



# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ, RELATIVA A DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁREA 2-2 -OR ALDAPETA-

## INDICE DE DOCUMENTOS

(1.-) Memoria informativa y justificativa.

(2.-) Ordenanza 12.2.3. Ámbito de ordenación remitida -OR Aldapeta-.

Zarautz, 9 de mayo de 2016

Redactor: Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente

- Amaia Miner Canflanca, arquitecto
- Paul Muñoa Arizmendiarieta, responsable del Departamento



## 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.- Objetivo y justificación de la modificación del plan general

El área 2-2 -OR Aldapeta- es un ámbito de ordenación remitida. El plan general de ordenación urbana de Zarautz planteó los siguientes objetivos urbanísticos para el área:

- La construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- Mejorar la accesibilidad de toda la zona, incluido el barrio de Vista Alegre
- Obtener locales con destino al uso de dotación y equipamiento público

En la actualidad la propietaria de la única parcela edificable del área es la sociedad municipal Zarautz Lur SA.

El área cuenta con ordenación pormenorizada aprobada: el plan especial de ordenación urbana aprobado definitivamente el 24 de junio de 2009 con la modificación puntual aprobada definitivamente el 17 de diciembre de 2014.

También están aprobados el programa de actuación urbanizadora (23 de julio de 2009), el proyecto de reparcelación (7 de abril de 2011, modificado el 12 de diciembre de 2014) el proyecto de urbanización (13 de marzo de 2015) y un estudio de detalle (20 de junio de 2014).

La parcela cuenta con licencia de edificación otorgada por el Ayuntamiento el 24 de abril de 2015.

Pese a todo lo anterior, aún no se ha iniciado la urbanización y la edificación del área.



Durante el mandato de la actual Corporación, se han producido dos circunstancias que van a tener trascendencia urbanística en el área:

1.- La aprobación de un **convenio a suscribir entre la Fundación Residencia Santa Ana, la sociedad municipal Zarautz Lur y el propio Ayuntamiento**. El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz aprobó ese convenio en sesión celebrada el 28 de enero de 2016. El convenio se acordó como alternativa a la ejecución de una sentencia de junio de 2015 que estimó parcialmente una demanda interpuesta por la Fundación contra Zarautz Lur y el Ayuntamiento, en relación con la compraventa de un terreno ubicado en el área.

Entre los pactos incluidos en el convenio hay uno según el cual, Zarautz Lur y el Ayuntamiento se comprometen a entregar a la Fundación, en plena propiedad, locales y una plaza de aparcamiento en las plantas inferiores o semienterradas del futuro edificio para el destino de equipamiento privado vinculado a las actividades de la Fundación (Residencia para personas ancianas). Tal y como se informó con anterioridad por el servicio municipal de Urbanismo y Medio Ambiente, la previsión del uso de equipamiento privado precisa la modificación de la ficha urbanística del plan general pues la ficha en vigor no admite dicho uso en las citadas plantas inferiores.

2.- La aprobación de un **convenio de colaboración a suscribir entre la sociedad pública VISESA, la sociedad municipal Zarautz Lur y el Ayuntamiento**. El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz aprobó ese convenio en sesión celebrada el 28 de abril de 2016.

Previamente VISESA adelantó algunos detalles de la promoción que quiere llevar a cabo. En comparación con lo recogido en el plan especial en vigor, la propuesta tiene las siguientes novedades:



- Se reducen de 60 a 50, las viviendas a construir pero sin reducir, en principio, la edificabilidad urbanística prevista para ese uso (5.000m<sup>2</sup>)
- Aumenta el número de viviendas de protección de régimen general (de 12 a 20) y las restantes 30 serán tasadas de régimen autonómico.
- Se disminuye la ocupación del edificio en las plantas sobre rasante pero se propone aumentar el perfil de las 8 plantas altas actuales a 10.

Todas esas modificaciones tienen carácter de ordenación pormenorizada y bastaría con recogerlas en la modificación o revisión del plan especial que VISESA deberá presentar para su tramitación por el Ayuntamiento. No obstante, dada la necesidad de realizar una modificación puntual para dar cumplimiento al convenio con la Fundación Santa Ana se ha considerado adecuado incluir alguna referencia en el mismo expediente para armonizar el texto del plan general con la propuesta de VISESA que va a aceptar el Ayuntamiento.

En consecuencia, la modificación de la ficha urbanística del área 2-2 -OR Aldapeta- se limita a las siguientes propuestas:

- Posibilitar el uso de equipamiento privado en las plantas inferiores o semienterradas del edificio a construir.
- Armonizar las determinaciones de ordenación pormenorizada de la ficha urbanística del plan general a las previsiones del proyecto a desarrollar por la sociedad pública VISESA.

## **2.- Carácter de la modificación propuesta y reglas para su tramitación**

El artículo 103.3 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo dice que

*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.*

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.

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) sin que son determinaciones de 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.

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.

### **3.- Documentos de la modificación del plan general**

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 12.2.3 del plan general (ficha urbanística del área 2-2 -OR Aldapeta). No resulta preciso incorporar planos de información y ordenación porque no se ven afectados por la propuesta.



## 2.- ORDENANZA 12.2.3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ

### ÁREA 2-2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA -OR ALDAPETA-

#### 2.a.- Apartados de la ordenanza objeto de modificación

Texto en vigor	Propuesta de modificación
<p>6.1.1. Edificabilidad sobre rasante. 5.000m<sup>2</sup> (incluidos portales, elementos comunes y superficies computables bajo cubierta) que podrán destinarse en su totalidad al uso de vivienda colectiva (uso 5 tipo 2) con un máximo de 60 viviendas independientes.</p>	<p>6.1.1. Edificabilidad sobre rasante o en plantas superiores. 5.000m<sup>2</sup> (incluidos elementos comunes) que podrán destinarse en su totalidad al uso de vivienda colectiva (uso 5 tipo 2) con un máximo de 60 viviendas independientes. <b><i>Los balcones, terrazas y vuelos abiertos no computarán a efectos de calcular la edificabilidad.</i></b></p>
<p>6.1.2. Edificabilidad bajo rasante o en plantas inferiores semienterradas. Se destinará en su totalidad a los usos de local de garaje y aparcamiento y trasteros (uso 8, tipos 1 y 3). El plan especial deberá garantizar el cumplimiento de las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 01.</p>	<p>6.1.2. Edificabilidad bajo rasante y/o en plantas inferiores semienterradas. <b><i>No se detalla. La ocupación máxima por planta será de 2.000m<sup>2</sup>.</i></b> Se destinará en su totalidad <b><i>a accesos e instalaciones y servicios generales del edificio así como a</i></b> los usos de local de garaje y aparcamiento y trasteros <b><i>(uso 8, tipos 1 y 3) y a dotaciones y equipamiento (uso 4).</i></b> El plan especial deberá garantizar el cumplimiento de las dotaciones mínimas</p>



<p>8.1.- Uso de equipamiento y dotación pública (uso 4). No computará a efectos de edificabilidad urbanística. El plan especial deberá prever dentro alguna de las parcelas de uso residencial una superficie construida mínima de 360 m2 con acceso directo desde la vía pública.</p> <p>9.3. La edificación se adaptará a la topografía del área para minimizar en lo posible la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico. Los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones propuestas para el área serán pormenorizadas por el plan especial de desarrollo. Se proponen los siguientes perfiles máximos para la futura edificación: 3 plantas inferiores parcialmente bajo rasante (máximo) + 6 plantas altas. La última de las plantas altas será de tipología ático con un retranqueo mínimo de 3 metros respecto a la alineación oeste del edificio.</p>	<p>de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 01.</p> <p>8.1.- Uso de equipamiento y dotación pública (uso 4). No computará a efectos de edificabilidad urbanística <b>si se ubica en plantas inferiores bajo rasante y/o semienterradas</b> . El plan especial deberá prever dentro de alguna de las parcelas de uso residencial una superficie construida mínima de 360 m2 <b>destinada a equipamiento público</b> con acceso directo desde la vía pública.</p> <p>9.3. La edificación se adaptará a la topografía del área para minimizar en lo posible la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico. Los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones propuestas para el área serán pormenorizadas por el plan especial de desarrollo. Se proponen los siguientes perfiles máximos para la futura edificación: plantas inferiores bajo rasante y/o semienterradas (3 como máximo) <b>+ 10 plantas altas.</b></p>
--	--



## 2.b.- Ordenanza 12.2.3 modificada (texto íntegro refundido)

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

#### A) Ámbito y objetivos generales

1.- El área 2-2 (OR ALDAPETA) tiene una superficie aproximada de 5.235 m<sup>2</sup> que comprende los terrenos del antiguo colegio Santa Ana que estaban incluidos dentro de la zona 2 de las anteriores NNSS. Topográficamente se trata de suelo correspondiente a la ladera del monte Santa Bárbara orientada al Este, con una fuerte pendiente situada entre las cotas +18,00 en la parte mas baja y +48,00 en la parte mas alta junto a Santa Barbara bidea en el extremo Oeste del área.

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

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

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

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

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

#### B) Determinaciones urbanísticas para el desarrollo del área

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

2.- Calificación Global. Residencial.

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

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





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

6.- Edificabilidad urbanística máxima:

**6.1.- Parcelas de uso residencial.**

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

6.1.2. Edificabilidad bajo rasante y/o en plantas inferiores semienterradas. No se detalla. La ocupación máxima por planta será de 2.000m<sup>2</sup>. Se destinará en su totalidad a accesos e instalaciones y servicios generales del edificio así como a los usos de local de garaje y aparcamiento y trasteros (uso 8, tipos 1 y 3) y a dotaciones y equipamiento (uso 4). El plan especial deberá garantizar el cumplimiento de las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 01.

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

6.3.- Densidad Resultante

6.3.1. Superficie total área: 5.235 m<sup>2</sup>

6.3.2. Índice m<sup>2</sup> techo sobre rasante no destinado a dotaciones públicas: 0,96 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo.

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

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

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



#### 8.- Principales dotaciones públicas y equipamientos

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

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

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

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

#### 9.- Directrices de Ordenación, Urbanización y Edificación.

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

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

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

9.4.- Todos los suelos no ocupados por la edificación en altura o por los sótanos bajo rasante de las futuras edificaciones tendrán la calificación de suelos de uso público para su destino al uso de espacios libres o comunicaciones. El suelo libre no edificado en altura de las parcelas privadas tendrá servidumbre de uso público en superficie con el mismo destino que los suelos de uso público.

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

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

10.1.- Todas las genéricas impuestas por la legislación urbanística relativas a dotar al área de vialidad, saneamiento, infraestructuras de servicios, ajardinamiento, arbolado, mobiliario urbano, indemnizaciones, etc.

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



10.3.- En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarios para la conexión adecuada de las redes del área con las generales, y para mantener la funcionalidad de éstas últimas.

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

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

Zarautz, 9 de mayo de 2016

<b>Paul Muñoa Arizmendiarieta</b>	<b>Amaia Miner Canflanca</b>
<b>Responsable del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente</b>	<b>Arquitecto del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente</b>