



**ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA, 2-2 AREAKO -OR ALDAPETA- ANTOLAMENDU
XEHAUAREN ZEHAZTAPENEI DAGOKIENA**

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA

(1.-) Informazio eta Justifikazio Memoria.

**(2.-) 12.2.3 ordenantza. 2-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR
ALDAPETA–**

Zarautz, 2016ko maiatzaren 9a

Egilea: Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentua

- **Amaia Miner Canflanca arkitektoa**
- **Paul Muñoa Arizmendarrieta arduraduna**



1.- INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA

1.- Plan orokorra aldatzeko xedea eta justifikazioa

2-2 area -OR Aldapeta- antolamendu geroratuko esparrua da. Zarauzko Hiri antolamenduaren plan orokorrak honelako hirigintzako helburuak aurreikusi zituen area horretarako:

- Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren eraikuntza
- Eremu osoko irisgarritasuna hobetzea, Vista Alegre auzoa barne
- Ekipamendu publikoko erabilerara zuzendutako lokalak eskuratzea

Egun Zarautz Lur SA udal sozietatea da arean dagoen partzela eraikigarri bakarraren jabea.

Areak badu onartuta antolamendu xehatua: hiri antolamenduaren plan berezia, 2009ko ekainaren 24an behin betiko onartu zena eta, gero, 2014ko abenduaren 17ko akordioaren bidez modu puntualean aldatu zena.

Onartuta daude, baita ere, urbanizatzeko jarduketa programa (2009ko uztailaren 23an), birpartzelazio proiektua (2011ko apirilaren 7an, eta 2014ko abenduaren 12an aldatuta), urbanizazio proiektua (2015eko martxoaren 13an) eta xehetasun azterketa bat (2014ko ekainaren 20an).

Partzelak badu eraikitze lizentzia, Udalak emandakoa, 2015eko apirilaren 24an.

Nahiz eta aurreko guztia horrela izan, oraindik ez zaio ekin arearen urbanizazioari eta eraikitzeari.



Udalbatza honen agintaldiaren barruan, garrantzi handiko bi zirkunstantzia gertatu dira arean hirigintzaren ikuspegitik.

1.- Santa Ana Egoitza Fundazioak, Zarautz Lur udal sozietateak eta Udalak berak sinatu beharreko hitzarmen bat onartu da. Udalbatzarrak 2016ko urtarrilaren 28an onartu zuen hitzarmen hori, 2015eko ekaineko epai bat betetzearen alternatiba bezala. Izan ere, epai horrek zati batean onartu egin zuen Fundazioak Zarautz Lurren eta Udalaren aurka aurkeztu zuen demanda bat, arean zegoen partzela baten salerosketa zela eta.

Hitzarmenean onartu ziren klausulen artean, bazegoen bat non Zarautz Lurrek eta Udalak konpromisoa hartu zuten, lokal batzuk eta aparkaleku plaza bat Fundazioari emateko, jabetza osoan. Egiteko dagoen eraikinaren sestraperan edo erdilurperatutako beheko solairutan egongo dira lokal horiek, eta Fundazioari lotutako ekipamendu pribatuko xedera zuzenduko dira (zaharren egoitza). Hirigintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak bere garaian egindako txostenaren arabera, ekipamendu pribatuko erabilera eman ahal izateko beharrezkoa da plan orokorraren hirigintzako fitxa aldatzea, egun baztertuta baitago erabilera hori aipatu diren behe-solairuetan.

2.- VISESAk, Zarautz Lur udal sozietateak eta Udalak sinatu beharko duten lankidetzeta-hitzarmena onartu da. Udalbatzarrak 2016ko apirilaren 28an onartu zuen hitzarmen hori.

Hori baino lehenago, egin nahi duen sustapenaren xehetasun batzuk aurreratu ditu VISESAk. Indarrean dagoen plan berezian jasotakoarekin alderatzen badugu, honako berrikuntzak dauzka:

- Eraikitzeke etxebizitzaren kopurua, 60tik 50era jaitsi dute, baina, hasiera batean, erabilera horretarako aurreikusitako hirigintzako eraikigarritasuna txikitu gabe (5.000m²)



- Handitu egingo dute erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kopurua (12tik 20ra), eta gainontzeko 30ak erregimen autonomiko tasatukoak izango dira.
- Gutxitu egingo da eraikinaren okupazioa sestra gaineko solairuetan, baina goi solairuen profila igotzea proposatu dute, egungo 8tik 10era.

Aldaketa horiek guztiek antolamendu xehatuko izaera daukate, eta nahikoa izango litzateke VISESAk aurkeztu beharko duen plan bereziaren aldaketan edo berrikuspenean horiek jasotzea. Hala eta guztiz ere, ikusita plan orokorrean aldaketa puntuala egin beharra dagoela Santa Ana Fundazioarekin egin den hitzarmena betetzeko, egokia iruditu zaigu espediente berean erreferentzia bat sartzea, plan orokorraren testua eta VISESAren proposamena (Udalak onartuko duena) bateratzeko.

Ondorioz, 2-2 areako -OR Aldapeta- hirigintzako fitxaren aldaketan bi proposamen hauek sartuko dira:

- Ekipamendu pribatuaren erabilera egin ahal izatea eraikin berriaren behe-solairuetan edo erdilurperatutakoetan.
- Bateratzea plan orokorreko hirigintza-fitxako antolamendu xehatuko xedapenak eta VISESA sozietate publikoak garatuko duen proiektuaren aurreikuspenak.

2.- Proposatutako aldaketaren izaera eta hura izapidetzeko arauak

Horrela dio 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 103.3 artikuluan:

Izapideak egiteari dagokionez, plan orokorraren elementuen aldaketak bereizketa hori izango du kontuan, eta aldaketak eragindako zehaztapenak bere lerrun edo izaerari dagokien antolamendu-figurak dituen arauari egokitu beharko zaizkie, 58. artikuluan ezarritakoaren arabera.



Antolamenduko zehaztapenen maila hierarkikoari buruzkoa da 58. artikulua. Bertan adierazita dago egiturazko izaera dutenek plangintza orokorraren maila hierarkikoa izango dutela baina gainontzekoek antolamendu xehatuaren maila izango dutela.

Espediente honetan uste dugu aldatu nahi diren elementuek ez dutela egiturazko antolamenduaren zehaztapenen izaera (2/2006 Legearen 53. artikulua), baizik eta antolamendu xehatuko zehaztapenak direla (56. artikuluan jasotakoak): erabilera bateragarrien zerrendak, hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak, eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarrizko elementuak zehaztea (esaterako, altuerak, solairu-kopurua eta antzeko beste batzuk).

Hortaz, antolamendu xehatuko tresna baten berezko tramitazioa izan daiteke, salbuespen bakar batekin: plan orokor baten aldaketa izanik, uste dugu beharrezkoa dela Udalbatzarrak ematea bai hasierako onespena bai behin betikoa.

3.- Plan orokorraren aldaketaren dokumentuak

Kontuan hartuta zein den aldaketaren xedea, uste dugu nahikoak direla honako dokumentuak: Justifikazio Memoria bat eta plan orokorraren 12.2.3 hirigintzako ordenantza (2-2 areako -OR Aldapeta- hirigintzako fitxa). Uste dugu ez dela beharrezkoa informazioko edo antolamenduko planoak sartzea, proposamenak ez dielako ezertan eragiten.

**2.- ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORREKO****12.2.3 ORDENANTZA****2-2 AREA. ANTOLAMENDU GERORATUKO ESPARRUA -OR
ALDAPETA-****2.a.- Ordenantzan aldatuko diren atalak**

| Indarrean dagoen testua | Aldaketa proposamena |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>6.1.1. Sestra gaineko eraikigarritasuna. 5.000 m2 (atariak, elementu komunak eta estalkipeko azalera zenbakarriak barne hartuta), osorik taldeko etxebizitza-erabilerarako (5. erabilera 2. mota) zuzendu ahal izango dira, gehienez 60 etxebizitza independenterekin.</p> | <p>6.1.1. Sestra gaineko edo goi-solairuetako eraikigarritasuna. 5.000 m2 (elementu komunak barne hartuta), osorik taldeko etxebizitza-erabilerarako (5. erabilera 2. mota) zuzendu ahal izango dira, gehienez 60 etxebizitza independenterekin. <i>Balkoiek, terrazek eta hegal irekiek ez dituzte kontuan hartuko eraikitako azalera zenbatzeko.</i></p> |
| <p>6.1.2. Sestrapean edo erdilurperatutako beheko solairutan eraikigarritasuna: Osorik garaje eta aparkalekuko lokal eta trasteleku gisa erabiltzeko zuzenduko da (8. erabilera, 1. eta 3. motak). Plan bereziak, 1. Liburukiaren 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak betetzea bermatu beharko du.</p> | <p>6.1.2. Sestrapeko eta/edo erdilurperatutako beheko solairuetako eraikigarritasuna. <i>Ez da zehazten. 2.000 m2-koa izango da solairu bakoitzeko gehienezko okupazioa.</i> Oso-osorik erabilera hauek izango ditu: <i>eraikinaren sarbide eta instalazio eta zerbitzu orokorretarako,</i> aparkalekuko lokal eta trasteleku gisa (8. erabilera, 1. eta 3.</p> |



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>8.1.- Ekipamendu eta zuzkidura erabilera (4. erabilera): Ez da kontuan hartuko hirigintzako eraikigarritasuneko helburutarako. Bizitegi-erabilerako lursailetakoren baten barne, bide publikotik sarbide zuzena izango duen 360 m²-ko gutxieneko azalera eraikia aurreikusi beharko du plan bereziak.</p> <p>9.3.- Eraikuntza arearen topografiara egokituko da, lur-higiduren premia eta lan horien inpaktu paisajistikoa ahalik eta gehien murrizteko. Arearako proposatutako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak garapeneko plan bereziak xehatuko ditu. Egingo duten eraikuntzarako honako profil maximo hauek proposatzen dituzte: Azpiko 3 solairuen zati bat sestraperan (gehienez) + goiko 6 solairu. Goiko solairuetako azkenak teilatupeko tipologia izango du, eraikinaren mendebaldeko lerrokadurarekiko, gutxienez, 3 metro atzeraemanda.</p> | <p>motak) eta zuzkidura eta ekipamenduetarako (4. erabilera). Plan bereziak, 1. Liburukiaren 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak betetzea bermatu beharko du.</p> <p>8.1.- Ekipamendu eta zuzkidura erabilera (4. erabilera): Ez da kontuan hartuko hirigintzako eraikigarritasuneko helburutarako baldin sestraperako edo erdilurperatutako beheko solairuetan kokatzen bada. Bizitegi-erabilerako lursailetakoren baten barne, bide publikotik sarbide zuzena izango duen ekipamendu publikorako 360 m²-ko gutxieneko azalera eraikia aurreikusi beharko du plan bereziak.</p> <p>9.3.- Eraikuntza arearen topografiara egokituko da, lur-higiduren premia eta lan horien inpaktu paisajistikoa ahalik eta gehien murrizteko. Arearako proposatutako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak garapeneko plan bereziak xehatuko ditu. Egingo duten eraikuntzarako honako profil maximo hauek proposatzen dituzte: sestraperako edo erdilurperatutako solairuak (gehienez 3) + goiko 10 solairu.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



2.b.- 12.2.3 ordenantza aldatua (testu bategin osoa)

12.2.3. 2-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ALDAPETA–

A) Eremua eta helburu orokorrak

1.- 2-2. areak (OR ALDAPETA) 5.235 m² inguruko azalera du. Bertan sartzen dira, aurreko Arau Subsidiarioetan 2. zonan sartuta zeuden antzinako Santa Ana ikastetxeko lurak. Topografiari dagokionean, Ekialdera begira dagoen Santa Barbara mendiko hegaleko lurzorua da. Aldapa handikoa, zati baxuenean + 18,00 eta altuenean, eremuaren Mendebaldeko muturrean Santa Barbara bidearen ondoan, + 48,00 metroko koten artean dago kokatua.

2.- Santa Ana ikastetxeak 1997. urtean itxi zituen ateak. 2001. urteaz geroztik, Udalarena da eta zuzkidurako hainbat gauzatarako erabili du. Hala ere, bertara heltzeko baldintza eskasaren eta hainbat handitze-lan bitartez egindako eraikinaren ezaugarri arkitektonikoen ondorioz ez da egokia helburu horietarako.

3.- Eremu honetarako lehenetasuna duten hirigintzako helburuen artean honako hauek planteatzen dituzte:

3.1. Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren eraikuntza.

3.2. Igogailu-funikularra eraikita, eremu osoko irisgarritasuna hobetzea. Igogailu-funikularrak, oinezkoak eremu horretan ibiltzea eta bertara heltzea erraztuko du, eta asko hobetuko du Vista Alegre antolamendu finkatuko esparruarena ere.

3.3.- Zuzkidura eta ekipamendu publikoko erabilerara zuzendutako lokalak eskuratzea.

B) Area garatzeko hirigintzako zehaztapenak

1.- Saillapena eta kategorizazioa. Area, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzorua gisa sailkatzen da.

2.- Kalifikazio orokorra. Bizitegi-erabilera.

3.- Antolamendu xehatua. Hiri-antolamenduko plan berezi batera jotzen dute.

4.- Lurzorua programazioa eta plangintza xehatua lantzeko epeak. 12 hilabete plan berezia egiteko, 14 hilabete hasieran onartzeko, eta 18 hilabete behin betiko onartzeko. Epe horiek, ZHAPO indarrean jartzen denean hasiko dira kontatzen. Urbanizatzeko jarduketa-programa, plan bereziarekin batera izapidetuko dute.

5.- Erabileren arteko haztapen-koefizienteak. Garapeneko plan bereziak finkatuko ditu.

6.- Gehienezko hirigintzako eraikigarritasuna

6.1.- Bizitegi-erabilerako lursailak.



6.1.1. *Sestra gaineko edo goi solairuetako eraikigarritasuna. 5.000 m² (elementu komunak barne hartuta), osorik taldeko etxebizitza-erabilerarako (5. erabilera 2. mota) zuzendu ahal izango dira, gehienez 60 etxebizitza independenterekin.* Balkoiek, terrazek eta hegal irekiek ez dituzte kontuan hartuko eraikitako azalera zenbatzeko

6.1.2. **6.1.2.** Sestrapeko eta/edo erdilurperatutako beheko solairuetako eraikigarritasuna. Ez da zehazten. 2.000 m²-koa izango da solairu bakoitzeko gehienezko okupazioa. Oso-osorik erabilera hauek izango ditu: eraikinaren sarbide eta instalazio eta zerbitzu orokorretarako, aparkalekuko lokal eta trasteleku gisa (8. erabilera, 1. eta 3. motak) eta zuzkidura eta ekipamenduetarako (4. erabilera). Plan bereziak, 1. Liburukiaren 6.9.06. artikuluan aurreikusitako aparkalekuen gutxieneko zuzkidurak betetzea bermatu beharko du.

6.2.- Bestelako irabazizko erabileretarako partzelak. Ez daude.

6.3.- Emaitzazko dentsitatea

6.3.1. Arearen guztizko azalera: 5.235 m²

6.3.2. Zuzkidura publikoetarako ez den sestra gaineko m² sabaiko indizea: 0,96 m² sabai/m² lurzoru.

7.- Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren estandarrak. Bizitegi-erabilerako hirigintzako eraikigarritasunaren %100, babes publikoko erregimenen batera zuzenduko da, ondoko hau kontuan hartuta:

7.1.- Hirigintzako eraikigarritasunaren %40, gutxienez, erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako (BOE), prezio finkatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako (PFBOE) edo erregimen berezian udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako (UPF) erabiliko da. Erregimen orokorreko eta/edo bereziko BOEk, gutxienez, bizitegi gisa erabiliko dutenaren %20 hartu beharko du, hirigintza-legeriak ezarritako estandarren arabera.

7.2.- Bizitegi gisa erabiltzeko gainerako eraikigarritasuna, erregimen orokorrean udalak prezioa finkatu duen etxebizitzetarako erabili ahal izango da. Kasu honetan etxebizitzak, gehienez, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa baino 2 aldiz garestiagoak izango dira, eta salneurria udalak berak erabakiko du, urbanizatzeko jarduketa-programa onartu ondoren, udal-ordenantza bidez ezarri eta erregulatzen denarekin bat etorrira.

8.- Ekipamendu eta zuzkidura publiko nagusiak

8.1.- Ekipamendu eta zuzkidura erabilera (4. erabilera): Ez da kontuan hartuko hirigintzako eraikigarritasuneko helburutarako baldin sestrapeko edo erdilurperatutako beheko solairuetan kokatzen bada. Bizitegi-erabilerako lursailetakoren baten barne, bide publikotik sarbide zuzena izango duen ekipamendu publikorako 360 m²-ko gutxieneko azalera eraikia aurreikusi beharko du plan bereziak.



8.2.- Gutxieneko azalera espazio libre publikotako tokiko sarerako: 2.000 m²

8.3.- Igogailu-funikular batek, oinezkoak eremu horretan ibiltzea eta bertara heltzea erraztuko du, eta asko hobetuko du Vista Alegre antolamendu finkatuko esparruarena ere.

8.4.- Etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo zaindu beharko da.

9.- Antolamendu, Urbanizazio eta Eraikuntzako arteztarauak.

9.1.- Plan berezia idaztean, GI-2633 errepideko trafikoak arean izango duen soinu-inpaktua aztertu beharko dute, soinuaren ikuspegitik antolamendu-alternatiba egokiena eskaintzen saiatzeko eta beharrezko neurri zuzentzaileak proposatzeko.

9.2.- Arearen kota altueneko espazio libre adierazgarria antolatuko da.

9.3.- Eraikuntza arearen topografiara egokituko da, lur-higiduren premia eta lan horien inpaktu paisajistikoa ahalik eta gehien murrizteko. Arearako proposatutako eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarriko elementuak garapeneko plan bereziak xehatuko ditu. Egingo duten eraikuntzarako honako profil maximo hauek proposatzen dituzte: sestrapeko edo erdilurperatutako solairuak (gehienez 3) + goiko 10 solairu.

9.4.- Etorkizunean egingo dituzten eraikuntzen sestrapeko sotoek edo altueran gauzatutako eraikuntzak okupatu ez dituzten lurzoru guztiak erabilera publikoko lurzoru gisa kalifikatuko dituzte espazio libre gisa edo komunikaziorako erabiltzeko. Lursail pribatuen altueran eraiki gabeko lurzoru libreak, gainazalean erabilera publikoko zortasuna izango du, eta erabilera publikoko lurzoruen helburu berarekin.

9.5.- Antzinako Santa Ana ikastetxeko eraikina antolamenduz kanpo deklaratu dute.

10.- Urbanizazio-kargak eremuko jabeen kontura.

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

10.2.- Berariaz, arean ezarri beharreko igogailu-funikularren eraikuntza.

10.3.- Hala badagokio, eremuko sareak eta sare orokorrak lotzeko, eta azken hauen funtzionaltasuna gordetzeko beharrezko egikaritze-unitateari kanpoko azpiegitura eta zerbitzutako obrak.

11.- Hirigintza-egikaritzerako arteztarauak. Area, egikaritze-unitate bakar baten bidez burutzeko jarduketa integratu gisa definitu eta mugatzen da. Bere mugak, behar izanez gero, plan bereziaren bitartez aldatu ahal izango dira, eremurako sarbideak eta



ZHAPOn jasotako aurreikuspenak egikaritzea bermatzeko. Egikaritze-erregimena publikoa izatea proposatzen dute.

12.- Plan bereziak ondoan dagoen 2-3 –OD SAN IGNAZIO- eremuko Pilar Enea lursaila berrantolatu ahal izango du, 2-2 –OR ALDAPETA– area antolatzeko premiei erantzuteko beharrezkoa bada –eremurako sarbideei dagokienez eta igogailua/funikularra kokatzeari dagokionez–. Kasu horretan, plan bereziak Pilar Enea lursailari gehienez 500 m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna esleitzen diezaioke goi-solairuetan (estalkipea barne) etxebizitza kolektiboko erabilera nagusirako, eta 150 m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna soto edo erdisotoko solairuetan, trasteleku- eta garaje-erabilerearako. Kasu horretan, lursailak finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria izango du (zuzkidura-jarduna), ZHAPOk gaur egungoa baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzen baitio. Plan bereziak Pilar Enea finkari ematen dion eraikigarritasuna 2-2 areari esleitutakoaz bestelakoa izango da.

Zarautzen, 2016ko maiatzaren 9an

| | |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Paul Muñoa Arizmendiarieta | Amaia Miner Canflanca |
| Hirigintza eta ingurumeneko Depaertamentuko arduraduna | Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuko arkitektoa |