

1-1 AREA -OR ALDE ZAHARRA- BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN B ETXE SAILARI DAGOKIONA

**B17, B18 eta B22 eraikuntza unitateak
(Kale Nagusia 36 eta 38, eta San Frantzisko kalea 15)**

PLAN BEREZIAREN BIGARREN ALDAKETA,

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE
REHABILITACIÓN DEL ÁREA 1-1 -OR CASCO ANTIGUO-
RELATIVA A LA MANZANA B**

**Unidades Edificatorias B17, B18 y B22
(Kale Nagusia 36 y 38, San Frantzisko kalea y 15)**

SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA. INDICE DE DOCUMENTOS

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

(1) DOKUMENTUA. JUSTIFIKAZIO MEMORIA

(2015eko MARTXOA)

I.- HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUAREN MEMORIA (2014ko Abendua)

I.a.- Plan Bereziaren aldaketaren xedea eta justifikazioa

Udalbatzarrak, 2011ko martxoaren 30ean egindako osoko bilkuran, behin betiko onespena eman zion 1-1 area —OR ALDE ZAHARRA— birgaitzeko Udalak sustatu zuen plan bereziaren proiektuari. 2011ko maiatzaren 16an egindako osoko bilkuran, Udalbatzarrak plan bereziaren testu bategina onartu zuen. Plan Bereziaren ordenantza orokorrak eta partikularrak argitara eman ziren Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2011ko uztailaren 26an.

Plan bereziaren aurka hainbat administrazioarekiko auzi errekurtsu jarri zituzten. Dagoeneko denak erabakita daude; emandako epai guztiak irmoak dira.

Eman diren epaien artean bakarra egon zen demandaren aldekoa, 2013ko ekainaren 13an Euskal Herriko Auzitegi Nagusiak emandakoa (358/2013 zk.). Epai horrek onartu egin zuen Altuna Iturain anaiek aurkeztu zuten administrazioarekiko auzi-errekurtsua (2119/2011 zk.) eta honakoa ebatzi zuen:

*“Que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de D. Pedro Altuna Iturain, D. Miguel Altuna iturain y D. Simón Altuna Iturain **debemos declarar la nulidad del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zarautz de fecha 30 de marzo de 2011, que aprobó definitivamente el plan especial de rehabilitación del área 1-1 OR Casco Antiguo (BOG nº 67 de 7 de abril de 2011) en lo relativo a las determinaciones previstas para las unidades edificatorias B17'18'(Nagusia 36) y B22 (San Frantzisko 15); sin que proceda expresa imposición de las costas procesales causadas”***

Epaitzaren arrazoi nagusiena izan zen plan bereziaren proposamena ez zela bideragarria ekonomia aldetik.

Epai horrek honako ondorio zuzenak dauzka Alde Zaharraren antolamenduan:

- B17'18' eraikuntza unitatearen baliogabetzeak eragina dauka B17 eta B18 eraikuntza unitateetan. Epaiak ez zituen bi horiek baliogabetu, baina horien

ordenantza partikularrek nolabaiteko menpekotasuna zuten B17'18' eraikuntza unitatearekiko. Bestetik, baliogabetze horren ondorioz, finkatuta geratu da San Frantzisko kalea 13ko behe solairuko eraikina, nahiz eta nabarmen desegokia izan plan bereziaren irizpideen arabera.

- B22 eraikuntza unitateko ordenantza partikularren baliogabetzeak eraikuntza desegokia den eraikina finkatzea dakar; eraikuntza hori tailerra eta aparkaleku jarduera xederako eraiki zen eta ez da inolaz ere, egokitzen eremu historikora (gune horrek monumentu multzoaren izendapena dauka) ez bolumetrian, ez ingurunean, ez eta tipologia ere. Bestetik, baliogabetzeak Torre Luzea parkea handitzeko azalera garrantzitsu baten doako lagapena eragozten du.

Hortaz, plan bereziaren antolamendua hutsuneekin edo osatu gabe geratu da. Eraikita dagoena bere horretan finkatzea ez da irtenbidea. Ez da logikoa San Frantzisko 15 eta Torre Luzearen arteko gune hori, Monumentu Multzoaren barruan dagoena, horrela uztea. Derrigorrezkoa da plan bereziaren xede eta irizpideekin bat egin dezakeen antolamendua ematea.

B22 eraikuntza unitatearen kasuan edozein proposamena bideragarritasun ekonomikotik pasa beharko da, hori izan baitzen plan bereziaren ordenantza partikularra baliogabetzeko arrazoia.

Horretarako ezinbestekoa da lehen proposatu zen hirigintzako eraikigarritasuna handitzea. Plan berezia antolamendu xehatua den aldetik, egiturazko antolamenduak ezarritako mugei erreparatu behar diegu. 2008an onartu zen Zarauzko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak (12.1.3.5. xedapenak) honako muga jarri zion 1-1 arearako -OR ALDE ZAHARRA- antolamendu xehatuari:

Plan Bereziak proposatu ahal izango duen sestra gaineko hirigintzako erakargarritasuna handitzeko guztizko muga maximo gisa 5000m² ezartzen da.

Indarrean dagoen planak zuzkidurako 6 jarduketa proposatu zituen (eraikigarritasun urbanistikoa areagotzen dutenak). Horietako bi baliogabetu diren B17'18' eta B22 eraikuntza unitateak ziren. Bi horiek kenduta, beste lauren artean (F02b, G11, G19-22 eta H26) 2.164m² eraikigarritasun handitzea daukate geure kalkuluen arabera.

Horretaz gain, plan bereziak definitzen ditu *isolatu eta/edo zuzkidura* jarduerak. Plan Bereziaren 9. artikuluan xedatutakoaren arabera, kategoria horretan sartzen dira eraikuntza-aukera ezberdinak dauzkatena eta horietako batek behintzat eraikuntza unitatearen eraikigarritasuna haztatua handitzen duenean. Nekez gertatuko da eraikuntza unitate horien guztietan zuzkidura jarduketaren aukera gauzatzea, baina horrela izanda ere, gure kalkuluen arabera, denen artean hirigintzako eraikigarritasunaren handitzea (sestra gainetik) ez da 1.400m²tik pasako.

Ondorioz, eraikigarritasuna handitzeko 1.430m² inguruko muga dago. Plana aldatzeko edozein proposamenak muga hori kontuan eduki beharko du.

I.b.- Jarduera esparrua, egungo hirigintza-antolamendua eta Plan Bereziaren aldaketaren antolamendu proposamena

Dokumentu honek honako proposamenak jaso ditu:

a.- B17'B18' eraikuntza unitatea. Epaiak agindu zuen arabera, baliogabetuta uztea eta plan berezitik baztertzea proposatu da. Kontua da bideragarritasun ekonomikotik aparte, planak emandako aukera hori ia ezinezkoa dela kudeatzea jabe ezberdineko hainbat finka batzen dituelako. Eremu horrek batzen zituen lurrak, hurrenez hurren, B17, B18 eta B22 eraikuntza unitateetan geratuko dira.

b.- B17 eraikuntza unitatea (Kale Nagusia 36). Bere mugaketa eta xedapenak mantenduko ditu; B17'B18' eraikuntza unitateari egiten zaizkion erreferentziak kendu egingo dira. Ondorioz, lur-eremu horrek ez du izango berrantolatzeko aukerarik, finkatua geratuko den jarduketa isolatua izango da.

c.- B18 eraikuntza unitatea (Kale Nagusia 38). B17 eraikuntza unitateari emandako trataera berdina ematea proposatu da: mugaketa eta xedapenak mantendu, B17'B18' eraikuntza unitateari egiten zaizkion erreferentziak kendu, eta lur-eremua berrantolatzeko aukerak baztertu. Finkatua geratuko den jarduketa isolatua izango da.

d.- B21 eraikuntza unitatea (San Frantzisko kalea 13). B22 eraikuntza unitateko antolamendurako aukerak aztertzerakoan ikusi da plan berezian jasotako mugaketa ez zela zuzena, ez zihoala bat errealtate juridikoarekin; eraikuntza unitate horren barruan sartutako zati bat (atzeko aldea) San Frantzisko 15eko finkarena da. Ondorioz, eraikuntza honen mugaketa aldatzea proposatu da, atzeko zatia B22 EUn sartzeko; dena den, aukera emango da lur-eremua gehitzeko B21 EUn sartu den zati hori hartuz, bi eremuko jabeen arteko adostasuna lortzen badute.

e.- B22 eraikuntza unitatea (San Frantzisko kalea 15). Aldaketa handiena hemen proposatu da. Baliogabetuta geratu den antolamenduarekin alderatuta honakoak dira antolamenduaren aldaketa garrantzitsuenak:

- Mugaketa. Gehitu egin zaizkio B21 eraikuntza unitatean sartuta zegoen atzeko aldea eta B17'18'eraikuntza unitatea osatzen zuen ipar aldeko zatia, biak ala biak, Altuna Iturain anaien jabetzakoak direlako.

- San Frantzisko eta Torre Luzearen artean aurreikusita zegoen pasabidea. Baztertu egin da 2011ko plan berezian eta 1988ko Arau Subsidiarioetan aurreikusita zegoen proposamen hori eta ondorioz, ez da Torre Luzea parkera sarrera emango San Frantzisko kaletik. Iritzi dugu sarrera berri hori ez dela beharrezkoa (egun parkeak bi sarrera dauzka, Nafarroa kaletik eta Kale Nagusitik) eta gainera genero edo emakumearen segurtasunaren ikuspegitik puntu beltza izateko arriskua dauka (zati batean itxita doan eta zabalera txikiko kailejoia izango zen)
- Eraikinen profilak. Honakoak proposatu dira, hurrenez hurren:
 - BS + 4, San Frantzisko kalera ematen duen eraikinak
 - BS + 3 + estalki azpiko solairua, Torre Luzea kalera ematen duenak
 - Behe solairua, lehengo bien arteko zati batean.
- Eraikigarritasuna. Lehengokoaren arabera, gehienez ere, 1.560 m² inguru eraiki ahal izango dira eraikuntza unitate horretan. Horrek suposatzen du ia 166m²tan handitzea egun duen sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasuna (1.394m²). Handitze hori plan orokorrak ezarri zuen mugaren barruan dago; 1988ko Arau Subsidiarioetan nahiz plan bereziaren aurrerapenean proposatu zenaren antzekoa da.
- Erabilerak. Taldeko etxebizitza izango da eraikuntza unitatearen erabilera nagusia. Kontuan izanda ordezkatu behar den eraikinen erabilerak industria edota hirugarren sektorekoak direla, eraikigarritasun haztatuaren handitzea, hirigintzako eraikigarritasun fisikoa baino handiagoa izango da.
- Torre Luzea Parkea. 216m² azalerako lurren doako lagapena aurreikusi da Torre Luzea parkea handitzeko.

Proposamen honek ez du plan bereziaren egitura aldatzen, bat dator plan bereziaren irizpideekin eta ez ditu oztopatzen haren helburuak.

Hau izango da izapidetuko den birgaitzeko plan bereziaren bigarren aldaketa, 2011ko martxoan behin betikoz onartu zenetik. Lehenbiziko aldaketa G etxadiko G19-22 eta G20 eraikuntza unitateena izan zen; aldaketa hori 2012ko urriaren 31n onartu zuen Zarauzko udalbatzarrak.

II.- BEHIN BETIKO DOKUMENTUAREN AZALPENEN MEMORIA (2015eko Martxoa)

II.a.- Espedientearen izapidetzea

2015eko urtarrilaren 16an egindako bilkuran, Zarauzko Udalaren Tokiko Gobernu Batzarrak erabaki zuen hasierako onespina ematea 1-1 area -OR ALDE ZAHARRA- birgaitzeko plan bereziaren aldatetari. Aldaketa horren xedea zen B17, B18, B21 eta B22 eraikuntza-unitateen ordenantza partikularrak aldatzea (Kale Nagusia 36 eta 38, eta San Frantzisko kalea 13 eta 15) eta hori, Euskal Herriko Auzitegi Nagusiak, 2013ko ekainaren 13an emandako epai batek behartuta.

Eragindako partzelak Zarauzko Alde Zaharraren Monumentu Multzoaren barruan eta birgaitze integratuko area (BIE) barruan daude. Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen eta Etxebizitzaren Zuzendaritzek plan bereziaren aldatetari buruzko aldeko txostenak idatzi zituzten.

Espedientea jendaurrean egon zen. Bi alegazio-idatzi aurkeztu ziren, biak, San Frantzisko kalea 13ko etxeen jabeetako batzuk aurkeztutakoak.

Hirigintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak alegazioei buruzko txostena egin zuen. Udalerri Ereduaren eta Lurralde Antolaketaren informazio-batzordeak, 2015eko martxoaren 10eko bileran alegazioak zati batean onartzeko proposamena onartu egin zuen.

Azkenik, Hirigintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak testu bategina idatzi du alegazioak zati batean onartzearen ondorioz proposatu diren aldatetak jaso dituen.

II.b.- Behin betiko onespenerako aurkeztuko den dokumentuan egindako aldatetak eta horien justifikazioa

Hasierako onspeneko dokumentuarekin alderatuta, dokumentu berri honek honako aldatetak ditu:

B21 eraikuntza unitatea -San Frantzisko 13-. Espediente honetatik atera egin da. Beraz, indarrean dagoen plan berezian araututa dagoen moduan geratuko da.

Hasierako dokumentuak proposatu zuen B21 -San Frantzisko 13- eta B22 -San Frantzisko 15- eraikuntza unitateen arteko mugaketa aldatzea eta hori, ikusi zelako indarrean dagoen plan berezian jasotako mugaketa ez doala bat errealitate juridikoarekin. Jabeek aurkeztu eskriturretan jasotako egintzek baieztatu dute hori horrela dela: B21eko zati bat San Frantzisko 15eko (B22) erregistro finka barruan dago. Baina aldi berean, argi geratu da ere, San Frantzisko 13ko bigarren solairu osoa funtzionalki eta juridikoki lotuta dagoela eraikin horri.

Nabarmena da gauzak ez zirela ondo egin finka horietako eskrituretan. Horren ondorioz, bigarren solairuko etxebizitza baten zati bat nolabaiteko linbo juridikoan geratu da.

Alde bateko eta besteko aukerak aztertu ondoren, iritzi da bide egokiena dela B21 -San Frantzisko 13- eraikuntza unitatea dagoen moduan lagatzea. Aldaketan proposatu zen mugaketa berria konponbidea baino, arazo eta jabeen arteko liskar iturria izan daitekeelako

B22 eraikuntza unitatea -San Frantzisko 15-. Mugaketa aldatu da B21 eraikuntza unitatea espedientetik ateratzearen ondorioz. Horretaz gain, ordenantza partikularraren 1. grafikoan antzemandako akats bat -ebakidura ikurra- zuzendu egin da ondo irudikatzeke.

B17 eta B18 eraikuntza unitateak (Kale Nagusia 36 eta 38). Hasierako onespeneko dokumentuan zegoen proposamena mantendu egin da ezer aldatu gabe.

Aipatu direnak ez dute funtsezko aldaketaren izaera juridikoa. Beraz, ez da beharrezkoa dokumentua berriro jendaurrean jartzea.

III.- PLAN BEREZIA ALDATZEKO DOKUMENTUAREN AGIRIAK

Proposamenaren xedea kontuan hartuta Plan Bereziaren aldaketak ondorengo agiriak izango ditu:

- **Plana aldatzearen egokitasuna eta egokiera adierazteko justifikazio memoria**
- **Eragindako eraikuntza unitateen ordenantza partikularrak**
 - EU B17'18'
 - EU B17 (Kale Nagusia 36)
 - EU B18 (Kale Nagusia 38)
 - EU B22 (San Frantzisko kalea 15)
- **Antolamendu planoak**
 - II.1 Zehaztutako kalifikazioa
 - II.2 Ondare arkeologiko, urbanizatu eta eraikia (eraikuntza esku-hartzeko ordenantza)
 - II.3 Lerrokadurak eta sestrak. Profilak
 - II.4.1 Altxaera eta profil orokorrak
 - II.5 Hirigintzako jarduketa baldintzak

- II.6 Urbanizaziorako eta etxe-saileko patioen egokitzapenerako irizpide orokorrak

Zarautz, 2015eko martxo

Paul Muñoa Arizmendarrieta	Enara Mendizabal Samper
Zuzenbidean lizentziatua	Arkitektoa