



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

1-1 AREA -OR ALDE ZAHARRA- BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA, G ETXE SAILARI DAGOKIONA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE
REHABILITACIÓN DEL ÁREA 1-1 -OR CASCO ANTIGUO-
, RELATIVO A LA MANZANA G

G19-22 eta G20 eraikuntza unitateak (Patxiku kalea 6 eta 4)

Unidades Edificatorias G19-22 y G20
(Patxiku kalea 6 y 4)

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA. INDICE DE DOCUMENTOS

- (1) Justifikazio Memoria. Memoria Justificativa
- (2) Ordenantza Partikularrak. Ordenanzas Particulares
- (3) Antolamenduaren Planoak. Planos de Ordenación



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

(1) DOCUMENTO. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Finalidad y justificación de la modificación del plan especial

El objetivo del proyecto de modificación del Plan Especial del Casco Antiguo es el cumplimiento del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de mayo de 2012.

A continuación se transcribe el texto íntegro del acuerdo, en el que se recoge claramente la propuesta de modificación y las razones que la justifican.

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de mayo de 2012

“ El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2011, resolvió las alegaciones presentadas al documento de aprobación inicial, y aprobó definitivamente el proyecto de plan especial de rehabilitación del área 1-1 OR CASCO ANTIGUO.

Modesto Arrieta Illarramendi, presentó recurso de reposición contra el citado acuerdo. En el recurso solicitó modificar la propuesta de ordenación de las unidades edificatorias G19-22 y G20 (Patxiku kalea 6 y 4) y volver a la propuesta del documento de aprobación inicial.

El recurso fue informado por el equipo redactor del plan y por el servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente. Igualmente fue debatido en la comisión informativa de modelo de municipio y ordenación del territorio.

La propuesta de resolución fue dada a conocer a las partes interesadas en trámite de audiencia. Se presentaron los siguientes escritos:

- Alegaciones de la comunidad de Patxiku kalea 4. Fueron informadas por el servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente (informe 0257/2012, de 17 de abril).*
- Escrito aceptando la propuesta municipal, suscrita por Modesto Arrieta en nombre de la familia Arrieta Illarramendi (Patxiku kalea 6)*

Analizado el expediente y previa deliberación de la comisión informativa de modelo de municipio y ordenación del territorio, el Pleno del Ayuntamiento con el voto favorable de 17 concejales y, por consiguiente, con el “quorum” de la mayoría absoluta legal,



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

ACUERDA

Primero.- Tomar en consideración, parcialmente, el recurso de reposición interpuesto por Modesto Arrieta Illarramendi.

En consecuencia, se tramitará un expediente de modificación del plan especial para recoger las siguientes propuestas de ordenación urbanística:

- No edificar el callejón entre los edificios de Patxiku 4 y 6.
- UE G19-22 (Patxiku 6). La del documento de aprobación definitiva.
- UE G20 (Patxiku 4). La del documento de aprobación inicial

Segundo.- El acuerdo se motiva en el siguiente razonamiento:

Tanto la propuesta del documento de aprobación inicial como la que se aprobó definitivamente han ido en la línea de buscar una ordenación urbanística coherente con la tipología parcelaria y arquitectónica tradicional del Casco Antiguo y resolver las disfunciones existentes.

Sin embargo, en ambos casos, la ordenación exige sacrificios que los propietarios de las fincas colindantes han considerado excesivos. La mejora urbanística que supondría edificar el callejón entre Patxiku 4 y 6 no compensa los perjuicios que causará en las edificaciones consolidadas del entorno.”

2.- Ámbito de actuación, ordenación urbanística vigente y propuesta de ordenación de la modificación del Plan Especial

La modificación del plan especial afecta a las unidades edificatorias G19-22 y G20 de la manzana G. En las mismas hay suelos urbanos de titularidad privada (los edificios y parcelas de Patxiku 4 y 6) y pública (el callejón que parte de Patxiku kalea).

La actual ordenación urbanística es la recogida en el plan especial de rehabilitación del área 1-1 -OR CASCO ANTIGUO- aprobado el 30 de marzo de 2011.

El plan vigente propuso ocupar con la edificación el callejón público existente entre Patxiku 4 y Patxiku 6. La propuesta venía recogida desde el documento de aprobación inicial, pero si bien inicialmente la edificación se vinculó a la unidad edificatoria G19-22, en el documento de aprobación definitiva se terminó vinculando a la unidad edificatoria G20.



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

La modificación propuesta es muy simple: se limita a dejar libre de edificación el callejón. En consecuencia, hay que modificar las ordenanzas particulares de las unidades edificatorias G19-22 y G20. La propuesta de ordenación de la UE G19-22 no se modifica, con excepción de alguna frase escrita; por el contrario en la UE G20, la modificación es mas importante y se volverá a la propuesta de la aprobación inicial.

La propuesta no afecta la estructura del plan especial y encaja dentro de los objetivos de rehabilitación, en especial, en lo que se refiere a la mejora de condiciones de uso y habitabilidad. Como se señaló en el acuerdo adoptado por la Corporación, la ordenación vigente es coherente con la tipología parcelaria y arquitectónica tradicional del Casco Antiguo, pero del mismo modo, esa ordenación exige sacrificios excesivos a las fincas colindantes, pues ha quedado de manifiesto que la mejora que supondría edificar el callejón no compensa los perjuicios que causará en las edificaciones consolidadas del entorno (luces y vistas, calidad en cuanto a habitabilidad, dificultades de gestión.....)

3.- Documentación de la modificación del Plan Especial

Teniendo en cuenta la finalidad de la propuesta, la modificación del Plan Especial contendrá los siguientes documentos:

- (1) Memoria justificativa para reflejar la conveniencia y oportunidad de la modificación del Plan.
- (2) Ordenanzas particulares de las unidades edificatorias G19-22 y G20 (las vigentes y las de la propuesta de modificación).
- (3) Planos de ordenación (las vigentes y las de la propuesta de modificación).



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

(2) DOKUMENTUA. ORDENANTZA PARTIKULARRAK
(2) DOCUMENTO. ORDENANZAS PARTICULARES

G19-22 ETA G20 ERAIKUNTZA UNITATEAK
UNIDADES EDIFICATORIAS G19-22 Y G20



ZARAUZKO UDALA

2012H7000007

(3) DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN PLANOAK **(3) DOCUMENTO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- **II.1. plano:** Zehaztutako kalifikazioa. Eskala 1/1000
- **Plano II.1:** Calificación pormenorizada. Escala 1/1000

- **II.3. plano:** Lerrokadurak eta Sestrak. Profilak. Eskala 1/1.000
- **Plano II.3:** Alineaciones y rasantes. Escala 1/1000

- **II.4.2. plano:** Altzaera eta profil orokorrak (Egungo egoeraren gainean). Eskala 1/500
- **Plano II.4.2:** Alzados y perfiles generales (Superposición sobre el estado actual). Escala 1/500

- **II.5. plano:** Hirigintzako Jarduketa. Baldintzak. Eskala 1/1.000
- **Plano II.5.** Condiciones de actuación urbanística. Escala 1/1.000

- **II.6. plano:** Urbanizaziorako eta etxe-saileko patioen egokitzapenerako irizpide orokorrak. Eskala 1/1.500
- **Plano II.6:** Criterios generales de urbanización y de adecuación de los patios de manzana. Escala 1/1.500

Zarautz, 2012ko UZTAILA

Paul Muñoa Arizmendiarieta	Amaia Miner Canflanca
Zuzenbidean lizentziatua	Arkitektoa