



**ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA, 19. EREMUKO -TALAIMENDI- 19-2 AREAREN –OD
SANTAITURRIETA- ANTOLAMENDU XEHATUAREN
ZEHAZTAPENEI DAGOKIENA**

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ZARAUZ, RELATIVA A DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁREA 19-2 -OD SANTAITURRIETA- DEL
ÁMBITO 19 –TALAIMENDI-

Zarautz, 2016ko irailaren 30a

**Egilea: Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentua. Departamento de
Urbanismo y Medio Ambiente**

- **Amaia Miner Canflanca, arkitektoa**
- **Paul Muñoa Arizmendiarieta, arduraduna**



DOKUMENTUEN AURKIBIDEA/ INDICE DE DOCUMENTOS

(1.-) Informazio eta Justifikazio Memoria. Memoria informativa y justificativa

(2.-) 12.19.3 ordenantza. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTAITURRIETA– Ordenanza 12.19.3. Ámbito de ordenación remitida -OD Santaiturrieta-.

2.a.- Indarrean dagoen araudia. Normativa vigente

2.b.- Hirigintzako fitxa aldatzeko proposamena. Propuesta de modificación de la ficha urbanística

(3.-). Eranskinak. Anejos

3.a.- Informazio plano. Santaiturrieta arearen egungo egoera. Plano de información. Situación actual del área Santaiturrieta.

3.b.- Arau subsidiarioetako hirigintza fitxa, 25 zonari –Talaimendi- dagokiona. Ficha urbanística de las Normas Subsidiarias, relativa a la zona nº 25 – Talaimendi-



INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
<p><u>1.- Plan orokorra aldatzeko xedea eta justifikazioa</u></p> <p>Zarauzko plan orokorreko 19. eremua —Talaimendi— bat dator aurreko Arau Subsidiarioetako 25. eremuko lurzoruekin. Plan orokorrak bildu eta indarrean mantendu zuen aurreko Arau Subsidiarioen hirigintzako antolamendua, hain zuzen, 2005eko apirilaren 26an behin betiko onartu zen aldaketan jasotakoa.</p> <p>Talaimendi eremuaren barruan 19-2 area dago –OD Santaiturrieta-. Area horren urbanizazioa lankidetzasistemaren bidez gauzatu zen. Urbanizazio lanak 2010ean amaitu ziren.</p> <p>Eraikuntzari dagokionez, gauzak guztiz ezberdinak izan dira. Arau Subsidiarioek, guztira, familia bakarreko 61 etxe berri aurreikusi zituzten area horretan, baina, 11 urte pasa eta gero, aurreikusitako etxe kopuruaren erdia eraiki da bakarrik (30). Gainontzeko 31 etxe oraindik eraiki gabe daude. Eraiki gabe daudenen artean, 23k obretarako lizentziak badituzte ere (2008 eta 2011 artean emandakoak), eraikuntza lanak geldirik daude, eta sestra gaineko obrak hasi gabe daude. Lizentzia duten partzela gehienetan sotoak eraikita daude, baina orain arte erabili gabe daude.</p> <p>Obra horiek geldirik egoteko arrazoi nagusia 2007-2008 inguruan hasitako krisi ekonomiko-finantzarioa izan da. Krisi horrek gogor astindu zuen etxeen merkatua.</p> <p>Azken urteetan ugariak izan dira</p>	<p><u>1.- Objetivo y justificación de la modificación del plan general</u></p> <p>El ámbito 19 del plan general – Talaimendi- coincide con los suelos de la zona 25 de las anteriores Normas Subsidiarias. El plan general recoge y mantiene vigente la ordenación urbanística de las anteriores Normas Subsidiarias, según la modificación que fue aprobada definitivamente el 26 de abril de 2005.</p> <p>Dentro del ámbito Talaimendi está el área 19-2 –OD Santaiturrieta-. La urbanización de esta área se ejecutó mediante el sistema de concertación. Las obras de urbanización finalizaron en 2010.</p> <p>En lo que se refiere a la edificación, las cosas han sido muy diferentes. Las Normas Subsidiarias previeron para el área un total 61 nuevos edificios para viviendas unifamiliares, pero transcurridos 11 años, sólo han sido construidas la mitad de las viviendas previstas (30). Las restantes 31 viviendas siguen sin edificar. Entre las que no se han edificado, 23 cuentan con licencias de obra, otorgadas entre 2008 y 2011, pero las obras de construcción están paralizadas y la edificación sobre rasante sin iniciar. Gran parte de las parcelas con licencia cuentan con sótanos construidos, pero sin que llegaran a ser usados.</p> <p>La razón fundamental para que las obras estén paradas ha sido la crisis económico financiera que se inició entre 2007 y 2008. Esta crisis golpeó fuertemente el mercado de la vivienda.</p> <p>En los últimos años han sido numerosas</p>



<p>Udalaren barruan Talaimendi eta Santaiturrieta arearen etorkizunari buruzko gogoetak eta debateak. Bertako partzelen jabeek eta/edo partzeletan eraikitzeke interesa agertu duten sustatzaileek hainbat eskaera eta proposamen egin dituzte hirigintzako arautegia aldatu nahian. Planteamendu guztiak antzekoak ziren: eremuko eraikigarritasuna berdin utzi, baina etxebizitza kopurua handitzeko aukera ematea.</p> <p>Eremuari irtenbidea eman nahian, Udalak planteamendu horien aldeko jarrera agertu izan du azken urteotan: esaterako, 2016ko uztailaren 11n egindako bilera batean, Hirigintzako informazio-batzordeak eskatu zion Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuari plan orokorreko 19-2 areako –OD Santaiturrieta- hirigintza fitxa aldatzeko, area horretan etxebizitza banantzeak eta bi familiako etxebizitzak egiteko aukera emateko.</p> <p>Aurrekoaz gain, eraikinen tipologia aldatu eta etxebizitza kopurua gehituko duten antolamendu xehatuko beste proposamen batzuei buruzko aldeko iritzia agertu du Udalak. Une honetan horrelako bi espediente izapidetzen ari gara.</p> <p>Nahiz eta eraikinen tipologia aldatzeko espedienteak plan berezien bidez izapidetzen ari diren, ikusita plan orokorrean aldaketa puntuala egin beharra dagoela tipologia mantenduko duten eraikinetan bi familiako etxebizitzak egiteko, egokia iruditu zaigu espediente berean eraikin tipologia aldatzeko aukerari buruzko erreferentziak sartzea, plan orokorraren testua argiagoa eta ulergarriagoa izateko.</p>	<p>las reflexiones y debates dentro del Ayuntamiento sobre el futuro de Talaimendi y el área Santaiturrieta. Los propietarios de parcelas del área y/o los promotores con interés para construirlas, han realizado numerosas peticiones y propuestas con la finalidad de modificar la normativa urbanística. Todos los planteamientos eran similares: mantener la edificabilidad del ámbito, pero dar la oportunidad de aumentar el número de viviendas.</p> <p>Los últimos años, con el fin de dar una solución al ámbito, el Ayuntamiento ha tenido una postura favorable a tales planteamientos. Así, en una reunión celebrada el 11 de julio de 2016, la comisión informativa de Urbanismo solicitó al Departamento de Urbanismo y medio Ambiente que modificara la ficha urbanística del área 19-2 del plan general –OD Santaiturrieta-, para posibilitar la segregación de viviendas y la construcción de edificios con dos viviendas.</p> <p>Además de lo anterior, el Ayuntamiento ha mostrado su conformidad con otras propuestas de ordenación pormenorizada para modificar la tipología edificatoria y aumentar el número de viviendas. En este momento se están tramitando dos expedientes con esta finalidad.</p> <p>Si bien los expedientes para modificar la tipología de los edificios se tramitan a través de planes especiales, a la vista de que para que los edificios que mantendrán la tipología de vivienda aislada puedan aumentar el número de viviendas requerirá una modificación puntual del plan general, nos ha parecido conveniente incluir también en esta modificación referencias a la alternativa de modificar la tipología edificatoria, para que el texto del plan general sea más claro y comprensible.</p>
---	---



<p>Ondorioz, 19-2 areako -OD Santaiturrieta- hirigintzako fitxaren aldaketan bi proposamen hauek sartuko dira:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aukera ematea etxebizitza kopurua bikoizteko familia bakarreko etxebizitza isolatuko eraikinetan edo bi familiako eraikin atxikietan.• Eraikinen tipologia aldatzeko egingo diren plan bereziek errespetatu beharreko oinarritzko baldintzak definitzea (etxebizitza kolektiboa). <p><u>2.- Proposatutako aldaketaren izaera eta hura izapidetzeko arauak</u></p> <p>Horrela dio 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 103.3 artikuluan:</p> <p><i>Izapideak egiteari dagokionez, plan orokorraren elementuen aldaketak bereizketa hori izango du kontuan, eta aldaketak eragindako zehaztapenak bere lerrun edo izaerari dagokien antolamendu-figurak dituen arauetara egokitu beharko zaizkie, 58. artikuluan ezarritakoaren arabera.</i></p> <p>Antolamenduko zehaztapenen maila hierarkikoari buruzkoa da 58. artikulua. Bertan adierazita dago egiturazko izaera dutenek plangintza orokorraren maila hierarkikoa izango dutela baina gainontzekoek antolamendu xehatuaren maila izango dutela.</p> <p>Espediente honetan uste dugu aldatu nahi diren elementuek ez dutela egiturazko antolamenduaren zehaztapenen izaera (2/2006 Legearen 53. artikulua), baizik eta antolamendu xehatuko zehaztapenak direla (56.</p>	<p>En consecuencia, la modificación de la ficha urbanística del área 19-2 -OD Santaiturrieta- contiene las siguientes propuestas:</p> <ul style="list-style-type: none">• Posibilitar que se duplique el número de viviendas en los edificios de tipología de vivienda aislada unifamiliar o bifamiliar adosada.• Definir las condiciones básicas a respetar por los planes especiales que se redacten para modificar la tipología edificatoria (vivienda colectiva). <p><u>2.- Carácter de la modificación propuesta y reglas para su tramitación</u></p> <p>El artículo 103.3 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo dice que</p> <p><i>A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58.</i></p> <p>El artículo 58 es el que se refiere al rango jerárquico de las determinaciones de ordenación y señala que las de carácter estructural tendrán el rango propio del planeamiento general mientras que el resto, tendrán el rango de la ordenación pormenorizada.</p> <p>En el presente expediente, entendemos que los elementos que se pretende modificar no alcanzan el rango de determinaciones de ordenación estructural (artículo 53 de la Ley 2/2006) sino que son determinaciones de</p>
---	--



<p>artikuluaren jasotakoak): erabilera bateragarrien zerrendak, hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak, eraikuntzak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak zehaztea (esaterako, altuerak, solairu-kopurua eta antzeko beste batzuk).</p> <p>Hortaz, antolamendu xehatuko tresna baten berezko tramitazioa izan dezake, salbuespen bakar batekin: plan orokor baten aldaketa izanik, uste dugu beharrezkoa dela Udalbatzarrak ematea bai hasierako onespina bai behin betikoa.</p> <p>Iruditzen zaigu aldaketa honek ez duela eremuko hiri-kalitatea okertuko, eta hutsik dauden partzelak eraikitzekeo sustagarria izan daitekeela.</p> <p><u>3.- Plan orokorraren aldaketaren dokumentuak</u></p> <p>Kontuan hartuta zein den aldaketaren xedea, uste dugu nahikoak direla honako dokumentuak: Justifikazio Memoria eta plan orokorraren 12.19.3 hirigintzako ordenantza (19-2 areako - OD Santaiturrieta- hirigintzako fitxa). Uste dugu ez dela beharrezkoa informazioko edo antolamenduko planoak sartzea, proposamenak ez dielako ezertan eragiten.</p>	<p>ordenación pormenorizada de las previstas en el artículo 56: relación de usos compatibles, edificabilidades físicas pormenorizadas, precisión de los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones como alturas, número de plantas y otros análogos.</p> <p>En definitiva, la tramitación podrá ser la propia de un instrumento de ordenación pormenorizada, con la única salvedad de que al tratarse de la modificación de un plan general consideramos necesario que la aprobación inicial, al igual que la definitiva, la otorgue el Pleno del Ayuntamiento.</p> <p>Se considera que esta modificación no empeorará la calidad urbanística de la zona y que puede contribuir al fomento de la construcción de las parcelas que se encuentran vacías.</p> <p><u>3.- Documentos de la modificación del plan general</u></p> <p>Teniendo en cuenta la finalidad de la modificación nos parece suficiente que los documentos se limiten a una Memoria Justificativa y a la ordenanza urbanística 12.19.3 del plan general (ficha urbanística del área 19-2 -OD Santaiturrieta-). No resulta preciso incorporar planos de información y ordenación porque no se ven afectados por la propuesta</p>
--	---



<p>ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORREKO 19-2. AREAKO (OD SANTAITURRIETA) ORDENANTZAK</p> <p>2.a.- Indarrean dagoen ordenantza</p> <p>12.19.3. 19-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTAITURRIETA–</p> <p>1.- 19-2. areak (OD SANTAITURRIETA-) 62.116 m²-ko azalera du, orri grafikoetan irudikatzen diren mugekin.</p> <p>2.- Eremu honetarako ZHAPOk jaso eta indarrean mantentzen ditu Talaimendi zonari buruzko Plangintzako Arau Subsidiarioak aldatzeko dokumentuan jasotako plangintza xehatuko zehaztapenak (2005eko apirilaren 26an behin betiko onartutakoak). Grafikoki eta idatzita nola den hobeto ikusteko Arau Subsidiarioen dokumentua bera begiratu da. Arau horien hirigintza-araudia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2006ko martxoaren 1ean (41. zk.). Dokumentu horietan jasotako zehaztapenen laburpen gisa, ZHAPOk berea balitz bezala hartzen duen antolamenduaren oinarriko zenbait parametro biltzen dira:</p> <p><u>2.1.- Eremu bakoitzean baimendutako gehienezko etxebizitza-kopurua:</u></p> <p>25-1. area: 11 etxebizitza 25-2. area: 9 etxebizitza 25-3. area: 3 etxebizitza 25-4. area: 2 etxebizitza 25-5. area: 36 etxebizitza</p>	<p>ORDENANZA DEL AREA 19-2 –OD SANTAITURRIETA- DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ</p> <p>2.a.- Ordenanza en vigor</p> <p>12.19.3. Área 19-2. Ámbito de ordenación definida –OD SANTAITURRIETA-</p> <p>1.- El área 19-2 (OD SANTAITURRIETA-) tiene una superficie de 62.116 m², con la delimitación que aparece representada en las hojas gráficas.</p> <p>2.- Para esta área El PGOUZ recoge y mantiene vigentes las determinaciones de planeamiento pormenorizado contenidas en el documento de modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento relativas a la zona Talaimendi que fue aprobado definitivamente el 26 de abril de 2005. Para mayor concreción gráfica y escrita se consultará el propio documento de NNSS cuya normativa urbanística fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 41 de 1 de marzo de 2006. Como resumen de las determinaciones contenidas en los citados documentos se recogen algunos de los parámetros básicos de la ordenación que el PGOUZ asume como propia:</p> <p><u>2.1.- Número máximo de viviendas permitidas en cada área:</u></p> <p>Área 25-1: 11 viviendas Área 25-2: 9 viviendas Área 25-3: 3 viviendas Área 25-4: 2 viviendas Área 25-5: 36 viviendas</p>
---	---



<p><u>2.2.- Eraikuntzaren baldintzak.</u></p> <p>2.2.1. Eraikuntza berriak, goiko solairuetan, etxebizitza-erabilera izango du. Beheko solairuak, berriz, etxebizitza gisa edo horien zerbitzu osagarri gisa erabiliko dira. Sotoko edo erdisotoko solairuetan garajeak eta trastelekuak egin daitezke.</p> <p>2.2.2. Lursail bakoitzeko, gehienez, hiru etxebizitza. Eraikuntza-profila honako hau izango da: beheko solairua eta solairu bat. Horrek beheko solairutik, guztira, 7 m-ko altuera izango du teilatu-hegalerraino. Lurraren desnibelak gainditzeko, erdisotoak onartuko dira. Erdisoto horiek ez dira aldaparen sestra ofizialetik gora 2 metro baino altuagoak izango.</p> <p>2.2.3. Eraikuntzaren muga-lerrokadura, lursaileko ertzetatik eta barruko bideetatik 5 m-ko atzeraemangunea aplikatu izanaren ondorio izango da. Ez dira muga-lerrokatik kanpoko hegalkinak baimentzen.</p> <p>2.2.4. Gutxieneko lursail eraikigarria 1.500 m edo handiagoa izango da.</p>	<p><u>2.2.- Condiciones de la edificación</u></p> <p>2.2.1. La nueva edificación tendrá uso de vivienda en las plantas altas. Las plantas bajas se destinarán a vivienda o servicios complementarios de éstas. Se podrán disponer garajes y trasteros en plantas sótano o semisótano.</p> <p>2.2.2. El máximo de viviendas por parcela es de tres. El perfil edificatorio será de planta baja y una planta con altura total al alero de 7 m desde la planta baja. Para absorber desniveles del terreno se admitirán semisótanos que en ningún punto superarán los 2 m de altura sobre la rasante oficial de la ladera.</p> <p>2.2.3. La alineación límite de la edificación será el resultado de aplicar un retiro de 5 m a los bordes de parcela y viales interiores. No se permiten vuelos fuera de las alineaciones límite.</p> <p>2.2.4. La parcela mínima edificable será igual o superior a 1.500 m</p>
<p><u>2.3. Plangintza eta jarduketa-baldintzak</u></p> <p>2.3.1. Eremu osorako, urbanizazio-proiektu orokorra onartu beharko da. Proiektu hau 2002ko azaroaren 21ean onartu zen, eta Udalak 2006ko irailaren 21ean behin betiko onartutako beste proiektu baten bitartez aldatu zen.</p> <p>2.3.2. 25-1, 25-2 eta 25-5. areak garatzeko, Xehetasun Azterketak idazteko exijitzen dute. 25-1, 25-2, eta 25-5. eremuetako bolumenen,</p>	<p><u>2.3. Planeamiento y condiciones de actuación</u></p> <p>2.3.1. Para el conjunto de la zona era preciso aprobar un proyecto de urbanización general. Este proyecto fue aprobado el 21 de noviembre de 2002 y posteriormente modificado mediante otro proyecto aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 21 de septiembre de 2006</p> <p>2.3.2. Para el desarrollo de las áreas 25-1, 25-2 y 25-5, se exige la redacción de Estudios de Detalle. La ordenación de los volúmenes, alineaciones y</p>



<p>lerrokaduren eta profilen antolamendua, 2006ko uztailaren 13an (25-5), eta 2006ko irailaren 14an (25-1 eta 25-2) eremu bakoitzerako Udalak behin betiko onartutako Xehetasun Azterketan definitzen dira.</p> <p>2.3.3. Arearen kudeaketa, lankidetzasistema bidez egikaritzen da.</p> <p>3.- Añurbe baserriko eraikina ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne dago. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluan aurreikusitako babesteko erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiote nagusiki. Babes-erregimenaren aurka egiten ez duen alderdian, 19-1 eremuko –OD TALAIMENDI– eraikinetarako aurreikusten den etxebizitza kopurua gehitzeko eta azpibanaketa egiteko erregimena aplikatuko da.</p>	<p>perfiles de las áreas 25-1, 25-2, y 25-5 quedan definidos en los Estudio de Detalle aprobados definitivamente por el Ayuntamiento para cada una de las áreas el 13 de julio 2006 (25-5), y el 14 de septiembre de 2006 (25-1 y 25-2).</p> <p>2.3.3. La gestión del área se lleva cabo por el sistema de cooperación.</p> <p>3.- El edificio del caserío Añurbe está incluido en el catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico del PGOUZ, por lo que le serán de aplicación preferente las ordenanzas y el régimen de protección previsto en el Título 10 del Tomo 1. En lo que no choque con su régimen de protección se le aplicará el régimen de subdivisión y aumento del número de viviendas previsto para los edificios del área 19-1 –OD TALAIMENDI–.</p>
---	--



ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORREKO 19-2. AREAKO (OD SANTAITURRIETA) ORDENANTZA	ORDENANZA DEL AREA 19-2 –OD SANTAITURRIETA- DELPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ
<p align="center">2.b.- Proposatu den aldaketa.</p>	<p align="center">2.b.- Propuesta de modificación</p>
<p>12.19.3. 19-2. area. Antolamendu definituko esparrua –OD SANTAITURRIETA–</p>	<p>12.19.3. Área 19-2. Ámbito de ordenación definida –OD SANTAITURRIETA–</p>
<p>1.- 19-2. areak (OD SANTAITURRIETA-) 62.116 m2-ko azalera du, orri grafikoetan irudikatzen den mugekin.</p>	<p>1.- El área 19-2 (OD SANTAITURRIETA-) tiene una superficie de 62.116 m2, con la delimitación que aparece representada en las hojas gráficas.</p>
<p>2.- Eremu honetarako ZHAPOk jaso eta indarrean mantentzen ditu Talaimendi zonari buruzko Plangintzako Arau Subsidiarioak aldatzeko dokumentuan jasotako plangintza xehatuko zehaztapenak (2005eko apirilaren 26an behin betiko onartutakoak), hirigintza- fitxa honetan espresuki adieraziko diren aldaketa eta salbuespenekin. Grafikoki eta idatzita nola den hobeto ikusteko Arau Subsidiarioen dokumentua bera begiratu da. Arau horien hirigintza- araudia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2006ko martxoaren 1ean (41. zk.).</p>	<p>2.- Para esta área El PGOUZ recoge y mantiene vigentes las determinaciones de planeamiento pormenorizado contenidas en el documento de modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento relativas a la zona Talaimendi que fue aprobado definitivamente el 26 de abril de 2005, con las modificaciones y excepciones que se recogen expresamente en esta ficha urbanística. Para mayor concreción gráfica y escrita se consultará el propio documento de NNSS cuya normativa urbanística fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 41 de 1 de marzo de 2006.</p>
<p><u>2.1.- Eremu bakoitzean baimendutako gehieneko etxebizitza-kopurua:</u> Honakoa da Arau Subsidiarioek baimendu zutena:</p>	<p><u>2.1.- Número máximo de viviendas permitidas en cada área:</u> Estas son las que permitieron las Normas Subsidiarias:</p>
<p>25-1. area: 11 etxebizitza 25-2. area: 9 etxebizitza 25-3. area: 3 etxebizitza 25-4. area: 2 etxebizitza 25-5. area: 36 etxebizitza</p>	<p>Área 25-1: 11 viviendas Área 25-2: 9 viviendas Área 25-3: 3 viviendas Área 25-4: 2 viviendas Área 25-5: 36 viviendas</p>
<p>Area bakoitzeko etxebizitza kopurua</p>	<p>Podrá incrementarse el número de</p>



<p>handitu ahal izango da, baina Arau Subsidiario zaharretan erabilera bakoitzerako aurreikusitako gehieneko azalera eraikigarriak handitu gabe (etxebizitza, garajeak, trasteleku, etxebizitzaren bestelako zerbitzu osagarriak...).</p> <p><u>2.2.- Eraikuntzaren baldintzak.</u></p> <p>2.2.1.- Eraikuntza tipologiak. Bi tipologia onartuko dira:</p> <p>a.- Arau Subsidiarioetan aurreikusi zena, hau da, familia bakarreko edo bi familiako eraikuntza isolatua.</p> <p>b.- Etxebizitza kolektiboaren tipologiako eraikuntza. Tipologia honetako eraikinak egiteko, alde aurretik hiri berrikuntzako plan berezia izapidetu beharko da. Plan berezi bakoitzak gutxienez partzela oso bat berrantolatu beharko du.</p> <p>2.2.2.- Erabilerak. Bizitegi erabilera izango da erabilera nagusia. Erabilera bateragarrien, onargarrien eta alternatiboaren erregimena tipologiaren araberakoa izango da. Familia bakarreko zein bi familiako eraikinei ZHAPOko ordenantza orokorren 6.6.02 artikuluko erregimena aplikatuko zaie. Etxebizitza kolektiboko eraikinei, berriz, 6.6.03 artikuluan jasotakoa.</p> <p>2.2.3. Eraikuntza-profila honako hau izango da:</p> <p>a.- Familia bakarreko edo bi familiako eraikuntza isolatua: beheko solairua eta solairu bat. Horrek, beheko solairutik, guztira, 7 m-ko altuera izango du teilatuegaleraino. Lur-altuerak gainditzeko, erdisotoak onartuko dituzte. Erdisoto hauek ez dira aldaparen sestra ofizialetik gora 2 metro baino altuagoak izango.</p>	<p>viviendas de cada área, sin aumentar la superficie construida máxima prevista para cada uso por las antiguas Normas Subsidiarias (vivienda, garajes, trasteros, servicios complementarios de las viviendas...)</p> <p><u>2.2.- Condiciones de la edificación</u></p> <p>2.2.1.- Tipologías edificatorias. Se admiten dos tipologías:</p> <p>a.- La prevista en las Normas Subsidiarias, esto es, edificación aislada para vivienda unifamiliar o bifamiliar.</p> <p>b.- Edificación de tipología de vivienda colectiva. Para construir edificios de esta tipología, previamente habrá de tramitarse un plan especial de renovación urbana. Cada plan especial deberá reordenar como mínimo una parcela entera.</p> <p>2.2.2.- usos. El uso principal será el de vivienda. El régimen de usos compatibles, admisibles y alternativos, será en función de la tipología edificatoria. En los edificios de viviendas unifamiliares y bifamiliares se aplicará el régimen del artículo 6.6.02 de las ordenanzas generales del PGOUZ. En los edificios de vivienda colectiva, el recogido en el artículo 6.6.03.</p> <p>2.2.3. El perfil edificatorio será el siguiente:</p> <p>a.- Edificación aislada para vivienda unifamiliar o bifamiliar: planta baja y una planta alta con altura total al alero de 7 m desde la planta baja. Para absorber desniveles del terreno se admitirán semisótanos, en vez de sótanos, que en ningún punto superarán los 2 m de altura sobre la rasante oficial de la ladera.</p>
---	--



<p>b.- Etxebizitza kolektiboaren tipologiako eraikuntza: Tipologia isolatuko eraikinek bezala, lur-altuerak gainditzeko, erdisotoak onartuko dituzte sotoen orde. Erdisoto hauek ez dira aldaparen sestra ofizialetik gora 2 metro baino altuagoak izango. Nolanahi ere, kontuan izanda inguruan dauden eraikinen tipologia, bi aukera bakarrik egongo dira:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Beheko solairua eta goi-solairua. Teilategala arteko gehieneko altuera: 7 metro2. Beheko solairua, goi-solairua eta atikoa: Teilategala arteko gehieneko altuera: 9 metro. <p>2.2.4.- Eraikuntzaren muga-lerroakadura, lursaileko ertzetatik 5 m-ko atzeraemangunea aplikatu izanaren ondorio izango da. Ez dituzte muga-lerroakaduratik kanpoko hegalkinak baimentzen.</p> <p>2.2.5.- Gutxieneko lursail eraikigarria 1.500 m edo handiagoa izango da.</p> <p>2.2.6.- <u>Etxebizitza kopurua handitzea.</u> Beti ere, Arau Subsidiarioetan aurreikusitako gehieneko azalera eraikigarriak handitu gabe.</p> <p>a.- Familia bakarreko edo bi familiako eraikin isolatuen tipologia. Orokorrean, honako jarduerak baimentzen dira: oraindik egin gabeko eraikinetan etxebizitza kopurua bikoiztea, eta eginda dagoen etxebizitza bakoitza bitan banantzea. Banaketa berriaren ondoriozko etxebizitzarik txikienak gutxienez 65 m² erabilgarri edukiko ditu.</p> <p>b.- Etxebizitza kolektiboaren tipologia. Ez da gehieneko etxebizitza kopurua zehazten. Hala ere, dentsitate baxuko eremua izanik, banaketa berriaren ondoriozko etxebizitzarik txikienak</p>	<p>b.- Edificación de tipología de vivienda colectiva. Al igual que los edificios de tipología aislada, para absorber desniveles del terreno se admitirán semisótanos, en lugar de sótanos. Estos semisótanos en ningún punto superarán los 2 m de altura sobre la rasante oficial de la ladera. En cualquier caso, habida cuenta de la tipología edificatoria predominante en la zona, solo se admitirán dos alternativas:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Planta baja y una planta alta con altura total al alero de 7 m desde la planta baja2. Planta baja, una planta alta y ático, con altura total al alero de 9 m desde la planta baja <p>2.2.4.- La alineación límite de la edificación será el resultado de aplicar un retiro de 5 m a los bordes de parcela. No se permiten vuelos fuera de las alineaciones límite.</p> <p>2.2.5.- La parcela mínima edificable será igual o superior a 1.500 m.</p> <p>2.2.6.- Aumento del número de viviendas. Siempre sin incremento de la superficie construida máxima prevista en las Normas Subsidiarias:</p> <p>a.- Tipología de edificación aislada para vivienda unifamiliar o bifamiliar. En general, se permiten las siguientes actuaciones: duplicar el número de viviendas en los edificios aún no construidos, y permitir subdividir en dos, cada vivienda existente. La vivienda resultante más pequeña de la nueva distribución, tendrá, como mínimo, 65 m² útiles.</p> <p>b.- Tipología de vivienda colectiva. No se fija el número máximo de viviendas. No obstante, siendo un ámbito de baja densidad, la vivienda resultante más pequeña de la nueva distribución,</p>
--	--



<p>gutxienez 60 m2 erabilgarri edukiko ditu.</p> <p>2.2.7.- Eraikigarritasun tolerantzia estalkipeko espazioetan. Orokorrean, tipologia isolatuko eraikin guztietan eta atikorik ez duten etxebizitza kolektiboko eraikinetan ez dira zenbatuko estalkipean sortuko diren azalera, gehienezko azalera kalkulatzeko ondorioetarako, baldin eta estalkipeko espazio horiek trastelekutarako eta etxebizitzaren zerbitzu osagarrietarako izango badira. Edonola ere, estalkipeko azalera eraiki horrek ezin izango du gainditu eraikin bereko beheko solairuaren eta goi-solairuaren azalaren arteko baturaren % 15.</p> <p>2.2.8.- Eraikigarritasun tolerantzia sotoan eta/edo erdisotoan. Orokorrean, eraikin guztietan, ez dira zenbatuko garajeetan sartzeko sortuko diren azalera estaliak, gehienezko azalera kalkulatzeko ondorioetarako, baldin eta espazio horiek ibilgailuen zirkulaziorako besterik ez badira eta kanpoaldera irekita badaude.</p> <p><u>2.3. Plangintza eta jarduketa-baldintzak</u></p> <p>2.3.1. Eremu osorako, urbanizazio-proiektu orokorra onartu beharko da. Proiektu hau 2002ko azaroaren 21ean onartu zen, eta Udalak 2006ko irailaren 21ean behin betiko onartutako beste proiektu baten bitartez aldatu zen.</p> <p>2.3.2. 25-1, 25-2 eta 25-5. areak garatzeko, Xehetasun Azterketak idazteko exijitzen dute. 25-1, 25-2, eta 25-5. eremuetako bolumenen, lerrokaduren eta profilen antolamendua, 2006ko uztailaren 13an (25-5), eta 2006ko irailaren 14an (25-1 eta 25-2)</p>	<p>tendrá, como mínimo, 60 m2 útiles.</p> <p>2.2.7.- Tolerancia de edificabilidad en los espacios bajo cubierta. En general, en todos los edificios de tipología aislada, y en los de vivienda colectiva que no tengan ático, no se computarán las superficies resultantes en los espacios bajo cubierta a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima, siempre que esos espacios se destinen a trasteros y a servicios complementarios de las viviendas. No obstante, esa superficie construida bajo cubierta no podrá ser superior al 15% de la suma de las superficies de la planta baja y planta alta del mismo edificio.</p> <p>2.2.8.- Tolerancia de edificabilidad en los sótanos y/o semisótanos. En general, en todos los edificios, no se computarán las superficies cubiertas que se ordenen para acceso a los garajes a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima, siempre que esos espacios se destinen exclusivamente a circulación de vehículos y estén abiertos al exterior.</p> <p><u>2.3.- Planeamiento y condiciones de actuación</u></p> <p>2.3.1.- Para el conjunto de la zona era preciso aprobar un proyecto de urbanización general. Este proyecto fue aprobado el 21 de noviembre de 2002 y posteriormente modificado mediante otro proyecto aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 21 de septiembre de 2006</p> <p>2.3.2.- Para el desarrollo de las áreas 25-1, 25-2 y 25-5, se exige la redacción de Estudios de Detalle. La ordenación de los volúmenes, alineaciones y perfiles de las áreas 25-1, 25-2, y 25-5 quedan definidos en los Estudio de Detalle aprobados definitivamente por el</p>
--	--



<p>eremu bakoitzerako udalak behin betiko onartutako Xehetasun Azterketan definitzen dira.</p> <p>2.3.3. Arearen kudeaketa, lankidetzasistema bidez egikaritzen da.</p> <p>3.- Añurbe baserriko eraikina, ZHAPOn ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barnean dago. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluaren aurreikusitako babesteko erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiote nagusiki. Babes-erregimenaren aurka egiten ez duen alderdian, 19-1 eremuko –OD TALAIMENDI– eraikinetarako aurreikusten den etxebizitza kopurua gehitzeko eta azpibanaketa egiteko erregimena aplikatuko da.</p>	<p>Ayuntamiento para cada una de las áreas el 13 de julio 2006 (25-5), y el 14 de septiembre de 2006 (25-1 y 25-2).</p> <p>2.3.3.- La gestión del área se lleva cabo por el sistema de cooperación.</p> <p>3.- El edificio del caserío Añurbe está incluido en el catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico del PGOUZ, por lo que le serán de aplicación preferente las ordenanzas y el régimen de protección previsto en el Título 10 del Tomo 1. En lo que no choque con su régimen de protección se le aplicará el régimen de subdivisión y aumento del número de viviendas previsto para los edificios del área 19-1 –OD TALAIMENDI</p>
---	--



3.- ERANSKINAK. ANEJOS

3.a.- Informazio plano. Santaiturrieta arearen egungo egoera. Plano de información. Situación actual del área Santaiturrieta

3.b.- Arau subsidiarioetako hirigintza-fitxa, 25. zonari –Talaimendi-dagokiona. Ficha urbanística de las Normas Subsidiarias, relativa a la zona nº 25 –Talaimendi-

Zarautzen, 2016ko irailaren 30ean

Paul Muñoa Arizmendarrieta	Amaia Miner Canflanca
Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuko arduraduna	Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuko arkitektoa