



ZARAUZKO UDALA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

(Enero de 2008)

INDICE

I.- MEMORIA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (Febrero de 2007)

**II.- MEMORIA EXPLICATIVA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN
PROVISIONAL (Mayo de 2007)**

**III.- MEMORIA EXPLICATIVA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
(Enero de 2008)**



ZARAUZKO UDALA



ZARAUZKO UDALA

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

(FEBRERO DE 2007)



INDICE

- 01.- INTRODUCCIÓN Y EQUIPO DE TRABAJO**
- 02. COMPOSICIÓN DEL DOCUMENTO. GUÍA DE CONSULTA**
- 03.- PLANEAMIENTO ANTERIOR EN VIGOR. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN**
- 04.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO SEGUIDO PARA LA TOMA DE DECISIONES**
 - 04.01. Diagnóstico y Alternativas de Planeamiento.*
 - 04.02. Criterios, Objetivos y Soluciones de Planeamiento (Alternativas + Avance)*
 - 04.03. Estudio específico para la ubicación del desarrollo residencial de Vivienda Protegida.*
 - 04.04. Evaluación de impacto ambiental de la revisión de NNSS*
 - 04.05. Aprobación de los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales aprobados para el futuro documento de revisión de NNSS*
 - 04.06. Documento de Revisión de Normas Subsidiarias aprobado inicialmente*
 - 04.07. Adaptación del planeamiento en revisión a la nueva ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV*
- 05.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA**
- 06. RELACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL.**
 - 06.01.- Directrices de Ordenación Territorial*
 - 06.02.- Plan Territorial Parcial de Urola Costa*
 - 06.03.- Planes Territoriales Sectoriales*
- 07. DESCRIPCIÓN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUZ Y JUSTIFICACIÓN DE SUS PRINCIPALES PROPUESTAS**
 - 07.01. Síntesis de información y diagnóstico.*
 - 07.02. Evolución de la población de Zarautz*
 - 07.03. Criterios y reflexiones generales*
 - 07.04. Esquema general de la ordenación del territorio. Clasificación y Calificación global*
 - 07.05. El PGOUZ y su relación con el planeamiento general anterior*
 - 07.06. Estrategia de la evolución urbana. Programación de las actuaciones urbanísticas*
 - 07.07. El soterramiento del ferrocarril y el templado de Nafarroa kalea*
 - 07.08. La vivienda. Previsión de nuevas viviendas. Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública*
 - 07.09. Actividades económicas (terciario e industrial)*
 - 07.10. Espacios libres y equipamientos*



01.- INTRODUCCIÓN Y EQUIPO DE TRABAJO

El Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz (en adelante PGOUZ) constituye no solamente la revisión del planeamiento municipal anteriormente vigente (las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zarautz –NNSS- aprobadas en 1988 y que tras varias modificaciones, dieron lugar al texto refundido publicado en el BOG nº 166 de 31 de agosto de 1999) sino la adecuación del planeamiento al nuevo marco legal definido en la ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo de la CAPV.

El documento es el resultado de la colaboración de un conjunto de personas e instituciones, que a lo largo de las diferentes fases del mismo han participado en su elaboración. Inicialmente las labores de revisión fueron adjudicadas a una consultoría externa, la sociedad Marcial y Echenique y Compañía (MECSA) que a su vez integró en el equipo y contó con la colaboración del gabinete jurídico EKAIN (coordinación y asesoría legal), con BIZILAN (sociología y economía), y con GRAMA (Medio Ambiente y, en concreto, estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental).

Tras la decisión de la Corporación en septiembre de 2006 de adaptarse a la nueva ley y adecuar el documento de Normas Subsidiarias a la figura de Plan General de Ordenación Urbana, la responsabilidad de las labores de redacción del texto definitivo del PGOUZ fue asumida por los técnicos del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente, que han contado con la colaboración externa de diversas empresas de consultoría y asistencia técnica.

En definitiva, sin olvidar las aportaciones, en muchos casos decisivas, del equipo que intervino en la redacción del documento inicial de revisión de NNSS, así como las intervenciones de otras instituciones y de otros funcionarios del ayuntamiento, el equipo de trabajo redactor del PGOUZ ha básicamente el siguiente:

Responsables y coordinadores del documento

- Paul Muñoa, licenciado en Derecho, responsable técnico del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente.
- Amaia Miner, arquitecto del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente.

Técnicos municipales colaboradores

- Begoña Rodríguez, técnica de Medio Ambiente del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente.
- Nagore Olaskoaga, aparejadora del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente.
- Nikolas Bengoetxea, ingeniero industrial, responsable técnico del servicio municipal de Obras Públicas, Infraestructuras y Servicios

Colaboraciones externas

- GRAMA SA. Evaluación conjunta de impacto ambiental, memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, y asesoría en materia del régimen de suelo no urbanizable.
- SGSmap Ingenieros Consultores. Delineación y elaboración de los planos y documentación gráfica del PGOUZ
- BITEZ SL. Redacción del texto en euskera del PGOUZ.
- Miraved, Mujika, Palacio y asociados SL. Estudio de viabilidad económica y financiera del PGOUZ.



02. COMPOSICIÓN DEL DOCUMENTO. GUÍA DE CONSULTA

De acuerdo con las previsiones de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV, el Plan General de ordenación Urbana de Zarautz se ha estructurado conforme a los siguientes documentos:

1.- Memoria informativa y justificativa de la ordenación adoptada. Es el presente documento. Justifica la conveniencia y oportunidad de las determinaciones del PGOUZ, y aporta el análisis de los datos urbanísticos precisos para describir el modelo de ocupación del territorio. En este documento se describe también el procedimiento seguido para la adopción de decisiones, la participación ciudadana y la justificación de las soluciones acordadas.

2.- Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental. Justifica y motiva la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

3.- Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental. Elaborado en función de las determinaciones del Avance y corregido atendiendo a las indicaciones del informe preliminar de impacto ambiental y modificaciones introducidas con posterioridad en el documento, con los preceptivos análisis de impacto y propuestas de medidas correctoras.

4.- Estudio de viabilidad económica y financiera. Es el que justifica la racional posibilidad de implantar en la práctica y la viabilidad económica de las previsiones y propuestas del documento de PGOUZ.

5.- Normas Urbanísticas. Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el PGOUZ y serán objeto de publicación junto con la aprobación definitiva. Se componen de dos tomos, con el siguiente contenido:

Tomo 01. Está distribuida en 10 títulos con la siguiente estructura:

El título 1, recoge disposiciones de carácter general relativas al propio documento de plan general: naturaleza, ámbito, principios inspiradores y tipos de determinaciones; vigencia, revisión y modificación; y reglas de interpretación.

El título 2 incluye determinaciones relativas al modelo territorial y a la red dotacional de sistemas generales.

Los títulos 3 y 4 recogen normas y determinaciones de carácter general relativas a los tipos y categorías de suelo; régimen y deber de conservación de las edificaciones y terrenos; y desarrollo y ejecución del planeamiento.

Los títulos 5, 6, 7 y 8, recogen ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística que regulan, respectivamente, el régimen de licencias urbanísticas, usos, edificación, y urbanización.

El título 9 regula la normativa particular específica para el suelo no urbanizable y precisa las determinaciones de ordenación estructural para este tipo de suelo: categorías y subcategorías de ordenación, previsión de usos y construcciones admitidas y prohibidas en cada categoría, reservas de suelo, etc

El título 10 contiene la normativa particularizada y el catálogo de bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística.



Tomo 02. Contiene la normativa particular para los ámbitos de suelo urbano y urbanizable. Regula las determinaciones específicas de ordenación estructural relativas al suelo urbano y urbanizable, y las de ordenación pormenorizada correspondiente al suelo urbano consolidado y al de algunas áreas de suelo urbano no consolidado. Está, a su vez distribuido en tres títulos:

El título 11 recoge disposiciones de carácter general relativas a los distintos tipos de ámbitos de ordenación (definida y remitida)

El título 12 recoge las disposiciones y fichas particulares de los diversos ámbitos en los que se ha distribuido el suelo urbano y urbanizable.

6.- Planos. Reflejan de manera gráfica la situación actual del territorio de Zarautz y las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada contenidas en el PGOUZ. Se distribuyen en los siguientes tipos de planos:

Planos de Información. Sin carácter normativo. Representan gráficamente aspectos tales como la clasificación y calificación global en el planeamiento general anterior, o los equipamientos y redes de infraestructuras de servicios existentes.

Planos de Ordenación. Con carácter normativo. Representan gráficamente las propuestas de ordenación estructural y pormenorizada del PGOUZ.

Si bien todos los documentos citados constituyen e integran el contenido del PGOUZ, las normas urbanísticas y los planos de ordenación son los que poseen carácter vinculante de manera específica y definen conjuntamente el régimen urbanístico aplicable. Las memorias informativas y justificativas, los estudios económico-financiero y de evaluación conjunta de impacto ambiental, y los planos de información tienen un carácter justificativo e informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.



03.- PLANEAMIENTO ANTERIOR EN VIGOR. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN

El planeamiento general en vigor hasta la aprobación del PGOUZ era en su mayor parte el mismo que el de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zarautz aprobadas definitivamente el 12 de enero de 1988, si bien el texto normativo de referencia en vigor los últimos años es el refundido que fue publicado en el boletín oficial de Gipuzkoa nº 31 de agosto de 1999.

Desde 1988 y hasta la aprobación y publicación del texto refundido de 1999 se tramitaron y aprobaron un total de seis expedientes de modificación del planeamiento general. De los citados expedientes de modificación los mas importantes, en cuanto supusieron cambios significativos en la clasificación o recalificación de suelos, fueron los dos siguientes:

* El aprobado definitivamente el 12 de septiembre de 1995 y que supuso la clasificación como suelo urbano para el uso terciario del ámbito denominado Artiko (hoy Irita) con una superficie de alrededor de 6 hectáreas.

* El que dio lugar al citado texto refundido, y que fue aprobado definitivamente mediante acuerdos del 13 de julio de 1999 (el documento en general) y 19 de junio de 2001(en la parte relativa a la ampliación de la zona Talaimendi cuya aprobación fue inicialmente suspendida). Este texto refundido se tramitó principalmente para adaptar el planeamiento municipal a los cambios producidos en la normativa del suelo en la década de los 90, tratando de readaptar los aspectos que las NNSS aún referían a la ley del suelo de 1976 a conceptos más modernizados del texto refundido publicado en 1992. Fuera de lo que era adaptación a la nueva ley y de otras modificaciones de carácter puntual, el texto refundido incluyó dentro de su contenido la clasificación como suelo urbano de equipamiento comunitario el ámbito de aproximadamente 12.000 m² denominado Eguzki Izarra (incluido dentro del área Iñurritza por el PGOUZ) y la ampliación del área urbana residencial de baja densidad de Talaimendi en otras 3,5 hectáreas con la posibilidad de construir 36 nuevas viviendas mas respecto a las anteriormente ordenadas.

Con posterioridad al texto refundido, se tramitaron otros cinco expedientes de modificación del planeamiento general, a saber:

* El aprobado definitivamente el 4 de abril de 2002 que posibilitó aumentar en 3 mas, las viviendas a construir en la finca Uda Etxe (zona de Mendilauta) al sustituir la edificación residencial existente.

* Los dos aprobados definitivamente el 12 de marzo de 2002 que posibilitaron aumentar en 4 y 3 mas, respectivamente, las viviendas a construir en la finca Carmen-Rita y la unidad de ejecución autónoma de Mollarri-Nafarroa (zona de Mendilauta) al sustituir la edificación residencial existente, así como a ampliar en 1.000 m² el parque de Mutxio.

* El aprobado definitivamente el 26 de abril de 2005 que posibilitó cambiar la tipología de viviendas, y construir viviendas unifamiliares en la zona de Talaimendi.

* El aprobado definitivamente el 12 de julio de 2005 que posibilitó ampliar a los actuales 195.500 m² el sector urbanizable industrial Errotaberri.

Las propuestas de desarrollos residenciales y de equipamientos contenidas en el documento de 1988 (Aritzatalde, Salbide, Carmelitas-Iñurritza, Paseo Marítimo, Maria Etxetxiki....) se han ejecutado en su totalidad. Las relativas a polígonos industriales se ejecutó la del sector Abendaño



y está pendiente de ejecución (con Plan Parcial en tramitación aprobado provisionalmente en el momento de redacción de esta Memoria) la del sector Errotaberri.

En cuanto a las propuestas de planeamiento incluidas posteriormente mediante expedientes de modificación, la zona de Talaimendi está en marcha y cuenta con Estudios de Detalle y proyecto de urbanización aprobados (las obras de urbanización se acometerán en 2007). No han llegado a ejecutarse las propuestas para Eguzki Izarra ni para Irita, si bien en este ámbito la sociedad pública Zarauzko Industrialdea SA ha encargado la redacción de un Plan Especial para modificar el que fue aprobado el 2 de junio de 1998.

En el año 2000 estaba clara la necesidad de una revisión del planeamiento. Habían transcurrido más de 12 años desde la aprobación de las NNSS de 1988, prácticamente se habían agotado las previsiones del planeamiento anterior, y el municipio había tenido un cambio social y estructural importante.

La idea inicial de la Corporación de Zarautz fue tramitar la revisión del planeamiento mediante la misma figura anterior (Normas Subsidiarias de planeamiento del tipo B, que tienen la posibilidad de clasificar Suelo Urbanizable). Con esa idea se partió e incluso el documento de revisión de NNSS llegó a ser aprobado inicialmente en julio de 2005 y expuesto al público hasta finales de ese año.

No obstante, en junio de 2006 se aprobó la nueva ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV. Conforme a las disposiciones transitorias de la ley, el ayuntamiento tenía la opción de continuar la tramitación de la revisión de NNSS conforme a la normativa anterior, o adaptarse a la nueva ley. Esto último obligaba a adaptar el documento de NNSS a la figura del plan general de ordenación urbana de acuerdo con los requisitos regulados por la ley.

En esta disyuntiva y tras valorar las ventajas e inconvenientes de ambas opciones, el ayuntamiento mediante acuerdo Plenario adoptado en septiembre de 2006 optó por la adaptación a la nueva ley, fundamentalmente por la mayor cobertura legal que brindaba para aumentar la exigencia de porcentajes de vivienda protegida en áreas residenciales.



04.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS, TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO SEGUIDO PARA LA TOMA DE DECISIONES

Como ya se ha señalado el contrato de consultoría y asistencia para la redacción de la revisión de las NNSS fue adjudicado a una consultoría externa encabezado por la empresa MECSA el 17 de enero de 2002. El contrato se firmó el 19 de febrero de 2002.

04.01.- Diagnóstico y Alternativas de Planeamiento.

El primer documento redactado por la consultoría adjudicataria de los trabajos de revisión fue el de Diagnóstico y Alternativas de Planeamiento que fue entregado en mayo de 2002. Este documento recogía la información urbanística y el diagnóstico resultado de la compilación y examen de los datos sectoriales, globales y locales de los diferentes miembros del equipo multidisciplinar encargado de la asistencia técnica.

En la fase de información urbanística se aportó una imagen de la situación actual del municipio de Zarautz que abordaba los siguientes aspectos recogidos en el citado documento:

- * Recogida de documentación y sugerencias habidas en el proceso inicial de participación pública.
- * Marco legal, que incluye el análisis y diagnóstico del planeamiento vigente y su ejecución, capacidad financiera del Ayuntamiento e incidencia de la legislación sectorial sobre el planeamiento urbanístico.
- * Marco de planeamiento, con referencia a aquellos planes de carácter supramunicipal que puedan incidir en Zarautz (especialmente las Directrices de Ordenación Territorial, el Plan Territorial Parcial de Urola Costa y los Planes Territoriales Sectoriales), así como el planeamiento de los municipios colindantes y/o con influencia sobre el Zarautz (Orio, Getaria, Aia, Aizarnazabal, Zestoa, Azpeitia, Donostia...)
- * Análisis de los aspectos sociológicos con referencia a todos los aspectos que inciden desde el punto de vista demográfico.
- * Análisis de los aspectos económicos con referencia a la actividad económica de Zarautz, así como un análisis de la vivienda en el municipio.
- * Análisis del Medio Físico con referencia al clima, geología, geomorfología, edafología, hidrología, vegetación, fauna y paisaje.
- * Patrimonio histórico artístico, inventario y nivel de actuación habida en el mismo.
- * Medio urbano con especial atención a la población, equipamientos, ámbitos espaciales, el aparcamiento y la industria.
- *[^]Infraestructuras de todo tipo (vialidad y ferrocarril, energía eléctrica, saneamiento, suministro de agua, gas y telefonía).



04.02.- Criterios, Objetivos y Soluciones de Planeamiento (Alternativas + Avance)

Tras la realización de la recogida de información y prediagnósticos sectoriales y de llevar a cabo el DAFO general, se sintetizaron los resultados obtenidos en las siguientes conclusiones:

- * Zarautz debe apostar por una mejora cualitativa más que cuantitativa de su crecimiento.
- * La ruptura de las barreras horizontales que segregan el municipio debe intentarse por todos los medios, ya sea mediante soterramientos, nuevos pasos, etc.
- * Es crucial la construcción de la nueva variante para la mejora de la calidad de vida del municipio.
- * Conviene reconvertir las zonas industriales presentes dentro de la trama urbana a uso residencial y traspasar toda la actividad económica fuerte al sur de la A8.
- * Es preciso crear una oferta de Viviendas Protegidas considerable que permita a los jóvenes permanecer en el municipio.
- * La regata de Asti y su entorno pueden generar una zona de calidad ambiental vinculada al agua interesante.
- * La creación de un equipamiento con oferta de ocio, terciario o similar, puede ser interesante como complemento a la oferta de Donostia-San Sebastián.
- * El crecimiento estimado para los próximos 10-12 años podría rondar un techo poblacional de unos 29.000 habitantes.
- * La terciarización de parte de la actividad económica puede ser interesante
- * Es importante el tratamiento y rehabilitación del casco histórico

En la fase de análisis se identificaron seis puntos clave que habrían de articular el proyecto de Normas y construir un nuevo modelo de ciudad. Para cada uno de estos seis puntos se establecían tres posibilidades de actuación. De esta combinación de las seis claves y sus respectivas tres opciones se obtenía una matriz con tantas posibilidades como combinaciones aplicables.

De todas estas posibles combinaciones, se elegían tres alternativas. Únicamente se elegía una posibilidad para cada punto clave, pero en cada una de las tres alternativas las combinaciones diferían. Cada una de estas tres alternativas se modelizaba y dibujaba al objeto del análisis de cada hipótesis para estudiar la combinación óptima. Es lo que se llamó los tres escenarios de futuro. Finalmente se optó por el que se suponía mejor para el futuro de Zarautz, y es el que se denominó escenario Modelo que debía constituir la base estructural del proyecto de Normas Subsidiarias de Zarautz.

En agosto de 2002 se realizó una presentación a la Corporación de los primeros contenidos del documento con el fin de exponer los trabajos realizados hasta ese momento. Después de la presentación se mantuvieron diferentes reuniones que derivaron en mejoras, correcciones y alteraciones de la propuesta inicial. El documento final de Avance fue entregado en marzo de 2003 y tras resolución de Alcaldía de 28 de Mayo de 2003, fue sometido a información pública durante un período de prácticamente tres meses, entre el 11 de junio y el 30 de septiembre de 2003. Las propuestas de este documento de alternativas y Avance fueron las siguientes:



Propuestas Clave

- * Soterramiento del ferrocarril a lo largo del todo el suelo clasificado actualmente como urbano.
- * Templado de tráfico de Nafarroa kalea una vez se construya la variante
- * Reconversión en residenciales de las zonas industriales Salberdin y Hegoalde, manteniendo la gran superficie comercial existente (hipermercado Eroski)
- * Creación de un ámbito de suelo urbanizable residencial en la zona de Balentzegi para el desarrollo de VPO.
- * Crecimiento de la población apoyado en la construcción de más de 2.170 viviendas.
- * Creación de un ámbito de actividades económicas simbólico y tractor de carácter terciario en la zona de Artiko.
- * Compatibilizar el uso terciario en las zonas reconvertidas y en el ámbito de Tejería.

Acciones Complementarias

- * Ampliación del tejido industrial Errotaberri-Abendaño con un polígono nuevo en Munantxo (el ámbito Astazubi del PGOUZ).
- * Mejora de las conexiones infraestructurales externas. Nodos de unión con la futura variante.
- * Mejora de la conexión con el futuro polígono de Balentzegi

En el transcurso de la exposición del Avance se presentaron 38 escritos de sugerencias de particulares y asociaciones que fueron analizadas e informadas por el equipo redactor (noviembre de 2003)

04.03.- Estudio específico para la ubicación de un desarrollo residencial de Vivienda Protegida.

En parte por la detección de cierta sensibilidad al respecto y en parte por la preocupación sobre el tema de los propios redactores y técnicos municipales, se propuso la redacción de un estudio específico sobre la mejor opción para la ubicación de un desarrollo residencial de Vivienda Protegida en el término de Zarautz. La opción presentada en el documento de Avance era la de la zona denominada Balentzegi, mientras que tras la información al público del Avance se entreveía la posibilidad de realizar la previsión de dicho desarrollo en la zona de la regata de Asti, máxime tras conocer el contenido de las propuestas del Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola-Kosta que fue aprobado inicialmente por el Consejo de Diputados el 14 de enero de 2003. Las conclusiones de dicho informe se presentaron en abril de 2004 e hicieron caer la balanza de parte de Asti.



04.04.- Evaluación de impacto ambiental de la revisión de NNSS

Paralelamente al estudio de ubicación del ámbito para vivienda protegida, y como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 183/2003 por el que regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, se adjudicó a GRAMA SA el Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental de la revisión de NNSS. El estudio fue presentado en julio de 2004 y el mismo mes se remitió al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral junto con el documento de Avance y el estudio de alternativas entre Asti y Balentzegi, para que emitiera el informe preliminar de impacto ambiental.

El informe preliminar no fue emitido hasta mayo de 2005 (Orden Foral del Diputado del Departamento de Desarrollo Sostenible, de 16 de mayo). Entre otras consideraciones planteó la necesidad de corregir y modificar algunos aspectos del propio estudio de evaluación de impacto ambiental, lo que se hizo mediante la presentación de un documento refundido de agosto de 2005 que fue expuesto al público junto con el resto del expediente tras la aprobación inicial de la revisión de NNSS.

La justificación del cumplimiento por el PGOUZ del informe preliminar de impacto ambiental viene detallada en la Memoria justificativa específica del cumplimiento (documento 2 del PGOUZ).

04.05.- Aprobación de los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales aprobados para el futuro documento de revisión de NNSS

Entre abril y julio de 2004 se celebraron reuniones de trabajo para fijar posiciones en torno a los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del futuro documento de revisión de NNSS. Hubo en total cinco reuniones a las que asistieron concejales de todos los grupos políticos de la Corporación, técnicos municipales y técnicos del equipo redactor.

El 29 de septiembre de 2004, el Pleno del Ayuntamiento aprobó los criterios, objetivos y soluciones generales de la revisión de las NNSS. El acuerdo recogió de manera esquemática el contenido de las propuestas aprobadas a lo largo de las reuniones celebradas entre abril y julio, dando de paso respuesta a las sugerencias formuladas durante la exposición al público.

Las directrices aprobadas son las que a continuación se transcriben:

1.- **FERROCARRIL. Soterramiento total a lo largo del todo el suelo clasificado actualmente como urbano, y compatible con el desdoblamiento.** Se propone que el ferrocarril siga por el **actual trazado**, a expensas del resultado de los estudios técnicos que se están realizando. A efectos de que la gestión sea mas viable se propone adscribir terrenos incluidos en la actual zona 19 – Ferrocarril- a los ámbitos de reconversión urbana que se vean favorecidos por el soterramiento.

2.- **NAFARROA KALEA. Templado de tráfico** que tenga en cuenta los resultados del Plan de Movilidad Sostenible.

3.- **VARIANTE N-634.**

* **Acceso Este:** Se propone la alternativa **solución rotonda Alaietxe**, si bien se tratará de reducir su impacto visual y ambiental.

* **Acceso Oeste:** Se descarta la solución rotonda de Untzain y se propone la alternativa **solución Kosta**, que es una de las que estudia la Diputación Foral.



* **Estrangulamiento de la N-634**, Se propone la solución del **túnel de Santa Ana o Santa Bárbara** pero alejando la salida lo mas posible de la zona del conjunto de la iglesia parroquial y el palacio de Narros, y trasladándola hacia la zona comprendida entre Allepunta y Arroka Zabala. La propuesta se justifica fundamentalmente en el interés arqueológico, histórico y arquitectónico de la zona; así como en la posibilidad de integrar el parque urbano de Mutxio y la zona del puerto en la malla urbana.

4.- AMBITOS DE RECONVERSIÓN URBANA .

a) Salberdin y Hegoalde. Actuación separada manteniendo el uso de la gran superficie comercial existente (zona de Eroski) y con las siguientes directrices:

* **Recalificación de industrial a residencial**, con inclusión en el ámbito de actuación de algunos terrenos procedentes de la actual zona 19 –Ferrocarril- (en ambos casos) y de la zona 5 –Santa Klara- (Salberdin).

* **Densidades de alrededor de 100 viviendas por hectárea**

* Desarrollo de las determinaciones de las NNSS mediante **Planes Especiales**. Las fichas urbanísticas deberán recoger para cada una de las zonas una propuesta de ordenación de carácter orientativo pero que deberá definir los objetivos generales, parámetros básicos y pautas mínimas a desarrollar y concretar por los Planes Especiales (elementos generales o básicos de la urbanización, usos, estándar de vivienda protegida, aprovechamientos, condiciones y tipología de la edificación...)

* El equipo redactor estudiará la conveniencia de establecer en cada una de las zonas una o varias unidades de ejecución

* Número de vivienda protegida superior al del estandar mínimo actual en vigor (20%).

Buscar suelos alternativos para que las actividades económicas existentes puedan seguir ubicadas en Zarautz.

* En la zona **Salberdin** se incluirá la previsión de un **equipamiento público cultural**.

b) Salbide Viejo: Se considera necesaria la renovación urbana de esta zona, pero sin el carácter de actuación estratégica o prioritaria. Sistema de gestión privado con las siguientes especificaciones:

* Las actuales áreas 12-1 y 12-2 seguirán como zonas o unidades de ejecución independientes.

* El equipo redactor estudiará una propuesta para el área 12-1, al objeto de integrar la nueva edificación con el bloque de viviendas colindante del sector 29 –Salbide-.

* Se estudiará en conjunto las posibilidades edificatorias del área 12-2, sin limitarse a los edificios de Langako Plaza 1 a 6.

c) Zelai Ondo: No se considera necesaria una actuación de renovación urbana. Se preverán actuaciones puntuales de reforma o rehabilitación, mejora de accesibilidad, etc, con criterios de uniformidad.

5.- NUEVO AMBITO RESIDENCIAL PARA IMPULSO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. En base al estudio técnico comparativo de las zonas de Asti y Balentzegi, optar por la **zona de Asti** donde se creará un ámbito de suelo residencial con un número de vivienda protegida superior al del estandar mínimo actual en vigor (65%)

6.- CUANTIFICACIÓN NUEVAS VIVIENDAS. Se considera justificado que el número de nuevas viviendas aumente en mas de 2.170.



ZARAUZKO UDALA

7.- ÁMBITOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS -terciarias e industriales- Además de la consolidación del sector industrial de Abendaño, se realizaron las siguientes propuestas:

a) **Errotaberri.** Continuar con el expediente de modificación puntual de Normas Subsidiarias. Lo que se decida como resultado de dicha tramitación se incorporará al documento de revisión.

b) **Artiko.** Pasará a denominarse **IRITA** para recuperar la toponimia original. Dada la ubicación de la zona, junto a la entrada a la autopista, **mantenerla como suelo de oportunidad para el desarrollo de actividades económicas estratégicas vinculadas al sector terciario con las siguientes directrices:**

* La ficha urbanística del documento de revisión redefinirá los aprovechamientos y usos. Estos últimos deberán restringirse y concretarse más, para evitar la implantación de actividades económicas sin interés, pero deberán ser lo suficiente abiertos para no cerrar las puertas a iniciativas que puedan contribuir al desarrollo económico de Zarautz,

c) **Tejería.** Se creará un ámbito de actividades económicas junto a la futura variante.

d) **Hegoalde.** Se mantendrá la actividad de gran superficie comercial en la zona del actual Eroski.

e) **Munantxo.** El documento de revisión establecerá una **reserva de suelo** con destino futuro a la promoción pública de suelo para actividades económicas. Se hará una cuantificación de las necesidades futuras de suelo que sirva de base para delimitar la reserva.

8.- ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO EJECUTADOS .

a) **Talaimendi.** Continuar con el expediente de modificación puntual de Normas Subsidiarias. Lo que se decida como resultado de dicha tramitación se incorporará al documento de revisión.

b) **Eguzki Izarra.** Se estudiará su futuro dentro del expediente de revisión. El equipo redactor realizará una propuesta específica para la zona.

9.- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.

* Se consultará al Consorcio de Aguas para conocer las necesidades a futuro en cuanto a infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

* Se mantienen los parques de Vista Alegre y Mutxio y el Paseo Marítimo como sistemas generales de espacios libres. Se estudiará la posibilidad de ampliar el parque de Mutxio, incorporando terrenos de la franja litoral hacia Getaria.

* No se considera preciso a medio plazo ampliar la zona deportiva de Asti ni el Cementerio.

* Se deberá recoger la propuesta de nuevo Centro de Salud Pública en Salbide (expte modificación del Plan Parcial). Paralelamente estudiar la posibilidad de dar la calificación de uso educativo a la parcela del actual ambulatorio que linda con el instituto Lizardi.

* Se deberá recoger la propuesta de ampliación del Colegio Público Orokieta (expte Plan Especial)

* Uso equipamiento administrativo (ampliación Casa Consistorial) para el edificio de Kale Nagusia 29 (Etxezabala) y planta alta del Mercado.

*Otros equipamientos a redefinir o estudiar por el equipo redactor:

- Previsión en algunos casos de algún régimen que flexibilice sus posibilidades edificatorias posibilitando remodelaciones y pequeñas ampliaciones (Monte Albertia, Instituto, Parque de bomberos, almacén de la Brigada municipal de obras, Antoniano.....).

- Santa Marina 2. Figura como equipamiento asistencial. Es utilizado por asociaciones sin ánimo de lucro (DYA, Pagoeta Elkarte...)

- Torre Campanario de la Parroquia. Alberga un museo de gestión municipal.



Antiguo colegio Santa Ana.

- *Estudiar la conveniencia de mantener o no la previsión del aparcamiento subterráneo de la actual área 6-2.*
- *Recoger el equipamiento en semisótano de la actual área 7-1.*
- *Antiguo parvulario de Vista Alegre. Figura como equipamiento escolar. Hace tiempo que no se utiliza como tal.*
- *La Salle e Ikastola. Analizar las sugerencias presentadas en la fase de objetivos y soluciones generales.*
- *Lanpardo 1. En muy mal estado. Previsión de un régimen de sustitución pues parece mejor construir un nuevo edificio que rehabilitar el actual.*
- *Urdaneta 12. Figura como equipamiento asistencial, pero se destina a un uso educativo (Berritzegune)*
- *Ebro Etxea. Utilizado por asociaciones sin ánimo de lucro.*
- *Comisaría de la Ertzaintza. Analizar y, en su caso, recoger las necesidades de ampliación formuladas.*
- *Solares de equipamiento de la actual zona de Carmelitas. Analizar posibles destino de ambas y en particular la posibilidad de destinar la mayor de ellas (área 18-9) a promover vivienda protegida.*
- *Solar de equipamiento público social E-1 de Salbide (solar sobre la zona de garajes de propiedad municipal). Analizar posible destino.*
- *Recoger el área de Garbigune y la sede de la Mancomunidad Urola-Kosta en Abendaño. Destino de la parcela de equipamiento comercial de Abendaño.*

10.- **CONJUNTO MONUMENTAL** . Se configurará una zona específica que recoja la delimitación del **Conjunto Monumental** de la villa de Zarautz (Decreto 305/94, de 12 de julio). Esta zona será objeto de un Plan Especial que regulará pormenorizadamente las intervenciones edificatorias y usos de cada edificio y solar. Se analizará la sugerencia presentada para el actual área 1-14 en la fase de objetivos y soluciones generales y si técnicamente conviene restringir el número de plantas de sótano a una sola.

11.- **ÁMBITOS URBANOS CONSOLIDADOS**. La zona urbana consolidada se agrupará en distintos ámbitos o zonas en función de su calificación específica predominante (residencial intensiva o de baja densidad, industrial, servicios, actividades económicas...) sin tener que atenerse a la actual zonificación, y sin perjuicio de los ámbitos de reforma interior que resulte procedente crear. Las nuevas zonas tendrán unas ordenanzas detalladas para regular usos, régimen de sustitución de edificaciones, condiciones de habitabilidad, seguridad, estética, etc. Se tendrán en cuenta y se definirá el régimen legal al que están sujetos los **suelos inscritos como zona de presunción arqueológica**.

En **zonas residenciales** el equipo redactor estudiará en especial las siguientes cuestiones:

- * **Posibilidad** y, en su caso, ámbitos en los que se podrá admitir **el uso de vivienda independiente en plantas bajas y bajocubiertas** y requisitos para ello.
- * En principio, **no se fijará un número tasado de viviendas por edificio** como las NNSS vigentes recogen en la mayoría de las actuales zonas. Las ordenanzas fijarán los **requisitos para segregar y subdividir viviendas**, bajo la base de que las viviendas resultantes tengan unas superficies mínimas y cumplan condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, etc.
- * **Limitaciones o condiciones de implantación de determinados usos** (grandes comercios, hostelería...) que puedan generar problemas de tráfico, carga y descarga, ruidos y otros. Las limitaciones irán vinculadas a disminuir o evitar las molestias derivadas de la implantación de dichos usos (aparcamientos, distancias mínimas...)
- * **Accesibilidad en edificios de viviendas** que carecen de ascensor y en los que resulta problemático habilitarlo dentro del volumen edificado. Posibilidad de ascensores exteriores



ZARAUZKO UDALA

incluso ocupando en parte suelos públicos, regulación de condiciones y requisitos para otorgar este tipo de licencias.

** Análisis pormenorizado de edificios y parcelas de las actuales zonas de Mendilauta y Carmelitas al objeto de estudiar la posibilidad de pequeñas ampliaciones o aumentos de superficie construable que resulten justificables.*

** Cómputo de aprovechamientos en espacios bajo cubierta. Regulación de áticos y otros elementos habitables en plantas altas.*

** Régimen de suelo libre privado no edificable y de porches y suelos de titularidad privada y uso público.*

En zonas industriales y/o de actividades económicas se estudiarán con detalle los siguientes aspectos:

** Usos no industriales que puedan considerarse admisibles en dichos suelos.*

** Divisiones mínimas en propiedad horizontal.*

** Alturas libres mínimas y posibilidad de entreplantas*

12.- CATÁLOGO DE PATRIMONIO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. *Sobre la base de la propuesta presentada con el Avance y tras comparar la relación de edificios catalogados en las NNSS de 1988 y en las vigentes, se presentará una propuesta razonada de catálogo a incluir en el documento de revisión. Se fijará el régimen y nivel de protección de cada edificio catalogado, pero sin extender las categorías establecidas para el Conjunto Monumental (Decreto 305/94) a los edificios situados fuera de su ámbito.*

13.- SUELO NO URBANIZABLE. *Se aceptan los criterios y soluciones generales del documento de Avance. Se estudiarán en detalle los siguientes aspectos:*

** El barrio de Urteta como posible núcleo rural y sus posibilidades de desarrollo para viviendas unifamiliares o bifamiliares.*

** Zonas que pudieran acoger los siguientes usos y construcciones:*

- Infraestructuras de servicios (estaciones transformadoras, plantas depuradoras, aparcamientos...).

- Régimen de usos de carácter secundario o terciario complementarios a la explotación agropecuaria (agroturismos, actividades recreativas...).

- Usos terciarios de interés social (hostelería –restaurantes, sidrerías-, albergues, campings.....)

- Regimen de viviendas ubicadas en el espacio rural pero no vinculadas a una explotación agropecuaria (posibilidad de sustitución, aumentos de superficie construida...).

04.06 Documento de Revisión de Normas Subsidiarias aprobado inicialmente

A partir de septiembre de 2004 se inician las labores de redacción del documento de NNSS para su aprobación inicial.

El documento objeto de aprobación inicial fue presentado en junio de 2005. Como ya se ha apuntado, poco antes, el 16 de Mayo de 2005, se aprobó el Informe Preliminar de Impacto Ambiental que había sido solicitado en julio de 2004. Junto con el informe preliminar se incorporaron también al expediente respuestas de distintas administraciones públicas a consultas realizadas en torno al expediente de revisión (Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, Departamento para el desarrollo del medio rural de la Diputación Foral; Departamento de ordenación del Territorio y Medio Ambiente y Departamento de Cultura del Gobierno Vasco; Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco...). Ello obligó a realizar algunas



correcciones tanto el documento de revisión de NNSS propiamente dicho como en el del estudio de evaluación de impacto ambiental.

El 27 de julio de 2005 fue aprobado inicialmente con la condición de que antes del inicio de su exposición pública se introdujeran las correcciones señaladas por los técnicos del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente en un informe de 15 de julio.

Tras la presentación en Agosto de 2005 del estudio de impacto ambiental corregido y en septiembre de 2005 del documento de aprobación inicial corregido, el expediente fue sometido a información pública a la vez que se solicitaron varios informes sectoriales. El período de información pública fue de aproximadamente 3 meses (de octubre 2005 a enero 2006) y se presentaron un total de 137 escritos de sugerencias y alegaciones, incluidas las de 4 de los grupos políticos presentes en el Ayuntamiento.

En cuanto a los informes sectoriales solicitados, se recibió contestación oficial por parte de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente (22 de noviembre de 2005) y el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa (28 de noviembre de 2005). El Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco no llegó a informar. Además de los anteriores, se recibió también por parte del Departamento de Cultura de la Diputación Foral un informe (23 de noviembre de 2005) sobre el régimen de protección de la edificación contenido en el documento de aprobación inicial.

Del contenido de los informes anteriores, lo más significativo es la propuesta del Departamento de Infraestructuras Viarias de Diputación Foral. En dicho informe se propuso no aprobar la revisión de NNSS en lo que se refería al ámbito Tejería (suelo urbanizable) por las afecciones que podía tener tanto en la autopista como en la futura variante.

El equipo redactor presentó el informe a las alegaciones en abril de 2006.

En mayo de 2006 se celebraron un total de cuatro reuniones de trabajo a las que asistieron concejales de todos los grupos políticos de la Corporación, técnicos municipales y técnicos del equipo redactor para fijar posiciones en torno a las alegaciones, informes y sugerencias habidas, y a las modificaciones a introducir en el documento cara a su aprobación provisional.

04.07 Adaptación del planeamiento en revisión a la nueva ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV

En junio de 2006 se aprobó la nueva ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV. Ante la posibilidad de optar entre continuar la tramitación de la revisión de NNSS conforme a la normativa anterior, o adaptarse a la nueva ley, y tras debatir sobre cual era la mejor opción, el Pleno del ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Adaptar los contenidos y determinaciones del documento de Normas Subsidiarias a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la misma.

Segundo.- Dar respuesta a las alegaciones y propuestas presentadas al documento de aprobación inicial de acuerdo con el texto anejo al presente acuerdo. El documento anexo recoge las conclusiones y decisiones adoptadas por mayoría, en los debates habidos en torno a las alegaciones.



Tercero.- *Elaborar un documento de plan general de ordenación urbana para la continuación del expediente de revisión del planeamiento general. El documento se modificará respecto al de Normas Subsidiarias aprobado inicialmente en base a los siguientes criterios:*

- a) *Adaptación a la nueva Ley de Suelo y Urbanismo.*
- b) *Incluir las determinaciones derivadas de la estimación total o parcial de alegaciones presentadas por los interesados.*
- c) *Incluir las determinaciones derivadas de la aprobación de propuestas formuladas por los grupos políticos presentes en la Corporación.*
- d) *Cumplimiento de los informes sectoriales recibidos.*
- e) *Subsanación de errores advertidos y mejoras en el documento.*
- f) *Prever un área urbanística residencial en torno a la parcela del antiguo colegio Santa Ana con los parámetros básicos recogidos en el último apartado del documento anexo*

Cuarto.- *El presente acuerdo será dado a conocer en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y notificado a los interesados que presentaron alegaciones en el expediente*

En cuanto a la respuesta dada a las alegaciones, se transcribe a continuación de manera sucinta, las conclusiones adoptadas en torno a las cuestiones alegadas:

VARIANTE N-634 Y FERROCARRIL.

1.- *En principio, se mantendrá el trazado para la variante de la N-634 representado en el documento de aprobación inicial, a expensas de lo que se decida por la Diputación Foral en torno al trazado definitivo de la futura variante.*

2.- *Mantener la propuesta de soterramiento del ferrocarril y el mismo trazado representado en el documento de aprobación inicial. El tramo representado como soterrado se ampliará de acuerdo con las propuestas de mejora realizadas al Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, según dictamen aprobado por la Comisión Informativa de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente el 15 de mayo de 2006, y cuyas propuestas a continuación se resumen:*

* *Prolongar el tramo soterrado de la vía en la zona Oeste del municipio hasta alcanzar la zona del actual paso subterráneo de Bizkaia kalea, independientemente de que su uso y destino final sea exclusivo para el transporte de viajeros o compartido con el de mercancías. De esta manera se evitaría la pérdida de la tradicional zona de paso por Santa Klara kalea que en el estudio de viabilidad queda cerrado entre pantallas, y se mantendría la conexión viaria y la permeabilidad peatonal a través de Bizkaia kalea.*

* *Que el futuro proyecto de trazado contemple la previsión de otras dos paradas o apeaderos, además de la estación central inicialmente prevista: una al Oeste que daría servicio a la población de los barrios del Casco Antiguo, Azken Portu, Vista Alegre y Salbide; otra al Este, para dar servicio a Itxasmendi, Asti, Irita y servir como entrada al Biotopo de Iñurritza. Instalar pantallas protectoras acústicas tanto artificiales como vegetales al paso del ferrocarril por las zonas residenciales donde no sea posible el soterramiento.*



3.- Representar con carácter orientativo y provisional el trazado de la posible variante de mercancías del ferrocarril, a expensas de lo que se decida definitivamente por la Administración Autonómica.

PREVISIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS

Equipamientos existentes. Al redactar el documento refundido, se analizará en cada caso su destino actual y sus posibilidades en cuanto a los usos pormenorizados que puedan albergar; se les dará una regulación flexible que propicie los cambios de uso dentro del genérico de equipamiento, para adaptarse a las necesidades de cada momento.

Nuevas parcelas de equipamiento. Además de las que obligatoriamente deban contemplarse en los suelos clasificados como urbanizables, se incluirán previsiones de suelos para equipamiento en los grandes ámbitos de ordenación remitida residencial (Salberdin y Hegoalde)

CAUCES FLUVIALES

1.- Se procurará recoger con mayor precisión en los planos aquellos cauces existentes de los que se tenga suficiente conocimiento cartográfico.

2.- En las áreas de Salberdin y Hegoalde se recogerán previsiones en torno a la recuperación, conservación y mejora del curso de la regata Igerain.

ORDENANZAS GENERALES. EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN, USOS Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1.- Segregaciones de viviendas y usos de vivienda en plantas bajas y bajo cubiertas.

* Remitir al Plan Especial la regulación de posibles segregaciones de viviendas y uso de viviendas en planta baja y planta bajo cubierta en el Casco Antiguo.

Como regla general, no se permitirán segregaciones en aquellas edificaciones construidas al amparo y desarrollo de las NNSS de 1988 y modificaciones posteriores. Tampoco se permitirá el uso de vivienda independiente en bajo cubierta a salvo de lo que se determine para el Casco Antiguo.

* En el resto de edificaciones se permitirán subdivisiones de viviendas en las áreas en que expresamente se diga y reformas integrales de edificios con aumento del número de viviendas, siempre que, como regla general, la media de las resultantes alcance una superficie media en torno a los 75 m² útiles (sin computar la superficie destinada a vuelos y terrazas exteriores, y espacios con uso de vivienda en planta bajo cubierta) y cumplan las condiciones de habitabilidad y calidad de las ordenanzas generales. No se admitirán subdivisiones en edificios que no cuenten con condiciones mínimas de accesibilidad. Se podrá reducir la exigencia de superficie útil mínima en el caso de construcción simultánea de ascensor donde antes no lo hubiera.

* Los supuestos de cambio de uso de edificios completos en áreas residenciales para habilitar viviendas donde actualmente no las hay, se regularán caso por caso, estableciéndose en la ordenación pormenorizada el número máximo de viviendas que se permita.



** La posibilidad del cambio de uso en plantas bajas para destinarlas a vivienda se remitirá a una ordenanza específica de desarrollo del planeamiento general.*

2.- Condiciones de calidad, plantas, vuelos y otros elementos de la edificación.

** Se flexibilizará el requisito relativo a la prohibición de viviendas que tengan orientación exclusiva al norte y se mantendrá básicamente como criterio de ordenación genérico para las nuevas edificaciones.*

** Se incluirán en las ordenanzas determinaciones básicas de carácter ambiental, eficiencia energética, sostenibilidad, etc, y en general, se revisarán las ordenanzas del documento de aprobación inicial, sin perjuicio de su desarrollo futuro mediante ordenanzas específicas.*

** Se analizará la conveniencia de incluir en las fichas de las áreas residenciales de ordenación remitida y definida determinaciones relativas a la obligatoriedad de disponer de porches y soportales.*

3.- Condiciones de elementos de infraestructuras y urbanización.

** Introducir en las ordenanzas generales aquellas propuestas básicas de carácter técnico que sean factibles, sin perjuicio de su desarrollo futuro mediante ordenanzas específicas.*

** Introducir como criterio general la prohibición de instalar bases y antenas de telefonía móvil en edificios residenciales.*

** Mantener el criterio de obligación de soterramiento de las redes de telecomunicaciones salvo casos excepcionales de necesidad e imposibilidad técnica justificada.*

** Incluir en las fichas de las áreas de ordenación remitida criterios relativos a la concentración de dotaciones relativas a zonas verdes y espacios libres.*

4.- Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico.

** Se revisará el listado del documento de aprobación inicial en función de las recomendaciones de la Dirección de Cultura de la Diputación de Cultura, y de los antecedentes de catálogos anteriores.*

** Se mantendrá en el catálogo el edificio de Villa Guadalupe (Matxitxako 2) y se incluirá el de Allemendi 2 (torre de Sarakatua) y el industrial de Araba 43, si bien en este último caso el Plan Especial de desarrollo será el que analice y proponga si el edificio debe ser incluido en el catálogo y, en su caso, en que nivel de protección.*

5.- Calidad del texto en euskera. Al redactar el texto refundido del PGOU se revisará el texto al objeto de mejorar su calidad.

SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Mantener la propuesta del documento de aprobación inicial de reserva en suelo no urbanizable en la zona de Munantxo con destino futuro a la promoción de suelo para actividades económicas.



ZARAUZKO UDALA

2.- *Mantener, en términos generales, la clasificación y categorización de los suelos clasificados como no urbanizables en el documento de aprobación inicial, sin perjuicio de que al elaborar el documento de PGOU se revisen algunas de sus previsiones. En especial, se precisarán las exigencias en torno a segregaciones de parcelas, superficies mínimas para construir edificaciones y viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias, y régimen de edificaciones existentes no vinculadas actualmente a explotaciones.*

IRITA

1.- *Confirmar Irita como ámbito para el uso principal de actividades económicas de carácter especial (terciario e industrial de alta tecnología).*

2.- *Adaptar las previsiones del documento de aprobación inicial a las propuestas del proyecto ganador del concurso de ideas y recogerlas al nivel de ordenación estructural y diferir la ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Ordenación Urbana.*

3.- *El régimen de ejecución del área será público, y será el planeamiento pormenorizado de desarrollo el que decida el sistema concreto de actuación: expropiación o cooperación.*

CASCO ANTIGUO

1.- *Mantener las previsiones relativas a la elaboración de un Plan Especial de Rehabilitación para el Casco Antiguo y el carácter transitorio de las ordenanzas (básicamente de consolidación) que se incluyan en el planeamiento general, las cuales estarán jerárquicamente subordinadas a lo que establezca el planeamiento pormenorizado de desarrollo.*

2.- *Retirar del documento de planeamiento general el denominado ámbito de ordenación definida San Frantzisko y dejar que su ordenación pormenorizada sea establecida por el futuro Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo que deberá dar una solución a este ámbito conjuntamente con el parque Torre Luzea.*

SALBERDIN

1.- *Confirmar Salberdín como ámbito de reconversión urbana para el uso principal de vivienda, con las determinaciones fundamentales contenidas en el documento de aprobación inicial.*

2.- *Adaptar las previsiones del documento de aprobación inicial a las previsiones de la nueva ley del suelo y a los siguientes parámetros urbanísticos:*

** Número de viviendas a construir: en torno a 800-820 como máximo, con un promedio en torno a los 100 m² construidos por vivienda.*

** Se fijarán unos estándares de vivienda protegida superiores al mínimo del 40% de la superficie construida, hasta el máximo que se estime posible sin poner en duda la viabilidad económica de la gestión del área.*

** Se mantendrá la delimitación del área, con excepción del vial de Santa Klara y pequeños ajustes que se consideren a la elaboración del documento de PGOU.*

** El régimen de ejecución del área será público, y será el planeamiento pormenorizado de desarrollo el que decida el sistema concreto de actuación: expropiación o cooperación.*



ZARAUZKO UDALA

** Se tomarán como determinaciones estructurales las relativas a la creación de un parque y zona verde representativo además de los espacios libres que se consigan como consecuencia del soterramiento del ferrocarril; la previsión de una parcela de equipamiento cultural y social de dimensiones suficientes para acoger el futuro auditorio; y la recuperación del curso de agua procedente de la regata Igerain.*

HEGOALDE

1.- Confirmar Hegoalde como ámbito de reconversión urbana para el uso principal de vivienda, con las determinaciones fundamentales contenidas en el documento de aprobación inicial.

2.- Adaptar las previsiones del documento de aprobación inicial a las previsiones de la nueva ley del suelo y a los siguientes parámetros urbanísticos:

** Número de viviendas a construir: en torno a 1.200 como máximo, con un promedio en torno a los 100 m² construidos por vivienda.*

** Se fijarán unos estándares de vivienda protegida superiores al mínimo del 40% de la superficie construida, hasta el máximo que se estime posible sin poner en duda la viabilidad económica de la gestión del área.*

** Se incluirá en el ámbito de ordenación remitida los terrenos del actual centro comercial de Eroski. Entre las previsiones a cumplir por el plan especial estará la de ordenar una parcela exenta con destino al uso comercial para cuyas dimensiones y edificabilidad se tendrán en cuenta los límites establecidos en la legislación sectorial de la actividad comercial y el PTS de actividades económicas.*

** El régimen de ejecución del área será público, y será el planeamiento pormenorizado de desarrollo el que decida el sistema concreto de actuación: expropiación o cooperación.*

** Se tomarán como determinaciones estructurales las relativas a la previsión de unas reservas mínimas de terrenos para dotaciones públicas y equipamientos; y la recuperación del curso de agua procedente de la regata Igerain, descubriendo las partes cubiertas.*

ASTI

Clasificar Asti como suelo urbanizable no sectorizado con posible destino a vivienda y establecer una reserva municipal de suelo en dicho ámbito. El documento de PGOU fijará los criterios para la sectorización.

EGUZKI IZARRA E IKASTOLA SALBATORE MITXELENA

El Ayuntamiento está abierto a recoger en el PGOU una propuesta de ordenación estructural a desarrollar mediante un plan especial, o incluso una ordenación finalista pormenorizada a ejecutar sin necesidad de planeamiento de desarrollo, siempre que esté basada en un convenio urbanístico a presentar por los propietarios de terrenos e interesados, sobre la base a las siguientes directrices:

1.- Ampliación y mejora del equipamiento docente actual mediante su traslado a la actual zona Eguzki Izarra, al otro lado del río Iñurritza, creando una banda de retiro de la edificación y protección de la ribera de Iñurritza.



ZARAUZKO UDALA

2.- Ampliación y mejora sustancial del parque Iñurritza mediante suelos procedentes de la parcela de la actual Ikastola que serán cedidos y urbanizados como carga de urbanización del ámbito.

3.- Construcción de un total máximo de 72 viviendas en la parte Oeste de los terrenos de la actual ikastola, que se considera suficiente para garantizar la viabilidad económica del traslado del centro escolar y las cargas de urbanización y realojos de viviendas existentes en Eguzki Izarra.

4.- Obtención de locales de titularidad municipal con destino a usos de equipamiento en las plantas bajas de la nueva edificación como compensación al derribo de los existentes.

TEJERÍA

Se incluirá en el PGOU un área de suelo urbano no consolidado que recoja los suelos ya clasificados como urbanos por las NNSS anteriores, en torno al pabellón industrial de la antigua Tejería. El objetivo urbanístico será el de la reordenación de la edificabilidad urbanística existente que habrá de ser pormenorizada por un plan especial una vez se apruebe definitivamente el proyecto de trazado de la variante de la N-634 y se conozcan en detalle sus afecciones en el área. Los usos principales serán el productivo industrial y el terciario vinculados a la reubicación de las actividades económicas actualmente existentes. Se prestará especial atención a la tipología constructiva de la futura edificación dada su ubicación frente a la futura variante.

KORTAZAR

1.- Confirmar Kortazar como ámbito de ordenación definida para vivienda protegida.

2.- En la elaboración del documento de PGOU se tendrán en cuenta los criterios y soluciones generales aprobados por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de noviembre de 2005 en el expediente de modificación puntual de NNSS, y se analizará también la alternativa de destinar la parcela, o parte de ella, como equipamiento comunitario con destino a alojamientos dotacionales.

OTROS ÁMBITOS Y CUESTIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO

1.- Equipamientos existentes. Al redactar el documento refundido, se analizará en cada caso su destino actual, sus posibilidades edificatorias y modo de materializarlas, así como los usos pormenorizados que puedan albergar; se procurará dar una regulación flexible que propicie los cambios de uso dentro del genérico de equipamiento, para adaptarse a las necesidades de cada momento.

2.- Mendilauta. Mantener como criterio el de consolidación de la ordenación existente y remitir o condicionar la modificación de la misma o de las actuales edificabilidades urbanísticas a planes especiales que deberán abarcar ámbitos territoriales lo suficientemente representativos, y conjugar el interés público y el privado. El caso de Nafarroa kalea 50 (cambio de uso de terciario de oficinas a vivienda) se regulará de forma expresa.

3.- San Ignacio. Mantener como criterio el de consolidación de la ordenación y edificabilidad existente y su fisonomía de ciudad jardín.

4.- Salbide Zaharra-Langako Plaza. Mantener como criterio el de consolidación de la estructura fundamental de la ordenación actual, en especial en lo que se refiere a la proporción de espacios libres y edificados que se considera equilibrada y de interés. Se analizará la conveniencia de incluir la previsión de su declaración como área de rehabilitación integrada.



5.- Estación de servicio de Iñurritza. En el proceso de elaboración del PGOU se estudiará alguna alternativa urbanística para esta parcela.

6.- El nuevo centro escolar de Orokieta está en fase de construcción y cuenta con licencia municipal. Por tanto se ratifica la propuesta del documento de aprobación inicial que recogía dentro de su ordenación el Plan Especial aprobado definitivamente el 14 de diciembre de 2000.

7.- Se recogerán dentro de la ordenación las segundas plantas de sótano-semisótano construidas en las parcelas 1 y 3 del área 7-1 de las NNSS vigentes para salvar el desnivel de los terrenos. La de la parcela 1 tendrá uso de equipamiento o de servicios urbanos y administrativos; la de la parcela 3 el mismo uso que las restantes plantas de sótano y no podrá disponer de acceso directo a la vía pública.

8.- Al confeccionar el documento de PGOU, se analizará la posibilidad de admitir usos comerciales no vinculados a los industriales en el polígono de Abendaño, siempre que no superen un determinado porcentaje de la superficie construida para no desvirtuar su vocación industrial. Se procurará dar un tratamiento similar en cuanto a usos en parcelas industriales tanto a Abendaño como a Errotaberri.

9.- AA Mollarri-Nafarroa. Se corregirán las previsiones del documento de aprobación inicial de la revisión de NNSS y se recogerá en el PGOU la ordenación pormenorizada contenida en las NNSS vigentes y en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2002.

10.- UE Salbide. Se confirman los criterios de la ficha urbanística del documento de aprobación inicial, pero se considera razonable un ligero aumento del número máximo de viviendas y unificar el perfil de la futura edificación. En consecuencia, al redactar la ficha del PGOU se tendrán en cuenta los siguientes parámetros urbanísticos:

* Perfiles y edificabilidad urbanística resultante sobre rasante: PB + 4 plantas altas con una superficie construida máxima en torno a 3.580 m².

* Usos. La planta baja se destinará a usos terciarios; las plantas altas a viviendas con un total máximo de 28.

* Sótano. Guardará la alineación con el de la parcela contigua "B" del sector Salbide. Podrá ocupar el subsuelo de la plaza a construir que tendrá la calificación de parcela privada con servidumbre de uso público en superficie, pero no el del destinado a aceras y viales que tendrá la calificación de dominio y uso público.

10.- AA Santa Bárbara. Se confirman los criterios de la ficha urbanística del documento de aprobación inicial. La ficha del PGOU recogerá básicamente las previsiones de aumento de edificabilidad y número de viviendas previstos en las NNSS anteriores y que no han llegado a ser materializadas y las sustituirá mediante una ordenación finalista y pormenorizada sobre la base de los siguientes parámetros:

* Perfiles y edificabilidad urbanística resultante sobre rasante: 3 plantas altas con una superficie construida máxima de 540 m²; una planta de sótano o semisótano de 180 m².

* Usos. Las plantas altas se destinarán a viviendas con un total máximo de 4; la planta sótano o semisótano para trasteros y local de garaje.

11.- AA Ifar-Koia. Se confirman los criterios de la ficha urbanística del documento de aprobación inicial. La ficha del PGOU recogerá básicamente las previsiones de aumento de edificabilidad y número de viviendas previstos en las NNSS anteriores y que no han llegado a ser materializadas, y



ZARAUZKO UDALA

las sustituirá mediante una ordenación finalista y pormenorizada sobre la base de los siguientes parámetros:

- * Perfiles y edificabilidad urbanística resultante sobre rasante: 3 plantas altas con una superficie construida máxima de 1.200 m²; una planta de sótano o semisótano de 400 m².*
- * Usos. Las plantas altas se destinarán a viviendas con un total máximo de 10; la planta sótano o semisótano para trasteros y local de garaje.*

El documento de Plan General de ordenación Urbana de Zarautz que ahora se presenta ha procurado plasmar las directrices y acuerdos adoptados por la Corporación en las distintas fases de tramitación del procedimiento. Por otra parte, aunque no se citan expresamente en los apartados anteriores, a la hora de redactar el documento del PGOUZ se han tenido en cuenta otros estudios y proyectos elaborados por consultoras externas por encargo del ayuntamiento. Entre dichos estudios cabe destacar los siguientes por orden cronológico:

- * Plan de movilidad y estudio del tráfico y aparcamiento en Zarautz elaborado por LEBER SA (diciembre de 2004).
- * Estudio sobre la necesidad de viviendas en Zarautz, elaborado por Prospektiker SA (junio de 2005)
- * Plan de accesibilidad elaborado por IKERSARE, SL (diciembre de 2005)
- * Estudio socio-urbanístico y propuesta de delimitación del área de rehabilitación integrada del Casco Antiguo de Zarautz elaborado por la arquitecto Rosario Marijuan (septiembre de 2006)
- * Estudio de evaluación del impacto acústico en Zarautz, elaborado por AAC ingeniería acústica (septiembre de 2006)



05.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación es imprescindible para obtener un diagnóstico más cercano de la realidad y para que la implicación en el planeamiento suponga una mejor implantación de las medidas establecidas.

La ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece en su artículo 108 que *“El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.”*

En el caso de Zarautz la revisión del planeamiento municipal se puso en marcha cuatro años antes de la nueva ley. De hecho la aprobación inicial del documento de las Normas Subsidiarias se realizó en julio de 2005.

En cualquier caso, la participación ciudadana se ha hecho patente hasta la fecha tanto en el proceso de información y diagnóstico, como posteriormente mediante los períodos reglamentarios de información pública y los foros abiertos específicos sobre el planeamiento o cuestiones interrelacionadas con el mismo.

En lo que se refiere a los períodos oficiales de información pública habidos hasta la fecha, estos han sido los siguientes:

- * El relativo al documento de Alternativas y Avance que fue ampliamente difundido a nivel público y estuvo sometido a información pública en un periodo significativamente amplio (entre el 11 de junio y el 30 de septiembre de 2003) con un total de 38 escritos de sugerencias.
- * El relativo al documento aprobado inicialmente que, al igual que el Avance, tuvo una notable difusión con la inclusión del documento íntegro en la página WEB del ayuntamiento y un dilatado período de información al público (de octubre 2005 a Enero 2006) en el que se presentaron un total de 137 escritos de sugerencias y alegaciones.

Además de lo anterior, en las fases de revisión del planeamiento habidas hasta la decisión de adaptarse a la nueva ley, los ciudadanos pudieron participar a través de los Foros abiertos organizados dentro del contexto de la Agenda 21 local. En concreto los foros organizados durante la tramitación del expediente fueron los siguientes

- * 7 de agosto, 25 de agosto y 25 de septiembre de 2003. Tres foros sobre la revisión de las Normas Subsidiarias (alternativas y Avance).
- * 1 de abril y 4 septiembre de 2004. Dos foros sobre Movilidad Sostenible.
- * 13 de enero de 2005. Foro sobre la Revisión de las Normas Subsidiarias (criterios y soluciones para el documento de aprobación inicial)
- * 26 de mayo de 2005. Foro sobre la Movilidad Sostenible
- * 1 de diciembre de 2005. Foro sobre la Necesidad de vivienda.
- * 20 de diciembre de 2005. Foro sobre Accesibilidad.



Tras la aprobación de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo, y la decisión adoptada por la Corporación en septiembre de 2006, el ayuntamiento ha aprobado un programa de participación ciudadana para el plan general de ordenación urbana de Zarautz (resolución de Alcaldía de 11 de diciembre de 2006). Paralelamente, el 27 de diciembre de 2006, la Corporación aprobó inicialmente el reglamento del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, cuya aprobación definitiva y entrada en vigor se espera que sea anterior a la aprobación provisional del PGOUZ.

El programa de participación ciudadana aprobado se centra en tres ejes principales:

- a) Los periodos de exposición pública establecidos por ley para el proceso de planeamiento.
- b) Foros o actividades dirigidas a la población en general de manera abierta.
- c) Consejo Asesor de Planeamiento municipal.

Todo el proceso debe basarse en las premisas de disponer de información suficiente y adecuada, y capacidad de recopilar y canalizar adecuadamente las aportaciones de la participación.

En lo que respecta a los foros abiertos de participación el programa diseñado propone celebrar un nuevo foro inmediatamente después de la aprobación inicial del PGOUZ, y 5 comisiones del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal para lo que resta de proceso de planeamiento, a saber:

1ª Comisión: Presentación del Consejo y de los nuevos criterios de planeamiento aprobados en septiembre del 2005 para su discusión y elaboración de propuestas. Esta reunión se celebró por un consejo asesor constituido de forma provisional, el 12 de diciembre de 2006

2ª Comisión: Presentación del documento de Aprobación Inicial para su discusión y elaboración de propuestas.

3ª Comisión: Análisis y discusión de las propuestas y alegaciones presentadas en el período de exposición pública.

4ª Comisión: Presentación del documento de Aprobación Provisional y de las contestaciones a las alegaciones.

5ª Comisión: Posterior a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana se presentará dicho documento y se recogerá un informe de valoración de todo el proceso participativo.

Las aportaciones del Consejo Asesor se canalizarán a través de las actas de sus comisiones y se incorporarán a la gestión municipal aunque no tengan carácter vinculante. Teniendo en cuenta que la constitución formal del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal conllevará un proceso largo que incluye la aprobación del reglamento, periodo de exposición pública etc, se prevé que inicialmente dicho órgano funcione de manera provisional con una propuesta de trabajo y una representación ponderada suficiente en la que se garantice la participación de asociaciones de carácter ecologista y de vecinos. De hecho, el 12 de diciembre de 2006 se celebró la primera de las reuniones previstas en el programa y en dicha reunión se aprobaron unas propuestas de enmiendas al borrador del reglamento del Consejo Asesor que han sido posteriormente aprobadas por el Pleno al otorgar la aprobación inicial al reglamento.



06. RELACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL.

06.01.- Directrices de Ordenación Territorial

Las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco (DOT) fueron aprobadas definitivamente mediante Decreto 28/1997 de 11 de febrero (BOPV de 12 de febrero). Constituyen el marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación regulados en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como de los planes de ordenación estructural previstos en la legislación sobre régimen del suelo.

Las DOT entienden que el modelo actual de concentración excesiva de la población y de la actividad económica en determinados puntos del territorio requiere una revisión que le permita evolucionar hacia una situación de mayor equilibrio. Para ello las D.O.T, asumen los siguientes criterios inspiradores:

- * Parten de una especial atención a los problemas y oportunidades que ofrece el medio físico de Euskadi.
- * Están inspiradas en una nueva cultura de ciudad y territorio y el modelo territorial y urbano debe ser la expresión de una voluntad colectiva de transformación.
- * Condicionan la definición del modelo territorial a la recuperación de los valores ecológicos, productivos, paisajísticos y científico-culturales.
- * Propician la consecución en la Comunidad Autónoma del País Vasco de un Modelo Territorial que incorpore un Sistema de Ciudades coherente capaz de captar las innovaciones económicas, sociales y culturales que se generan en los espacios más dinámicos de Europa y difundirlas de forma equilibrada al conjunto de núcleos y territorios de distinto rango de Euskadi.
- * El Sistema Relacional (Infraestructuras de Transporte y Comunicaciones) trata de frenar las posibles tendencias desequilibradoras del modelo territorial garantizando la accesibilidad de la población desde sus viviendas al trabajo, a los servicios y equipamientos y difundir al máximo las ventajas del Sistema urbano y las posibilidades de disfrute del territorio. Es importante completar la conexión de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el entorno próximo y Europa. Se hace necesaria la interrelación del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales con viario de alta capacidad y tren de alta velocidad con objeto de hacer posible la deseable complementariedad operativa entre Bilbao, Donostia y Vitoria. Se debe estrechar asimismo la relación entre cabeceras de Áreas Funcionales.

Aunque en la mayor parte de aspectos las DOT remiten sus directrices a la escala intermedia de los PTP, algunas de las determinaciones inciden directamente sobre la ordenación del ámbito municipal de Zarautz. Son, básicamente, las siguientes:

- * Se le asigna la categoría de cabecera funcional, compartida con Azpeitia.
- * Se prescribe su calificación con Crecimiento de Segunda Residencia Endógena.
- * Está afectado por las Áreas de Esparcimiento de la Playa de Zarautz y el macizo Pagoeta-Ernio-Andatza.
- * La N-634 se define como Recorrido de Interés Paisajístico.



- * La autopista A-8 constituye una de las Interconexiones Básicas del Sistema Polinuclear Básico de Capitales.
- * La carretera Zarautz-Azpeitia forma parte de las interconexiones de las Cabeceras de las Áreas Funcionales.
- * En general, se propone un crecimiento urbano equilibrado de las cabeceras de las Áreas Funcionales de Gipuzkoa (entre ellas Zarautz) en función de la capacidad de acogida de cada una de ellas, de la capacidad de absorción de crecimiento residencial endógeno y de acciones específicas de potenciación.

Además de estos puntos básicos, se tendrán en cuenta para la redacción de los planes generales municipales de ordenación urbana, tanto las Determinaciones Vinculantes de Aplicación Directa (como la prohibición de construcción de vivienda aislada en suelo no urbanizable no vinculada a explotación agropecuaria), como las orientaciones y puntos de referencia para el planeamiento municipal y criterios referencias y pautas de actuación generales.

06.02.- Plan Territorial Parcial de Urola Costa

Las DOT establecían los ámbitos para la redacción de los planes territoriales parciales (PTP). Entre dichos ámbitos estaba definido el del área funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa).

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) fue aprobado definitivamente mediante Decreto 32/2006, de 21 de febrero (BOPV nº 59, de 24 de marzo). Comprende los términos municipales de Zarautz, Azpeitia, Azkoitia, Zumaia, Orío, Zestoa, Getaria, Aia, Errezil, Aizarnazabal y Beizama. Su función es desarrollar las DOT en la citada Área Funcional, concretando los criterios específicos de ordenación que las Directrices establecían.

El PTP se plantea como objetivos principales reforzar la singularidad de dicho territorio y su papel en el modelo territorial equilibrado -no polarizado- de Gipuzkoa, compactar y fortalecer las áreas urbanas principales y acciones de regeneración y reequilibrio territorial que procuren la ordenación armónica del Área Funcional, así como coordinar la acciones con incidencia territorial que se deben producir en un horizonte temporal de 16 años para garantizar el desarrollo sostenible del Área Funcional.

El Plan considera esencial la tutela y puesta en valor del medio natural por lo que, además de recoger los espacios naturales ya declarados, identifica una serie de áreas de interés naturalístico y otros enclaves de interés de especial protección por sus valores paisajísticos y ambientales, o por su interés geológico-morfológico.

Teniendo en cuenta la calidad ambiental y capacidades del territorio, se presentan como elementos claves del modelo la ordenación de los ejes vertebradores internos del Área Funcional (agua, viario y tren), de Este a Oeste en el caso del litoral y de Norte a Sur en el río Urola y el fortalecimiento de la identidad y actividad de los actuales asentamientos identificándose para ello cuatro ámbitos territoriales (Costa Oeste, Costa Central —en el que quedaría incluido Zarautz—, Costa Este e Iraurgi).

En materia de población de los más de 66.000 habitantes que se estima cuenta en la actualidad el Área Funcional, se pretende alcanzar un total de 75.000 habitantes. En materia de vivienda, siguiendo esta hipótesis, se proyectan 11.500 nuevas viviendas de las cuales 500 viviendas se realizan en operaciones de rehabilitación, y 3.900 viviendas (alrededor del 34% del total) de protección oficial. El crecimiento que se plantea se dirige a la reafirmación y potenciación de los núcleos urbanos existentes, el deseable reequilibrio territorial en el conjunto del Área Funcional



ZARAUZKO UDALA

mediante la dinamización de la construcción en el ámbito de la Costa Este y en especial en el ámbito de la Costa Oeste y la consolidación del peso poblacional en el ámbito de Iraurgi al igual que la necesaria regeneración urbana.

Con estos mismos criterios de eficiencia y optimización de los recursos se pretende asegurar suelo para actividades económicas de forma que se plantean una serie concreta de intervenciones estratégicas. Dos de grandes dimensiones en Iraeta (50 has.) y Sansinenea (35 has.); junto con otras de menor dimensión.

En lo que respecta al termino municipal de Zarautz, y siguiendo las categorías de ordenación que el PTP utiliza en su documento, el plan incluye las siguientes previsiones:

1.- Medio en General.

Áreas o ámbitos de Interés Natural. El PTP incluye los siguientes dentro del término municipal de Zarautz: el Parque Natural de Pagoeta y el Biotopo Protegido de Inurritza, regulados por sus propias normas específicas de protección ; el ámbito de Gárate-Santa Barbara, incluido en la categoría de área de interés naturalístico; y los acantilados costeros del extremo Oeste del municipio hasta la ensenada de Ubiri en el límite con Getaria, incluidos en la categoría de otros enclaves de interés.

También se definen dentro del término municipal una serie de áreas de interés agrario (delimitadas desde una perspectiva de capacidad agrológica así como del conjunto de las necesidades que concurren y la optimización del destino del recurso suelo), áreas de interés hidrológico (superficiales y subterráneas) y litoral.

2.- Infraestructuras

Red de carreteras. La intervención sobre la red viaria de acuerdo con el modelo territorial propuesto para el Área Funcional se articula mediante una red viaria jerarquizada, según las siguientes categorías:

Red general de accesibilidad exterior (autopistas y autovías). Donde se prevé dotar de tres carriles por sentido de circulación a la autopista A-8, con enlaces en Arroa y Zarautz y un semienlace en Orio.

Red de distribución primaria (red estructurante del Área Funcional): Incluye el denominado eje norte (Aguinaga-Orio-Zarautz-Aroa que en el tramo Zarautz-Aroa se desdobra en dos ejes: costa e interior por Meagas) y plantea importantes novedades para Zarautz: ejecución de la variante y nuevo trazado viario entre Zarautz y Oikia por Meagas mediante un túnel. Para la ejecución del eje norte es preciso abordar la ejecución de la variante de Zarautz, que discurra paralela y contigua a la autopista A-8 al sur de ésta desde cerca del Alto de Orio hasta enlazar con la carretera de Meagas junto a Vista Alegre, incluyendo una penetración a ejecutar parcialmente en forma de tunel que resuelva la continuidad de la carretera N-634 por la costa.

Red Principal de accesibilidad local: en la que se integran tres ejes viarios relevantes en la configuración del modelo de articulación territorial del Área Funcional: GI-2633 (Oikia- Iraeta), GI-2634 (Azpeitia-Errezil-Bidegoian-Tolosa) y GI-2635 (Azpeitia-Mandubia-Beasain) pero que no afectan directamente al territorio de Zarautz.

Red secundaria de accesibilidad local: integrada por diversos ejes viarios ninguno de los cuales afecta directamente al territorio de Zarautz.



Red Ferroviaria. El plan proyecta el desdoblamiento del eje norte preexistente y la recuperación del trazado del ferrocarril del Urola. En relación con Zarautz, el PTP se remite a lo que se establezca en el PTS de la red ferroviaria en el Territorio Histórico de Gipuzkoa (en fase de tramitación) pero propone expresamente la mejora de la integración urbana del ferrocarril en Zarautz.

Además de las anteriores previsiones el Plan propone la ordenación de una red básica de circuitos peatonales y ciclistas configurada por un eje norte, diversificado, que recorra la costa. En concreto en cuanto al itinerario peatonal se propone que tenga en cuenta el trazado del camino de Santiago.

En materia de tratamiento de residuos se plantea la necesidad de reconversión del sistema implantado priorizando la consecución de mayores cotas en materia de reciclaje, así como la implantación de nuevas técnicas como las plantas de valorización de residuos.

Por último el plan proyecta la ejecución en el área funcional de una red troncal de telecomunicaciones en los dos grandes ejes, norte y norte-sur.

3.- Equipamientos y Espacios Libres

En cuanto a la ubicación de los equipamientos y espacios libres, en lo que respecta a Zarautz destacan las siguientes propuestas:

Red Cultural. Asentamiento de un centro cultural central del Área Funcional (biblioteca, exposiciones, sede de pequeños congresos, etc.) en Zarautz, proponiéndose al efecto su implantación en la zona del convento de Santa Clara.

Red Educativa. Consolidación del equipamiento docente.

Red Deportiva. Consolidación y mejora de las instalaciones deportivas de Asti.

Otros equipamientos. Consolidación de la red de equipamientos preexistente y previsión de dotaciones al servicio de la tercera edad en los cuatro ámbitos territoriales del Área Funcional.

Espacios Libres. Creación de un parque lineal junto a la regata de Asti (Zarautz) y consolidación del uso recreativo de la playa, dotándola de los equipamientos apropiados.

4.- Medio Urbano. Áreas Residenciales.

La cuantificación de la nueva oferta residencial queda establecida en una orquilla entre 2.400 y 3.250 nuevas viviendas para Zarautz, de las que como mínimo 1.200 (37% del máximo total) deberían ser de protección oficial. El plan propone cinco intervenciones estratégicas para el área funcional a desarrollar con densidades altas. Una de ellas es la denominada Ensanche de Artiko y Asti en Zarautz para la que el plan establece como directriz el deber de salvaguardar mayoritariamente las zonas húmedas de mayor valor consideradas en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas, cabiendo el reajuste justificado de sus límites.

A efectos de atender puntualmente a la necesidad de prever nuevos desarrollos de baja densidad, el Plan prevé en Zarautz el área de Talaimendi y el de Elkano, este último entre Aia y Zarautz, pero principalmente en el municipio vecino.



En el apartado de áreas objeto de regeneración urbana el Plan propone en Zarautz las siguientes acciones:

- * Áreas de Rehabilitación Integral: el casco histórico de Zarautz, y los barrios de Salbide Zahar (Langako Plaza) y Zelai-ondo.
- * Áreas de Transformación Urbana: Salberdin y Hegoalde.

5.- Medio Urbano. Áreas para actividades económicas

El PTP considera a Zarautz dentro de los municipios de “interés preferente” tanto para la ordenación y promoción de suelo de actividades económicas industriales y asimiladas como para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a las actividades económicas comerciales y turísticas.

El Plan prevé la orientación residencial, dotacional y terciaria del núcleo principal de Zarautz, planteando en consecuencia la ordenación de nuevo suelo industrial en Munantxo con el objeto de dar respuesta a las necesidades tanto endógenas como principalmente, a los realojos de las actividades que se proyectan sacar de la trama urbana. Se prevé asimismo el desarrollo de actividades terciarias relacionadas con el sector servicios que se proponen integrar en el conjunto predominantemente residencial a consolidar en Artiko y Asti al este de Zarautz, así como relacionadas con la playa, el ocio y el turismo.

En definitiva el PTP propone la potenciación urbana del núcleo de Zarautz, su consolidación interna, la regeneración de barrios, la transformación de áreas centrales predominantemente industriales en residenciales y la orientación de los nuevos desarrollos en dirección este (Artiko - oeste y este del enlace con la A-8- y Asti Norte), hasta el límite de la autopista, ocupando los suelos no incluidos en su día en el biotopo de Iñurritza, protegido al norte, en el que ya se da respuesta adecuada a la preservación de dicho ecosistema, y estableciendo para esta zona sur, más degradada en la actualidad, esta vocación residencial-terciaria en respuesta a las necesidades estrictas que resulta preciso atender.

06.03.- Planes Territoriales Sectoriales

Dentro del esquema de la ordenación territorial del País Vasco, los Planes Territoriales Sectoriales (PTS) están jerárquicamente subordinados al Plan Territorial Parcial. En el momento de redactar el PGOUZ, se han tenido en cuenta y se han procurado cumplir en las cuestiones que resultan vinculantes, las previsiones contenidas en los siguientes PTS:

PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos, aprobado definitivamente por Decreto 415/1998, de 22 de diciembre y publicado en el BOPV nº 34 de 18 de febrero de 1999.

PTS de Zonas Húmedas aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio y publicado en el BOPV nº 222 de 19 de noviembre de 2004

PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales aprobado definitivamente por Decreto 262/2004, de 21 de diciembre y publicado en el BOPV nº 19 de 28 de enero de 2005.



ZARAUZKO UDALA

Por último, aunque no han alcanzado aún la aprobación definitiva también se han tomado como referencia las propuestas contenidas en el PTS Agroforestal y en el PTS de protección y ordenación del litoral.



07. DESCRIPCIÓN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ Y JUSTIFICACIÓN DE SUS PRINCIPALES PROPUESTAS

07.01. Síntesis de información y diagnóstico.

El municipio de Zarautz tiene una superficie de 1.485 hectáreas. Está situado en la zona central de la costa del Territorio Histórico de Gipuzkoa, dentro del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia y dentro de la comarca de Urola-Kosta. Limita al norte con la costa, al oeste con el municipio de Getaria, y al este y al sur con el de Aia.

El casco urbano se ubica al norte del territorio, en una extensa llanura abierta al mar, ocupando aproximadamente un 13,80% (205 Has) de la superficie total. Zarautz cuenta con una playa de carácter netamente urbano, con algo más de dos kilómetros de longitud flanqueada por los acantilados de Santa Bárbara, al oeste y Talaimendi al este. El núcleo urbano se asienta principalmente en la margen izquierda de la regata de Inurritza, sobre la zona de menor pendiente en terrenos de origen fluvio-marino, y campos de dunas. La actividad industrial está desarrollada en Zarautz tanto en el núcleo urbano como al sur de la A-8, a lo largo de las vegas de los arroyos Abendaño y Etzaiñerreka (Olaa).

Clima

Desde el punto de vista climático, se ubica en un territorio de elevada disponibilidad hídrica (una de las zonas más lluviosas de todo el País Vasco) y temperaturas suaves, tanto en invierno como en verano, dulcificadas por la influencia marina. No existe una sequía marcada en verano ni frío excesivo en invierno, por lo que el periodo vegetativo de las plantas abarca prácticamente los 12 meses del año.

Geomorfología

Las cotas máximas y mínimas son respectivamente la de 450 metros, en la zona de la cabecera del arroyo de Etzainerreka en el extremo sur del municipio, y el nivel del mar al norte. Esta diferencia de cota en apenas 5 Km. de distancia y la naturaleza del sustrato, favorece el desarrollo de los distintos tipos de relieve que pueden encontrarse en el territorio del término municipal.

Desde la llanura a nivel del mar se asciende hasta las zonas altas del municipio a través de un relieve más abrupto (con pendientes superiores al 20%) en el que los cursos fluviales transcurren encajados en estrechos valles con laderas de fuertes pendientes que apenas desarrollan llanura aluvial. El núcleo urbano se asienta en una ensenada formada por la dinámica fluvio-marina en la que se desarrolló una gran barra arenosa que se extendía de oeste a este y de la que sólo permanece el campo de dunas de su extremo oriental. Otro tipo de modelado presente, aunque de forma puntual, es el kárstico, en la zona central y el enclave de Elkano. También es muy común la aparición de zonas de "erosión activa" en laderas de fuerte pendiente y ausencia de vegetación que pueden presentar problemas de inestabilidad. Los acantilados de los extremos este y oeste configuran uno de los rasgos más característicos desde el punto de vista paisajístico.

Geología

Desde el punto de vista geológico, el municipio de Zarautz se sitúa en una serie monoclinas de materiales del Cretácico Inferior y Superior y Terciario, con interrupciones tectónicas. Concretamente la depresión de Zarautz está ligada al desarrollo de una estructura diapírica, de la



que permanece un pequeño afloramiento de ofitas cerca del caserío Arizia, en los parajes denominados Arrikotegi y Arteta (junto al polígono Errotaberri). El avance marino sobre los materiales extraídos del diapiro dio lugar a la ensenada que se conforma sobre terrenos cuaternarios fluvio-marinos formados por sedimentos limo-arcillosos y arenosos.

Hidrogeología

En lo que a hidrogeología se refiere, predominan los terrenos con permeabilidad baja por fisuración o porosidad en todo el tercio medio del término municipal. Las zonas de permeabilidad media por fisuración se corresponden con los afloramientos carbonatados del sur y de los extremos oriental y occidental. Los materiales de permeabilidad alta por porosidad son los depósitos arenosos de la depresión de Zarautz y los bancos de areniscas de Santa Bárbara y Talaimendi.

El término municipal de Zarautz presenta vulnerabilidad muy baja en prácticamente toda su superficie dadas las características litológicas del sustrato. Únicamente los afloramientos de arenisca de la zona de Santa Bárbara y los enclaves de caliza de Urteta, Aitze, Elcano y sur del término presentan vulnerabilidad media o alta.

Edafología

En Zarautz existen suelos de elevada capacidad agrológica asociados a los cursos bajos de los arroyos que desembocan en la depresión y algunas zonas de cumbre. En el resto del territorio los suelos son de capacidad de uso moderada o baja debido principalmente al factor pendiente.

Hidrología

Hidrológicamente la totalidad del municipio está incluida dentro de la cuenca de la regata Inurritza, que fluye en dirección oeste-este por la mitad norte. Esta regata drena los arroyos que nacen en la vertiente norte del monte Pagoeta y en la zona de Meagas. La calidad del agua de los arroyos está afectada en mayor o menor medida por aportes de aguas residuales y urbanas.

Otras formas de agua presentes en el término municipal son los numerosos manantiales y fuentes ligadas a las margas del Cretácico Superior y a las areniscas del Terciario. No existen embalses en el término municipal.

Vegetación

En cuanto a la vegetación, se ubica a caballo entre las comarcas fitogeográficas de la Franja Litoral y los Valles Atlánticos. Su vegetación potencial corresponde a diversas formaciones boscosas: robledales en la mayor parte de la superficie municipal, alcornocales en la zona oeste (desde Santa Bárbara hasta Garate en Getaria), encinares cantábricos al noreste, donde la naturaleza caliza del sustrato y la pendiente condicionan la existencia de suelos muy exiguos y alisedas cantábricas en las márgenes fluviales. La franja costera estaría ocupada por marojales en las zonas más interiores y por vegetación característica de los acantilados en el borde del mar. La ensenada de Zarautz estaría ocupada por grandes extensiones de arenales costeros y vegetación de marisma en la desembocadura de los ríos al mar.

El panorama vegetal actual se ha visto muy modificado principalmente al norte, la vegetación característica de las zonas marismas y arenales costeros ha sido sustituida por zonas urbanas y polígonos industriales que van ganando terreno al paisaje rural de la campiña atlántica. El tercio sur mantiene sin embargo retazos de bosquetes mixtos de frondosas en los barrancos, con el habitual mosaico de laderas repobladas de monocultivos forestales (coníferas) alternando con



prados y cultivos. El 50% de la superficie municipal está cubierta por prados y cultivos atlánticos en sustitución de los antiguos bosques de frondosas, la vegetación natural y los bosques autóctonos representan el 16% de la superficie y en general se encuentran en buen estado de conservación. Las plantaciones forestales y las zona ocupadas por actuaciones antropogénicas constituyen el 27% de territorio.

Recursos ambientales valiosos

En el término municipal existen tres espacios naturales declarados:

* Biotopo Protegido del área de Iñurritza, al este del núcleo urbano, formado por un espacio en la desembocadura de la regata en el que se conservan retazos de dunas, arenales y reductos de marisma que constituye un enclave naturalístico de gran interés. La declaración oficial de Biotopo Protegido le fue otorgada por la administración autonómica mediante Decreto 40/1997, de 25 de febrero. Está Incluido en la Red Natura 2000 (ES2120009).

* Parque Natural de Pagoeta, en el límite sur del municipio y que constituye el verdadero pulmón verde de toda la comarca. La declaración oficial de Parque Natural le fue otorgada por la administración autonómica mediante Decreto 254/1998, de 29 de septiembre. Está incluido en la Red Natura 2000 (ES2120006).

* La Zona de Garate-Santa Bárbara, al noreste del municipio, que está incluida en la red europea de espacios naturales Natura 2000 (ES2120007) por la presencia de la mayor concentración de testigos de alcornocal de la CAPV.

Además de los anteriores cabe citar los acantilados de la zona oeste del municipio, y en general las superficies pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección, y al dominio público hidráulico de los cauces naturales.

Paisaje

Prácticamente toda la zona al sur de la A-8 se caracteriza por un paisaje agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en el que destacan los pastos siempre verdes con tierras de labor en las zonas más adecuadas. En las laderas de mayor pendiente alternan los bosques mixtos naturales y las plantaciones forestales con zonas de matorral, que configuran un paisaje marcado por los contrastes cromáticos entre los distintos usos y un poblamiento muy disperso de caseríos y pequeños barrios. Por el contrario, al norte de la A-8 el paisaje está dominado por las zonas urbanas e infraestructuras flanqueadas por los altos de Santa Bárbara y Talaimendi.

Procesos y Riesgos

En la zona industrial al sur de la A-8, en la confluencia de los arroyos Iturri-Illun y Olaa con la regata de Iñurritza, se producen problemas de inundación. El riesgo potencial de inestabilidad de ladera es alto en la zona rural dadas las fuertes pendientes que presenta, sin embargo no se han dado casos importantes debido al escaso espesor del suelo de alteración.

DIAGNÓSTICO

El análisis del entorno natural del término municipal de Zarautz permite concluir que se trata de un espacio muy alterado, principalmente en la mitad norte. De las 1.485 hectáreas que constituyen el término municipal, el 18% lo constituyen zonas urbanas o fuertemente alteradas y el resto es el



espacio rural y/o natural caracterizado por la escasa presencia de núcleos de población ya que ésta se concentra en la ensenada.

Prácticamente toda la depresión de Zarautz ha sido ocupada por zonas urbanas e infraestructuras y en consecuencia la vegetación natural ha ido desapareciendo. Los ecosistemas fluviales del sur de la A-8 han sufrido importantes alteraciones debido a la necesidad de obtener suelo urbano o industrial a costa de ganar terreno a las estrechas llanuras aluviales, lo cual ha supuesto la desaparición de la vegetación de ribera.

El resto del territorio, en general, presenta un aceptable valor natural que conserva numerosos espacios y enclaves especialmente interesantes desde los puntos de vista paisajístico, faunístico, florístico, geológico y geomorfológico. A pesar de la fuerte presión urbana sufrida, en el entorno de Zarautz se conservan algunas áreas de gran valor desde el punto de vista naturalístico, que cuentan con figuras de protección específicas con el fin de preservarlas de la ocupación (Biotopo Protegido del Área de Inurritza y Parque Natural de Pagoeta). Además, toda la franja litoral constituye una unidad de gran valor paisajístico y naturalístico que debe ser objeto de protección por el documento de planeamiento general municipal.

07.02. Evolución de la población de Zarautz

En el momento de redactar esta Memoria (febrero de 2007) la población empadronada en Zarautz alcanza una cifra en torno a los 22.400 habitantes. Tomando como referencia los datos oficiales de los últimos 25 años la evolución de la población ha sido la siguiente:

AÑO	POBLACIÓN
1981 (1 de marzo)	15.351
1986 (1 de abril)	16.404
1991 (1 de marzo)	18.007
1996 (1 de mayo)	19.160
2000 (1 de enero)	20.638
2002 (1 de enero)	21.466
2004 (1 de enero)	21.906
2006 (1 de enero)	22.323

Es significativo el crecimiento de población en el período comprendido entre 1986 y 2002 en el que se construyeron la mayoría de las nuevas viviendas previstas en el planeamiento anterior, respecto al producido los últimos 5 años en los que la edificación de viviendas ha sido mucho menor por agotamiento de las previsiones urbanísticas.

También es reseñable la progresiva importancia del factor de inmigración en el crecimiento de la población. Si hasta finales de los años 80, las altas derivadas de nacimientos igualaban o, en los primeros años superaban las producidas por la inmigración, a partir de los años 90 eso se modifica sustancialmente y llegamos a una situación en la que los últimos años las altas por inmigración representan el 75% del total de altas en el padrón de habitantes. Además es importante destacar la cada vez mayor presencia de extranjeros: en 2006, los extranjeros han representado el 50% de las altas relativas a inmigrantes y suponen hoy en día el 5% del total de la población de Zarautz.

Otra cuestión importante a tener en cuenta, y se volverá sobre ello en el apartado 07.08 de la memoria, es el nivel de ocupación de las viviendas habitadas. Si en 1981 la familia tipo de Zarautz



ZARAUZKO UDALA

era de 3,95 miembros, en la actualidad ha descendido hasta 2,82 miembros. Es decir, con la misma población han hecho falta más viviendas.

En las conclusiones de la fase de Avance (apartado 04.02 de la Memoria) se estimó que el crecimiento para los próximos 10-12 años podría rondar un techo poblacional de unos 29.000 habitantes. El PTP de Urola-Kosta contempla una estimación sustancialmente menor (24.000 habitantes para el año 2020).

Por nuestra parte nos inclinamos a pensar en una cifra intermedia entre las dos planteadas, teniendo en cuenta el crecimiento urbanístico previsto en cuanto a nuevas viviendas (alrededor de 2.500) y actividades económicas (Irita y Errotaberri).

07.03. Criterios y reflexiones generales

Después del largo camino recorrido hasta llegar a la redacción del PGOUZ podríamos resumir de manera sintética las ideas que han ido dejando poso en el fondo de todas las reuniones y proposiciones realizadas en las siguientes reflexiones:

- * Zarautz no tiene ya mucho por donde crecer. Le queda poco terreno sobre el que construir. Los accidentes geográficos le limitan. En principio, no resulta deseable colonizar demasiado espacio más. Es prioritario reconvertir parte de la trama urbana, mejorarla y optimizarla.
- * Para ello, se propone reordenar los usos del suelo con el siguiente esquema básico: al norte de la autopista, predominantemente residencial; al sur, actividades económicas; el resto suelo rural y protegido.
- * En la zona residencial debe procurarse mejorar la oferta de equipamientos, así como las infraestructuras, la movilidad y la calidad de vida.
- * Debe atenderse a la necesidad y demanda de promoción de viviendas protegidas para facilitar el acceso a una vivienda digna a los jóvenes de Zarautz. Además, el régimen de protección pública garantiza que el uso de la vivienda sea el de residencia habitual y sirve de freno a la excesiva construcción de viviendas con destino a segunda residencia o a la adquisición de vivienda con fines meramente inversores y especulativos.
- * Dado que los recursos, en la misma medida en que el suelo no es tan abundante, comienzan a mostrar su finitud, es primordial poner en marcha mecanismos que garanticen la sostenibilidad.
- * Dado el objetivo de desdoblamiento del ferrocarril, la oportunidad que puede suponer para el municipio el soterrar el ferrocarril a su paso por el centro del municipio. La ejecución de esta obra, con la consiguiente puesta en valor de los terrenos ahora ocupados por la playa de vías, supondría uno de los mayores pasos delante de Zarautz en las últimas décadas, consiguiendo un cambio sustancial en la calidad urbana y la movilidad peatonal.



07.04. Esquema general de la ordenación del territorio. Clasificación y Calificación Global.

La ordenación estructural del PGOUZ distribuye las 1.485 hectáreas con las que cuenta el término municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano: alrededor de 205 hectáreas (13,80%).
- Suelo Urbanizable Sectorizado: 19,5 hectáreas (1,32%).
- Suelo Urbanizable No Sectorizado: 32,7 hectáreas (2,20%)
- Suelo No urbanizable: alrededor de 1227,8 hectáreas (82,68%)

1.- Suelo Urbano.

El PGOUZ lo distribuye en un total de 23 ámbitos que están, a su vez distribuidas en subámbitos o áreas en función de los usos y tipología de edificación predominante en las mismas. Dentro del suelo urbano, en coherencia con las reflexiones apuntadas, es donde se han concentrado la mayor parte de las actuaciones de urbanización (actuaciones integradas) programadas por el PGOUZ, en la línea de reordenar y optimizar las posibilidades de los suelos ya alterados y que ostentan la clasificación de urbanos.

De acuerdo con el esquema definido por el plan, los suelos urbanos han quedado distribuidos de acuerdo con las siguientes calificaciones globales:

- * Áreas con uso global residencial. Ocupan un total aproximado de 141 hectáreas, si bien en general junto al de vivienda coexisten otros usos –terciario, equipamientos y espacios libres principalmente-, y en algunos casos, lo hacen con notable presencia y ocupación de suelo.
- * Áreas con uso global de actividades económicas (industrial o terciario). Ocupan un total aproximado de 26,5 hectáreas.
- * Áreas con uso global de espacios libres y/o equipamientos. Ocupan un total aproximado de 37,5 hectáreas.

2.- Suelo Urbanizable.

El PGOUZ únicamente clasifica un ámbito como suelo urbanizable sectorizado (el sector industrial Errotaberri con 19,5 hectáreas) que en su mayor parte ya ostentaba la clasificación de urbanizable en las NNSS de 1988, y cuya superficie fue ampliada hasta la actual de 19,5 hectáreas en virtud de una modificación del planeamiento general aprobada recientemente (12 de julio de 2005). El plan parcial para este sector comenzó a ser tramitado en 2006 y a la fecha de redacción de la presente memoria cuenta con aprobación provisional condicionada a la inclusión de unas modificaciones en el documento (acuerdo Plenario de 26 de julio de 2006).

Respecto a los suelos urbanizables no sectorizados, el plan delimita tres zonas (Astierreka, Astazubi y Errotazar).

La primera de ellas, Astierreka, tiene una superficie algo superior a las 20 hectáreas, si bien en caso de sectorización, aproximadamente 7-8 hectáreas deberán quedar calificadas como sistema general de espacios libres en coherencia con las determinaciones del PTP de Urola Costa y del PTS de zonas húmedas. El PGOUZ le ha otorgado dicha clasificación como posible ámbito futuro de desarrollo de vivienda protegida de alta densidad tal y como propone el PTP de Urola Costa (donde se le denomina Asti). No obstante, el PGOUZ ha optado por darle la categoría de “No



Sectorizado” en orden a atender las recomendaciones del informe preliminar de impacto ambiental que proponía comenzar la gestión urbanística por los suelos urbanos. La sectorización dependerá de un estudio específico donde se analice la necesidad y demanda de vivienda protegida, una vez se ejecuten las previsiones de construcción de vivienda planteadas para el primer cuatrienio de vigencia teórica del plan (Salberdin, Kortazar, Aldapeta,,,,,,) de acuerdo con la programación del mismo.

Las otras dos, Astazubi y Errotazar, ocupan en conjunto una superficie de alrededor de 12,5 hectáreas, y se les otorga dicha clasificación como posibles ámbitos futuros para actividades industriales. El ámbito Astazubi aparece expresamente previsto en el PTP Urola Costa, donde se le denomina Munantxo. El de Errotazar abarca unos suelos que lindan con el polígono industrial de Abendaño (área 20) y las áreas de equipamiento de La Salle y Cementerio (22 y 23). Al igual que en el caso de Astierreka, la sectorización de alguno o de ambos ámbitos dependerá de un estudio específico donde se analice la necesidad y demanda de suelo industrial, una vez se ejecuten las previsiones para las áreas de actividades económicas (Errotaberri, Irita) planteadas para el primer cuatrienio de vigencia teórica del plan, y se analicen las necesidades de traslados del ámbito de reconversión Hegoalde.

3.- Suelo No Urbanizable.

Los principales problemas que en los últimos tiempos han afectado al medio rural del municipio son:

- * Sustitución de la vegetación autóctona por cultivos y plantaciones forestales de coníferas en las laderas de las vertientes de los arroyos principales, que alteran la homogeneidad cromática y paisajística y favorecen además los procesos erosivos e inundaciones en épocas de talas. Se conservan escasos restos de formaciones boscosas naturales, normalmente en los lugares menos aptos para la agricultura, a menudo en estado juvenil o degradado y en mosaico con matorrales y agrupaciones herbáceas.
- * Impacto paisajístico producido por las infraestructuras lineales y polígonos industriales.
- * Sustitución de la campiña de las vegas fluviales por espacios urbanizados.
- * Eliminación de los bosques de ribera de los arroyos.
- * Alteración de los cursos de agua y riberas mediante canalizaciones y modificaciones de su trazado.
- * Rellenos, escombreras y basureros dispersos por la vega agrícola.
- * Contaminación de las aguas superficiales por vertidos agrícolas y urbanos directos a los cauces.
- * Presión urbanística muy fuerte sobre los escasos reductos de marisma.

Por todo ello, el principal objetivo del documento de PGOUZ como instrumento de ordenación del territorio y de acuerdo con criterios ecológicos y de respeto al entorno natural, debe ser el alcanzar un equilibrio entre el medio ambiente y las actividades que en el se pueden desarrollar. Se deben potenciar las actuaciones de recuperación y conservación tanto de los enclaves de vegetación autóctona como de aquellas áreas actualmente degradadas y potencialmente recuperables para dotar al municipio de un entorno de mayor calidad desde el punto de vista medioambiental.



ZARAUZKO UDALA

Zarautz tiene un patrimonio ecológico y paisajístico de interés que debe ser prioritario conservar y potenciar mediante el diseño de recorridos de interés natural tanto locales como de acceso a otras zonas. El área urbana e industrial se encuentra muy localizada en la mitad norte del municipio y el resto del territorio se caracteriza por la presencia de escasos núcleos de población dispersos en un paisaje en el que la vegetación autóctona es escasa pero en general en buen estado de conservación.

El PGOUZ propone una normativa para el suelo no urbanizable basada en las siguientes premisas necesarias para la protección de esta riqueza natural:

- Garantizar y potenciar la conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y científico-culturales que existan en el municipio y la recuperación y regeneración de los enclaves degradados.
- Distribuir las actividades a desarrollar en el municipio de una manera acorde con la protección de los recursos naturales, estableciendo limitaciones de uso y actividad para su protección.
- Conseguir una vinculación de las actividades tradicionales y la población rural con la conservación de los recursos. Planificando una explotación racional de los mismos.
- Crear una oferta de espacios recreativos al aire libre e itinerarios naturalísticos para satisfacer la demanda de la población.

Para lograr los anteriores objetivos, el PGOUZ propone distribuir el suelo no urbanizable en las siguientes categorías o subcategorías

Especial Protección. Se aplica esta categoría, en general, a zonas de elevado valor ecológico, paisajístico, cultural y naturalístico, o todo ello conjuntamente. Bien sea por la presencia de bosques autóctonos bien conservados, sistemas geomorfológicos, complejos fluviales en buen estado, zonas húmedas interiores, áreas de vegetación singular u otros ecosistemas naturales de interés

Forestal Protector. Incluye aquellas áreas en las que la función protectora del bosque frente a los agentes erosivos y al riesgo de deslizamiento, su papel en la regulación de los recursos hídricos o su valor ecológico o paisajístico, se consideran cuestiones prioritarias. El aprovechamiento de sus recursos deberá ser sostenible. En esta categoría se incluyen las zonas de bosque autóctono actualmente degradado o en fase juvenil que presentan un alto potencial de recuperación y aquellas zonas de matorral y suelos marginales que bien por sus características topográficas, por constituir enclaves dentro o junto a áreas de mayor valor, por desarrollar procesos de erosión, por ser zonas frecuentadas para uso recreativo o encontrarse en estado de deterioro y abandono importante, se considera necesario recuperar y procurar su evolución hacia grados de mayor calidad

Forestal Intensivo. Incluye aquellas áreas con vocación forestal destinadas al aprovechamiento sostenido de los recursos forestales

Agroganadera y Campiña. Se corresponde con terrenos actualmente agrícolas que ocupan las zonas de pendiente más suave dentro del municipio dispersos por el término municipal. También se incluyen zonas marginales con potencial de uso recreativo o de amortiguación con el suelo urbano



Protección de Aguas Superficiales. Esta categoría comprende los cauces y riberas de los ríos y arroyos que fluyen por el territorio municipal y su correspondiente zona de protección establecida por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V

Se consideran además cuatro condicionantes superpuestos a las categorías expuestas:

Vulnerabilidad de acuíferos. Se corresponden a las áreas que constituyen acuíferos subterráneos o áreas de recarga de éstos y que presentan un muy alto o alto grado de vulnerabilidad a la contaminación, según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" de la C.A.P.V. realizado por el Gobierno Vasco.

Áreas inundables. Se trata de zonas que presentan por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el "Estudio de la delimitación de zonas inundables de núcleos de población de las cuencas internas de las CAPV" realizado por el Gobierno Vasco. Se ha considerado la línea de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años

Áreas erosionables o con riesgo de erosión. Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los criterios utilizados por el Mapa Geomorfológico Sintético de la CAPV. Si bien en el término municipal no existe en principio ninguna zona cartografiada, se considera que bajo la consideración de tales criterios las zonas que podrían presentar este riesgo son algunas de las laderas incluidas en la categoría de Forestal Protector

Áreas de Interés Naturalístico. Son las áreas de especial valor naturalístico (excluyendo los Enclaves Naturales Protegidos) que han sido inventariadas en estudios y documentos de planificación. Algunas han sido seleccionadas para su inclusión en la Red Natura 2000 y para las que en un futuro se redactarán Planes de Gestión cuyas determinaciones se impondrán a las de este Plan General. En el municipio de Zarautz se considera incluido en este condicionante el Área de Garate-Santa Bárbara que se encuentra en el listado de Espacios Natura 2000 por presentar la mayor concentración de testigos de alcornocal (*Quercus suber*) de la CAPV, con la presencia de bosquetes de cierta entidad. Así mismo se incluyen las zonas periféricas tanto del Biotopo del Área de Iñurritza como del Parque de Pagoeta y el ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas correspondiente a la Ría del Iñurritza (A1G3). Con la delimitación de este condicionante se pretenden evitar las actuaciones más impactantes en un territorio especialmente sensible.

Este modelo territorial parte del establecido por las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) en base a las categorías de ordenación definidas en la directriz de Medio Físico y a lo establecido en el Plan Territorial Parcial de Urola-Kosta. No obstante, tal y como prevén y posibilitan las DOT, el PGOUZ, de acuerdo a la especificidad de su ámbito, establece e incorpora subcategorías de ordenación adicionales en algunos casos con el fin de que la regulación de usos y actividades en cada zona esté de acuerdo a sus peculiaridades.

07.05. El PGOUZ y su relación con el planeamiento general anterior

Tomando como referencia el planeamiento vigente hasta la fecha (las NNSS de 1988 y sus modificaciones) las novedades mas importantes en lo que suponen nuevos criterios de clasificación y/o calificación de suelos son las siguientes:



- * Clasificación como urbanizables no sectorizados de los suelos incluidos en las zonas de Astierreka, Astazubi y Errotazar, que en el planeamiento anterior figuraban como suelo no urbanizable. En el caso de los dos primeros su reclasificación tiene como referencia las propuestas del PTP de Urola Costa (Asti y Munantxo) matizadas con las recomendaciones del informe preliminar de impacto ambiental. En el caso de Errotazar se justifica como suelo de oportunidad para ampliar el polígono de Abendaño, las áreas de equipamientos colindantes, y recuperar los espacios libres que el polígono Abendaño perderá como consecuencia de la construcción de la variante.
- * Reconversión y recalificación de industrial a residencial y terciario de los suelos incluidos en los ámbitos de Salberdin y Hegoalde, justificada también en las propuestas del PTP.
- * Rehabilitación del Casco Antiguo, mediante la incoación del procedimiento para su declaración como área de rehabilitación integrada.
- * Recalificación de equipamiento a residencial sometida a algún régimen de protección pública de dos parcelas de equipamiento (Aldapeta y Kortazar) con el objetivo de dar impulso con la mayor brevedad posible a la demanda de este tipo de vivienda al comienzo de la vigencia del plan.
- * Reordenación de los suelos de la zona Eguzki Izarra de las NNSS anteriores y de la Ikastola Salbatore Mitxelena, atendiendo a las sugerencias del propio centro escolar.

Por otro lado, si tomamos como referencia, el documento de revisión de NNSS que fue aprobado inicialmente en julio de 2005 dentro de este mismo expediente, y dejando de lado las relativas a la necesidad de adaptarse al nuevo marco legal, las novedades mas significativas son las siguientes:

- * La consideración de Astierreka como no sectorizado. En el documento aprobación inicial figuraba como urbanizable, pero con la consideración de sectorizado.
- * La clasificación de Astazubi y Errotazar como urbanizables no sectorizados. En el documento anterior figuraban como no urbanizables si bien en el caso de Astazubi (Munantxo) se recogía como reserva de suelo para la posible implantación futura de actividades industriales.
- * Recalificación de equipamiento a residencial sometida a algún régimen de protección pública de la parcelas de equipamiento Aldapeta, donde se ubica el antiguo colegio Santa Ana.
- * Reordenación de los suelos de la zona Eguzki Izarra de las NNSS anteriores y de la Ikastola Salbatore Mitxelena.
- * La no ampliación de suelo industrial en torno al pabellón de Tejería, justificado por el informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral. Además, tampoco el PTP de Urola Costa propiciaba esa zona para la ampliación del tejido industrial.

07.06. Estrategia de la evolución urbana. Programación de las actuaciones urbanísticas

Las herramientas que el marco general brinda al planeamiento local permiten una ordenada e intencionada puesta en juego de las diferentes áreas a desarrollar.



ZARAUZKO UDALA

En el caso del PGOUZ la inclusión de las operaciones en suelo urbano y urbanizable en dos períodos garantiza una efectiva y progresiva oferta, tanto de suelo para usos residenciales como para las actividades económicas generadoras de empleo.

El PGOUZ parte de la consideración temporal de una vigencia teórica de 8 años, si bien presumiblemente la finalización de la ejecución de las actuaciones previstas se prolongue algo más. Dentro de dicho período, divide el programa de ejecución en dos fases o cuatrienios, según el siguiente esquema general:

Actuaciones programadas para el primer cuatrienio de vigencia del plan

Rehabilitación del Casco Antiguo y renovación urbana del Ensanche del Casco.

Actuaciones integradas en suelos calificados globalmente como residenciales

Área 2-2 –ALDAPETA-. Residencial colectiva de vivienda protegida

Área 6-4 –SALBIDE ZAHARRA-. Residencial colectiva libre, sujeta al cumplimiento del estándar de vivienda protegida.

Área 10-2 –SALBERDIN-. Residencial colectiva libre, sujeta al cumplimiento del estándar de vivienda protegida

Área 12-3 –KORTAZAR-. Residencial colectiva de vivienda protegida.

Área 13-2. –IÑURRITZA-. Residencial y equipamiento docente.

Área 19-2 –SANTAITURRIETA-. Residencial de viviendas unifamiliares.

Actuaciones integradas en suelos calificados globalmente como de actividades económicas

Área 17-2 –IRITA-. Terciario de alta tecnología

Sector 1 –ERROTABERRI-. Industrial

Actuaciones de ejecución directa de dotaciones públicas

Área 6-2. –CENTRO DE SALUD- (en ejecución)

Área 12-2 –CENTRO DE DÍA-

Actuaciones específicamente definidas como residenciales de dotación (parcelas Santa Barbara e Ifar-Koia) de iniciativa privada.

Actuaciones programadas para el segundo cuatrienio de vigencia del plan

* Área 16 –HEGOALDE-. Residencial y Terciario

* Área 20 –TEJERIA-. Industrial, diferida al momento de ejecución de la variante.

Actuaciones en suelos urbanizables no sectorizados. Se plantean para ser estudiadas y acometidas, en su caso, a partir del segundo cuatrienio de vigencia teórica del plan general, en función del desarrollo de las previsiones para los grandes ámbitos de suelo urbano no consolidado (Salberdin, Irita y Hegoalde). En estos ámbitos previamente a la confección de los correspondientes planes de sectorización se deberán elaborar estudios con la finalidad de justificar la necesidad y procedencia de la sectorización

Actuaciones sin plazos específicos de programación

* Área 6-3 –LANGAKO PLAZA-. Posibilidad de incoación de ARI y redacción de un plan especial de rehabilitación.

* Área 11-1 –MENDILAUTA-. Actuaciones puntuales de renovación urbana



07. 07. El soterramiento del ferrocarril y el templado de Nafarroa kalea

1.- Soterramiento del ferrocarril

Pese a no ser una decisión cuya competencia dependa exclusivamente del ayuntamiento, el tema del soterramiento del ferrocarril, unido a su desdoblamiento que permitirá una mayor fluidez en la comunicación de viajeros, supone uno de los pilares básicos sobre el que la revisión del planeamiento apoya gran parte de sus perspectivas de futuro.

El documento de Alternativas y Avance ya presentaba para este punto diversas opciones de tratamiento. Se presentaban tres posibilidades y la que se adoptó fue la de desdoblamiento del trazado del ferrocarril pero haciéndolo soterrado. Dentro de este posible soterramiento teníamos la opción de ser ambiciosos de cara a la mejora del escenario urbano de futuro, con un soterramiento tan extenso como sea técnicamente posible o encontrar soluciones intermedias menos gravosas.

La opción elegida por la Corporación fue claramente la de optar por un soterramiento total, en la medida que la técnica lo permita.

La solución del soterramiento del ferrocarril supone una mejora infraestructural y aporta un cambio sustancial en la forma de entender el municipio. Hoy día las vías del ferrocarril dividen el municipio en dos. Se trata de conseguir, no solamente coser las dos partes separadas de Zarautz, sino crear un nuevo ámbito de centralidad, un gran parque lineal con un cabecera junto al convento de las Clarisas, justo en la cabecera del Casco Antiguo, mejorando la forma de entendimiento de la estructura municipal y concediendo nueva importancia a esos terrenos, que conectarán la parte ahora tras el ferrocarril con la playa.

La administración responsable del ferrocarril (el Departamento de Transportes y Obras Públicas y la sociedad pública Euskotren) ha estudiado las demandas del ayuntamiento y fruto de ello es el estudio técnico de viabilidad redactado por la consultoría FULCRUM. En dicho estudio se planteó la viabilidad de una superficie soterrable de unos 800 metros de longitud que tendría su inicio aproximadamente a la altura de las calles Mintegi y Kortazar y, por el otro lado, a unos 800 metros, volvería a salir cerca del convento de Santa Clara.

En cualquier caso, la Corporación propuso la prolongación del tramo soterrado, tal y como se recoge en el anejo al acuerdo Plenario de septiembre de 2006 transcrito en el apartado 04.07 de la Memoria.

Pese a que no resulta vinculante para la administración autonómica, esa es en definitiva la propuesta que se ha dibujado en el documento del PGOUZ, lo que propicia la creación de paseo verde con una anchura de unos 25 metros ajardinados con una gran sensación de amplitud, ya que queda una media de 40 metros entre los edificios, en sentido transversal.

La conexión peatonal entre los barrios queda garantizada, pero además se mejora la conectividad rodada. La creación de este nuevo boulevard, además, pone en juego, la presencia de la amplia zona verde frente al convento de Santa Clara, que pasa a convertirse en un espacio abierto importante en el centro de gravedad del municipio. El tratamiento paisajístico de este nuevo espacio es fundamental.

Para favorecer la viabilidad económica de la operación, parte de la superficie ganada a la plataforma del tren se adscribirá a las áreas de reconversión de Salberdin y Hegoalde, cuya ordenación pormenorizada será establecida en cada una de ellas por un Plan Especial de



Ordenación Urbana. Se le asigna un tramo a cada una, pasando la nueva superficie a tomar parte en el reparto de la edificabilidad urbanística, en la medida que supone el aumento de espacios libres. En todo caso, las obras de soterramiento serán costeadas por las administraciones públicas implicadas.

Unido a lo anterior, y aunque es deseo del ayuntamiento que el transporte de mercancías por ferrocarril se realice por el mismo trazado que el de viajeros (así se ha manifestado oficialmente al Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco) el documento de PGOUZ recoge también un hipotético trazado alternativo de variante de mercancías al sur del casco urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la administración competente y recogidas en el documento de modificación del PTS del ferrocarril para el territorio histórico de Gipuzkoa

2.- Variante y templado de tráfico de Nafarroa kalea

En relación con este punto y, más aún, con la mejora de las conexiones transversales devenidas del soterramiento futuro del ferrocarril, y aunque se trata de una labor de un acercamiento urbano más relacionado con el día a día municipal que con las directrices de unas ordenanzas de planeamiento de carácter general, cabe señalar la necesidad de templado del tráfico de la N-634, la calle Nafarroa, mediante colocación de badenes, adoquinado, etc. Y consiguiendo una imagen lo más amable y urbana posible, donde el peatón prevalezca sobre el automóvil.

La posibilidad de templado de este vial es consecuencia del trazado de la nueva variante, que deberá desviar los flujos de tráfico que actualmente pasan por este vial hacia el contorno municipal, junto a la autopista A8. Con respecto al tema de la variante, el trazado dibujado en el PGOUZ es el decidido por parte de la administración foral responsable de la gestión de la futura variante conforme al proyecto de trazado aprobado definitivamente.

Por lo demás, el tema de la movilidad supone una de las piezas clave del proyecto de PGOUZ, aunque no se encontrara directamente reflejada en la Matriz de Posibilidades. Además de la mejora de la accesibilidad general al municipio, recogida a través del estudio de las condiciones de acceso desde la nueva variante que se plantea, se ha estudiado la posibilidad de conexión de los distintos puntos del municipio a través de una red de bidegorris y paseos peatonales que conectan las zonas verdes, espacios libres y equipamientos de Zarautz. Estas conexiones, las existentes y las propuestas, aparecen representadas en los planos del PGOUZ.

07.08. La vivienda. Previsión de nuevas viviendas. Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

El tema de la vivienda es en Zarautz, como en tantos otros sitios, uno de los grandes problemas sociales. En el caso de Zarautz, fue precisamente la necesidad de aumentar las previsiones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública lo que motivó la decisión de adaptar el documento de revisión del planeamiento a la nueva ley 2/2006. Es notable la presión de la segunda residencia. Actualmente están censadas un número aproximado de 11.200 viviendas. Centrándonos en las áreas residenciales, la evolución del parque de viviendas en los últimos 25 años ha sido la siguiente:

año	nº viviendas
1981	7.278
1986	8.320
1991	8.543



1996	9.090
2000	10.789
2002	10.920
2004	11.025
2006	11.154

En la actualidad las viviendas ocupadas o habitadas permanentemente suponen alrededor del 70% del total. Del resto, un 30%, alrededor de las dos terceras partes obedecen al fenómeno de segunda residencia, muy importante en Zarautz. Se consideran como vacías alrededor del 11% (lo que supone una cifra importante de alrededor de 1.200 viviendas). Es importante destacar que el porcentaje de vivienda ocupada permanentemente se ha incrementado notablemente los últimos años. Entre 1981 y 1990 la ocupada no alcanzaba el 60% y poco a poco se ha venido incrementando hasta llegar a las cifras actuales del 70%.

Es significativo el número de viviendas no habitadas en el Casco, alrededor del 32%, teniendo en cuenta que en esta zona el fenómeno de la segunda residencia no tiene tanta relevancia.

Otro dato importante, ya apuntado antes, es el de la media de ocupación de las viviendas que ha bajado de 3,95 por vivienda a 2,82 en los últimos 25 años.

Es objetivamente irrefutable la necesidad de vivienda para el sector mas joven de la población a corto y medio plazo. La población de Zarautz comprendida entre la franja de los 18 y 35 años es en la actualidad de alrededor de 3.500 personas de las que prácticamente la totalidad precisarán de vivienda para su emancipación. En un estudio realizado por la consultora Prospektiker en 2005, se calculó en 867 el número de viviendas necesario para dar respuesta a la demanda de este sector de la población, y de dicho total, mas del 60% precisaría que la vivienda fuera en algún régimen de protección pública para poder tener alguna oportunidad de acceso a la vivienda.

Con las previsiones contenidas en el PGOUZ y dejando de lado los aumentos puntuales de viviendas que puedan producirse como consecuencia de segregaciones en algunas de las existentes, se calcula en alrededor de 2.500, las nuevas viviendas que puedan construirse en los suelos urbanos no consolidados. De la citada cantidad, la mayor parte, alrededor de 2.392, corresponden a actuaciones integradas en las que es preceptivo el cumplimiento del estándar de vivienda protegida de la nueva ley. El resto, alrededor de 110, se corresponde con algunas actuaciones de dotación, así como las que puedan propiciarse como consecuencia de planes especiales de rehabilitación o renovación urbana previstos por el plan general (Casco, Langako Plaza, Mendilauta...).

Teniendo en cuenta las previsiones de programación del plan, se espera que como consecuencia de la ejecución de las actuaciones programadas para el primer cuatrienio de vigencia del mismo se puedan construir mas de 600 viviendas protegidas, quedando para la segunda parte la construcción de otras 600, aproximadamente, en Hegoalde.

Además, quedaría aún la posibilidad de poner en marcha el ámbito de Astierreka, clasificado como suelo urbanizable no sectorizado, con un gran potencial de desarrollo de viviendas (alrededor de 900 o 1.000, de las que como mínimo el 75% habrían de ser protegidas) pero cuya activación, de ser necesaria, quedará diferida al segundo período de vigencia teórica del PGOUZ, previo estudio de la necesidad y conveniencia de su sectorización.



1.- Previsiones de viviendas en actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado

El PGOUZ configura un total de 6 nuevas actuaciones integradas de uso predominantemente residencial a las que con el nuevo marco legal les es de aplicación el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Fuera de las anteriores, cabe citar la actuación integrada del área 19-2 –SANTAITURRIETA- (las áreas 25-1 a 25-5 de las NNSS anteriores) que por contar con una ordenación pormenorizada anterior a la ley 2/2006, esta no le es de aplicación.

En las actuaciones integradas de uso predominantemente residencial diseñadas por el PGOUZ, se proponen las siguientes edificabilidades urbanísticas de uso residencial y las siguientes tipologías de vivienda:

Ámbito	Edificabilidad residencial M2 (máximo)	VPO de régimen general y especial (mínimo)	VTM de régimen especial (mínimo)	VTM de régimen general (mínimo)
Área 2-2 ALDAPETA	5.000 (50 viviendas)	20%	20%	El resto
Área 6-4 SALBIDE ZAHARRA	3.500 (35 viviendas)	20%	20%	No se contempla
Área 10-2 SALBERDIN	95.000 (955 viviendas)	20%	20%	10%
Área 12-4 KORTAZAR	13.000 (130 viviendas)	40%	60%	
Área 13-3 IÑURRITZA	7.740 (72 viviendas)	No se contempla	No se contempla	No se contempla
Área 16 HEGOALDE	120.000 (1.200 viviendas)	20%	20%	10%

En el caso de Iñurritza, de conformidad con lo previsto en el artículo 80.4 de la ley 2/2006, el ayuntamiento opta por no exigir el estándar, si bien con las previsiones del área Kortazar muy cercana a la de Iñurritza, se garantiza que en todo el suelo urbano no consolidado por la urbanización se respetará globalmente el estándar legal sin incurrir en riesgos de segregación socio espacial..

Las previsiones anteriores garantizan el cumplimiento de la ley, y nos dan el siguiente resultado:

Edificabilidad residencial M2 (máximo)	VPO de régimen general y especial (mínimo)	VTM de régimen especial (mínimo)	VTM de régimen general (mínimo)	Vivienda sometida al algún régimen de protección pública
244.240 (2.442 viviendas)	20,43%	21,50%	10%	51,93%

Todas las áreas respetan los límites máximos y mínimos de edificabilidad, conforme a los siguientes parámetros:



Ámbito	Edificabilidad física lucrativa sobre rasante M2 (máximo)	Superficie ámbito, excluidos sistemas generales	Índice M2 techo/m2 suelo
Área 2-2 ALDAPETA	5.000 m2	5.235 m2	0,96
Área 6-4 SALBIDE ZAHARRA	4.200 m2	3.718 m2	1,13
Área 10-2 SALBERDIN	107.000 m2	59.800 m2	1,79
Área 12-3 KORTAZAR	15.500 m2	8.300 m2	1,87
Área 13-2 IÑURRITZA	9.240 m2 (parcelas de uso residencial)	6.441 m2	1,43
Área 16 HEGOALDE	160.000 m2	126.830 m2	1,26

2.- Consideraciones complementarias

Uno de los grandes retos del PGOUZ es conseguir reconvertir los dos grandes ámbitos industriales de Salberdin y Hegoalde enclavados prácticamente en el centro geográfico urbano de Zarautz, y conseguir completar la trama urbana residencial de manera que mejora la continuidad estructural urbana. Así se plantea la regeneración de estas grandes zonas industriales empotradas en el continuo residencial de Zarautz mediante un cambio de uso. Se pretende trasladar la actividad industrial al otro lado de la autopista, dejando de este lado, básicamente un continuo residencial bien armado de equipamientos.

En Salberdin se prevé, la obtención de suelos para un nuevo parque que formará parte del sistema general de espacios libres, así como de un gran equipamiento cultural en la línea de las propuestas del PTP que complete la oferta urbana de calidad del nuevo espacio lineal con cabecera en el parque que se creará frente al convento de las Clarisas.

En lo concerniente a Hegoalde, se pretende integrar las actividades comerciales surgidas en torno al centro comercial de Eroski, e integrar esos usos en el futuro barrio residencial, a la vez que obtener parcelas de equipamiento (fundamentalmente docente y deportivo) para dar respuesta al presumible crecimiento de la población .

Por lo demás, destaca la propuesta de rehabilitación del Casco, que se procurará llevar de manera paralela a la propia tramitación del PGOUZ; y las de recalificación de Kortazar y Aldapeta que se consideran como actuaciones prioritarias (fundamentalmente la primera) al objeto de comenzar cuanto antes a satisfacer la demanda de vivienda protegida y, en particular, la del sector mas joven de la población.

Por último, en relación con las áreas residenciales el plan posibilita la segregación de las viviendas construidas con anterioridad a las NNSS de 1988, lo que de alguna manera podrá servir para activar parte de la vivienda vacía existente actualmente.

07.09. Actividades económicas (terciario e industrial)

El PGOUZ consolida el ámbito de IRITA como Suelo de Oportunidad para Actividades estratégicas, asignándole un uso característico terciario o de industria limpia de alta tecnología, unido a la



posibilidad de un gran equipamiento hotelero. Se trata de un lugar perfecto a la entrada de Zarautz para crear un edificio/uso emblemático.

Se mantiene también el polígono industrial de Abendaño y las previsiones del futuro sector industrial Errotaberri de conformidad con el expediente de modificación de NNSS que fue tramitado al efecto y que el PGOUZ, asume y mantiene como propio.

Por lo demás, se mantiene la zona urbana industrial de Tejería con su delimitación actual, a expensas de ser reordenada una vez se construya la variante, y el polígono industrial de Abendaño.

En previsión de posibles necesidades futuras, el PGOUZ ha clasificado también como urbanizables no sectorizados, los ámbitos de Astazubi (6,6 hectáreas) y Errotazar (5,9 hectáreas). Como en el caso del ámbito de Astierreka, la eventual sectorización y desarrollo de estos ámbitos quedará diferida al segundo período de vigencia teórica del PGOUZ, previo estudio de la necesidad y conveniencia de su sectorización en función de las necesidades de suelo industrial. En todos los suelos urbanizables no sectorizados se establecen reservas para el patrimonio municipal de suelo para garantizar, en su caso, una gestión pública.

Por último destacar que en los ámbitos para desarrollos residenciales se prevé también la implantación de usos terciarios de actividades económicas. Tomando como referencia las actuaciones integradas de mas peso, en Salberdin el uso terciario representará alrededor del 10% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante, mientras que en Hegoalde dicho porcentaje se eleva hasta el 30%, aproximadamente.

07.10. Espacios libres y equipamientos

El plan general recalifica dos parcelas de equipamiento para construir viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (Kortazar y antiguo colegio Santa Ana) que ocupaban entre las dos 8.000 m² de superficie. Ello se compensa en el propio suelo urbano mediante la calificación de alrededor de 24.000 m² de suelo en Salberdin y Hegoalde para equipamientos culturales, docentes, deportivos y alojamientos dotacionales.

Por lo demás, se consolidan el resto de parcelas de equipamiento. En las de uso educativo y las de carácter público se permite en general aumentos del 10% de la edificabilidad física, independientemente de la posibilidad de mayores incrementos a través de planes especiales.

Podemos resumir las determinaciones mas importantes de acuerdo con los siguientes apartados:

1.- Equipamientos Educativos

Dentro de este bloque se recogen los diferentes niveles de enseñanza: Educación Infantil, Primaria, Secundaria, Secundaria no Obligatoria, Bachillerato y Ciclos Formativos.

La educación infantil se configura en torno a dos niveles: el primero da cobertura a niños de 0-2 años y recientemente la administración autonómica competente en materia de educación le ha dado un cierto carácter asistencial. El segundo va desde los tres a los cinco años. En relación con este nivel de educación infantil Zarautz contaba, cuando se realizó la fase de información y diagnóstico, con un total de 53 aulas destinadas específicamente a Educación Infantil, de las que 21 se dedicaban al primer ciclo y los 32 restantes al segundo.



ZARAUZKO UDALA

En base a la prognosis de población realizada, la situación en el horizonte de 10 años presentaba un incremento próximo a los doscientos niños: 65 alumnos de primer ciclo y 143 para el segundo ciclo de Educación Infantil. Considerando la hipótesis de los ratios por alumnos existentes (14,7 en el primer nivel y 21 en el segundo), en la presente década se necesitaría aumentar entre 10 y 12 aulas para este nivel formativo.

Desde esta perspectiva, recientemente se ha reformado la Guardería infantil para el ciclo de 0 a 2 años. Esta reforma ha propiciado que la oferta total ascienda a 144 plazas: 64 para el ciclo de 0-1 años y 80 plazas para el de 1-2 años.

El segundo ciclo educativo de Educación infantil será asumido por los centros públicos y concertados: Orokieta Herri Eskola, La Salle, Ikastola Salvatore Mitxelena, María Inmaculada y Antoniano, que habilitarían aulas para atender a este alumnado. Atendiendo a las previsiones de población estimadas para la próxima década, la demanda de alumnado se estima en unas 140 plazas. Si se prevé una ocupación similar a la actual sería necesario habilitar de 7 a 10 nuevas aulas para dar cabida a estos incrementos previstos.

En el caso de la escuela pública Orokieta, ya se ha avanzado en esa línea de ampliación de la oferta, de conformidad con la ordenación contenida en el plan especial para su ampliación, aprobado en diciembre de 2004, y cuya finalización está prevista para este año 2007.

En cuanto a los centros concertados, además de poder acondicionar aulas existentes, tanto desde "la Salle" como de "la Ikastola" se han solicitado ampliaciones de sus respectivos centros. En el caso de la Ikastola Salvatore Mitxelena, el PGOUZ propicia su cambio de ubicación y ampliación de acuerdo con las previsiones contenidas en la ficha urbanística del área 13-3 OR IÑURRITZA. En el caso de La Salle, se le reconoce la posibilidad de ampliar su edificabilidad física en un 10%, independientemente de ampliaciones mayores a través de plan especial.

La situación de la **Enseñanza Secundaria Obligatoria** (ESO), ciclo de 12 a 16 años, en el momento actual está satisfecha con la oferta que emana de los cuatro centros que imparten este nivel educativo en el municipio, y donde las previsiones desarrolladas para este ciclo educativo sólo presentan un ligero aumento de la demanda al final de esta década, aspecto que no planteará ningún problema en cuanto a la satisfacción de las necesidades de equipamiento educativo.

La educación secundaria da cabida a gran parte de alumnos provenientes de otros municipios lo que pone de manifiesto el carácter supramunicipal de este equipamiento educativo. De acuerdo con las previsiones establecidas el alumnado potencial, a efectos de demanda, se mantendrá estable en los próximos cinco años e incluso a finales de la década es posible que pudiera producirse un pequeño descenso de alumnos como consecuencia de la reducción demográfica que se ha producido en los municipios del entorno, aspecto que pudiera alterar a la baja la demanda de plazas en este nivel educativo.

Por tanto, teniendo en cuenta las actuaciones ya ejecutadas en estos últimos dos años y/o los proyectos de ampliación de la mayoría de los centros educativos (La Salle, Ikastola, Instituto Lizardi, Antoniano, Orokieta) la situación del equipamiento educativo del municipio parece suficiente a corto y medio plazo, tanto para atender las necesidades emanadas de los niveles educativos más elementales donde se detectaban los principales déficits, así como de los ciclos de secundaria.

En definitiva el PGOUZ plantea la consolidación de todos los equipamientos docentes existentes y ampliaciones de los mismos dentro de sus parcelas (los citados, mas los de Monte Albertia y las parcelas del área de Azken Portu) con excepción de la parcela del antiguo colegio Santa Ana (el



área residencial 2-2 ALDAPETA del PGOUZ), que se recalifica como residencial, si bien en compensación el plan general prevé en el área 16 –HEGOALDE- una dotación de 12.000 m2 de parcela como mínimo para equipamientos docentes y deportivos.

2.- Equipamientos sanitarios

El equipamiento sanitario del municipio de Zarautz se distribuye en el momento actual en tres locales de titularidad pública con una superficie real dedicada a Asistencia Sanitaria de 1.112 m2, que debe satisfacer las necesidades de aproximadamente 22.000 residentes habituales y cerca de 40.000 personas durante el período vacacional, principalmente de verano.

En este contexto, en el documento de información ya se cifraba un déficit notable de este tipo de equipamiento, quedando muy por debajo de los estándares aconsejables para el tamaño de este municipio.

Desde esta óptica, la evidente necesidad de un centro de mayor tamaño ha sido asumido por las Instituciones Públicas que han puesto en marcha la construcción de un nuevo Centro de Salud con un dimensionamiento de 4.000 m2 de superficie construida que albergará los diferentes servicios sanitarios públicos del municipio.

Este nuevo centro, ya en construcción, tendrá un carácter comarcal incorporando nuevas especialidades y servicios adicionales que proporcionarán cobertura a la población del municipio y de la comarca. Con la edificación de este nuevo centro la demanda potencial a medio plazo quedará suficientemente cubierta, garantizando además nuevas prestaciones sanitarias evitando desplazamientos a San Sebastian.

3.- Equipamientos Culturales

Tomando como referencia las fases de Información y Diagnóstico, la oferta de Zarautz en el momento actual, respecto a los datos aportados en la mencionada fase, alcanza del orden de 7.665 m2 de equipamiento para el conjunto de la población residente en el municipio. La oferta cultural se ha incrementado ligeramente los últimos años gracias a la ampliación del Photomuseum, sito en Villa Manuela (museo) y las reformas realizadas en Sanz Enea (fundamentalmente biblioteca).

Muchas de las actividades culturales se desarrollan en diferentes locales y centros esparcidos por el municipio. Este tipo de locales que permiten acoger actividades de carácter asociativo, ensayos de teatro, musicales, etc., suponen un total aproximado de 2.500 m2 respecto a la oferta total.

Desde el punto de vista de la ampliación de equipamientos culturales, la propuesta mas significativa del plan general es la ordenación de una dotación para un edificio policultural que ocupará alrededor de 7.000 m2 de parcela en el área 10-2 –SALBERDIN-. Cabe citar también la previsión de ubicar un Museo Etnográfico en el antiguo cargadero de mineral “Mollarri”.

4.- Equipamientos Deportivos

Tomando como referencia la situación ya contemplada en la fase de Información y Avance, las instalaciones de uso deportivo se ampliarán a corto plazo en torno a 3.000 m2, contando en el momento actual con una superficie total de 133.655 m2 de terreno destinado a este equipamiento. De esta superficie, 13.017 m2 se corresponden con instalaciones cubiertas y 120.638 m2 de campos y canchas al aire libre, teniendo en cuenta que en este conjunto se encuentra incorporado la superficie del campo de Golf, de carácter privado.



La actuación más importante en lo que se refiere a instalaciones cubiertas es la ampliación del Polideportivo Municipal Aritzatalde, recientemente ejecutada, que cuenta con 2 nuevas piscinas, con salas de musculación, gimnasios, artes marciales y oficinas.

Considerando estas cifras de manera cuantitativa, el ratio por habitante mejora ligeramente, especialmente en instalaciones cubiertas donde el ratio resultante se situaría en torno a los 0,59 m² por habitante. En relación a las instalaciones descubiertas el incremento demográfico estabilizaría el ratio anterior resultante alrededor de los 5,6 m² de superficie por habitante.

De manera cualitativa se ha mejorado ostensiblemente la situación de partida, con el acondicionamiento del campo de fútbol Asti Txiki, transformando el césped actual por uno de hierba artificial, más adecuado para la práctica intensiva de este deporte. Además, aunque tengan la calificación global de equipamiento docente, hay que contemplar los espacios deportivos ubicados en los centros educativos que incrementan notablemente la oferta municipal en prácticamente otros 14.000 m² más, elementos que hay que tener en cuenta ya que la mayor parte de ellos se encuentran abiertos en horario extraescolar, incluso los sábados y domingos, facilitando la práctica deportiva. También cabe tener en cuenta la playa, escenario natural para la realización de múltiples actividades deportivas.

A pesar de esta importante oferta deportiva y de las última mejoras realizadas, se siguen evidenciando algunas carencias, como puede ser la adecuación de las nuevas demandas emanadas de la práctica del patinaje, y la necesidad de algunas instalaciones de paddel o incluso de tenis al aire libre. De cualquier forma, el equipamiento para satisfacer las necesidades generadas de sus habitantes es suficiente salvo actividades muy puntuales.

5.- Bienestar Social y equipamientos de carácter asistencial.

Dentro de los **equipamientos de Bienestar Social**, la tercera edad tiene especial protagonismo, tanto por el incremento cada vez mayor de este colectivo en el conjunto de la sociedad, como por el tipo de necesidades que plantea. La oferta de equipamientos y servicios para la tercera edad va generalmente por detrás de la demanda de la sociedad, que cada vez más solicita nuevas dotaciones y diferentes tipos de servicio asistencial para un sector de población cada vez más numeroso. Este incremento de las nuevas demandas se debe no solamente a cuestiones demográficas basadas en unos niveles cada vez más altos de longevidad y por tanto de mayor peso de este colectivo en el conjunto de la sociedad, sino también un cambio en las actitudes, hábitos y valores respecto a la responsabilidad de la sociedad sobre estas personas mayores.

Desde esta perspectiva existen tres tipos de equipamiento: residencias, clubs de jubilados y centros de día.

Zarautz cuenta con alrededor de 3.200 personas mayores de 65 años (el 14% del total). Si estimamos que la demanda para residencias oscila entre un 5% y 7% de la población de esa edad, la demanda efectiva se situaría entre las 160 y las 224 personas.

La residencia actual "Santa Ana" tiene una capacidad para 88 plazas. Ateniéndonos a los ratios manejados, esta oferta se puede catalogar de insuficiente para las necesidades del municipio.

En relación a los hogares de jubilados/as la dotación que presenta Zarautz supone una superficie de 553 m², lo que proporciona una ratio próximo a los 0,025 m² /habitante, bastante similar a los estándares manejados para poblaciones de características demográficas similares a Zarautz.



En este contexto, los centros de día ofertan 22 plazas, insuficientes para cubrir la demanda del municipio. No obstante, hay un servicio de Atención Domiciliaria que da cobertura a una cifra ligeramente superior a las 100 personas y que de alguna forma sirve para paliar las necesidades de este colectivo.

Desde las limitaciones de este equipamiento asistencial en el municipio, el PGOUZ propone destinar una parcela de titularidad municipal de aproximadamente 2.500 m² para construir en la misma un edificio de aproximadamente 5.600 m² de superficie construida, que albergará un Centro de Día con capacidad para 50 personas, y apartamentos tutelados que satisfagan la demanda de 46 personas.

Los equipamientos para otros colectivos que componen el área de Bienestar Social son más bien escasos, debiendo hacer referencia a la disposición de 16 viviendas en régimen de alquiler para personas de bajos ingresos y una serie de locales cedidos a asociaciones que realizan una importante labor en este área de Bienestar Social.

6.- Alojamientos Dotacionales.

La nueva ley de suelo y urbanismo de la CAPV exige calificar en ámbitos de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 m² por cada incremento de 100 m² de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

Tomando como referencia las previsiones del PGOUZ, el incremento máximo de techo residencial propuesto para el conjunto del suelo urbano (no se incluyen las actuaciones en ejecución del planeamiento anterior) es de 256.160 m², según la siguiente distribución:

Actuaciones integradas (Aldapeta, Salbide Zaharra, Salberdín, Kortazar, Iñurritza, Hegoalde)	244.240 m ²
Actuaciones de dotación y previsiones máximas para planes especiales de rehabilitación y renovación urbana (Casco, Santa Barbara, Langako Plaza, Mendilauta, Ifar-Koia)	11.920 m ²
TOTAL	256.160 m²

De acuerdo con lo anterior, corresponde calificar como alojamientos dotacionales un mínimo de 3.842 m² de suelo.

Para cumplir el estándar legal, el PGOUZ califica un total de 4.000 m² que serán obtenidos mediante cesión gratuita en las áreas 10-2 –SALBERDIN- (1.500 m²) y 16 –HEGOALDE- (2.500 m²)

En el caso de sectorizarse el ámbito de Astierreka, el estándar de alojamientos dotacionales que generara, sería cubierto en el propio sector.



7.- Otros equipamientos

El PGOUZ contempla una actuación específica de ampliación de la comisaría de la Ertzaintza (área 12-2) atendiendo a una solicitud de la administración autonómica.

Igualmente califica como equipamiento (servicios de la administración local) el solar de Kale Nagusia 29 –Etkezabala- donde se ampliarán las oficinas del ayuntamiento.

8.- Zonas Verdes y Espacios de Uso Público

En el conjunto del municipio hay en la actualidad un total de aproximadamente 272.500 m² de superficie de uso público. De manera específica 91.310 m² se engloban en lo que se ha denominado Parques Urbanos, 115.153 m² de Zonas Verdes (zonas ajardinadas urbanizadas) y 65.980 m² en espacios pavimentados.

Si tomamos como referencia la población al día de hoy, en torno a los 22.400 habitantes, el ratio resultante es de 12,17 m²/por persona, cifra que parece razonable.

Las previsiones del PGOUZ permitirán mantener o incluso mejorar dicho ratio, pues se prevé en mas de 75.000 m² el incremento de espacios libres derivado de la nueva ordenación, sin contar la hipótesis de sectorización de los ámbitos urbanizables no sectorizados.

Sistema general de zonas verdes y parques urbanos. A nuestro juicio el espacio libre de uso público por excelencia de Zarautz es la playa, escenario natural para el esparcimiento y recreo, y para la práctica de múltiples actividades deportivas a lo largo de todo el año. La playa con una longitud de algo mas de 2 kilómetros y una anchura media de mas de 150 metros en marea baja, serviría por sí sola para justificar en Zarautz el ratio de 5 m² por habitante establecido como mínimo por la ley del suelo. También podría considerarse como tal, el estuario del Biotopo de Iñurritza, donde hay habilitado un recorrido peatonal que lo recorre en toda su margen derecha y tras cruzarlo en su encuentro con la playa y el mar, sigue por encima de las dunas hasta alcanzar el paseo marítimo.

No obstante, siendo conscientes de lo controvertido que puede resultar calificar la playa como zona verde o parque urbano, se justifica el cumplimiento del ratio legal de espacios libres con otras superficies que cumplen la misma función.

El planeamiento municipal anterior calificó como sistema general de espacios libres un total de 102.000 m² concentrados en el Paseo Marítimo y los parques de Vista Alegre y Mutxio.

El PGOUZ mantiene la calificación de los ámbitos referidos en el apartado anterior y los regula en las fichas de las zonas 4 y 5. Además se califica como sistema general una superficie adicional de 130.500 m², distribuida en los siguientes ámbitos:

- * Futuro parque de Salberdin que tendrá como mínimo una superficie de 8.000 m² (área 10-2).
- * Parque de Iñurritza que tras su ampliación, tendrá una superficie de 14.000 m² (áreas 13-1 y 13-3)
- * Futuro parque de Irita que tendrá como mínimo una superficie de 14.000 m² (área 17-2).
- * La zona de recreo situada junto al complejo deportivo de Asti, con una superficie de 15.000 m² (área 18)



ZARAUZKO UDALA

- * Futura plataforma superior del ferrocarril con una superficie aproximada de 9.500 m².
- * Parque lineal del humedal de Asti, con una superficie aproximada de 70.000 m² (suelo urbanizable no sectorizado de Astierreka)

Si dejamos de lado las previsiones para Astierreka, la superficie calificada como sistema general sería de 162.500 m², capaz de dar cobertura a una población de 32.000 habitantes, de acuerdo con el estándar mínimo del artículo 78 de la ley de suelo y urbanismo. Del mismo modo, de no ejecutarse el soterramiento del ferrocarril, se perderían 9.500 m² de espacios libres, pero ello iría unido a una reducción de 10.000 m² de techo residencial. En este caso la superficie calificada como sistema general sería de 153.000 m², capaz de dar cobertura a una población de 30.000 habitantes.

Zarautz, Febrero de 2007



ZARAUZKO UDALA



ZARAUZKO UDALA

MEMORIA EXPLICATIVA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

(MAYO DE 2007)



El 14 de febrero de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el plan general de ordenación urbana de Zarautz.

Tras la aprobación inicial se solicitaron los siguientes informes sectoriales de carácter preceptivo: el relativo a la ordenación del litoral, así exigido por el artículo 117 ley de Costas, y el relativo a las carreteras de competencia foral, exigido según lo previsto en el artículo 94 del texto refundido de la Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa.

En el caso del informe solicitado a la Dirección General de Costas, la solicitud de informe tuvo entrada en el registro de dicha administración el 22 de febrero de 2007 y el informe no se recibió hasta el 10 de mayo, fuera del plazo previsto en la normativa de Costas para emitir el informe.

En el caso del informe solicitado al Departamento de Infraestructuras Viarias, se recibió informe favorable el día 17 de abril de 2007.

La nueva ley autonómica de aguas recoge también la figura de una Agencia Vasca del Agua que, entre otras funciones, tiene la de informar con carácter preceptivo planes urbanísticos tras su aprobación inicial. Dicha Agencia del Agua no se ha constituido aún formalmente. Tras consultar al respecto con la Dirección de Aguas del Territorio Histórico de Gipuzkoa, se nos comunicó telefónicamente que no hacía falta solicitar informe tras la aprobación inicial y que los aspectos relativos del dominio público hidráulico serían informados cuando el expediente fuera remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Durante el período que el plan estuvo en exposición pública se presentaron un total de **62 escritos de alegaciones**. Fuera de plazo pero dentro del mes de marzo se presentaron otros cuatro escritos mas que han sido igualmente analizados por los redactores del plan y debatidos por la Corporación.

De conformidad con las previsiones recogidas en el programa de participación ciudadana aprobado por la Alcaldía en noviembre del año pasado, el 1 de marzo de 2007 se celebró un **Foro de Participación Ciudadana** abierto al público en general con el objetivo de explicar el plan, aclarar las dudas y recoger las preocupaciones de los zarautzarras. El 18 de abril se celebró la 3ª reunión del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal que estaba prevista en el programa para debatir las alegaciones y propuestas presentadas en el período de información pública. Por último, el 16 de mayo de 2007 se celebró la 4ª de las reuniones programadas para el consejo asesor dentro de este expediente con el objeto de dar cuenta de la postura del Ayuntamiento en relación con la respuesta a las alegaciones y las modificaciones a introducir en el PGOUZ cara a su aprobación provisional.

Como consecuencia de todos esos debates y previo informe de los técnicos municipales encargados de la redacción del documento de plan general, el Ayuntamiento a través de los concejales presentes en la reunión de la comisión informativa de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente celebrada con carácter extraordinario el 4 de mayo de 2007 decidió introducir una serie de **modificaciones en el texto del PGOUZ aprobado inicialmente en febrero de 2007**.

La mayoría de las modificaciones son de carácter menor sin apenas relevancia, pues se refieren bien a aspectos muy puntuales, bien a correcciones de errores, o modificaciones en el articulado



para mejorar el texto de la aprobación inicial. Junto con las anteriores hay otras modificaciones de mayor calado que merece la pena destacar:

* **Flexibilización del régimen de subdivisiones de viviendas y del uso de vivienda.** A este respecto, se destacan las modificaciones introducidas en los artículos 6.6.07 (uso de vivienda en semisótano y bajo cubierta) y 7.4.08 (reformas en edificios existentes para adecuarlos al uso de vivienda) del Tomo 01.

* **Incremento del número de viviendas (sin aumento de la edificabilidad urbanística) en las actuaciones de promoción municipal previstas en las áreas 2-2 –ALDAPETA- y 12-3 –KORTAZAR-.** Dado el destino urbanístico de las dos áreas (100% de vivienda protegida) se ha considerado adecuado por parte de la Corporación elevar el número máximo de viviendas a 60 en el primer caso, y 150 en el segundo, sin aumentar la edificabilidad.

* **Reordenación e incremento de la edificabilidad urbanística residencial del área 6-3 –LANGAKO PLAZA-.** Es la propuesta más novedosa en relación con el documento de aprobación inicial. Se plantea la posibilidad de reordenación urbanística del área con un aumento significativo de la edificabilidad urbanística y del número de viviendas actualmente existente que pasaría a ser el doble aproximadamente. En todo caso, al tratarse de un tejido urbano consolidado y habitado (alrededor de 220 vecinos) el desarrollo y reordenación del área se condiciona y supedita a un proceso previo de participación ciudadana y consulta con los vecinos afectados.

* **Incremento de la edificabilidad urbanística residencial del área 13-2 –IÑURRITZA-.** Se ha introducido en el documento la previsión de un ligero incremento de la edificabilidad urbanística en parcelas de uso residencial (alrededor del 20%) pero paralelamente se ha incluido también la obligación de destinar el 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial a viviendas de protección oficial (VPO) de régimen general y/o especial. En esta área no se alcanza el estándar legal del 40% que en principio le corresponde según la legislación urbanística, pero el estándar de la ley queda globalmente garantizado en el conjunto del suelo clasificado como urbano no consolidado por el PGOUZ.

* **Incremento de la edificabilidad urbanística para uso hotelero en el área 17-2 –IRITA- y para uso productivo en el área 21 –ABENDAÑO-.** Se ha considerado oportuno incrementar en aproximadamente 700 m² la edificabilidad de la parcela de uso hotelero prevista en Irita con la idea de tener un margen razonable para poder instalar un hotel de 3 o 4 estrellas y un programa de alrededor de 85 habitaciones. En el caso de Abendaño se ha incluido la posibilidad de incrementar la edificabilidad urbanística del ámbito hasta un máximo de 8.000 m² construidos mediante un plan especial de ordenación integral del área de iniciativa exclusivamente pública; ello permitirá ofrecer una posible alternativa a la sectorización de los ámbitos de Astazubi y Errotazar

Los incrementos de edificabilidad urbanística de uso residencial respecto a los del documento de aprobación inicial (aproximadamente 12.000 m² entre Langako Plaza e Iñurritza) no afectan a los **parámetros urbanísticos relativos a cuantías y estándares urbanísticos de la ley del suelo.**

Se siguen manteniendo los parámetros relativos al cumplimiento global de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (casi un 42% como mínimo destinado a VPO y VTM de régimen especial) si bien con las nuevas aportaciones de Langako Plaza e Iñurritza, la superficie mínima destinada al uso de vivienda protegida aumentará en aproximadamente 6.000 m².

Tampoco resulta necesario aumentar las superficies de suelo para alojamientos dotacionales o



para el sistema general de espacios libres previstos por el PGOUZ.

En el primer caso, la superficie de reserva ordenada en el PGOUZ aprobado inicialmente para alojamientos dotacionales (4.000 m²) estaba por encima del mínimo legal establecido por el artículo 81 de la ley del suelo (1,5 m² de suelo por cada incremento de 100 m² de techo de uso residencial). Con las nuevas propuestas para Langako e Iñurritza, el incremento de techo de uso residencial se estima en aproximadamente 256.000 m² en el total del municipio lo que exige una reserva mínima de 3.840 m² para alojamientos dotacionales.

En las previsiones de aumento de la evolución de la población recogidos en el apartado 07.02 de la Memoria del documento de aprobación inicial se calculaba entre 24.000 y 29.000 habitantes para el año 2.020. El aumento en 12.000 m² de la superficie residencial edificable no incide de manera significativa en la previsión anterior y consideramos que puede mantenerse. La superficie calificada como sistema general de espacios libres por el PGOUZ dentro del suelo urbano es de 162.500 m², capaz de dar cobertura a una población de 32.000 habitantes, de acuerdo con el estándar mínimo del artículo 78 de la ley del suelo. No es necesario por tanto incrementar los suelos para este sistema general.

Pese a que algunas de las citadas, pueden considerarse de importancia en relación con el ámbito al que hacen referencia, consideramos que en conjunto, dentro del contexto del PGOUZ, tampoco pueden calificarse como modificaciones sustanciales que requieran de un nuevo trámite de información pública. Además en el caso de la más importante, la que afecta a Langako Plaza, la previsión incluida en el PGOUZ de vincular la ulterior redacción del planeamiento de ordenación pormenorizada y la reordenación del área a un previo proceso específico de participación ciudadana y consulta con los vecinos del área y los de las edificaciones colindantes, garantiza que la decisión que se adopte lo sea con las debidas garantías de participación e información pública.

Zarautz, Mayo de 2007



ZARAUZKO UDALA

MEMORIA EXPLICATIVA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

(ENERO DE 2008)



01 INTRODUCCIÓN

El 22 de mayo de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el plan general de ordenación urbana de Zarautz. El documento aprobado fue el que había sido aprobado inicialmente por la Corporación el 14 de febrero de 2007 (documento de febrero de 2007) con las modificaciones contenidas en el documento de mayo de 2007.

Tras la aprobación provisional se procedió a realizar los siguientes trámites de carácter preceptivo:

- Conforme al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental regulado por el Decreto 183/2003, de 22 de julio se solicitó al órgano ambiental competente el preceptivo informe definitivo de impacto ambiental.
- Según lo dispuesto en el artículo 91 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo se solicitó informe a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

A continuación se recoge de forma sucinta el contenido de ambos informes y las modificaciones realizadas en el documento del plan general para su aprobación definitiva.

02. INFORME DEFINITIVO DE IMPACTO AMBIENTAL

El informe fue emitido mediante resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 19 de septiembre. Sus conclusiones son las siguientes.

- *El PGOUZ contribuye a cumplir parte de los compromisos establecidos en la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible y el Programa Marco Ambiental 2007-2010 como son promover la renovación y la rehabilitación de la ciudad consolidada, promover la mejora del diseño atractivo y de la calidad de vida de las áreas urbanas, etc.*
- *En virtud de lo establecido en el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV y en el PTP del Áreas Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa), no se podrán propiciar desarrollos urbanísticos en las áreas calificadas como MA1-1 Zona norte del viaducto y MA2-1 Área de Sakoneta por el PTS de Zonas Húmedas.*

El informe ha valorado en general de forma positiva las determinaciones del PGOUZ y las del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental –ECIA-. Considera que el plan recoge suficientemente el contraste de sus objetivos y criterios con instrumentos en pro de la sostenibilidad del municipio. Igualmente señala que las directrices contenidas en el ECIA para la evaluación de impacto ambiental de los planes de desarrollo son completas y correctas y que las medidas previstas para prevenir, corregir y compensar los impactos mas significativos son adecuadas.

La del ámbito de Astierreka es la única determinación que ha sido discutida en el informe definitivo de impacto ambiental. El Ayuntamiento amparado por las previsiones del Plan Territorial de Urola-Kosta de mayor jerarquía que el PTS ha optado finalmente por mantener Astierreka como ámbito para el posible desarrollo de vivienda protegida si bien con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado y con unos condicionantes específicos para su sectorización:



necesidad de un estudio específico donde se analice y justifique la necesidad y demanda de vivienda protegida, compromiso de someter la sectorización a consulta popular, o el deber de salvaguardar las zonas de mayor valor ambiental.

03.- INFORME DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

El expediente correspondiente al plan general de ordenación urbana de Zarautz fue debatido en la sesión 5/2007 de la COTPV celebrada el 20 de septiembre de 2007.

El informe/acuerdo de la COTPV fue favorable pero sujeto a una serie de condiciones. A efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la disposición adicional primera de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo, una vez introducidas en el plan general las condiciones del informe, el Ayuntamiento de Zarautz podrá aprobar definitivamente el expediente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de la Comisión.

El informe de la COTPV se estructura en cuatro grandes apartados.

1.- Medio Físico. Se valora favorablemente la propuesta del PGOUZ pero se imponen las siguientes condiciones:

- a) La necesidad de adecuar la categorización del suelo no urbanizable en algunos aspectos relativa a áreas de Mejora Ambiental, de Interés Agrario y de protección de Aguas Superficiales.
- b) Aspectos puntuales de regulación de usos residenciales y extractivos en suelo no urbanizable.
- c) Incorporar en algunos ámbitos urbanos y urbanizables referencias expresas a los retiros mínimos con respecto a los cauces.
- d) Adecuar la zonificación del suelo no urbanizable a las categorías de los PTS de Zonas Húmedas y Protección del Litoral.

2.- Infraestructuras y Servicios. El informe es favorable sin imponer condiciones.

3.- Asentamientos residenciales y de actividades económicas. El informe es favorable con las siguientes condiciones:

- a) La obligación de que el plan de sectorización de Astierreka compatibilice su calificación en el PTP de Urola-Kosta como área de preferente desarrollo residencial con la protección de las áreas singularizadas por el PTS de Zonas Húmedas.
- b) Inclusión como determinación vinculante la del cumplimiento de las determinaciones del artículo 14.3 del PTS de Actividades Económicas en las áreas susceptibles de albergar un gran equipamiento comercial

4.- Actividades y materias sectoriales de competencia de instituciones comunes de la CAPV. El informe es favorable pero obliga al cumplimiento de algunas determinaciones contenidas en los siguientes informes sectoriales:

- a) El de la Dirección de Aguas en aspectos relativos al dominio público hidráulico y a condicionantes en áreas inundables.



- b) El de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental en cuestiones relativas al PTS de Zonas Húmedas y al PTS de Protección del Litoral.
- c) El de la Dirección de Desarrollo Rural en relación con la normativa aplicable a las explotaciones ganaderas.

El informe de la COTPV, incluía como anejos al mismo otros informes sectoriales que, a su vez, contienen propuestas y sugerencias de carácter no vinculante para el Ayuntamiento.

De las condiciones de carácter vinculante impuestas por la COTPV las mas relevantes son en principio las relativas a las áreas inundables en la medida de la incidencia que pueden tener en el desarrollo de algunas actuaciones propuestas en el PGOU (fundamentalmente los ámbitos urbanizables no sectorizados de Astierreka y Astazubi, y en especial el área urbana de Irita que es una actuación que se propone desarrollar de manera prioritaria a muy corto plazo).

El riesgo de inundación debe ser un factor importante en la ordenación urbanística. El informe de la Dirección de Aguas se apoya en una cartografía de inundabilidad fechada a septiembre de 2007 donde se representan las franjas ocupadas por las avenidas de 10, 100 y 500 años. De todos modos hay que puntualizar que esa cartografía de inundabilidad, al nivel y escala en que se realiza no es en absoluto inamovible, sino mas bien orientativa y que lógicamente está sometida a modificaciones, siempre que las mismas se justifiquen en estudios hidráulicos posteriores y más detallados, o en actuaciones específicas que supongan una afección positiva al dominio público hidráulico o coadyuven a mitigar los riesgos derivados de la posibilidad de avenidas extraordinarias.

Por ello, el PGOUZ ha incluido entre sus determinaciones la obligación de incorporar en el planeamiento de desarrollo, o con carácter previo a la sectorización de determinados ámbitos, un estudio hidráulico para analizar y tratar de resolver el eventual riesgo de inundación.

04.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO REDACTADO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Como culminación del proceso de redacción del plan general se ha elaborado un documento en el que tras refundir el aprobado inicialmente con las modificaciones acordadas en la aprobación provisional, se han realizado las siguientes modificaciones:

1.- Modificaciones para dar cumplimiento a las determinaciones de carácter vinculante de la COTPV.

Afectan fundamentalmente a las siguientes determinaciones:

- Título 9 del Tomo 01 –Regulación específica del suelo no urbanizable- en el que se han modificado algunos artículos y la matriz de usos para dar cumplimiento a las condiciones relativas al Medio Físico y las derivadas del los informes de las Direcciones de Biodiversidad y Desarrollo Rural.
- El plano de calificación y ordenación del suelo no urbanizable por las mismas razones del apartado anterior y sobre el que se han elaborado otros dos planos B.4.1 y B.4.2 a escala 1/500 (norte y sur del municipio) para representar con más detalle las distintas categorías de ordenación y condicionantes superpuestos.
- Tomo 02 –Ámbitos de ordenanza en suelo urbano y urbanizable- en el que se han



modificado algunos aspectos de las fichas de las áreas urbanas de Salberdin Iñurritza, Hegoalde, Irita y Abendaño, así como de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado de Astierreka y Astazubi para dar cumplimiento al resto de las condiciones de la COTPV, en particular las relativas al dominio público hidráulico.

2.- Modificaciones introducidas para recoger algunas recomendaciones y sugerencias de carácter no vinculante contenidas en los informes anejos al de la COTPV.

Se refieren fundamentalmente a cuestiones de índole ambiental y más en concreto a medidas correctoras y protectoras y determinaciones a tener en cuenta por el planeamiento de desarrollo y los proyectos y obras de urbanización de forma general (artículos 4.2.05 a 4.2.07, inclusión de nuevos artículos 8.6.04 y 8.8.01) o en particular para alguna área o ámbito determinado (Aldapeta, Astierreka, Astazubi o Errotazar). También se ha incluido aquí alguna pequeña modificación en el catálogo: el cambio de categoría (de la 2ª categoría a la 1ª) de la Ferrería de Olaa y el antiguo pabellón industrial de TAF (Araba 43)

3.- Otras modificaciones.

Independientemente de aspectos relativos a correcciones de errores o modificaciones para mejorar el texto o adaptar su terminología a la de la ley en vigor, se incluyen aquí algunas modificaciones relativas a aspectos puntuales, entre los que se destacan las siguientes:

- Usos Terciarios Comerciales. Diferenciar los propiamente destinados a actividades de comercialización de bienes y productos de los de carácter hostelero o de prestación de servicios personales (eliminando el límite de 400m² de superficie para estos últimos) y rebajar de 2.000 a 1.000 m² la superficie construida a partir de la cual las de comercialización de bienes y productos se incluyen en la categoría de “grandes establecimientos comerciales”
- Uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar: permitir como uso alternativo el Terciario (uso 6, excluidos los comerciales de carácter concentrado).
- Uso productivo industrial y almacén. Posibilidad de autorizar usos de comercialización de bienes y productos no vinculados ni complementarios al uso productivo que tenga necesidades especiales de superficie y que por el limitado flujo de gente no perturben la funcionalidad del uso productivo.
- Establecer limitaciones al número máximo de plantas de sótano (2 con carácter general) y prohibición para su uso como garaje en áreas peatonales. En el CASCO dicha limitación, junto con la de prohibir nuevos usos comerciales al por menor de carácter concentrado, se mantendrá con carácter transitorio hasta la aprobación de los planes especiales.
- No computar como superficie construida la destinada a trasteros anejos a viviendas de protección pública en bajocubierta y los espacios locales comunitarios para guarda de bicicletas en planta baja.
- Incorporar al catálogo el grupo de edificios denominado Mundo Mejor.
- En el área 11.1. OD MENDILAUTA incluir en el PGOUZ las determinaciones de los estudios de detalle aprobados para las parcelas Lizardi 6 y Lauxeta 3.
- En las áreas 13-1 SAN PELAIO y 17-1 ZUBIAURRE admitir como uso alternativo el de Dotación y equipamiento (uso 4) y el terciario (Uso 6).
- Incluir en las áreas de ITXASMENDI e IRITA la previsión de ordenar una parcela de equipamiento de 1.000 m² como máximo, con destino a alojamientos dotacionales u otras dotaciones públicas.
- Incluir en el ámbito de ASTIERREKA, como requisito previo a la sectorización, la obligación de una consulta popular.



- Recoger en los planos las categorías de ordenación, y en consecuencia el régimen aplicable a los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado en tanto no se proceda a su sectorización.

Las modificaciones incluidas no suponen incrementos de edificabilidad urbanística ni afectan a los parámetros urbanísticos estructurales básicos ni a los relativos a cuantías y estándares urbanísticos de la ley del suelo.

Ni individualmente ni en conjunto, pueden calificarse como modificaciones sustanciales que requieran de un nuevo trámite de información pública sin perjuicio de su análisis y debate dentro del consejo asesor del planeamiento municipal.

05.- COMPOSICIÓN DEL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

De acuerdo con las previsiones de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV y tras la culminación del proceso de tramitación, el Plan General de ordenación Urbana de Zarautz queda estructurado conforme a los siguientes documentos:

1.- Memoria informativa y justificativa de la ordenación adoptada. Es el presente documento de enero de 2008, al que se han incorporado la Memoria del documento de aprobación inicial (febrero de 2007) y la del documento de aprobación provisional (mayo de 2007).

2.- Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental. Elaborado por la consultora GRAMA SA (documento de febrero de 2007 que acompañó al PGOUZ aprobado inicialmente).

3.- Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental. Elaborado por la consultora GRAMA SA (documento de agosto de 2005 con las modificaciones contenidas en el anejo de febrero de 2007 que acompañó al PGOUZ aprobado inicialmente).

4.- Estudio de viabilidad económica y financiera. Elaborado por la consultora BMP & Asociados SL (documento de febrero de 2007 que acompañó al PGOUZ aprobado inicialmente).

5.- Normas Urbanísticas. Texto Refundido de enero de 2008 compuesto de dos tomos Tomo 01 y Tomo 02, y elaborado por los técnicos del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente.

6.- Planos. Elaborados conforme a la versión definitiva de enero de 2008.

Se incluye también en expediente y se entiende como parte del documento la Declaración ambiental realizada a efectos de lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto 183/2003, de 22 de julio.



ZARAUZKO UDALA

ENERO DE 2008

Paul Muñoa Arizmendiarieta	Amaia Miner Canflanca
Licenciado en Derecho	Arquitecta