
 - Energia-aurrezpena eta -eraginkortasuna eta energia berriztagarrien erabilera sustatuz, erabilera berriak ezarri eta erabiltzerakoan.
 - Ura aurreztu dadin sustatzea, erabileretarako beharrezko eskariari erantzungo dieten sistemekin, ur-masetan ahalik eta inpakturik txikiena eragingo dela bermatuz, zerbitzu-bermearekin
- Energia-aurrezpena, energia-eraginkortasuna eta energia berriztagarrien erabilera eta baterako sorkuntza sustatzea.
- Aire garbia bermatzea eta zarata-maila handien eta kutsadura akustikoaren eraginpean dauden biztanleen kopurua murriztea.
- Klima-aldaketaren aurreko zaurgarritasuna murrizten laguntzea, klima-aldaketa arintzeko eta aldaketa horretara egokitzeko neurriekin.
- Arrisku naturalak minimizatzea.
- Kutsatutako lurzoruen kudeaketa hobetzea, kutsatuta egon daitezkeen eremuan dauden lurzorua

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

leheneratzeari lehentasuna emanez eta kutsadura mota berriak prebenituz.

Proposatutako antolamenduaren deskribapen orokorra

Azpeitiko HAPOk bederatzi bat lurzoru hektarea sartzen ditu udalerriko hirigunetik oso hurbil dagoen etxebizitza-erabilerako hiri-eremuan; hektarea horietatik zazpi industria-lurzoruak dira, eta Corrugados enpresaren erabilerarik gabeko instalazio eta eraikuntzek okupatuta daude gaur egun. Ereduaren gainerako hektareak Frantziskotarren komentuari eta Ibaieder ibaiaren gaineko aldean eraikitako bizitegi-erakin bati dagozkie.

Amue eremuaren garapenak udalerrian kalitatezko espazio nabarmen gehiago izatea ekarriko du. Hirigunetik hurbil egotea abantaila handia da, eta Amue udalerriko zona horretarako birika bihurtuko da, zalantzarik gabe.

Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertza leheneratuta eta espazio berri handiak eta ibaiertzeko pasealekua irekita, ibaiarekin berriro konektatzeko eta orain arte, erdigunetik gertu egon arren, inola ere irisgarriak ez ziren espazioez gozatzeko aukera emango zaie azpeitarrei.

Corrugados enpresaren industria-eraikuntzek eta -instalazioek ia erabat okupatu zuten espazioa, ibaiertzean espazioa irabaziz hormigoizko hormez egindako bideratze bertikalak egikarituta; horrenbestez, Ibaieder ibaiaren eskuineko ertza erabat bideratuta dago eremuaren parean.

Proposatzen den antolamenduak espazio berde modura berreskuratzen du Ibaieder ibaiaren eskuineko ertza, ingurumena leheneratuta eta ibaiertzean pasealeku bat eta espazio berdeak sortuta. Komentu-erakinari ere balioa ematen dio; gaur egun erabat hormatuta dago, ezkutuan dago barruan duen espazio libre baliotsua. Plan Bereziak espazio hori irekitzen du, herritarrek hartaz goza dezaten.

Antolamenduz kanpo uzten da Ibaieder ibaiaren ibilguaren gainean –Urola ibaiarekin bat egiten duen gunean– dagoen etxebizitza-multzoa, URAk uholde-arriskuko egoera hobetzeko lanak egin ditzan.

Amue eremua Azpeitiko hiri-sarean dago, beraz, etxebizitza-eremu berria diseinatzeko oinarritzko irizpidea izan da lurzoruaren okupazioari eta herritarren zerbitzurako espazio publikoak sortzeari dagokionez hirigintza-soluziorik onena lortzea, era horretan, eta guztion onuraren ikuspegitik, garapenaren kalitatea bilatuz.

Joan XXIII.aren kaleko etxebizitza-multzoaren ondoan biribilgune bat eginda, Enparanalderekin konektatzen duen errepide berri baten bitartez antolatzen da antolamendu berria. Antolamenduan jasotzen diren eraikin berrietarako sarbidea izango da errepide berria, eta eremuaren perimetrotik igaroko da.

Etxi irekiak osatuko dituzten hiru multzotan antolatuko dira bizitegi-eraikuntza berriak; horrela, egoteko espazio zabalak sortuko dira, bizilagunen arteko harremanak sustatuko dituztenak. Hirugarren sektorerako eraikinak komentu-erakinaren eta etxebizitza-eraikuntzaren arteko trantsizio-elementu gisa funtzionatzen du. Eraikin guztiak sustengatzen dira errepide berrian, jarraitutasun-sentsazioa sortuz.

Espazio libreei eta zuzkidura publikoei dagokienez, etxebizitzaren inguruan sortutako espazio publiko berriez gain, berdegune handi bat antolatuta dago komentuari, hirugarren sektoreko erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean. Asmoa da ekipamendu generikoko lursail hori Ibaieder ibairantz irekita egongo den espazio berde bat izatea, parke baten berezko aisia-erabilera zabaldu eta, beharrezkoa izango balitz, beste mota bateko zuzkidura publikoko erabilera ematea ahalbideratuko duena. Tamaina handiko hiri-parkea da, Ibaieder ibaiaren ertzeko espazio libreen sistema orokorrarekin batera, udalerrirako birika garrantzitsua osatuko duena.

Ibaiertzeko pasealekua Amueko zubiraino iristen da, ondare-balio handia duen elementu horri balioa emanez, eta ingurunean antolatuta dauden bizikletentzako eta oinezkoentzako ibilbideekin konektatzen da.

Ekipamendu komunitarioko bi lursail antolatzen dira. Lehendabizikoa, parke edo berdegune izateko asmoarekin antolatuko dena; komentuari, hirugarren sektoreko erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean dago. Ereduaren ekialdeko zonan antolatzen da ekipamendu komunitarioko bigarren lursaila, Amueko zubiaren ondoan, bizitegi-garapen berriari zerbitzua ematen dion ibilgailuentzako bide berriaren beste aldean, eta ekipamendua ibaiertzeko parkearekin lotzen duen oinezkoentzako ardatz garrantzitsu baten amaieran.

Ezarpen-kota

Eremuaren ipar-mendebaldeko muturra bat dator Urola eta Ibaieder ibaien elkargunearekin, eta Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoko Uholde-arriskua Kudeatzeko Planean (UAKP) jasotzen den ES017-GIP-URO02 Azpeitia Uholde-arrisku Handiko Eremuan dago.

UAKParen bigarren zikloaren barruan (2022-2027) berrikusi da kartografia. Horrela, berrikuspen horren arabera, A.U 11 AMUE eremuan, ondorengo koten inguruan egongo litzateke 500 urteko errepikatze-aldiko uraldien ur-geruzaren kota:

- A.U AMUE eremuaren hegoaldeko muturrean, T500eko ur-geruzaren kota 84,5 metrokoa da.
- Eremuaren iparraldeko muturrean, Ibaieder eta Urola ibaien elkargunetik gertu, 83,5 metroraingo jaisten da kota.

Plan Bereziaren antolamenduaren irizpidea da T500eko uholde-kota egungo egoeran salbatzea, kontuan izan gabe URAK egingo dituen obren ondorengo aurreikusitako hobekuntzak; horrenbestez, 84,60 eta 83,60 koten artean antolatzen dira eraikuntza berriak.

Era horretan, antolatutako eraikinak uholde-eremutik eta lehentasunezko fluxuko eremutik kanpo dauden segurtasuna dugu, eta zabalagoa izango da eraikuntza berriak ezar daitezkeen erabilera-sorta. Nolanahi ere, URAK aurreikusitako hobekuntzarako obrak amaitu ondoren, egoera hobea izango da uholde-arriskuari dagokionez.

Gainera, Memoria honetako Justifikazio Hidraulikoa deritzon 9. atalean justifikatzen den bezala, proposatzen den antolamenduak ez du eragiten pertsonak edo ondasunek uraldien aurrean gaur egun segurtasunari dagokionez duten zaurgarritasuna handitzea, eta ez da nabarmen handitzen ingurunearen uholde-arriskua.

Inguruko hiri-bilbearekiko konexioak:

Honako hauek dira urbanizazio berri honek hiri-bilbearekin dituen konexioak:

-GI-631 errepidearekin: gaur egun errepide horrekiko konexio bat dago, Joan XXIII.aren kaleko Eroski supermerkatuaren paretik igarotzen den bide baten bitartez, antolamenduko eremuaren iparraldeko muga. Konexio hori ez da etengo antolamendu berriarekin, baizik eta trafikoak merkataritza-gune horren parean elkartzen diren zirkulazioak antolatuko dituen biribilgune berri batetik bideratuko dira; handik abiatzen da eremurako antolatutako bide nagusia ere, etxebizitza berrietarako sarbidea dena.

-Enparanalderekin: planifikatutako biribilgune berriak Joan XXIII.aren kaleko etxebizitza-multzoaren alde bietako kale biak ere jasotzen ditu; kale horien bitartez konektatzen da Azpeitiko alde zahararekin.

-Ibilgailuentzako konexioa Garmendialderekin: Azpeitiko HAPOK ibilgailuentzako konexio bat aurreikusten du Garmendialderekin, Ibaieder ibaiaren gaineko zubi baten bitartez. Eremuak eta inguruneak duten uholde-arriskua dela eta, Plan Berezia idazterako unean ezinezkoa da URAK eraikuntza berriko zubietarako ezartzen dituen zehaztapenak beteko dituen zubi bat definitzea.

Ibilgailuentzako zubiaren diseinua Uholde-arriskua Kudeatzeko Plana (UAKP, 2. Zikloa 2022-2027) betetzearen eta URAK etorkizunean proiektuari ezarriko dizkion baldintzen mende egongo da. Horregatik, dagozkion baldintzak betetzen direnean zubia eraikitzeko lurzoru-erreserba bat ezartzera mugatzen da Plan Berezia. Lehenengo urbanizazio-fasean ez da aurreikusten zubia eraikitzea, elementu hori ez eraikitzeak ez baitu eragozten proiektuan jasotzen den urbanizazioak behar bezala funtzionatzea. Urbanizazioko proiektu orokorrekiko independentea izango den eraikuntza-proiektu batean definituko da zubia, URAK UAKP 2022-2027 planeko egiturazko obrak amaitu eta zubia eraiki ahal izateko baldintzak betetzen direnean.

-Oinezkoentzako konexioa Garmendialderekin: ibilgailuentzako zubiaz gain (oinekoentzako espalo eta guzti), pasabide berria antolatzen da Ibaieder ibaiaren gainean, Harzubia kaleko 15. zenbakiaren parean.

Aurreko kasuan bezala, URAK UAKP 2022-2027 plana betetzeko aurreikusita dituen jarduketak egikaritu ondoren ezartzen dituen baldintzen eta beste aldeko ibaiertzaren hirigintza-garapenaren mende egongo da pasabidearen diseinua.

-Bizikletentzako eta oinezkoentzako ibilbideen sarearen jarraitutasuna: antolamenduak egungo sarearekiko konexioa planteatzen du, Amueko zubitik hasita, proposatutako bidearekiko paraleloan, biribilgune berriraino iritsi arte; handik, berriro lotuko zaio egungo sareari.

-Urola bailarako garai bateko trenbide-trazadura leheneratzeko erreserba: erreserba horrekin, HAPOK

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOKO "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

etorkizunean eskualdeko azpiegitura horren Zestoa eta Azpeitia arteko tartea berreskuratu ahal izateko ezartzen duen exijentzia bete nahi da; EAEko trenbide-sareari buruzko Lurralde Plan Sektorialean du jatorria proposamen horrek.

Eraikigarritasuna eta eraikuntza-tipologia:

Gutzizko etxebizitza-eraikigarritasuna (44.460m²) etxadi irekiak eratzen dituzten hiru etxebizitza-multzotan antolatzen da; horietako bat hegoalderantz irekita dago, eta beste biak mendebalderantz.

Hegoalderantz irekitako etxadiko etxebizitza gehienak babestutako etxebizitzak dira (tasatutako etxebizitzak eta araubide orokorreko babestutako etxebizitzak), 4Sot.+BS+7+A erako eraikuntza-profileko etxebizitza-multzo batean; hau da, sotoko lau solairu, beheko solairua, goiko zazpi solairu eta atikoa (zazpigarren solairuarekiko atzeraemana fatxadan). Beheko solairuan eta lehenengoan hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira lokal komertzialerako eta bulegotarako, etxadiaren erdialdeko espazioari jardueradun plaza publikoko izaera emateko asmoz, handik oinezkoek zirkula dezaten.

Mendebalderantz irekitako bi etxadiak, berriz, etxebizitza libreterata bideratuta daude gehienbat, plazatik hurbileko zati batean izan ezik, antolamenduaren erdian dagoen etxadian, hirugarren sektoreko erabilerak egongo baitira beheko solairuan. 4Sot.+BS+5+A erakoa da etxadi bien eraikuntza-profila.

Eremuan antolatutako bide berria izango da etxebizitzetarako sarbidea. Planoetan adierazten den sotoetarako ibilgailuentzako sarbidea gutxi gorabeherakoa da; eraikuntza-proiektuan definituko da zehaztasunez, eta baliteke agiri honetan jasotakoaren ezberdina izatea.

Hiru etxadietako sestra azpiko eraikigarritasunerako erreserbatutako espazioak etxadi bakoitzak hartzen duen azalera osoa okupatzen du, agiri honetako antolamenduko planoetan jasotzen den bezala; beraz, etxadietako patio horiek hiru kasuetan izango lirateke erabilera publikoko zortasundun titularitate pribatukoak.

Etxadien antolaera horri esker, etxebizitzek eguzkiarekiko orientazio ahalik eta egokiena dute, eta ondoriozko espazio publikoek eguzki-erradiazioa jasotzen dute urte osoan (arratsaldetik aurrera neguan, eta eguerditik aurrera udan).

Hirugarren sektoreko erabileren gainerako eraikigarritasunari dagokionez, bizitegi-multzoetan kokatzen ez denaren zatirik handiena komentuaren eta lehenengo etxadiaren arteko lursailean antolatzen da, eremura sartzeko biribilgunearen parean. Leku horretan, 3Sot.+BS+5 erako eraikuntza-profila duen eraikin bat antolatu da, 83,6 kotan, 10.150m²-ko eraikigarritasunarekin. Gainerakoa (100 m² inguru) komentuaren lursailean hedapen txikiak egiteko gordeko da.

Espazio libreak eta zuzkidurak:

Etxebizitzen inguruan sortutako espazio publiko berriez gain, berdegune handi bat antolatuta dago komentuaren, hirugarren sektoreko erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean. Parke handi horrek komentuaren atzealdeko lorategiaren zati bat aprobetxatzen du; jendearentzako irekiko da, udalerriko azpiegituran integratuz. Asmoa espazio libre izatea den arren, Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ekipamendu gisa kalifikatzen du eta, horrek, parke batek berez duen aisiarako erabilera emateaz gain, beste zuzkidura publiko mota bat izan dadin ahalbideratzen du, hirigintza-araudian zehazten den bezala.

Gainera, plaza gogor txiki bat antolatzen da, Foru Pasealekutik sarbidea duena, Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertzean pasealeku handi bati bide emanez; pasealeku horrek perimetro osoa inguratzen du, eta Amueko zubiarekin eta bizikletentzako eta oinezkoentzako inguruan antolatuta dauden ibilbideekin lotzen da.

Ibaieder ibaiaren ertzeko berdegune hori nabarmen zabaltzen da Urola ibaiarekiko elkargunean; ibilgu bien elkargunean gaur egun dagoen tapoia kenduko duen jarduketa hidraulikoa aurreikusita dagoen gunean.

Eremuaren ekialdeko zonan antolatzen da beste ekipamendu komunitarioa, Amueko zubiaren ondoan, bizitegi-garapen berriari zerbitzua ematen dion ibilgailuentzako bide berriaren beste aldean, eta ekipamendua ibaiertzeko parkearekin lotzen duen oinezkoentzako ardatz garrantzitsu baten amaieran. 3.087 metro koadroko lursaila da, eta etorkizunean eraikitzeko lerrokadura batzuk antolatzen dira; 1.000 metro koadroko (t) irabazi asmorik gabeko eraikigarritasuna aurreikusi da lursail horretarako.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

7.3. Ezaugarrien koadroa

Zonakatzea

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek Azpeitiko HAPOk ezartzen duen zonakatze orokorra garatzen du Hirigintzako Arau Partikularrak deritzon III. Liburuan jasotzen den hirigintza-fitxan; honako hau da egiturazko araubide urbanistikoa:

1. **KALIFIKAZIO OROKORRA**

- A.20/11 Zona (Bizitegi-gunea, Eraikuntza Intentsiboan)..... Azalera 55.623m²
- E.10/11 Zona (Hiri Bide eta Errepide nagusiak)..... Azalera 7.945m²
- E.20/11 Zona (Ibilbide Berezien Sarea-Txirrundulariak eta Oinezkoak)..... Azalera 750m²
- E.30/11 Zona (Trenbide-sarea)Azalera 1.015m²
- F.10/11 Zona (Hiri Espazio Libreak)..... Azalera 19.566m²
- H.10/11 Zona (Ibai-ibilguak)..... Azalera 6.023m²

HAPB honetan jasotzen den zonakatze xehatua Azpeitiko HAPOren Hirigintzako Arau Orokorraren 33. Artikuluan ezartzen den kalifikazio xehatuaren sistematizazio eta arauketa materialera egokituta dago.

Bestalde, azpi-zonen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-araubide orokorrerako, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintzako Arau Orokorraren 34. artikulutik 46. artikulura ezartzen dena hartzen da erreferentziatzat.

Beraz, A.U. 11 AMUE eremuaren zonakatze xehatuak “erabilera xehatuko azpi-zonen” zerrenda hau betetzen du.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie	Superficie
Usos principales s/PGOU de Azpeitia		ordenada (m2)	ordenada %
PRIVADAS			
a.20.1	RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida		5,85
	Parcela R.1	5298	5,85
a.20.2	RESIDENCIAL DE EDIFI, INTENSIVA. Vivienda libre	8820	9,75
	Parcela R.2	4291	4,74
	Parcela R.3	4529	5,01
c.10	USOS TERCIARIOS	8396	9,28
	Parcela T.1	4890	5,41
	Parcela T.2	3506	3,87
	TOTAL	22514	24,89

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOKO "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

PUBLICAS			
SISTEMAS LOCALES			
g.10	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	12059	13,33
	Parcela EC.1	8972	9,92
	Parcela EC.2	3087	3,41
f.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	18201	20,11
h.10.1	CAUCES FLUVIALES. Reserva actuaciones URA	1828	2,02
e.10	CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES	542	0,60
TOTAL SS.LL.		32630	36,06

Eremuaren barruko sistema orokorrak, berriz, honela geldituko dira haiek antolamendu berrira egokitzeko egindako birdoikuntzen ondoren:

SISTEMAS GENERALES			
F.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	19566	21,62
H.10	CAUCES FLUVIALES	6023	6,66
F.20	RED DE ITINERARIOS ESPECIALES CICLISTA Y PEATONAL	843	0,93
E.30	RED FERROVIARIA	1015	1,12
E.10	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES	8027	8,87
	Solape entre Sistemas Generales	125	0,14
TOTAL SS.GG.		35349	39,06

Horrenbestez, hauxe da guztizko azalera:

22.514m² azpi-zona pribatu

32.630m² tokiko sistema

35.349 (sistema orokorren arteko gainezarpenei dagozkien 125 m² kenduta)

GUZTIRA: 90.493m² lurzoru guztira eremuan.

PO.01 "ZONAKATZE XEHATUA" planoak jasotzen du zonakatze xehatuaren proposamena eta ezaugarrien dagokion Koadroa.

Ondoriozko lursail pribatuak eta eraikigarritasunen esleipena

Honako hau da ondoriozko lursail pribatuen definizioa:

Lursaila	Azpi-zona	Lursailaren azalera (m ²)	Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna	Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasuna	Gehieneko profila
R.1	a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuek	5.298 m ²	20.958 m ² (Horietatik 8.748 m ² Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako, 9.310 m ² Prezio Tasatuko Etxebizitzetarako eta 2.900 m ² hirugarren sektoreko erabilerarako)	10.596m ² t	4Sot.+BS+7+A PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta Sestrak planoaren arabera
R.2	a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak	4.291 m ²	15.622 m ² (horietatik 13.732 m ² etxebizitza libretarako, eta 1.890 m ² hirugarren sektoreko erabilerarako)	8.582m ² t	4Sot.+BS +6+A eta 4Sot.+BS+5+A PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta Sestrak planoaren arabera
R.3	a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak	4.529 m ²	12.700 m ² etxebizitza libretarako	9.058m ² t	4Sot.+BS + 5+A PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta Sestrak planoaren arabera
T.1	c.10. Hirugarren sektoreko erabilera	4.890 m ²	10.150 m ² hirugarren sektoreko erabilerarako	5.000m ²	3Sot.+BS+5
T.2	c.10. Hirugarren sektoreko erabilera	3.506 m ²	100 m ² hirugarren sektoreko erabilerarako (hedapena) (7.688 m ² hirugarren sektoreko erabilera)	0 m ²	BS+1

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

			finkaturako)		
Guztira		22.514 m²	59.530 m²		

PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoak jasotzen du lursail horretarako eraikuntzen lerrokadurak eta profilak, eta Hirigintzako Arau Partikularrek osatzen dituzte eraikuntza bakoitzerako.

7.4. Proiektuan jasotzen den azpiegituraren deskribapena

Saneamendu-sarea

Saneamenduak bereizketa-sistema bat izango du eremu osoan –atal grafiatuan jasoko dena–, eta euri-uren eta ur beltzen saneamendu-sareak osatuko du.

Urbanizazioko Proiektuak ebatzi eta definituko ditu sareen materialen eta elementuen diametroak, indarrean dagoen araudiak azpiegitura eta zerbitzuen kalitateari dagozkionez ezartzen dituen gutxienerako baldintzei jarraikiz.

-Euri-uren sarea

Dagozkien adar eta hodien bitartez bildu eta bideratuko dira euri-urak, bi gunetan isuriko diren arte, batean Urola ibaira, eta bestean Ibaieder ibaira.

Putzuak aurreikusiko dira noranzko- edo malda-aldaketak dauden gunen guztietan eta, nolahi ere, 50 metroko distantziara gehienez.

-Ur Beltzen sarea

Urola ibaiarekiko paraleloan igarotzen den kolektorearen egungo konexio-putzuan isuriko du ur beltzen saneamendu-sareak.

Lursail bakoitzaren sare orokorrerako isurketa-baldintzek ikuskapen- eta kontrol-kutxatila bat izango dute. Sareek 350 mm-ko gutxienerako diametroa eta gutxienez % 0,5eko malda izan beharko dute.

Argindarra hornitzeko sarea eta argiteria

Aurreikusten da Iberdrolak, energia elektrikoa hornitzeko, hegoaldeko, Ibaieder ibaia gurutzatuta, datorren aireko lineatik (30Kv-ko linea) konektatzea baimenduko duela.

Behin ibaia gurutzatuta, ibaiaren ertzetik doan linea hori lurperatzea proposatzen da. Horretarako, beharrezkoa izango da beste hiru dorre jartzea: mutur bakoitzean bana, eta beste bat tartean, eta berriro ibaia zeharkatzea, ekialderantz.

Behin linea hori lurperatu ondoren, hegoaldean dagoen lehenengo dorretik Sekzionamendu Zentro baterantz bideratuko da eta, handik, aurrez aipatutako lineak jarraitzen du alde batetik, eta, bestetik, hiru transformazio-gune elikatzen dituen linea bat ateratzen da (etxebizitza-multzo bakoitzerako bana). Transformazio-gune bakoitzetik, behe-tentsioan irtengo da elikadura, eraikin bakoitzeraino.

Bestalde, baliozabetuta geldituko lirateke gaur egungo bezeroen lineak eta haien Transformazio-guneak.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Eskatutako potentzia unitarioak kalkulatzeko, ondorengo gutxieneko erreferentziak erabiliko dira:

- Aparkalekuak (sestra azpian): 20 W/m²
- Hirugarren sektoreko erabilera: 100W/m²
- Bizitegi-erabilera: 6.500 W/etxeb.

Transformazio-guneen azken potentzia kalkulatzeko, dagokion arauzko instrukzioan finkatutako aldebereotasun-koefizienteak aplikatuko dira.

Konpainia hornitzaileen arauen arabera proiektatuko da sarea, PVCzko hodiak erabiliko dira kanalizazioetan eta kutxatiletan, eta bideetatik gutxienez 0,80 metroko sakoneratik igaroko dira ahal den heinean.

Dokumentazio grafikoan jasota dago argiteria publikoaren sarea, eta energiaren sarearekiko independentea izango da. Lurperatuta igaroko da, Behe-tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoa betez. Makulu independenteen gainean muntatutako argi bidez antolatutako argiteria-sarea aurreikusi da, ibilgailuentzako sektorean dauden bide guztietan 15 lux-eko gutxieneko argiztapen-maila eta espazio libreetan gutxienez 8 lux-ekoa bermatuko dutenak, erreferentzia modura.

Urbanizazioko Proiektuak edo Proiektuek ezarriko dute behin betiko sarea eta banaketa, zer-nolako material osagarria behar den, eta instalazioak behar bezala funtziona dezan beharrezkoak diren hoditeriak, hori guztia indarrean dagoen araudiak azpiegituren eta zerbitzuen kalitateari dagokionez ezartzen dituen gutxieneko baldintzei jarraikiz. Plaza berrian eta oinezkoentzako espazio libreetan kalitate handiko argiak jartzea aurreikusten da.

PO.04.3 Sareen eskemak. Energia elektrikoa eta argiteria publikoa planoak proiektatutako sare berriaren eskema irudikatzen du, eta desagertu behar diren egungo lineak adierazten ditu.

Ur-hornikuntzako sarea, ur-harguneak

Udal sare orokorretik egingo dira zuzenean eremua urez hornitzeko harguneak, garatuko den eremu berriaren perimetroan kokatzen dela kontuan hartuta, eremuaren eta Urola ibaiaren artean zehazki; horretarako, 200 mm-ko diametroko Burdinurtu Nodularreko hoditeria erabiliko da.

Konexio-gune ezberdinetatik, bideen azpitik igaroko da eremuko banaketa-sare orokorra, zirkuitu bat osatuz, dagozkion itxeko giltzekin, atal grafiatuan deskribatzen den trazadurari jarraikiz.

Burdinurtuzko hodiz egingo da sarea, eta emari jarraituko segundoko litro bateko gutxieneko emari baterako dimentsionatuko da, eta zuzenean hoditeria horri konektatuko zaizkio ur-harguneak.

Telefonia- eta komunikazio-sarea

Bi konexio egikaritutako dira, Euskaltel eta Telefonica konpainien lehendik dauden lineekin.

Luzatu egingo dira linea horiek eta, dagozkien kutxatilen bitartez, hargune ezberdinak osatuko dituzte. Lurpean igaroko dira linea horiek, dokumentazio grafikoan jasotzen den trazadurari jarraikiz.

Konpainien aginduei jarraituz diseinatuko dira sareak, eta loturako eta banaketako kutxatilik izango ditu, eta lurperatutako kanalizazioa, 110-eko polibinil klorurozko sei hodik osatuko dute (PVC).

Gas-sarea

Zonan dagoen eta eremuaren perimetrotik igarotzen den behe-saretik elikatuko da gas-sarea

Lurperatutako kanalizazio bidez igaroko da sarea, gutxienez 80 cm-ko sakoneran. Altzairuzko hodiz egikaritutako da, polietileno estruituzko estalduraz babestuta.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

P11.04.1 eta P11.04.4 planoek eskema modura erakusten dituzte sareetarako aurreikusitako soluzioak.

Drainatze jasangarrirako sistemak

Plan Bereziaren antolamenduak, PO.06 irudi-planoan ikus daitekeen bezala, berdegune zabalak proposatzen ditu, zati batean batez ere berdegune modura diseinatuko diren EC1 eta EC2 ekipamendu komunitario generikoko lursailez ere osatuta egongo direnak. Beraz, urbanizazio-proiektua lurzoru horiek behar adinako iragazkortasuna izan dezaten erdietsi beharko du, drainatze jasangarriko sistemen bitartez isurketa ahalik eta gehien arintzeko; gai hori Plan Berezi honen araudiko urbanizazio-baldintzetan adierazten da.

Bistakoa da etorkizuneko egoerak, planifikatutako antolamenduarekin eta berdeguneekin, ikaragarri hobetzen duela jatorrizko edo aurretiazko egoera, zeinetan eremu osoak duen zoladura gogorra eta iragazgaitza, Corrugados Azpeitia enpresak okupatutako industria-lurzoruarekin.

Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak ezartzea gomendatzen da, hainbat modalitatetan: Landare-estalkiak, Uharkak, Infiltrazio-txorkoak, Zoladura iragazkorak, Infiltrazioko putzuak, zangak eta andelak, Uholde-parterreak, Draina iragazleak, Landare-arekak, Zerrenda iragazleak, Hondar-iragazkiak, Atzimate- eta/edo infiltratze-baltsak, Urmaelak. Euri-ura atzematuko, atxikituko, iragazteko eta infiltratzeko eginkizunak garatzen dituzte Drainatze Jasangarriko Hiri-sistemen teknika ezberdinek. Sistema horiek ezarrita, euri asko egiten duen aldietan isurketak kudeatu ahal izango dira, urbanizatutako inguruneetan isurketa-uren geruza gehiegi goratzea saihestuz.

8. INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEN DELA EGIAZTATZEKO JUSTIFIKAZIOA

8.1. Goragoko mailako araudia betetzen dela egiaztatzeko justifikazioa

- Antolamendu estrukturala:

Indarrean dagoen HAPOn A.U. 11 AMUE eremuari dagokionez ezartzen diren antolamendu estrukturalako zehaztapenak mantentzen dira, zehazki eremuaren mugapena, gehieneko eraikigarritasuna, erabilerak, etab.

- Antolamendu xehatua:

Hiri-antolamenduko Plan Berezi honek EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.1 artikuluan jasotzen diren hiri-antolamendu xehatuko zehaztapen guztiak definitzen ditu.

- Ubide-atzeratzeak:

HAPB honek antolatzen dituen eraikuntzak EAeko ibaiak eta errekek antolatzeko Lurralde Planak ezartzen duen 12 metroko atzeratzea baino distantzia askoz handiagora daude Ibaieder ibaiarekiko (15 metrora Urola ibaiaren kasuan).

- Uholde-arriskua:

Memoria honen 6.1 atalean jaso den bezala, Plan Bereziaren Hasierako Onespenerako agiriak antolamendua birplanteatzen du, URAk emandako 500 urteko errepikatze-aldiko uraldien urgeruzarena gaintzen duten kotan ezarrit bizitegi-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak.

Memoria honen 9. atalean, proposatutako antolamendua UAKP planarekin bateragarria dela eta ez dituela egungo uholde-arriskuko baldintzak okerragotzen egiaztatzen duen justifikazio hidraulikoa egiten da.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

- 123/2012 Dekretuak exijitutako Estandar Urbanistikoak:

Memoria honen 8.2 puntuan justifikatzen da estandarrak betetzen direla.

- Irisgarritasuna:

Plan Berezi honek irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen araudia betetzen du, batez ere Irisgarritasuna Sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea (EHAA, 264. alea, 1997ko abenduaren 4koa) eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretua (EHAA, 2000ko ekainaren 12koa), agiri honen diseinu-xede diren alderdi guztietan eta agiri hori garatzeko tresnetan. Memoria honen 1. Eranskinak justifikatzen du hori guztia betetzen dela.

- Bizigarritasuna:

Plan Berezi honek bizigarritasunaren arloan indarrean dagoen araudia betetzen du, batez ere Euskal Autonomia Erkidegoan Etxebizitzen eta Zuzkidura-bizitokien Gutxieneko Bizigarritasun-baldintzak eta Diseinu-arauak arautzen dituen Eusko Jaurlaritzaren Dekretua (EHAA, 168. alea, 2022ko irailaren 1ekoa), planaren antolamendu xehatuak eta araudiak Dekretu horren III. Eranskinean jasotzen diren baldintzak bete daitezzen ahalbideratzen baitute.

- Zarata:

Plan Berezi honek antolamendu berriaren Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketa jaso du, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan exijitzen den bezala, "etorkizuneko garapen" gisa jotzen baita Dekretu horretan bertan jasotzen den definizioari jarraikiz.

Plan Berezi honetan G DOKUMENTU gisa txertatu den Eragin Akustikoari buruzko Azterlan horrek honako hau ondorioztatzen du: fatxadako simulazio akustikoan, isolamendu akustikoan eta eraikinen barrualderako immisioaren kalkuluan lortutako balioen arabera, aipatutako Dekretuak ezarritako muga-balioak segurtasun-marjinarekin betetzen direla.

- Klima-aldaketa:

Klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzko Estatuko 7/2021 Legearen 21. artikulua dio klima-aldaketa kontuan hartu behar dela lurralde- eta hirigintza-plangintzan eta -kudeaketan, honako helburu hauekin:

-Klima-aldaketaren ondoriozko arriskuak kontuan hartuz tresna horiek prestatzerakoan.

-Klima-aldaketara progresiboki egokitzen eta aldaketa horren aurrean erresiliente izaten laguntzeko beharrezko neurriak txertatzea.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren agiriak uholde-arriskuak hartu ditu kontuan alde batetik, aurreko ataletan aipatu den bezala, bai eta etorkizuneko urbanizazioak eguzkiaren eraginpean dauden zona "gogorretan" sortuko duen "bero-uharte" efektua ere (Memoriaren 2. Eranskinak jasotzen du azterketa hori).

Horren guztiaren ondorioz, beharrezko neurriak txertatu dira diseinuan bertan (eguzkialdiei buruzko azterketa, etxebizitzak kokatzeko kota...) zein urbanizazioa eta eraikuntza garatzeko hirigintzako arauetan; B AGIRIAN –Garapenerako Hirigintzako Araudia– jasotzen dira arauok.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

8.2. Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua betetzen dela egiaztatzeko justifikazioa

“Tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak hiri-lurzoru finkatugabearen, bai jarduketa integratuetan, bai eraikigarritasuna handitzeagatik zuzkiduretan” deritzon 6. artikulua betez.

FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUAN, BATEZ ERE ETXEBIZITZETARA BIDERATUTAKO ERABILERA HANDITU IZANAGATIK

a) Berdeguneetarako eta Espazio Libreetarako

Dekretuaren arabera: Espazio Libreen +Berdeguneen azalera **>%15 Arearen Guztizko Azalera–Sistema Orokorrak**

Arearen Guztizko Azal. %15–Sistema Orokorrak=0,15 (90.493-35.349)= **8.271,6 m²**

Plan Berezian antolatu dira:

HAPBan antolatutako Espazio Libreen eta Berdeguneen Azalera= **18.201 m²** > 8.271,6 m²=
Betetzen du

b) Tokiko beste zuzkidura publikoetarako

Dekretuaren arabera: **5 m² lurzoru**, hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gaineko **25 m² sabai-azalera bakoitzeko**. Edo **5 m²-ko sabai-azalera**, hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gaineko **25 m² sabai-azalera bakoitzeko**, eraikuntzako eta hirigintzako kosturik gabe.

Kasu honetan, 59.530m²-koa da hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza (59.530m² – 720m²)

Beraz, honela zehaztu beharko litzateke lagapena: 5 m² (lurzorua edo sabaia) x 58.810 m² (t) / 25 m² (t) = **11.762 m² (lurzorua edo sabaia)**

Plan Berezian antolatu dira:

HAPBan antolatutako ekipamendu komunitarioen azalera= **12.059 m²** > 11.762 m²= **Betetzen du**

Ekipamendu komunitarioko bi lursailetan antolatuta: E.C.1 8.972m², eta E.C.2 3.087m²

c) Ibilgailuen aparkalekutarako

Bizitegi-erabileretarako, aparkaleku kopuruaren gutxieneko ondorengo estandarra ezartzen du Dekretuak:

0,35 aparkaleku-plaza, bizitegi-erabilerako sestra gaineko **25 m² sabai-azalera bakoitzeko**, jabetza pribatuko lursailetan (hots, 1,4 aparkaleku-plaza, 100 m² sabai-azalera bakoitzeko).

Hala ere, **HAPOk** ere arautzen du bizitegi-erabileretarako gutxieneko aparkaleku zuzkidura (58. art.), eta kopuru handiagoa ezartzen du: **“100 m² (t) bakoitzeko 1,5 aparkaleku-plaza, bizitegi-erabileretara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorea...) bideratutakoak, lursail eta/edo eraikuntza pribatuaren barruan” eta, ondoren, adierazten du kopuru hori berregokitu egin daitekeela, garapenerako planetara egokitzeko.**

Plan Bereziazen araudiak agintzen du ondorengo izan behar dela bizitegi-erabilerako lursail bakoitzeko aparkaleku kopurua:

R-1: 20.958 x 1,5 = 314 plaza

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezian dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

R-2: $15.622 \times 1,5 = 234$ plaza

R-3: $12.700 \times 1,5 = 191$ plaza

HAPB honen Araudian, aparkaleku-plazen kopurua Dekretuak exijitutako gutxieneko kopurura murrizteko aukera ere ematen du, behar bezala justifikatzen bada.

Bestalde, zera ezartzen du Dekretuak hirugarren sektoreko erabileretarako: 0,35 aparkaleku-plaza, sestra gaineko 25 m^2 sabai-azalera bakoitzeko, lursail pribatuetan (hots, 100 m^2 aparkaleku-plaza, 100 m^2 sabai-azalera bakoitzeko). Kasu honetan, Azpeitiko HAPO ez da horren zorrotza; izan ere, honako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura ezartzen du: "*100 m² (t) bakoitzeko plaza bat, dagozkien lursail pribatuen barruan*"; gero, HAPBak dekretua betetzen dela justifikatu behar du.

HAPBaren araudiak agintzen du hirugarren sektoreko erabilerako lursailetan, Dekretua bete behar dela aparkaleku-plazei dagokienez, hau da:

T-1: $10.150 \times 1,4 = 142$ plaza

T-2: $100 \times 1,4 = 2$ plaza

d) Landaredia

Dekretuak exijitzen du **etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bat** landatzea edo kontserbatzea bizitegi-erabilerako lurzoruan, edo zuhaitz bat **eraikitako 100 m^2 bakoitzeko**.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak bizitegi-erabileretarako 44.490 m^2 -ko gehieneko eraikitako azalera antolatzen du, eta 468 etxebizitza gehienez.

Edonola ere, gutxienez 47 zuhaitz landatu edo kontserbatu beharko da, eta urbanizazio-proiektuak definituko du hori.

9. JUSTIFIKAZIO HIDRAULIKOA

Eremuaren ipar-mendebaldeko muturra bat dator Urola eta Ibaieder ibaien elkargunearekin, eta Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoko Uholde-arriskua Kudeatzeko Planean (UAKP) jasotzen den ES017-GIP-URO02 Azpeitia Uholde-arrisku Handiko Eremuan dago.

UAKParen bigarren zikloaren barruan (2022-2027) berrikusi da kartografia. Horrela, berrikuspen horren arabera, A.U 11 AMUE eremuan, ondorengo koten inguruan egongo litzateke 500 urteko errepikatze-aldiko uraldiaren ur-geruzaren kota:

- A.U AMUE eremuaren hegoaldeko muturrean, T500eko ur-geruzaren kota $84,5$ metrokoa da.
- Eremuaren iparraldeko muturrean, Ibaieder eta Urola ibaien elkargunetik gertu, $83,5$ metroraino jaisten da kota.

Isopleten arteko espazioetan, apurka aldatzen dira ur-geruzaren kotak, beheranzko gradiente batekin, eremuaren hegoaldeko muturretik iparraldeko muturreraino.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOKO "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



URAK emandako uholde-kotak

Uholde-arriskua Kudeatzeko Planak (UAKP, 2. zikloa, 2022-2027) Uholde-arriskua izan dezaketen Azpeitiko eremuko (ARPSI) uholde-arriskua minimizatzeko zenbait jarduketa estruktural jasotzen du. Halaber, Azpeitiko ARPSI eremuan jarduketa estrukturalak egiteko Eraikuntza Proiektua idazteko zerbitzua kontratatu du berriki URA agentziak.

Kokalekuaren arrisku-egoera garrantzitsua eta aipatutako Plan Hidrologikoan jasotakoa kontuan hartuta, Plan Bereziari jasotzen diren erabilera eta garapenaren egikaritzea oso baldintzatuta egon liteke etxebizitza-erabilera berriak ezartzeko kotari, lurpeko sotoak edo garajeak eraikitzeke mugeri eta komentuaren ondoko hirugarren sektoreko erabilera berriei dagokienez.

Plan Bereziari hau tramitatzen ari den aldi berean, Azpeitiko ARPSI eremuko jarduketa estrukturalen eraikuntza-proiektua garatzen ari da, gaur egun idazketa-fasean dagoena.

Horregatik, Plan Bereziaren antolamenduaren irizpidea da T500eko uholde-kota egungo egoeran salbatzea, kontuan izan gabe URAk egingo dituen obren ondorengo aurreikusitako hobekuntzak.

Era horretan, antolatutako eraikinak uholde-eremutik eta lehentasunezko fluxuko eremutik kanpo dauden segurtasuna dugu, eta zabalagoa izango da eraikuntza berriak ezar daitezkeen erabilera-sorta.

Jarraian, proposatzen den antolamenduak gaur egungo uholde-arriskuko egoera okerragotzen ez duela frogatzen duten argudioak zerrendatzen dira:

1. Proposatutako ibaiko sekzio hidraulikoak gaur egungoak baino handiagoak dira.

Gaur egun, hormigoizko horma batek bideratzen du Ibaieder ibaia; antolamendu berriak horma hori eraistea proposatzen du. Haren ordean, berdegune bat jasotzen da proiektuan, ezponda etzan batekin, ibaiaren sekzioa zabalagotuz. Ibaiaeder ibaiaren eremuaren pareko eskuineko ibaiertz osoa leheneratzen da.

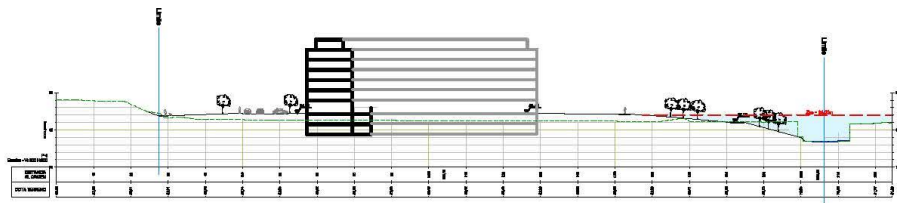
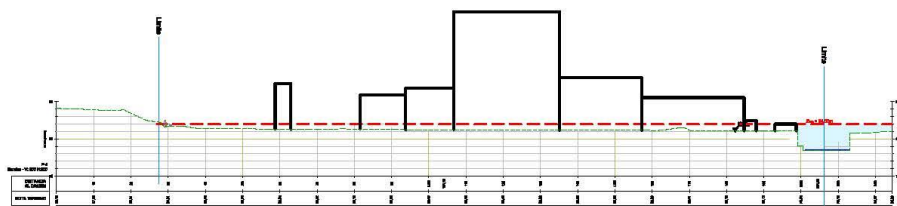
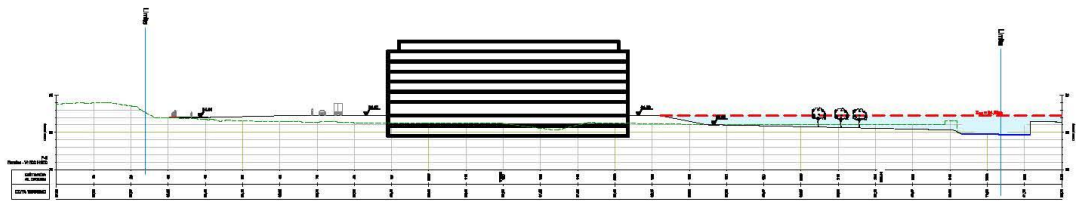
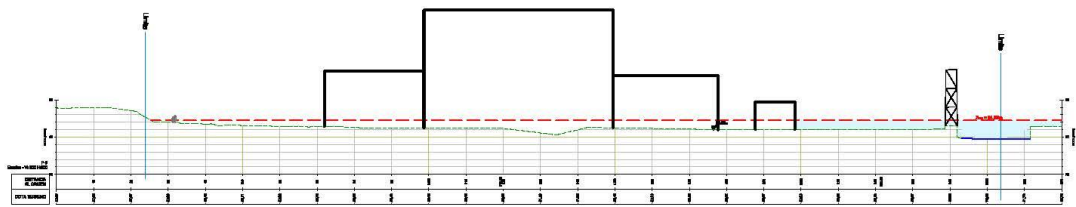
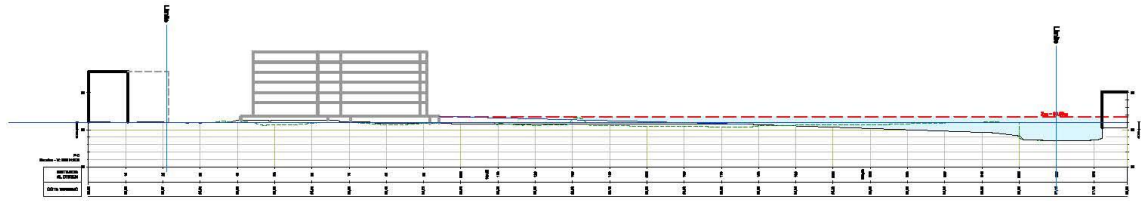
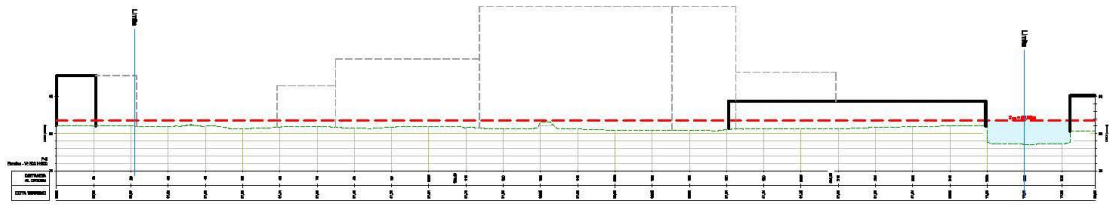
Antolamenduz kanpo uzten du, gainera, gaur egun ibaiaren gaineko aldean eraikita dagoen etxebizitza-erakina, eta lagapen-lursail bat antolatzen du, URAk Azpeitiko ARPSI eremuan uholde-arriskua minimizatzeko jarduketa estrukturalak egin ahal izan ditzan.

2. Urak azpian hartzerik izango ez duen kota lortzeko beharrezko betelanez ez dute uholde-arriskuari dagokion egungo egoera okerragotzen.

Antolamenduan jasotzen diren eraikin berriek T500eko egungo uholde-kota gainditu dezaten egin asmo diren betelanak gaur egun industria-nabeek okupatutako eremuetan egitea aurreikusten da; nabe horiek fluxurako oztopo dira gaur egun eta, beraz, hidraulikoki, fluxurako ez eraginkorrak dira zona horiek. Ondorengo sekzioetan erakusten den bezala:

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



3. Zubia eta oinezkoentzako pasabidea.

Plan Berezia idazterako unean, ez dira betetzen ibilgailuentzako zubia eta oinezkoentzako pasabidea eraiki ahal izateko baldintzak.

Ibilgailuentzako zubiaren diseinua Uholde-arriskua Kudeatzeko Plana (UAKP, 2. Zikloa 2022-2027) betetzearen eta URAK etorkizunean proiektuari ezarriko dizkion baldintzen mende egongo da. Plan Bereziak ez du aurreikusten zubia lehenengo urbanizazio-fasean eraikitzea, elementu hori ez eraikitzeak ez baitu eragozten proiektuan jasotzen den urbanizazioak behar bezala funtzionatzea.

Oinezkoentzako pasabideari dagokionez, hori ere aurrerago egikaritzeko utziko den elementua da; URAK dagokionean, aurreikusita dauden jarduketa estrukturalen obrak amaitu ondoren, ezarriko dituen irizpideek baldintzatuko dute pasabidearen proiektua. Gainera, beste aldeko ibaiertzeko eremuaren garapenarekin koordinatuta diseinatu behar da pasabidea.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Amue eremuaren garapenaren gutxi gorabeherako irudia, zubia eta pasabidea eraiki baino lehen

Ondorioa:

Zubia eta pasabidea garatzeko, eremuaren urbanizazioko proiektu orokorrekiko independenteak izango diren proiektuak egingo dira, URAK dagokionean ezarriko dituen zehaztapenei jarraituz.

Zubia eta pasarela ez dira ezinbesteko elementuak eremuak behar bezala funtziona dezan; horrenbestez, Plan Berezian proposatzen den antolamenduak inolako arazorik gabe funtziona dezake zubia eta oinezkoentzako pasabidea egikaritu gabe ere, baldintzak aproposak diren arte.

Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertza leheneratzen da, gaur egun dagoen bideratzea kenduz, bai eta ibilguaren gainean dagoen eraikuntza ere.

Plan Berezian proposatzen den antolamenduak inola ere ez du okerragotzen ibaiaren egungo egoera hidraulikoa; aitzitik, hobetu egiten duela esan dezakegu.

10. INGURUMEN-JASANGARRITASUNARI BURUZKO TXOSTENA

10.1. Jasangarritasun-irizpideak txertatzea

2/2006 Legea garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen du ingurumen ebaluazio estrategikoa egiten zaien hirigintzako agiriak ingurumen-jasangarritasunari buruzko txosten bat ere izan beharko dutela, antolamendua garapen jasangarriaren printzipiotik egin dela arrazoitzen duena, besteak beste.

Jasangarritasunari buruzko txosten horren edukiak agiri honetan aurreko atalean aipatutako Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozeduraren parte gisa jasotzen den Ingurumen Azterketa Estrategikoak dioena errepika dezake.

Indarrean dagoen legerian eta Eusko Jaurlaritzako Ekonomia Garapen, Jasangarritasun eta Natura-ingurune Saileko Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak egindako Irismen Agirian ezarritakoari jarraituz prestatu da Ingurumen Azterketa Estrategikoa, eta honako hauek jasotzen ditu, beste alderdi askoren artean: kontuan hartu diren zentzuzko alternatiben analisia eta balorazioa, arrazoi teknikoak eta ingurumenari dagozkionak kontuan hartuta; eta neurri zuzentzaile, zuzentzaile eta konpentsatzaileen proposamena, klima-aldaketa kontuan hartuta, eta ingurumenari dagokionez, jarraipen-programa bat.

Aferrik edukiak ez errepikatze aldera, egindako ingurumen ebaluazio estrategikotik eratortzen diren antolamendu-proposamenean eta arauketa urbanistikoan erabili diren **jasangarritasun-irizpide** nagusien azalpena jasotzen da atal honetan.

- **Ingurumenaren ikuspuntutik ondoen baloratzen den alternatiba hautatzea**

Alternatiben analisi bat jasotzen du ingurumen agiri estrategikoak (Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren 4.4 atala); kontuan hartu diren alternatibak islatzen dira, eta haiek ingurumenean izan dezaketen eraginaren ikuspuntutik, alternatibok balorazio alderatua egiten da. Hautatutako alternatiba da eremuaren ingurumenari dagozkio beharrei ondoen erantzuten diena, lurzorua jabe den enpresaren errekerimendu operatibo eta funtzionalekin koordinatuta.

- **Plan Bereziak ingurumenean izan ditzakeen efektuen analisia**

Ingurumen agiri estrategikoaren atal batean, aurreikuspenen arabera Plan Bereziak ingurumenean izan ditzakeen efektu nagusien analisia egiten da, hala nola kliman izan dezakeen eragina, babestutako edo nekazaritza-baliodun natura-espazioetan izan dezakeena, geomorfologian eragin ditzakeen aldaketak, geologian, intereseko zuhaitz eta zuhaixketan, faunan eta kultura-ondarean izan ditzakeen efektuak, eta ingurumen-arriskuak (uholde-arriskua, kutsatuta egon daitezkeen lurzorua, afekzio akustikoa, etab.).

Zera jasotzen du 8.1 atalak: "Laburbilduz, Plana garatzearen ondorioz sor litezkeen efektuak eremuko eraikuntza-eta urbanizazio-obrak egikaritzearekin lotuta egongo dira; obra horietan, lur-mugimenduak egingo dira, hondakinak sortuko dira (lehendik dauden eraikuntzak eraisterakoan sortutakoak eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetan egin beharreko jarduketakoak barne), eragina izan dezakete lehentasunezko habitat batean eta mehatxatutako fauna-espezie batzuen, isurketak egin litezke gainazaleko eta lurpeko uretara eta lurzoruetara, eta eragozpenak sortu inguruko biztanleei, atmosferarako emisioen eta emisio akustikoen ondorioz.

Industria-erabilerak eraisteko lanak, hondeaketak eta, kutsatuta egon daitezkeen gune batean, lur-mugimenduak egiterakoan sortuko dira afekzio nagusiak.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Inpaktu oso positiboak izango dira, bestalde, hiri-, ingurumen- eta paisaia-berroneratzea, eta oso antropizatuta dagoen eremu batean berdegune berriak sortzeko aukera, bai eta jardun-eremuan Ibaieder ibaiaren ibaiertzeko landaredia leheneratzea ere”.

- **Neurri zuzentzaileak eta prebentziozkoak hartzeko proposamena.**

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren 9. atalean, Plan Berezia garatzearen ondoriozko afekzio nagusiak identifikatu eta baloratu ondoren, afekzio horiek mugatzera, murriztera edo minimizatza bideratutako prebentziozko neurriak eta neurri zuzentzaileak planteatuko dituen proposamena ezartzea dagokio. Plan Bereziaren ezaugarriak direla eta, neurri horiek urbanizazio-proiektua idazterakoan eta hari lotutako obrak egikaritzekoan kontuan izan beharreko gomendioak eta garatu beharreko jarduketak dira funtsean.

Neurriok Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen Hirigintzako Araudian txertatu dira

10.2. Nahikoa ur-baliabide izatea

2/2006 Legea garatzen duen presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen du ingurumen ebaluazio estrategikoa beharrezko duten hirigintzako agiriei Administrazio hidraulikoak eskari berriei erantzuteko beharrezkoak diren baliabide hidrikoei buruzko txostena jaso beharko dutela, araudi sektorialaren arabera aginduzkoa denean.

Bestalde, HAPBren ingurumen-tramitazioa Hasteko Eskabideari dagokion URA agentziaren 2022ko ekainaren 27ko txostenak jasotzen du, HAPBri hasiera onespina eman baino lehen, hornikuntzaren eta saneamenduaren erakunde kudeatzailearen txostena aurkeztu beharko dela, egungo azpiegitura etorkizuneko garapenen eskari eta zama berriei zerbitzua emateko behar adinakoa dela justifikatuko duena. Gipuzkoako Urak Partzuergoak kudeatzen ditu zonako hornikuntza- eta saneamendu-sistemak..

Abuztuaren 30ean, Azpeitiko Udalak irizpena eskatu zion Partzuergoari, horretarako beharrezko informazioa emanda, eta 2022ko urriaren 3an egin zuen txostena organismo horrek.

Txosten horrek ziurtatzen du AMUE eremuko garapen-proposamen berrietarako behar adina hornikuntza- eta saneamendu-baliabide dagoela. Azpiegiturei dagokienez, txostenak ziurtatzen du eremuaren barruan ez dagoela egin asmo dagoen garapenerako hornikuntza- eta saneamendu-azpiegiturarik eta, beraz, urbanizazio-proiektuak inguruan dauden azpiegiturekin behar bezala konektatzeko beharrezko ekintzak jaso beharko dituela.

Txostenean, gainera, hornikuntzarekin, ureztatze-ahoeekin, ur beltzen sarearekin eta euri-uren sarearekin lotutako zenbait gomendio eta gidalerro orokor jasotzen du Partzuergoak, Plan Berezi honen hirigintzako araudian jaso direnak, kontuan har daitezten.

10.3. Errepideen eta aurretiaz dauden gainerako azpiegiturretan eskumenak dituzten administrazioen txostena

2/2006 Legea garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen du errepideen eta alde aurretik dauden gainerako azpiegituren arloan eskumena duen administrazioaren txostena jaso beharko duela jasangarritasun-txostenak, planean jasotako aurreikuspenen afektazioari buruzkoa. Hirigintza-jarduketak bere zerbitzu-gaitasunean duen inpaktua aztertuko du txostenak.

Errepideei dagokienez, AMUE eremua GI-631 foru errepidetik (Oinarrizko sarea) hurbil dago, haren Babes-zonaren (50 m) zerrendan eta, beraz, Gipuzkoako Foru Aldundiak eman beharko du alderdi honi buruzko bere irizpena, Hiri Antolamenduko Plan Bereziari Hasierako Onespina eman ondoren.

Aireportuen arloari dagokionez, Azpeitia udalerria Donostiako Aireportuaren zortasun aeronautikoen eraginpean dago; zortasun horiek Sustapen Ministerioaren 2006ko uztailaren 13ko FOM/2617/2006 Aginduaren bitartez (EAO, 1189 zenbakiduna, abuztuaren 9koa) onetsitako Donostiako Aireportuaren Plan Zuzentzailean jasota daude.

Azpeitiko Udalak dagokion irizpena eskatu zion Hegazkineria Zibileko Zuzendaritza Nagusiari (Sustapen Ministerioa), eta 2022ko ekainaren 23an jaso zen txosten hori; Zuzendaritza horrek dio EZ DAGOKIOLA Plan Bereziari buruzko

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOk "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkateak 2023/02/28an HASIERAKO onarpina eman zion.

irizpenik ematea, A.U. 11 AMUE eremua ez baitago instalazio aeronautiko zibilen zortasun aeronautikoei lotutako espazioen barruan.

Hori guztia gorabehera, txostenak gogorarazten du 584/1972 Dekretuaren 8. artikulua arabera –haren idazketa berrian–, lursailetik 100metros metroko altuera hartzen duen edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak –palak barne– eraikuntzarako beharrezko bitartekoak –eraikuntza-garabiak eta antzerakoak barne) jartzeko edo landatzeko, beharrezkoa izango dela, alde aurretik, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziak elementu horiek aire-operazioen segurtasunean duten eraginari buruzko irizpena eman dezan.

11. GIZARTE-JASANGARRITASUNA

11.1. Inpaktua, generoari dagokionez

Arau-esparrua

4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoa, martxoaren 3ko 1/2022 Legeak eta genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzeari eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzko abuztuaren 21eko 40/2012 ebazpenak aldatzen dutena.

Legeria horretan, ondorengo zehaztapenak ezartzen dira:

-19.1. artikulua: Administrazio-arau edo -egintza bat egin baino lehen, hura sustatzen duen administrazio-organoak ebaluatu egin behar du proposamenak zer inpaktu izan dezakeen emakumeek eta gizonen kolektibo modura duten egoeran. Horretarako, aztertu egin behar du administrazio-arauan edo -egintzan proiektatutako jarduerak ondorio onuragarriak edo kaltegarriak izan ditzakeen emakume eta gizonen arteko desberdintasunak desagerrarazteko eta berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean.

-22. artikulua: Arau- edo xedapen-proiektuari lege honen 19, 20 eta 21. artikuluekin eta haren emaitzekin lotuta egindako tramiteak xehetasunez azaltzen dituen memoria bat erantsiko zaio.

Espediente honen izaerari eta edukiari buruzko kontsiderazioak, genero-inpaktuaren aurretiazko ebaluazioari dagokionez

Hirigintza-espediente honen xedea da U.E. 11 AMUE eremuaren antolamendu xehatua ezartzea, Azpeitiko HAPOn aurreikusitako bizitegi-garapena ahalbideratzeko.

Azpeitiko erdigunearen ondoan dago eremua, eta gaur egun mugatuta dago harako sarbidea, hein handi batean Corrugados Azpeitia enpresari zerbitzua ematen zioten industria-nabe eta -eraikuntzen ezarpenagatik, bestalde Frantziskotarren Komentuaren egungo lursailak inguratzen dituen itxituragatik, baita Ibaieder ibaiaren ibilguaren ondoan dagoelako eta ibaia Garmendialdeko zonarekiko oztopo fisikoa delako ere. Horregatik guztiagatik, genero-ikuspegitik, segurtasunik gabeko eta udalerritik aldentutako eremu gisa pertzibitzen da.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek ez du jasotzen HAPOn aurreikusten ez den beste erabilerririk, baizik eta eremuan bizitegi-erabilerraren ezarpena xehetasunez arautzera mugatzen da, erabilera horrekin bateragarriak diren beste erabilera osagarri batzuekin batera. Erabilerei dagokionez, ez da planteatzen emakume eta gizonen arteko inolako ezberdintasunik sor dezakeen hirigintza-erabilerririk, baimendutako erabilerei dagozkien jarduerak dituzten ezaugarriak eta izaera kontuan hartuta.

Era horretan, generoaren arloko inpaktua espazio publikoen antolamenduaren diseinuarekin lotuta dago; proposatzen den antolamendua kontuan hartuta, gaur egun dagoen espazio publikoaren ezaugarriak aldatzeak hobetu egiten ditu genero-berdintasunari dagozkion baldintzak, bide-komunikazioak eta oinezkoentzako ibilbideak hobetuta, espazio publikoak hiriarentzako berreskuratuta, etab.

Nolanahi ere, organo sustatzaileak, hots, Azpeitiko Udalak, Genero Inpaktuaren Aurretiazko Ebaluazioa egin behar du, proposamenak emakumeen eta gizonen egoeran izan dezakeen inpaktua ebaluatzeko helburuz.

Proposamenak generoaren arloan izan dezakeen inpaktu negatiboa neutralizatzera bideratutako neurriak

Ikuspegi integratzaile batekin egin da Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan proposatzen den antolamendua eta, bereziki, haren ondoriozko espazio publikoen antolamendua, emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatuz eta segurtasuna eta desgaitasunen bat duten pertsonak diskrimina ez daitezen bilatuz.

Honako hauek dira kontuan izan diren alderdi nagusiak:

- Eremua erdigune historikoarekin integratzeko baldintzak hobetu daitezzen laguntzea, batez ere Enparantza Nagusiarekin eta ondoko Garmendialde eta Enparan alde bizitegi-eremuekin eta, hegoaldean, Landetarekin.
- Oinezkoentzako eta txirrindularientzako ibilbideak osatzea eta elkarren artean konektatzea: antolamenduak egungo sarearekiko konexioa planteatzen du, Amueko zubitik hasita, proposatutako bidearekiko paraleloan, biribilgune berriraino iritsi arte; handik, berriro lotuko zaio egungo sareari.
- Berdegune berriak sortzea eta zuhaitzak jartzea, ingurunearen ingurumen-kalitatea hobetzeko, batez ere berdegune eta espazio publikoena.
- Antolatutako erabilera berriekin (bizitegia, ekipamenduak, hirugarren sektorea...) lotutako espazio publiko berriak sortzea, eremuari hiri-kalitatea ematea eta hiriko bizitza udalerriko alde honetan kontzentra dadin ahalbideratuko dutenak.
- Egoteko espazio berri horiek ikuspegi anitz eta inklusibo batekin diseinatzea, irisgarritasun-, argiztapen- eta segurtasun-baldintza egokiek.
- Bizitegi-eraikinak genero-ikuspegia kontuan hartuta diseina daitezzen sustatzea, hainbat alderdiri dagokionez –hala bola atari kopurua eta haien diseinua–; etxebizitza-tipologiaren aniztasuna sustatzea, eraikinek balkoiak eta begiratokiak izan ditzaten bultzatzea, etab.
- Ekipamenduak eta azpiegiturak anitzak izan daitezzen sustatzea, irisgarritasun-baldintza, kokagune eta ingurune egokiek.

Horretarako, norabide horretara bideratutako neurriak txertatzen dituen kapitulu bat dago hirigintza-araudian; neurriekin, asmoa da antolamendu berriak genero-berdintasunean izan lezakeen inpaktu negatiboa neutralizatzea, detektatutako desberdinkeriak murriztea eta sexuen berdintasuna sustatzea.

11.2. Euskararen erabilera normalizatzeari dagokionez duen inpaktuaren ebaluazioa

Euskadiko Tokiko Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikuluan ezarritakoaren arabera, udalerrien egoera soziolinguistikoan eragina izan lezaketen proiektuak edo planak onesteko prozeduran, euskararen erabilerearen normalkuntzari dagokionez izan dezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren ondorioz egokitzat jotzen diren neurriak proposatuko dira.

Bestalde, *Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko* azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak planen eta proiektuen hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa arautzen du VI. Kapituluaren, eta ezartzen du udal zerbitzu teknikoak planaren tramitazio sustantiboan sortutako dokumentazioaz baliatuko direla hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa egiteko.

Ondore horietarako, ELE BATZORDEA (Eragin Linguistikoaren ebaluazioa egiteko batzordea) osatzen duten kideek 2022ko apirilaren 26an egindako batzarrean, Azpeitiko Udalak erabaki zuen Eragin Linguistikoari buruzko txostena egitea, ikusten baitzen Plan Bereziaren garapenak efektuak izan zitzaizkeela udalerraren egoera soziolinguistikoan, biztanle kopurua handituko zela aurreikusita.

Txosten hori UEMari (Udaleri Euskaldunen Mankomunitatea) enkargatu dio Azpeitiko Udalak, eta aipatutako Dekretuari jarraikiz, Plan Berezi hau jendaurrean jartzeko prozeduran, tramite bera gaudituz beharko du txostenak,

jendaurrean jartzekoa, interesdun pertsoneri kontsultak egitekoa eta entzunaldi-tramitea, hain zuzen ere. Ondoren, organo sustatzaileak Hizkuntza-inpaktuaren Ebaluazioari dagokion Txostena egingo du, eta hantxe ezarriko dira, hala badagokio, euskararen erabilera normalizatzearen aurkako efektuak prebenitzeko, zuzentzeko eta konpentsatzeko neurriak.

11.3. Herritarren Parte-hartzea

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko EAeko 2/2006 Legearen 8. artikulua herritarren parte-hartzearen printzipioa ezartzen du, hirigintzako antolamendura heda daitekeena, oro har. Gizonen eta emakumeen arteko benetako berdintasunari buruzko martxoaren 22ko 3/2007 Legeak, 31. 3 artikuluan, ezartzen du Herri Administrazioek kontuan izango dutela genero-ikuspegia hiriaren diseinuan, hiri-politikan, eta hirigintzako plangintza definitzerakoan eta egikaritzekoan eta, horretarako, herritarren parte-hartzea eta gardentasuna sustatu eta bultzatuko dituzten mekanismoak eta tresnak erabiliko dituztela, batez ere.

2/2006 Legearen 84.4 artikuluan ezartzen da dagokion hirigintzako plana edo tresna formulatzeko akordioan edo, hala badagokio, eskudun administrazioaren aurrean tramitazioarako aurkeztutakoa onesteko tramitean, hura prestatzeko, tramitatzeko eta onesteko prozesuan administrazioen arteko koordinazioa eta herritarrek parte hartzeko programa sustatzeko beharrezko neurriak eta jarduketak zehaztuko direla.

2/2006 Legearen 108. artikulua ezartzen du herritarrek plangintza orokorrean parte hartzeko programa. Herritarrek plangintza xehatuan parte hartzeari buruz egiten den aipamen bakarra 68. artikuluan aurkituko dugu, non ezartzen den plan partzialek herritarren parte-hartze modura formulatutako alegazio, iradokizun eta erreklamazioen analisia jaso beharko dutela informazio- eta justifikazio-memoriaren barruan:

Agiria interesa duen edozein pertsonak ulertzeko modukoa izan dadin, Plan Bereziaren Laburpen Exekutibo ez-technikoa jasotzen da, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan jasotakoari jarraiki.

Halaber, plan honen irismena ulergarriagoa izan dadin, agiri honen xede den hirigintza-eremuak Hiri-antolamenduko Plan Berezi honetan jasotako aurreikuspenak erabat garatuta izan lezakeen "amaierako gutxi gorabeherako irudia" islatzen duen plano bat egin dugu (PO.06).

Proposatutako erregulazioa hobeto komunikatzea eta hedatzea da material horien eginkizuna, agiriaren helburua teknika ez den ikuspuntu batetik ulertu ahal izateko. "Dibulgazioko materiala" da, beraz, 2/2006 Legearen 108. c) artikuluan ezarritakoari jarraiki.

Laburpen exekutiboak eta amaierako gutxi gorabeherako irudiaren planoak agiria errazago ulertzen eta, agiriari hasierako onespina eman ondoren, agiria jendaurrean jartzen den legezko epean dagozkion alegazioak aurkezten lagunduko dute.

2022ko abendua



Idazketa-taldea

Larraitz Sasiain
Arkitektoa

María Rodríguez
Arkitektoa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktua azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

I. ERANSKINA: IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA BETETZEN DELA EGIAZTATZEN DUEN JUSTIFIKAZIOA

IRISGARRITASUNA HIRI-INGURUNEAN

APLIKAZIO-EREMUA: Planoak diseinatzea eta plangintza-tresnen zehaztapenak idaztea, hirigintza-proiektuak idaztea eta egikaritzea, eta hiri-altzarien ezaugarriak zehaztea eta altzari horiek diseinatzea eta kokatzea.

HIRIGINTZAKO ELEMENTUAK: Honako hauek hartzen dira hirigintzako elementutzat: zolaketa; ur-horniketa eta -banaketa, saneamendua eta estolderia; argindarraren, gasaren, telefoniaren eta telematikaren banaketa; argiteria publikoa; lorezaintza; eta hirigintza-plangintzako tresnen jarraibideak gauzatzen dituzten gainerako elementuak.



ATALA	ARAUDIA. 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa. II. eranskina	PROIEKTUA
-------	--	-----------

<p>OINEZKOENTZAKO IBILBIDEAK (II. eranskina, 3.2 art.)</p> <p>Ibilgailu publikoak eta erabilera komunitarioko ibilbide pribatuak</p>	<p>Gutx. ZABALERA Orokorra $A \square 200 \text{ cm}$ Dentsitatea $d \square \square 12$ etxeb/ha bada $A \square 150 \text{ cm, gehienez}$ $\square = 180 \text{ cm}/20 \text{ m-ko}$ bitarteko eskailburuekin</p> <p>MALDA Luzetarakoa $P \square \% 6$ Zeharkakoa $P \square \% 2. \text{ Aholkua: } \% 1,5$</p> <p>IGAROTZE-ALTUERA librea $h \square 2,20 \text{ m}$ $h \square 12 \text{ cm}$</p> <p>Espaloien ZINTARRIA Gehieneko altuera.</p> <p>Salbuespenez, oinezkoentzako ibilbideen eraikuntza kontraesanean badago eremuari dagokion hirigintza-araudiarekin edo araudi sektorialarekin, edo, topografia dela eta, ibilbide horiek eraikitzea zaila bada, Udal Zerbitzuek, baimena eman aurretik, txostena egin beharko dute, konponbidea justifikatzeko.</p>	<p>$A \square 2,00 \text{ m}$</p> <p>$P = \text{geh. } \% 0,5$ $P = \% 1,5$ $h = 2,20 \text{ m}$ $h = 12 \text{ cm}$</p>
<p>ZOLADURA (II. eranskina, 3.3 art.)</p>	<p>Zoladura gogorak. Irristagaitzak eta koskarikgabeak.</p> <p>Zoladura bigunak. Nahikoa trinkotuak, irrist egitea eta hondoratzea eragozten dutenak.</p> <p>Oinezkoentzako ibilbide eta <u>pasabideetako burdin sare eta erregistroak</u> inguruko zoladurarekin berdinduta, material irristagaitzekoak (baita bustita daudenean ere); laukituak izango dira, $\square 1,0 \times 1,0 \text{ cm-ko}$ irekidurakoak, oinezkoentzako ibilbidearen gutxieneko zabalera hartzen badute, eta, bestela, $2,5 \times 2,5 \text{ cm-koak}$.</p> <p>Txorkoak. Zoladurarekin berdinduak eta ez deformatzeko modukoak. Burdin sarerik badute, aurrez burdin sareen eta erregistroen atalean ezarritakoa beteko dute.</p> <p>SEINALEZTAPENA IV. eranskina: desnibelak, depresioak eta kota-aldaketak, seinaleztapen-marrekin; marra horiek bidearen noranzkoarekiko zut jarriko dira, $\square 1 \text{ m-ko}$ zabalera eta testura eta kolore desberdineko zoladura izango dituzte.</p>	<p>Sareta = $1,0 \times 1,0 \text{ cm}$</p>
<p>IBILGAILUENTZAKO IBIK (II. eranskina, 3.4 art.)</p>	<p>Zeharkatzen duten oinezkoentzako ibilbideak ez ditu izan behar oinezkoentzako ibilbideentzako ezarritakoak baino malda handiagoak.</p> <p>Hori bete ezin daitekeenetan, espaloiko 150 cm-an, gutxienez, malda horiek errespetatuko dira. Espaloia 150 cm-koa bada, zintarrria jaitsi beharko da.</p>	
<p>OINEZKOEN PASABIDEAK (II. eranskina, 3.4 art.)</p>	<p>OINEZKOENTZAKO IBIK. Plano inklinatuak:</p> <p>Gutxieneko ZABALERA galtzadaren kotan = oinezkoen pasabidea</p> <p>MALDA Luzetarakoa $P \square \% 8$ Zeharkakoa $P \square \% 1,5$</p>	<p>$A = 4 \text{ m}$ $P \square \% 8$ $P \square \% 1,5$</p>

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

	<p>Errespetatu beharreko ESPALOIAREN zabalera A \square 150 cm</p> <p>Espaloi estuetan, espaloia jaitsi beharko da, oinezkoen pasabidearen zabalera osoan, ezarritako maldak errespetatzen dituzten plano inklinatuekin.</p> <p>IRLATXOA Galtzadaren mailan.</p> <p>ZABALERA A \square 2 m, bi noranzko eta hiru errei edo gehiago dituzten bideetan:</p> <p>SEINALEZTAPENA IV. eranskina: Irlatxoetan eta oinezkoentzako ibien zabalera, zoladura, perimetro osoan metro bat zabaldua, seinaleztapen-marraren berdina izango da, eta lauzekin edo beste material-mota batekin egingo da; material horrek, betiere, konkor edo erroak eduki behar ditu (\square \square 25 mm; altuera, 6 mm; eta zentroen arteko tartea, 67 mm) eta irristagaitza eta, kolore aldetik, kontrastatua izan behar du.</p>	<p>A = 3,00 m</p> <p>A =</p>
<p>PARKEAK, LORATEGIAK, PLAZAK (II. eranskina, 3.6 art.)</p>	<p>ZABALERA (BIDEAK ETA BIDEXKAK) A \square 2,00 m</p> <p>DESNIBELAK Oinezkoentzako ibilbideen bitartez</p> <p>DESNIBELAK \square 0,40 m Babes-elementu etengabeak</p>	<p>A \square 2,00 m</p> <p>A = 2 m P < % 6</p>
<p>ESKAILERAK (II. eranskina, 3.7 art.)</p>	<p>GIDALERRO zuzena</p> <p>Gidalerro kiribila, gutxieneko mailagaina \square 35 cm bada</p> <p>ZABALERA A \square 200 cm</p> <p>MAILAGAINA h \square 35 cm</p> <p>KONTRAMAILA t \square 15 cm</p> <p>Kontramailarik gabe debekatuta</p> <p>MAILA-KOPURU txikiena - handiena 3 \square kopurua \square 12</p> <p>Mailen ertz libreetan irtenunea h \square 3 cm</p> <p>TRANPALA. SAKONERA B \square 150 cm</p> <p>ESKUBANDA</p> <p>Edozein zabalera arako Derrigorrezkoa bi aldeetara</p> <p>\square 240 cm-ko zabalera arako Gainera, bitartekoa</p> <p>bata H = 100 \square 5 cm</p> <p>bestea H = 70 \square 5 cm</p> <p>Muturretako luzapena L = 45 cm</p> <p>Eskailera azpiko ALTUERA LIBREA H \square 220 cm</p> <p>Beheko zatiko arkubarnera 220 cm-ra arte itxi</p> <p>ZOLADURA Irristagaitza</p> <p>Mailen ertzeko ZERRENDAK A = 5-10 cm, irristagaitzak eta testura eta kolore desberdinekoak</p>	<p>Gidalerroa =</p> <p>A =</p> <p>h =</p> <p>t =</p> <p>Kopurua =</p> <p>h =</p> <p>B =</p> <p>H =</p> <p>H</p> <p>L =</p> <p>H \square</p>
	<p>SEINALEZTAPENA IV. eranskina: Sarbideetan ukipen-seinaleak eta oinezkoentzako ibilbideetan seinaleztapen-marrak. Interes orokorreko eraikin publikoetan eta hainbat aukerako atondoak dituztenetan, eskubandetan orientazio-plakak jarriko dira.</p>	
<p>ARRAPALAK (II. eranskina, 3.8 art.)</p>	<p>SARBIDEAK \square \square 180 cm</p> <p>MALDA</p> <p>Luzetarakoa P \square % 8</p> <p>Zeharkakoa P \square % 1,5</p> <p>ZABALERA A \square 200 cm</p> <p>ALBOKO ZINTARRIA H \square 5 cm</p> <p>LUZERA handiena eskailbururik gabe L \square 10 m</p> <p>BITARTEKO ESKAILBURUA. Sakonera B \square 200 cm</p>	<p>\square =</p> <p>P =</p> <p>P =</p> <p>A =</p> <p>H =</p> <p>L =</p> <p>B =</p>

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

	<p>ESKUBANDA:</p> <p>Edozein zabalerarako Derrigorrezkoa bi aldeetara</p> <p>bata $H = 100 \square 5 \text{ cm}$</p> <p>bestea $H = 70 \square 5 \text{ cm}$</p> <p>Muturretako luzapena $L = 45 \text{ cm}$</p> <p>ZOLADURA Irristagaitza</p> <p>SEINALEZTAPENA IV. eranskina: Oinezkoentzako ibilbideetan, seinaleztapen-marraren bitartez. Interes orokorreko eraikin publikoetan eta hainbat aukerako atondoak dituztenetan, eskubandetan orientazio-plakak jarriko dira.</p>	<p>H =</p> <p>H =</p> <p>L =</p>
<p>ESKAILERA MEKANIKOAK, TAPIZ PIRIKARIAK ETA IGOGAILUAK (II. eranskina, 3.9 art.)</p>	<p>Espazio publikoetan era horretako elementuak jartzen direnean, irisgarritasunari eta seinaleztapenari dagokionez, fitxa honetan ezarritakoa beteko da; eta, eraikuntzari dagokionez, III. eranskineko fitxa.</p>	
<p>APARKALEKUAK (II. eranskina, 3.11 art.)</p>	<p>ERRESERBA 40 plaza edo zatiko 1 Bi erreserben arteko oinezkoentzako tartea $\square 250 \text{ m}$</p> <p>Sarbideen ondoan eta oinezkoentzako ibilbideetatik gertu</p> <p>Erreserba oinezkoen pasabidetik gertu badago. Espazio librea $A \square 200 \text{ cm}$</p> <p>Plazaren ZABALERA $A \square 360 \text{ cm}$</p> <p>Plazaren LUZERA $L \square 600 \text{ cm}$</p> <p>BATERIAN, L = 600 cm ezin bada, L=500 cm onartzen da.</p> <p>LERROAN, A = 360 m ezin bada, gainerako ibilgailuena onartzen da, betiere ezarritako luzerari eutsiz eta erreserbak oinezkoentzako pasabidearen alboan jarritz.</p> <p>SEINALEZTAPENA: Irisgarritasunaren nazioarteko ikurraren bidez, plano bertikalean zein horizontalean, eta gainerako ibilgailuek aparkatzeko debekua.</p>	<p>Plaza-kopurua $\square 18$</p> <p>R $\square 250 \text{ m}$</p> <p>A $\square 200 \text{ cm}$</p> <p>A $\square 360 \text{ cm}$</p> <p>L $\square 600 \text{ cm}$</p> <p>Mota = lerroan/baterian</p>
<p>KOMUN PUBLIKOAK (II. eranskina, 3.12 art.)</p>	<p>ERRESERBA Bakarka instalatzen badira Desgaituek erabiltzeko modukoak Multzokatzen badira 10eko edo zatiko 1, sexu bakoitzerako</p> <p>KOMUNEN BANALEKUA $\square \square 180 \text{ cm}$</p> <p>ATEAK, banalekukoak eta kabina egokitukoak $A \square 90 \text{ cm}$</p> <p>Babes-zokaloa orriaren bi aldeetan, $A \square 30 \text{ cm}$</p> <p>PIXATOKIAK: Gutxienez bat $h = 45 \text{ cm}$, oinik gabe</p>	<p>Komun-kopurua = Erreserba-kopurua =</p> <p>$\square =$</p> <p>A =</p> <p>Kopurua = h =</p>

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

	<p>KOMUNONTZI EGOKITUAREN KABINA</p> <p>ESPazio LIBREA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 150 cm, aholk. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 180 cm</p> <p>KONKETA bat gutxienez h = 80 cm-ra</p> <p>KOMUNONTZIA h = 45-50 cm</p> <p>Hormatik d <input type="checkbox"/> 70 cm-ra</p> <p>Alboko espazio librea a <input type="checkbox"/> 80 cm</p> <p>Alboko barrak h = 80 <input type="checkbox"/> 5 cm</p> <p>L = 80-90 cm</p> <p>Barretatik komunontziaren ardatzera d = 30-35 cm</p> <p>ZOLADURA Irristagaitza, lehor zein bustita dagoenean</p> <p>HUSTUBIDEAK Berdinduta. Sareten arteak r <input type="checkbox"/> 1,0 cm x 1,0 cm</p> <p>OSAGARRIAK Ispiluak, beheko ertza h <input type="checkbox"/> 90 cm-ra</p> <p>Esekitokiak, toalla-euskarriak eta abar h = 90-120 cm</p> <p>ALARMA Soka edo antzekoa h = 40 cm-ra</p> <p>SEINALEZTAPENA: Irisgarritasunaren nazioarteko ikurra komunontziaren kabinako atean.</p>	<p><input type="checkbox"/> =</p> <p>h =</p> <p>h =</p> <p>e =</p> <p>a =</p> <p>h =</p> <p>L =</p> <p>d =</p> <p>r =</p> <p>h =</p>
<p>HIRI-ALTZARIAK (II. eranskina, 4. art.)</p>	<p>Hiri-altzarizat hartzen dira kanpoko espazioetan hirigintza-elementuekin batera jartzen diren objektuak: semaforoak, seinaleak, informazio-aulak, kartelak, telefono-kabinak, iturri publikoak, higiene-zerbitzuak, paperontziak, markesinak, eserlekuak eta antzekoak.</p> <p>ARAU OROKORRAK</p> <p>Irisgarritasuna ez eragozteko moduan jarriko dira.</p> <p>Irisgarritasun-arazoak dituzten pertsonak erabiltzeko modukoak izan daitezten diseinatu eta jarriko dira.</p> <p>Espalioetan kanpoko ertzean jarriko dira, oinezkoentzako ibilbideetan 200 cm libre utzita (12 etxeb./ha-ko dentsitatea dagoen lekuetan 150 cm), eta oinezkoentzako ibi eta pasabideak hartu gabe.</p> <p>Oinezkoentzako ibilbideetan luzetara lerrotatuta jarriko dira.</p> <p>Fatxadatik irteten diren elementu finko edo mugikorak, edo oinezkoentzako ibilbideak oztokatzen dituzten elementuak (markesinak eta abar) h <input type="checkbox"/> 220 cm</p> <p>h <input type="checkbox"/> 220 cm-ra dauden elementu finko edo mugikorak lurreraino iritsiko dira.</p> <p>Elementu gardenak a = 20 cm-ko 2 seinaleztapen-marra, bata h = 90 cm-ra bestea h = 150 cm-ra</p>	<p>h =</p>
<p>SEMAFOROAK (II. eranskina, 4.2.2.1 art.)</p>	<p>Seinale akustikodunak, igorgailuak galtzadaren beste aldera bideratuta; aholkua: h = 90-120 cm</p> <p>Eskuzko semaforoak, sakagailua h = 90-120 cm</p>	
<p>TELEFONOAK (II. eranskina, 4.2.2.2 art.)</p>	<p>ERRESERBA Bakarka instalatzen badira Desgaituek erabiltzeko modukoak</p> <p>Multzokatzen badira 10 telefonoko edo zatiko 1</p> <p>Telefonotegietan Telefono egokitu bat</p> <p>(komunikatzeko arazoak dituzten pertsonentzat)</p> <p>Kabinak eta telefonotegiak Eraikinen irisgarritasun-parametroak beteko dituzte</p> <p>TELEFONO IRISGARRIA</p> <p>Aurrez aurre erabiltzeko, espazio librea <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 180 cm <input type="checkbox"/> =</p> <p>Gailuak, dialak, diru-kaxak eta txartel-kaxak h = 90 cm h =</p> <p>Apala h = 80 cm-ra, behean libre h = 70 cm</p> <p>Telefono-multzoak Lehenaren eta azkenaren alboko aldeak lurreraino</p>	<p>Erreserba-kopurua =</p>
<p>SALMENTA-MAKINAK</p>	<p>Braille sistema, goi-erliebea eta makro-karaktereak edukiko dituzte</p> <p>Dialak eta diru-kaxak h = 90 cm</p>	

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

(II. eranskina, 4.2.2.4 art.)	Txartelak edo produktuak jasotzeko tokia	h = 70 cm	
EDUKIONTZIAK, PAPERONTZIAK, POSTONTZIAK eta antzekoak (II. eranskina, 4.2.2.5 art.)	AHOAK EDUKIONTZIAK	h = 90 cm Oinezkoentzako ibilbideetatik kanpo	h = 90 cm
ITURRIAK ETA EDATEKO TOKIAK (II. eranskina, 4.2.2.6 art.)	Kotara hurbiltzea Sareta irristagaitzak, lehor zein bustita daudenean Eskuz eragiten bazaie	\square 2,5 cm x 2,5 cm h \square 90 cm	
BANKUAK (II. eranskina, 4.2.2.7 art.)	Eserlekua bizkarrarekin eta beso-euskarriarekin Beso-euskarria Hainbat bankuren arteko distantzia handiena	h = 40-50cm h = 20-25 cm d = 50 m	h = 40 cm h = 25 cm d = 50 m
MUTILOIAK (II. eranskina, 4.2.2.8 art.)	Mutilo edo mugarriek, kolore eta bolumen aldetik, ongi ikusteko eta trabarik ez eragiteko modukoak izan behar dute.		
INFORMAZIO-GUNEAK (II. eranskina, 4.2.2.9 art.)	Informazio-sistema interaktiboak (IV. eranskina) Sarbidea espazio librearekin Teklatua, pixka bat okertua Pantaila 30-40° okertua	\square \square 180 cm h = 90-120 cm h = 100-140 cm	\square =
AUTOBUS-GELTOKIAK MARKESINA (II. eranskina, 4.2.2.10 art.)	Itxaroteko tokian eta nasan, 180 cm zabaleko zerrenda librea Eserlekuak baditu Elementu gardenak baditu: Bi seinale-barra	h = 40-50 cm a = 20 cm bata h = 90 cm bestea h = 150 cm	A =
MOSTRADOREAK ETA LEIHATILAK (II. eranskina, 4.2.2.11 art.)	Altuera handiena Mahai-zati bat: Beheko tarte librea	h \square 110cm L = 120 cm h = 80 cm F = 50cm h = 70 cm	h =
BEHIN-BEHINEKO ELEMENTUAK. Babesa eta seinaleztapena (II. eranskina, 4.3 art.)	Elementu horiek hesi egonkor eta etengabeekin babestuko dira; hesiak ez dira autolerrakorrak izango, ez iraultzeko modukoak izango dira eta ez dute ertz zorrotzik izango. Debekatuta dago hesien ordezkareak, sokak, kableak edo antzekoak jartzea. Hesietatik zanga, biltegi eta abarretarako distantzia Argi gorriak , babes-elementuak eduki behar dituzte eta argi nahikoa ez dagoenean piztuta egongo dira. Oinezkoentzako ibilbide bermatua Espaloia 150 cm baino txikiagoa bada Aldamio-elementuak h \square 220 m-ra txarrantzatzen badira, behar bezala seinaleztatu eta babestu behar dira, lurreraino, ibilbidean luzetara.	d \square 50cm a \square 150 cm a = espaloia	d = a =

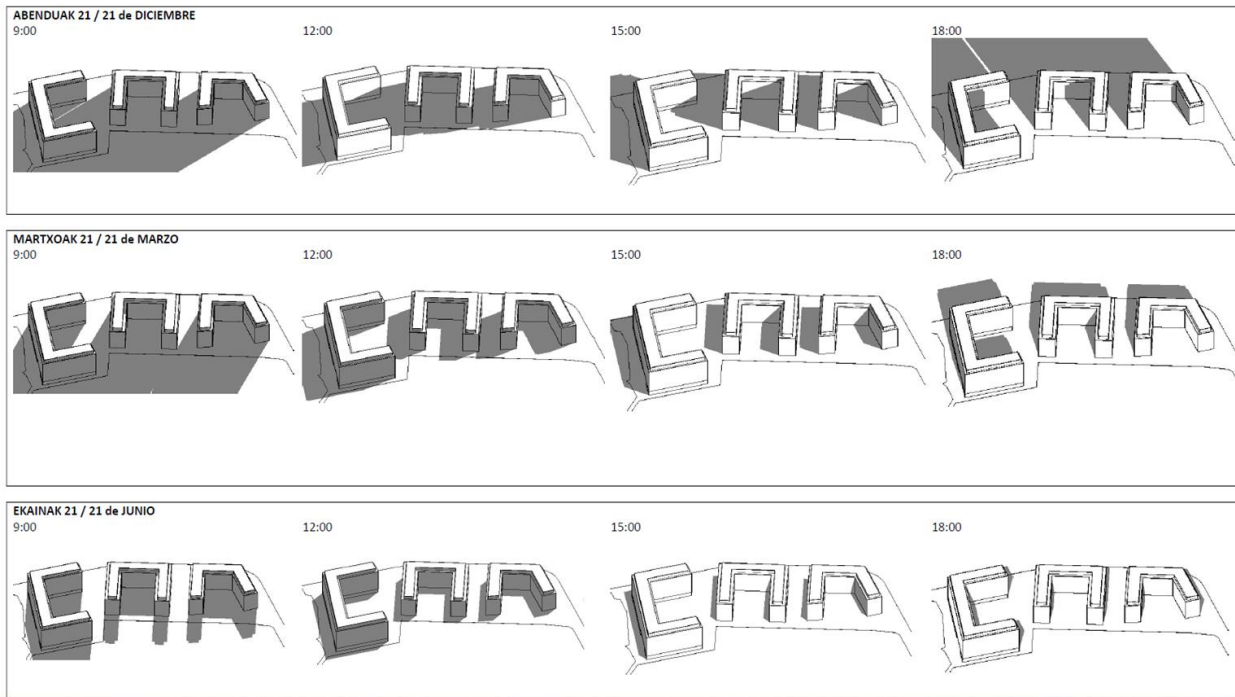
OHARRAK		
---------	--	--

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

1. II. ERANSKINA: PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN EGUZKIALDIAREN AZTERKETA

Orain, agiri honetan landutako antolamendurako aukerak aztertzeko fasean egindako eguzkialdiaren analisiaren berri emango dugu.

Azterlan horretan urteko hiru une hartu dira aintzat: neguburua (abendua 21), udaburua (ekainak 21) eta ekinokzioa (martxoak 21). Hala, eguzki-erradiazioa eguneko lau ordutan aztertu da: goizeko 9:00etan, eguerdiko 12:00etan eta arratsaldeko 15:00etan eta 18:00etan.



Proposamen honetan, iparralderantz orientatutako fatxadetan (guztira bost, 6.800m²-ko fatxada-azalera) jotzen du eguzkiak gutxien; ondorioz, urtean eguzki-erradiazio gutxi jaso dezakete. Beraz, etxebizitza horiek alde aldekoak izan beharko lukete.

Etxebizitzaren arteko espazio publikoek urte osoan jasotzen dute irradiazioa (neguan arratsaldetik aurrera, eta udan eguerditik aurrera). Udako arratsaldeetan, eguerditik aurrera, irradiazio gehiegi jasotzea gerta liteke; arazo hori konpontzeko, zuhaitzak landatu edo itzala egiten duten elementuak diseinatu daitezke (pergolak, adibidez).

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlanak. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Garapeneko Hirigintza- araudia

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

TÍTULO PRIMERO: XEDAPEN OROKORRAK	1
Artículo 1. Xedea eta aplikazio-eremua.....	1
Artículo 2. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak	1
Artículo 3. Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haien arauzko irismena	1
Artículo 4. Egikaritzerako eskakizun orokorrak.....	2
TÍTULO SEGUNDO: HIRIGINTZA-ARAUBIDEA	3
Capítulo 1º LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA	3
Artículo 5. Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa	3
Artículo 6. Lurzoruaren kategorizazioa:	3
Artículo 7. Zonakatze-kodea.....	3
Capítulo 2º PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANGINTZA-ARAUBIDEA	6
Artículo 8. Xehetasun-azterketak.....	6
Artículo 9. Urbanizazioko Jarduketa Programa	6
Artículo 10. Urbanizazioko Proiektua.....	7
Artículo 11. Urbanizazioko Proiektuaren bidez antolamendua egokitze mugak	7
Artículo 12. Partzelazioa.....	7
Artículo 13. Ingurumenean eragin daitezkeen efektu negatiboak zuzentzeko, babesteko eta konpentsatzeko neurriak	7
Capítulo 3º PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUKETAKO ARAUBIDEA	7
Artículo 14. Jarduketa Integratua eta Egikaritze-unitateak	7
Artículo 15. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren garapena eta egikaritzea	8
Artículo 16. Haztapen-koefizienteak.....	8
Artículo 17. Lehendik dauden eraikuntzen araubidea.....	8
1.- Antolamenduz kanpo:	8
TÍTULO TERCERO: ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERA KO ARAU OROKORRAK	9
Capítulo 1º LURSAIL PRIBATU ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK	9
Sección 1. Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak	9
Artículo 18. Baldintza orokorrak.....	9
Artículo 19. Eraikigarritasun-baldintzak	9
Artículo 20. Eraikuntzaren formaren definizioa.....	10
Artículo 21. Eraikuntza-profila.....	10
Artículo 22. Eraikuntzaren altuera	10
Artículo 23. Hegalkinak eta atzeraemanguneak	10
Artículo 24. Teilatu-hegalak.....	11
Artículo 25. Estalkiak	11
Sección 2. Erabilera-baldintza orokorrak	11

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Artículo 26.	“a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.....	12
Artículo 27.	“a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.....	13
Artículo 28.	“c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak” eremuetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.....	14
Sección 3.	Bizigarritasun-baldintza orokorrak.....	16
Artículo 29.	Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilerako zonetan (a.20.1 eta a.20.2) dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak.....	16
Artículo 30.	“c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak” eremuetan dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak.....	17
Sección 4.	Aparkalekua.....	17
Artículo 31.	Baldintza orokorrak.....	17
Artículo 32.	Ibilgailuak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura.....	18
Artículo 33.	Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak.....	18
Sección 5.	Baldintza estetikoak eta apaintasunekoak.....	18
Artículo 34.	Eraikuntzaren konposizio-baldintzak.....	18
Artículo 35.	Errotuluak eta beste elementu batzuk.....	18
Artículo 36.	Eraikinik gabeko espazio pribatuen tratamendua.....	19
Artículo 37.	Jasangarritasuneko irizpide orokorrak.....	19
Capítulo 2º	EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK.....	20
Sección 1.	EC1 eta EC2 ekipamendu komunitarioko lursailen erabilera- eta eraikuntza-baldintzak.....	20
Artículo 38.	Eraikuntza-araubidea.....	20
Artículo 39.	Erabilera-araubidea.....	20
TÍTULO CUARTO:	URBANIZAZIOKO ARAUAK.....	21
Capítulo 1º	DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK.....	21
Artículo 40.	Urbanizazioko baldintzak.....	21
Artículo 41.	Irisgarritasuna sustatzea.....	21
Artículo 42.	Genero-ikuspegia espazio publikoen diseinuan.....	21
Artículo 43.	Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea.....	22
Capítulo 2º	ERAIKITZEKO BALDINTZAK ETA EZAUGARRI XEHATUAK.....	23
Artículo 44.	Sareen ezaugarriak.....	23
Artículo 45.	Saneamendu-sarearen ezaugarriak.....	23
Artículo 46.	Ur-hornikuntzako sarearen ezaugarriak.....	23
Artículo 47.	Energia elektriko, telefonía, gas eta argiteria publikoko sareen ezaugarriak.....	24
Artículo 48.	Zolaketa, eta ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak zolatzea.....	24
Artículo 49.	Lur-mugimenduak.....	24
Artículo 50.	Zuhaitzak eta lorategiak.....	24
TÍTULO QUINTO:	BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.....	25
Artículo 51.	Kultura ondarearen babesa.....	25
Artículo 52.	Uholde-arriskua.....	25
Artículo 53.	Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.....	26
TÍTULO SEXTO:	LURSAIL PRIBATUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK.....	27

Capítulo 1º	BIZITEGI-ERABILERA KO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK.....	27
Artículo 54.	R.1 lursailerako araudi partikularra.....	27
Artículo 55.	R.2 lursailerako araudi partikularra.....	31
Artículo 56.	R.3 lursailerako araudi partikularra.....	35
Capítulo 2º	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK.....	38
Artículo 57.	T.1 lursailerako araudi partikularra.....	38
Artículo 58.	T.2 lursailerako araudi partikularra.....	41
TÍTULO PRIMERO:	EKIPAMENDU GENERIKOKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK	43
Artículo 59.	EC.1 lursailerako araudi partikularra.....	43
Artículo 60.	EC.2 lursailerako araudi partikularra.....	45

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpakatuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

TÍTULO LEHENENGO: XEDAPEN OROKORRAK

Artículo 1. Xedea eta aplikazio-eremua

Hirigintzako Arau hauen xedea da Azpeitiko HAPOk A.U. 11 AMUE eremuko lursailen eta eraikuntzen erabilera arautzea, eta area osoan eraenduko dute, araudia behin betikoz onesten duen erabakia eta hirigintzako arauak eurak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen diren hurrengo egunetik aurrera.

Eremuaren azalera osoa **90.493** m²-koa da.

Artículo 2. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak

- Behin betikoz onetsi eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitaratze-eskakizunak bete ondoren sartuko da indarrean Hiri-antolamenduko Plan Berezi hau, eta indarrean iraungo du indargabetzen den arte.
- Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztapenetako bat edo hainbat baliogabetzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako baliozkotasunean, baldin eta horietakoren bat ez bada aplikaezina haiekiko harremana edo mendekotasuna izateagatik.

Artículo 3. Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haien arauzko irismena

1.- Hiri Antolamenduko Plan Berezia osatzen duten agiriak

Ondorengo agiriek osatzen dute Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau:

- A AGIRIA.MEMORIA
- B AGIRIA.GARAPENEO HIRIGINTZA-ARAUDIA
- C AGIRIA.EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
- D AGIRIA.BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERLANA
- E AGIRIA.LABURPEN EXEKUTIBOA
- F AGIRIA.PLANOAK
- G AGIRIA. INPAKTU AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA
- H. AGIRIA. INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOA

2.- Agirien izaera arautzailea:

Proiektuaren eduki arauemailea artikuluko honen 1. epigrafean adierazten diren agiriek definitzen duten arren, garapeneko hirigintza-araudia da, antolamenduko planekin batera, berariaz izaera arauemaile hori eta hirigintzako esku-hartzea arautzeko izaera duena eta, beraz, agiri horiek ezartzen dituzten zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez esku-hartze hori.

Gainerakoak adierazpen-, erreferentzia- edo justifikazio-agiriak dira, beraz, horien eta aurrez aipatutakoen edukien artean kontraesanik egongo balitz, bigarrenak gailenduko lirateke.

Esparru arauemaile orokorrari dagokionez, eta goragoko mailako legeen, erregelamendu orokorren eta bestelako xedapenen mende dagoen arren, hirigintzako arau hauetan jasotzen ez den kasu orokorretan Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Araudiak eraenduko du.

3.- Agirien arteko kontraesanak:

Eskala ezberdinetan egindako izaera arautzaileko planoen artean, hirigintzako zehaztapenen bati dagokionez, bat ez datozen zehaztapenak daudela ikusiko balitz, eskala xehatuagoan egindako planoetan ezartzen dena gailenduko litzateke, kontraesana azken horietan ageriko akats materialen bat egin izanaren ondorio ez bada, behintzat.

Hirigintzako arauetan, euskarazko eta gaztelarazko testuen artean kontraesanik egongo balitz, jatorriz idatzitako gaztelarazko testuan jasotakoa gailenduko da, euskararako itzulpenaren aurrean.

Artículo 4. Egikaritzerako eskakizun orokorrak

- 1.- Hiri Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) honen edukia aurreikusitako eraikin berriak egikaritzeari dagokionez betearazteko, beharrezkoa izango da oro har alde zuzenetik behin betikoz onestea Urbanizazioko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua.
- 2.- Eremuaren barruan dauden lursailen jabeek, baina, orube izaera lortu baino lehen eskatu ahal izango dute sestra gainean eraikitzeke lizentzia, baldin eta ondorengo baldintzak betetzen badituzte.
 - a) Birpartzelazio Proiektua onesteko egintzak bide administratiboan behar adinako irimotasuna izatea.
 - b) Urbanizazioko obren egoera dela eta, Administrazioak uste izatea dagokion lursailak orube izateko beharrezko zerbitzu guztiak izango dituela eraikuntza-lanak amaitzerako.
 - c) Lizentzia eskatzeko idazkian urbanizazio-obra amaitu arte eraikuntza ez erabiltzeko konpromisoa hartzea, bai eta eraikin osoaren edo zati baten jabetza- edo erabilera-eskubideen lagapenetan baldintza hori ezartzeko konpromisoa ere.
- 3.- Eraikinak ezin izango dira okupatu urbanizazioa onetsitako urbanizazio-proiektuan jasotzen denaren arabera behar bezala eta erabat amaituta egon arte, eta ur eta energia elektrikoko hornikuntza-sareak eta estolderia-sareak funtzionatzeko moduan egon arte.
- 4.- Eraikitzearekin batera urbanizazio-lanak egiteko eginbeharra ez betetzeak lizentzia baliogabetzea ekarriko dute, kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, eta eraikitakoa erabiltzea eragotziko da; gainera, hirugarren eskuratzailerik eskubidea izango dute eragin zaizkien kalte-galerengatik ordain dakien.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

TÍTULO BIGARREN: HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

Capítulo 1. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

Artículo 5. Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa

Azpeitiko A.U. 11 AMUE eremuari kapitulu honetan definitzen den kalifikazio-araubide xehatua aplikatuko zaio, Azpeitiko HAPOren "kalifikazio xehatuen" sistematikaren eta Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen "ZONAKATZE XEHATUA" deritzon PII.02 Planoan ezarritako zonakatze xehatuaren arabera.

Artículo 6. Lurzoruaren kategorizazioa:

HAPB honen xede den eremuak finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria du.

Artículo 7. Zonakatze-kodea

HAPB honetan jasotzen den zonakatzea Azpeitiko HAPOren Hirigintzako Arau Orokorretako 8. eta 9. artikuluetan ezartzen den hirigintza-erabileren araubidera egokituta dago.

Hirigintzako Arau Partikularrek A.U. 11 AMUE eremurako ezartzen duten zonakatze orokorretik abiatuta, ondorengo zonakatze xehatua ezartzen du HAPB honek:

1. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Orokorra)
2. E. 20. Ibilbide Berezien Sarea (bizikletak-oinezkoak) (Sistema Orokorra)
3. E.30. Trenbide-sarea (Sistema Orokorra).
4. F.10. Hiriko Espazio Libreak (Sistema Orokorra).
5. H.10. Ibai-ibilguak (Sistema Orokorra).
6. a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak.
7. a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.
8. c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak..
9. e.10. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Tokiko).
10. g.10. Ekipamendu komunitarioa (Tokiko Sistema).
11. f.10. Hiri Espazio Libreak (Tokiko Sistema).
12. h.10.1. Ibai-ibilguak. URA agentziaren jarduketetarako erreserba (Tokiko Sistema).

1. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 24. artikuluan E.10 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Ez da baimentzen eraikuntzarik, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratutako sestra azpiko eraikuntzak eta hiri-bideetako berezko elementu funtzionalen sestra gaineko ezarpenak izan ezik.

2. E.20. Ibilbide Berezien Sarea. Bizikletak-oinezkoak (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27. artikuluan E.20 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Salbuetsita, bide horien zerbitzura dauden elementu funtzionalak izan ezik.

3. E.30. Trenbide-sarea (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Eusko Jaurlaritzaren).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 26. artikuluan E.30 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Trenbide-erabilerekin eta horien osagarri diren erabilerekin lotutako eraikuntzak soilik, aplikagarria den legeria sektorialean ezarritako baldintzetan.

4. F.10. Hiriko Espazio Libreak (Sistema Orokorra).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27.2 artikuluan lursailetarako arautzen dena.
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27.1 artikuluan F.10 zona globalerako arautzen dena.

5. H.10. Ibai-ibilguak (Sistema Orokorra).

- Jabaria: Publikoa (Eusko Jaurlaritzaren).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 29. artikuluan H.10 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Debekatuta dago, oro har. Legezko xedapen arautzaileek baimendutako eraikuntzak bakarrik baimentzen dira.

6. a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 26. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek

arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

7. a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 27. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

8. c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 28. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

9. e.10. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Tokiko).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 39.2 artikuluan arautzen dena.
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 39.1 artikuluan arautzen dena.

10. g.10. Ekipamendu komunitarioa (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek ekipamendu komunitarioko lursailletarako arautzen dutena, III. Tituluko 2. Kapituluko 1. Sekzioko 39. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan ekipamendu komunitarioko lursailletarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 2. Kapituluko 1. Sekzioko 38. artikuluan.

11. f.10. Hiri Espazio Libreak (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 42.3 artikuluan arautzen dena.
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 42.2 artikuluan arautzen dena.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

12. h.10.1. Ibai-ibilguak. URA agentziaren jarduketetarako erreserba (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: URA uraren euskal agentzia uholde-arriskuko egoera hobetzeko egiten ari den obrekin lotuta egin litzakeen jarduketetarako erreserba-espazioa.
- Eraikuntza: Debekatuta dago, oro har. Legezko xedapen arautzaileek baimendutako eraikuntzak bakarrik baimentzen dira.

Capítulo 2. PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANGINTZA-ARAUBIDEA

Artículo 8. Xehetasun-azterketak

1. Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira, HAPOn eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. eta 74. Artikuluetan ezartzen diren helburu, muga eta edukiarekin.
2. Lursail eraikigarri bat garatu baino lehen, Xehetasun-azterketa bat idatzi eta tramitatu dadin exijitu ahal izango du Udalak. Betiere plangintzako figura horretarako ezarritako mugen barruan, eta HAPBn lursail eraikigarrietarako aurreikusten den eraikuntzako eta barne-urbanizazioko antolamenduarekiko aldaketak txertatzeko.
3. Plan Berezian ezartzen diren kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun-azterketak formulatuta aldatu ahal izango dira, kasuak honako hauek baldin badira:

- Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitu behar direnean, xehetasun-azterketa baten esku-hartze esparruari dagozkion alderdietan.

Birdoitze hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara heda daiteke (altuera eta solairu kopurua), bai eta lerrokaduretara eta sestetara ere, betiere partzelaren hirigintza-araubide orokorra arautzen duten baldintzetara egokitzen bada.

- Antolamendu xehatua eragindako lursailen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzea, betiere antolamenduaren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko zuzkidurazkoen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke..

Zuzkidura-lursail publikoei dagokienez, aipatutako egokitzapenarekin batera ezingo da azalera murriztu, ezta haren baldintza kualitatiboak galarazi ere.

- Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara bideratutako lursail eraikigarrien nahitaezko mugapena aldatzea eta/edo osatzea, aurrez azaldutako salbuespenak salbuespen, hirigintza-kalifikazioa eta antolamendu xehatuaren oinarritzko baldintza arautzaileak aldatu gabe.

Nolanahi ere, planteatutako proposamenen irismena kontuan hartuta, Udalak Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa zehatza eskatu ahal izango du, baita proposamenok aurreko paragrafoetan adierazten diren betekizunak betetzen badituzte ere.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu orokorreko zein tokiko zerbitzuko azpiegituren sarearen konfigurazioari, trazadurari eta sestrari dagozkion soluzioak birdoitu egin ahal izango dituzte azpiegiturok egikaritzeko formulatzen diren obra-proiektuek, betiere hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

Artículo 9. Urbanizazioko Jarduketa Programa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Urbanizazioko Jarduketa Programa idatziko da, HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuaren garapena arautu eta antolatuko duena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152. artikuluari jarraikiz. Urbanizazioko Jarduketa Programak (UJP) eremuaren hirigintza-egikaritzearen garapena jasoko du.

Urbanizazioko Jarduketa Programak HAPB honetan aurreikusten diren egikaritze-unitateen mugapena, egikaritze-araubidea eta jarduteko sistema berretsi edo, hala badagokio, aldatu egingo ditu.

Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideak deritzon C. agirian, UJPK jarraitu beharko dituen gidalerroak adierazten dira.

Artículo 10. Urbanizazioko Proiektua

Urbanizazioko Proiektu bakarra idatziko da Jarduketa Integratu osorako eta hari atxikitako Sistema Orokorretarako; Trenbide-sareari dagokion Sistema Orokorra da salbuespen bakarra, lurzoria eskuratzeko bakarrik adskribatzen delarik. Urbanizazioko Jarduketa Programan (UJP) ezarritakoari jarraikiz antolatuko da urbanizazio-obra egikaritzeko programazioa.

Proiektu horretan jabari publikoko espazioetako azpiegitura guztiak eta gaur egun eraikita daudenen egokitzapenak definituko dira, indarrean dagoen araudia eta hirigintzako arau hauetan ezartzen diren diseinu-baldintzak bete ditzan.

Zubiaren eta oinezkoentzako pasabidearen proiektuak proiektu independente modura idatziko dira, URAK 2022-2027 aldirako plan hidrológicoa garatzeko egingo dituen jarduketek eta, pasabidearen kasuan, beste aldeko ibaiertzeko hirigintza-garapenek oso baldintzatuta baitaude.

Artículo 11. Urbanizazioko Proiektuaren bidez antolamendua egokitzeko aukeraren mugak

Urbanizazio publikoko Proiektuak bideen sestrak eta haien ardatzak birdoitu ahal izango ditu, eta hori ez da Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketatzat joko; eragin izan lezake, unean-unean, espazio libreen eta bideen antolamendu eta zonakatzeko xehatuak, baldin eta horrek ez badu eragiten lursail pribatuen azalera handitzerik.

Artículo 12. Partzelazioa

Ondoriozko lursailak edo partzelak azpi-partzeletan banatu ahal izango dira, garatu beharreko birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela horiek osatzeko, erabileren eta atarien zentzuzko banaketa egin beharko da. Dagokion hirigintza-fitxan definitzen da lursail edo partzela bakoitzerako gutxieneko partzela.

Artículo 13. Ingurumenean eragin daitezkeen efektu negatiboak zuzentzeko, babesteko eta konpentsatzeko neurriak

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egikaritzeko prozesuan, Ingurumen Azterketa Estrategikoan eta Ingurumen Adierazpen Estrategikoan ezartzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko dira.

Capítulo 3. PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUKETAKO ARAUBIDEA

Artículo 14. Jarduketa Integratua eta Egikaritze-unitateak

Hiri Antolamenduko Plan Berezia AI-AU.11 AMUE deritzon Jarduketa Integratua eta hari atxikitako Sistema Orokorrek definitzen ditu, "Hirigintza egikaritzeko baldintzak" deritzon PO.05 planoan jasotzen den bezala.

Aurreikusten da Egikaritze-unitate bakarraren bitartez garatzea.

Jarduketa Integratua gauzatzeko, haren garapena arautuko duen Urbanizazioko Jarduketa Programa idatzi eta onetsi behar da. Urbanizazioko Jarduketa Programak HAPB honetan egikaritze-unitateen mugapenari eta aurreikusten den jarduketa-sistemari dagokionez ezartzen diren zehaztapenak aldatu ahal izango ditu.

Artículo 15. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren garapena eta egikaritzea

Lankidetzako jarduketa-sistema bidezko egikaritze publikoko araubidea ezartzen da. Urbanizazioko Jarduketa Programak jarduketa-sistema aldatu dezake.

HAPB hau garatzeko, Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak deritzon C Agirian ezartzen den jarduketa-araubidea bete beharko da, nahiz eta UJP den epeak finkatzeko eskudun tresna.

Artículo 16. Haztapen-koefizienteak

Azpeitiko indarrean dagoen HAPOk finkatzen dituen haztapen-koefizienteak ezartzen dira, erabileraren arabera:

- Babes ofizialeko etxebizitzak (araubide orokorra)		1,00
- Babestutako Etxebizitza Tasatuak	2,08	
- Etxebizitza libreak	2,49	
- Hirugarren sektorea		0,51
- Aparkalekuak eta etxebizitza babestuei eratzikitakoak	0,35	
- Aparkalekuak eta etxebizitza libreei eratzikitakoak	0,40	

Haztapen-koefizienteak eguneratu eta/edo egokitu egin ahal izango dira Azpeitiko HAPOn zehazten diren kasuetan, plan orokor horretan bertan ezartzen diren irizpideen arabera (HAPOeko Arau Orokorren 148. artikulua).

Artículo 17. Lehendik dauden eraikuntzen araubidea

1.- Antolamenduz kanpo:

Antolamenduz kanpokotzat deklaritzen dira HAPB honetan ezartzen den erabilera- eta eraikuntza-araubidearekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak. Hirigintza egikaritzeko baldintzak deritzon PO.05 planoan islatzen dira antolamenduz kanpoko eraikinak.

Antolamenduz kanpokoen artean dauden eraikin eta instalazioen egoera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezartzen dena da. Ondorioz, eraikina gutxieneko bizigarritasun- eta osagarritasun-egoeran mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak, hirugarrenei kalterik ez eragitera bideratutakoak, kontserbaziokoak, eta higiena eta apaintasuna zaintzekoak bakarrik egin ahal izango dira, eta ez eraberritze- eta sendotze-lanik, bolumena handitzeko edo hobekuntzako, modernizazioko eta haien desjabetze-balioa handitzeko lanik. Edonola ere, era horretako obra-lizentzia emateko beharrezkoa izango da higiezinaren balioa handitzeari berariaz uko egitea; obra egin baino lehen aurkeztu beharko da hori adierazten den idazkia, eta dagokion udal erregistroan jasota geldituko da.

Salbuespen gisa, berariaz antolamenduz kanpoko gisa deklaraturako eraikin-zatiak eraberritzeko, sendotzeko eta hobetzeko obrak baimendu ahal izango dira, baina Urbanizazioko Jarduketa Programa ezartzen den fasekako garapenarekin bat etorri. Hobetzeko obra horiek egiteko, beharrezkoa izango da oro har ezarritako higiezinaren balio-gehikuntzari uko egitea eta Jarduketa Integratua egikaritzeko ezarritako fase-erregimenera egokitzeko konpromisoa hartzea.

2.- Finkatutako eraikuntzak:

Santa Klara Komentua (Frantzikotarrak / Eliza eta Klaustroa) finkatzen da, hirugarren sektoreko edo zuzkidurako erabileretarako, komentu-erabilera finkatzeaz gain.

Finkatutako sestra gaineko eraikigarritasuna: finkatzen den komentu-eraikin osoaren egungo lerrokaduren eta formaren ondoriozkoa; 7.688 m² (t) gutxi gorabehera.

TÍTULO HIRUGARREN: ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERAKO ARAU OROKORRAK

Capítulo 1. LURSAIL PRIVATU ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK

Sección 1. Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak

Artículo 18. Baldintza orokorrak

Lursail pribatuetan garatzen diren eraikuntzek HAPB honen Hirigintzako Arauetan eta Antolamenduko Planoetan eraikuntzari, aprobetxamenduari eta bolumenari dagokionez ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte, bai eta dagokion ezaugarri-taulan ezartzen dena ere.

Artículo 19. Eraikigarritasun-baldintzak

Lursail pribatuetan irabazizko erabileretara bideratutako sestra gaineko gehieneko eraikitako azalera Azpeitiko HAPOeko araudi partikularrean A.U. 11 AMUE eremurako finkatzen dena da:

- Hirigintza-garapen berriak: 59.500 m²(t)

erabilera	eraikigarritasuna
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	8.748 m ² (t)
Babestutako Etxebizitza Tasatuak	9.310 m ² (t)
Etxebizitza libreak	44.460 m ² (t)
Hirugarren sektorea	15.040 m ² (t)

- Hirigintza-eraikigarritasun finkatua: 8.408 m²(t)

erabilera	eraikigarritasuna
-----------	-------------------

	na
Dagoen komentua	7.688 m ² (t)
Dauden 6 etxebizitza	720 m ² (t)

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da antolatutako irabazizko lursail bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasuna.

Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauetako 49. Artikuluan –*Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpide orokor arautzaileak*– jasotzen direnak dira eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak.

Artículo 20. Eraikuntzaren formaren definizioa

Eraikuntzak bat etorri beharko dira PO.02 “Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak” deritzon planoan ezartzen diren eraikuntzaren gehieneko lerrokadurekin.

Lursail pribatuak okupatzen dituzten eraikuntzen lursail urbanizatuko sestrak eta sostengu-mailak izango dira antolamendu-planoetan, garapen berriko areen eta bide-elementuen edo lehendik dagoen urbanizazioa aldatzen duten planoetan ezarritako erreferentzia-mailetatik abiatuta, urbanizazioko obren proiektuetan ezartzen direnak.

Lerrokadura horiek definitzen dute eraikuntzaren gehieneko inguratzailea, ezarri diren eraikuntzaren altuera- eta profil-baldintzekin batera. Azalera eraikigarriaren gehieneko mugak ere errespetatu beharko ditu, baina.

Artículo 21. Eraikuntza-profila

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da lursail bakoitzerako eraikuntza-profila.

Artículo 22. Eraikuntzaren altuera

Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxadaren azaleraren erdiko puntuak urbanizatutako lursailarekin bat egiten duen puntua hartuko da beheko erreferentziatzat eta, goiko erreferentzia gisa, berriz, fatxadaren azaleraren puntu altuenaren maila, edo hau estalkiaren planoarekin gurutzatzen den gunea.

Ezarritako gehieneko altueratik gora eraikinen instalazioekin lotutako elementuak ezartzea onartuko da, eta dagokion tratamendua emango zaie, eraikuntzaren itxura globalean integratuta gera daitezen.

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da lursail bakoitzerako baimentzen den eraikuntzen gehieneko altuera.

Artículo 23. Hegalkinak eta atzeraemanguneak

Bertan bizitzeko edo okupatzeko modukoak diren eta fatxadatik ateratzen diren elementuak, itxiak edo irekiak izan daitezkeenak; hots, haien alde guztietan itxitura osoa izan dezakete, edo aldeak erabat edo zati batean irekita izan ditzakete.

Hegalkinaren sakonera esango zaio irtengunerik handieneko zati edo elementutik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.

Hegalkinak edo hegalak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzerakoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzerakoak) izan daitezke.

Orohar, ondorengo zehaztapenak bete beharko ditu hegalkinen eta atzeraemanguneen antolamenduak:

- Hegalkin ireki eta itxi guztiek ezingo dute gainditu eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 75, eraikuntzaren goi solairuen kopuruaz bideratuta. Dena den, hegalkin horiek nahi bezala jarri ahal izango dira eraikinaren fatxada eta solairu ezberdinetan, baldin eta, guztira, ez badute gainditzen ezarritako gehieneko luzera.
- Hegalkin itxiek ezingo dute gainditu eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 40, eraikuntzaren goi solairuen kopuruaz bideratuta, eta kasu honetan ere nahi bezala jarri ahal izango dira eraikinaren fatxada eta solairu ezberdinetan.
- Hegalkin irekiak zein itxiak gehienez ere 150 cm irten ahal izango dira fatxadaren azaleratik.
- Aurrez aurre duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestratik gutxienez 3,00 metroko altueratik gora soilik baimenduko dira hegalkinak.

Atzeraemanguneak, bestalde, nahi bezala jarri ahal izango dira, baldin eta haien sakonerak luzeraren erdia gainditzen ez badu.

Artículo 24. Teilatu-hegalak

Teilatu-hegalaren irtengunea gehienez ere 1,50 cm irtengo da fatxadaren azaleratik; hegalkinak dauden fatxadaren zatietan, hegalkin horiek baino 50 cm gehiago irten ahal izango da teilatu-hegala.

Artículo 25. Estalkiak

Estalkiaren isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez.

Estalkiaren baimendutako gehieneko profila gaindituz, honako hauek bakarrik ezarri ahal izango dira: tximiniak, aireztapeneko edo hozte-sistemetako hodiak, sabai-leihoak, argi-zuloak –estalkiaren azaleraren paraleloan eta 0,40 cm baino altuera txikiagokoak–, irrati- eta telebista-antenak eta ezinbestekak estalkian jarri behar diren gainerako instalazioen elementu teknikoak.

Sección 2. Erabilera-baldintza orokorrak

Artículo 26. “a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak

1. Berezko Erabilera:

Etxebizitza babestuko bizitegi-erabilera, Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Babestutako Etxebizitza Tasatu modalitatean.

2. Erabilera bateragarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostalaritza eta merkataritza modalitateetan. Oro har, baimendu egiten da merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoriak), askotariko hirugarren sektoreko erabilerak, eta osasun- eta sorospen-erabilerak ezartzea.

Edonola ere, ez da baimentzen dantzalekuak, diskotekak eta antzerako beste erabilera batzuk ezartzea; horiek debekatutako erabilerak izango dira lursail hauetan. Nolanahi ere, erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da bizitegi-erabilerekin bateragarria dela justifikatzea.

Industria-erabilerak: Merkataritza-erabilerari atxikitakoak soilik, baldintza berberetan, eta inola ere ezingo dira ezarri goiko lehenengo solairua baino gorago.

Aparkalekuak eta etxebizitzetara eratzekoak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuen erabilera:

Sestra gaineko espazio eraikiezinek erabilera publikoko zortasuna izango dute, eta egoteko leku, espazio libre, lorategi edo jolas-leku gisa erabiltzeko bideratuko dira.

Oro har, ez da baimenduko eraikuntzarik, nahiz eta aparkaleku-irteerako elementuak eraiki ahal izango diren sestra azpian, indarrean dagoen araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

5. Onartzen diren erabilerak ezartzeko irizpideak

Beheko solairuan: hirugarren sektorekoak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Lehenengo solairuan: Babestutako etxebizitzak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak) eta hirugarren sektorekoak, ostalaritza eta bulego kategorietan soilik.

Goiko gainerako solairuetan: Babestutako etxebizitzak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak).

Sestra azpiko solairuetan: aparkalekuak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Estalkipean: oro har, beheragoko solairuetan dauden etxebizitzetarako osagarri diren erabilerak. Espazio horiek nahitaez beheko solairuan dauden etxebizitzekin lotutako bizitegi-erabileretara bideratu ahal izango dira, eta erregistro-unitate banaezina osatuko dute elkarrekin, nahiz eta kasu honetan azalera eraikigarri gisa zenbatuko diren arren, baimendutako sabai-azalera kalkulatzeko ondoretarako.

6. Etxebizitza kopurua: Dagokion araudi partikularrean ezartzen da gehieneko Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Babestutako Etxebizitza kopurua.

7. Aparkalekua: Oro har, bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

Artículo 27. “a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak

1. Berezko Erabilera:

Etxebizitza libreko bizitegi-erabilera.

2. Erabilera bateragarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostalaritza eta merkataritza modalitateetan. Oro har, baimendu egiten da merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoriak), askotariko hirugarren sektoreko erabilerak, eta osasun- eta laguntza-erabilerak ezartzea.

Edonola ere, ez da baimentzen dantzalekuak, diskotekak eta antzerako beste erabilera batzuk ezartzea; horiek debekatutako erabilerak izango dira lursail hauetan. Nolanahi ere, erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da bizitegi-erabilerekin bateragarria dela justifikatzea.

Industria-erabilerak: Merkataritza-erabilerari atxikitakoak soilik, baldintza berberetan, eta inola ere ezingo dira ezarri goiko lehenengo solairua baino gorago.

Aparkalekuak eta etxebizitzetara eratzitakoak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuen erabilera:

Sestra gaineko espazio eraikiezinek erabilera publikoko zortasuna izango dute, eta egoteko leku, espazio libre, lorategi edo jolas-leku gisa erabiltzeko bideratuko dira.

Oro har, ez da baimenduko eraikuntzarik, nahiz eta aparkaleku-irteerako elementuak eraiki ahal izango diren sestra azpian, indarrean dagoen araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

5. Onartzen diren erabilerak ezartzeko irizpideak:

Beheko solairuan: bizitegi-erabilera (etxebizitza libreak) eta hirugarren sektorekoak, lursailaren araudi partikularrak onartzen dituztenak.

Lehenengo solairuan: Etxebizitza libreak eta hirugarren sektorekoak, hotel- eta bulego-erabilerak soilik, lursailaren araudi partikularrak onartzen dituztenak.

Goiko gainerako solairuetan: Etxebizitza libreak.

Sestra azpiko solairuetan: aparkalekuak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Estalkipean: oro har, beheagoko solairuetan dauden etxebizitzetarako osagarri diren erabilerak. Espazio horiek nahitaez beheko solairuan dauden etxebizitzekin lotutako bizitegi-erabileretara bideratu ahal izango

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

dira, eta erregistro-unitate banaezina osatuko dute elkarrekin, nahiz eta kasu honetan azalera eraikigarri gisa zenbatuko diren arren, baimendutako sabai-azalera kalkulatzeko ondoretarako.

6. Etxebizitza kopurua: Dagokion araudi partikularrean ezartzen da gehieneko etxebizitza libre kopurua.
7. Aparkalekua: Oro har, bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bidera ezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

Artículo 28. "c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak" eremuetan dauden lursailtarako erabilera-baldintza orokorrak

1. Baimendutako Erabilerak: Hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen dira ondorengo aprobetxamenduzko jarduerak:

- Hotel-erabilera:

Hotel-erabileratzat hartzen da, irabazi asmoarekin, pertsonen ostalua ematen dietenak, edozein dela ere modalitatea: hotelak, ostalutxoak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak, aterpetxeak, apartahotelak, etab.

- Merkataritza-erabilera:

Merkataritza-erabileren artean sartzen dira:

- o Jendeari era guztietako gauzak eta produktuak saltzea, txikizka zein handizka.
- o Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak, etab.
- o Jendeari zerbitzu profesionalak eskaintzen dizkietenak: ile-apaindegia, edertze-aretoak, masajistak, tindategiak, arropak jaso eta entregatzen dituztenak, etab.
- o Aurrez aipatutakoen antzerako jarduerak.
- o Aurrez aipatutakoen osagarri diren erabilerak.

1., 2., 3. eta 4. kategoriak baimentzen dira.

- Bulego-erabilera:

Administrazioko edo bestelako jarduerak, titulartasun pribatukoak eta/edo haiei atxiki ahal zaizkienak, hala nola: era guztietako enpresen egoitza eta ordezkariak administratiboak; banku-, burtsa- eta aseguru-bulegoak; gestoriak; profesionalen bulegoak eta estudioak; kalkulu-zentroak, laborategiak eta ikerkuntza-zentroak, duten xedea dela eta aurrekoekin bateragarriak eta haiei atxikitzeko modukoak direnak; aipatutakoen antzerako beste jarduerak; dagozkion erabilera osagarriak.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

- Aisialdi-erabilera

Titulartasun pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait jarduera komunitario, aprobetxamenduzko helburuz egiten direnak, eta titulartasun pribatuarekin eta/edo hari atxiki ahal zaionarekin, eta, duten izaeragatik eta baldintzatzaileengatik, ekipamendu komunitariotzat jo ezin direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua; aisialdi- edo gastronomia-elkarteak; zinema-aretoak eta antzokiak; dantzalekuak; jolas-aretoak; kasinoak; eta lokal itxietan dauden kirol-instalazioak, hala nola gimnasioak, igerilekuak eta beste; eta aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak; entsegu-aretoak (musika...); gazteentzako eta beste kolektibo batzuentzako aisialdi- eta entretenimendu-jardueretarako lokalak, eta antzerako beste erabilera batzuetarako beste edozein.

- Osasun- eta sorospen-erabilera

Osasun- eta sorospen-erabileren barruan sartzen dira gaixoak tratatzeko zein haiei ostatu emateko erabilerak, sektore edo kolektibo babesgabe eta/edo mendekoen sorospena (beste erabilera osagarri batzuekin osa daitekeena, ostatu-erabilera barne) eta antzeko beste erabilera batzuk, irabazi-asmoekin eta titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitze moduko erregimenean egindakoak, euren xedeei eta/edo euren garapen-baldintzei erreparatuta komunitate-ekipamendukotzat jo ezin direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua: ospitaleak eta klinikak; egoitza geriatrikoak; zahar-etxeak; zahar-egoitzak eta pertsona babesgabeentzako egoitzak; iragaitzako bidarientzako etxeak; mediku- eta albaitari-kontsultategiak; eta osasunarekin eta sorospenarekin lotutako bestelakoak, baldin eta adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

- Irakaskuntzako erabilera

Irakaskuntzarekin zerikusia duten jarduerak sartzen dira multzo honetan, titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitze moduko erregimenean egindakoak, modalitate guztietan, bai eta irakaskuntzaren osagarri diren erabilerak ere, haien helburu eta baldintzengatik, ekipamendu komunitariotzat jo ezin direnak.

- Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak

Jarduera soziopolitikoak, kulturalak edo antzeko beste batzuk sartzen dira erabileren kategoria honetan, irabazi-asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitze moduko erregimenean egindakoak, haien helburuei eta/edo haiek garatzeko baldintzei erreparatuta, komunitate-ekipamenduko erabileratzat jo ezin direnak edo jo behar ez direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua: alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak; erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste.

2. Erabilera bateragarriak:

Aparkalekuak eta erabilera nagusiaren osagarri diren erabilerak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gainerako eraikigarriak ez diren espazio pribatuen erabilera:

Sestra gainerako espazio eraikiezinak egoteko lekuak, espazio libreak eta lorategiak egitera bideratuko dira batez ere. Espazio horietan baimenduta dago aparkaleku-erabilera.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Ahal dela, sartzea libre izango den espazioak izango dira, nahiz eta sarbide mugatuko esparru itxiak izan daitezkeen.

5. Aparkaleku-plazak: Oro har, hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

Sección 3. Bizigarritasun-baldintza orokorrak

Artículo 29. Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilerako zonetan (a.20.1 eta a.20.2) dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak

1. Altuera libreak:

Amaitutako lurzoruaren eta sabaiaren koten artean neurtzen den distantzia bertikala da altuera librea.

Goiko solairuetako gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da.

Sestra gaineko bigarren solairuko amaitutako lurzoruaren maila –hau da, goiko lehenengo solairuko lurzoruarena– 4,50 metroko gehieneko altuerara egongo da, urbanizatutako lursailaren sestratik neurtuta.

Erabilera osagarrietara (aparkalekuak, trastelekuak...) bideratutako sestra azpiko solairuen gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da. Altuera hori txikiagoa izan daiteke instalazioen arteko gune zehatzetan.

2. Babes Ofizialeko Etxebizitzak:

Babes Ofizialeko Etxebizitzek era horretako etxebizitzetarako berariazko araudia beteko dute –AGINDUA, 2009ko otsailaren 12koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuarena, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuko Ordenantzak onesten dituena–, edo hori ordeztzen duen araudia.

3. Gehieneko etxebizitza kopurua eta etxebizitzaren gutxieneko tamaina

– Dagokion araudi partikularrean bizitegi-lursail bakoitzerako ezartzen dena izango da gehieneko etxebizitza kopurua.

– 40 metro koadro erabilgarrikoa izango da etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

Tamaina horiek betetzeko ondoretarako, etxebizitzetara sartzeko espazio komunak zenbatuko dira (eskailerak, igogailua, eskailera-burua, korridoreak), baina ez erabilera osagarrietara bideratutako espazioak, hala nola garajeak, instalazio-gelak eta etxebizitzaren trastelekuak.

4. Baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako beheko solairuko lokaletan aplikatu beharreko baldintzatzaileak

– Gutxieneko altuera librea.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Amaitutako lokalaren gutxieneko altuera librea 2,70 metrokoa izango da erabilera publikora bideratutako lokalaren azalera erabilgarriaren % 60an gutxienez, eta 2,50 metrokoa pertsonak modu jarraituan egotera bideratutako erabilera publikoko gainerako azalera. Gela osagarrietan –hala nola biltegiak, komunak edo antzerakoak– altuera librea 2,30 metrora murriztea baimentzen da; gela horiek, baina, ezingo dira erabili pertsonak modu jarraituan egotera. Zona publikoan dagoen lokalaren guneren batean mailatutako elementurik edo elementu apaingarririk balego, 2,50 metrokoa izan beharko litzateke gune horretako gutxieneko altuera librea. Hori guztia, jarduera jakin batzuk ezartzeko dagokion araudi tekniko-sanitarioak exiji ditzakeen baldintzak eta Udal Ordenantzetan ezarritakoa betetzetik erator litezkeen betekizunak gorabehera.

Ostalaritzako eta Aisialdiko Jardueretako Establezimenduen Instalazioa Arautzen duen Udal Ordenantza edo hura ordeztzen duen xedapena aplikatzeko esparruan, Ordenantza horretan adierazten diren gutxieneko altuerak bete beharko dira

- Sarbidea.

Beheko solairuko lokal guztiek, eraikinaren kanpoaldetik izan beharko dute zuzeneko sarbidea.

- Gutxieneko azalera.

Lokal horietako bakoitzak gutxienez 20 metro koadroko azalera erabilgarria izan beharko du, salbuespenezko kasuetan izan ezik, jarduera motagatik (loteria-saltokiak, prentsa-saltokiak, estankoak eta antzerakoak) ez bada beharrezkoa azalera hori izatea, jarduera edo erabilera behar bezala gauzatzeko.

Ostalaritzako eta Aisialdiko Jardueretako Establezimenduen Instalazioa Arautzen duen Udal Ordenantza edo hura ordeztzen duen xedapena aplikatzeko esparruan, Ordenantza horretan adierazten diren gutxieneko azalera bete beharko dira.

- Saltokiaren gutxieneko azalera.

Lokal komertzial bakoitzean jendeari arreta ematera bideratutako zonak gutxienez 10 metro koadroko azalera izan beharko du.

Artículo 30. "c.10. Hirugarren sektoreko erabilera" eremuetan dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak

Ostalaritzako eta aisialdi-jardueretako establezimenduen instalazioa arautzen duen udal ordenantzako bizigarritasun-baldintza aplikatu beharko dira.

Gainerako erabilera onargarrietarako, dagokion legeria sektorialak ezartzen dituen betekizunak bete beharko dira.

Sección 4. Aparkalekua

Artículo 31. Baldintza orokorrak

Sestra azpian erabilera pribatuko garajeak eraikitzea baimentzen da.

Dokumentazio grafikoan jasotzen da garajeetara sartzeko arrapalen egoera (bakarra lursail pribatu bakoitzerako), nahiz eta eraikuntza-proiektuak egoera hori aldatu ahal izango duen, beheko solairuei eragiteko aukerarekin.

Artículo 32. Ibilgailuak aparkatzeko gutxienerako zuzkidura

Lursail pribatu bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen da aparkaleku-plazen gutxienerako zuzkidura.

Oro har, ondorengo ratioa ezartzen da:

Bizitegi-erabilerako lursailak: bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 m² (t) bakoitzeko 1,5 aparkaleku-plaza.

Hirugarren sektoreko erabilerako lursailak: hirugarren sektoreko erabilerako 100 m²(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plaza.

Bizitegi-erabilerako lursailetan, aparkaleku-plazen zuzkidura murriztu ahal izango da behar bezala justifikatzen bada, baina 100 m²(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazako gutxienerako ratioa bermatu beharko da.

Artículo 33. Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak

Espazio publikoan zein lursail pribatuetan jartzen diren aparkaleku-plazek 2,5 x 5 metroko gutxienerako tamaina izan beharko dute.

Bideetan edo eraikuntzarik gabeko espazio libreetan ibilgailu arinak aparkatzeko zona guztietarako irisgarritasuneko arau teknikoak onesten dituen 68/2000 Dekretuaren 3.11 artikulua betetzeko, modu iraunkorrean gordeko da gutxienez 40 aparkaleku bakoitzeko edo zatikiko bat, mugikortasun urriko pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzako, eta oinezkoentzako ibilbideetatik eta eraikinetarako sarreretatik hurbil jarriko dira, ezarritako gutxienerako dimentsioak errespetatuz.

Sección 5. Baldintza estetikoak eta apaintasunekoak

Artículo 34. Eraikuntzaren konposizio-baldintzak

- 1.- Eraikuntzek fatxadak izan beharko dituzte buelta guztiak, tratatu gabeko paramentuak saihestuz. Antzerako tratamendua exijituko da estalkietarako ere. Bereziki zaindu beharko dira eraikinen konposizio arkitektonikoa eta materialak.
- 2.- HAPB honetan antolatzen diren lursailtako bakoitzerako hainbat eraikuntza-proiektu idatzi ahal izango da, birpartzelazio-prozesuaren ondoriozko azpi-lursailen edo erregistro-finken arabera; baliteke, gainera, aurreikusitako eraikuntza-lanak faseka egitea ere. Dagozkion proiektuetan, eraikinaren konposizio arkitektonikoa definituko da, unitate horietako bakoitzerako irudi bateratu bat bermatzeko helburuz.

Artículo 35. Errotuluak eta beste elementu batzuk

Errotuluak onartzen dira bide publikoaren gainetik dauden fatxadetan hutsunetan sartuta, edo bestela, margotuta edo gainjarrita, hizkiz hizki, fatxadaren gainean, hutsuneen goialdetik dagoen espazioan, hutsuneen zabalaren barruan. Gehienez ere 40 cm-ko altuera izango dute.

Errotulua hutsunean sartzen bada, fatxadaren lerrotik irten gabe egin beharko da, ez dezan murriztu aireztapen- eta argiztapen-azalera baimendutako gutxieneratik behera.

Behoko solairuan eta lehenengoan bakarrik onartzen dira, azken horren kasuan, etxebizitza-erabilerarik ez badu bakarrik. Lehenengo solairuko errotuluak fatxadaren hutsunearen barruan sartuta bakarrik jarri ahal izango dira.

Eraikuntza berean, eta errotuluak jartzea baimenduta dagoen solairuetan, altuera berean jarri beharko dira. Horregatik, alderdi hori jaso egin beharko da lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuan.

Ez da onartzen fatxadaren kanpoko aldean markesinarik, beira-arasarik, salmenta-makinarik, airea girotzeko makinarik edo antzerakorik jartzea. Debekatuta dago fatxadarekiko perpendikularrak diren errotulu-banderak jartzea, baita baimendutako solairuetan jartzen ez den errotulu oro ere.

Artículo 36. Eraikinik gabeko espazio pribatuen tratamendua

- 1.- Jabetza partikularreko espazio libreak nahitaez mantendu beharko dira apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza onetan, eta baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).
- 2.- Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola sotora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

Artículo 37. Jasangarritasuneko irizpide orokorrak

A.U."11.AMUE eremuko eraikinek justifikatu beharko dute jasangarritasunari dagokionez ondorengo alderdi edo irizpide orokorrak betetzen dituztela:

- Orientazio egokia
- Energia aurrezteko eraikuntza-elementuak dituela
- Aireztapen egokia
- Hondakinak bereizita gordetzera bideratutako espazioak dituela, gero hondakinok birzikla daitezen.
- Bizikletak aparkatzera bideratutako espazioak antolatzen direla
- Argiztapen- eta berogailu-instalazioetan eta ur-konsumokoetan energia aurrezteko soluzio teknikoak dituela
- Energia berriztagarriak erabiltzen dituela
- Ur-hargunea eta ur beltzen saneamendu-sarea dituela, komunikazio bertikaleko nukleoa behar bezala garbitzeko.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Capítulo 2. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK

Sección 1. **EC1 eta EC2 ekipamendu komunitarioko lursailen erabilera- eta eraikuntza-baldintzak**

Artículo 38. **Eraikuntza-araubidea**

Ekipamenduko lursailetan garatzen diren eraikuntzek HAPB honen Antolamenduko Planoetan eraikuntzari eta bolumenari dagokionez ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte, bai eta ekipamendu komunitarioko lursailetak bakoitzerako dagokion araudi partikularrean ezartzen dena ere.

Lursail horiei esleitu zaien eraikigarritasuna inola ere ez da zenbatuko aprobetxamenduzko eraikigarritasunaren ondoretarako, jabari publikoko ekipamenduak baitira.

Artículo 39. **Erabilera-araubidea**

1.- Berezko erabilerak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen diren modalitateetan.

2.- Erabilera onargarriak:

- Etxebizitza-erabilera, ekipamendu-erabileren erabilera osagarri modura bakarrik (gehienez ere, ekipamendu bakoitzeko etxebizitza bat).
- Egoitza komunitarioko erabilera, ekipamenduko lursailaren dagokion araudi partikularrean berariaz aurreikusten diren kasuetan.
- Hirugarren sektoreko erabilerak, berezko erabilerekin bateragarriak eta haien osagarri diren modalitateetan.
- Aparkalekuak.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak. Hiri-zerbitzuen azpiegiturako erabilerak (telekomunikazioak...) jotzen dira propio halakotzat.
- Ekipamenduaren osagarri diren edo hari atxiki dakizkiokeen beste erabilera batzuk. Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat, sestra gaineoak zein sestra azpikoak, baldin eta eremuaren erabilera nagusiarekin (ekipamendu komunitarioa) bateragarriak badira.

3.- Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPBko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

TÍTULO LAUGARREN: URBANIZAZIOKO ARAUAK

Capítulo 1. DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK

Artículo 40. Urbanizazioko baldintzak

Plan Berezi honen PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan adierazten dira eremua urbanizatzeko ildo orokorrak, bide publikorako gutxienezko dimentsioak finkatuz.

Artículo 41. Irisgarritasuna sustatzea

Urbanizazioko Proiektuak zein HAPB hau garatzeko tramita litezkeen Xehetasun-azterketek Eusko Jaurlaritzaren Lehendakariaren Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 68/2000 Dekretuaren Arau Teknikoetan ezarritakora egokitu beharko dituzte haien zehaztapenak, ahal den neurrian, kontuan hartuta hiri-lurzoruko eremu bat dela.

Artículo 42. Genero-ikuspegia espazio publikoen diseinuan

Ondorengo alderdiak izango dira kontuan espazio publikoa diseinatzeko:

- Eremu osoan egoteko espazioak sortzea, pertsonen arteko bizikidetzara, lankidetzara eta elkartasunera bideratutakoak.
- Espazio espezifikoak edo erabilera anitzekoak sortzea, herritarrek elkarte-ekintzak egin edo askotariko ekimenak eta jarduerak garatu ahal ditzaten.
- Urte-sasoi guztietan jendea elkartu eta goza dezan sustatuko duten espazio publikoak sustatzea, beharrezkoa bada eguzkitik eta euritik babesteko aukera emango dutenak.
- Jendearen bizitza-zikloko etapa ezberdinetara –adineko pertsonak, gazteak, helduak, adingabeak– egokitutako elkartzeko eta sozializatzeko lekuak izatea, aproposak eta irisgarriak izango direnak. Adintarte ezberdinetako haurrentzako bereizitako eta haiei egokitutako parkeak izatea, bai eta haurtxoak aldatzeko, haiei arreata emateko eta nolabaiteko pribatutasunez edoskitzeko lekuak ere.
- Parke eta berdegune egokiak diseinatzea: Parkeek sektore-egitura argia izan behar dute, parke barruan dauden bideen hierarkia argi adierazita, eta ibilbide nagusia ondo ikusi behar da; bestalde, hesitutako parke itxien ordez, parke irekiak sustatu behar dira.
- Zoladura lisoa eta egoera onean. Espaloiek behar adinako zabalera izan behar dute. Herritar guztientzako irisgarriak, eta espaloien mailan dauden oinezkoentzako pasabideekin.
- Oreka mantendu behar da ibilgailuei bideratutako espazioaren eta oinezkoentzako espazioaren artean, oinezkoentzako eremuak sor daitezten sustatuz. Kaleei bizitza itzultzea eta kaleko bizipenak sustatzea.
- Seinaleztapen egokia: Norbera non dagoen eta nora doan jakitzea, orientatzeko mugarriak eta elementuak eta seinaleztapen-sistema on bat erabilia; baita informazio- eta turismo-bulegoak ere.
- Itzalguneak eta atsedenerako zonak sortzea. Berdegunea eta zuhaitziak ingurunearen baldintzetara

egokitzea, eta itzalgune homogeneousak egitea.

- Adineko pertsonentzako edo mugikortasun-arazoak dituztenentzako lagunkoia izango den hiri bat diseinatzea. Sozializazio-espazioak sortzen lagunduko duten hiri-altzariak diseinatzea.
- Hiriko espazioak eta altzariak proiektatzerakoan, kontuan izan behar dira alderdi meteorologikoak eta eguzkiaren orientazioa urte-saso ezberdinetan.
- Adineko pertsonen eta zainketa-kargak dituztenen ergonomiara eta ingurunearen ezaugarrietara egokitzen diren bankuak jartzea.
- Igarobideek eta pasaguneek behar adinako argiztapena izan behar dute gaez, zuhaitzekin eta bestelako landareekin bateragarriak diren argiekin.
- Zubiak, eskailerak, tunelak edo igogailuak bezalako ibilguneak, saihestezinak baldin badira, zainduta egon behar dira eta ikuseremu zabala izan behar dute.
- Espazioaren ikuspena.
- Espazio publikoen bizigarritasuna bermatzea, herritarrek espazio horiek erabil eta goza ditzaten sustatuz
- Ondo sektorizatutako eta seinaleztatutako parkeak eta berdeguneak diseinatzea, zokorik gabeak, ondo ekipatutakoak, ohiko garbiketa- eta mantenu-lanak ahalbideratuko dituzten diseinuekin eta argiztapen egokiarekin.
- Berdintasunean oinarritutako aisia- eta aisialdi-espazioak diseinatzea, hierarkikoak izango ez direnak edo estereotipoen arabera gizonezkoenak diren jarduerak sortuko ez dituztenak.

Artículo 43. Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea

Klima-aldaketa da XXI. mendeko ingurumen-erronka nagusia. Helburu nagusia da berotegi-efektuko gasen emisioak murriztea, planetaren berotze globalaren eragile nagusiak baitira, eta ingurumenean, ekonomian eta gizartean eragiten dituzten inpaktuetara egoki gaitzean ahalbidera dezaketen estrategiak ezartzea.

Klima-aldaketaren ondoriozko inpaktuetara egokitu gaitzean, funtsezkoa da espazio publikoak ondo diseinatzea. Horregatik, ondorengo gomendioak kontuan hartu beharko dira espazio publikoak diseinatzerakoan:

- Zolatutako azalera handiak saihestu behar dira, eta berotasuna horrenbeste atxikitzen ez duten zoladurak aukeratu, hala nola zoladura berdeak (saretak) edo zoladura hotz eguzki-islatazailak, eguzkiaren eraginpean zoladura konbentzionalak baino freskoago mantentzen baitira.
- Itzalpeko espazioak sortzea eta iturriak jartzea.
- Etorkizuneko klima-agertokietara ondoen egokituko diren landareak eta zuhaitzak aukeratzea:

Berdeguneetan zuhaitz eta landare espezie alternatiboak erabiltzeko aukera kontuan hartzea, lehorrea ondoen jasaten duten barietateak aukeratuz.

Mantenu txikiko eta ureztatzeko ia urik behar ez duten lorategi "jasangarriko" irizpideak ezartzea.

- Ibaieder ibaiaren ertza birnaturalizatzea, duen korridore ekologiko, biodibertsitate-bektore eta herritarrak naturarekin konektatzeko eginkizunak bultzatzeko.

Ibaiaren ondoko zona eraldatzea, eta espazio berde eta aisia-gune bihurtzea; espazio horiek hiri-ingurunean natura-espazioez gozatzeko aukera eman dezaten, ibaira eta bainu-eremuetara iristeko guneak sortuz.

- Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak ezartze, hainbat modalitatetan: Landare-estalkiak, Uharkak, Infiltrazio-txorakoak, Zoladura iragazkorak, Infiltrazioko putzuak, zangak eta andelak, Uholde-parterreak, Draina iragazleak, Landare-arekak, Zerrenda iragazleak, Hondar-iragazkiak, Atzemaite- eta/edo infiltratze-baltsak, Urmaelak. Euri-ura atzemateko, atxikitze, iragazteko eta infiltratzeko eginkizunak garatzen dituzte Drainatze Jasangarriko Hiri-sistemen teknika ezberdinek. Sistema horiek ezarrita, euri asko egiten duen aldietan isurketak kudeatu ahal izango dira, urbanizatutako inguruneetan isurketa-uren geruza gehiegi goratzea saihestuz.

Capítulo 2. ERAIKITZEKO BALDINTZAK ETA EZAUGARRI XEHATUAK

Artículo 44. Sareen ezaugarriak

PO.04 "SAREEN ESKEMAK" serieko planoetan marraztutako sareak eskemak besterik ez dira eta, beraz, xehetasunez aztertu beharko dira haien ezaugarriak dagokion Urbanizazio Proiektuan.

Artículo 45. Saneamendu-sarearen ezaugarriak

1.- Ur beltzen sarea:

- Saneamendua modu berezian proiektatuko da obraren eremu osoan.
- Gaur egungo sarearekin konektatzeko aurreikusten diren gunean adierazi beharko dira.
- Hornikuntza-saretik ez datozen urak –drainatzeetatik datozenak, esaterako– ezingo dira ur beltzen saneamendu-sarera konektatu.
- Gaur egungo sare unitarioak sare bereizi bilakatzea ekarriko duten jarduketak bultzatu beharko dira.
- Indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoaz gain, Gipuzkoako Ur Partzuergoaren Kolektorerako isurketak Arautzen dituen Erregelamenduan zehazten dena bete beharko da.

2.- Euri-uren sarea

- Indarrean dagoen araudian ezartzen dena egokitu beharko da, sarearen ezaugarri orokorrei, dimentsionamenduari eta isurketen arauketari dagokionez.
- Azpeitiko Udalak onetsi beharko du euri-uren sarearen diseinua, hura baita sarea mantentzearen arduraduna.

Artículo 46. Ur-hornikuntzako sarearen ezaugarriak

Ondoren adierazten diren aurreikuspenak betetzeko diseinatuta egon beharko da ura hornitzeko sarea, betiere indarrean dagoen dagokion araudia beteta:

- Edateko ura hornitzeko.
- Suteen aurrean babesteko (ur-harguneak).

1.- Edateko ura hornitzeko:

- Sare berriak saretuak izan beharko dira, ahal den heinean.

- Lehendik dagoen sarearekiko konexio-guneak adierazi eta xehatu beharko dira.
- Obraren fase ezberdinetan hornikuntza bermatzeko beharrezkoak izango diren behin-behineko desbideraketak kontuan hartu beharko dira.
- Kontsumo guztiak neurtu beharko dira.

2.- Suteen aurrean babesteko:

- Ureztatze-aho guztiek izango dute kontagailua, eta Azpeitiko Udalak onetsi beharko du aho kopurua eta haien kokalekua.

Artículo 47. Energia elektriko, telefonia, gas eta argiteria publikoko sareen ezaugarriak

Elektrizitateko eta telefoniako instalazio eta linea guztiek bete beharko dituzten indarrean dauden erregelamendu ofizialak eta konpainia emakidadunen arauak.

Argiteria publikoaren diseinu, dimentsionamendu, argiztapen-maila eta uniformetasuneko baldintzei dagokienez, indarrean dagoen araudian zehazten dena bete beharko da.

Indarrean dagoen araudiari jarraikiz diseinatu beharko da gas-sarea, eremutik hurbil dagoen gas-saretik elikatuz.

Artículo 48. Zolaketa, eta ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak zolatzea

Urbanizazio proiektuak definituko ditu bide publikoen ezaugarriak.

Bideak, aparkalekuak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak indarrean dauden ordenantzei eta araudiari jarraikiz egikaritu dira, zolatzeari dagokionez.

Artículo 49. Lur-mugimenduak

Urbanizazio proiektuak definituko ditu urbanizazio publikoaren eta mugakide dituen lursail pribatuen behin betiko sestrak.

HAPB honetan "PO.04.5 Lur-mugimenduak" plana jasotzen da, proposatutako antolamendua gauzatzeko aurreikusten diren lur-mugimenduak adierazten dituen, gutxi gorabehera.

Artículo 50. Zuhaitzak eta lorategiak

Antolamenduan jasotzen diren espazio libre publikoak kalitate oneko zelaiak ereinda eta landaketak eginda biribildu, edertu eta egokituko dira. Zuhaitzak txorkoetan jarriko dira, HAPB honetako antolamenduko planoetan jasotzen diren irizpideei jarraikiz.

Urbanizazio proiektuan justifikatu egin beharko da hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6.2.c) artikulua ezartzen duen landarediari dagokion estandarra betetzen dela; aurrez gauzatutakoarekiko gehitzen den 100 metro koadro eraiki bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko dela ezartzen du artikulua horrek. Beraz, horri jarraikiz, 595 zuhaitz izango liriteke.

TÍTULO BOSTGARREN: BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

Artículo 51. Kultura ondarearen babesa

Kultura ondareari dagokionez, katalogatutako ondorengo elementuak daude eremuaren barruan:

1.- Eraikitako ondarea:

- Amueko zubia, XVII. mendekoa, 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez probintziarako interes historiko-artistikoa duen monumentu izendatutakoa eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Kalifikatutakoa. Babes-maila berezia.

Santa Klara komentua, Erdi Aro ondorengo eraikina, XV-XVI. mendeetakoa, EAEko Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak. Babes-maila ertaina.

2.- Ondare arkeologikoa:

- San Frantzisko komentua, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Balizko Arkeologia Gune gisa (A eremua) HORMEZ BARRUKO ESPARRUA jasota duena, gaur egungo Santa Klara komentua dagoen eremuan kokatzen dena.
- 'Enparan Errota' ustezko zona arkeologikoaren zati bat (EHAA, 195. alea, 1997/10/13). Elementu horren interes arkeologikoa haren babeserako mugatutako eremuaren zorupean oinarritzen da, lurperatutako egituretan, kanalean eta presan.

Ustezko zona arkeologiko horietarako, haiengan eragina izan dezakeen edozein obra-proiektu egin baino lehen, azterketa bat egin beharko da, eta azterketa horretan oinarrituta, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ondare Historiko-Artistikoaren Zerbitzuak erabakiko du proiektu arkeologikoa egin behar den edo ez obrak egikaritu baino lehen.

3.- Tokiko ondare arkitektonikoa:

Plan Bereziaren eremuaren barruan, hirigintzako plangintzan babestu beharra dagoen tokiko interes arkitektonikoko multzo bat dago: "Corrugados Azpeitia SL", ondorengo elementuak hartzen dituena: 158 Corrugados Azpetia SL, 158-1 Corrugados Azpetia SL enpresaren bulegoak, 158-2 Corrugados Azpeitia SL enpresaren 60ko hamarraldiko lantegia eta 158-3 Corrugados Azpeitia SL enpresaren 70eko hamarraldiko lantegia.

"Corrugados Azpeitia SL" industria-multzoa finkatzea ez da bateragarria bizitegi-eremua garatzearekin, eta antolamenduz kanpo geldituko da halabeharrez.

Multzo hori eraisten hasi baino lehen, planimetria jasota, argazki-erreportajea eginda eta dokumentazio historikoa bilduta dokumentatuta lagatzea, jasota gera daitezen enpresa handi baten eta haren urtetako ekoizpen-jardunaren aldaketak, instalazioan egindako berritze-lanak, bai eta altzairugintzak eta altzairu-industriak udalerrian iraganean izan duten eta gaur egun duten garrantzia ere.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 50. artikulua aplikatze aldera, eremuaren garapenak kontuan izan beharko du debekatuta dagoela kultura-ondasunetan kutsadura bisuala edo akustikoa sortzen duten elementuak jartzea.

Artículo 52. Uholde-arriskua

Eraikuntza berriak ezartzeko kotak egungo egoeraren kartografia kontuan hartuta ezarriko dira; UAKParen bigarren zikloaren esparruan (2022-2027) berrikusi zen kartografia hori. Irizpide orokorra izango da 500 urteko errepikatze-aldiko uraldietako ur-guzuzaren kota gainditzea.

Plan Berezi honen memoriaren 9. puntuan –“Justifikazio hidraulikoa”– aurreikusten den antolamenduak ez duela eraginik 2022-2027 ziklorako UAKPea aurreikusten diren jarduketa hidraulikoetan.

Besteak beste Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikorako Plan Hidrologikoa onesten duen urtarilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretuaren I. eranskineko 40.2, 40.3 eta 41. artikuluetan xedatutakoa aplikatu beharko da. Halaber, aplikatu beharrekoak dira EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren E.2 atalean jasotzen diren zehaztapenak ere.

Ibilguaren gaineko zubi eta pasagune berriak diseinatzerakoan, batetik, lehentasunezko fluxu-zona libre laga beharri eta, bestetik, baoen luzeraren mugei eta panelak 500 urteko errepikatze-aldiko uraldiei dagokien urgeruzaren kotarekiko babesteari dagozkion zehaztapenak bete beharko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikorako Plan Hidrologikoaren Araudian jasotzen direnak.

Zaintza-eremuan eta jabari publiko hidraulikoan bertan egiten diren jarduketetarako, ezinbestekoa izango da Uraren Euskal Agentziaren baimen administratiboa.

Artículo 53. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruk

Eremuko lurzoru gehienek izan dituzte kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak. Lurzoru horiek Geoiker inbentarioko 20018-00022 kodedunak dira, industria-erabilerako partzelekin bat datozenak.

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta hura garatzen duen 209/2019 Dekretua bete beharko dira.

Lurpeko urei dagokienez, ingurumen-agiriak prebentzio-printzipioa aipatzen du, ur horiek kutsa daitezkeen saihesteko, “kontrolik gabeko isurketak eta beharrezko segurtasun-neurririk gabeko jarduera arriskutsuen ezarpena mugatuko dituzten bitartekoak eta araudiak ezarrita. Hirugarren sektoreko eta merkataritzako instalazio berrien iragazgaitasuna (lurzoruaren zigilatzea) bermatu beharko da, iragazkortasunagatik gerta daitezkeen kutsadurekin eta ustekabeko isurketekin lotuta. Eremuko lursailetan azterketa geotekniko bat eta lurzoru kutsatuak kudeatzeko plan bat egitea gomendatzen da, akuiferoa eta haren fluxuak ez kutsatzeko eraikuntza-metodirik onena zein izango litzatekeen erabakitzeke”.

Nolanahi ere, eraisketa-lanak proiektu batean zehaztu beharko dira; ur-ingurunearekiko afekzioak minimizatzeko beharrezko neurriak definituko ditu proiektu horrek eta, lanak programatzerako orduan, kontuan hartu beharko da uholde-arriskuko egoera.

Zaintza-eremuan eta jabari publiko hidraulikoan bertan egiten diren jarduketetarako, ezinbestekoa izango da Uraren Euskal Agentziaren baimen administratiboa.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko “Amue” 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

TÍTULO SEIGARREN: LURSAIL PRIBATUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

Capítulo 1. BIZITEGI-ERABILERAKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

Artículo 54. R.1 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA hiri-lurzoru finkatugabea
LURSAILAREN AZALERA..... 5.298 m²
EGIKARITZEA.....jarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Eraikin bat antolatu da U forman, espazio bat eratzen duena, Hego-ekialdera orientatutako hiri-plaza modura. Hiru metroko zabalerako karrerape bat diseinatu da plazaren perimetro osoan, eta plaza espazio berde handi bat izateko asmoz sortuko den ekipamendu komunitarioarekin (EC.1) konektatuko duen pasagune bat eraikinaren azpian. Erabilera publikoko zortasuna du lursail pribatuaren barruan sortzen den plazak.

Hirugarren sektoreko erabilerak hartuko ditu beheko solairuak, jarduera sortzeko eta Amue auzo berriari bizitza emateko helburuz. Lehenengo solairuari dagokionez, hirugarren sektoreko erabileretarako (bulegoak...) erreserbatzen da eraikinaren zati bat. Gainontzeko zatian babestutako etxebizitzak egingo dira, Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak.

4Sot.+BS+7+Atikoa da eraikinaren profila. Plan Berezian antolatzen diren eraikinetatik altuena da, eta ingurunearekiko proportzionatua da, espazio ireki zabalak baititu inguruan.

Araudi Partikular honekin batera doan fitxa grafikoak baimendutako erabileren banaketa bat proposatzen du (ez-loteslea).

2.2.- Mugak

R.1 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIAa.20.1 Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA..... 20.958 m²(t)

– Sestra gainean

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezian dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Erabilera: Babes Ofizialeko Etxebizitzak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 8.748 m²(t)

Erabilera: Babestutako Etxebizitza Tasatuak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 9.310 m²(t)

Hirugarren sektoreko erabilera

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 2.900 m²(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 10.596 m²(t)

GEHIENEO ETXEBIZITZA KOPURUA.....94 BOE eta 100 BET

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 4Sot.+BS+7+A

4.2.- Gehieneko altuera

30 m (ikus fitxa grafikoa)

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktua azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzoruak kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5.- Partzelazio-baldintzak

R.1 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Ondore horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxieneko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 26. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (26. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Babestutako etxebizitzak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 314 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.1 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.1 lursailak garajerako sarrera bakarria izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolandura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora irsteko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

10.- Kudeaketako baldintzak

R1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12.- Fitxa grafikoa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

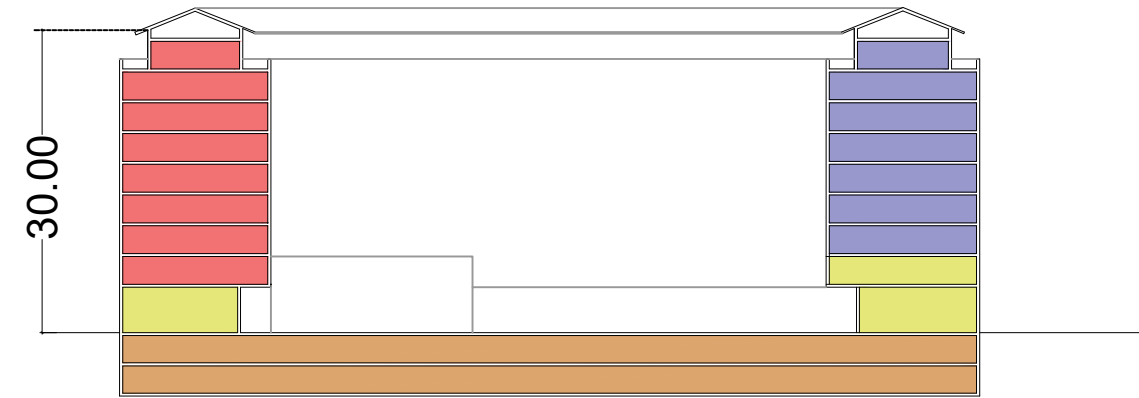
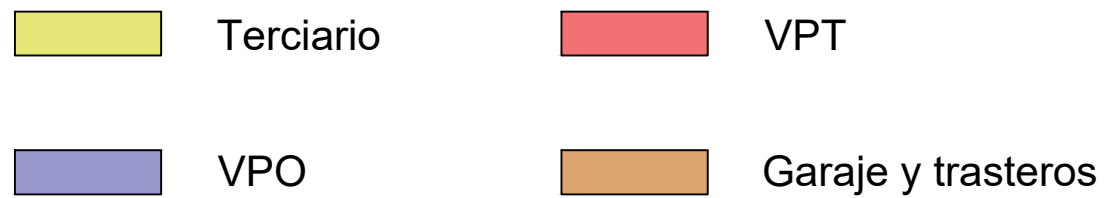
Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpakatuaren azterlana. Alkatezkan 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

PARCELA R1

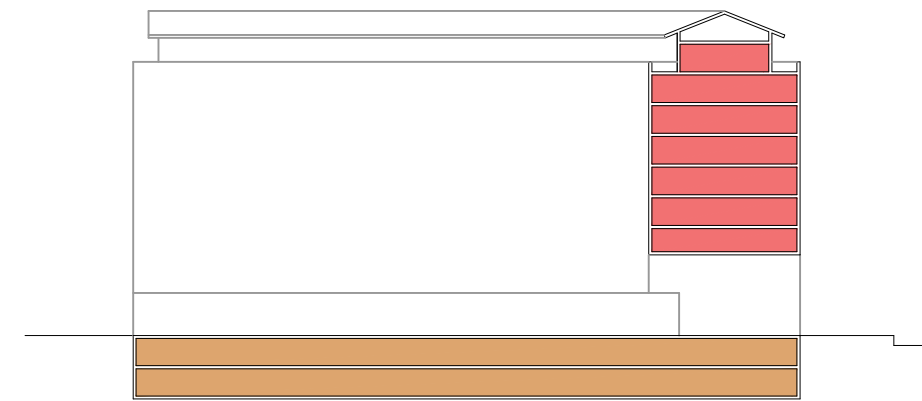
PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

- Superficie de parcela: 5.298 m²
- Perfil edificatorio: 4S+PB+7+A
- Altura máxima: 30 m
- Edificabilidad s/r:
 - 8.748 m²(t) VPO (94 viviendas)
 - 9.310 m²(t) VPT (100 viviendas)
 - 2.900 m²(t) Terciario
- Edificabilidad b/r: 10.596 m²(t)
- Plazas de aparcamiento: 314

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

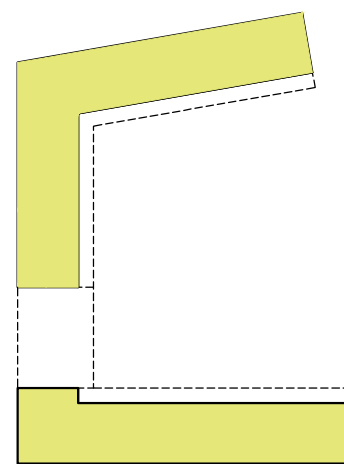
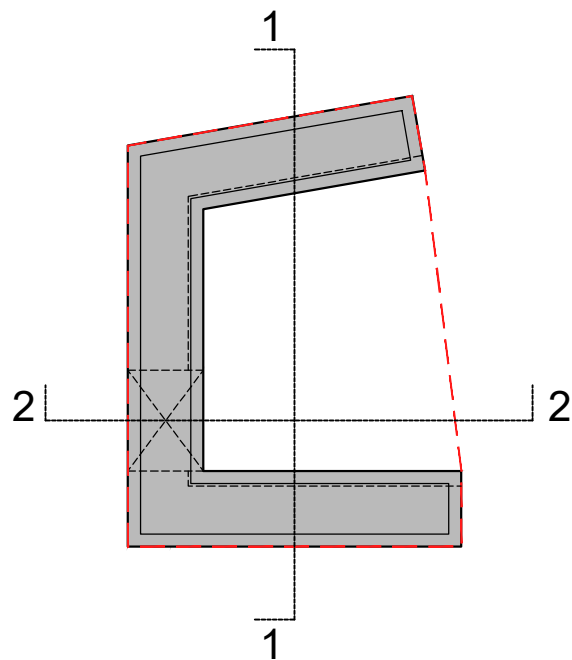


SECCIÓN 1-1

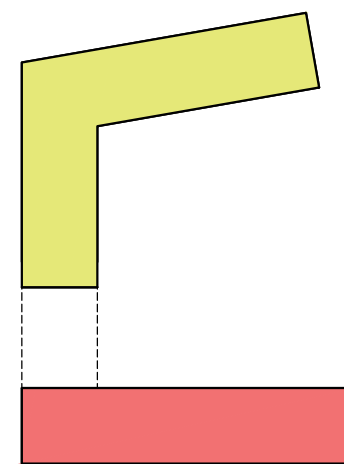


SECCIÓN 2-2

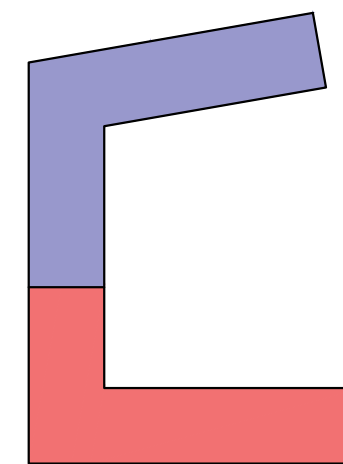
E:1/750



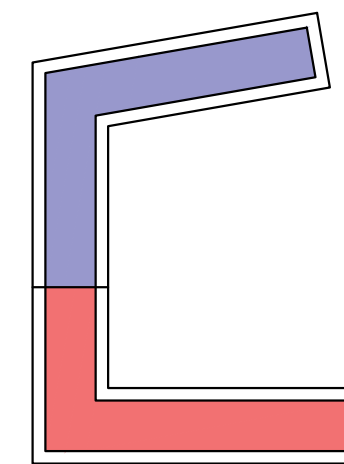
PLANTA BAJA
 Uso terciario
 Soportales 3 m



PLANTA PRIMERA
 Uso terciario y VPT



PLANTAS 2-6
 VPO y VPT



PLANTA ÁTICO
 VPO y VPT
 Retranqueo ático 2.5 m
 E:1/1500

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes

Artículo 55. R.2 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA bizitegi-erabilera, etxebizitza libreak.
LURSAILAREN AZALERA 4.291 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Eraikuntza bat antolatu da U forman, Mendebaldera orientatutako erabilera publikoko espazio pribatu bat eratzen duena.

U hori eratzen duten bi eraikuntzak osatzen dute. 15 metroko sakonera duen bloke bat (E.2.1) eta L formako beste bat, 12,5 metroko sakonera duena (E.2.2). Bien artean osatzen dute U itxura.

E.2.1 blokeari dagokio babestutako etxebizitzaren eraikinak sortzen duen plaza publikoaren laugarren fatxada, eta eremuko plaza nagusian jarduera sortzeko irizpideari jarraituz, hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira beheko solairuan, baita lehenengoan ere. Gainerako solairuak etxebizitza libreen erabilerara bideratuko dira.

E.2.2 eraikuntzak etxebizitza libreak hartuko ditu, baita beheko solairuan ere.

BS+6+Atikoa da E.2.1 eraikinaren profila; E.2.2 eraikinak solairu bat gutxiago du, hau da, BS+5+Atikoa. Erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta trastelekuak) bideratutako sestra azpiko 4 solairu baimentzen da gehienez.

Araudi Partikular honekin batera doan fitxa grafikoak baimendutako erabileren banaketa bat proposatzen du (ez-loteslea).

2.2.- Mugak

R.2 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA a.20.1 bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA 15.622 m²(t)

- Sestra gainean

Erabilera: Etxebizitza libreak

- o Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 13.732 m²(t)

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Hirugarren sektoreko erabilera

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 1.890 m²(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 8.582 m²(t)

GEHIENeko ETXEBIZITZA KOPURUA 145

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: E.2.1: 4Sot.+BS+6+A eta E.2.2: 4Sot.+BS+5+A

(ikus fitxa grafikoa)

4.2.- Gehieneko altuera

E.2.1: 27 m eta E.2.2: 24 m (ikus fitxa grafikoa).

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektufasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzoruak kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

5.- Partzelazio-baldintzak

R.2 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxieneko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 27. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (27. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoak. Etxebizitza libreak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

10 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 234 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.2 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.2 lursailak garajerako sarrera bakarria izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolandura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezten beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardurak izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- Kudeaketako baldintzak

R2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPBko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12.- Fitxa grafikoa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

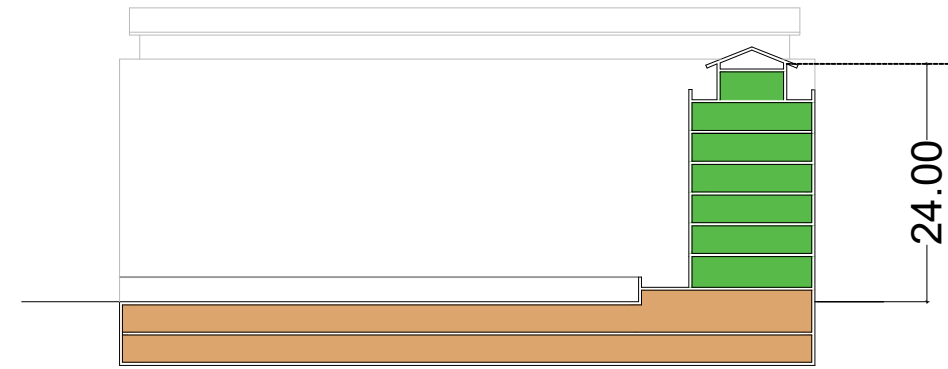
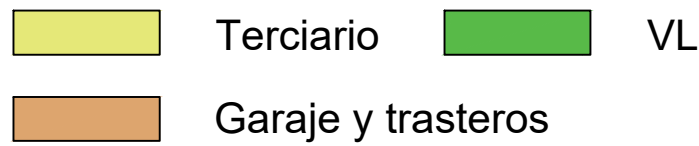
Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

PARCELA R2

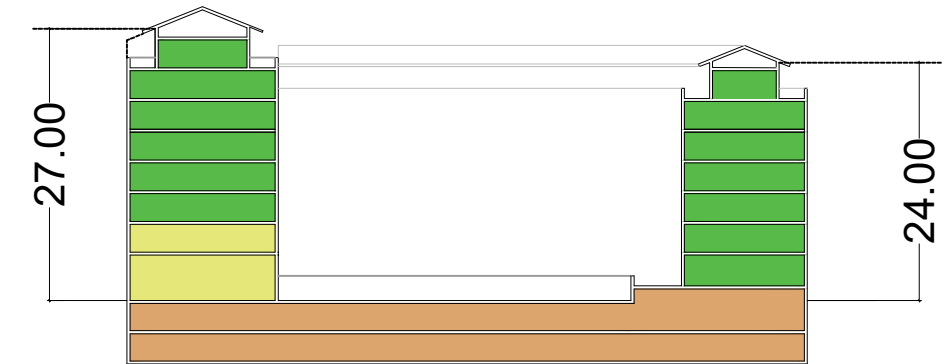
PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

- Superficie de parcela: 4.291 m²
- Perfil edificatorio: E2.1: 4S+PB+6+A
E2.2: 4S+PB+5+A
- Se permite la construcción de plantas sótano.
- Altura máxima: E2.1: 27 m
E2.2: 24 m
- Edificabilidad s/r: 13.732 m²(t) VL (145 viviendas)
1.890 m²(t) Terciario
- Edificabilidad b/r: 8.582 m²(t)
- Plazas de aparcamiento: 234

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

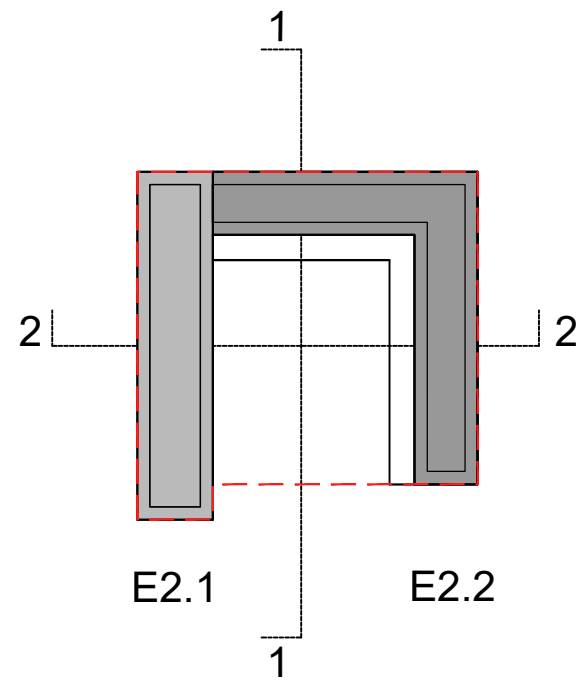


SECCIÓN 1-1



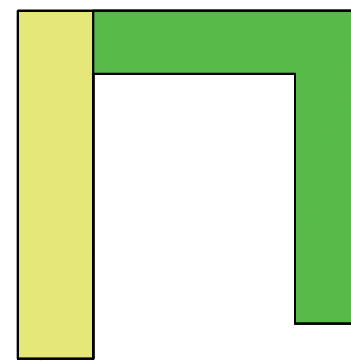
SECCIÓN 2-2

E:1/750



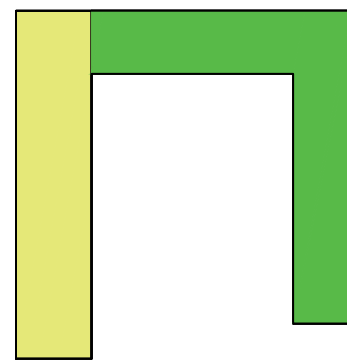
E2.1

E2.2



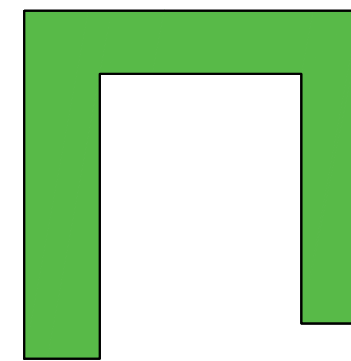
PLANTA BAJA

Uso comercial y
Viv. Libre



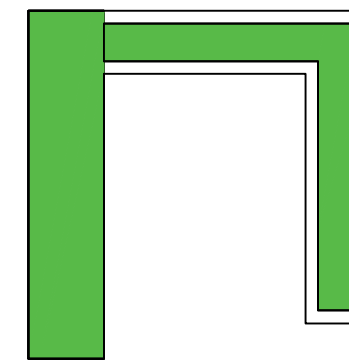
PLANTA PRIMERA

Uso terciario y
Viv. Libre



PLANTAS 2-5

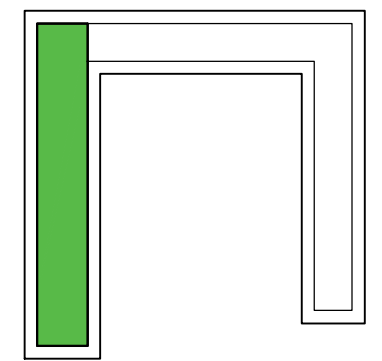
Viv. Libre



PLANTA 6+ÁTICO

Viv. Libre

Retranqueo ático 2.5 m



PLANTA ÁTICO

Viv. Libre

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes

E:1/1500

Artículo 56. R.3 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA bizitegi-erabilera, etxebizitza libreak.
LURSAILAREN AZALERA 4.529 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Eraikuntza bat antolatu da U forman, Mendebaldera orientatutako erabilera publikoko espazio pribatu bat eratzen duena, eta etxebizitza libreak hartuko dituena, baita beheko solairuan ere.

BS+5+Atikoa profila izango du eraikinak, eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta trastelekuak) bideratutako sestra azpiko 4 solairu baimentzen da gehienez.

2.2.- Mugak

R.3 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA a.20.1 bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA 12.700 m²(t)

- Sestra gainean

Erabilera: Etxebizitza libreak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 12.700 m²(t)

- Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 9.058 m²(t)

GEHIENEO ETXEBIZITZA KOPURUA 135

4.- Eraikuntzaren baldintzak

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 4Sot+BS+5+A

4.2.- Gehieneko altuera

24 m (ikus fitxa grafikoa).

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5.- **Partzelazio-baldintzak**

R.3 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Ondore horietarako, gutxienezko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxienezko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarriko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitarioarako irizpideak jasoko dituen.

6.- **Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak**

Hirigintzako arau hauen 27. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (27. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak zonetan dauden lursailentarako erabilera-baldintza orokorrak").

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

7.- **Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak**

10 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 191 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.3 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.3 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8.- **Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean**

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolidura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezten beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9.- **Urbanizazioko baldintzak**

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- **Kudeaketako baldintzak**

R3 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11.- **Hirigintza-karga**

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12.- **Fitxa grafikoa**



Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpakutuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

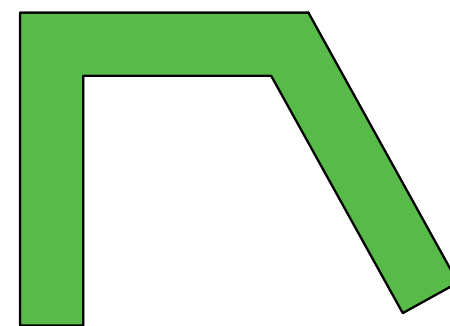
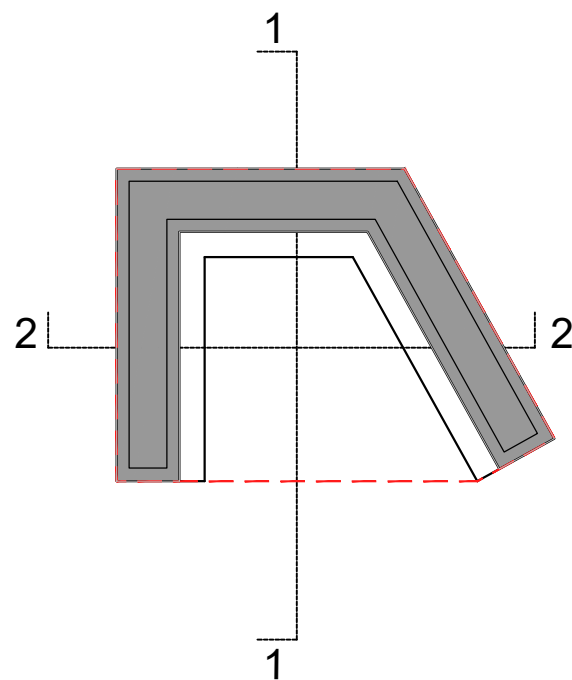
PARCELA R3

PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

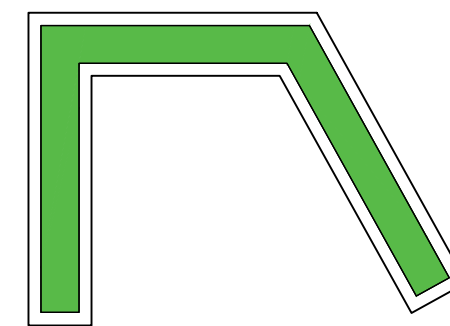
- Superficie de parcela: 4.529 m²
- Perfil edificatorio: 4S+PB+5+A
- Altura máxima: 24 m
- Edificabilidad s/r: 12.700 m²(t) VL (135 viviendas)
- Edificabilidad b/r: 9.058 m²(t)
- Plazas de aparcamiento: 191

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

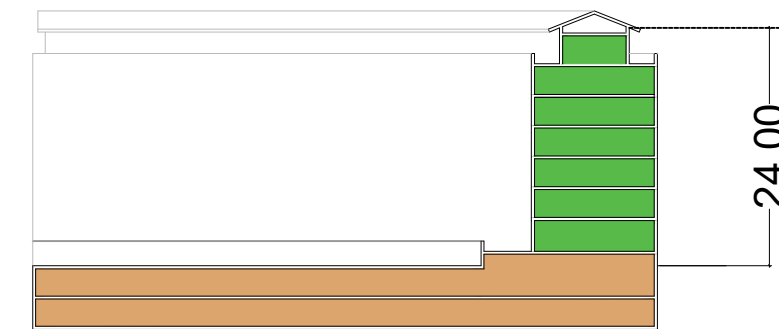
-  VL
-  Garaje y trasteros



PLANTA TIPO



PLANTA ÁTICO



SECCIÓN 1-1



SECCIÓN 2-2

E:1/750

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes

E:1/1500

Capítulo 2. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

Artículo 57. T.1 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA	hiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA	hirugarren sektorea
LURSAILAREN AZALERA	4.890 m ²
EGIKARITZEA	jarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

L formako eraikuntza bat antolatu da Frantziskotarren Komentuaren eta babestutako etxebizitzaren eraikin berriaren (R.1 lursaila) artean. Etxebizitza babestuen eraikinaren fatxadek eta hirugarren sektoreko eraikinak kalearen lerrokadura berari jarraitzen diote eta hiri-jarraitutasun bat eratzen dute.

Mendebalderantz, EC.1 Ekipamendu Komunitariora irekitzen da hirugarren sektoreko erabilerako eraikina, hiri-espazio berde izateko joera argiarekin.

BS+5 profila du eraikinak, eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta erabilera nagusiaren osagarriak) bideratutako sestra azpiko 3 solairu baimentzen da gehienez.

2.2.- Mugak

T1 lursailak hiri-espazio libre kalifikatutako lursailarekin eta EC.1 ekipamendu komunitarioko lursailarekin egiten du muga.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA c.10 hirugarren sektoreko erabilerak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA 10.150 m²(t)

- Sestra gainean

hirugarren sektoreko erabilerak

- o Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 10.150 m²(t)

- Sestra azpian

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 5.000 m²(t)

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 3Sot+BS+5

4.2.- Gehieneko altuera

24 m

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen dira grafikoki sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektufasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruk

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzoruk kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5.- Partzelazio-baldintzak

T1 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-lursail horiek arazoizko moduan banatu beharko dira. Horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 400 metro koadroko azalera duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obra egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarriko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 28. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (28. artikulua: "c.10 Hirugarren sektoreko erabilerak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 142 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke T1 partzelak.

T.1 lursailak garajerako sarrera bakarria izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoadura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10.- Kudeaketako baldintzak

T1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOk "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Artículo 58. T.2 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA hirugarren sektorea
LURSAILAREN AZALERA 3.506 m²
EGIKARITZEAjarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

T2 lursailak Santa Klara Komentua hartzen du (Frantziskotarrak/Eliza eta klaustroa). Komentuari dagokion eraikuntza finkatzea proposatzen du Plan Orokorraren hirigintza-fitxak, hirugarren sektoreari dagozkion erabileretarako edo zuzkidura-erabileretarako, komentu-erabilerari kalterik eragin gabe.

Santa Klara komentua Plan Orokorraren Katalogoan sartuta dago, Interes Arkeologikoko elementu Katalogatuen modalitatean eta, zehatzago, EAEk deklaraturako Ustezko Zona Arkeologiko gisa: Frantziskotarren Komentua (A)

2.2.- Mugak

T1 lursailak hiri-espazio libre kalifikatutako lursailarekin eta EC.1 ekipamendu komunitarioko lursailarekin egiten du muga.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA c.10 hirugarren sektoreko erabilerak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA 7.788 m²(t)

- Sestra gainean

hirugarren sektoreko erabilerak

- Eraikigarritasun finkatua: 7.688 m²(t)
- Gehieneko sabai azalera eraikigarria (handitzea):: 100 m²(t)

- Sestra azpian

- Ez da aurreikusten sotoko solairurik eraikitzea.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Lehendik dagoen eraikuntzaren profila finkatzen da.

Handitzearen gehieneko profila: BS+1

4.2.- Gehieneko altuera

Lehendik dagoen eraikuntzaren altuera finkatzen da.

Handitzearen gehieneko altuera: 8 m.

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoan ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

4.4. Sestrak

Lehendik dauden sestrak finkatzen dira, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

5.- Partzelazio-baldintzak

T2 lursaila banaezina da.

6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 28. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (28. artikulua: “c.10 Hirugarren sektoreko erabilerak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak”).

7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Oin berriko 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrela, bada, bi aparkaleku-plaza.

8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolakura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

Espazio horiek heskaiz, hesiz edo fabrikako itxituraz itxi ahal izango dira. Eraikuntzako proiektuan definituko da itxitura, eta Udalak egoki irizten dizkion diseinu-baldintzak ezarri ahal izango ditu.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

9.- Kudeaketako baldintzak

T2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

10.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

TÍTULO LEHENENGO: PARTIKULARRAK	EKIPAMENDU	GENERIKOKO	LURSAILETARAKO	ARAU
------------------------------------	------------	------------	----------------	------

Artículo 59. EC.1 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA	hiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA	ekipamendu generikoa
LURSAILAREN AZALERA	8.972 m ²
EGIKARITZEA	jarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Ekipamendu generikoko lursaila, Santa Klara komentuaren eta proiektatutako eraikin berrien arten zuhaitzdun espazio berde izateko joera duena, eta Ibaieder ibairantz irekita egongo dena. Tamaina handiko hiri-parkea da, Ibaieder ibaiaren ertzeko espazio libreen sistema orokorarekin batera, udalerrirako birika garrantzitsua osatuko duena.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA g.10 Ekipamendu Komunitarioa

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA

- Ez da lursail honetarako eraikigarritasunik aurreikusi.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

4.- Eraikuntzaren baldintzak

Ez da aurreikusi sestra gainean eraikuntzarik EC.1 partzelan.

Koskoak eta jolas-espazioetarako estalkiak, pergolak, markesinak eta bestelako elementuak jartzea baimentzen da, eta ez dute eraikigarritasunik zenbatuko.

4.4. Sestrak

Finkatu egiten dira lehendik dauden sestrak, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

5.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

EC.1 partzela jabari eta erabilera publikoko espazio libreak eta berdegunean egitera bideratuko da.

Hainbat jarduera baimentzen da, hala nola haur zein adinekoentzako jolasak, kirol-pistak, etab.

Hiri-zerbitzuetako azpiegitura baimentzen dira. Hiri-zerbitzuen azpiegiturako erabilerak (telekomunikazioak...) jotzen dira propio halakotzat.

6.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Ez da aparkaleku-plazen zuzkidurarik exijitzen.

7.- Kudeaketako baldintzak

EC.1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

8.- Hirigintza-karga

Partzelak ez dauka urbanizazioko kargarik.

Udalaren ardura izango da ekipamendu-partzela mugatua lursailean atontzea.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Artículo 60. EC.2 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA	hiri-lurzoru finkatugabea
ERABILERA NAGUSIA	Ekipamendu komunitarioa
LURSAILAREN AZALERA	3.087 m ²
EGIKARITZEA	jarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

EC.2 partzela edo lursaila eremuaren Ekialdean dago, eta bide nagusiak eta oinezko eta bizikletentzako ibilbideak ditu mugakide Ekipamendua hiri-bilbe berrian integratzen da, eta oinezkoentzako kalearen amaiera da; oinezkoentzako kalea etxebizitza libreak hartzen dituzten bi eraikinen artean antolatzen da eta oinezkoentzako ardatz garrantzitsua osatzen dute, ekipamendua eta ibaiertzeko espazio librean sistema orokorra batzen dituena.

2.2.- Mugak

Hauexek dira EC.2 lursailaren mugak: bide-sistema orokorra, ibilbide berezien sistema orokorra eta trenbide-sarearen sistema orokorra.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA	g.10 Ekipamendu Komunitarioa
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (irabazi asmorik gabea)	1.000 m ² (t)

– Sestra gainean

Erabilera: ekipamendu komunitarioa

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria 1.000 m²(t)

Erabilera nagusiaren osagarri diren erabilerak

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria 1.000 m²(t)

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila: B+1

4.2.- Gehieneko altuera: 8 m

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen dira grafikoki sestra gaineko lerrokadurak.

4.4. Sestrak

Finkatu egiten dira lehendik dauden sestrak, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

5.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Erabilera publiko hauek baimenduko dira:

- Espazio libreak eta berdeguneak
- Ekipamendu soziala eta administratiboa
- Kultura- eta aisialdi ekipamendua
-
- Irakaskuntzako ekipamendua
- Sorospen- eta osasun-ekipamendua
- Erljio-ekipamendua
- Hiri zerbitzuen ekipamendua

6.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Ez da inolako aparkaleku-zuzkidurarik exijitzen.

7.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

8.- Kudeaketako baldintzak

EC.2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

9.- Hirigintza-karga

Partzelak ez dauka urbanizazioko kargarik.

Udalaren ardura izango da ekipamendu-partzelaren barrualdea atontzea.

2022ko abendua



Idazketa-taldea

Larraitz Sasiain
Arkitektoa

María Rodríguez
Arkitektoa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Índice • aurkibidea

1.	KUDEAKETA ETA JARDUTEKO SISTEMA	1
1.1.	Jarduketa Integratuen mugaketaren justifikazioa	1
1.2.	Jarduketa-sistema	1
2.	HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA.....	2

1. KUDEAKETA ETA JARDUTEKO SISTEMA

1.1. Jarduketa Integratuen mugaketaren justifikazioa

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.1.b) artikulua araberan, antolamendu xehatuko tresnak, kasu honetan Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu behar ditu hiri-lurzoru finkatugabeko areetan.

HAPB honek A.U.11.AMUE hirigintza-eremu osorako Jarduketa Integratua ezartzen du, Azpeitiko HAPOk eremuan sartzen dituen sistema orokorrak salbu. AI-A.U.11. AMUE deitzen da Jarduketa Integratua, eta PO.06 "Hirigintza egikaritzeko baldintzak" planoak ezartzen du Jarduketa Integratu horren mugaketa. Urbanizazioko Jarduketa Programa (UJP) baten bitartez garatu beharko da jarduketa integratu hori, eta programa horrek arautu eta antolatuko du, 2/2006 Legeak 152. artikulutik 157. artikulura ezartzen duenari jarraikiz.

UJPK ondorengo agiriak jaso beharko ditu gutxienez, 2/2006 Legearen 155. artikulua xedatzen duenaren arabera:

- a) Justifikazio-memoria, egikaritzearen programazioa azalduta.
- b) Urbanizazio-aurreproiektua.
- c) Jarduketa osatzen duten egikaritze-unitateen informazio- eta mugaketa-planoak.
- d) Lursailen planoak, eta jarduketaren xede diren ondasun eta eskubideen titularren zerrenda.
- e) Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterketa, jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioarekin.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak aurreikusten duen urbanizazioaren eta eraikuntzaren egikaritzea arautzeko beharrezko baldintzak ezarriko ditu Urbanizazioko Jarduketa Programak.

1.2. Jarduketa-sistema

Egikaritze-unitate bakarraren bitartez kudeatuko da definitutako Jarduketa Integratua, **Lankidetzaren Sistema** erabilita.

Lankidetzaren sisteman, jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua jartzen dute, eta administrazioak urbanizazio-lanak egikaritzen ditu, jabe horien kontura.

Hirigintza-intereseko elkarteak eratu ahal izango dira, bai lurjabeen ekimenez bai Udalaren erabakiz, urbanizazio-obrak egikaritzeko jardunean lankidetzan aritzeko.

Administrazioaren eta eragindako jabeen artean adostasuna izanez gero, urbanizazio-obren finantzazioa osorik edo partzialki konpentsatu ahal izango da, unitateko orube, azalera-eskubideak edo unitatean bertan eraikitako etxebizitzak, lokalak edo eraikuntzak administrazioari esleituta. Adostasunik ezean, birpartzelazio-proiektuan jasotako edo proiektuaren garapenean onartutako kitapen-kontuari dagokion urbanizazio-kuotak igorri egingo da finantzazioa. Hala ere, administrazioak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak edo interes sozialeko beste erabilera batzuk sustatzeko konpromisoa hartzen duenean, bere gain hartu duen konpromisoa gauzatzeko beharrezkoak diren orubeak, azalera-eskubideak edo, hala badagokio, etxebizitzak, lokalak edo eraikuntzak ematea ezar dezake urbanizazio-kargak konpentsatzeko sistema nagusi gisa.

Administrazio jarduleak beste herri administrazio, sozietate publiko edo hirigintza-partzuergo bati eskuordetu ahal izango dio sistema kudeatzearen eta urbanizazioa egikaritzearen ardura, beren-beregi sinatutako hitzarmen bidez.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOk "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Urbanizazioko Jarduketa Programan edo Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduaren 155. artikuluan aurreikusten den prozeduraren eta 1976ko Lurzoruari buruzko Legearen 118. artikuluan, eta hura garatzen duen Kudeaketaren Erregelamendu beraren bat datorren 36. artikuluan bitartez aldatu ahal izango da egikaritze-unitateen mugaketa eta/edo jarduketa-sistema, plangintza-tresna aldatu beharrik gabe.

2. HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA

Egikaritze-unitatearen hirigintza egikaritzeko prozesurako jarraian adierazten diren epeak ezartzen dira. Urbanizazioko Jarduketa Programa da garatu beharreko jarduketaren denbora-programazioa ezartzeko eskumena duen agiria, eta programa horrek aldatu ahal izango ditu, edo ez, hemen jasotzen diren aurreikuspenak.

- **Urbanizazioko Jarduketa Programa**

UJP Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen aldi berean idatzi ahal izango da, eta biak batera eta aldi berean tramita daitezke; nolahi ere, HAPB hau behin betikoz onestearen baldintzapean geratuko da UJPren behin betiko onespina. Edonola ere, HAPB hau behin betikoz onesten denetik sei hilabeteko gehieneko epean aurkeztu beharko da UJP, haren tramitazioa abiarazteko.

- **Birpartzelazio-proiektua aurkeztea**

UJP behin betikoz onesten denetik hiru hilabeteko gehieneko epean aurkeztu beharko da.

- **Urbanizazio-proiektua aurkeztea**

Birpartzelazio-proiektua behin betikoz onesten denetik hiru hilabeteko gehieneko epean aurkeztu beharko da.

- **Urbanizazio-obrak hastea**

Urbanizazio-proiektua behin betikoz onesten denetik sei hilabeteko gehieneko epean hasi beharko dira.

- **Urbanizazio-obrak egikaritzea**

Urbanizazio-obrak egikaritzeko bi urteko epea aurreikusten da. Urbanizazioko Jarduketa Programak berretsi edo aldatuko du aurreikuspen hori, eta obrak egikaritzeko faseak ezarriko ditu..

- **Eraikuntza egikaritzea**

Eraikuntza-lanak urbanizazio-lanak amaitu eta gehienez urtebeteko epearen barruan hasi behar dira (2/2006 Legearen 189.2 artikulua).

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

2022ko abendua



Idazketa-taldea

Larraitz Sasiain
Arkitektoa

María Rodríguez
Arkitektoa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Bideragarritasun ekonomiko-
finantzarioari buruzko
azterketa

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Índice • aurkibidea

1.	AGIRI HONEN IRISMENA ETA XEDEA.....	1
2.	URBANIZAZIOKO OBREN KOSTUAREN BALIOESPEN EKONOMIKOA.....	1
3.	URBANIZAZIO-KOSTUEN LABURPEN OROKORRA	4
4.	BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA, URBANIZAZIO-KOSTUEN ERAGINA KONTUAN IZANDA	5
5.	JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA.....	8

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

1. AGIRI HONEN IRISMENA ETA XEDEA

Agiri honen xedea da beharrezko zerbitzuak ezartzeko eta urbanizazio publikoko beharrezko obrak egikaritzeko –eta gero Administrazioak har ditzan– lehenengo ebaluazio ekonomiko bat egitea eta haren hirigintza-garapenaren bideragarritasuna justifikatzea.

Adierazten diren kostuak gutxi gorabeherakoak baino ez direnez, behin-behinekoa izango da kostu horietan oinarrituta egiten den edozein likidazio. Urbanizazioko Jarduketa Programaren (UJP) eta, ondoren, Urbanizazio-proiektuaren egitekoa da kostuak zehaztasun eta xehetasun handiagoz definitzea. Beraz, azterketa ekonomiko honek ez du balio gero Plana garatzeko agirietan erabil dadin, eta Urbanizazioko Jarduketa Programan aztertu beharko da sakonago.

Behin betiko likidazio-kontuak definituko du urbanizazioko kostuen guztizko zenbatekoa, behin obrak egikarrituta daudenean.

Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Memoria ere jasotzen da atal honetan, 2/2006 Legea garatzen duen presazko neurriari buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan eta Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan ezarritakoa betez.

2. URBANIZAZIOKO OBREN KOSTUAREN BALIOESPEN EKONOMIKOA

Zonen eta kapituluaren arabera antolatutako eta behar bezala kontrastatutako ratio batzuetan oinarrituta kalkulatu dugu HAPB honetan antolatzen den A.U.11 AMUE eremuaren hirigintza-erlaldaketa gauzatzeko urbanizazio-obren kostua.

ZONA PREPARACIÓN DEL TERRENO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MED	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAP
1	DEMOLICIONES					1.866.000,00
		M2 EDIFICACION INCLUSO PP SOLERA Y CIMENTACION	36.000,00	42,00	1.512.000,00	
		M2 URB HORMIGON	4.000,00	16,00	64.000,00	
		M2 URB ASFALTO	14.500,00	20,00	290.000,00	
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS					1.798.500,00
		M3 Excavación, carga y transporte	45.000,00	6,00	270.000,00	
		M3 relleno	45.000,00	4,50	202.500,00	
		M2 sellado/remediacion (ratio)	78.000,00	17,00	1.326.000,00	
SUBTOTAL						3.664.500,00

Erabili diren hipotesiak eta irizpideak:

Abiapuntu gisa, kontuan hartzen da Corrugados enpresak bere jarduera bertan behera utzi ondoren, lurzorua B ebaluazioko balio adierazleei dagokienez (EBA-B), Kalitate Deklarazio lortu du industria-erabilerarako.

Barne hartzen da antolamenduz kanpo dauden eraikin guztiak eraistea, baina ez Corrugados enpresaren industria-erakuntza osoa osatzen duten elementu guztiak kentzea eta balorizatzea (lan horiek egitea baldintza dezaketen instalazioak eta hondakinak, sortuko diren eraikuntza- eta eraisketa-hondakinak balorizatzeko eta eremuan bertan edo baimendutako kudeatzaileen bitartez berrerabiltzeko helburuz).

Ez da sartzen lurzoria esploratzeko ikerketa xehatua ere.

Lur-mugimenduei dagokienez, antolamenduaren planteamenduaren arabera, beharrezkoa da lurren balantzea konpentsatzea eta soberakinik ez sortzea. Beharrezkoa izango da ikuskapen oso zorrotza egitea, Hondeaketen Planarena barne.

Ez da jasotzen hondakin arriskutsuen kudeaketarik, eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamenduan, aurreikusten den erabilera eragotz lezaketen arrisku guztiak saihesteko (IHOBEn inbentarioaren arabera) jarduketa gehigarriak behar litzakeen azalera zizilatzeko eta leheneratzea sartzen da, proposatzen diren eraikinen aztarnaren azalera kanpo.

ZONA URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MED	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAP
1	ESPACIOS LIBRES URBANOS (F.10)	M2 PASEO RIBERA	1.628,58	120,00	195.429,60	500.365,74
		M2 ZONA VERDE	17.937,42	17,00	304.936,14	
2	CICLISTA /PEATONAL (F.20)	M2 BIDEGORRI	843,00	120,00	101.160,00	101.160,00
3	RED FERROVIARIA (E.30)	M2 ZONA VERDE	1.015,00	16,00	16.240,00	16.240,00
4	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES (E.10)	M2 CALZADA	8.027,00	100,00	802.700,00	802.700,00
SUBTOTAL						1.420.465,74

Erabili diren hipotesiak eta irizpideak:

Hiri-espazio libreak, ibaiertzeko pasealekuak, urbanizatzearen prezioa ezartzeko, bide-zoruak, zoladura eta argiteria barne hartzen dituen metro koadro bakoitzeko ratio bat hartu da kontuan.

Sistema Orokor kalifikatutako berdeguneen urbanizazio-kostuaren kalkuluaren barruan sartzen da Ingurumen Ebaluazio Estrategikoan adierazten diren irizpideen arabera ingurumena leheneratzeko jarduketak egin behar diren zona ere.

Uste da mailegu bidez jaso litekeela urbanizaziorako beharrezko landare-lurra.

Trenbide-sarearen lurzoru-erreserbako azalera aldi baterako urbanizatzea aurreikusi da, berdegune modura.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

ZONA URBANIZACION DE SISTEMAS LOCALES						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MED	PRECIO	IMPORTE	IMPORTE CAP
1	VIARIO (e.10)	M2 CALZADA	542,00	100,00	54.200,00	54.200,00
2	ZONAS VERDES (excepto la zona de reserva para URA)	M2 ZONA VERDE	3.428,43	17,00	58.283,31	58.283,31
3	ESPACIOS LIBRES URBANOS	M2 ZONAS PEATONALES	12.944,57	120,00	1.553.348,40	1.553.348,40
4	DRENAJE	M2 drenaje de aguas pluviales	21.513,57	15,00	322.703,55	322.703,55
5	ILUMINACION	Ud punto de luz, inc. P.p. canaliz.	60,00	4.000,00	240.000,00	240.000,00
6	AGUAS RESIDUALES	M colector	940,00	275,00	258.500,00	258.500,00
7	AGUA POTABLE	M canalizacion agua potable	800,00	150,00	120.000,00	154.000,00
		Ud acometida	17,00	2.000,00	34.000,00	
8	RED DE GAS	M Canalización gas	370,00	90,00	33.300,00	47.700,00
		Ud acometida	12,00	1.200,00	14.400,00	
9	RED DE TELECOMUNICACIONES	M canalización telecomunicaciones	720,00	100,00	72.000,00	102.000,00
		Ud acometida	20,00	1.500,00	30.000,00	
10	RED DE ENERGIA ELECTRICA	M TENDIDO SUBTERRANEO MT	250,00	250,00	62.500,00	502.500,00
		UD CENTRO SECCIONAMIENTO	1,00	50.000,00	50.000,00	
		UD CT	3,00	80.000,00	240.000,00	
		M TENDIDO BT	1.000,00	150,00	150.000,00	
11	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO	M señalización+balizamiento longitu	120,00	50,00	6.000,00	6.000,00
12	SERVICIOS AFECTADOS	PA partida alzada	1,00	25.000,00	25.000,00	123.500,00
		M TENDIDO SUBTERRANEO MT	250,00	250,00	62.500,00	
		UD APOYO LINEA AEREA	3,00	12.000,00	36.000,00	
SUBTOTAL						3.422.735,26

ZONA PUENTE RODADO Y PASARELA PEATONAL						
1	OBRAS DE FABRICA					610.000,00
	PUENTE 30X12	M2 TABLERO	360,00	1.500,00	540.000,00	
	PASARELA PEATONAL 35X4 (50%)	M2 TABLERO	70,00	1.000,00	70.000,00	
SUBTOTAL						610.000,00

Erabili diren hipotesiak eta irizpideak:

Urbanizazio-kostu modura zenbatu da eremuaren eta Garmendialde zonaren arteko komunikazioa hobetzea lortzeko antolatzen den oinezkoentzako pasabidearen kostuaren % 50, uste delako Ibaieder ibaiaren ertz bietako garapenei ematen diela zerbitzua. Beste aldeko ibaiertzeko eremuaren garapenarekin koordinatuta diseinatu beharko da pasabidea.

Ibilgailuentzako zubia Sistema Orokor bat den arren, AMUE eremuari egozten dio HAPOk hura eraikitzearen kostua eta, beraz, zubiaren kostuaren % 100 sartzen du HAPB honen Azterketa Ekonomikoak.

ZONA ACTUACIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTO						
CAPITULO	DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL MED	PRECIO	IMPORTE	
1	ZONAS VERDES	M2 ZONA VERDE	7.373,62	17,00	125.351,54	125.351,54
2	ESPACIOS LIBRES URBANOS	M2 ZONAS PEATONALES	1.599,50	120,00	191.940,00	191.940,00
SUBTOTAL						317.291,54

Erabili diren hipotesiak eta irizpideak:

Zuzkidura-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua betetzeko eremuan antolatu diren tokiko sistemen sarearen beste ekipamendu batzuetarako lursailen lagapenak ez du oraindik erabilera argirik, eta oso litekeena da denboraldi batez ezer ez eraikitzea. Horregatik, metro koadro bakoitzeko berdegune bati legokiokoen urbanizazio-prezioa balioetsi da lursail horietarako, hirugarren sektoreko erabileretarako T.2. lursailaren jarraitutasun gisa diseinatutako oinezkoentzako eremuaren kasuan izan ezik.

3. URBANIZAZIO-KOSTUEN LABURPEN OROKORRA

Atal honetan garatzen diren lau zonetan sartzen diren kapitulu guztiak batuta, 9.434.993 €-koa da urbanizazio-obraen GUZTIZKO zenbatespena.

EREMU OSOKO LURRAK PRESTATZEA	3.664.500 €
SISTEMA OROKORREN URBANIZAZIOA	1.420.466 €
TOKIKO SISTEMEN URBANIZAZIOA	3.422.735 €
IBILGAILUENTZAKO ZUBIA ETA OINEZKOENTZAKO PASABIDEA	610.000 €
EKIPAMENDUETARAKO LURSAILAK	317.292 €
GUZTIRA	9.434.993 €

Aurreko ataletan analizatzen diren alderdiez gain, ondorengo kontzeptuak ere sartzen dira urbanizazio-kostuetan:

OBRA. GUZTIRA	9.434.993 €
Kalitate-kontrola: Obraren % 1:	94.350 €
Segurtasuna eta Osasuna: Obraren % 1,4:	132.090 €
Hondakinen kudeaketa:	150.000 €

Beraz, honako hau da urbanizazio-obren egikaritze materialaren guztizko kostua:

EMA, GUZTIRA 9.811.433 €

Eta hori guztia, gastu orokorrak eta industria-etekina (% 19) batuta:

KEMA, GUZTIRA 11.675.605 €

Horrez gain, kontuan hartu behar dira Foru Pasealekuko 12. zenbakian dagoen bizitegi-eraikinari dagozkion **kalte-ordainengatiko eta bizilagunei ostatu ematearen** kostuak. Kasu honetan, bizitegi-erabilerako 720 metro koadroren (t) finkapena hartzen da kalte-ordain balio gisa, eraikinaren jabeentzako erreserbatzen dena eta, bestalde, egungo eraikinaren lurgaineko balioa, Katastroaren balorazioaren arabera:

Lurgaineko balioa:..... **691.600 €**

Halaber, lizentziei eta tasei dagozkien kostuak hartu behar ditu bere gain eremuak, EMAREN % 5, hau da:

Tasak eta lizentziak: **490.572 €**

Azkenik, guztizko kostuaren % 9 (12.857.776,13) zenbatesten da ordainsarien, plangintzaren eta kudeaketaren gastuetarako:

Plangintza- eta kudeaketa-gastuak (%9) **1.157.200 €**

Beraz, hau da urbanizazioaren guztizko kostua:

URBANIZAZIO-KOSTUA, GUZTIRA: 14.014.977 €

4. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA, URBANIZAZIO-KOSTUEN ERAGINA KONTUAN IZANDA

Jarraian, zenbatesten diren urbanizazio-kostuek ondare bihur daitekeen eraikigarritasunarekiko duten eragina kalkulatu da.

Ondare bihur daitekeen eraikigarritasuna antolamenduaren ondoriozko lursail pribatuekin lotutako hirigintza-eraikigarritasunaren % 85 izango dela hartu da kontuan.

Antolatzen diren lursail pribatu ezberdinetan banatutako eremuaren eraikigarritasuna araubide orokorreko babestutako etxebizitzaren eraikigarritasunera homogeneizatuko dugu lehenik eta behin (sestra gainekoa zein azpikoa), Azpeitiko HAPOK hori jotzen baitu erreferentziatzko edo berezko erabileratzat.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Horretarako, HAPB honek Azpeitiko HAPOtik hartu dituen erabilera nagusien haztapan-koefizienteak hartuko ditugu kontuan:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m²(t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN
Vivienda		
VPO régimen especial promoción pública	93,17	0,34
VPO régimen especial promoción privada	123,86	0,46
VPO régimen general	271,11	1,00
Protegida régimen tasado autonómico municipal de régimen especial	564,80	2,08
Promoción libre.	675,00	2,49
Terciario	139,65	0,51
Industrial	150,00	0,55
Equipamiento privado	50,00	0,18
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	96,00	0,35
De promoción libre.	110,71	0,40

Beraz, honako hau da eremuaren guztizko eraikigarritasun haztatua:

NUEVA EDIFICABILIDAD PONDERA DEL ÁMBITO				
TIPOLOGÍA	Edificabilidad asignada s/PGOU	Valor respercusión suelo s/PGOU	Coeficientes ponderación s/PGOU	Edificabilidad ponderada
VPO	8.748,00	271,11	1	8.748,00
Vivienda libre	25.682,00	675,00	2,49	63.948,18
Vivienda Tasada	9.310,00	564,80	2,08	19.364,80
Terciario-Comercial	4.790,00	139,65	0,51	2.442,90
Terciario-Otros	10.250,00	50	0,51	5.227,50
Garajes y trasteros libres	17.640,00	110,71	0,40	7.056,00
Garajes y trasteros VPO		96,00	0,35	3.710,00
Garajes y trasteros Tasados	10.600,00	96,00	0,35	
				110.497,38

1. oharra: Taula honetan ez da sartu lehendik dagoen eraikinaren 720 m2-ko bizitegi-eraikigarritasuna –eraikin horren eraikigarritasuna etxebizitza libreko erabilera gisa finkatzen da–, ezta hirugarren sektoreko erabilera gisa finkatzen den komentuarien 7.688m²-ko eraikigarritasuna ere.

2. oharra: gorritz, Plan Berezian sestra azpiko solairuetarako ezartzen diren datuak adierazten dira

GUZTIRA, ERAIKIGARRITASUN HOMOGENEIZATUA A.U.11-AMUE EREMUAN: 112.364,88 M² VPO

Ondare bihur daitekeen eraikigarritasun homogeneizatua, berriz, hauxe da:

$$110.497,38 \text{ m}^2 \times 0,85 = 93.922,77 \text{ m}^2(\text{t})$$

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezian dago, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Berezko erabilerako lurzuaren metro koadro bakoitzaren balioa 271,11 €-koa dela kontuan hartuta, honako hau da ondare bihur daitekeen eraikigarritasunari dagokion lurzuaren balioa:

$93.922,77 \text{ m}^2 \times 271,11 = 25.463.403\text{€}$ (hor sartuko lirateke lurzoru gordinaren balioa gehi urbanizazioaren balioa).

Ondoriozko urbanizazioaren balioa kontuan hartuta: **14.014.977 €**

Hortaz, lursail pribatuen azalera 77.786 m²-koa dela kontuan hartuta, hauxe izango litzateke eremuko lurzoru gordinaren balioa:

$25.463.403\text{€} - 14.014.977\text{€} = 11.448.426\text{€}$

$11.448.426 / 77.786\text{m}^2 = 147,17\text{€/m}^2$ (lurzoru gordina)

Balio horrek zentzuzkoa dirudi hiri-inguruneetako hirigintzako bizitegi-jarduketetarako, beraz, horrek justifikatzen du eragiketa bideragarritzat jo daitekeela alderdi ekonomikoari dagokionez.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

5. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategia onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua ezartzen du hirigintza-eraldaketako jarduketan antolamendu-tresnen dokumentazioaren barruan jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria sartu beharko dela, eta txosten horretan aztertuko dela jarduketak beharrezko azpiegituren ezarpenak eta mantenuak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak edo eskaintzeak eragindako Herri Ogasunetan izango duen inpaktua, bai eta ekoizpen-erabilertara bideratutako lurren nahikotasuna eta egokitasuna ere. Antzerakoa xedatzen du 2/2006 Legea garatzen duen presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1.f) artikulua.

Azpiegituraren mantenu-kostuak

Lehenik eta behin, A.U. 11 AMUE eremuko azpiegitura berrien mantenua, zerbitzu publikoetara eta espazio publikoak segurtasun- eta apaintasun-baldintza egokietan mantentzera bideratutako gastu publikoaren zenbatespena egin dugu.

Honako hauek dira oinarritzko kontzeptuak:

- Saneamendu-zerbitzua.
- Ur-hornikuntzako zerbitzua.
- Hondakin-bilketako zerbitzua.
- Berdeguneen mantenua.
- Galtzada, espaloi eta espazio libreen mantenua.
- Argiteria publikoa.
- Kale-garbiketa.

Saneamendu-zerbitzuak, ur-hornikuntzakoak eta hondakin-bilketakoak dagozkion udal tasa dute ezarrita; tasa hori dagozkion ordenantza fiskalak arautzen du eta, beraz, ondoriozta daiteke tasa horregatik jarritako zenbatekoa gai dela zerbitzuaren kostua jasateko eta, ondorioz, haren gastua konpentsatzeko. Horrela, tokiko ogasunerako zerbitzu horien inpaktua estalita dagoela jotzen da eta, ondorioz, "ekonomikoki jasagarria" dela.

Gainerako kontzeptuen inpaktu ekonomikoa zehazteko, horien urteko kostu zenbatetsia kalkulatu dugu, erreferentziatza balio dezaketen ratio generiko batzuetan oinarrituta, erabilera publikoko espazioa bereiz daitekeen azalera mota ezberdinetan aplikatuta.

Kasu honetan, gainera, ekipamendu orokorreko lursail batzuk ditugu, eta ez dakigu zein izango den haien etorkizuna. Análisi honetarako, berdeguneen mantenuarekin parekatuko ditugu.

- Berdeguneen mantenua:
 $11.817 \text{ m}^2 \times 3,15 \text{ €/m}^2 = 37.224 \text{ €/urt.}$
(*kanpo lagatzen da Sistema Orokor kalifikatutako berdegunea, uste baita ezin zaiola A.U. 11 AMUE eremuari egotzi haren mantenua)
- Galtzada, espaloi eta espazio libreen mantenua:
 $25.585 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ €/m}^2 = 28.340 \text{ €/urt.}$
- Argiteria publikoa.

$$25.585 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2/\text{farol} = 128 \text{ farol} \times 83 \text{ €/farol} = 10.624 \text{ €/urt.}$$

- Kale-garbiketa.
 $25.585 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 3.070 \text{ €/urt.}$

Ondorioz, azpiegitura horien mantenuari dagokion kostu osoa **urtean 79.758** eurokoa dela zenbatets daiteke.

Diru-sarreraren zenbatespena

Bi kategoriatan bana genitzake AU11 AMUE eremuaren hirigintza-garapenak Udalarari ekarriko lizkiokeen diru-sarrerak:

- Diru-sarrera zehatzak: behin bakarrik gertatzen diren diru-sarrerak. Batzuek defendatzen duten arren, zehatzak izanik, ez direla kontuan hartu behar mantenu-kostuei aurre egiteko kontabilizatzerako orduan, uste dugu zenbatu egin beharko liratekeela, kontzeptu horiengatik lortutako diru-sarrera kapitalizatuz.
 - Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga (EIOZ): Partida oso garrantzitsua da, gutxienez 30 urtez estaltzen dituen zenbatetsitako mantenu-gastuak.
- Diru-sarrera errepikariak: denboran duten jarraitutasunagatik, sortutako azpiegituraren mantenuarekin erlazio zuzenena dutenak izango lirateke. Gure kasuan, hauexek izango lirateke garrantzitsuenak:
 - Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
 - Ekonomia-jardueren gaineko zerga (EJZ).
 - Beste batzuk: espazio publikoak okupatzeagatik tasa, trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga, zehapenak, etab.

Aurrez adierazitako diru-sarrera errepikarietatik, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergak (OHZ) sortutako diru-sarreraren gutxi gorabeherako zenbatespena bakarrik egingo dugu.

R.1, R.2 eta R.3 bizitegi-lursail pribatuetan, antolatutako 44.490 metro koadroko gehieneko eraikigarritasuna dugu, 15.040 m²-koa hirugarren sektoreko erabilerearako.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro eta Zerbitzuen Zuzendari Nagusiaren ekainaren 13ko 12/2016 ebazpen bidez onetsitako balioen ponentziako datuetatik abiatuta eskuratzen da katastro-balio zenbatetsia. Ponentziak Azpeitirako egiten duen zonen sailkapenetik, 311 Balio-zona jo da AU.11 eremuaren asimilagarritzat, eremuaren egingo diren antzerako etxebizitza motak hartzen dituelako. Zona horretan, etxebizitza-erabilerearako lurzorua metro koadroko 705,02 euroko hondar-balioa ezartzen da. Horrenbestez, honako hau izango litzateke zenbatetsitako katastro-balioa:

$$\text{Zenbatetsitako katastro-balioa } 44.490 \text{ m}^2 \times 705,02\text{€/m}^2 = \mathbf{31.366.340\text{€}} \text{ (aurreikusten diren eraikuntza-jarduketak guztiak egikaritzuz gero.)}$$

Hirugarren sektoreko erabilereari dagokionez, I azpi-zonarekin pareka daitekeen katastro-balioa hartzen dugu (330,12€/M²), antzerakoak baitira eremuaren kokalekuari dagokionez; horrela, bada, hauxe litzateke katastro-balio zenbatetsia:

$$\text{Zenbatetsitako katastro-balioa } 15.040 \text{ m}^2 \times 330,12\text{€/m}^2 = \mathbf{4.965.004\text{€}} \text{ (aurreikusten diren eraikuntza-jarduketak guztiak egikaritzuz gero.)}$$

Beraz, guztiko katastro-balioa: **41.296.348€**

Ondorengo formularen oinarritutako litzateke zergaren kalkulua:

Kuota likidoa = Kuota osoa - hobariak

Azpeitiko Udalaren 2022ko Ordenantza Fiskalen arabera, kasu honetan % 0,3158-koa da hiri-ondasunetarako karga.

Ezinezkoa da egon litezkeen hobariak baloratzea, familiaren diru-sarreraren eta osaeraren arabera izango baitira.

$\text{OHZgatiko diru-sarrerak} = 41.296.348 \text{ €} \times \%0,3158 = 130.414 \text{ €/urt.}$

Balantzea

Zenbatesten diren diru-sarrerak gastuak baino handiagoak dira. OHZgatiko urteko diru-sarrek bakarrik zenbatetsitako gastuak gainditzen dituzte. Hori nahikoa da Tokiko Ogasunari proposatutako jarduketaren jasangarritasun ekonomikoa justifikatzeko.

2022ko abendua



Idazketa-taldea

Larraitz Sasiain
Arkitektoa

María Rodríguez
Arkitektoa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktua azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Laburpen exekutiboa

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktua azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Índice • aurkibidea

1.	A.U. 11 AMUE EREMUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN LABURPEN EXEKUTIBOA	1
----	--	---

1. A.U. 11 AMUE EREMUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN LABURPEN EXEKUTIBOA

Atal honen xedea da Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onesten duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25.3 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten Premiazko Neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikulua –jendaurrean jartzeko izapiderako gutxienerako dokumentazioari buruzkoa– betetzea.

1.1. Plan Bereziaren eremua: Azpeitiko HAPOkren helburu eta zehaztapen nagusiak

Hiri Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) honen eremua bat dator Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko A.U. 11 AMUE eremuarekin.

Azpeitiko indarrean dagoen HAPOk ezartzen duen eskakizuna da Plan Berezi hau idaztea, eta eremuaren antolamendu xehatua ezartzen da haren eginkizuna, HAPOk berak ezarri dituen hirigintzari dagozkion helburuak garatuz. Hauexek dira helburuak:

- *Gaur egun Corrugados Azpeitia enpresak okupatzen duen industria-lurzoruaren heren bat inguru, Hirigune Historikotik hurbilen dagoena zehazki, gehienbat bizitegi-erabilera duen inguruko hiri-eremuan txertatzea,*
- *Egungo industria-sarea eta haren lurzoru-okupazioko muturreko baldintzak eraldatzea, bai eta Urola ibaiaren pareko lerrokaduran lehendik dauden komentuaren eta etxebizitza-erakinaren lurzoruak ere, Ibaiederren ibilgua eta eskuineko ibaiertza, Urolarekin elkartzen den gunera arte, leheneratzeko eta hiri-eremu hori berrantolatzeke helburuz, espazio libreak, ekipamenduak eta erabilera nagusizat bizitegiarena eta hirugarren sektorekoa duten garapenak eginez; udalerrri osorako formulatzen den proposamen orokorraren testuinguruan zehazten dira horien intentsitate- eta nahaste-baldintzak, kontuan izanda Amue hiri-erdigunetik hurbil egotearen baldintza berezia duela.*
- *468 etxebizitza eta hirugarren sektoreko erabileretarako 15.040 m² (t) antolatzea, baita ekipamendu komunitarioko zuzkiduretarako lurzoruak ere.*
- *Komentuari dagokion eraikuntza finkatzea, hirugarren sektoreari dagozkion erabileretarako edo zuzkidura-erabileretarako, komentu-erabilerari kalterik eragin gabe.*
- *Udalerriko bide-sarea eremuan integratzea, motordun ibilgailuen zein motorrik gabeko mugikortasunari dagokionez, baita trenbideari dagokionez ere, era horretan bere garaian industria-ezarpenak hipotekatu zuen trenbide-trazadura berreskuratuz. Horrekin, halaber, eremua erdigune historikoarekin integratzeko baldintzak hobetu daitezkeen bultzatzen da, batez ere Enparantza Nagusiarekin eta ondoko Garmendialde eta Enparan alde bizitegi-eremuekin eta, hegoaldean, Landetarekin.*
- *Proposatzen den garapenarekin bateraezinak diren lehendik dauden eraikuntzak eraistea, gaur egun dauden industria-jarduerak Trukutxo eremura lekualdatu ondoren.*

Helburuak helburu, Azpeitiko HAPOk hainbat zehaztapen orokor ezartzen du, eta horietako nabarmenenak azpimarratuko ditugu jarraian:

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOk "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOKO "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

1. KALIFIKAZIO OROKORRA:

- A.20/11 Zona (Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa): Azalera: 55.623m²
- E.10/11 Zona (Errepide eta hiri-bide nagusiak): Azalera: 7.945 m²
- E.20/11 Zona (Ibilbide Berezien Sarea-Txirrundulariak eta Oinezkoak): Azalera: 750m²
- E.30/11 Zona (Trenbide-sarea): Azalera: 1.015m²
- F.10/11 Zona (Hiri Espazio Libreak): Azalera: 19.566m²
- A.10/11 Zona (Ibai-ibilguak): Azalera: 6.023m²

Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Garapen berriak..... 59.500m²(t) sestra gainean.
- Finkatutako hirigintza-garapenak: finkatzen den komentu-eraikin osoaren egungo lerrokaduren eta formaren ondoriozkoa..... 7.688m²(t) (zenbatespena)

Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: solairu kopurua eta altuerak

- Tramitatu beharreko Plan Berezia zehaztuko ditu.

- Aurreikusten den bizitegitarako eraikigarritasuna arautzeko baldintzak:

- Babes Ofizialeko Etxebizitzen araubideari atxikitako eraikigarritasuna: 8.748m²(t)
- Tasatutako etxebizitzen araubideari atxikitako eraikigarritasuna: 9.310m²(t)
- Sustapen libreko bizitegitarako eraikigarritasuna: 25.682m²(t)
- Bizitegitarako lehendik dagoen eraikigarritasuna (zenbatespena) : 720m²(t)

Aurreikusten den bizitegitarako eraikigarritasun berria.....44.460m²(t)

- Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikigarritasuna: proiektatutako gainerakoa..... 15.040m²(t)

Guztira: 59.500m²(t)

2. TOKIKO SISTEMEN SAREA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK:

- Ibaieder ibaiaren gainean oinezkoentzako konexio bat antolatzea, eremua Garmendialde eremuarekin konektatzeko
- Ibaieder ibaiaren gainean beste konexio bat antolatzea, eremua Landeta auzoarekin konektatzeko
- Zuzkidura publikotarako (ekipamendu komunitarioa) bideratzea 2.800m²-ko gutxieneko azalera, eremuaren ipar-mendebaldeko muturrean, Urola eta Ibaieder ibaiak elkartzen diren gunearen ondoan.

3. HIRIGINTZA-SAILKAPENA: Hiri-lurzorua

4. ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA:

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

5. PROGRAMAZIORAKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

Sistema orokorretako sareko zuzkidura publikoetara bideratutako eremuko lursailak eremuan integratuko dira edo eremuari atxikiko zaizkie, haien eskuratzeko, egikaritzeko eta finantzatzeko ondoretarako.

Honako hauek dira eremua garatzeko egin beharreko sistema orokor publikoak: ibaiertzen arteko konexioa hobetzeko obrak eta jarduketak (eremua Garmendialderekin konektatzeko hego-mendebaldean egitea aurreikusten den zubi berria, baita eremua Enparantza Nagusiarekin eta Garmendialderekin konektatzeko zubiak hobetzeko lanak ere, ipar-mendebaldean); espazio libre gisa kalifikatutako espazioak urbanizatzea, eta eremuan bidegorriaren trazadurari jarraitutasuna ematea. Halaber, trenbide-trazadurak eremua nola

zeharkatuko duen ere ebatziko du Plan Bereziak, nahiz eta hori egikaritzea ez dagokion eremuaren garapenari.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

1.2. Proposatzen den antolamendua

Amue eremua Azpeitiko hiri-sarean dago, beraz, antolamendua diseinatzeko oinarritzko irizpidea izan da lurzorua okupazioari eta herritarren zerbitzurako espazio publikoak sortzeari dagokionez hirigintza-soluziorik onena lortzea, era horretan, eta guztion onuraren ikuspegitik, garapenaren kalitatea bilatuz.

Joan XXIII.aren kaleko etxebizitza-multzoaren ondoan biribilgune bat eginda, Enparanalderekin konektatzen duen errepide berri baten bitartez antolatzen da antolamendu berria. Antolamenduan jasotzen diren eraikuntza berrietarako sarbidea izango da errepide berria, eta eremuaren perimetrotik igaroko da. Etorkizunean Ibaieder ibaiaren gainean zubi berri bat eraikita Garmendialderekin konektatzeko beharrezko lurzoria erreserbatu da; jarduketa hori URAK ezarritako baldintza hidraulikoak aldekoak direnean egikarituko da.

Etxebizitza-eraikuntza berriak hiru etxebizitza-multzotan antolatzen dira; horietako bat hegoalderantz irekita dago, eta beste biak mendebalderantz.

Hegoalderantz irekitako etxadiko etxebizitza gehienak babestutako etxebizitzak dira (tasatutako etxebizitzak eta araubide orokorreko babestutako etxebizitzak), 4S+B+7+A erako eraikuntza-profileko etxebizitza-multzo batean; hau da, sotoko bi solairu, beheko solairua, goiko zazpi solairu eta atikoa (zazpigarren solairuarekiko atzeraemana fatxadan). Beheko solairuan eta lehenengoan hirugarren sektorerako erabilerak antolatzen dira lokal komertzialetarako eta bulegotarako, etxadiaren erdialdeko espazioari jardueradun plaza publikoko izaera emateko asmoz, handik oinezkoek zirkula dezaten.

Mendebalderantz irekitako bi etxadiak, berriz, etxebizitza libreterata bideratuta daude gehienbat, plazatik hurbileko zati batean izan ezik, antolamenduaren erdian dagoen etxadian, hirugarren sektoreko erabilerak egongo baitira beheko solairuan. 4S+B+5+A erakoa da etxadi bien eraikuntza-profila.

Etxadien antolaera horri esker, etxebizitzek eguzkiarekiko orientazio ahalik eta egokiena dute, eta ondoriozko espazio publikoek eguzki-erradiazioa jasotzen dute urte osoan.

Bizitegi-blokeetan ez dauden hirugarren sektoreko erabilerako gainerako eraikigarritasunaren zatirik handiena komentuaren eta lehenengo etxadiaren artean dagoen lursail batean antolatzen da, eremura sartzeko biribilgunearen pare-parean. Leku horretan, 3S+B+5 erako eraikuntza-profila duen eraikin bat antolatu da, 83,6 kotan, 10.150m²-ko eraikigarritasunarekin. Gainerakoa (100 m² inguru) komentuaren lursailean hedapen txikiak egiteko gordeko da.

Antolamenduz kanpo uzten da Ibaieder ibaiaren ibilguaren gainean –Urola ibaiarekin bat egiten duen gunean– dagoen etxebizitza-multzoa.

Espazio libreei eta zuzkidura publikoei dagokienez, etxebizitzen inguruan sortutako espazio publiko berriez gain, berdegune handi bat antolatuta dago komentuaren, hirugarren sektorerako erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean. Parke handi horrek komentuaren atzealdeko lorategiaren zati bat aprobetxatzen du; jendearentzako irekiko da, udalerriko azpiegituran integratuz. Asmoa espazio libre izatea den arren, Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ekipamendu gisa kalifikatzen du eta, horrek, parke batek berez duen aisiarako erabilera emateaz gain, beharrezkoa balitz beste zuzkidura publiko mota bat izan dadin ahalbideratzen du.

Gainera, plaza gogor txiki bat antolatzen da, Foru Pasealekutik sarbidea duena, Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertzean pasealeku handi bati bide emanez; pasealeku horrek perimetro osoa inguratzen du, eta Amueko zubiarekin eta bizikletentzako eta oinezkoentzako inguruan antolatuta dauden ibilbideekin lotzen da.

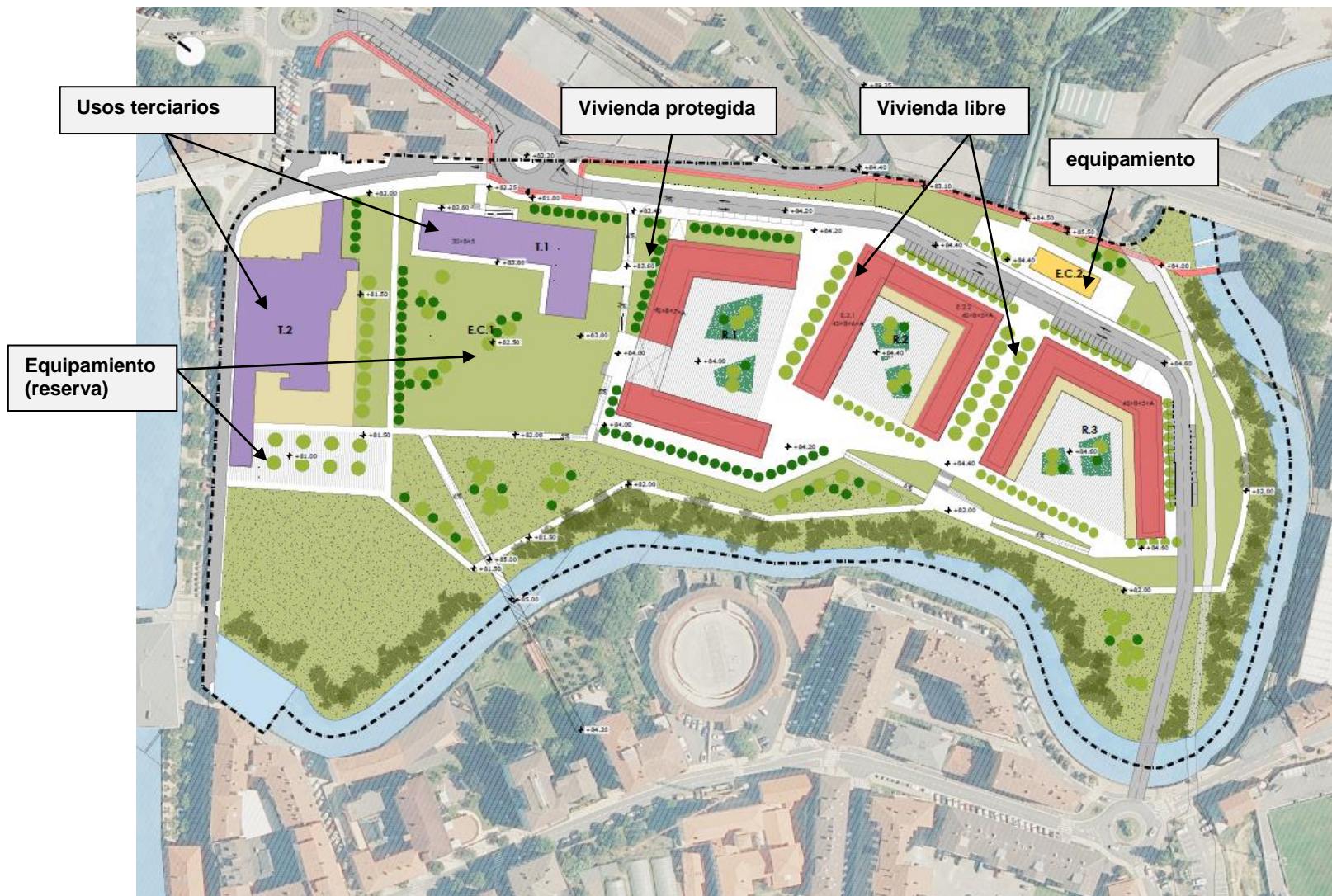
Ibaieder ibaiaren ertzeko berdegune hori nabarmen zabaltzen da Urola ibaiarekiko elkargunean; ibilgu bien elkargunean gaur egun dagoen tapoia kenduko duen jarduketa hidraulikoa aurreikusita dagoen gunean.

Azkenik, zuzkidura-erabileretarako lursail bat antolatzen da eremuaren ekialdean, Amueko zubiaren ondoan, 3.087 metro koadrokoa, eta etorkizunean eraikitzeko lerrokadura batzuk antolatzen dira han.

Jarraian, O.6 “Amaierako gutxi gorabeherako irudia” antolamendu-planoaren irudi bat:

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko “Amue” 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezian dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuen azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

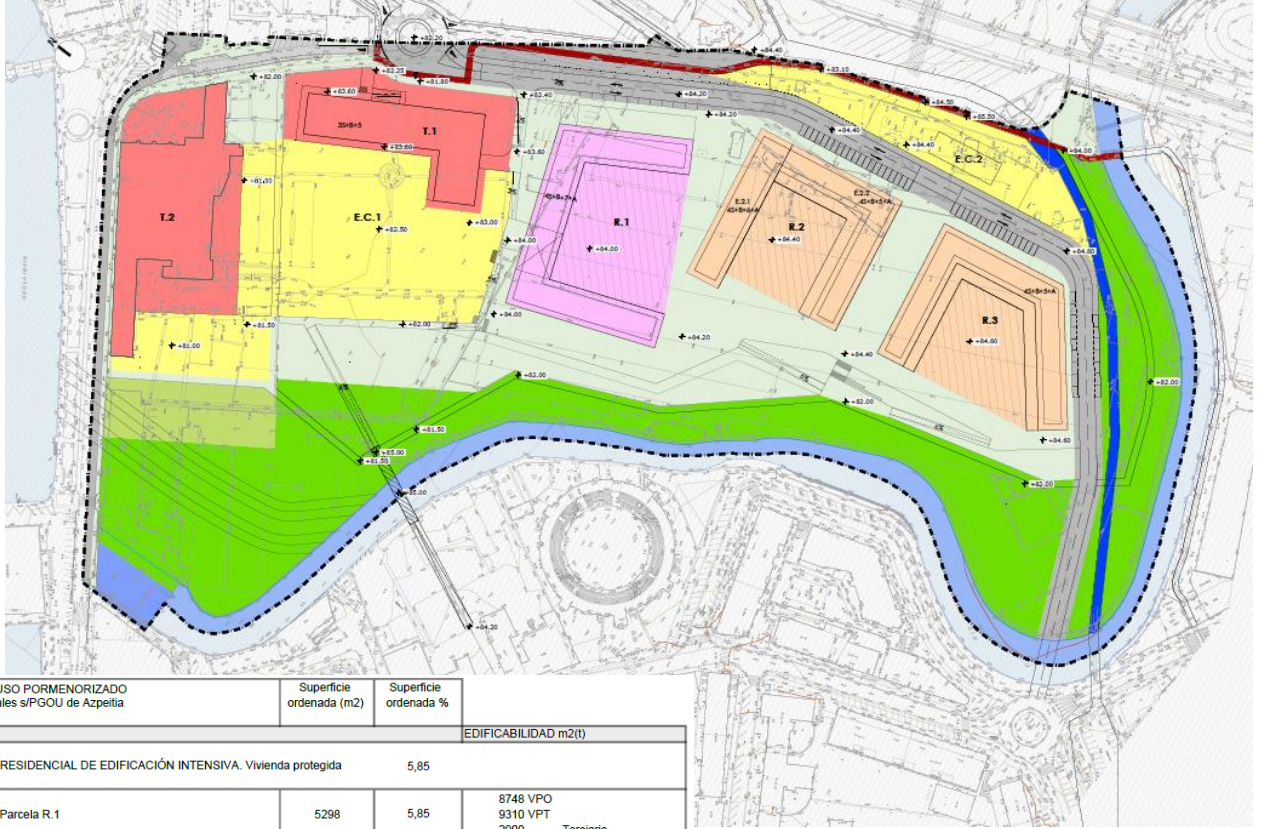


ORDENACIÓN GENERAL (IMAGEN ORIENTATIVA)

1.3. Proposatzen den zonakatzea

HAPB honetan jasotzen den zonakatze xehatua Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arau Orokorren 33. Artikuluan ezartzen den kalifikazio xehatuaren sistematizazio eta arauketa materialera egokituta dago.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpartuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



USOS DE USO PORMENORIZADO usos principales s/PGOU de Azpeitia		Superficie ordenada (m2)	Superficie ordenada %	EDIFICABILIDAD m2(t)
USOS RESIDENCIALES				
20.1	RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida		5,85	
	Parcela R.1	5298	5,85	8748 VPO 9310 VPT 2900 Terciario
20.2	RESIDENCIAL DE EDIFI, INTENSIVA. Vivienda libre	8820	9,75	
	Parcela R.2	4291	4,74	13732 V.Libre 1890 Terciario
	Parcela R.3	4529	5,01	12700 V.Libre
USOS TERCARIOS				
10	USOS TERCARIOS	8396	9,28	
	Parcela T.1	4890	5,41	10150 Terciario
	Parcela T.2	3506	3,87	7688 Terciario consolidado 100 Ampliación
	TOTAL	22514	24,89	8748 VPO 9310 VPT 26432 V.Libre 15640 Terciario 7688 Terciario consolidado

SISTEMAS GENERALES			
F.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	19566	21,62
H.10	CAUCES FLUVIALES	6023	6,66
F.20	RED DE ITINERARIOS ESPECIALES CICLISTA Y PEATONAL	843	0,93
E.30	RED FERROVIARIA	1015	1,12
E.10	CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES	8027	8,87
	Solape entre Sistemas Generales	125	0,14
	TOTAL SS.GG.	35349	39,06
--- TOTAL AMBITO		90493	100

UBICACIONES SISTEMAS LOCALES		EDIFICABILIDAD m2(t)		
10	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	12059	13,33	
	Parcela EC.1	8972	9,92	0
	Parcela EC.2	3087	3,41	1000 Equip. Genérico
F.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS	18201	20,11	
h.10.1	CAUCES FLUVIALES. Reserva actuaciones URA	1828	2,02	
e.10	CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES	542	0,60	
	TOTAL SS.LL	32630	36,06	

Ondorengoak dira ondoriozko lursail pribatuen

eraikigarritasunari dagozkion parametroak eta eraikuntza-profilak:

Parcela	Subzona	Superficie de Parcela (m ²)	Edificabilidad máxima sobre rasante	Edificabilidad máxima bajo rasante	Perfil máximo
R.1	a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida	5.298 m ²	20.958 m ² (de los cuales 8.748 m ² VPO, 9.310 m ² VPT 2.900 m ² uso terciario)	10.596m ² t	4S+PB+7+A. Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
R.2	a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre	4.291 m ²	15.622 m ² (de los cuales 13.732 m ² v. libre y 1.890 m ² uso terciario)	8.582m ² t	4S+PB +6+A y 4S+PB+5+A. Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
R.3	a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre	4.529 m ²	12.700 m ² v. libre	9.058m ² t	4S+PB + 5+A Según PO. 02. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes
T.1	c.10. Uso terciario	4.890 m ²	10.150 m ² terciario	5.000m ²	3S+PB+5
T.2	c.10. Uso terciario	3.506 m ²	100m ² terciario (ampliación) (7.688 m ² terciario consolidado)	0 m ²	PB+1
Total		22.514 m²	59.530 m²		

Ondoriozko lursail publikoei dagokienez, ekipamendu komunitarioko bi lursail antolatu dira: EC.1 eta EC.2.

Lehendabizikoa ekipamendu orokorreko partzela handi bat da, zuhaitzdun espazio berdea eta oinezkoentzako egoteko zonak hartu asmo dituen; komentuaren eta hirugarren sektoreko erabileretarako eraikin berriaren (T.1) eta lehenengo etxebizitza-blokearen artean kokatzen da. Berdegune horrez gain, kirol-pistak, haurrentzako jolasak eta beste koka litezke lursail horretan; labur esanda, aisialdirako espazio atsegina bat izango litzateke, lbaieder ibaiaren ertzean zehar erreserbatzen den ibai-pasealekuarekin konektatuta egongo litzatekeena.

Bigarrena, EC.2, etorkizunean beharrezkoa balitz ekipamendu-eraikin bat eraikitzeko 1.000 metro koadroko (t) eraikigarritasuna aurreikusten zaion zuzkidura publiko baterako lurzoru-erreserba bat da; eraikin horren profila ere zehaztu da: BS+1.

2022ko abendua

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziaari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Idazketa-taldea

Larraitz Sasiain
Arkitektoa

María Rodríguez
Arkitektoa

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Planoak

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

PLANOEN AURKIBIDEA

PI. Informazio-planoak

- PI.01 Kokapena. Ortofotoa
- PI.02 Kokalekua
- PI.03.1 Egungo egoera. Topografia
- PI.03.2 Egungo egoera. Katastroaren araberako partzelazioa
- PI.03.3 Egungo egoera. Lehendik dauden zerbitzuak
- PI.04 Afekzio hidraulikoa
- PI.05 Lursailaren sekzioak
- PI.06 Bestelako afekzio sektorialak
- PI.07 Indarrean dagoen plangintza. Azpeitiko HAPO

II. Antolamenduko planoak

- PO.01 Zonakatze xehatua
- PO.02 Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak.
- PO.03 Antolamendu orokorra. Sekzioak
- PO.04.1 Sareen eskemak. Ur-hornikuntza eta -harguneak
- PO.04.2 Sareen eskemak. Saneamendua
- PO.04.3 Sareen eskemak. Energia elektrikoa eta argiteria publikoa
- PO.04.4 Sareen eskemak. Telekomunikazioak eta gasa
- PO.04.5 Lur-mugimenduak
- PO.05.1 Hirigintza-egikaritzako baldintzak. Jarduketaren mugaketa
- PO.05.2 Hirigintza-egikaritzako baldintzak. Lehendik dauden eraikuntzen araubidea
- PO.06. Amaierako gutxi gorabeherako irudia. Ortofoto gainjarria

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



Inpaktu Akustikoari buruzko
azterketa

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia



Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Berezinari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.



KREAN, S.COOP.



DOCUMENTO H DOKUMENTUA

Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11.
AMUE del PGOU de Azpeitia

Azpeitiko HAPOren AMUE 11 H.E eremuko Hiri
Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala

Fase • Fasea

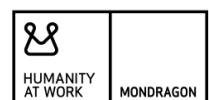
Documento para Aprobación Inicial/ **Hasierako onespenerako dokumentua**
Estudio Ambiental Estratégico/ Ingurumen- Azterketa Estrategikoa
Documento de síntesis/ laburpen-dokumentua

Fecha • Data

diciembre 2022 abendua

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio,
eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana.
Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Inscrita en el Registro de Cooperativas de



Índice • aurkibidea

1. PLAN BEREZIAREN TRAMITAZIOAREN AURREKARIAK	1
2. INGURUMEN HELBURU ESTRATEGIKOAK, ETA JASANGARRITASUN- PRINTZIPIOAK ETA -IRIZPIDEAK	1
3. PLAN BEREZIAREN JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK	2
4. AUKEREN ANALISIA.....	2
5. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.....	3
6. INGURUMENAREN EGOERAREN KARAKTERIZAZIOA, ERAGINDAKO LURRALDE-EREMUAN PLANA EDO PROGRAMA GARATU BAINO LEHEN	4
7. PLAN BEREZIAK INGURUMENEAN IZAN DITZAKEEN EFEKTU NAGUSIAK	6
8. I. ERANSKINA. IRISMEN AGIRIA	7
9. II. ERANSKINA. KARTOGRAFIA	8

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

1. PLAN BEREZIAREN TRAMITAZIOAREN AURREKARIAK

2022ko martxoaren 23an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak Azpaitiko Udalaren eskabidea jaso zuen, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Berezikoa AU 11 AMUE eremuari dagokion Ingurumen Azterketa Estrategikoaren Irismen Agiria egin zezan eskatzeko, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean zein ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean xedatutakoari jarraikiz.

Espedientean jasotzen diren txostenak aztertu ondoren, eta ikusita 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzkoa; 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, Ingurumen Ebaluazioari buruzkoa; 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Planen eta Programen Ingurumenaren gaineko Eraginaren Ebaluazio Estrategikoa egiteko Prozedura arautzen duena; 68/2021 Dekretua, otsailaren 23koa, Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duena; 39/2015 Legea, urriaren 1ekoa, Herri Administrazioen Administrazio Prozedura Erkidearena; eta 40/2015 Legea, urriaren 1ekoa, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoarena, eta aplikatzekoa den gainerako araudia, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko A.U. 11 AMUE eremurako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren (aurrerantzean, Plana) ingurumen ebaluazio estrategikoaren irismen agiria formulatzen da, ingurumen ondoretarako soilik.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak idatzi du Irismen Agiri hori, eta hartan oinarrituta prestatu da Ingurumen Azterketa Estrategiko hau.

I. Eranskinean erantsita doa Irismen Agiria.

2. INGURUMEN HELBURU ESTRATEGIKOAK, ETA JASANGARRITASUN-PRINTZPIOAK ETA -IRIZPIDEAK

Planak arauetatik, estrategietatik eta oro har onartutako programetatik eratorritako ingurumen helburuak nola ezartzen dituen zehazten da. Ildo horretan, nabarmentzekoak dira alderdiok:

1.- Gaur egun Corrugados Azpeitia enpresak okupatzen duen industria-lurzoruaren heren bat inguru, Hirigune Historikotik hurbilen dagoena zehazki, gehienbat bizitegi-erabilera duen inguruko hiri-eremuan txertatzen du Plan Bereziak.

Egungo industria-sarea eta haren lurzoru-okupazioko muturreko baldintzak eraldatzea, bai eta Urola ibaiaren pareko lerroak lehenetik dauden komentuen eta etxebizitza-erakinaren lurzoruak ere, Ibaiederren ibilgua eta eskuineko ibaiertza, Urolarekin elkartzen den gunera arte, leheneratzeko eta hiri-eremu hori berrantolatzeko helburuz, espazio libreak, ekipamenduak eta erabilera nagusiz bizitegiarena eta hirugarren sektorekoa duten garapenak eginez; udalerriri osorako formulatzen den proposamen orokorraren testuinguruan zehazten dira horien intentsitate- eta nahaste-baldintzak, kontuan izanda Amue hiri-erdigunetik hurbil egotearen baldintza berezia duela.

2.- Etxebizitzaren inguruan sortutako espazio publiko berriez gain, berdegune handi bat antolatuta dago komentuen, hirugarren sektorerako erabilera erakinaren eta lehenengo etxadiaren artean. Parke handi horrek komentuen atzealdeko lorategiaren zati bat aprobetxatzen du; jendearentzako irekiko da, udalerriko azpiegituran integratuz. Plaza gogor txiki bat antolatzen da, Foru Pasealekutik sARBIDEA duena, Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertzean pasealeku handi bati bide emanez; pasealeku horrek perimetro osoa inguratzen du, eta Amueko zubiarekin eta bizikletentzako eta oinezkoentzako inguruan antolatuta dauden ibilbideekin lotzen da.

Ibaieder ibaiaren ertzeko berdegune hori nabarmen zabaltzen da Urola ibaiarekiko elkargunean; ibilgu bien elkargunean gaur egun dagoen tapoia kenduko duen jarduketa hidraulikoa aurreikusita dagoen gunean.

3.- Aztertzen den eremuko zarata-mailek EAEko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan ezartzen diren muga-balioak betetzen dituzte. Aztertzen den proiektua egikaritzen den bitartean, hainbat neurri hartu beharko da, maila akustiko onargarriak bermatzeko (batez ere irakaskuntza-erabilerarako), eta maila horiek ez dezaten eraginik izan hurbileko biztanleen osasunean.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOKO "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Neurri horien artean, nabarmentzekoak dira obrako ibilgailuen abiadura mugatzea, obren ordutegia mugatzea, makineriaren mantenu egokia eta isolamendu akustikoa, eraikineko gelak behar bezala antolatzea, etab. Deskutsatu egingo dira kutsatuta egon daitezkeen eremuko lurzorua.

Bestalde, Plan Berezia, 2022-2027 zikloko UAKPearen aurreikusitako jarduketekin, ezin izango da behin betikoz onetsi, UAKPearen esparruan definitutako jarduketa hidrauliko horietan eraginik izango ez duela egiaztatzen den arte edo, halakorik ezean, antolamendu hori obra horien amaierako emaitzaren arabera baldintzatuz, eta uholde-arriskua prebenitzeko aplikatu beharreko araudia betez.

Obrak garatu bitartean (batez ere eraisketa-fasean), komenigarria izango litzateke Atmosferaren Kalitatea Zaintzeko Eusko Jaurlaritzaren sareak kontrolatutako gai kutsatzaileen kontzentrazioak mugak gainditzen dituen edo airearen kalitatearen indizea txarra, oso txarra edo arriskutsua mailetan sartzen den egun kopuruaren jarraipena egitea.

4- Eraiki behar diren eraikuntza berriek energia-eraginkortasuneko eta ura aurrezteko sistemak eta teknikak izan beharko dituzte, funtzionamendu-fasean eraikuntza berriok eraginkorrak eta jasangarriak izan daitezten. Drainatze-sistema jasangarria eta euri-urak aprobeztatzeko sistema eraiki beharko dira sektorearen urbanizazioan.

3. PLAN BEREZIAREN JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK

Hiri Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) hau idaztea Azpeitiko indarrean dagoen HAPOk ezartzen duen eskakizuna da, eta eremuaren antolamendu xehatua ezartzea da planaren eginkizuna.

Eremuaren hirigintza-garapena Plan Berezi honen jarduketa estrategikoetako bat da, Zarautz-Azpeitia Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialean aurreikusten den efektuari erantzunez.

4. AUKEREN ANALISIA

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Irismen Agiria eskatzeko agiriak idatzi baino lehenagoko fasean, beharrezkoa izan da antolamendu xehaturako aukerak prestatzea, ezarpen berriaren alderdirik kritikoenetan oinarrituta. Hauexek dira:

- Bide-konexioak eta oinezkoenak: GI-631 errepidearekiko konexioa, Garmendialderekiko konexioa, Enparanalderekiko konexioa.
- Erabileren banaketa, etxebizitzekiko: hirugarren sektoreari zein berdeguneei dagozkienak
- Eraikuntza-tipologia: etxebizitza-multzoen okupazioa, orientazioa eta zabalera.

Hainbat soluzio garatu zen horietako bakoitzerako, haien artean konbina zitezkeenak antolamendu-aukera ezberdinak planteatzerakoan. Azkenean, lau aukera planteatu ziren, haien ingurumenaren ikuspuntutik, ikuspuntu sektorialetik eta urbanistikotik aztertu ziren, eta hautatutako aukeraren alde egin zen. Ondoren, ingurumenaren ikuspegitik analizatu da aukera bakoitza, ondorio hauekin:

Baztertu egin da 0 Aukera, Esku-hartzerik Ez egitekoa, ez bailuke ahalbideratuko sektorea garatzea, eta Azpeitiko gaur egungo HAPOren eta Urola Kostako Lurralde Plan Partzialaren aurka joango bailitzateke.

Gainerako aukerak jardun-azalera beraren gainean kokatzen dira, alderdi positibo huts gisa, guztiek dituzte komunean hainbat alderdi:

-Finkatutako bizitegi-kokalekuen ondo-ondoko inguruneetan dauden industria-jarduerak birkokatzeko lurralde-estrategia bati (Zarautz-Azpeitiako Lurralde Plan Partziala) erantzuten diote eta, ondorioz, lurzoru horiek berronertzen dituzte hirigintzari dagokionez.

-Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertza leheneratzen lagunduko luke, Amue hirigintza-garapen berriarako aukerak dituen eremu gisa kalifikatzeko aurreikuspenarekin, EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko

Lurralde Plan Sektorialarekin bat etorriz (Kantauri isurialdea).

-Bisoi europarraren habitata berreskuratu eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak berroneratuko dira.

-Lurzoru artifizializatuak bizitegi-garapen berrietarako berrerabil daitezten lagunduko du, lehendik dauden baliabideak aprobetxatuz.

-Udalerriko hiri-arearekiko duen irisgarritasuna hobetuko du, eta eremua hiri-paisaia txertatzen lagundu; halaber, atmosferarako emisioak, herriguneko zona honetako galdategiarekin lotutako zaratak eta kamioien joan-etorriek eragiten dituzten eragozpenak desagertuko direnez, hobetu egingo da han bizi direnen bizi-kalitatea.

- Berdegune zabalak sortuko dira, eta horrek azpiegitura berde handiagoa ekarriko dio udalerriri.

Irudikatzen diren lau antolamendu-proposamenak ezarpen berriaren alderdi kritikoenetarako planteatutako soluzioen konbinazio bat dira. Honako hauek dira alderdiok:

- Bide-konexioak eta oinezkoenak: GI-631 errepidearekiko konexioa, Garmendialdereko konexioa, Enparanaldereko konexioa.
- Erabileren banaketa, etxebizitzekiko: hirugarren sektoreari zein berdeguneei dagozkienak
- Eraikuntza-tipologia: etxebizitza-multzoen okupazioa, orientazioa eta zabalera.

Azkenean aukeratu den antolamendua izan da **txosten sektorialen** emaitzari dagokiona, eta **zehaztu gabe gelditu dira jendaurrean jartzeko fasea eta Udalaren irizpena**, azken soluziorako ñabardura posibleetarako.

5. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Azpeitiko HAPOk bederatzi bat lurzoru hektarea sartzen ditu udalerriko hirigunetik oso hurbil dagoen etxebizitza-erabilerako hiri-eremuan; hektarea horietatik zazpi industria-lurzoruak dira, eta Corrugados enpresaren erabilerarik gabeko instalazio eta eraikuntzek okupatuta daude gaur egun. Eremuaren gainerako hektareak Frantziskotarren komentuari eta Ibaieder ibaiaren gaineko aldean eraikitako bizitegi-eraikin bati dagozkie.

Amue eremuaren garapenak udalerrian kalitatezko espazio nabarmen gehiago izatea ekarriko du. Hirigunetik hurbil egotea abantaila handia da, eta Amue udalerriko zona horretarako birika bihurtuko da, zalantzarik gabe.

Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertza leheneratuta eta espazio berri handiak eta ibaiertzeko pasealekua irekita, ibaiarekin berriro konektatzeko eta orain arte, erdigunetik gertu egon arren, inola ere irisgarriak ez ziren espazioez gozatzeko aukera emango zaie azpeitiarrei.

Corrugados enpresaren industria-eraikuntzek eta -instalazioek ia erabat okupatu zuten espazioa, ibaiertzean espazioa irabaziz hormigoizko hormez egindako bideratze bertikalak egikarituta; horrenbestez, Ibaieder ibaiaren eskuineko ertza erabat bideratuta dago eremuaren parean.

Proposatzen den antolamendua espazio berde modura berreskuratzen du Ibaieder ibaiaren eskuineko ertza, ingurumena leheneratuta eta ibaiertzean pasealeku bat eta espazio berdeak sortuta. Komentu-eraikinari ere balioa ematen dio; gaur egun erabat hormatuta dago, ezkutuan dago barruan duen espazio libre baliotsua. Plan Bereziak espazio hori irekitzen du, herritarrek hartaz goza dezaten.

Antolamenduz kanpo uzten da Ibaieder ibaiaren ibilguaren gainean –Urola ibaiarekin bat egiten duen gunean– dagoen etxebizitza-multzoa, URAk uholde-arriskuko egoera hobetzeko lanak egin ditzan.

Amue eremua Azpeitiko hiri-sarean dago, beraz, etxebizitza-eremu berria diseinatzeko oinarrizko irizpidea izan da lurzoruaren okupazioari eta herritarren zerbitzurako espazio publikoak sortzeari dagokionez hirigintza-soluziorik onena lortzea, era horretan, eta guztion onuraren ikuspegitik, garapenaren kalitatea bilatuz.

Joan XXIII.aren kaleko etxebizitza-multzoaren ondoan biribilgune bat eginda, Enparanalderekin konektatzen duen errepide berri baten bitartez antolatzen da antolamendu berria. Antolamenduan jasotzen diren eraikin berrietarako sarbidea izango da errepide berria, eta eremuaren perimetrotik igaroko da.

Etxadi irekiak osatuko dituzten hiru multzotan antolatuko dira bizitegi-eraikuntza berriak; horrela, egoteko espazio zabalak sortuko dira, bizilagunen arteko harremanak sustatuko dituztenak. Hirugarren sektorerako eraikinak komentu-erakinaren eta etxebizitza-eraikuntzaren arteko trantsizio-elementu gisa funtzionatzen du. Eraikin guztiak sustengatzen dira errepide berrian, jarraitutasun-sentsazioa sortuz.

Espazio libreei eta zuzkidura publikoei dagokienez, etxebizitzaren inguruan sortutako espazio publiko berriez gain, berdegune handi bat antolatuta dago komentuaren, hirugarren sektorerako erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean. Asmoa da ekipamendu generikoko lursail hori ibaier ibairantz irekita egongo den espazio berde bat izatea, parke baten berezko aisia-erabilera zabaldu eta, beharrezkoa izango balitz, beste mota bateko zuzkidura publikoko erabilera ematea ahalbideratuko duena. Tamaina handiko hiri-parkea da, Ibaier ibaiaren ertzeko espazio libreen sistema orokorrearekin batera, udalerrirako birika garrantzitsua osatuko duena.

Ibaiertzeko pasealekua Amueko zubiraino iristen da, ondare-balio handia duen elementu horri balioa emanez, eta ingurunean antolatuta dauden bizikletentzako eta oinezkoentzako ibilbideekin konektatzen da.

Ekipamendu komunitarioko bi lursail antolatzen dira. Lehendabizikoa, komentuaren, hirugarren sektoreko erabileretarako eraikinaren eta lehenengo bizitegi-etxadiaren artean egongo den parke edo berdegune izateko bokazio argiarekin. Eremuaren ekialdeko zonan antolatzen da ekipamendu komunitarioko bigarren lursaila, Amueko zubiaren ondoan, bizitegi-garapen berriari zerbitzua ematen dion ibilgailuentzako bide berriaren beste aldean, eta ekipamendua ibaiertzeko parkearekin lotzen duen oinezkoentzako ardatz garrantzitsu baten amaieran.

6. INGURUMENAREN EGOERAREN KARAKTERIZAZIOA, ERAGINDAKO LURRALDE-EREMUAN PLANA EDO PROGRAMA GARATU BAINO LEHEN

Azpeitiko hiri-eremuaren erdigunean dagoen eremua da, Urola eta Ibaier ibaien ondoan, hirigune historikoaren ondo-ondoan. 90.492 metro koadro inguruko azalera hartzen du.

Forma errektangularrekoa eta luzanga da iparralde-hegoalde noranzkoan, eta Ibaier ibaiaren ibilguak inguratzen du hegoaldean eta mendebaldean; iparraldean, Foru Pasealekuarekin egiten du muga, eta ekialdean, berriz, Joan XXIII.aren kalearekin.

Frantziskotarren komentua dago eremuaren barruan, bai eta gaur egun Corrugados Azpeitia enpresa kokatuta dagoen lurzorua zati bat ere –galategia eta txatarra-biltegia–, eta Ucin familiaren jabetzakoak.

Aurrez dauden bizitegi-kokalekuek okupatzen dute lurzorua Ibaier ibaiarekiko mugaraino bertaraino; komentuko baratzeek okupatzen duten espazioa da eraikuntzarik gabeko lurzoru bakarra. Eraikuntzek okupatzen dute Urolako trenaren garai bateko trenbide-trazadura ere. Ibaier ibaiaren ibilguaren gainean ere badago eraikuntza bat, ipar-mendebaldeko muturrean (Foru Pasealekuaren 12. zenbakia).

Ibaier ibaiaren gaineko bi pasabide ere nabarmentzen dira; alde batetik, Amueko zubia eta, bestetik, Urolako trenbideko zubi zaharra, gaur egun erabilerarik ez duena. **Ikus 1. Planoa – Plan Bereziaren kokalekua.**

Eskualdearen geologiaren ikuspuntutik, Pirinioen mendebaldeko muturrean dago azterketaren xede den eremua eta, zehatzago, euskal-kantauriar arroaren Hego-ekialdeko zonan, “Piriniotar euskal arkuko” edo “Euskal arku tolestuko” Bizkaiko Iparraldeko antiklinorioan.

Eremuaren **litologia** Urola eta Ibaier ibaien Kuaternarioko metaketa alubialek osatzen dute, porositateagatik iragazkortasun ertain bati eta akuiferoen kutsadurarako zaurgarritasun handi batekin lotuta daudenak.

Ez da detektatu interes geologikoko arearik eta gunerik.

Hidrologiari dagokionez, Urola ibaia dago eremuaren iparraldean; mendebalde-ekialde noranzkoan igarotzen da Plan Bereziaren eremutik. Masa horrek 9,70 kilometroko luzera du, eta oso aldatutako masa gisa eta “Piriniotar euskal ibaiak” deritzen tipologiaren arabera kategorizatzen da. Ekialdeko Kantauri Ekialdeko Demarkazioari dagokio (masa-kodea: ES111R032010).

Eremuaren hegoaldean eta ekialdean Ibaier ibaia dago, eta hegoalde-iparralde noranzkoan igarotzen da Plan Bereziaren eremutik. Masa horrek 9,20 kilometroko luzera du, eta natural gisa eta “Piriniotar euskal ibaiak” deritzen tipologiaren arabera kategorizatzen da. Ekialdeko Kantauri Ekialdeko Demarkazioari dagokio (masa-kodea: ES111R032020).

Landaredia potentziala Harizti azidofilo eta harizti baso misto erakoa izango litzateke.

Eremuaren **gaur egungo landarediari** dagokionez, Landaredia erruderal nitrofiloa dago, eremuaren hego-ekialdeko muturrean dagoen orban txiki bat salbu, Ibaieder ibaiaren erriberetan dagoen haltzadi kantauriar bati dagokiona. Gutxi garatuta dago Ibaieder ibaiaren erriberako landarediaren estaldura, sektorea hirigintzari dagokionez mehartuta baitago.

Batasunaren Intereseko Habitategi dagokionez, BIH azalera txiki bat dago eremuan, aurreko puntuan aipatutako haltzadiari dagokiona.

Faunari erreparatzen badiogu, ingurune degradatu eta humanizatu batekin lotuta daude batez ere eremu honetan dauden espezieak; dagoen fauna bakarra komunitate erruderal nitrofiloekin eta humanizatutako inguruneetako berezko komunitateekin lotutakoa da. Hiri-guneetan bizitzera egokitu diren espezieak dira, baita eraikin-kontzentrazio handietan ere.

Ez da detektatu **mehatxatutako fauna-espezierik**.

Babestutako Natura Espazioei dagokionez, EAeko Ingurumen Babeseko figura nagusiei gainjarri zaie jardun-eremua, eta emaitza hauek lortu dira:

- Ez da detektatu Babestutako Natura Espaziorik.
- Ez da detektatu Natura 2000 Sareko espaziorik.
- Ez da detektatu EAeko Lurralde Antolamenduko Gidalerroetan jasotzen den natura-intereseko arearik.
- Ez da detektatu EAeko Natura Espazio Garrantzitsuen Katalogo Irekiko arearik.
- Ez da detektatu hezegunerik, ezta Ramsar katalogatutako hezegunerik ere.
- Jardun-eremua ez dago EAeko Paisaia Berezi eta Apartekoen Katalogoan sartuta.
- Ez da detektatu intereseko Flora Espezierik, ezta landaririk ere.
- Ez da detektatu Natura 2000 Sareko espaziorik.
- Ez da detektatu Babestutako Faunarik, Ibaieder ibaiaren zonan izan ezik (bisoi europarra).

Paisaia-unitate bakarra lotu zaio eremuari, "Industria-paisaia, jabari antropogenikoan" deritzona.

Azterketaren xede den eremua ez da EAeko Paisaia Berezi eta Apartekoen Katalogoaren barruan katalogatutako kokalekua.

Kultura eta Arkitektura Ondareko ondorengo elementuak daude eremuan.

1.- Ondare arkitektonikoa:

- 114 zk. Amueko zubia, XVII. mendekoa, 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez probintziarako interes historiko-artistikoa duen monumentu izendatutakoa eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Kalifikatutakoa. Euskal Kultura Ondarearen EAeko Erregistroan inskribatutako higiezia. **Babes-maila berezia.**
- 39 zk. Santa Klara komentua, Erdi Aro ondorengo eraikina, XV-XVI. mendekoa. **Euskal Kultura Ondarearen EAeko Erregistroan inskribatzeko proposatutako ondasun higiezia.**

2.- Ondare arkeologikoa:

Ustezko zona arkeologikoa

- 10 zk. San Frantzisko komentua, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Balizko Arkeologia Gune gisa (A eremua) **HORMEZ BARRUKO ESPARRUA** jasota duena, gaur egungo Santa Klara komentua dagoen eremuan kokatzen dena.
- Enparan errota. Ustezko zona arkeologikoa. EHAA, 195. alea, 1997/10/13.
- Corrugados Azpeitia, SL. Tokiko interes arkitektonikoko elementua.
- Hamazazpigarren zubia. Tokiko interes arkitektonikoko elementua.

Eremuak dituen **ingurumenarekin lotutako arriskuei** dagokienez, Plan Bereziaren eremua Urola eta Ibaieder ibaien ibilguzen zaintza-eremuan dago; ibai biek bat egiten dute eremuaren iparraldean.

Uraren Euskal Agentziaren webgunean jasota dagoen uholde-arriskuaren kartografia ofiziala kontsultatu ondoren, egiaztatu da proposatzen diren jarduketak 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskuko eremuan dagoela, lehentasuneko fluxuko eremuan. Ekintzak ES017-GIP-URO-02 AZPEITIA eremuan kokatzen dira, beraz, area horretarako Uholde-arrikua Kudeatzeko Planarekin bateragarriak izan beharko dira, eta ez dute uholde-arriskuan eragin negatiborik izan beharko.

Eremuaren barruan, **kutsatuta egon daitezkeen lurzorua**k detektatu dira. Lursail hori industria erakoa da, 220.500 metro koadro ditu, eta 20018-00022 kodea.

Gaur egun, Lurzoria kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legeak ordeztu du otsailaren 4ko 1/2005 aurreko Legea, beraz, lehenengo aipatutako horretan ezartzen dena aplikatu beharko da.

7. PLAN BEREZIAK INGURUMENEAN IZAN DITZAKEEN EFEKTU NAGUSIAK

Laburbilduz, Plana garatzearen ondorioz sor litezkeen efektuak eremuko eraikuntza- eta urbanizazio-obrak egikaritzearekin lotuta egongo dira; obra horietan, lur-mugimenduak egingo dira, hondakinak sortuko dira (lehendik dauden eraikuntzak eraisterakoan sortutakoak eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetan egin beharreko jarduketetakoak barne), eragina izan dezakete lehentasuneko habitat batean eta mehatxatutako fauna-espezie batzuegan, isurketak egin litezke gainazaleko eta lurpeko uretara eta lurzoruetara, eta eragozpenak sortu inguruko biztanleei, atmosferarako emisioen eta emisio akustikoen ondorioz.

Industria-erabilerak eraisteko lanak, hondeaketak eta, kutsatuta egon daitezkeen gunen batean, lur-mugimenduak egitekoan sortuko dira **afekzio nagusiak**.

Inpaktu oso positiboak izango dira, bestalde, hiri-, ingurumen- eta paisaia-berroneratzea, eta oso antropizatuta dagoen eremu batean berdegune berriak sortzeko aukera, bai eta jardun-eremuan Ibaieder ibaiaren ibaiertzeko landaredia leheneratzea ere.

Agiriak ingurumen-inpaktu nagusiak aztertzen ditu, eta horiek arintzeko, hainbat neurri proposatzen du, aurretiazko faseko zein eraikuntza- eta ustiakuntza-faseetarako.

Azkenik, Ingurumena Zaintzeko Plana jasotzen du agiriak, neurri zuzentzaileak eta babesleak behar bezala gara daitezzen, bai eta ingurumena leheneratzeari buruzko eranskin bat ere.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPoko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpletuaren azterlanak. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

8. I. ERANSKINA. IRISMEN AGIRIA

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziari dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

9. II. ERANSKINA. KARTOGRAFIA

- 1.- Plan Bereziaren kokalekua.
- 2.- Plan Bereziaren Antolamendu Xehatua.
- 3.- Plan Bereziaren Gutxi Gorabeherako irudia.
- 4.- Litologia eta akuiferoen Zaugarritasuna.
- 5.- Hidrologia.
- 6.- Vegetación y Hábitats de Interés Comunitario.
- 7.- Fauna potentziala.
- 8.- Paisaia-unitateak.
- 9.- Ingurumen-arrisku nagusiak.
- 10.- Eremuaren ingurumen-sintesia.

Planaren aukerak:

- 11.- Eremuaren ingurumen-sintesia, 1. Aukerari dagokionez.
- 12.- Eremuaren ingurumen-sintesia, 2. Aukerari dagokionez.
- 13.- Eremuaren ingurumen-sintesia, 3. Aukerari dagokionez.
- 14.- Eremuaren ingurumen-sintesia, 4. Aukerari dagokionez.

Ibaieder ibaia berroneratzeko Planak proposatzen duena:

- 15.- Erriberak berroneratzeko proposamena

2022ko abendua

Idazketa-taldea



Vicente López

Geografoa Elkargokide zk.: 555
Elkargo Ofizialeko kidea, 3760 elkargokide-zenbakiarekin
NAN: 18.595.199-K



Larraitz Sasiain

Arkitektoa Euskal Herriko Arkitektoen
Elkarteko kidea, 3760 elkargokide-zenbakiarekin
NAN: 15.389.653-P



María Rodríguez

Arquitecta N° col. COAVN 3.032

DNI: 30.680.008-D



Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.

Diligentzia: dokumentu hau Azpeitiko HAPOko "Amue" 11. HE-ko Plan Bereziazi dagokio, eta bertan jaso dira Ingurumen Azterketa Estrategikoa eta hizkuntza inpaktuaren azterlana. Alkatetzak 2023/02/28an HASIERAKO onarpena eman zion.