

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZARAUZKO UDALA

Hiri Antolamenduaren Plan Orokorren Aldaketa, 2-2 Areako -Aldapeta- antolamendu xehatuaren zehaztapenei dagokiena. Behin betiko onespena.

2016ko uztailaren 28an egindako bilkuran, Zarauzko Udalbatzarrak honakoa erabaki zuen:

2016ko maiatzaren 26an egindako osoko bilkuran, Udalbatzarrak erabaki zuen hasierako onespena ematea hiri antolamenduaren plan orokorraren aldaketari: 2-2 areako -OR Aldapeta- antolamendu xehatuaren zehaztapenei zegokienari.

Zarauzko Udalak berak abiarazi zuen espedientea. Espedientea jendaurrean egon zen epean ez zen alegaziorik aurkeztu.

Espedientea Hirigintzako informazio-batzordeak aztertu eta eztabaidatu ondoren, Udalbatza osatzen duten 21 kideetatik 13 zinegotziren aldeko botoarekin eta, beraz, legezko gehiengo osoaren «quorum»arekin, Udalbatzarrak

ERABAKI DU

Lehenengoa. Behin betiko onespena ematea hiri antolamenduaren plan orokorraren aldaketari: 2-2 areako -OR Aldapeta- antolamendu xehatuaren zehaztapenei dagokienari.

Onartu den dokumentua 2016ko maiatzaren 9koa da, Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuak idatzitakoa.

Bigarrena. Onartutako dokumentua Foru Aldundiaren hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea. Horren ondoren, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira behin betiko akordioaren testu osoa eta hirigintzako ordenantzak. Halaber, behin betiko onespeneko akordioa lurralde historikoan gehien zabaltzen den egunkarian argitaratuko da.

Hala jakinarazten da, orok jakin dezan eta ondorio egokiak izan ditzan. Erabakia behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Horren aurka, bi hilabeteko epean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da: Bilbon egoitza duen Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Salan.

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

Zarauz, 2016ko abuztuaren 22a.-Alkatea. (6033)

ERANSKINA

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 sar-

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa a determinaciones de ordenación pormenorizada del Área 2-2 -Aldapeta-. Aprobación definitiva.

El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2016, acordó otorgar la aprobación inicial al documento de modificación del plan general de ordenación urbana relativa a determinaciones de ordenación pormenorizada del área 2-2 -OR Aldapeta-.

El expediente fue promovido por el propio Ayuntamiento de Zarautz. En el período de información pública no se presentaron alegaciones.

Previo análisis y deliberación del expediente en la comisión informativa de Urbanismo, el Pleno del Ayuntamiento, con el voto favorable de 13 concejales de los 21 que componen la Corporación, y por consiguiente, con el quórum de la mayoría absoluta legal,

ACUERDA

Primero. Aprobar definitivamente la modificación del plan general de ordenación urbana relativa a determinaciones de ordenación pormenorizada del área 2-2 -OR Aldapeta-.

El documento aprobado es el de 9 de mayo de 2016, redactado por el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente.

Segundo. Remitir el documento aprobado al registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Posteriormente, el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y las ordenanzas particulares se publicarán en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa. Igualmente el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el diario de mayor difusión del territorio histórico.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo 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.

Zarauz, a 22 de agosto de 2016.-El alcalde. (6033)

ANEXO

ORDENANZA 12.2.3 MODIFICADA
(TEXTO ÍNTEGRO REFUNDIDO)

12.2.3. Área 2-2. Ámbito de ordenación remitida -OR Aldapeta-.

A) Ámbito y objetivos generales.

1. El área 2-2 (OR Aldapeta) tiene una superficie aproximada de 5.235 m² que comprende los terrenos del antiguo

tuta 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 eraikinarren ezaugarri arkitektonikoen ondorioz ez da egokia helburu horietarako.

3. Eremu honetarako lehentasuna 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. Sailkapena 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 lan-tzeko 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 jarduketako-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) zuzendutako ahal izango dira, gehienez 60 etxebizitza independentekin. Balkoiek, terrazek eta hegalek ez dituzte kontuan hartuko eraikitako azalera zenbatzeko.

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 erabilerara hauek izango ditu: eraikinarren 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. Emaizazko 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 lurzorua.

colegio Santa Ana que estaban incluidos dentro de la zona 2 de las anteriores NNSS. Topográficamente se trata de suelo correspondiente a la ladera del monte Santa Bárbara orientada al Este, con una fuerte pendiente situada entre las cotas +18,00 en la parte mas baja y +48,00 en la parte mas alta junto a Santa Barbara bidea en el extremo Oeste del área.

2. El colegio Santa Ana dejó de ser utilizado como tal en 1997. Desde 2001 pertenece al Ayuntamiento que ha utilizado las instalaciones para diversos usos de carácter dotacional. Sin embargo las nulas condiciones de accesibilidad y las características arquitectónicas del edificio que fue construido mediante sucesivas ampliaciones, no lo hacen adecuado para tales fines.

3. Como objetivos urbanísticos prioritarios para esta área se plantean los siguientes:

3.1. La construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3.2. Mejorar la accesibilidad de toda la zona mediante la construcción de un ascensor-funicular que garantizará la accesibilidad y movilidad peatonal del área y mejorará también sustancialmente la del ámbito de ordenación consolidada Vista Alegre.

3.3. Obtener locales con destino al uso de dotación y equipamiento público.

B) Determinaciones urbanísticas para el desarrollo del área.

1. Clasificación y categorización. Se clasifica el área como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

2. Calificación Global. Residencial.

3. Ordenación Pormenorizada. Se remite a un plan especial de ordenación urbana.

4. Plazos para la elaboración del planeamiento pormenorizado y la programación del suelo. 12 meses para la formulación del plan especial, 14 meses para la aprobación inicial, y 18 meses para la aprobación definitiva, contados desde la entrada en vigor del PGOUZ. El programa de actuación urbanizadora se tramitará conjuntamente con el plan especial.

5. Coeficientes de ponderación entre usos. Serán fijados por el plan especial de desarrollo.

6. Edificabilidad urbanística máxima:

6.1. Parcelas de uso residencial.

6.1.1. Edificabilidad sobre rasante o en plantas superiores. 5.000 m² (incluidos elementos comunes) que podrán destinarse en su totalidad al uso de vivienda colectiva (uso 5 tipo 2) con un máximo de 60 viviendas independientes. Los balcones, terrazas y vuelos abiertos no computarán a efectos de calcular la edificabilidad.

6.1.2. Edificabilidad bajo rasante y/o en plantas inferiores semienterradas. No se detalla. La ocupación máxima por planta será de 2.000 m². Se destinará en su totalidad a accesos e instalaciones y servicios generales del edificio así como a los usos de local de garaje y aparcamiento y trasteros (uso 8, tipos 1 y 3) y a dotaciones y equipamiento (uso 4). El plan especial deberá garantizar el cumplimiento de las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 01.

6.2. Parcelas para otros usos lucrativos. No se contempla.

6.3. Densidad Resultante.

6.3.1. Superficie total área: 5.235 m².

6.3.2. Índice m² techo sobre rasante no destinado a dotaciones públicas: 0,96 m² techo/m² de suelo.

7. Babes publikoko erregimenetako baten mendeko etxebizitzaren estandarrek. 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 BOE, 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 gehieneko prezioa baino 2 aldiz garestiagoak izango dira, eta salneurria udalak berak erabakiko du, urbanizatze jarduketaprograma 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 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.

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 aztertuko 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: sestraperako edo erdilurperatutako solairuak (gehienez 3) + goiko 10 solairu.

9.4. Etorkizunean egingo dituzten eraikuntzen sestraperako 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.

7. Estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. El 100% de la edificabilidad urbanística de uso residencial se destinará a algún régimen de protección pública, de conformidad con lo siguiente:

7.1. Como mínimo el 40% de la edificabilidad urbanística se destinará a viviendas de protección oficial (VPO) de régimen general y/o especial, viviendas de protección oficial de régimen tasado (VPOT) o viviendas tasadas municipales de régimen especial (VTM). La VPO de régimen general y/o especial, deberá alcanzar, como mínimo el 20% del total residencial, de acuerdo con los estándares establecidos por la legislación urbanística.

7.2. La edificabilidad restante de carácter residencial podrá destinarse a viviendas tasadas municipales de régimen general. El precio de las viviendas tasadas municipales de régimen general no podrá superar el de 2 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general, y se acordará por el Ayuntamiento una vez aprobado el programa de actuación urbanizadora, de conformidad con lo que se establece y regule mediante ordenanza municipal.

8. Principales dotaciones públicas y equipamientos.

8.1. Uso de equipamiento y dotación pública (uso 4). No computará a efectos de edificabilidad urbanística si se ubica en plantas inferiores bajo rasante y/o semienterradas. El plan especial deberá prever dentro alguna de las parcelas de uso residencial una superficie construida mínima de 360 m² destinada a equipamiento público con acceso directo desde la vía pública.

8.2. Superficie mínima para la red local de espacios libres públicos: 2.000 m².

8.3. Un ascensor-funicular que dará accesibilidad y movilidad peatonal al área y mejorará también sustancialmente la del ámbito de ordenación consolidada Vista Alegre.

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

9. Directrices de Ordenación, Urbanización y Edificación.

9.1. Al redactar el plan especial se deberá estudiar el impacto sonoro del tráfico de la carretera GI-2633 sobre el área, para procurar ofrecer la alternativa de ordenación más favorable desde el punto de vista acústico y proponer las medidas correctoras pertinentes.

9.2. Se ordenará un espacio libre representativo en la parte de mayor cota del ámbito.

9.3. La edificación se adaptará a la topografía del área para minimizar en lo posible la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico. Los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones propuestas para el área serán pormenorizadas por el plan especial de desarrollo. Se proponen los siguientes perfiles máximos para la futura edificación: plantas inferiores bajo rasante y/o semienterradas (3 como máximo) + 10 plantas altas.

9.4. Todos los suelos no ocupados por la edificación en altura o por los sótanos bajo rasante de las futuras edificaciones tendrán la calificación 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.

9.5. Se declara fuera de ordenación el edificio del antiguo colegio Santa Ana.

10. Cargas de urbanización a cargo de los propietarios del área.

10.1. 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.

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 zerbitzuetako 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 dagokienez-. Kasu horretan, plan bereziak Pilar Enea lursailari gehienez 500 m²-ko hirigintza-erakigarritasuna esleitzen diezaioke goi-solairuetan (estalkipea barne) etxebizitza kolektiboko erabilera nagusirako, eta 150 m²-ko hirigintza-erakigarritasuna soto edo erdisotoko solairuetan, trasteleku- eta garaje-erabileretarako. Kasu horretan, lursailak finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoriaz izango du (zuzkidura-jarduna), ZHAPOk gaur egungoa baino hirigintza-erakigarritasun haztatu handiagoa esleitzen baitio. Plan bereziak Pilar Enea finakari ematen dion erakigarritasuna 2-2 areari esleitutakoak bestelakoa izango da.

10.2. Expresamente, la construcción del ascensor-funicular a ubicar en el área.

10.3. 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.

11. Directrices para la ejecución urbanística. El área queda definida y delimitada como actuación integrada a ejecutar mediante una sola unidad de ejecución. Su delimitación podrá modificarse por el plan especial si fuera necesario para garantizar los accesos al área y la ejecución de las previsiones contenidas en el PGOUZ. Se propone que el régimen de ejecución sea público.

12. El plan especial podrá reordenar la parcela Pilar Enea de la contigua área 2-3 -OD San Ignacio- si ello fuera necesario para atender las necesidades de la ordenación del área 2-2 -OR Aldapeta- en cuanto a la disposición de accesos al área y ubicación del ascensor-funicular. En ese caso, el plan especial podrá asignar a la parcela Pilar Enea una edificabilidad urbanística máxima de 500 m² en plantas altas (incluida bajo cubierta) para el uso principal de vivienda colectiva y de 150 m² en planta sótano o semisótano para usos de trastero y local de garaje. En este caso la parcela pasará a tener la categoría de suelo urbano no consolidado (actuación de dotación) por atribuirle el PGOUZ una edificabilidad urbanística ponderada superior a la actual. La edificabilidad que el plan especial otorgue a la finca Pilar Enea será independiente de la asignada al área 2-2.