



ZARAUZKO UDALA

2020H7000005



ZARAUZKO UDALA

Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva

Data /
Fecha

2021 UZT 29

Organoa / Órgano: Udaltzarra

Idazkaritza / Secretaría

**ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA, ORDENANTZA OROKORRETAKO 3.2.03
ARTIKULUARI DAGOKIONA.**

**ANTOLAMENDUTIK KANPOKO EGOERA GERORATUAN
DAUDEN ERAIKINEN HIRIGINTZAKO ERREGIMENA.**

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ZARAUTZ, RELATIVA AL ARTÍCULO 3.2.03 DE LAS
ORDENANZAS GENERALES.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE
FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDA.

(2021eko ekaina/junio de 2021)

Hirigintza eta Ingurumen Departamentua

ESKU40be6260-6020-4888-9826-0365682250e62

**JUSTIFIKAZIO MEMORIA**

2008ko otsailaren 13an egindako osoko bilkuran, Zarauzko Udalak behin betiko onespena eman zion Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrari (ZHAPO).

Planaren ordenantza orokorretako 3. tituluak eraikinen eta erabileren erregimen juridikoa arautu zuen, hirigintza-antolamendurekin lotuta. Hirigintza-antolamendurekiko desadostasun orokorraren barruan, 3 kategoria bereizi ziren, harekiko bateraezintasun handiagoaren edo txikiagoaren arabera:

- Espresuki antolamendutik kanpo
- Antolamendutik kanpo baina geroratuta
- Antolamendutik kanpo baina onargarria

Antolamendu geroratuaren kategoria izan da eztabaida gehien sortu duena. Egoera horren barruan sartu ziren garapeneko antolamendu xehatua — plan partziala edo plan berezia— burutzeko zuten areetako eraikinak; esate baterako, Salberdin eta Hegoalde areak. Kategoria hori behin-behinekoa da, etorkizuneko garapen-plangintzak bere behin betiko egoera zehaztu artekoa.

13 urte igaro dira plan orokorra onartu zenetik. Salberdin areak onartuta dauka plan berezia, eta bere gauzatze urbanistikoa dagoeneko hasita dago; baina ez da gauza bera gertatu Hegoalden.

2008an plan orokorra onartu zenetik jasandako krisi ekonomiko-finantzarioak eragin zuzena eduki zuen eraikuntzaren munduan eta, hedaduraz, hirigintza arloan.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Ayuntamiento de Zarautz, en sesión Plenaria de 13 de febrero de 2008 aprobó definitivamente el Plan General de ordenación Urbana de Zarautz (ZHAPO).

El título 3 de las ordenanzas generales del plan reguló el régimen jurídico de las edificaciones y usos en relación con el planeamiento urbanístico. Dentro de la situación genérica de disconformidad con la ordenación urbanística, en función de la mayor o menor incompatibilidad con la misma se distinguieron 3 categorías:

- Fuera de ordenación expresa
- Fuera de ordenación diferida
- Fuera de ordenación tolerada

La categoría de ordenación diferida ha sido la más controvertida. Dentro de esa situación se incluyeron los edificios emplazados en área pendientes de ordenación pormenorizada —plan parcial o plan especial— como Salberdin y Hegoalde. Dicha categoría es transitoria hasta tanto el planeamiento de desarrollo futuro determine su situación definitiva.

Han pasado 13 años desde la aprobación del plan general. Así como el área de Salberdin cuenta con plan especial aprobado y ha comenzado ya su ejecución urbanística, no ha ocurrido lo mismo con Hegoalde.

La crisis económico financiera sufrida a



Hegoalderen garapena, hortaz, planean aurreikusi baino askoz gehiago atzeratu da, eta, antza denez, oraindik hainbat urte pasatuko dira etorkizuneko antolamendua idatzi arte.

2016ko urriaren 29an behin betiko onartutako plan orokorreko ordenantza orokorren aldaketan zertxobait malgutu zen antolamendutik kanpoko egoera geroratuan dauden eraikinen erregimen juridikoa, batez ere, erabileren aldetik. Baina, errealitatean, eraikina bera edo bertako elementuren bat banatu beharra eskatzen duen edozein erabilera-aldaketa edo eraldaketa egiteko egungo debekuak eragotzi egin du azalera txikiak behar dituzten jarduera ekonomikoak jartzea.

Eraikinen artean, pabiloi industrialen tipologia nagusitzen da. Batzuk jabetza horizontalean zatituta daude, baina beste batzuk ez. Azken horri batzen bazaio banantzeak egiteko eta erabilera industrialak eta merkataritzako establezimendu handi berriak jartzeko debekua, ezinezkoa edo oso zaila da azalera ertain edo txikiko jarduera komertzial eta tertziarioak jartzea.

Horiek horrela, aldaketa berri honen bidez, jabetza horizontaleko banantzeak baimentzea proposatu da, Abendaño eta Errotaberriko industrialdeetan exijitzen den baldintza berarekin (gutxienez ere, 150 m² erabilgarrikoak izatea emaitzazko azalera).

Bide batez, proposatu da ordenantzako artikularen 3.c.e. atala —erabilera berriak jartzeko baldintzei buruzkoa— indargabetzea, jarduerak jartzeko aukera errazteko. Horren aplikazioak interpretazio eta segurtasun juridikoaren arazoak eragin izan ditu.

Halaber, eguneratu egin dira baimendu daitezkeen produktuak eta materialak jasotzeko biltegi-erabileren erreferentziak.

partir de 2008, precisamente el año de aprobación del plan general, tuvo influencia directa en el mundo de la construcción y, por extensión, en el ámbito urbanístico.

El desarrollo de Hegoalde se ha retrasado muy por encima de lo previsto en el plan general y, presumiblemente, aún pasarán algunos años hasta que se redacte su futura ordenación.

En la modificación de las ordenanzas generales del plan general aprobada definitivamente el 29 de octubre de 2016, ya se suavizó un tanto el régimen jurídico de los edificios en situación de fuera de ordenación diferida, sobre todo en cuanto a usos. Sin embargo, la actual prohibición de cualquier transformación o cambio de uso que implique división o loteo del edificio o de algún elemento del mismo ha imposibilitado la implantación de muchas actividades económicas que precisan de pequeñas superficies.

La tipología edificatoria predominante son pabellones industriales. Algunos están divididos en propiedad horizontal, pero otros no. Esto último, unido a la prohibición de segregaciones y de nuevos usos industriales y de grandes establecimientos comerciales imposibilita o dificulta enormemente la implantación de actividades comerciales y terciarias de superficies medias o pequeñas.

Así las cosas, mediante la presente modificación se plantea permitir las segregaciones en propiedad horizontal, con el mismo requisito que se exige en las zonas industriales de Abendaño y Errotaberri (superficies resultantes de, al menos, 150 m² útiles).

Se propone también derogar el apartado 3.c.e. del artículo de la ordenanza, relativo a las condiciones de implantación de nuevos usos para



2020H7000005

<p>Azkenik, jendaurreko epea amaitu ondoren, zuzenketa bat egin da artikularen 3c atalean.</p> <p>Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 99. artikularen arabera, plan orokorraren barruan dauden ordenantza urbanistikoen eta eraikuntzako aldaketa denez, toki-erregimenari buruzko araudian udal-ordenantzarako jartzen den prozeduraren arabera izapidetu eta onartuko da aldaketa.</p>	<p>facilitar la implantación de actividades. Su aplicación ha generado problemas de interpretación y seguridad jurídica.</p> <p>También se han actualizado las referencias de actividades de uso de almacén de productos y materiales que son autorizables.</p> <p>Por último, tras el período de información al público se ha incorporado una corrección en el apartado 3c del artículo.</p> <p>De acuerdo con el artículo 99 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en la medida que se trata de modificación de ordenanzas urbanísticas y de edificación contenidas en el plan general, la modificación se tramitará y aprobará conforme al procedimiento previsto en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.</p>
--	--

Organoa / Órgano: Udaltzarra

Idazkaritza / Secretaria

ESKU49bae6260-60a9-488f-9826-036b68a5de62

**INDARREAN DAGOEN TESTUA****TEXTO VIGENTE****3.2.03. artikulua. Antolamendutik kanpo baina geroratua**

1.- Antolamendutik kanpoko egoera honen barne sartzen dituzte, antolamendu espresutik kanpoko egoeran egon gabe, garapeneko antolamendu xehatua (Plan Partziala edo Plan Berezia) burutzeko duten eremu edo sektoretan dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea behin-behinekoa da, etorkizuneko garapen-plangintzak bere behin betiko egoera zein den erabaki arte.

2.- Erregimen honetan, espresuki antolamendutik kanpo daudenei baimendutako obrak egiteaz gain, finkatzeko zatiko obrak egitea baimentzen da, bolumena eta/edo azalera eraikia handitu gabe, honako egoera hauek betetzen direnean:

a.- Obretan, gehienez egiturako elementuen ehuneko hogeitaz (%20) aldatzen dutenean.

b.- Obren kostua, gehienez eraikinaren gaur egungo balioaren ehuneko hogeitaz (%30) izatea, lurzorua balioa kontuan hartu gabe.

c.- Garrantzi txikiko akatsak konpontzeko edo zuzentzeko helburua duten konponketa arruntak izatea eta, normalean, eraiste-obrak eskatzen ez dituzten eraikuntzako teknika sinpleak erabili behar izatea.

3.- Erabilera-erregimenari dagokionez, ondorengo mugak jarri dira:

Artículo 3.2.03. Fuera de ordenación diferida

1.- Se incluyen en esta situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación expresa, se encuentran emplazados en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada de desarrollo, bien sea Plan Parcial o Plan Especial. La inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto el planeamiento de desarrollo futuro determine su situación definitiva.

2.- En este régimen además de la realización de las obras permitidas a los considerados fuera de ordenación expresa, se permite la realización de obras parciales de consolidación, sin aumento del volumen y/o superficie construida, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

a.- Que las obras no impliquen sustitución o reparación de los elementos estructurales en más de un veinte por ciento (20%).

b.- Que el costo de ejecución material de las obras no supere el treinta por ciento (30%) del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo.

c.- Que se trate de reparaciones ordinarias que persigan corregir o rectificar defectos menores de escasa envergadura, y que generalmente impliquen la aplicación de técnicas constructivas sencillas que no impliquen obras de derribo.

3.- En cuanto al régimen de usos, se establecen las siguientes limitaciones:



a.- Debekatua dago eraikina bera edo bertako elementuren bat banatu beharra eskatzen duen edozein erabilera-aldaketa edo eraldaketa.

b.- Lizentzia duten produkzio-erabilerako jarduerak eta ZHAPOren hasierako onespena baino lehen jarritakoek (2007ko otsailaren 14a) euren jarduerekin jarraitu ahalko dute, haiek bukatu arte; eta jardueraren lizentziarik ez badute, horien legeztatzea eskatu ahalko dute.

c.- Lehendik dauden eraikinetan erabilera berriak jartzeko 5.2.11 artikuluan (behin-behineko erabileretarako lizentziak) aurreikusitakoa jarraituko da, ondorengo berezitasunekin:

a.- Onartuta daude industria erabilerak, ZHAPOk etxebizitzaren erabilerarekin bateragarri modura kalifikatzen dituzenean, baldin jarritako potentzia guztira gehienez ere 25 kW-koa bada.

b.- Onartuta dago produktuak eta materialak jasotzeko biltegi-erabilera (salmenta eta erakusketa gabe), baldin jardueraren lizentzia lortzetik salbuetsitako jardueraren modura sailkatu ahal bada.

c.- Debekatuta dago txikizkako merkataritza-erabilera pilatua, 4.2 mota, merkataritzako establezimendu handiak.

d.- Debekatuta daude ostalaritzako, aisia-jardueretako eta asimilagarrietako establezimendu publikoen erabilerak.

e.- Hirugarren sektoreko erabilera berri bat jarri nahi bada, baldintza

a.- Queda prohibida cualquier transformación o cambio de uso que implique división o loteo del edificio o de algún elemento del mismo.

b.- Las actividades de uso productivo existentes con licencia y las implantadas con anterioridad a la aprobación inicial del PGOUZ (14 de febrero de 2007) podrán continuar su actividad hasta el cese de la misma y, en caso de no contar con licencia de actividad, podrán instar su legalización.

c.- La implantación de nuevos usos en los edificios existentes se registrará por lo previsto en el artículo 5.2.11 (licencias para usos provisionales) con las siguientes peculiaridades:

a.- Se permiten los usos de industria calificados por el PGOUZ como compatibles con la vivienda, cuando la potencia total instalada sea inferior a 25 kW.

b.- Se permite el uso de almacén de productos y materiales (sin comercio ni exposición) susceptible de ser clasificado de actividad exenta de obtener licencia de actividad.

c.- Se prohíbe el uso comercial al por menor de carácter concentrado, tipo 4.2, grandes establecimientos comerciales

d.- Se prohíben los usos de establecimientos públicos de hostelería, actividades recreativas y asimilables.

e.- La implantación de un nuevo uso de carácter terciario estará



<p>izango da oinezkoentzako sarrera eta/edo aparkaleku nahikoak egokitzea, eta hori guztia sustatzailearen kontura, lizentzian jartzen diren baldintzak jarraituta eta aldez aurretik udal teknikariek arrazoitutako txostena eginda.</p> <p>4. Edozein obra egin edo erabilera berri bat jartzeko, kontuan izango da ea proposatutako kokapenean aurretik lurzorua kutsa dezakeen jarduerarik egin den. Beharrezkoa denean lurzorukalitatearen deklarazioaren prozedura tramitatzea eskatuko da.</p>	<p>condicionada a la adecuación de accesos peatonales y/o aparcamientos suficientes, todo ello a costa de la promoción, en las condiciones que se imponga en la licencia, previo informe razonado de los técnicos municipales</p> <p>4. Antes de autorizar cualquier obra o implantación de un nuevo uso se deberá tener en cuenta si el emplazamiento propuesto ha soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo. En caso que sea preceptivo, se exigirá la tramitación del procedimiento de declaración de calidad de suelo.</p>
---	--

Organoa / Órgano: Udaltzarra
Idazkaritza / Secretaria

ESKU40be6260-6020-4828-9828-0365082200e02

**PROPOSATZEN DEN ALDAKETA****PROPUESTA DE MODIFICACIÓN****3.2.03. artikulua. Antolamendutik kanpo baina geroratua**

1.- Antolamendutik kanpoko egoera honetan sartzen dira, antolamendu espresutik kanpoko egoeran egon gabe, garapeneko antolamendu xehatua (Plan Partziala edo Plan Berezia) burutu gabe duten eremuetan edo sektoretan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak. Antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea behin-behinekkoa da, etorkizuneko garapen-plangintzak bere behin betiko egoera zein den zehaztu artekoa.

2.- Erregimen honetan, espresuki antolamendutik kanpo daudenei baimendutako obrez gain, eraikina finkatzeko obra partzialak ere baimentzen dira, bolumena eta/edo azalera eraikia handitu gabe, honako zirkunstantzia hauek betetzen direnean:

a.- Obrek, gehienez, egiturazko elementuen ehuneko hogeita (% 20) aldatzea edo konpontzea.

b.- Obren gauzatzeko-kostua, gehienez, eraikinaren gaur egungo balioaren ehuneko hogeita hamar (% 30) izatea, lurzorua balioa kontuan hartu gabe.

c.- Garrantzi txikiko akatsak konpontzeko edo zuzentzeko helburua duten konponketa arruntak izatea eta, normalean, eraiste-obrak eskatzen ez dituzten eraikuntzako teknika sinpleak erabili behar izatea.

3.- Jabetza horizontaleko azpibanaketak eta/edo azpibanaketa fisikoak onartuko dira erabilera berriak baimendu ahal

Artículo 3.2.03. Fuera de ordenación diferida

1.- Se incluyen en esta situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación expresa, se encuentran emplazados en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada de desarrollo, bien sea Plan Parcial o Plan Especial. La inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto el planeamiento de desarrollo futuro determine su situación definitiva.

2.- En este régimen además de la realización de las obras permitidas a los considerados fuera de ordenación expresa, se permite la realización de obras parciales de consolidación, sin aumento del volumen y/o superficie construida, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

a.- Que las obras no impliquen sustitución o reparación de los elementos estructurales en más de un veinte por ciento (20%).

b.- Que el costo de ejecución material de las obras no supere el treinta por ciento (30%) del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo.

c.- Que se trate de reparaciones ordinarias que persigan corregir o rectificar defectos menores de escasa envergadura, y que generalmente impliquen la aplicación de técnicas constructivas sencillas que no impliquen obras de derribo.

3.- Se permitirán subdivisiones en propiedad horizontal y/o subdivisiones



izateko. Ondorengo baldintzak bete beharko dituzte emaitzako lokalek:

a.- 150 m² erabilgarrikoa izango da emaitzako gutxieneko azalera. Lokalaren sarbideko solairuan bete beharko da gutxieneko azalera hori.

b.- Zuzeneko sarbidea edukiko dute kanpotik edo eraikuntzaren elementu komun batetik.

c.- Lokalek gutxienez ere 5 metroko fatxada edukiko dute; kanpotik zuzeneko sarbidea duten behesolairuko lokaletan, 5 metro horiek lokalera sartzeko fatxadan eskatuko dira. Emaitzako lokalen zabalera 5 metrokoa izango da, bere barruko edozein espaziotan neurtuta.

4.- Erabilera-erregimenari dagokionez, ondorengo mugak jarri dira:

a.- Lizentzia duten produkzio-erabilerako jarduerak eta ZHAPOren hasierako onespena baino lehen jarritakoek (2007ko otsailaren 14a) euren jarduerekin jarraitu ahalko dute, haiek bukatu arte; eta jardueralizentziarik ez badute, horien legeztatzea eskatu ahalko dute.

b.- Lehendik dauden eraikinetan erabilera berriak jartzeko 5.2.11 artikuluan aurreikusitakoa jarraituko da (behin-behineko erabileretarako lizentziak), ondorengo berezitasunekin:

b.1.- Onartuta daude industria-erabilerak, ZHAPOk etxebizitza-erabilerarekin bateragarri modura kalifikatzen dituenean, baldin instalatutako potentzia guztira gehienez ere 25 kW-koa bada.

b.2.- Onartuta dago produktuak eta materialak jasotzeko biltegi-erabilera (salmenta eta erakusketa gabe), baldin eta

físicas para autorizar nuevos usos. Los locales resultantes deberán cumplir los siguientes requisitos:

a.- Se fija en 150 m² útiles el mínimo de superficie resultante necesaria. La superficie mínima deberá cumplirse en la planta de acceso al local.

b.- Deberán tener acceso directo desde el exterior o desde elemento común de la edificación.

c.- Los locales dispondrán de una fachada mínima de 5 metros; en el caso de locales en planta baja, los 5 metros se exigirán en la fachada de acceso al local. La anchura de los locales resultantes, medida en cualquiera de sus espacios interiores, será de 5 metros.

4.- En cuanto al régimen de usos, se establecen las siguientes limitaciones:

a.- Las actividades de uso productivo existentes con licencia y las implantadas con anterioridad a la aprobación inicial del PGOUZ (14 de febrero de 2007) podrán continuar su actividad hasta el cese de la misma y, en caso de no contar con licencia de actividad, podrán instar su legalización.

b.- La implantación de nuevos usos en los edificios existentes se registrará por lo previsto en el artículo 5.2.11 (licencias para usos provisionales) con las siguientes peculiaridades:

b.1.- Se permiten los usos de industria calificados por el PGOUZ como compatibles con la vivienda, cuando la potencia total instalada sea inferior a 25 kW.

b.2.- Se permite el uso de almacén de productos y materiales (sin comercio ni

ESKU496e6260-6029-4888-9826-036b682a3de62



<p>aurrekomunikazioen erregimenari lotutako jarduera edo instalazio sailkatua bada.</p> <p>b.3.- Debe katuta dago txikizkako merkataritza-erabilera pilatua, 4.2 mota, merkataritzako establezimendu handiak.</p> <p>b.4.- Debe katuta daude ostalaritzako, zorizko joko eta apustuetako, dantzarako eta asimilagarrietako establezimendu publikoen erabilerak.</p> <p>4. Edozein obra egiteko edo erabilera berri bat jartzeko baimena eman aurretik, kontuan izango da ea proposatutako kokapenean aurretik lurzoru kutsa dezakeen jarduerarik egin den. Beharrezkoa denean lurzoru-kalitatearen deklarazioaren prozedura tramitatzea eskatuko da.</p>	<p>exposición) susceptible de ser clasificada como actividad o instalación clasificada sometida al régimen de comunicación previa de actividad.</p> <p>b.3.- Se prohíbe el uso comercial al por menor de carácter concentrado, tipo 4.2, grandes establecimientos comerciales</p> <p>b.4.- Se prohíben los usos de establecimientos públicos de hostelería, de juegos de azar y apuestas, de baile y asimilables.</p> <p>4. Antes de autorizar cualquier obra o implantación de un nuevo uso se deberá tener en cuenta si el emplazamiento propuesto ha soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo. En caso que sea preceptivo, se exigirá la tramitación del procedimiento de declaración de calidad de suelo.</p>
--	--

Organismo / Organismo: Udaltzazkaria
Idazkaritza / Secretaría



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUc9faf260-9070-479f-9726-1c4b88a5de52**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:

<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910>

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=07910>



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU41bce707-64d9-48a3-9891-036ac3231a0f**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:

<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910>

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=07910>