

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

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

**E3 eta E32 eraikuntza unitateak
(Kale Nagusia 15 eta Azara kalea 15)**
Unidades Edificatorias E3 y E32
(Kale Nagusia 15 y Azara kalea 15)

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA. INDICE DE DOCUMENTOS

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

0.- Datos generales.

01.- Autor del encargo.

El autor del encargo de la redacción de la presente modificación es la mercantil TEODORO ROCHAS, S.L., con C.I.F. nº B20438503 y domicilio en kale Nagusia, 15 bajo, 20800 – Zarautz. El representante de la mercantil es Don Cristóbal Rochas Garayoa, con DNI 15.931.176L.

0.2- Autor del documento.

El equipo autor de la presente modificación, es Ábalos Arquitectos, S.L.P., sociedad inscrita en el COAVN con el nº 950.319, con CIF B-20.834.917 y domicilio en el Pº Ramón María Lili, nº 8, 2º B, C.P. 20002, de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa). El arquitecto que lo firma es, Jaime Ábalos García (Ábalos Arquitectos, S.L.P.), con DNI 44.137.357N, colegiado en la delegación de Gipuzkoa del COAVN con el número 2.630 y domicilio en el Pº Ramón María Lili, nº 8, 2º B, C.P. 20002, de Donostia - San Sebastián (Gipuzkoa)

1. Finalidad y justificación de la Modificación del Plan Especial.

Se plantea la presente modificación a fin de adaptar el documento vigente a la realidad de la estructura de la propiedad de las fincas afectadas.

El ámbito de actuación de la modificación se circunscribe a las unidades edificatorias E03 y E32. Dentro de estas unidades se incluyen tres fincas; dos de ellas corresponden a los edificios (Kale Nagusia 15, referencia catastral 6693006 y Azara kalea 15, referencia catastral 6693037) y la tercera al patio (Kale Nagusia 15W, referencia catastral 6693143).

El documento vigente que se pretende modificar incluye la finca correspondiente al patio en la unidad edificatoria E32 (Azara kalea, 15). Sin embargo, esta finca pertenece a los mismos propietarios que la finca correspondiente a la unidad edificatoria E3 (Kale Nagusia, 15), estando además en la actualidad unidas ambas fincas en un único local comercial (“Rochas”).

La presente modificación pretende subsanar esta cuestión, modificando la delimitación de las unidades edificatorias E3 y E32 para incluir la finca correspondiente al patio dentro de la unidad E3.

Además, y de manera consensuada con el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Zarautz, se pretende regularizar la alineación máxima hacia el patio del edificio propuesto en la unidad edificatoria E3. Este edificio presenta actualmente una alineación irregular hacia el patio que, tras la modificación de la delimitación del ámbito, es posible regularizar. Se han mantenido dos reuniones con los Técnicos Municipales a fin de consensuar la regularización de esta alineación, señalada gráficamente en la Ordenanza Particular de la Unidad Edificatoria E3.

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

Tal y como se ha señalado, la modificación afecta a las unidades edificatorias E3 y E32. Dentro de estas unidades se incluyen tres fincas; dos de ellas corresponden a los edificios (Kale Nagusia 15, referencia catastral 6693006 y Azara kalea 15, referencia catastral 6693037) y la tercera al patio (Kale Nagusia 15W, referencia catastral 6693143).

La ordenación vigente viene determinada por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Zatautz, aprobado definitivamente el 17 de Mayo de 2011. Existe asimismo una modificación previa relativa a la manzana G, aprobada definitivamente el 19 de Junio de 2013, modificación que no afecta al presente documento.

La modificación que se plantea es muy sencilla y consiste simplemente en la incorporación de la finca correspondiente al patio a la unidad edificatoria E3, así como en la regularización de la alineación máxima hacia el patio de esta unidad, que actualmente presenta una fachada irregular. Se han mantenido dos reuniones con los técnicos municipales del Ayuntamiento de Zarautz a fin de consensuar el presente documento de modificación.

3. Determinaciones que se modifican.

-Delimitación de las unidades edificatorias E3 y E32.

Se modifican a fin de adaptarlas a la realidad de la estructura de la propiedad, incluyendo la finca correspondiente al patio en la unidad E3 y excluyéndola por tanto de la unidad E32.

-Regularización de la alineación máxima hacia el patio en la unidad edificatoria E3.

Se modifica la alineación máxima hacia el patio de manera consensuada con los técnicos municipales en la unidad E3, que actualmente presenta una alineación irregular que la modificación de la delimitación de la unidad permite corregir.

4. Documentación de la Modificación del Plan Especial.

El contenido del presente documento es el siguiente:

1. Memoria justificativa.
2. Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias E3 y E32.
 - 2.1. Vigentes.
 - 2.2. Modificadas.
3. Planos de Ordenación.
 - 3.1. Vigentes.
 - 3.2. Modificados.



1-1 AREA -OR ALDE ZAHARRA- BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA, E ETXE SAILARI DAGOKIONA
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL ÁREA 1-1 -OR CASCO ANTIGUO- , RELATIVO A LA MANZANA E
E3 eta E32 eraikuntza unitateak (Kale Nagusia 15 eta Azara kalea 15)
Unidades Edificatorias E3 y E32 (Kale Nagusia 15 y Azara kalea 15)

PROMOTOR: **TEODORO ROCHAS, S.L.**
FECHA: **DICIEMBRE DE 2014**

Diciembre de 2014

TEODORO ROCHAS, S.L.
Promotor.

Jaime Ábalos
Arquitecto.

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

E03 ETA E32 ERAIKUNTZA UNITATEAK UNIDADES EDIFICATORIAS E03 Y E32

2.1. VIGENTES

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

E03 ETA E32 ERAIKUNTZA UNITATEAK UNIDADES EDIFICATORIAS E03 Y E32

2.2. MODIFICADAS

(3) DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN PLANOAK

(3) DOCUMENTO. PLANOS DE ORDENACIÓN

II.3. plano: Lerrokadurak eta Sestrak. Profilak. Eskala 1/2.000
Plano II.3: Alineaciones y rasantes. Escala 1/2.000

II.5. plano: Hirigintzako Jarduketa. Baldintzak. Eskala 1/2.000
Plano II.5: Condiciones de actuación urbanística. Escala 1/2.000

II.6. plano: Urbanizaziorako eta etxe-saileko patioen egokitzapenerako irizpide orokorrak. Eskala 1/3.000
Plano II.6: Criterios generales de urbanización y de adecuación de los patios de manzana. Escala 1/3.000

3.1. VIGENTES

(3) DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN PLANOAK

(3) DOCUMENTO. PLANOS DE ORDENACIÓN

II.3. plano: Lerrokadurak eta Sestrak. Profilak. Eskala 1/2.000
Plano II.3: Alineaciones y rasantes. Escala 1/2.000

II.5. plano: Hirigintzako Jarduketa. Baldintzak. Eskala 1/2.000
Plano II.5: Condiciones de actuación urbanística. Escala 1/2.000

II.6. plano: Urbanizaziorako eta etxe-saileko patioen egokitzapenerako irizpide orokorrak. Eskala 1/3.000
Plano II.6: Criterios generales de urbanización y de adecuación de los patios de manzana. Escala 1/3.000

3.2. MODIFICADOS