

## ZARAUZKO UDALA

*Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren Aldaketa, 17-1 areari (OD Zubiaurre Zahar) dagokiona, bizitegi erabilerako 17-3 area berria Amillubi- sortzeko. Behin betiko onespina.*

2010eko ekainaren 30ean egindako osoko bilkuran, Zarauzko Udalbatzarrak honakoa erabaki zuen:

Alkatetzaren 2009ko maiatzaren 5eko 0533 ebazpenaren bidez, hasiera eman zitzaion Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorra aldatzeko espedienteari. Aldaketa 17-1 areari (OD Zubiaurre Zahar) zegokion.

Udalak berak sustatu du proiektua eta Edorta Elizondo arkitektoak zuzendutako lantaldeak idatzi du dokumentua.

Proposamenaren xedea da bizitegi erabilerako area berria sortzea (17-3 area OD Amillubi), gaur egun obretako udal brigadaren eraikina dagoen ekipamenduko partzelan, bertan erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) eraikitzeko.

Espedientearen izapidean ondoko egintzak dira azpimarratzekoak:

— Udalbatzarrak, 2009ko uztailaren 29an egindako osoko bilkuran, hasierako onespina eman zion plan orokorra aldatzeko proposamenari.

— Espedientea jendaurrean egon zen epean ez zen alegaziorik aurkeztu.

— Txosten sektorialak eskatu ziren (jabari publiko hidraulikoa eta trenbidea). Erantzunik jaso gabe bi hilabeteko epea pasa eta gero, espedientearen izapideari jarraipena eman zitzaion.

— Udal plangintzako aholku-batzordeak ZHAPO aldatzeko proposamena eztatidatu zuen, eta ez zuen eragozpenik jarri.

— Udalbatzarrak, 2009ko abenduaren 30ean egindako osoko bilkuran, behin-behineko onespina eman zion proposamenari.

— Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak espedientea eztatidatu zuen (2010eko maiatzaren 6ko 2/2010 bilera). Txostena/erabakia aldekoa izan zen, baldintzarik gabe.

— Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak txostena egin ondoren, Hirigintza, Obra eta Proiektu, Zerbitzu eta Ingurumeneko informazio-batzordeak, 2010eko maiatzaren 24an egindako bileran, proiektua behin betikoz onartzearen aldeko proposamena egin zuen, behin-behineko onespeneko dokumentuaren arabera.

Espedientea aztertu eta aurrez eztatidatu ondoren, Udalbatzarrak, bertaratutako 19 zinegotziren aldeko botoaz eta, beraz, legezko gehiengo osoaren «quorum»-az.

ERABAKI DU

*Lehena.*

Behin betiko onartzea Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorraren aldaketa, hain zuzen ere, 17-1 areari (OD Zubiaurre Zahar) dagokiona. Aldaketa Udalak sustatu du, eta bizitegi erabilerako area berria (17-3 area OD Amillubi) sortu eta bertan erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) eraikitzea du xede.

## AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ

*Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al Área 17-1 (OD Zubiaurre Zahar) para crear la nueva área residencial 17-3 -OD Amillubi. Aprobación definitiva.*

El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

Mediante resolución de Alcaldía 0533 de 5 de mayo de 2009, se dio inicio al expediente de modificación del plan general de ordenación urbana de Zarautz, relativa al área 17-1 (OD Zubiaurre Zahar).

El proyecto ha sido promovido por el Ayuntamiento y elaborado por el equipo dirigido por el arquitecto Edorta Elizondo.

La propuesta tienen como finalidad crear una nueva área residencial (área 17-3 OD Amillubi) en la parcela de equipamiento donde se encuentra actualmente el edificio de la brigada municipal de obras, para construir Vivienda de Protección Oficial (VPO) de régimen general.

En la tramitación del expediente destacan las siguientes actuaciones:

— El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de julio de 2009, aprobó inicialmente la propuesta de modificación del plan general.

— En el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones.

— Solicitud de informes sectoriales (dominio público hidráulico y ferrocarril). Transcurridos dos meses sin recibir contestación se continuó la tramitación del expediente.

— La propuesta de modificación del PGOUZ fue debatida por el consejo asesor del planeamiento municipal que no puso objeciones.

— El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 30 de diciembre de 2009 aprobó provisionalmente la propuesta.

— El expediente fue debatido en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (sesión 2/2010 celebrada el 6 de mayo de 2010). El informe/acuerdo fue favorable, sin condiciones.

— Tras informe del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente la comisión informativa de Urbanismo, Obras y Proyectos, Servicios y Medio Ambiente en sesión de 24 de mayo de 2010, dictaminó favorablemente la aprobación definitiva del proyecto conforme al documento de aprobación provisional.

Analizado el expediente y previa deliberación, el Pleno del Ayuntamiento con el voto favorable de 19 concejales presentes y, por consiguiente, con el «quórum» de la mayoría absoluta legal,

ACUERDA

*Primero.*

Aprobar definitivamente la modificación del plan general de ordenación urbana de Zarautz, relativa al área 17-1 (OD Zubiaurre Zahar), promovida por el Ayuntamiento para crear una nueva área residencial (área 17-3 OD Amillubi) para construir vivienda de Protección Oficial (VPO) de régimen general.

Onartutako dokumentua Edorta Elizondo arkitektoak zuzendutako lantaldeak idatzitakoa da (2009ko abenduaren 29an ikus-onetsia).

*Bigarrena.*

Behin betiko onespina erabaki eta gero, ondorengo izapideak egingo dira:

— Akordioa jakinaraztea Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari.

— Onartutako dokumentua Foru Aldundiko hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea.

— Behin betiko akordioaren testu osoa eta plan orokorraren hirigintzako arauak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu emango dira. Halaber, behin betiko onespenerako akordioa lurralde historikoan hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratu emango da.

Azkenik, onartutako dokumentua eta espedientea Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaltzea.

Hala jakinarazten da, orok jakin dezan eta ondorio egokiak izan ditzan. Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du. Nahi duenak berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango dio Udalbatzarrari, hilabeteko epean, edo zuzenean aurkatu bi hilabeteko epean Bilbon egoitza duen Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Salan.

Aipatutako epeak iragarki hau argitaratu ematen denetik edo, beranduago egiten bada, interesdunak jakinarazpena jaso eta biharamunean hasiko dira.

Zarautz, 2010eko uztailaren 20a.—Alkatea.

(5066)

(8789)

ERANSKINA

ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRAREN  
DOKUMENTUAN EGINDAKO ALDAKETAK

1  
ALDATU DIREN PLANOAK

Planeamendu aldaketa honen ondorioz aldaketak jasan dituzten ZHAPOren dokumentazio grafikoko planoak honako hauek dira:

- B-2 plano. Lurzoruaren sailkapena: e/ 1/ 10.000.
- B-3 plano. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra: e/ 1/ 5.000.
- B-5-1 plano. Sistema orokorraren zuzkidura-sarea (hiri-lurzoru eta urbanizagarria): e/ 1/ 5.000.
- B-7 plano. Hirigintza-kudeaketa: e/ 1/ 5.000.
- C-12-A plano: 17 Irita -Kalifikazioa-: e/ 1/ 5.000.
- C-12-B plano: 17 Irita -Antolamendua-: e/ 1/ 5.000.

2  
ALDATU DIREN HIRIGINTZA ARAUAK

11. Titulua. Ordenantza eremuak Hiri Lurzoru eta Lurzoru Urbanizagarriaren Xedapen Orokorrak.

El documento aprobado es el elaborado por el equipo dirigido por el arquitecto Edorta Elizondo (visado el 29 de diciembre de 2009).

*Segundo.*

Una vez acordada la aprobación definitiva se realizarán los siguientes trámites:

— Notificar el acuerdo a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

— Remitir el documento aprobado al registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral.

— El contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y las normas urbanísticas de la modificación del plan general se publicarán en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa. Igualmente el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico.

— Finalmente, remitir el documento y el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, con indicación de que contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición ante EL Pleno del Ayuntamiento, en el plazo de un mes, o impugnarlo directamente, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco con sede en Bilbao.

Los plazos señalados se computarán a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio o, de ser posterior, al de la notificación individualizada a los interesados.

Zarautz, a 20 de julio de 2010.—El Alcalde.

(5066)

(8789)

ANEXO

MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUZ

1  
PLANOS MODIFICADOS.

Los planos de la documentación gráfica del P.G.O.U.Z. afectados por la presente modificación de planeamiento son los siguientes:

- Plano B-2. Clasificación del Suelo: e/ 1/ 10.000.
- Plano B-3. Calificación global del suelo urbano y urbanizable: e/ 1/ 5.000.
- Plano B-5-1. Red dotacional de sistemas generales (suelo urbano y urbanizable): e/ 1/ 5.000.
- Plano B-7. Gestión urbanística e/ 1/ 5.000.
- Plano C-12-A: 17 Irita Calificación: e/ 1/ 5.000.
- Plano C-12-B: 17 Irita Ordenación: e/ 1/ 5.000.

2  
NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

Título 11. Ambitos de Ordenanza en Suelo Urbano y Urbanizable. Disposiciones Generales.

11.2.1. Artikulua. Xedapen Orokorrak. 6. atala. Antolamendu definituko esparruen koadroa aldatu egin da, eta honela geratu da:

Esparrua	Izena
21 area	OD Santa Ana Bizitegi Gunea
23 area	OD San Inazio
24 area	OD Urkidi
25 area	OD Monte Albertia
3 area	OD Vista Alegre
41 area	OD Vista Alegre Parkea
42 area	OD Mutxio Parkea
5 area	OD Itsasertzeko Pasealekua
61 area	OD Salbide Berria
62 area	OD Osasun Zentroa
64 area	OD Salbide Zaharra
7 area	OC Azken Portu
81 area	OD Aritzatalde Bizitegi Gunea
82 area	OD Zuzkidurako Aritzatalde
91 area	OD Itxasmendi
92 area	OD Sailberrieta
101 area	OD Santa Clara Komentua
111 area	OD Mendilauta
112 area	OD Golf Kluba
121 area	OD Zelaieta
122 area	OD Egunekeo Zentroa
123 area	OD Kortazar
131 area	OD San Pelaio
14 area	OD Zelai
15 area	OD Zelai Ondo
171 area	OD Zubiaurre
173 area	OD Amillubi
18 area	OD Astiko Kirolgunea
191 area	OD Talaimendi
192 area	OD Santaiturrieta
21 area	OD Abendaño
22 area	OD Untzaingo Hilerria
23 area	OD la Salle Ikstetxea

11.2.5. artikulua. Antolamendu definituko esparruen barne sartutako jardueren programazioa. 1. atala. Aldatu egin da, eta honela geratu da:

1. Esparru bakoitzeko hirigintzako fitxan jasotzen diren zehaztapen xehatuenak kaltetu gabe, orokorrean, ondoren aipatuko dugun programazioa ezartzen da, antolamendu definituko esparruen barne sartutako jarduketak egikaritzeko:

1.1. Zuzkidura-jarduketak (Santa Barbarako bizitegi-lur-sailak 2-3. arean, eta Ifar-Koia 11-1. arean). 24 hilabete eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarria aurkezteko, eta eraikuntza-lizentzia eskatzeko. Epea, plan orokorra indarrean jartzen den unetik hasiko da.

1.2. Jarduketa integratuak (6-4, 19-2 eta 17.3 areak). Plan orokorraren iraunaldi teorikoko lehen erdirako programatzen dira. 19-2. area, lankidetzaren sistema bidez, egikaritze-fasean dago, plan orokorraren aurretik onartutako plangintza xehatuaren zehaztapenak jarraituta.

1.3. Udal-administrazioak erantzukizun zuzena duen zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak (12-3. area). Lehenetsuneko jarduketa da eta plan orokorra indarrean jarri eta lehen urtean hasi beharko da egikaritzen.

1.4. Udalak eskuduntzarik ez duen zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak (6-2 area eta Ertzaintzaren kuartela handitzea 12-2. arean). Aurrenekoa egikaritze-fasean dago. Bigarreneko ez dute epe espezifikorik ezarri.

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales. Apartado 6. Se modifica el cuadro de ámbitos de ordenación definida quedando como sigue:

Ámbito	Denominación
Área 21	OD Residencia Santa Ana
Área 23	OD San Ignazio
Área 24	OD Urkidi
Área 25	OD Monte Albertia
Área 3	OD Vista Alegre
Área 41	OD Parque de Vista Alegre
Área 42	OD Parque de Mutxio
Área 5	OD Paseo Marítimo
Área 61	OD Salbide Berria
Área 62	OD Centro de Salud
Área 64	OD Salbide Zaharra
Área 7	OC Azken Portu
Área 81	OD Residencial Aritzatalde
Área 82	OD Dotacional Aritzatalde
Área 91	OD Itxasmendi
Área 92	OD Sailberrieta
Área 101	OD Convento de Santa Clara
Área 111	OD Mendilauta
Área 112	OD Club de Golf
Área 121	OD Zelaieta
Área 122	OD Centro de Día
Área 123	OD Kortazar
Área 131	OD San Pelaio
Área 14	OD Zelai
Área 15	OD Zelai Ondo
Área 171	OD Zubiaurre
Área 173	OD Amillubi
Área 18	OD Complejo Deportivo Asti
Área 191	OD Talaimendi
Área 192	OD Santaiturrieta
Área 21	OD Abendaño
Área 22	OD Ce
Área 23	OD Colegio la Salle

Artículo 11.2.5. Programación de las actuaciones incluidas en los ámbitos de ordenación definida- Apartado 1. Se modifica y queda como sigue:

1. Sin perjuicio de las determinaciones más detalladas que se contienen en la ficha urbanística de cada ámbito se establece con carácter general la siguiente programación para la ejecución de las actuaciones incluidas en los ámbitos de ordenación definida:

1.1. Actuaciones de dotación (parcelas residenciales de Santa Bárbara en el área 2-3, e Ifar- Koia en el área 11-1). 24 meses para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso urbanización complementaria, y solicitar la licencia de construcción contados desde la entrada en vigor del plan general.

1.2. Actuaciones integradas (áreas 6-4, 19-2 y 17-3). Se programan para la primera mitad de vigencia teórica del plan general. El área 19-2 se encuentra en fase de ejecución mediante el sistema de cooperación conforme a las determinaciones del planeamiento pormenorizado aprobado con anterioridad al plan general.

1.3. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas que son responsabilidad directa de la administración municipal (área 12-3). Se considera actuación prioritaria y su ejecución deberá iniciarse en el primer año de vigencia del plan general.

1.4. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas cuya competencia no corresponde al municipio (área 6-2 y ampliación del cuartel de la Ertzaintza en el área 12-1). La primera está en fase de ejecución. No se fija un plazo específico para la segunda.

12. Titulua. Hiri Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian ordenantza esparruen hirigintzako fitxa partikularrak.

17. Eremua. Irita.

12.17.1. Artikulua. *Xedapen Orokorrak. Aldatu egin da, eta honela geratu da:*

Azalera: 96.077 m<sup>2</sup>.

Sailkapena eta kategorizazioa: Hiri Lurzoru Finkatua 17-1. arean (OD Zubiaurre); eta hiri-lurzoru finkatu gabea 17-2. arean (OR Irita) eta 17-3. arean (OD Amillubi).

Kalifikazio orokorra:

— Hirugarren sektoreko erabilera (17-2. area).

— Bizitegi-erabilera kolektiboa (17-3. area).

— Zuzkidurak eta Ekipamenduak (17-1. area).

— Hiriko berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorra (17-2. arean antolatu beharreko parkea eta 17-3. arean antolatu beharreko berdegunea).

— Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.

Berezko erabilera. Hirugarren sektoreko erabilera, teknologia aurreratua (6. erabilera, 5. mota).

Hirigintzako eraikigarritasuna: 17-1. arean dagoena; eta 17-2. eta 17-3. areetan beren fitxetan erregulatutakoa.

1. 17. eremua –Irita-, udalerriko gaur egungo hiri-sarearen Ekialdeko muturrean, Abendañoerreka ubidearen bi aldeetara kokatutako lurzoru lauekin bat dator. Mugak: Iparraldean, Euskotreneko Trenbideko Sistema Orokorra; Hegoaldean, 9. eremua (Itxasmendi); Ekialdean, A-8 autobiderako sarrerak; eta Mendebaldean, 9, 14 eta 16. eremuak (Itxasmendi, Zelai eta Hegoalde).

2. Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa honako hauek proposatzen dituzte:

2.1. Alde batetik, ubidearen mendebaldean kokatutako eraikina (suhiltzaile-parkearena eta babes zibilarena, ekipamendu eta zuzkidura publikoen erabilera duena) eta arearen iparraldean kokatutako erregai-hornitegia finkatzea.

2.2. Bestetik, Irita area, jarduera ekonomiko estrategikoak garatzeko esparru gisa berrestea: Teknologia aurreratuko hirugarren sektoreko erabilera; horretarako, ZHAPoren egitura-antolamendu gisa, Zarauzko Industrialdea sozietate publikoak deitutako ideien lehiaketaren proiektu irabazlearen proposamenak jasoko dira. Proiektu horiek, Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten bidez garatu eta xehatu beharko dira.

2.3. Era berean, 17-3. area sortzen da: Antolamendu Definituko Esparrua OD Amillubi. Helburua babestutako etxebizitza multzo bat eraikitzea da, eta horrela plan orokorreko babestutako etxebizitzaren hasierako eskaintza zabaltzea, beren lursailetan egon daitezen bai etxebizitza-erabilera kolektiboa izango duen babestutako eraikina, bai zuzkidurazko bizitokien eraikina, Hiri Antolamenduaren Plan Orokorren Aldaketan 17-1. Arearako —antolamendu definituko esparrua OD Zubiaurre— aurreikusten dena.

12.17.2. Artikulua. *17-1. area. Antolamendu definituko esparrua OD Zubiaurre. Aldatu egin da, eta honela geratu da:*

a) Esparrua eta helburuak.

1. 17-1. area (OD Zubiaurre), Iñurritza edo Abendañoerreka ubidearen bi aldeetara, Hegoalde eta Zelai eremuen Ekialdean kokatutako lurzoru lauek osatzen dute. 25.352 m<sup>2</sup> inguruko azalera okupatzen du. Eremu hau, fisikoki, gaur

Título 12. Fichas urbanísticas particulares de los ámbitos de ordenanza en suelo urbano y urbanizable.

Ámbito 17. Irita.

Artículo 12.17.1. *Disposiciones Generales. Se modifica y queda como sigue:*

Superficie: 96.077 m<sup>2</sup>.

Clasificación y categorización: Suelo Urbano Consolidado en el Área 17-1 (OD Zubiaurre), y Suelo Urbano No Consolidado en las Áreas 17-2 (OR Irita) y 17-3 (OD Amillubi).

Calificación global:

— Terciario (área 17-2).

— Residencial de Vivienda Colectiva (área 17-3).

— Dotaciones y Equipamientos (área 17-1).

— Sistema General de espacios libres y zonas verdes urbanas (parque a habilitar en el área 17-2 y zona verde en el área 17-3).

— Sistema General de Infraestructuras y Comunicaciones a su paso por el ámbito.

Uso característico. Terciario alta tecnología (Uso 6, tipo 5).

Edificabilidad urbanística: La existente en el Área 17-1 y la regulada en sus respectivas fichas en las áreas 17-2 y 17-3.

1. El ámbito 17 Irita se corresponde con suelos llanos situados a ambos lados de la regata Abendañoerreka en el extremo Este de la actual malla urbana del municipio. Está delimitado por el Sistema General Ferroviario Euskotren, al Norte; el ámbito 9 (Itxasmendi), al sur; los accesos a la autopista A-8, al Este; y los ámbitos 9, 14 y 16 (Itxasmendi, Zelai y Hegoalde), al Oeste.

2. Como objetivos y criterios urbanísticos generales se proponen.

2.1. Por un lado, la consolidación del edificio de parque de bomberos y protección civil con uso de equipamientos y dotaciones públicas ubicada al oeste de la regata, y la estación de servicio y suministro de carburantes situada al norte de la zona.

2.2. Por el otro confirmar el área Irita como ámbito para el desarrollo de actividades económicas estratégicas: Uso terciario de alta tecnología, para el que se recogerá como ordenación estructural del PGOUZ las propuestas del proyecto ganador del concurso de ideas que fue convocado por la sociedad pública Zarauzko Industrialdea, que deberán ser desarrolladas y pormenorizadas por un Plan Especial de Ordenación Urbana.

2.3. Así mismo, se crea el Área 17-3. Ámbito de ordenación definida OD Amillubi con el fin de acoger una promoción de vivienda protegida y ampliar así la oferta inicial de vivienda protegida del plan general, de forma que en sus terrenos se ubiquen tanto la edificación residencial de vivienda colectiva protegida como el edificio de alojamientos residenciales previsto en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el área 17-1 ámbito de ordenación definida OD Zubiaurre.

Artículo 12.17.2. *Área 17-1. Ámbito de ordenación definida OD Zubiaurre. Se modifica y queda como sigue:*

a) Ámbito y objetivos.

1. El área 17-1 (OD Zubiaurre) Está conformada terrenos llanos situados al Este de las zonas Hegoalde y Zelai a ambos lados de la regata Iñurritza o Abendañoerreka. Ocupa una superficie aproximada de 25.352 m<sup>2</sup> constituida físicamente por

egun dagoen kanalizazioaren aurretik ibaiak okupatutako lurzoru zati bat hartzen duten lurrek osatzen dute. Areak, Iparraldean, trenbidearekin mugatzen du, eta Hegoaldean, 17-2. arearekin (Iritza) eta ibaiarekin. Ereku hau bat dator aurreko Arau Subsidiarioen 33 eta 34. zonekin.

2. Eremurako hirigintzako helburu gisa, orokorrean, honako hauek definitzen dira: Ubidearen mendebaldean kokatutako ekipamendu eta zuzkidura publikoen multzoa, eta arearen iparraldean kokatutako erregai-hornitegia finkatzea.

3. Abendañoerreka ubidearen mendebaldean dauden Maria Etxetxiki 18 zenbakiko ekipamendu-lursailak dagokionean, ZHAPOk bildu eta espresuki indarrean mantentzen ditu Maria Etxetxiki Plan Bereziaren onarritako zehaztapenak. Plan hori, 1990eko maiatzaren 8an onartu zuten behin betiko, fitxa honetan jasotako zehaztapenekin. Grafikoki eta idatziz hobeto zehazteko, Plan Bereziaren dokumentua kontsultatu da. Bertako ordenantzak, 1995eko maiatzaren 5eko 84. Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zituzten.

4. Maria Etxetxiki 18 zenbakiko lursailak hiri-zerbitzuetako (4. erabilera 1. mota), suhiltzaile-parkeko eta babes zibileko erabilera nagusia izaten jarraitzen du. Berariaz aurreikusitako erabilerez gain, 6. tituluan (Erabileren Araudia) aurreikusitako bestelako ekipamendu-erabileretara zuzendu ahal izango dira.

5. Ubidearen ekialdean dagoen lursailari dagokionean, ZHAPOk, bertan dagoen eraikuntza finkatzen du, hirigintzako eraikigarritasuna handitu gabe. Lursailaren erabilera nagusia, erregaien hornitegia (2. erabilera 3. mota) izango da. Erabilera hori, 1. liburukiko 6. tituluan aurreikusitako erabilera horretarako xedapen orokorrek zuzenduko dute. Erabilera alternatibo gisa onartzen dira zuzkidurako eta ekipamenduko erabilera (4. erabilera) eta hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera).

*12.17.4. 17-3 area. Antolamendu definituko esparrua OD Amillubi-. 17.17.4 artikulua berria gehitu eta honela geratu da:*

a) Esparrua eta helburuak.

1. 17-3 areak (OD Amillubi) 9.544 m<sup>2</sup> inguruko azalera du, eta bat dator, ia eremu guztian, plangintza-aldaketa baino lehen ZHAPOk ekipamendu eta zuzkidura publikoen multzo gisa kalifikatzen zuen udal titulatasuneko lursailarekin. Area honen iparraldeko mugak trenbidearekin bat egiten du, eta hegoalde eta ekialdeko mugek 17-1 arearekin (Zubiaurre) eta errekarrekin.

2. Area honen hirigintza-garapenerako baldintza eta aukera garrantzitsuenetako bat Euskotreneko trenbidearen ibilbidea desbideratzea da; gaur egun, trenbidea arearen iparraldetik igarotzen da, baina etorkizunean trenbidea desbideratzea aurreikusten da, arearen hegoaldetik igaro dadin. Horri esker bertako lurzoruak libratuko dira eta Espazio Libre eta Berdeguneetako Sistema Orokorrerako erabili ahal izango dira, gaur egun «hiri-muga» gisa funtzionatzen baitute. Lurzoru horiek kanpoaldean berreskuratuta, herriko hainbat auzoren arteko konexioa hobetuko da.

3. Ereku honetarako hirigintzako helburu gisa honako hau proposatzen da: Sektore gazteenaren artean nagusiki etxebizitza-eskaerako premiei erantzungo dien babes publikoko erregimenaren barneko etxebizitzak egin ahal izateko duen potentziala aprobetxatzea.

b) Arearen garapenerako zehaztapen partikularrak.

1. Sailkapena eta kategorizazioa. Area, hirigintzako eraikigarritasun haztuaren handitzeak finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzen da (jarduketa integratua).

terrenos llanos que ocupan parcialmente suelos ocupados por el río antes de su actual canalización. El área linda al Norte con el ferrocarril y al Sur con el área 17-2 (Irita) y el río. Esta área se corresponde con la zonas 33 y 34 de las anteriores NNSS.

2. Como objetivos urbanísticos para el área se define genéricamente la consolidación del conjunto de equipamientos y dotaciones públicas ubicadas al oeste de la regata, y la estación de servicio y suministro de carburantes situada al norte de la zona.

3. En lo que respecta a las parcelas de equipamiento de Maria Etxetxiki 18, situada al oeste de la regata Abendañoerreka el PGOUZ recoge y mantiene expresamente vigentes las determinaciones básicas del Plan Especial de Maria Etxetxiki que fue aprobado definitivamente el 8 de mayo de 1990 con las especificaciones contenidas en esta ficha. Para mayor concreción gráfica y escrita se consultará el documento del propio Plan Especial cuyas ordenanzas fueron publicadas en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 84 de 5 de mayo de 1995.

4. La parcela de Maria Etxetxiki 18 se mantiene con el uso principal de servicios urbanos (uso 4 tipo 1), parque de bomberos y protección civil. Además de al uso específicamente previsto podrá destinarse a otros usos de equipamiento previstos en el título 6 (Normativa de Usos).

5. En lo que respecta a la parcela situada al este de la regata, el PGOUZ consolida la edificación existente sin aumento de la edificabilidad urbanística. El uso principal de la parcela será el de estación de servicio de carburantes (uso 2 tipo 3) que se regirá por las disposiciones generales para dicho uso previstas en el Título 6 del Tomo 1. Se admite como uso alternativo el de Dotación y Equipamiento (Uso 4) y el Terciario (Uso 6).

*Artículo 12.17.4. Área 17-3. Ámbito de ordenación definida OD Amillubi. Se añade un nuevo artículo 12.17.4 que queda como sigue:*

a) Ámbito y objetivos.

1. El área 17-3 (OD Amillubi) tiene una superficie de aproximadamente 9.544 m<sup>2</sup> que se corresponde en su mayor parte con la parcela de titularidad municipal que estaba calificada como de equipamientos y dotaciones públicas en el P.G.O.U.Z. anteriormente a la modificación de planeamiento. El área linda al Norte con el ferrocarril y al Sur y al Este con el área 17-1 (Zubiaurre) y el río.

2. Uno de los condicionantes y oportunidades más importantes para el desarrollo urbanístico de esta área es el desvío previsto para el trazado ferroviario de Euskotren que discurre actualmente por el Norte del área el cual se prevé que pase a discurrir al Sur del área, lo que posibilitará la liberación de dichos suelos y su empleo para Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, ya que ahora funcionan como un «límite urbano». La recuperación de esos suelos en superficie, posibilitará una mayor conexión entre los distintos barrios del municipio.

3. Como objetivo urbanístico para ésta área se plantea el aprovechar su potencial urbanístico para poder acometer una actuación de viviendas sometidas al régimen de protección pública que de respuesta a las necesidades de demanda de vivienda, preferentemente del sector más joven de la población.

b) Determinaciones particulares para el desarrollo del área.

1. Clasificación y categorización. Se clasifica el área como suelo urbano no consolidado por aumento de la edificabilidad urbanística ponderada (actuación integrada).

2. Kalifikazio orokorra. Bizitegi-erabilera eta Sistema Orokorrak.

3. Erabileren arteko haztapan-koefizienteak. Orokorrak, antolamendu definituko esparruetarako.

4. Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna bizitegi-lur-sailean. Ondoko parametroak aplikatu izanaren ondoriozkoa izango da:

4.1. Sotoko solairuak: Gehienez bi, eraikuntzaren erabilera nagusiari lotutako trasteleku eta garajeko lokal gisa erabiltzeko (8. erabilera, 1. eta 3. motak). Ez da mugatuko sotoaren gehienezko okupazioa. 1. liburukiko 6.9.06 artikuluan aurreikusitako aparkalekuen gutxienezko zuzkidurak bermatu beharko dituzte.

4.2. Beheko solairua: 1.500 m<sup>2</sup> eraiki gehienez, hirugarren sektoreko erabilerara (6. erabilera, 4.2 mota izan ezik) eta zuzkidura eta ekipamenduen erabilerara (4. erabilera, 14. eta 15. motak izan ezik) zuzenduak, gutxienez 520 m<sup>2</sup> eraiki hirugarren sektoreko erabilerara zuzenduak (6. erabilera, 4.2 mota izan ezik), atarietara eta eraikuntzaren elementu komunitaria zuzendutako azalera gain. Ez da etxebizitza-erabilera baimentzen.

4.3. Goiko solairuak (estalkipeko solairua barne): Gehienez 11.500 m<sup>2</sup> (atariak eta behe solairuko gune komunak barne), babes publikoko erregimenen baten mende jarritako etxebizitza-erabilera kolektibora (5. erabilera 2. mota) zuzendu ahal izango dira; gehienez, 136 etxebizitza independente izango dira. Estalkipeko solairuan ezingo dira etxebizitza independenteak egin, bai ordea, azken solairuko etxebizitzei lotutako etxebizitza-erabilerara zuzendutako espazioak.

4.4. Lortutako dentsitatea.

4.4.1. Arearen guztizko azalera: 9.544 m<sup>2</sup>.

4.4.2. Zuzkidura publikoetarako ez den sestra gaineko m<sup>2</sup> sabaiko indizea: 1,36 m<sup>2</sup> sabai/ m<sup>2</sup> lurzoru.

5. Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren estandarrek. Bizitegi-izaerako arearen hirigintzako eraikigarritasunaren % 100, erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza kolektiboetarako (BOE) erabiliko da.

6. Antolamendu xehatua. Honako parametro hauek izango dituen antolamendua proposatzen da:

6.1. Eremurako proposatutako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak ondorengo ataletan jasota daude.

6.2. Area honetan kokatutako udal-brigadaren biltegiaren eraikina antolamendutik kanpo geratuko da.

6.3. Eraikuntza berria tipologia arkitektoniko libreko eraikuntza-bloke bakar batean banatzea planteatzen da. Bloke horrek ZHAPOn 1. liburukian aurreikusitako baldintza orokorrak bete beharko ditu. Erabilera publikoko arkupeak eta/edo karrerapeak ezarri beharko dira, gutxienez hiru metroko zabalerakoak.

6.4. ZHAPOn egiten ziren hasierako aurreikuspenetako hirigintza-eraikigarritasuna handitu egin denez, 248,70 m<sup>2</sup> lurzoru zuzkidurazko bizitokietarako erabiliko dira. Erabilera horretara bideratutako eraikuntza, etxebizitza-eraikuntzaren ondoan egin beharko da. Zuzkidurazko bizitokietarako eraikuntzak 2 sotoko solairu + beheko solairua + 4 goiko solairu edukitzea proposatzen da.

6.5. Ez da mugatuko sotoaren gehienezko okupazioa. Altuerako etxebizitzaren eraikuntzak 1.647,50 m<sup>2</sup> okupatuko ditu gehienez solairuan. Altuerako eraikuntzak edota sestra azpiko sotoek okupatzen ez dituzten lurzoru guztiek kalifikazio hau

2. Calificación Global. Residencial y Sistemas Generales.

3. Coeficientes de ponderación entre usos. Los generales para los ámbitos de ordenación definida.

4. Edificabilidad urbanística máxima en la parcela residencial. Será la resultante de aplicar los siguientes parámetros:

4.1. Plantas de sótano: Máximo de dos para usos de traseros y locales de garaje vinculados al uso principal de la edificación (uso 8 tipos 1 y 3). No se limita la ocupación máxima del sótano. Se deberán garantizar las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 1.

4.2. Planta baja: Máximo de 1.500 m<sup>2</sup> construidos destinados al uso terciario (uso 6, excepto del tipo 4.2) y al uso de dotaciones y equipamientos (uso 4, excepto del tipo 14 y del tipo 15), con un mínimo de 520 m<sup>2</sup> construidos destinados al uso terciario (uso 6, excepto del tipo 4.2), además de la superficie destinada a portales y elementos comunes de la edificación. No se permite el uso de vivienda.

4.3. Plantas altas (incluida la planta bajo cubierta): Máximo de 11.500 m<sup>2</sup> (incluidos portales y zonas comunes de planta baja) que se destinarán al uso de vivienda colectiva (uso 5, tipo 2) sometida a algún régimen de protección pública con un máximo de 136 viviendas independientes. En la planta bajo cubierta no podrán habilitarse viviendas independientes pero sí espacios destinados al uso de vivienda vinculados a las viviendas de la última planta.

4.4. Densidad Resultante.

4.4.1. Superficie total área: 9.544 m<sup>2</sup>.

4.4.2. Índice m<sup>2</sup> techo sobre rasante no destinado a dotaciones públicas: 1,36 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo.

5. Estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. El 100% de la edificabilidad urbanística del área de carácter residencial se destinará a vivienda colectiva de Protección Oficial (VPO) de régimen general.

6. Ordenación Pormenorizada. Se propone una ordenación con los siguientes parámetros:

6.1. Los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones propuestas para el área están recogidas en los siguientes apartados.

6.2. Se declara fuera de ordenación el edificio de almacén de la brigada municipal ubicado en el área.

6.3. Se plantea distribuir la nueva edificación en un único bloque edificatorio con tipología arquitectónica libre, debiendo cumplir las condiciones generales previstas en el tomo I del PGOUZ. Se deberán habilitar porches y/o soportales de uso público con anchura mínima de tres metros.

6.4. Debido al aumento de edificabilidad urbanística respecto a las previsiones iniciales del P.G.O.U.Z., se habilita un suelo de 248,70 m<sup>2</sup> para el uso de alojamientos dotacionales. La edificación correspondiente a este uso deberá quedar integrada junto con la edificación de viviendas. Se propone que la edificación relativa a los alojamientos dotacionales conste de 2 plantas sótano + planta baja + 4 plantas altas.

6.5. No se limita la ocupación máxima del sótano. La edificación de vivienda en altura ocupará en planta un máximo total de 1.647,50 m<sup>2</sup>. Todos los suelos no ocupados por la edificación en altura o por los sótanos bajo rasante tendrán la cali-

izango dute: Erabilera publikoko lurzoruak, espazio libre edo komunikazio gisa erabiltzeko. Lursail pribatuen altueran eraiki gabeko lurzoru libreak zortasun publikoko erabilera izango du azalera, erabilera publikoko lurzoruen erabilera berbererako.

6.6. Etxebizitza-erakinen profila: 2 sotoko solairu + beheko solairua + 5-8 goiko solairu + gainaldearen azpiko solairua. Gehieneko altuera ordenantza orokorrak aplikatuztik lortutakoa izango da.

6.7. Inñurritza ubideak areatik igarotzean egiten duen ibilbidea kontserbatzea aurreikusi beharko da, ibaiertzen tratamendu naturalistikoa sustatzeko. Ezin izango da jabetza publikoa inbaditu, ezta ibaiertz bakoitzeko 5 metroko zortasun-zerrenda bete ere. Eraikinaren eta Inñurritza ubidearen artean 15 metro utzi beharko dira gutxienez bideratze definituko eremuetan. Jabetza Publiko Hidraulikoari eragiten dion edozein jarduketa egiteko ezinbestekoa izango da arrokera-erakundearen aurretiazko baimen administratiboa, Gipuzkoako lurralde-bulegoan eskuratu beharko dena.

6.8. Areari, batetik, trenbidearen gaur egungo ibilbideak eragiten dio, arearen iparraldetik igarotzen denak, eta bestetik, trenbidearen etorkizuneko ibilbideak, arearen hegoaldeko mugatik gertu igaroko dela aurreikusten baita. Lur berdinketa-aren ubiderapen-lerrotik 25 metrora aurkitzen den eragin-eremuko trenbideak proposatutako eraikuntza-gunearen zati handi bat inbaditzen du. Area horretan eraikitzeko, beharrezkoa izango da trenbidearen jabearen aurretiazko baimena, eta hark ezarri ahal izango ditu jarduketak gauzatzeko baldintzak.

#### 7. Urbanizazio-kargak arearen jabeen kontura.

7.1. Areari bideragarritasuna, saneamendua, zerbitzuen azpiegiturak, lorategiak, zuhaitziak, hiri-altzariak, kalte-ordainak eta abar emateko hirigintza-legeriak ezarritako karga generiko guztiak.

7.2. Hala badagokio, egikaritze-unitatetik kanpoko azpiegitura eta zerbitzuetako obrak, areako sareak sare orokorrekin behar bezala lotzeko eta azken hauen funtzionaltasuna gordezteko beharrezkoak direnak.

7.3. Etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo kontserbatu beharko da.

#### 8. Hirigintza egikaritzeko arteztarauak.

8.1. Egikaritze-unitate bakar baten bidez egikaritzeko jarduketa integratu gisa definitu eta mugatzen da area. Egikaritze-erregimena publikoa izatea proposatzen da.

8.2. Jarduketa aurrera eramateko nahikoa izango da egikaritze eta urbanizazio osagarriko proiektu bat idaztea, eta premien programa eta eraikitzeko etxebizitzaren ezaugarriak (babes publikoko erregimen espezifiko, okupazio erregimena - azalera-eskubidea, errentamendua-) justifikatzeko memoria aurkeztea. Honako hau lehentasuneko jarduketa da eta plan orokorra indarrean jarri eta lehen urtean hasi beharko da egikaritzen.

edificación de suelos de uso público para su destino al uso de espacios libres o comunicaciones. El suelo libre no edificado en altura de las parcelas privadas tendrá servidumbre de uso público en superficie con el mismo destino que los suelos de uso público.

6.6. Perfil de la edificación de viviendas: 2 plantas de sótano + planta baja + de 5 a 8 plantas altas + planta bajo cubierta. La altura máxima será la resultante de la aplicación de las ordenanzas generales.

6.7. Se deberá prever la conservación del trazado de la regata Inñurritza a su paso por el área, incentivando el tratamiento naturalístico de sus riberas. No se podrá invadir el dominio público ni rellenar la franja de servidumbre de 5 metros en cada margen. El retiro mínimo de la edificación con respecto a la regata Inñurritza será de 15 metros en las zonas de encauzamiento definido. Cualquier actuación que suponga afección al Dominio Público Hidráulico requerirá la autorización administrativa previa del organismo de cuenca que deberá tramitarse ante la oficina territorial de Gipuzkoa.

6.8. El área se halla afectada tanto por el trazado actual del ferrocarril que discurre por el norte del área como por el trazado futuro del ferrocarril, el cual se prevé que discurra cercana al límite sur del área. La línea de afección ferroviaria de la zona de afección, la cual se sitúa a 25 metros desde la línea de deslinde de la explanación de las vías, invade gran parte de la edificación propuesta. Será necesaria para poder edificar en el área la previa autorización del titular de la línea ferroviaria, el cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

#### 7. Cargas de urbanización a cargo de los propietarios del área.

7.1. Todas las genéricas impuestas por la legislación urbanística relativas a dotar al área de vialidad, saneamiento, infraestructuras de servicios, ajardinamiento, arbolado, mobiliario urbano, indemnizaciones, etc.

7.2. En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarios para la conexión adecuada de las redes del área con las generales, y para mantener la funcionalidad de éstas últimas.

7.3. Se deberá plantar o conservar un árbol por cada nueva vivienda.

#### 8. Directrices para la ejecución urbanística.

8.1. El área queda definida y delimitada como actuación integrada a ejecutar mediante una sola unidad de ejecución. Se propone que el régimen de ejecución sea público.

8.2. Para la ejecución de la actuación será suficiente la redacción de un proyecto de ejecución y urbanización complementaria, acompañada de una memoria justificativa del programa de necesidades y de las características de las viviendas a construir (régimen específico de protección pública, régimen de ocupación -derecho de superficie, arrendamiento-). Se considera esta actuación como prioritaria y su ejecución deberá iniciarse en el primer año de vigencia de la modificación del Plan General.