
1^a MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBIZTUR

Yoseba Maroto Carbajo (Arquitecto)
Aitor Gabilondo Ruiz (Abogado)
Ekolur Asesoria Ambiental

INDICE

1. MEMORIA	3
1.1. INTRODUCCION	3
2. DOCUMENTACION.....	4
3. MODIFICACIONES PROPUESTAS	4
3.1. Modificaciones en la Normativa General del Plan General de Ordenación Urbana:	5
3.2. Modificación de la errata en las Normas Particulares. 3. Norma Particular del ámbito Urbanístico “A.U.3. Industrialdea B” IV. Régimen Urbanístico Pormenorizado. 1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. Concretamente en la tabla donde se definen las subzonas o parcelas de uso: ..	21
3.3. Corrección de errores en el Plano 2 en relación al antiguo edificio de Santa Marina Eskola.	23
3.4. Modificación en el Plano de las Normas Particulares, en relación al área de movimiento de la parcela residencial a.20.(1)_21	24
3.5. Modificación en el Plano de las Normas Particulares, en relación al área de movimiento de la parcela residencial a.20.(2)_01	25
4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.....	26
5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	27
6. ESTUDIO SOCIO LINGÜISTICO	28
7. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO	29

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCION

El Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el 19 de Septiembre de 2017, acordó aprobar definitivamente el «Plan General de Ordenación Urbana de Albiztur», Texto Refundido redactado en diciembre de 2016.

En dicho acuerdo, que fue publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa número 197 de 16 de octubre de 2017, se ordenaba asimismo al Ayuntamiento de Albiztur realizar la corrección de los errores y contradicciones detectados en el plan como paso previo a la publicación, a través de Orden Foral, de su contenido normativo.

En cumplimiento de dicho mandato fue elaborada una documentación complementaria que fue aprobada por la Comisión Gestora de Albiztur en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2017.

Con fecha 18 de diciembre de 2017 fue remitido el expediente a la Diputación Foral, siendo sometido a informe de los servicios técnicos del Servicio de Planificación Territorial, donde se comprobó que se habían subsanado los errores y contradicciones señalados en el acuerdo del Consejo de Gobierno Foral de 19 de septiembre de 2017.

Mediante Orden del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de fecha 20 de Abril de 2.018 se procedió a la publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa nº 95 de 18 de Mayo de 2.018 de la normativa urbanística contenida en el «Plan General de Ordenación Urbana de Albiztur», documentación conformada por el texto refundido redactado en diciembre de 2016 y la corrección de errores y contradicciones aprobada por la Comisión Gestora de Albiztur en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2017.

Mediante el presente proyecto el Ayuntamiento de Albiztur acomete la 1^a Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el que se introducirán una serie de modificaciones, fundamentalmente en el articulado de la Normativa General, conforme a lo establecido en el art. 103 de la Ley 2/2.006 y 33, 1 del

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Decreto 105/2.008, y con los límites y las condiciones fijadas en los arts. 105 y 35 de los Textos Legales que se acaban de citar, respectivamente.

2. DOCUMENTACION

Dada la escasa entidad de las modificaciones propuestas, que afectan fundamentalmente a una serie de cambios en diversos preceptos del documento Normativa General, con su reflejo correspondiente en el Plano nº AU1 ERDIGUNEA_1 GRÁFICO_2 y Plano AU2 ERDIGUNEA_2 GRÁFICO_2. Por otro lado, la Corrección de un error contenido en el Plano nº ANEXO ECIA_2_ USOS Y VEGETACIÓN EN EL TERRITORIO, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 62 de la Ley 2/2.006, el presente proyecto, en cuanto a los aspectos que van a ser modificados, contiene los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Modificación de los arts. de la Normativa General afectados.
- c) Planos vigentes.
- d) Planos modificados.
- e) Estudio de viabilidad económico-financiera.
- f) Memoria de sostenibilidad económica.
- g) Estudio de impacto de género.
- h) Eragin linguistikoaren ebaluazioa.
- i) Resumen ejecutivo.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 46/2.020, de 24 de Marzo, de Regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, el presente Proyecto debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, por lo que se incorpora también el Estudio Ambiental Estratégico.

3. MODIFICACIONES PROPUESTAS

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Las modificaciones propuestas en el presente documento afectan, por un lado, a diversos artículos contenidos en el Documento 2 de Ordenación, Normativa General del Vigente Plan General de Ordenación Urbana; y por otro lado, en primer lugar, como consecuencia de lo anterior existen modificaciones que afectan más concretamente al Documento Plano AU1 ERDIGUNEA_1 GRÁFICO_2 y Plano AU2 ERDIGUNEA_2 GRÁFICO_2; y por último, se procede a la Corrección del Plano 2 del vigente Plan General, por el que se procede a modificar el Régimen Urbanístico del edificio Santa Marina Eskola, que en el citado Plano ANEXO ECIA_2_ USOS Y VEGETACIÓN EN EL TERRITORIO se grafía como Equipamiento Comunitario, que pasa a grafิarse como edificios de uso residencial.

3.1. Modificaciones en la Normativa General del Plan General de Ordenación Urbana:

Modificación del Artículo 12.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las (sub) zonas de uso pormenorizado. Apartado "a.10 Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos".

La modificación propuesta afecta única y exclusivamente al Párrafo B, epígrafe b) referido al número de viviendas autorizables.

Justificación:

Actualmente el citado precepto establece que el número posible de viviendas por edificio será el que resulte de dividir la superficie total construida por 125 m².(t), hasta un máximo de 3 viviendas independientemente del número de viviendas que en la actualidad soporte cada una de las edificaciones. Estas condiciones suponen en la práctica una limitación, tanto en lo que se refiere al tamaño, un tanto excesivo que supone una superficie de 125 m² por cada vivienda, así como la limitación cuantitativa de 3 viviendas por cada edificio, que se ha mostrado incapaz de generar una demanda que a día de hoy existe en el municipio, pero que se ve muy constreñida a partir de las citadas limitaciones.

Para dar respuesta a dicha demanda latente, el Ayuntamiento considera necesario modificar las condiciones hasta ahora impuestas en el Plan General, con el fin de dar satisfacción a la referida demanda, a través de la salida al mercado de un producto económicamente más asequible y atendiendo, por otro lado, a las necesidades de la ciudadanía teniendo en cuenta el actual tamaño de las unidades familiares.

Contenido actual del Artículo 12.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las (sub) zonas de uso pormenorizado¹: "a.10 Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos".

A. Definición

(Sub) zonas o parcelas propias de los asentamientos residenciales antiguos. Están ocupadas por edificaciones de configuración arquitectónica tradicional, y que con independencia del grado de protección que el Catálogo establezca para ellas, ha sido considerado el interés del mantenimiento del conjunto de estas edificaciones en aras a la conservación del valor urbanístico que caracteriza el asentamiento de la Zona Centro de Albiztur.

B. Régimen general de edificación.

a) Condiciones de edificación:

Se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la morfología edificatoria propia de estas parcelas, salvo en los supuestos en los que su reajuste se estime conveniente en aras a la incentivación de la rehabilitación de las edificaciones existentes.

Esos objetivos se complementan con otros como los siguientes:

- *La posible sustitución de los elementos o construcciones en situación de ruina.*
- *La posible sustitución de edificaciones existentes carentes de valor singular.*
- *La sustitución y/o eliminación de elementos añadidos carentes de valor.*

El régimen de edificación específico de cada parcela será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

b) Número de viviendas:

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Con independencia del número de viviendas que en la actualidad soporte cada edificación, el número posible de viviendas por edificio será el que resulte de dividir la superficie total construida por 125 m².(t), hasta un máximo de 3 viviendas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso responde a los siguientes parámetros:

- *Usos característicos: usos residenciales.*

Se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior en los espacios no edificados vinculados al mismo.

- *Usos compatibles o admisibles:*

- *Usos terciarios en las modalidades de uso de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -"1^a" y "2^a" categorías; usos hosteleros de categoría superior, y usos sanitarios y asistenciales.*

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

- *Usos industriales.*

- *"1^a" categoría: como usos asimilados al de vivienda.*

- *Usos aparcamiento y garaje.*

- *Usos de equipamiento comunitario.*

En las modalidades compatibles con los usos residenciales, en contigüidad o colindancia con éstos.

- *Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.*
- *La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Libro).*

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Nuevo contenido del Artículo 12.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las (sub) zonas de uso pormenorizado²: "a.10 Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos".

A. Definición

(Sub) zonas o parcelas propias de los asentamientos residenciales antiguos. Están ocupadas por edificaciones de configuración arquitectónica tradicional, y que con independencia del grado de protección que el Catálogo establezca para ellas, ha sido considerado el interés del mantenimiento del conjunto de estas edificaciones en aras a la conservación del valor urbanístico que caracteriza el asentamiento de la Zona Centro de Albiztur.

B. Régimen general de edificación.

c) Condiciones de edificación:

Se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la morfología edificatoria propia de estas parcelas, salvo en los supuestos en los que su reajuste se estime conveniente en aras a la incentivación de la rehabilitación de las edificaciones existentes.

Esos objetivos se complementan con otros como los siguientes:

- La posible sustitución de los elementos o construcciones en situación de ruina.
- La posible sustitución de edificaciones existentes carentes de valor singular.
- La sustitución y/o eliminación de elementos añadidos carentes de valor.

El régimen de edificación específico de cada parcela será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

d) Número de viviendas:

Con independencia del número de viviendas que en la actualidad soporte cada edificación, el número posible de viviendas por

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

edificio será el que resulte de dividir la superficie total construida por 80 m².(t), sin límite alguno en el número de viviendas resultantes.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso responde a los siguientes parámetros:

- *Usos característicos: usos residenciales.*

Se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior en los espacios no edificados vinculados al mismo.

- *Usos compatibles o admisibles:*

- *Usos terciarios en las modalidades de uso de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -"1^a" y "2^a" categorías; usos hosteleros de categoría superior, y usos sanitarios y asistenciales.*

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

- *Usos industriales.*

- *"1^a" categoría: como usos asimilados al de vivienda.*

- *Usos aparcamiento y garaje.*

- *Usos de equipamiento comunitario.*

En las modalidades compatibles con los usos residenciales, en contigüidad o colindancia con éstos.

- *Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.*
- *La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Libro).*

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

2. Modificación del Artículo 46.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Justificación:

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

La actual situación de crisis generada por la pandemia de COVID-19 que aún seguimos sufriendo y que trajo como consecuencia el confinamiento general de la población durante los meses de Marzo y Abril de 2.020, amén de los múltiples confinamientos individuales que se siguen produciendo a día de hoy para evitar la propagación del virus, ha sacado a la luz la necesidad de que el parque de viviendas del país deba contar con espacios al aire libre que puedan suponer un alivio para la población en este tipo de situaciones, por muy extraordinarias que puedan parecer.

En este sentido, es de conocimiento público, que el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco viene trabajando en la elaboración de un Decreto mediante el cual se establecerán las nuevas condiciones técnicas y de dimensionamiento de las viviendas, entre las cuales figuran la posibilidad de que la edificabilidad de los espacios abiertos de las edificaciones, tales como balcones, terrazas, porches y vuelos en general, dejen de computar a efectos urbanísticos.

En consonancia con dichas previsiones, el presente Proyecto se adelanta a las mismas modificando el art. 46 referido al cómputo de la edificabilidad física, sustituyendo el cómputo de la superficie de dichos elementos al 50%, y estableciendo un nuevo criterio en virtud del cual dichos elementos no computarán, a efectos urbanísticos, edificabilidad física alguna.

Contenido actual del Artículo 46.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Computarán con carácter general como edificabilidad física o bruta de una edificación los espacios siguientes:

Los espacios cubiertos y cerrados, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1.80 m. de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.

Los elementos macizos de la edificación.

Los patios y los conductos de instalaciones de $\varphi < 1.50$ m.

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Los huecos de ascensores.

Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, correspondientes a la nueva edificación, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, así como los porches en planta baja. Se computará el 50% de su superficie, a excepción de las parcelas a.10, a.20 y a.30 que estén consolidadas a la entrada en vigor del presente P.G.O.U. en las que no computará como edificabilidad los porches, pudiendo implantarse un máximo de uno por edificio.

En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante e independiente a los usos característicos o admisibles de la parcela; o, que, destinándose a usos auxiliares de los anteriores -instalaciones de servicio o trasteros- no constituyan con los locales ocupados por aquellos una unidad registral indivisible.

Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.

Los patios y conductos de instalaciones de $\varphi > 1.50$ m.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará las previstas sobre y bajo la rasante de la parcela.

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes.

—En las plantas altas y bajocubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

—En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno.

Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,20 m.

A tal efecto no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras y, se considerarán como tramos con fachada, los paramentos exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

En la definición de los aprovechamientos bajo rasante, cuando se establezca

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

para ellos un límite específico en superficie de techo, se computarán como tales la totalidad de los aprovechamientos, computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante.

Nuevo contenido del Artículo 46.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Computarán con carácter general como edificabilidad física o bruta de una edificación los espacios siguientes:

Los espacios cubiertos y cerrados, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1.80 m. de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.

Los elementos macizos de la edificación.

Los patios y los conductos de instalaciones de $\varphi < 1.50$ m.

Los huecos de ascensores.

En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante e independiente a los usos característicos o admisibles de la parcela; o, que, destinándose a usos auxiliares de los anteriores -instalaciones de servicio o trasteros- no constituyan con los locales ocupados por aquellos una unidad registral indivisible.

Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.

Los patios y conductos de instalaciones de $\varphi > 1.50$ m.

Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, correspondientes a la nueva edificación y rehabilitación de las actuales, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, con carácter general. En todo caso, en las parcelas a.10, a.20 y a.30 que estén consolidadas a la entrada en vigor del presente P.G.O.U. en las que no computará como edificabilidad los porches, se podrá implantar un máximo de uno por edificio.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará las previstas sobre y bajo la rasante de la parcela.

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

específica al aprovechamiento sobre rasante computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes.

—En las plantas altas y bajocubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

—En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno.

Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,20 m.

A tal efecto no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras y, se considerarán como tramos con fachada, los paramentos exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

En la definición de los aprovechamientos bajo rasante, cuando se establezca para ellos un límite específico en superficie de techo, se computarán como tales la totalidad de los aprovechamientos, computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante.

3. Modificación del Artículo 52.- "a.20 Parcela Residencial de Bajo Desarrollo": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

Justificación:

La presente modificación pretende dar una mayor flexibilidad a aquellas intervenciones previstas en las A.U.I. Erdigunea 1 y A.U.I Erdigunea 2, a través de Actuaciones Dotacionales, en las que no se prevé un incremento de la edificabilidad respecto a la ahora existente. La nueva regulación de estas intervenciones prevé, por un lado, modificar el Área de movimiento de las nuevas edificaciones previstas, lo cual tendrá su reflejo en la Documentación Gráfica que deba ser modificada; así como regular la posibilidad de que la nueva edificabilidad pueda ser distribuida en una edificación principal y otra auxiliar, estableciendo, por otra parte, las condiciones de ordenación de este nuevo régimen.

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

A tales efectos, se procede a incluir un nuevo Apartado 10 al artículo vigente que regula las condiciones de Área de movimiento y distribución de la edificabilidad en Actuaciones de Dotación.

Contenido actual del Artículo 52.- "a.20 Parcela Residencial de Bajo Desarrollo": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

1. Parcelación.

A. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se redefine la parcelación existente - vinculada en cada caso a aquellas-, a la delimitación que se realiza sobre la calificación pormenorizada.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

artículo 19 de este mismo Libro.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en este Plan General (gráficos incluidos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos), bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

4. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 50 % de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60 % de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios urbanísticos vigentes en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1,50 metros.

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

6. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquel podrá sobresalir 30 cm respecto de éstos.

7. Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas, y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.

Del perfil autorizado de cubierta, solo 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.

8. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura total, medida desde el solado de la pieza iluminada más baja al punto más alto de sus paredes, con un diámetro mínimo de 3 metros.

En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un octavo de la altura y dos metros de diámetro.

Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

Sobre el suelo del patio no se permitirá construcción alguna.

El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

9. Porches.

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Queda autorizada la realización de porches adosados a la edificación.

La profundidad o anchura máxima será de 4,00 metros, quedando incluida en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máximo la correspondiente a la fachada correspondiente, no sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela.

La altura máxima del porche, medida en la alineación exterior, será de 2,70 metros, siendo la pendiente máxima de la cubierta del 30%.

Nuevo contenido del Artículo 52.- "a.20 Parcela Residencial de Bajo Desarrollo": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

1. Parcelación.

C. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

D. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se redefine la parcelación existente - vinculada en cada caso a aquellas-, a la delimitación que se realiza sobre la calificación pormenorizada.

2. Edificabilidad urbanística.

C. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

D. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo Libro.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en este Plan General (gráficos incluidos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos), bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

4. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 50 % de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60 % de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m. sobre

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios urbanísticos vigentes en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1,50 metros.

6. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquel podrá sobresalir 30 cm respecto de éstos.

7. Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas, y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.

Del perfil autorizado de cubierta, solo 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.

8. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura total, medida desde el solado de la pieza iluminada más baja al punto más alto de sus paredes, con un diámetro mínimo de 3 metros.

En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un octavo de la altura y dos metros de diámetro.

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

Sobre el suelo del patio no se permitirá construcción alguna.

El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

9. Porches.

Queda autorizada la realización de porches adosados a la edificación.

La profundidad o anchura máxima será de 4,00 metros, quedando incluida en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máximo la correspondiente a la fachada correspondiente, no sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela.

La altura máxima del porche, medida en la alineación exterior, será de 2,70 metros, siendo la pendiente máxima de la cubierta del 30%.

10. Área de movimiento y condiciones de las edificaciones en Actuaciones de Dotación.

El Área de movimiento de las nuevas edificaciones deberá guardar una distancia mínima con los linderos de la parcela de 5 m.

La edificabilidad podrá ser repartida en dos edificaciones diferentes con las siguientes proporciones: Un mínimo del 85% para la edificación principal y un 15% para la edificación auxiliar.

La distancia entre los dos edificios será de un mínimo de 15 m respecto a las alineaciones exteriores de fachada.

El perfil edificatorio del edificio auxiliar será de PB.

La altura máxima del edificio auxiliar será de 3,5 m respecto al alero. El saliente máximo del alero sobre la superficie de fachada será de 1 m.

La cubierta tendrá una pendiente máxima del 30%. Siendo la

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

cubrición de la cubierta de teja o similar.

El ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el desfavorable impacto que pueda conllevar la instalación de la instalación del edificio auxiliar. Pudiendo incluso modificar las dimensiones exigidas por este apartado, pero nunca excediendo de la superficie máxima permitida.

El ayuntamiento debido a la integración con el entorno municipal, podrá exigir la utilización de determinados materiales de acabado exterior o estructura, y concretar colores formas que se adapten mejor al entorno.

Quedarán garantizadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso; otros servicios que se estimen necesarios.

En el edificio anexo, en todo caso no se autoriza la implantación de usos residenciales en las mismas.

3.2. Modificación de la errata en las Normas Particulares. 3. Norma Particular del ámbito Urbanístico “A.U.3. Industrialdea B” IV. Régimen Urbanístico Pormenorizado. 1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. Concretamente en la tabla donde se definen las subzonas o parcelas de uso:

Justificación:

Cabe destacar una errata que se ha encontrado en el Plan General del Ayuntamiento de Albiztur. Se encuentra en la tabla que define las subzonas o parcelas de uso del ámbito urbanístico denominado A.U.3. Industrialdea B:

SUBZONAS f.20		Superficie total	2.094 m ²
f.20_(3)_01	2.055 m ²		
f.20_(3)_02	849 m ²		

En la tabla donde se define la subzona f.20 se establece una superficie total errónea de 2.094 m². Si atendemos a la suma de las superficies de las parcelas

**1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE ALBIZTUR**

nombradas como f.20_ (3)_ 01 y f.20_ (3)_ 02 se comprueba como 2.055+849 m² da una superficie total de 2904m².

Contenido actual de la tabla en la cual se definen las subzonas f.20 del ámbito urbanístico A.U. Industrialdea B.

SUBZONAS b.10		Superficie total	9.068	m ²
b.10_(3)_01	1.065	m ²		
b.10_(3)_02	6.039	m ²		
b.10_(3)_03	1.964	m ²		
SUBZONAS e.10		Superficie total	4.251	m ²
e.10_(3)_01	1.369	m ²		
e.10_(3)_02	668	m ²		
e.10_(3)_03	329	m ²		
e.10_(3)_04	1.885	M ²		
SUBZONAS f.20		Superficie total	2.094	m ²
f.20_(3)_01	2.055	m ²		
f.20_(3)_02	849	m ²		
SUBZONAS f.30		Superficie total	454	m ²
f.30_(3)_01	454	m ²		
SUBZONAS h.10		Superficie total	541	m ²

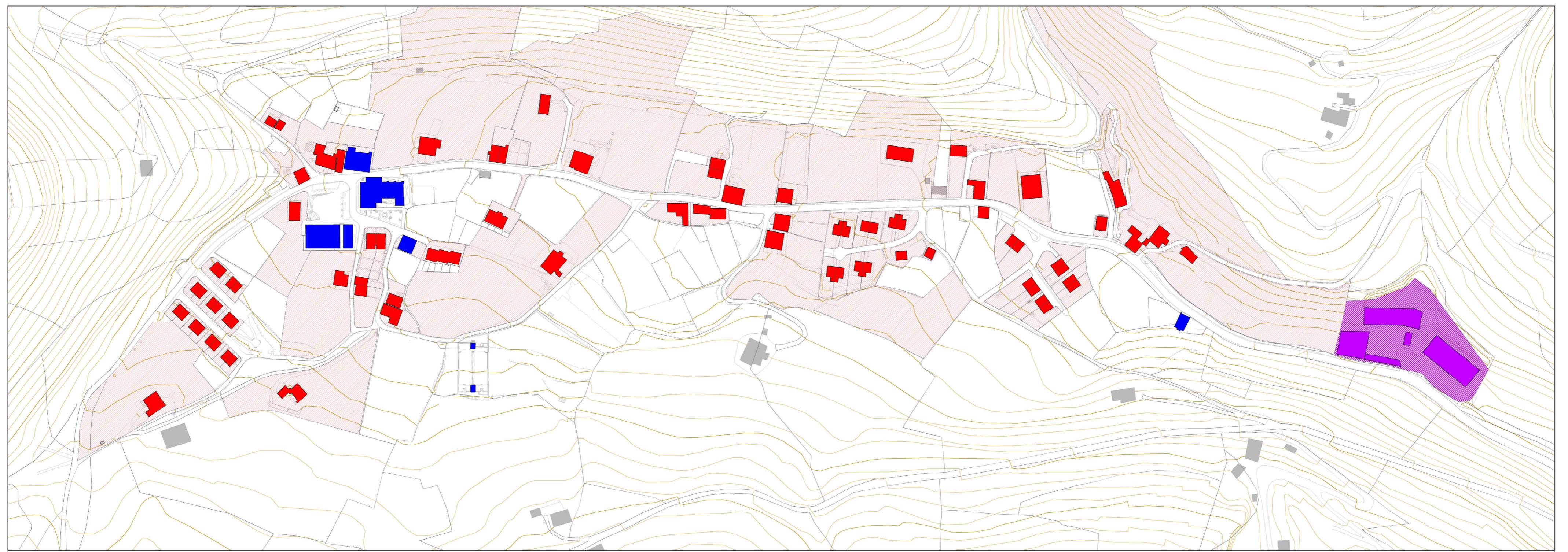
Nuevo contenido de la tabla en la cual se definen las subzonas f.20 del ámbito urbanístico A.U. Industrialdea B.

SUBZONAS b.10		Superficie total	9.068	m ²
b.10_(3)_01	1.065	m ²		
b.10_(3)_02	6.039	m ²		
b.10_(3)_03	1.964	m ²		
SUBZONAS e.10		Superficie total	4.251	m ²
e.10_(3)_01	1.369	m ²		
e.10_(3)_02	668	m ²		
e.10_(3)_03	329	m ²		
e.10_(3)_04	1.885	m ²		
SUBZONAS f.20		Superficie total	2.904	m ²
f.20_(3)_01	2.055	m ²		
f.20_(3)_02	849	m ²		
SUBZONAS f.30		Superficie total	454	m ²
f.30_(3)_01	454	m ²		
SUBZONAS h.10		Superficie total	541	m ²

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

3.3. Corrección de errores en el Plano 2 en relación al antiguo edificio de Santa Marina Eskola.

ANEXO ECIA_2_ USOS Y VEGETACIÓN EN EL TERRITORIO



ERDIGUNEA / CENTRO

E : 1/2500

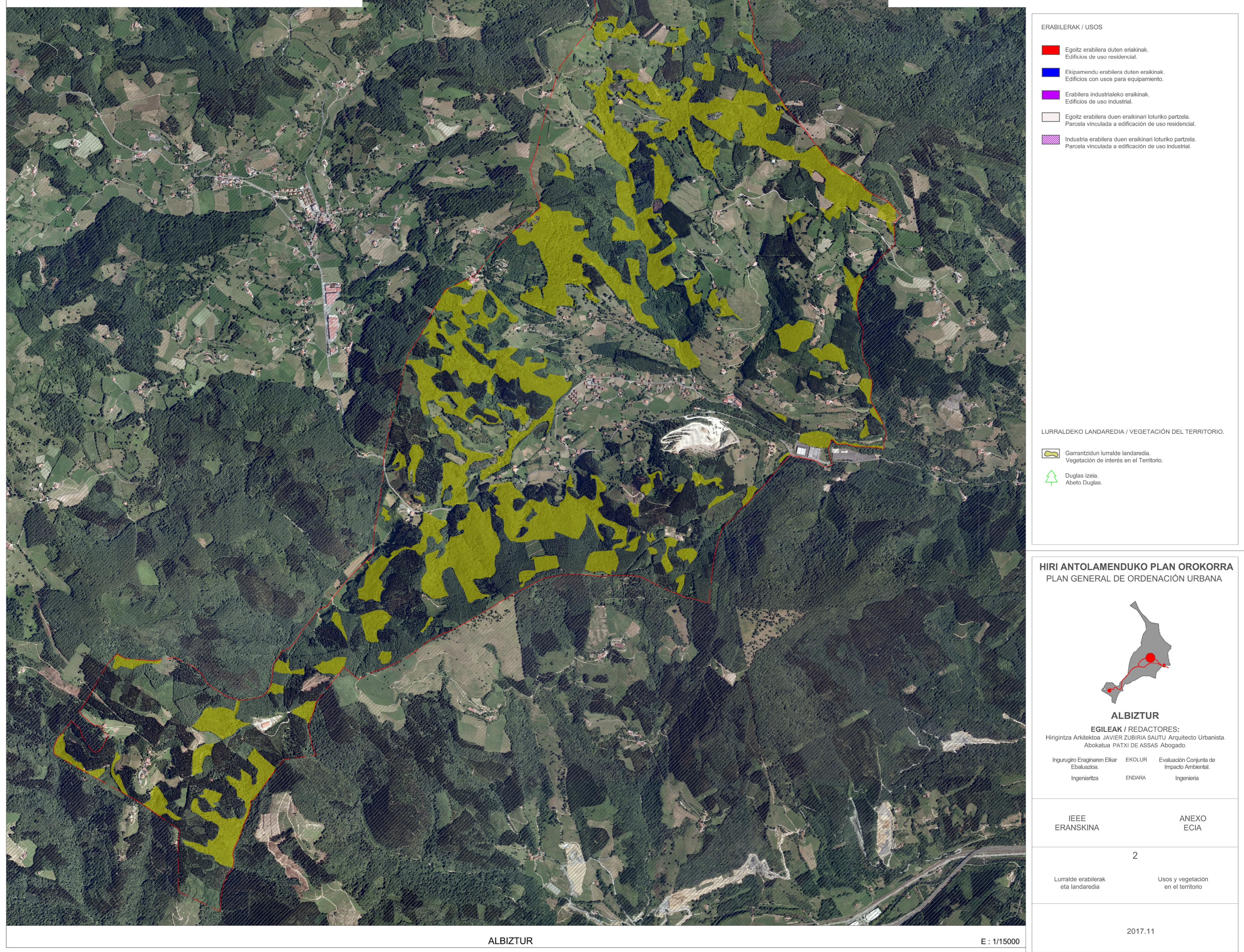


SANTA MARINA

E : 1/2500

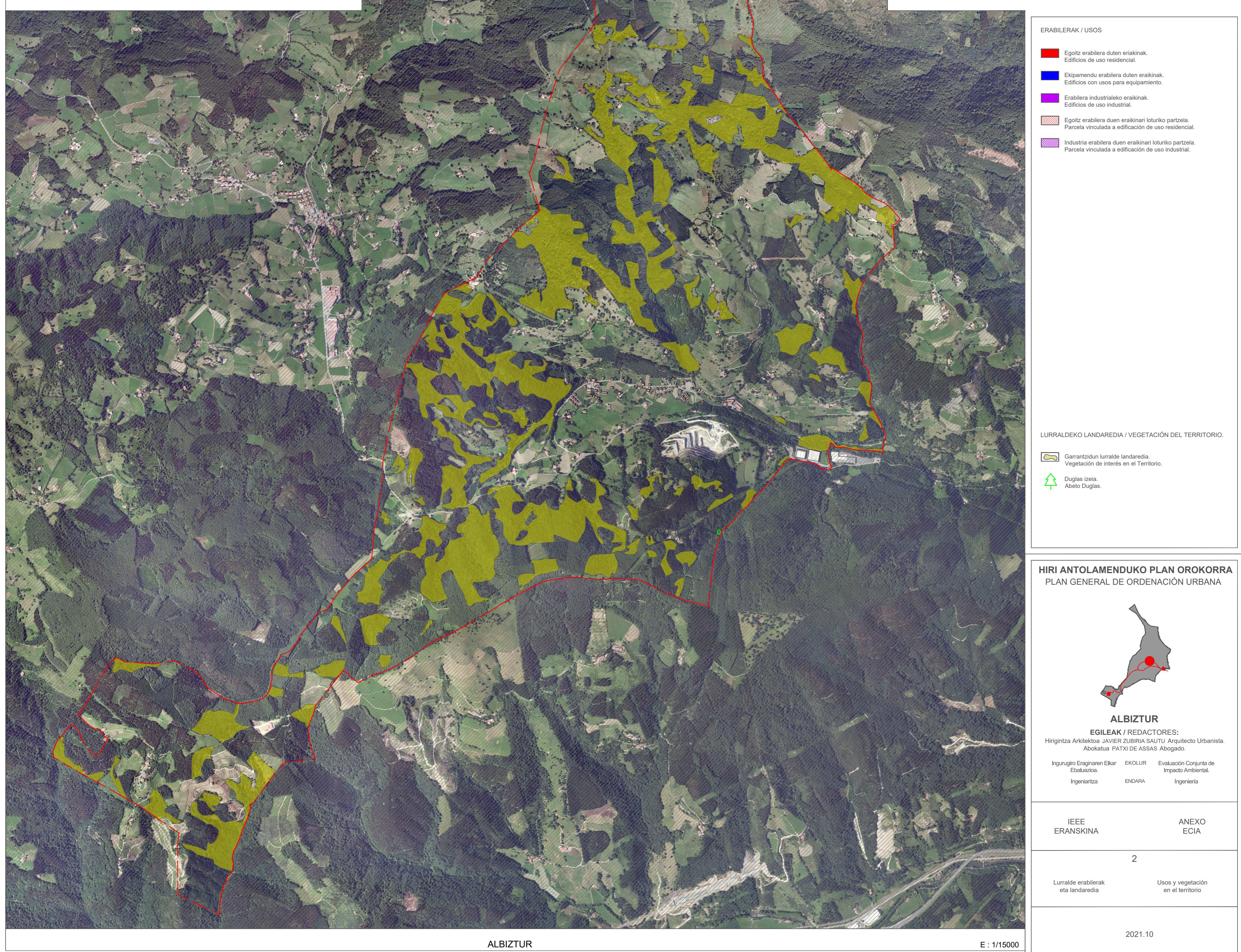
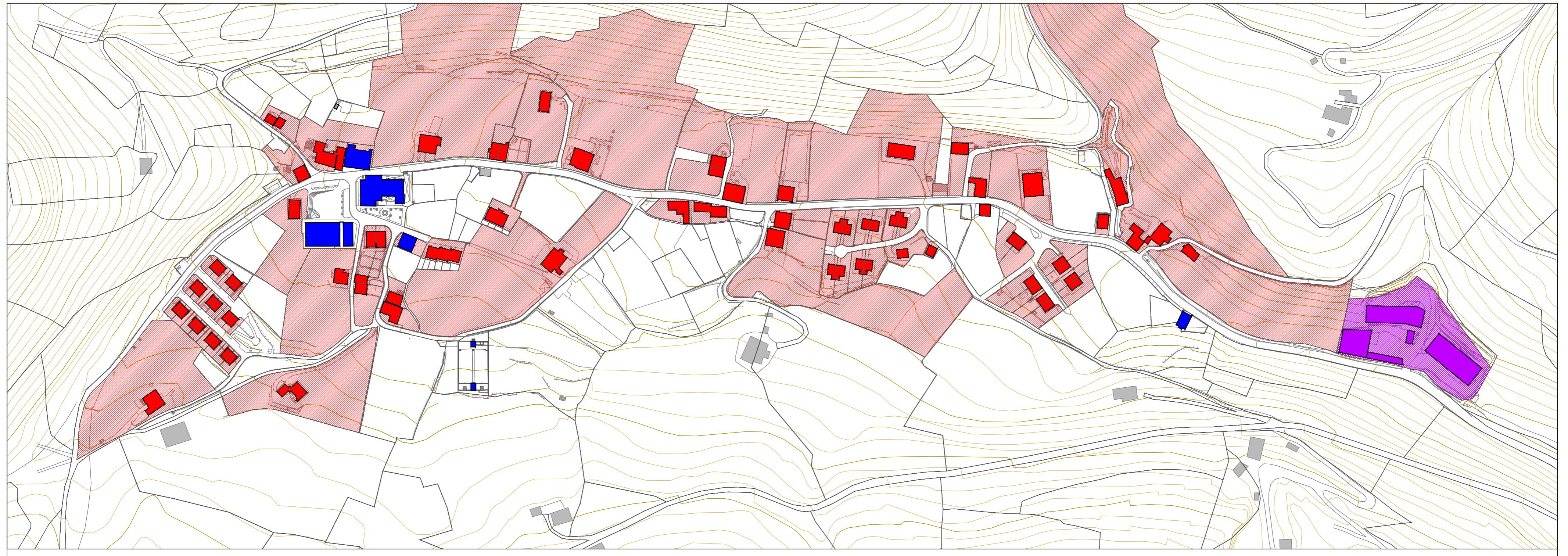
A INDUSTRIALGUNEA / ZONA INDUSTRIAL A

E : 1/2500



ALBIZTUR

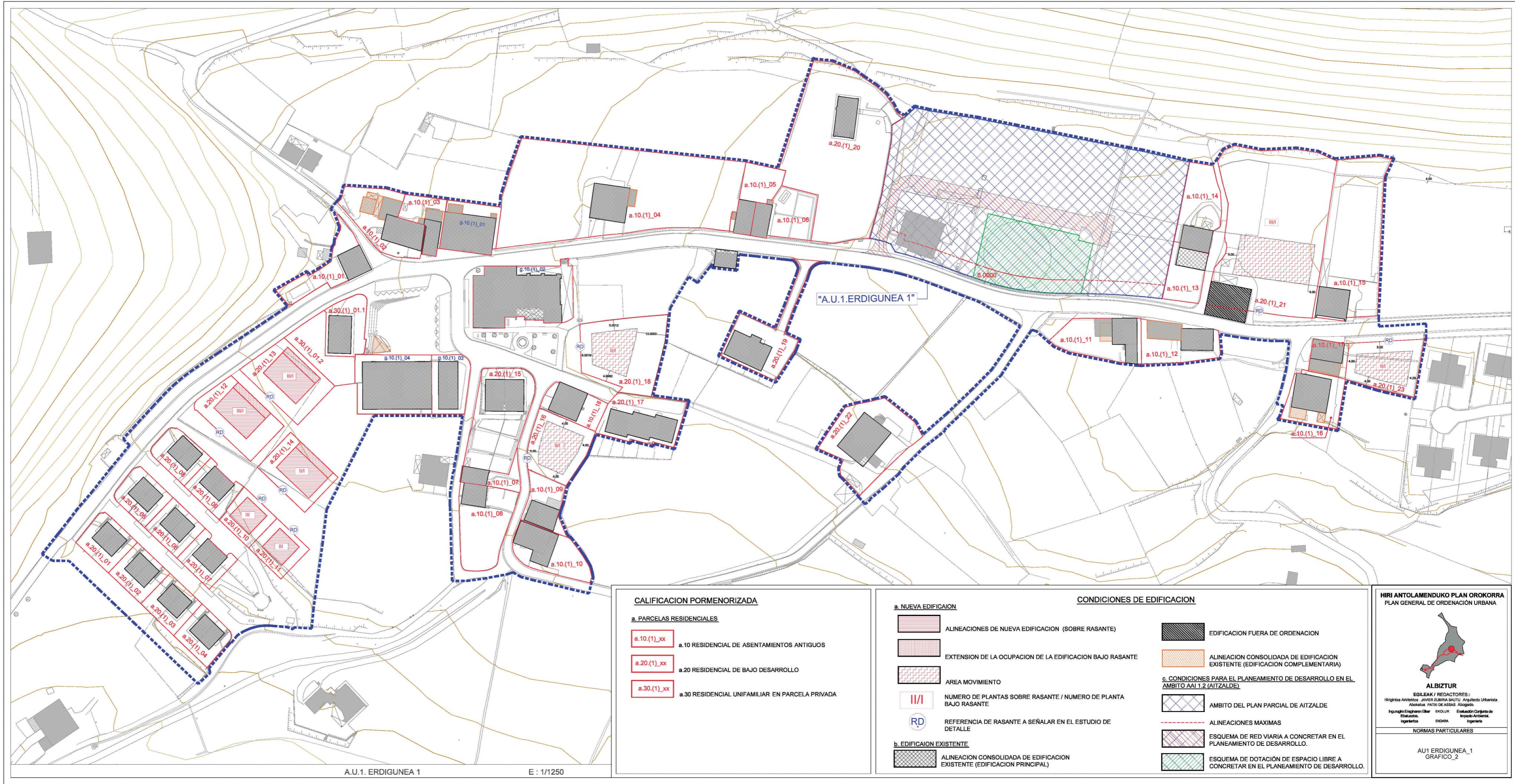
E : 1/15000

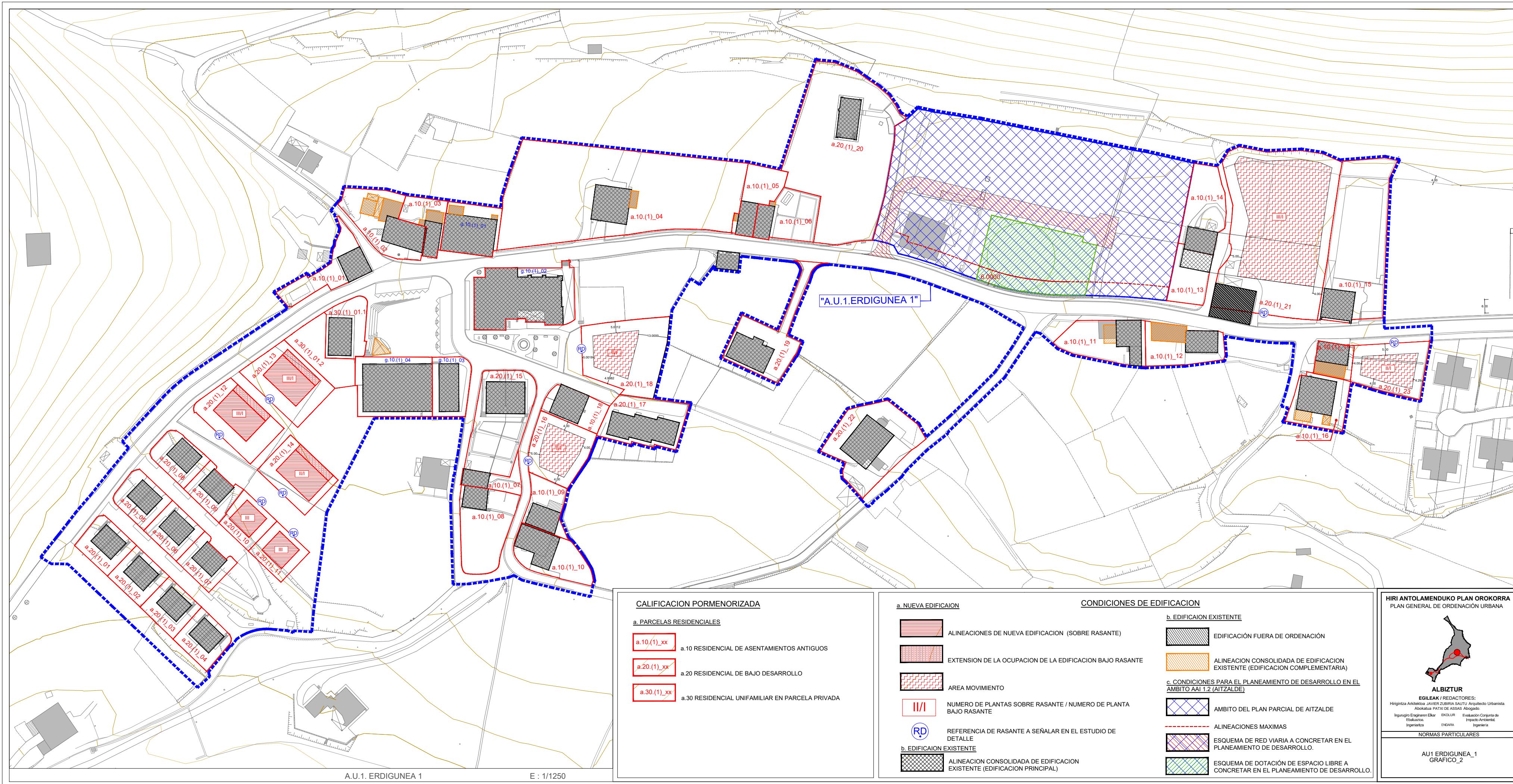


**1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE ALBIZTUR**

**3.4. Modificación en el Plano de las Normas Particulares, en relación al
área de movimiento de la parcela residencial a.20.(1)_21**

AU1 ERDIGUNEA_1. GRÁFICO_2

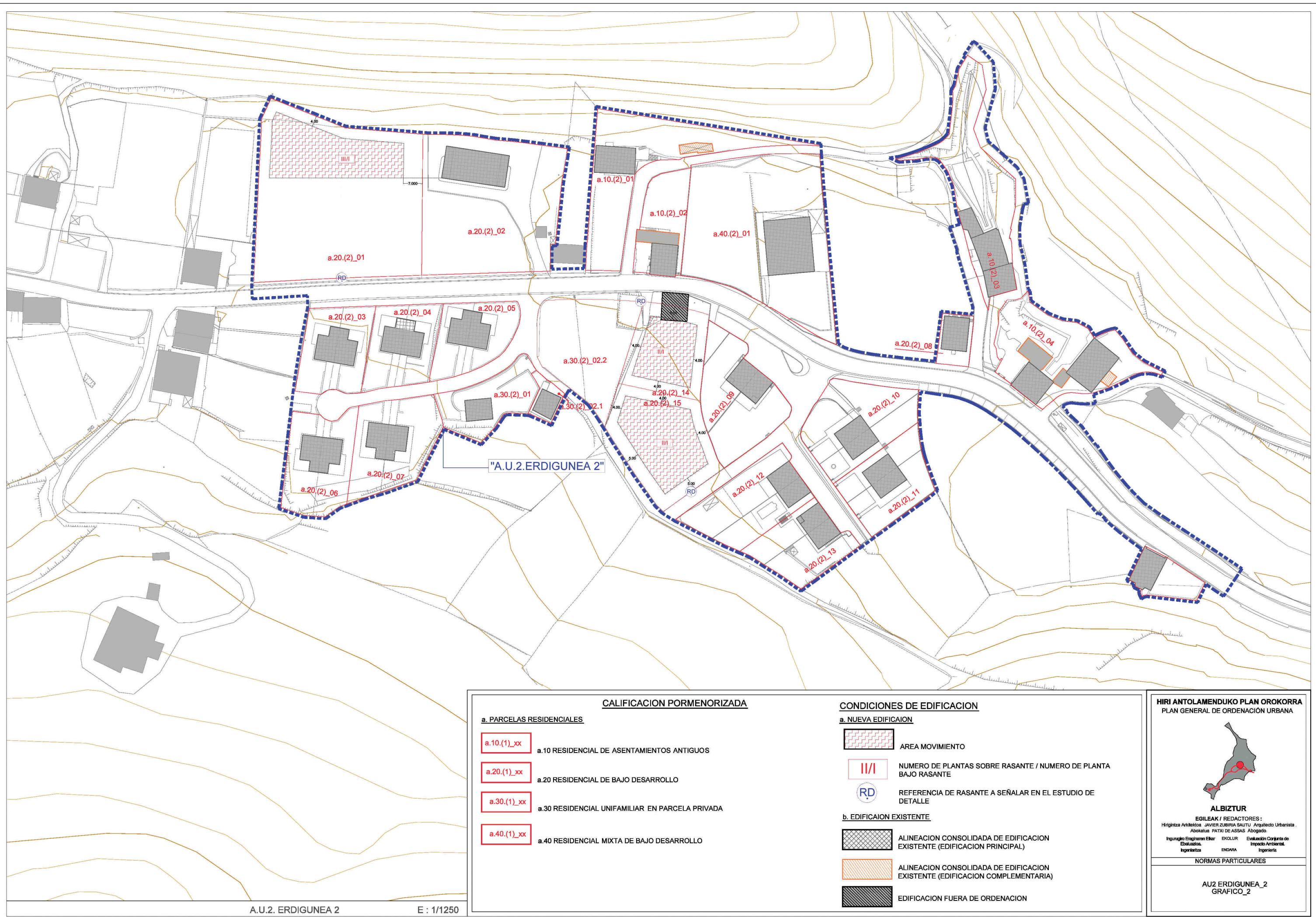


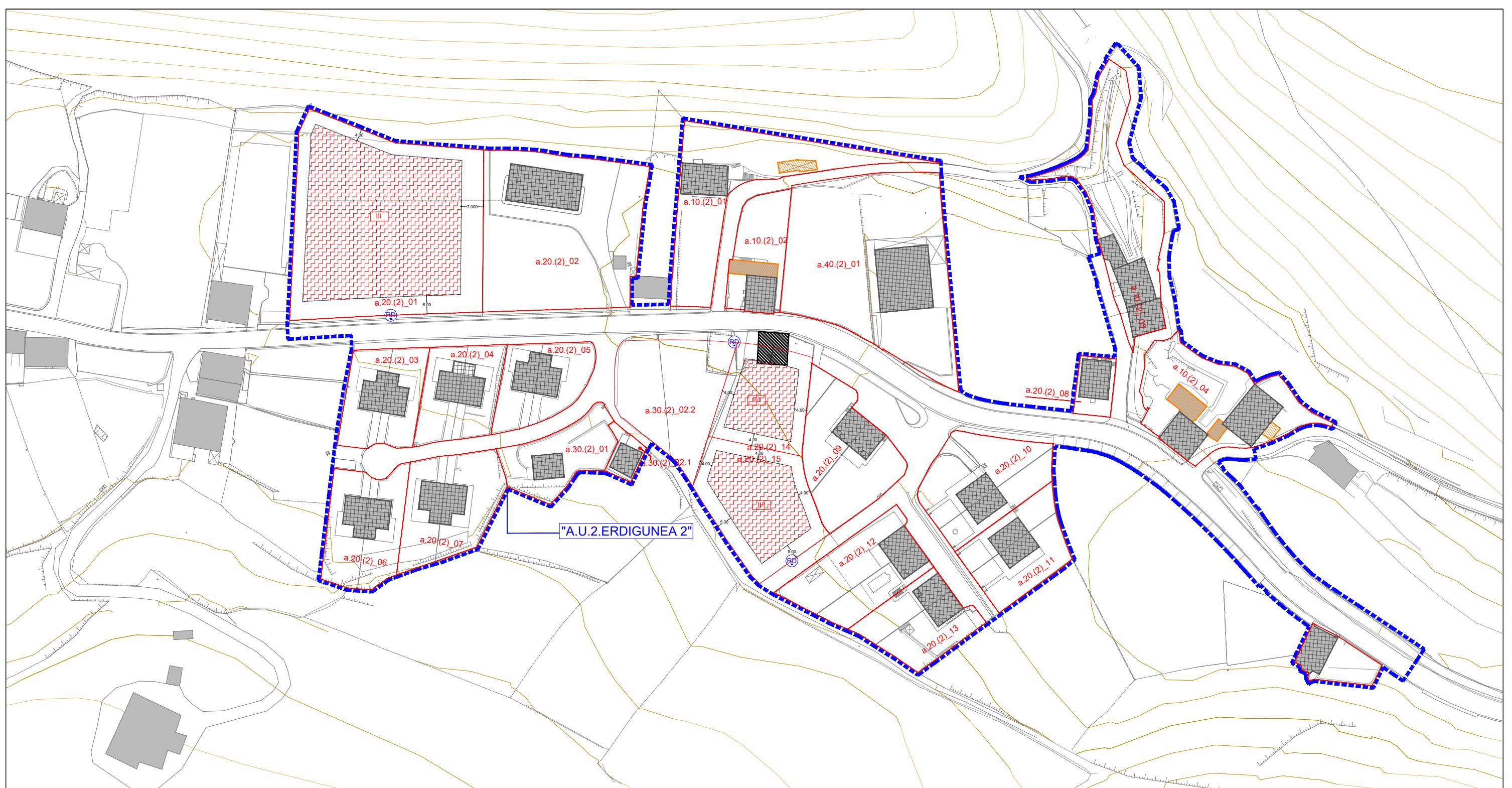


**1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE ALBIZTUR**

**3.5. Modificación en el Plano de las Normas Particulares, en relación al
área de movimiento de la parcela residencial a.20.(2)_01**

AU2 ERDIGUNEA_2. GRÁFICO_2





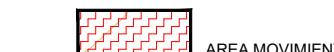
CALIFICACION PORMENORIZADA

a. PARCELAS RESIDENCIALES

- a.10.(1)_xx** a.10 RESIDENCIAL DE ASENTAMIENTOS ANTIGUOS
- a.20.(1)_xx** a.20 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
- a.30.(1)_xx** a.30 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA PRIVADA
- a.40.(1)_xx** a.40 RESIDENCIAL MIXTA DE BAJO DESARROLLO

CONDICIONES DE EDIFICACION

a. NUEVA EDIFICACION



AREA MOVIMIENTO

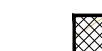


NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE / NUMERO DE PLANTA BAJO RASANTE



REFERENCIA DE RASANTE A SEÑALAR EN EL ESTUDIO DE DETALLE

b. EDIFICACION EXISTENTE



ALINEACION CONSOLIDADA DE EDIFICACION EXISTENTE (EDIFICACION PRINCIPAL)



ALINEACION CONSOLIDADA DE EDIFICACION EXISTENTE (EDIFICACION COMPLEMENTARIA)



EDIFICACION FUERA DE ORDENACION

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
Hasielako Onarpene Agiria / Documento para la Aprobacion Inicial



ALBITZUR

EGILEAK / REDACTORES:
Hirigintza Arkitektoa JAVIER ZUBIRIA SAUTU Arquitecto Urbanista
Abokatua PATXI DE ASSAS Abogado

Ingenieros Enginaren Elkar EKOLUR Evaluacion Conjunta de
Estructural, Ingenieria, ENDARA Impacto Ambiental,
Ingenieria

NORMAS PARTICULARES

AU2 ERDIGUNEA_2
GRAFICO_2

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

El estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco. Mediante el presente Documento se procede a reformar la Normativa General en tres preceptos y la Corrección de Errores en el Plano X, sin que se contemplen nuevas actuaciones urbanísticas, por lo que no procede formular un Estudio de estas características al ser nula la incidencia económica del mismo.

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31, 1, f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la Memoria de sostenibilidad económica tiene como objeto la ponderación del impacto de las actuaciones urbanísticas en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de las mismas en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Mediante el presente Documento se procede a reformar la Normativa General en tres preceptos, sin que se contemplen nuevas actuaciones urbanísticas, por lo que no procede formular un Estudio de estas características al ser nula su incidencia en la Hacienda Local.

1^a MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

6. ESTUDIO SOCIO LINGÜISTICO

La Ley 2/2.016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7, 7 establece:

"En el proceso de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación socio-lingüística 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".

Señalado lo legalmente exigible en materia socio-lingüística, y atendiendo al contenido de la presente modificación, debe entenderse la innecesidad de proceder al correspondiente estudio, en la medida en que su impacto sobre el particular es, en principio, inexistente.

1ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

7. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene exigida por la Ley 4/2.005, de 18 de Febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Señalado lo legalmente exigible en materia de impacto de género, y atendiendo al contenido de la presente modificación, debe entenderse la innecesariedad de proceder al correspondiente estudio, en la medida en que su impacto sobre el particular es, en principio, inexistente.

En Albiztur, Octubre de 2.021.

Fdo. Yoseba Maroto Carbayo
(Arquitecto)

Fdo. Aitor Gabilondo Ruiz
(Abogado)

NOMBRE
GABILONDO
RUIZAITOR -
NIF
72574115F

Firmado digitalmente
por NOMBRE
GABILONDO RUIZ
AITOR - NIF
72574115F
Fecha: 2021.10.05
14:08:50 +02'00'