ZARAUZKO UDALA
Behin betiko onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

ESTUDIO DE DETALLE

APROBACIÓN DEFINITIVA

REORDENACIÓN DE LA PARCELA "PILAR ENEA"

ÁREA 2.3 SAN INAZIO - ZARAUTZ

MEMORIA

JUNIO 2022

EQUIPO REDACTOR:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |

PROMOTOR:

LOIOLA LARRAIN SL

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

INDICE

0. ANTECEDENTES 3

1. AUTOR Y PROMOTOR DEL ESTUDIO 4

2. NORMATIVA RELATIVA A LOS ESTUDIOS DE DETALLE 4

3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 6

4. ESTADO ACTUAL 10

5. PLANEAMIENTO VIGENTE 11

6. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 12

7. REORDENACIÓN PROPUESTA 15

8. PLANOS 17

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

0. ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle para la reordenación de la parcela "Pilar Enea", dentro del área 2-3 –OD San Ignazio– del PGOU de Zarautz, con el fin de definir con precisión las condiciones edificatorias de la parcela y su mejora respecto al plan especial actual.

· En febrero de 2020, se entregó el documento de Estudio de Detalle para su aprobación inicial.

· También se remitió el documento al Servicio Provincial de Costas de Gipuzkoa que a su vez emitió informe favorable con fecha 8 de junio de 2020.

· El Ayuntamiento de Zarautz acordó aprobarlo inicialmente, con condiciones, con fecha 17 de junio de 2020.

· Posteriormente se publicó dicho acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Gipuzkoa con fecha de 24 de junio de 2020.

El presente documento para la Aprobación definitiva del Estudio de Detalle, recoge las condiciones y sugerencias expuestas por los organismos arriba descritos y los informes sectoriales recibidos y refunde las correcciones necesarias para dar cumplimiento a las mismas.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

1. AUTOR Y PROMOTOR DEL ESTUDIO

El presente estudio de detalle se desarrolla por encargo de Loiola Larrain S.L.

El equipo redactor de este estudio de detalle es el estudio de arquitectura de Izaskun Larzabal (Ezketa S.L.P.).

2. NORMATIVA RELATIVA A LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Se redacta el presente estudio de detalle para la reordenación de la parcela "Pilar Enea", con el fin de definir con precisión las condiciones edificatorias de la parcela y su mejora respecto al plan especial actual. (Plan Especial de Ordenación Urbana de Zarautz (PEOU) 2009. Ordenación urbanística pormenorizada.)

La legislación que afecta a la redacción de estudios de detalle es la que se contempla en la Ley 2/ 2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, publicada en el BOPV del 20 de Julio de 2006.

Los artículos que se refieren a los estudio de detalle son los Artículos 73 y 74.

Artículo 73.– Estudios de detalle.

1.– Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2.– Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3.– Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

Artículo 74.– Documentación.

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1.– Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2.– Planos de información.

3.– Planos de ordenación.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1 Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz (PGOU) 2008. Ordenación urbanística estructural.

El 13 de febrero de 2008 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el plan general de ordenación urbana de Zarautz. En el mismo, la finca "Pilar Enea" está incluida en el Área 2-3 (OD San Inazio) del ámbito 2 AZPEITI BIDEA.

En principio, el PGOUZ consolida la ordenación y edificabilidad urbanística de la parcela y clasifica el área como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

La ordenación pormenorizada se remite a un Plan Especial de Ordenación Urbana. El PEOU podrá asignar a la parcela Pilar Enea una edificabilidad urbanística máxima de 500 m2 en plantas sobre rasante para el uso principal de vivienda colectiva y de 150 m2 en planta sótano o semisótano para usos de trastero y local de garaje.

La parcela pasa a tener la categoría de actuación de dotación por atribuirle el PGOUZ una edificabilidad urbanística ponderada superior a la actual.

3.2 Plan Especial de Ordenación Urbana de Zarautz (PEOU) 2009. Ordenación urbanística pormenorizada.

El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2009 aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del área 2-2 -OR Aldapeta- y la parcela de la casa Pilar Enea.

El PEOU tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Ámbito 2-2, así como de la parcela "Pilar Enea", de acuerdo a las condiciones generales de ordenación establecidas en el citado PGOU de Zarautz. La parcela, situada al sur del ámbito de ordenación del Plan Especial, incluye la parcela privada "Pilar Enea" y el terreno intermedio entre dicha parcela y la calle San Ignazio y el límite del Área 2-2 en la zona adyacente a dicha carretera.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

Así, se establece para la parcela la categoría de suelo urbano no consolidado (Actuación de Dotación) ya que el PGOU y, por tanto el PEOU, le otorgan una edificabilidad urbanística superior a la que tiene en la actualidad.

La edificabilidad máxima se establece, siguiendo los parámetros que se establecen en la ficha urbanística del Área de ordenación remitida 2.2 OR ALDAPETA (500 m2 en plantas sobre rasante para el uso principal de vivienda colectiva libre y 150 m2 en planta sótano o semisótano para uso de garaje).

3.3 Normativa relativa al Área 2-2 Aldapeta y que mantiene las determinaciones del PEOU relativas a la finca Pilar Enea.

· ESTUDIO Detalle "2.2 Aldapeta" de Abril de 2014
El estudio de detalle tuvo por objeto abordar las instalaciones (ascensores) que otorgan accesibilidad al área y mejorar la solución de entrada a los garajes del área 2.2 "Aldapeta".

· MPEOU 1º Modificación 11/2014
Se realizó la modificación del PEOU para adecuarlo y dar solución al proyecto de edificio de viviendas protegidas modificando algunos criterios y menciones del emplazamiento previsto para el edificio.

· MPGOU "2.2 Aldapeta" 05/2016
La modificación de Plan General tiene por objeto posibilitar el uso de equipamiento privado en plantas inferiores del edificio a construir y armonizar las determinaciones de ordenación pormenorizada de la ficha urbanística del PGOU a las previsiones del proyecto a desarrollar por la sociedad pública VISESA.

· MPEOU 2º Modificación 09/2016
La modificación viene generada por la propuesta de una nueva ordenación sobre la parcela, siendo el redactar y tramitar esta Modificación del PEOU en el Área 2.2-OR "Aldapeta", con el objetivo de reajustar la alineación sobre rasante y las alturas de la edificación, una de las condiciones que asume en el Convenio VISESA.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

3.4 Normativa Camino de Santiago.

Decreto 02/2012 del Gobierno Vasco.

Publicado en el Boletín Oficial del País Vasco el 27/01/2012, deroga el Decreto 14/2000.

Establece como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la CAPV. Determina el camino físico y establece el régimen de protección y la relación de bienes afectos al mismo.

Aunque no está dentro del ámbito propiamente objeto de la reordenación, Aldapeta kalea, calle colindante a la parcela "Pilar Enea", es parte del Camino Santiago mediante la calzada empedrada de Santa Bárbara.

Este decreto se ha visto modificado a fecha 24 de mayo de 2022:

Decreto 66/2022, del 24 de mayo de 2022, que modifica los capítulos II y III del Anexo III "Régimen de Protección" del Decreto 02/2012.

Este nuevo decreto modifica una serie de artículos directamente relacionados con la mencionada calzada empedrada de Santa Bárbara y su incidencia en el ámbito de reordenación objeto del estudio de detalle.

Artículo 11. Clasificación del trazado.

La calzada de Santa Bárbara, por estar en suelo urbano, queda encuadrada en el apartado:
c) Cualquier tipo de vía cuando discurra por suelo urbano así clasificado por el planeamiento urbanístico.

En el *Artículo 12. Zonas de protección, se definen las zonas de servidumbre y afección, para las clases de trazado a) y b) definidas en el artículo 11, y dado que la* calzada de Santa Bárbara queda encuadrada en el apartado c) por estar dentro de suelo urbano así clasificado por el planeamiento urbanístico, no le es de aplicación lo descrito en el presente artículo 12.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

Por tanto, la parcela Pilar Enea objeto del estudio detalle para su reordenación no se encuentra en la zona de servidumbre ni de afección, definidas en dicho artículo.

En *el Artículo 13. Régimen específico de caminos históricos, calzadas empedradas y tramos de trazado sobre puentes,* se indica las determinaciones de aplicación para la zona de servidumbre y para la zona de Afección definidas en los términos del artículo 12.

Tal y como se explica en el punto anterior el artículo 12 no le es de aplicación a este caso y por lo tanto tampoco lo es el artículo 13.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

4. ESTADO ACTUAL

Parcela privada caracterizada por el potente desnivel del terreno sobre la que se levanta la edificación.

Sus alineaciones quedan marcadas por el muro de contención al SO que linda con la parcela contigua y las dos calles que la bordean, Amaskar kalea y Aldapeta kalea. Esta última además es una vía que forma parte del Camino de Santiago.

Es un bloque edificatorio de planta rectangular (salvo la planta baja), con perfil de planta baja destinada a garaje + 3 plantas altas y bajocubierta destinados a vivienda.

En la actualidad, consta de acceso rodado a garaje en planta baja, en la cota +17,00, muy cerca del límite norte del área, donde se unen ambas calles Amaskar y Aldapeta con la zona peatonal que se ordena en la Actuación Integrada del Área 2-2 "Aldapeta".

Mediante un tramo de escalera se accede a la plataforma de cubierta de ese garaje en cota media +20,85, que formaliza el espacio libre frente al edificio, y asciende hasta +21,40 en la parte suroeste donde se erige la edificación, de tres plantas altas destinadas a vivienda y un bajocubierta.

El volumen de garaje de planta baja, estrecha el paso de Amaskar kalea hasta los 2 m, y sobre la mismo vuela un balcón desde el espacio libre en la planta superior.

La edificación se separa 2 - 2,10 m del muro SO de contención de la ladera y entre 1,92 - 2,14 m del Camino de Santiago (Aldapeta kalea).

Las viviendas no son accesibles ya que desde la cota +17.00 se accede mediante un primer tramo de escaleras a la plataforma de P1 en cota +21,40 y entre el edificio y el muro de contención que linda con el Camino de Santiago arranca un segundo tramo de escalera que proporciona acceso a la P2.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

Clasificación y categorización: Suelo urbano consolidado
Tipología: Residencial colectiva
Perfil edificatorio: Sótano + PB + 3 + Bajocubierta
Edificabilidad máxima: 500 m2 sobre rasante + 150 m2 bajo rasante
Cota de rasante: +17.50
Altura máxima de la edificación: 13m sobre cota rasante

En el PEOU vigente se propone un bloque edificatorio rectangular dispuesto en la misma ubicación que el bloque existente, pero con una mayor ocupación y con una mayor edificabilidad.

Las alineaciones de la edificación propuesta difieren poco de las de la existente a excepción de la fachada noreste, la cual se adelanta unos 3 metros respecto de la edificación actual. Así mismo, se mantiene como Espacio Libre de Dominio y Uso Privado el patio trasero de la edificación y la zona lateral norte, en la que se prevé una escalera que salva el desnivel entre el mencionado patio trasero, a cota + 21,70, y la cota + 17,50 de la fachada principal.

En esta área se permite un bloque residencial con perfil de 1 Sótano + B + 3 + Bajo Cubierta, y de 10,10 m de fondo (sobre rasante, sin contar vuelos). Tendrá uso residencial en todas las plantas altas incluyendo la baja, en donde se podrán ubicar, además del portal y dependencias anexas, usos complementarios al de vivienda, como trasteros y locales. La planta sótano tendrá uso de garaje.

No se fija un número máximo de viviendas. El acceso peatonal al edificio se efectuará por la planta baja a cota +17,50, la cual será también la cota de referencia o rasante a partir de la cual se medirá los 13 m de altura máxima de la edificación.

El acceso rodado al edificio se producirá por la planta sótano, a cota 14,40, y el suelo correspondiente al tramo que va desde la calle San Ignacio hasta el garaje propiamente dicho será de dominio privado con servidumbre de uso público sobre rasante.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

La parcela de vivienda colectiva libre delimitada se constituye como un lote edificable siendo por tanto un elemento indivisible, y la ejecución del bloque correspondiente a la Parcela se desarrollará mediante un Proyecto de Arquitectura único.

6. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La justificación y conveniencia del presente Estudio de Detalle procede de la posibilidad de adaptar determinados condicionantes, alineaciones y rasantes establecidas en el PEOU que pueden mejorar la integración urbana de la edificación propuesta para este espacio.

Este Estudio de Detalle se justifica como documento donde se recogen los siguientes aspectos que, tras estudiar a diferente escala el ámbito definido, resulta conveniente matizar y precisar para obtener un adecuado aprovechamiento de las posibilidades edificatorias de la parcela:

a) Incremento del espacio de uso público y mejor aprovechamiento de la superficie disponible.

Aumentando la separación de las alineaciones máximas respecto del muro de contención al SO (de 2m a 3m) y del muro de contención de Aldapeta kalea (Camino de Santiago, a retiro de 3m), la edificación se adecúa mejor a la geometría del ámbito, respira más por toda su envolvente y permite mejores flujos de tránsito alrededor.

Con ese aumento de distancias, se propone acotar la superficie de dominio y uso privado al espacio entre el edificio y el muro de contención al SO. De esta manera, el espacio lateral norte (paralelo a Aldapeta kalea) que en el PEOU también se considera de uso y dominio privado pasaría a ser de uso y dominio público, lo que contribuye al aumento general del mismo respecto al total contemplado en el PEOU.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

b) Renunciar a la planta de sótano y el acceso desde San Inazio kalea.

La calle San Inazio que discurre junto a la finca, contiene la GI-2633, vial que parte desde la carretera nacional de costa y sigue hacia Meagas.

Es por tanto una carretera de tráfico considerable debido a la cercanía al centro urbano y la carretera de costa y parece problemático realizar un acceso directo desde la misma. Más aún, teniendo en cuenta que el punto de enlace se realizaría junto al cruce entre la propia San Inazio y la calle Bizkaia.

Se propone renunciar a la planta de sótano y de esta manera otorgar valor a la propuesta evitando perjudicar a la calle San Inazio (tanto al vial como al espacio de peatonal de la misma) y evitando la excavación de un sótano y las posibles afecciones derivadas de la misma. Por ejemplo se evitaría una posible afección al Camino de Santiago.

Además, evitando el acceso a garaje en planta sótano, ese espacio de uso y dominio privado con servidumbre de uso público en superficie pasa a ser espacio libre de uso público, lo que contribuye al aumento general del mismo respecto al contemplado en el PEOU.

c) Poner en valor el Camino de Santiago (calzada empedrada de Santa Bárbara, Aldapeta kalea) mediante medidas correctoras.

El Decreto 02/2012, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco en Enero de 2012, y posteriormente el Decreto 66/2022, de 24 de mayo de 2022 y de medidas correctoras sobre el primero, establecen la clasificación de los trazados viarios del camino y cuando procede, las correspondientes zonas de protección.

El Camino de Santiago a su paso por Aldapeta Kalea está constituido por la calzada empedrada de Santa Bárbara, la cual discurre por suelo urbano.

Tal como se ha justificado en el apartado relativo al Camino de Santiago del punto 3 del presente Estudio de detalle, no se deben aplicar las zonas de protección en los casos de vías que discurran por suelo urbano así clasificado por el planeamiento

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

urbanístico, por lo que la parcela Pilar Enea (objeto del estudio detalle para su reordenación) no se encuentra en la zona de servidumbre ni de afección, definidas en dicho decreto.

En cualquier caso, en el presente estudio de detalle, se propone sustituir la ordenación vigente en el planeamiento por otra cuya alineación respecto del camino se retira 3 metros. De esta forma, se establece mediante las nuevas alineaciones un espacio de retiro que pone en valor el Camino de Santiago y lo independiza mucho más de la propia edificación.

Además, ese espacio lateral de retiro pasa de ser Espacio Libre de Dominio y Uso Privado a Espacio Libre de Uso Público, lo cual junto al aumento de anchura de separación eleva notablemente la calidad del mismo.

Por otra parte, el planeamiento vigente posibilita generar un sótano destinado a aparcamiento al que se accedería desde la calle San Inazio (cota +14.40). La propuesta renuncia a ello y de esta manera también se evita una posible afección al Camino derivada de esa excavación.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

7. REORDENACIÓN PROPUESTA

Clasificación y categorización: Suelo urbano consolidado
Tipología: Residencial colectiva
Perfil edificatorio: PB + 3 + Bajocubierta
Edificabilidad máxima: 500 m2 sobre rasante para el uso de vivienda y 75 m2 para otros usos compatibles y admisibles.
Cota de rasante: +18.50
Altura máxima de la edificación: 13m sobre cota rasante

La propuesta se basa en la mejora de la integración urbana a través de una ocupación del espacio más neutra y adecuada al mismo, favoreciendo la accesibilidad a las viviendas, el espacio libre alrededor de la edificación y aumentando la superficie del espacio libre de uso público.

La cota del espacio libre se eleva mediante itinerario accesible hasta una nueva cota de referencia o rasante que se fija en +18,50 para la planta baja, desde donde se propone el acceso peatonal al portal del edificio y a partir de la cual se medirá los 13 m de altura máxima de la edificación.

El perfil de la edificación pasa a ser de Planta baja + 3 alturas + bajocubierta y se renuncia a la planta de sótano que contempla el PEOU en vigor. La orientación de la cumbrera pasa de ser eje norte-sur a ser eje este-oeste. La orientación este-oeste propuesta es así coincidente con la del edificio existente en la actualidad y a escala urbana se ordena la envolvente mediante aleros paralelos a las calles y con un testero de remate urbano hacia la calle San Ignacio.

La edificabilidad máxima se mantiene, siguiendo los parámetros que se establecen en la ficha urbanística del Área de ordenación remitida 2.2 –OR ALDAPETA-, en 500 m2 en plantas sobre rasante para el uso principal de vivienda colectiva libre y otros 75 m2 en la parte semienterrada de la planta baja (Suroeste de la parcela, representado en el plano O02 del presente documento) en donde se podrán ubicar, además del portal y dependencias anexas, usos complementarios al de vivienda, como trasteros y locales.

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

Las alineaciones de la edificación propuesta se modifican, estableciendo un retiro mínimo de 3m respecto a Aldapeta kalea que pone en valor el Camino de Santiago y aumentando también la separación respecto del muro SO de contención del patio trasero de 2m a 3m.

La superficie de Uso y Dominio privado queda acotada en ese espacio trasero de 33,80 m2 en cota +21,70. La franja lateral de retiro respecto al Camino de Santiago pasa, de tener calificación de Espacio libre de Dominio y Uso Privado en el PEOU en vigor, a ser Espacio libre de Dominio y Uso Público. Así mismo, con la renuncia a la planta sótano se elimina el acceso desde San Inazio kalea y la superficie contemplada en el PEOU como Espacio de Dominio Privado y Servidumbre de Uso Público en superficie pasa también a ser Espacio libre de Dominio y Uso Público.

Se establece una alineación máxima para vuelos de 1 m, en fachadas NE (principal), SE (Amaskar kalea) y SO (trasera), tal y como se refleja en el plano O01 de Ordenación propuesta y alineaciones, diferenciando así la fachada NO (Aldapeta kalea) por donde discurre el Camino de Santiago.

Dado que con fecha 30/06/2022 el Ayuntamiento de Zarautz aprueba definitivamente una modificación del plan general de ordenación urbana, relativa a los artículos 7.1.03 y 7.2.12 de sus ordenanzas (balcones, terrazas y vuelos abiertos), ésta será de aplicación a los proyectos edificatorios.

El resto del espacio se ordena como Espacio libre de Dominio y Uso Público y enlaza en el límite norte del área con la zona peatonal que se ordena en la Actuación Integrada "Aldapeta".

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

8. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I01 PLANO DE SITUACIÓN	1/3.000
I02 ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO	1/250
I03 ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL	1/250
I04 SUPERPOSICIÓN LÍNEAS DE COSTAS	1/3.000

PLANOS DE ORDENACIÓN:

O01 ORDENACIÓN PROPUESTA Y ALINEACIONES	1/250
O02 PERFILES Y RASANTES	1/250
O03 SUPERPUESTO PEOU Y ORDENACIÓN PROPUESTA	1/250

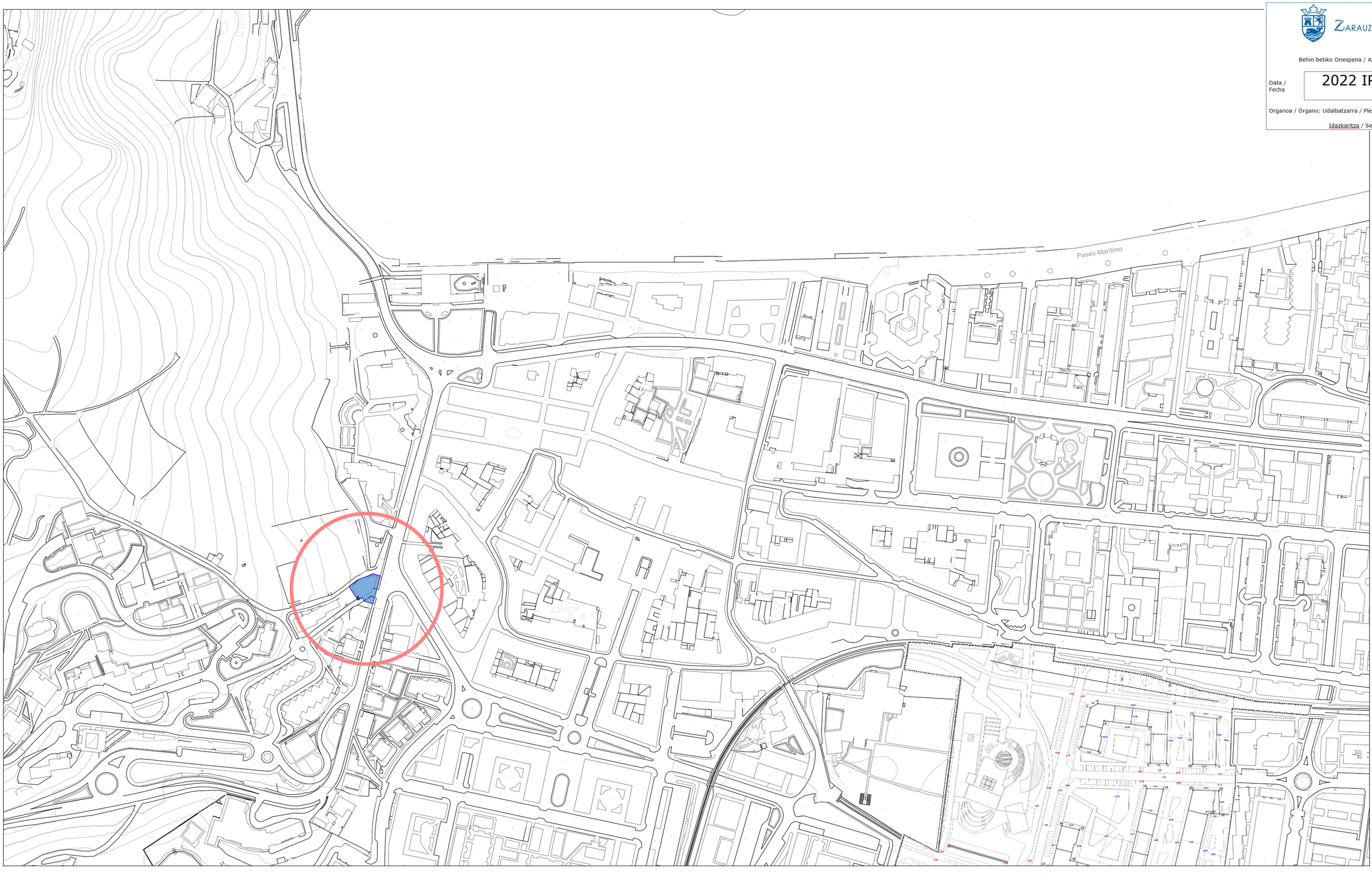
Para que así conste y a los efectos oportunos:

Firmado:

La arquitecta: IZASKUN LARZABAL ARZALLUS ("Ezketa S.L.P.")

Donostia, Junio de 2022

SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a



ZARAUZKO UDALA

Behin betiko Onespena / Aprobación definitva

Data / Fecha: 2022 IRA 29

Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno

Idazkaritza / Secretaría

ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE LA PARCELA "PILAR ENEA"

ÁREA 2.3 SAN INAZIO - ZARAUTZ

A3 1/3.000

PLANO DE SITUACIÓN

EQUIPO REDACTOR

IZASKUN LARZABAL

ARQUITECTURA | URBANISMO

EZKETA S.L.P.

PROMOTOR

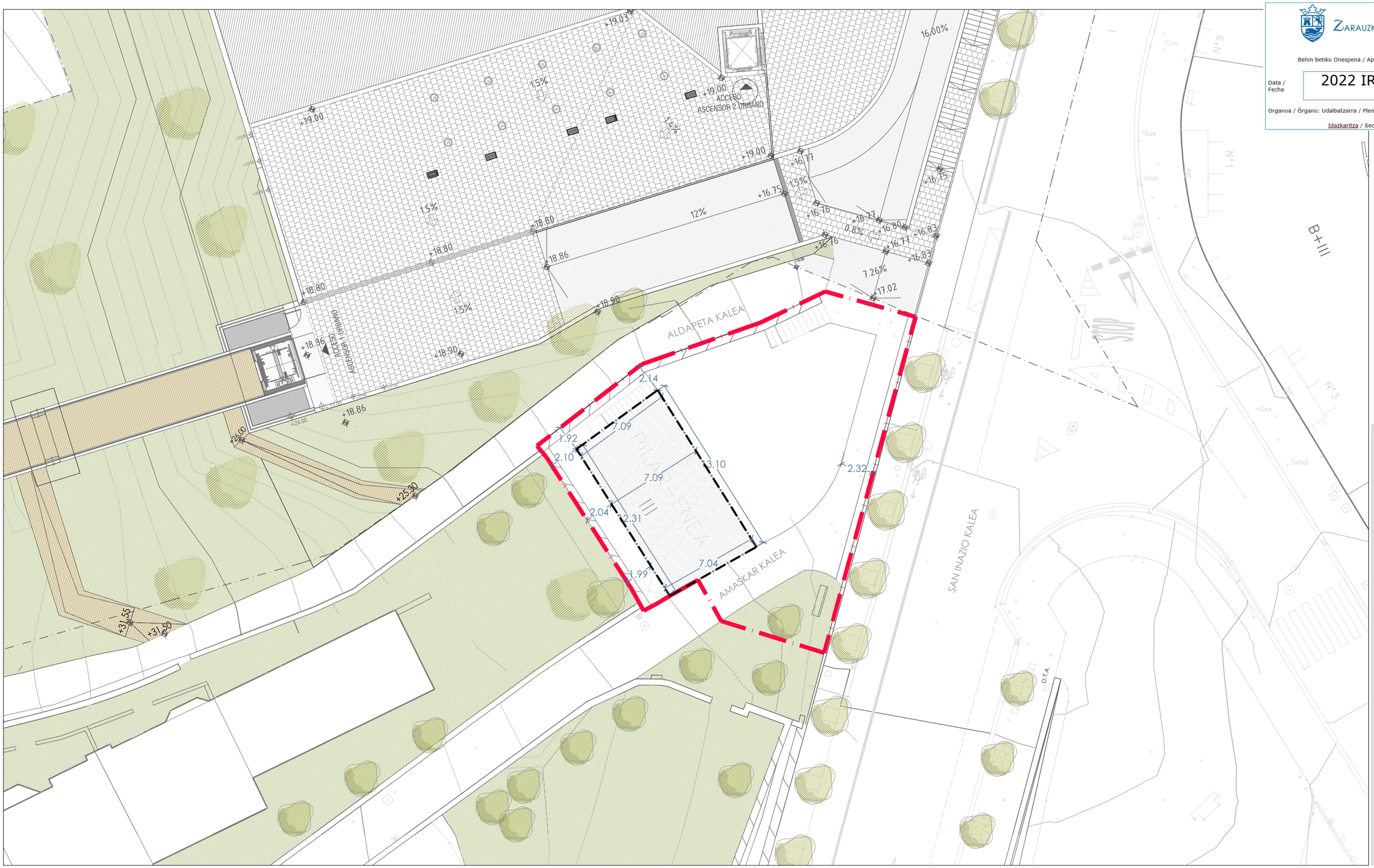
LOIOLA LARRAIN S.L.

JUNIO

I 01

2022 -R01

ZIURTAGIRIA: 2022-06-14 12:44:04 - 6d8a-867a2c31ec3a



"PILAR ENEA" PARTZELAREN ESPARRUA — ÁMBITO PARCELA "PILAR ENEA"

ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE LA PARCELA "PILAR ENEA"

ÁREA 2.3 SAN INAZIO - ZARAUTZ

A3 1/250

ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO

EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
ARQUITECTURA | URBANISMO
EZKETA S.L.P.

PROMOTOR
LOIOLA LARRAIN S.L.

I 02

2022-R01

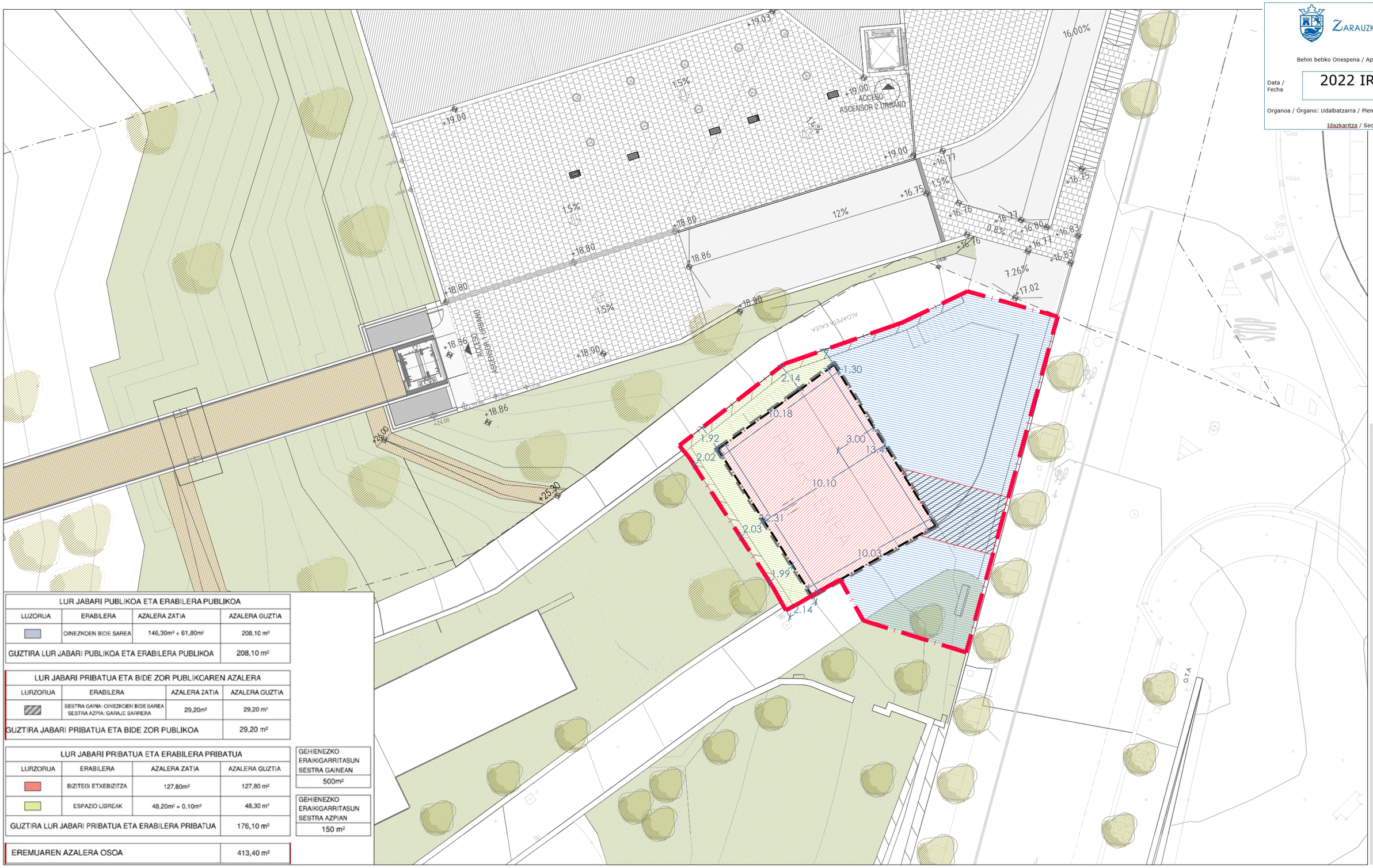
ZARAUZKO UDALA

Behin betiko Onespena / Aprobación definitva

Data / Fecha: 2022 IRA 29

Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno

Idazkaritza / Secretaría



LUR JABARI PUBLIKOA ETA ERABILERA PUBLIKOA			
LUZORUA	ERABILERA	AZALERA ZATIA	AZALERA GUZTIA
	OINEZKOEN BIDE SAREA	146,30m² + 61,80m²	208,10 m²
GUZTIRA LUR JABARI PUBLIKOA ETA ERABILERA PUBLIKOA			208,10 m²

LUR JABARI PRIBATUA ETA BIDE ZOR PUBLIKOAREN AZALERA			
LURZORUA	ERABILERA	AZALERA ZATIA	AZALERA GUZTIA
	SESTRA GAINA: OINEZKOEN BIDE SAREA SESTRA AZPIA: GARAJE SARRERA	29,20m²	29,20 m²
GUZTIRA JABARI PRIBATUA ETA BIDE ZOR PUBLIKOA			29,20 m²

LUR JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PRIBATUA			
LURZORUA	ERABILERA	AZALERA ZATIA	AZALERA GUZTIA
	BIZITEGI ETXEBIZITZA	127,80m²	127,80 m²
	ESPAZIO LIBREAK	48,20m² + 0,10m²	48,30 m²
GUZTIRA LUR JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PRIBATUA			176,10 m²

EREMUAREN AZALERA OSOA	413,40 m²

GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUN SESTRA GAINEAN
500m²

GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUN SESTRA AZPIAN
150 m²

PARTZELA ERAIKIGARRIAK (SESTRA AZPI ETA GAINEAN) — PARCELAS EDIFICABLES (SOBRE Y BAJO RASANTE)

GEHIENEKO LERROKADURA — ALINEACIÓN MÁXIMA

ETXEBIZITZA — VIVIENDA

LUR JABARI ETA ERABILERA PRIBATUKO AZALERA — ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PRIVADO

LUR JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO AZALERA — ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

LUR JABARI PRIBATUA ETA BIDE ZOR PUBLIKOAREN AZALERA — ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO Y SERVIDUMBRE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE

"PILAR ENEA" PARTZELAREN ESPARRUA — ÁMBITO PARCELA "PILAR ENEA"

ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE LA PARCELA "PILAR ENEA"

ÁREA 2.3 SAN INAZIO - ZARAUTZ

A3 1/250

ORDENACIÓN PEOU VIGENTE

EQUIPO REDACTOR

IZASKUN LARZABAL

ARQUITECTURA | URBANISMO

EZKETA S.L.P.

PROMOTOR

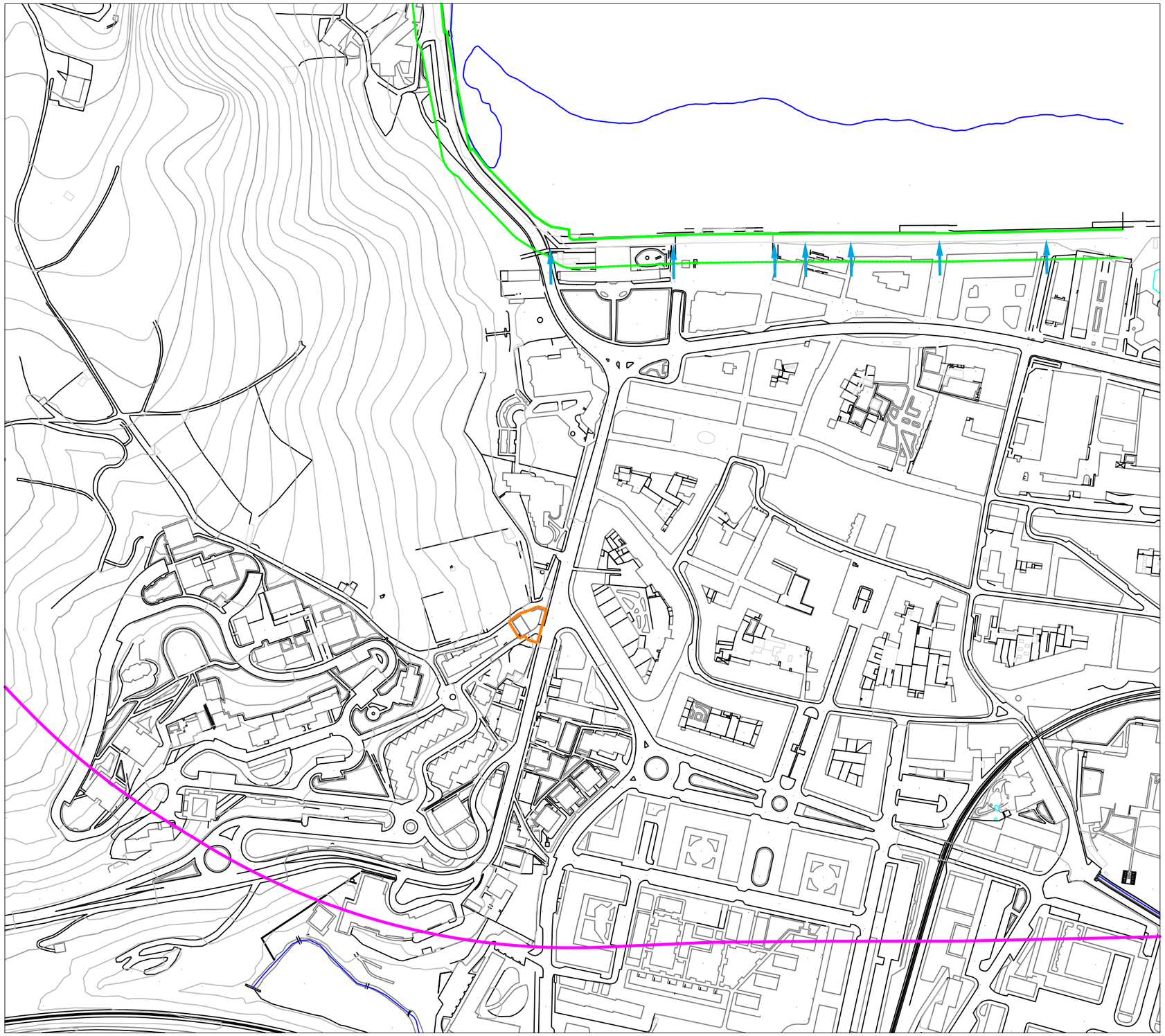
LOIOLA LARRAIN S.L.

SINADURA ELEKTRONIKOA - CSV: 4242a9d8a-867a2c31ec3a

JUNIO

I 03

2022-R01



ZARAUZKO UDALA

Behin betiko Onespena / Aprobación definitva

Data / Fecha: 2022 IRA 29

Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno

Idazkaritza / Secretaría

LINEA DE AGUA

LINEA DE RIBERA DE MAR

LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT

LIMITE DE SERVIDUMBRE TRANSITO

LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION

LINEA DE DE INFLUENCIA

ACCESOS AL MAR

DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE LA PARCELA "PILAR ENEA"

ÁREA 2.3 SAN INAZIO - ZARAUTZ

A3 1/3000

SUPERPOSICIÓN LÍNEAS DE COSTAS

EQUIPO REDACTOR

IZASKUN LARZABAL

ARQUITECTURA | URBANISMO

EZKETA S.L.P.

PROMOTOR

LOIOLA LARRAIN S.L.

IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO: 2022-R01-Plano-04-SUPERPOSICIÓN LÍNEAS DE COSTAS-A3-1/3000-JUNIO

I

04

2022 -R01

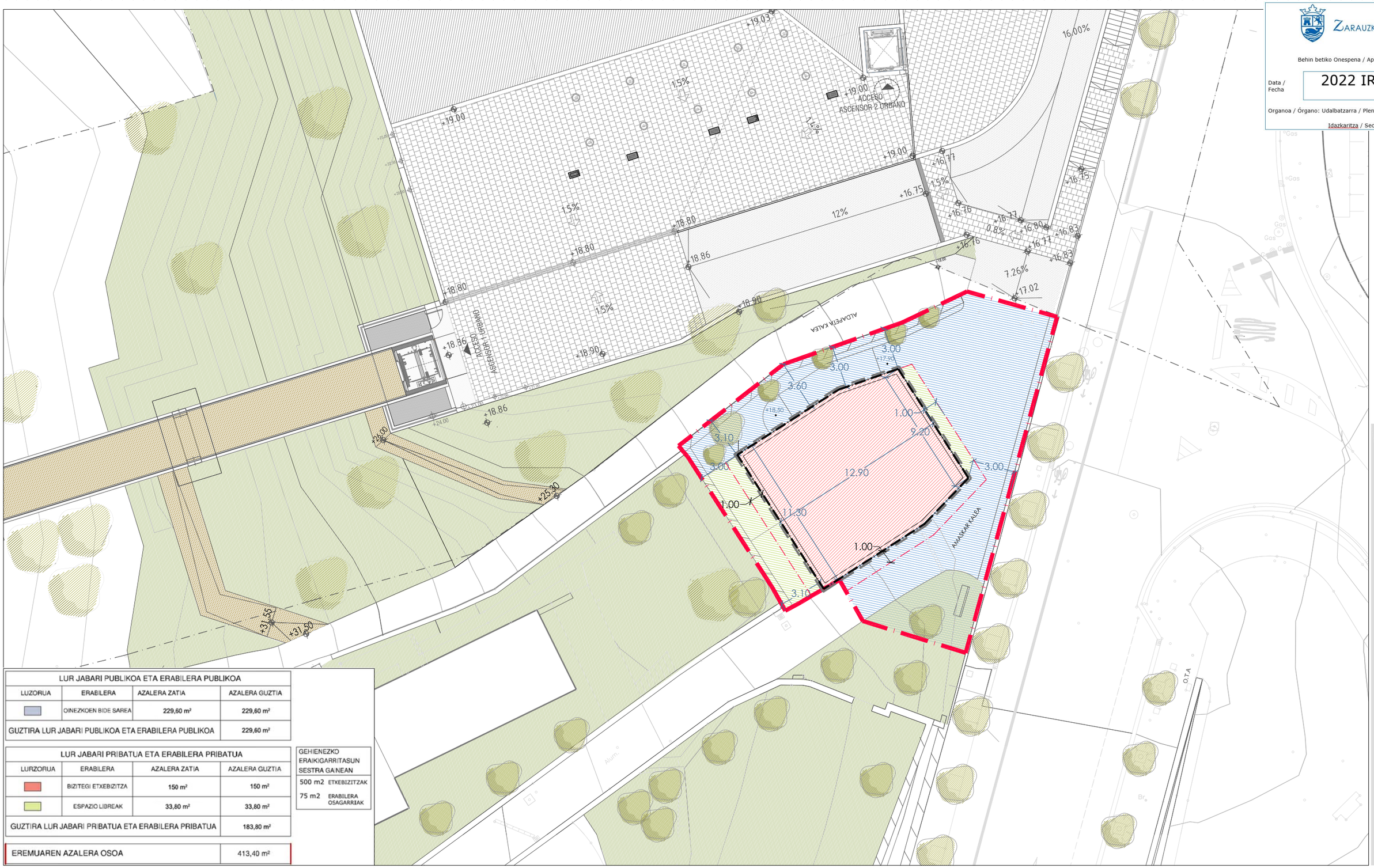
ZARAUZKO UDALA

Behin betiko Onespena / Aprobación definitva

Data / Fecha: 2022 IRA 29

Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno

Idazkaritza / Secretaría



LUR JABARI PUBLIKOA ETA ERABILERA PUBLIKOA			
LUZORUA	ERABILERA	AZALERA ZATIA	AZALERA GUZTIA
	OINEZKOEN BIDE SAREA	229,60 m²	229,60 m²
GUZTIRA LUR JABARI PUBLIKOA ETA ERABILERA PUBLIKOA			229,60 m²

LUR JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PRIBATUA			
LURZORUA	ERABILERA	AZALERA ZATIA	AZALERA GUZTIA
	BIZITEGI ETXEBIZITZA	150 m²	150 m²
	ESPAZIO LIBREAK	33,80 m²	33,80 m²
GUZTIRA LUR JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PRIBATUA			183,80 m²

EREMUAREN AZALERA OSOA	413,40 m²

GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUN SESTRA GAINEAN	
500 m2	ETXEBIZITZAK
75 m2	ERABILERA OSAGARRIAK

PARTZELA ERAIKIGARRIAK (SESTRA AZPI ETA GAINEAN) — PARCELAS EDIFICABLES (SOBRE Y BAJO RASANTE)

GEHIENEKO LERROKADURA — ALINEACIÓN MÁXIMA

GEHIENEKO LERROKADURA HEGALETAN — ALINEACIÓN MÁXIMA DE VUELOS

ETXEBIZITZA — VIVIENDA

LUR JABARI ETA ERABILERA PRIBATUKO AZALERA — ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PRIVADO

LUR JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO AZALERA — ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

"PILAR ENEA" PARTZELAREN ESPARRUA — ÁMBITO PARCELA "PILAR ENEA"

ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE LA PARCELA "PILAR ENEA"

ÁREA 2.3 SAN INAZIO - ZARAUTZ

A3 1/250

ORD. PROPUESTA Y ALINEACIONES

EQUIPO REDACTOR

IZASKUN LARZABAL

ARQUITECTURA | URBANISMO

EZKETA S.L.P.

PROMOTOR

LOIOLA LARRAIN S.L.

JUNIO

01

2022-R03

ZARAUZKO UDALA

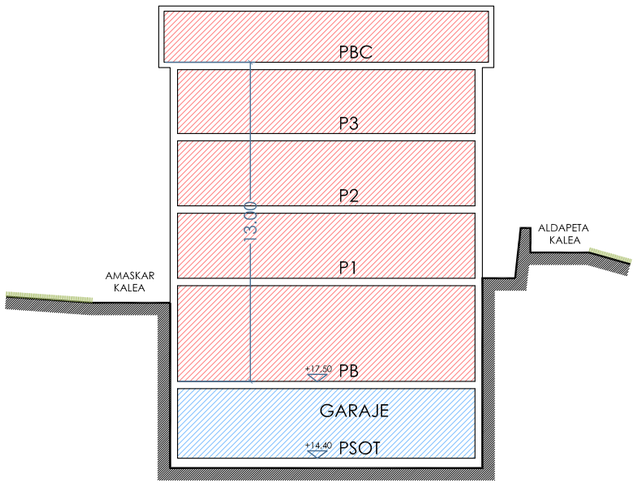
Behin betiko Onespena / Aprobación definitva

Data / Fecha: 2022 IRA 29

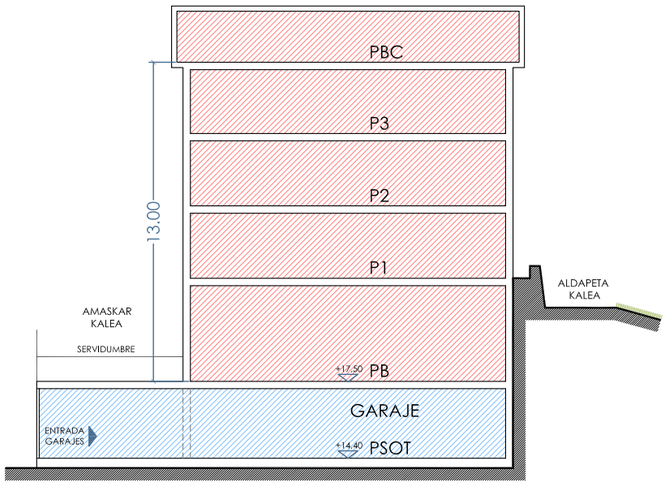
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno

Idazkaritza / Secretaría

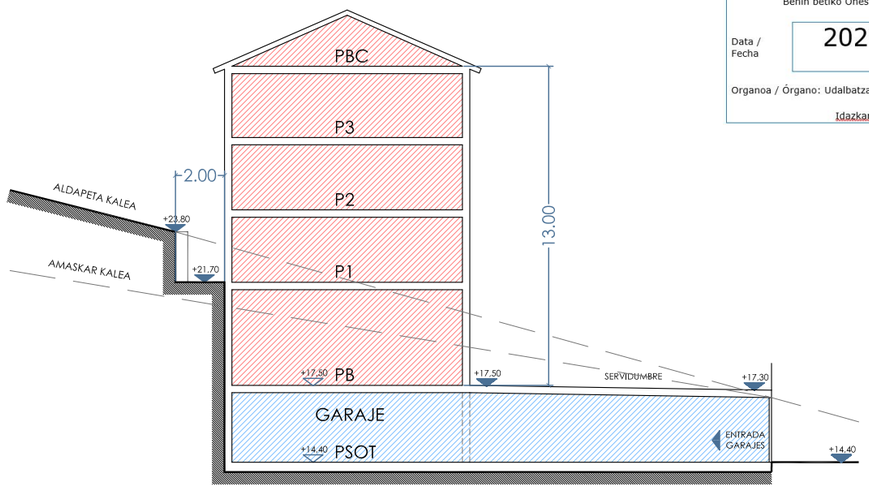
PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN URBANA EN VIGOR



Sección A

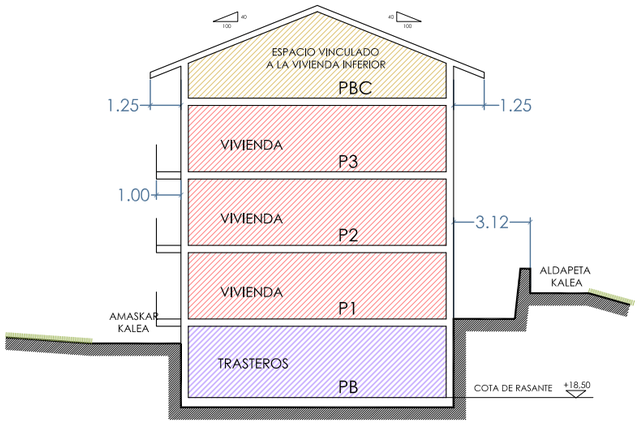


Sección B

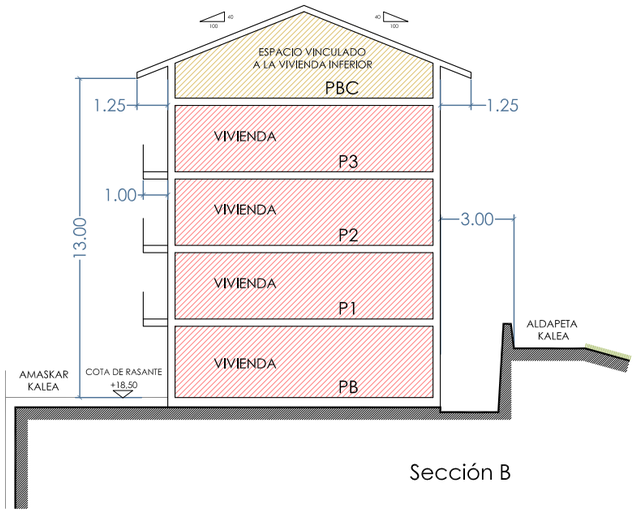


Sección C

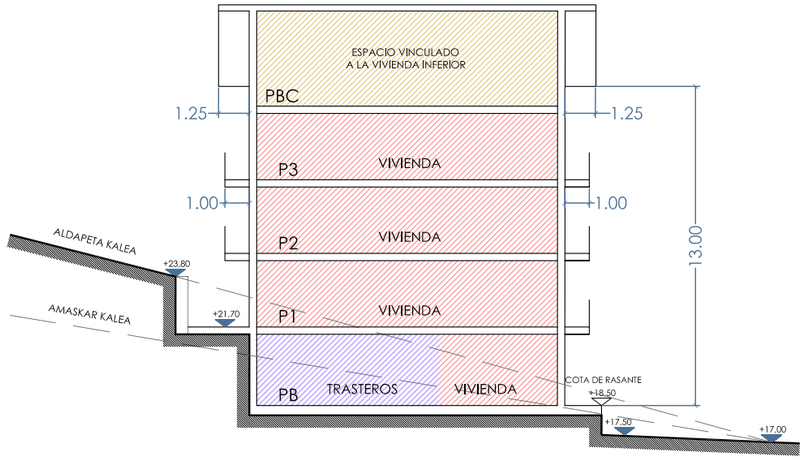
PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE



Sección A

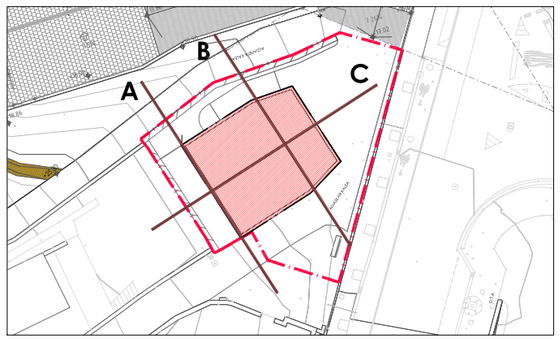


Sección B



Sección C

ETXEBIZITZA	VIVIENDA
PARTZELA ERAIKIGARRIAK (SESTRA AZPI ETA GAINEAN)	ESPACIO VINCULADO A VIVIENDA INFERIOR
TRASTEROAK ETA ERABILERA OSAGARRIAK	TRASTEROS Y USOS AUXILIARES
GARAJEAK ETA ERABILERA OSAGARRIAK	GARAJES Y USOS AUXILIARES



ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE LA PARCELA "PILAR ENEA"

ÁREA 2.3 SAN INAZIO - ZARAUTZ

A3 1/250

PERFILES Y RASANTES

EQUIPO REDACTOR

IZASKUN LARZABAL

ARQUITECTURA | URBANISMO

EZKETA S.L.P.

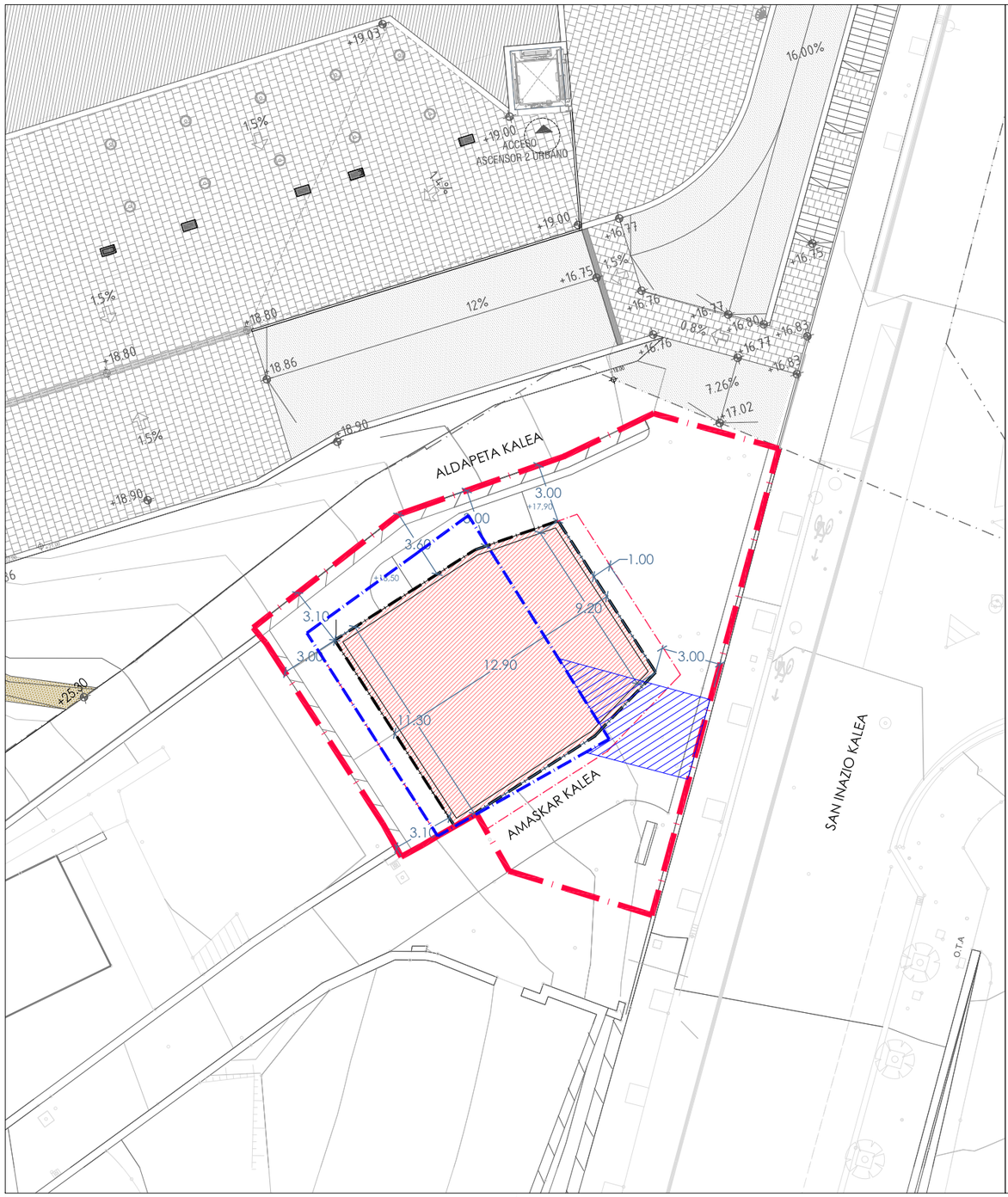
PROMOTOR

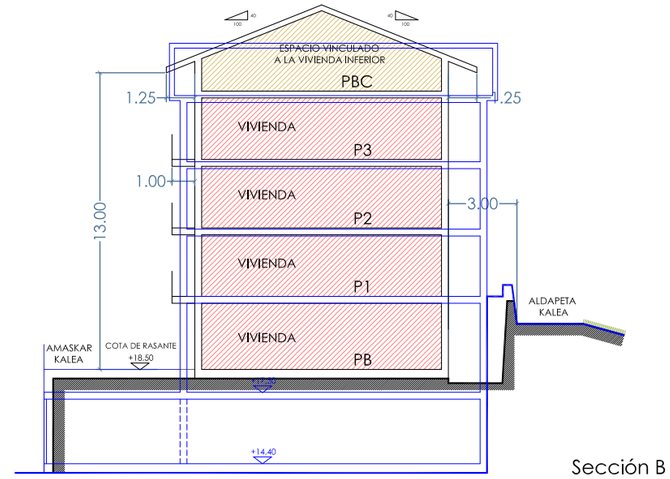
LOIOLA LARRAIN S.L.

SINADURA ELEKTRONIKOA - FIRMA ELECTRÓNICA

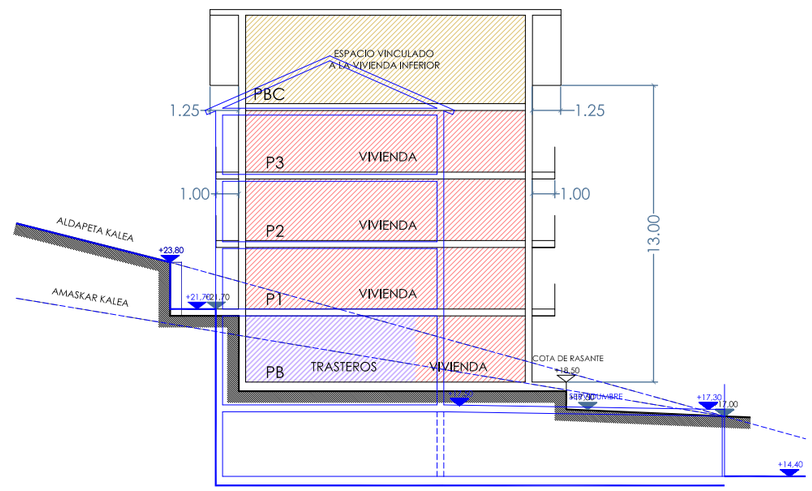
02

2022-R03





Sección B



Sección C

INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA HIRIGINTZA ANTOLAMENDU PLAN BEREZIA — ORDENACIÓN EN VIGOR PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN URBANA

GEHIENEKO LERROKADURA — ALINEACIÓN MÁXIMA

GEHIENEKO LERROKADURA HEGALETAN — ALINEACIÓN MÁXIMA DE VUELOS

ETXEBIZITZA — VIVIENDA

"PILAR ENEA" PARTZELAREN ESPARRUA — ÁMBITO PARCELA "PILAR ENEA"

ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE LA PARCELA "PILAR ENEA"

ÁREA 2.3 SAN INAZIO - ZARAUTZ

A3 1/250

SUPERPOSICIÓN PEOU Y PROPUESTA

EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL
ARQUITECTURA | URBANISMO
EZKETA S.L.P.

PROMOTOR
LOIOLA LARRAIN S.L.

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO

03

2022-R03

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitva
Data / Fecha: 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: SINA941436a7-c8f4-42ad-9d8a-867a2c31ec3a
Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=97910
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://uzt.gipuzkoa.eus?De=97910