

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

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN
DEL ÁREA 1-1 -OR CASCO ANTIGUO-, RELATIVO A LA
MANZANA E
4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

**E03, E04 eta E31a eraikuntza unitateak
(Kale Nagusia 15, 17 eta Azara kalea 17)**
Unidades Edificatorias E03, E04 y E31a
(Kale Nagusia 15, 17 y Azara kalea 17)

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA. INDICE DE DOCUMENTOS

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

TESTU BATERATUA - UZTAILAK 2016

TEXTO REFUNDIDO – JULIO 2016

INTRODUCCIÓN.

De cara a justificar adecuadamente el contenido de la presente Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Zarautz, se hace necesaria una introducción que explique y detalle los antecedentes hasta la fecha.

-Con fecha de 29 de Abril de 2015 el Ayuntamiento de Zarautz aprobó definitivamente la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Zarautz relativa a las unidades **E03 y E32** (Nagusia 15 y Azara 15), documento redactado por el presente técnico y promovido por la mercantil Teodoro Rochas S.L.

Ese documento (vigente a fecha actual) modifica dos determinaciones del documento original:

1. Se modifica la delimitación de las unidades a fin de adaptarlas a la estructura real de la propiedad.
2. Se modifica la alineación del edificio hacia el patio, regularizándola.

Como consecuencia de esta segunda determinación modificada, el patio que existe en Nagusia 13, que actualmente está abierto en su límite con Nagusia 15, queda cerrado por la nueva edificación definida en el documento para la unidad E03 (Nagusia 15).

-Con fecha de 1 de Febrero de 2016, el Ayuntamiento de Zarautz aprobó inicialmente la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Zarautz relativa a las unidades **E04 y E31a** (Nagusia 17 y Azara 17), documento redactado por el presente técnico y promovido por la mercantil Inmobiliaria Orio Txoko Txiki S.L. Ante la alegación presentada por la comunidad de propietarios de Azara 17, el Ayuntamiento solicitó documentación complementaria de cara a la aprobación definitiva, documentación que fue presentada con fecha de 11 de Marzo de 2016 y en la que se acreditaba que efectivamente la propiedad del patio en cuestión es de los propietarios del edificio de Nagusia 17 y no de Azara 17.

Este documento está aún en tramitación, sin que haya sido aprobado definitivamente, por lo que no es vigente. Se plantean en él dos modificaciones:

1. Se modifica la delimitación de las unidades a fin de adaptarlas a la estructura real de la propiedad.
2. Se modifica la rasante en la zona del patio, incrementándola hasta 10,43 metros.

-En este momento se plantea la presente modificación a fin de posibilitar que el patio situado en el edificio de Nagusia 13 no se cierre como consecuencia de la construcción del edificio autorizado por la Modificación de las unidades E03 y E32 (vigente a día de hoy). Los propietarios del edificio de Nafarroa Kalea 13 han mostrado su desconocimiento del expediente hasta este momento, su malestar y su perjuicio por el cierre del patio y por ello se han estudiado diferentes alternativas y al final se ha consensuado la que se presenta, de común acuerdo entre los propietarios del edificio situado en Nagusia 13, la promotora de la actuación en Nagusia 15 y 17 y el propio Ayuntamiento.

Se plantea una modificación en la alineación hacia el patio de la unidad E03, haciéndola coincidir con la de la unidad E02 (Nagusia 13) en una longitud de 2 metros. A partir de ese punto, la alineación avanza hasta coincidir con la de la unidad E04 (Nagusia 17), tal y como se refleja en la documentación gráfica. De este modo, el patio existente en Nagusia 13 seguirá abierto en su lindero con Nagusia 15.

La modificación de las alineaciones propuesta ocasiona un perjuicio evidente a la unidad E03. Teniendo en cuenta que las unidades E03 y E04 van a ser desarrolladas de manera simultánea por la misma promotora, se plantea un incremento en el perfil de la unidad E04 que permita compensar los perjuicios ocasionados por la modificación en las alineaciones para no cerrar el patio existente. Teniendo en cuenta este incremento y a fin de diferenciar las cotas de alero entre unidades colindantes, se fijan las cotas +22,31 para la unidad E03 y la +21,91 para la unidad E04.

Sin embargo, con fecha 6 de Junio de 2016 la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco emite un informe firmado por Itziar Echevarría Martínez (Arquitecto del Centro de Patrimonio Cultural) en el que se indica que *“el incremento de perfil planteado para Nagusia 17 puede considerarse ligeramente discordante con los valores ambientales del entorno edificado protegido. Sin embargo, la técnico que suscribe considera que el planteamiento de un perfil similar al de Nagusia 19 seguiría protegiendo estos valores ambientales. Esto es, sería admisible proponer para el edificio ubicado en Nagusia 17 un perfil de PB+III+BC, con una altura de alero similar a la planteada para Nagusia 19 o similar a la actual de Nagusia 21, siempre y cuando se mantenga la diferenciación de cotas de alero entre edificaciones colindantes”*.

Finalmente, tras haberlo consensuado con Itziar Echevarría (autora del informe referido), así como con los técnicos municipales, se propone para la E04 un perfil edificatorio de PB+III+BC, así como una altura de alero de +21,33 m. dando de este modo una respuesta adecuada al requerimiento del informe.

Por otro lado, no habiendo sido aprobado definitivamente el documento que afecta a las unidades E04 y E31a, se plantea dejarlo en suspenso y trasladar las determinaciones a modificar al presente documento.

Por lo tanto, el presente documento plantea la modificación de cuatro determinaciones:

1. Se modifica la delimitación de las unidades E04 y E31a a fin de adaptarlas a la estructura real de la propiedad.
2. Se modifica la rasante en la zona del patio en las unidades E03 y E04, incrementándola hasta 10,43 metros.
3. Se modifica la alineación al patio de la unidad E03, a fin de posibilitar que el patio existente en Nagusia 13 no se cierre.
4. Se modifica el perfil en la unidad E04, a PB+III+BC.

0.- Datos generales.

01.- Autor del encargo.

El autor del encargo de la redacción de la presente modificación es la mercantil DOCALORE S.L., con CIF B-20693701 y domicilio en Nafarroa Kalea 9, 3º, 20800 – Zarautz. El representante de la mercantil es Don Pedro Ayestaran Etxabe, con DNI nº 34.086.756C y domicilio a efecto de notificaciones en Nafarroa kalea nº 13, 20800 – Zarautz.

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.

La finalidad del presente documento se resume en cuatro aspectos, que se enumeran y justifican detalladamente a continuación.

-1. Modificar la delimitación de las unidades E04 y E31a a fin de adaptarlas a la estructura real de la propiedad.

Tal y como se ha mencionado en la introducción, esta cuestión ya estaba recogida en el documento aprobado inicialmente en Febrero de 2016.

Dentro de las unidades E04 y E31a se incluyen dos fincas; una de ellas corresponde a Kale Nagusia 17, referencia catastral 6693005, y la otra a Azara kalea 17, referencia catastral 6693034.

Sin embargo, el lindero que establece el catastro entre ambas fincas es incorrecto y no se ajusta a la realidad de las propiedades. Este error se ha trasladado al propio Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Zarautz, no habiéndose detectado hasta el momento actual, en el que se pretende desarrollar la actuación correspondiente a la unidad E04 (Kale Nagusia 17).

La realidad es que existe actualmente una tejavana a nivel de la planta primera (que aparece reflejada en las fichas vigentes marcada con un aspa) y que se encuentra incorporada a la unidad E31a, cuando es evidente que pertenece a la finca situada en Kale Nagusia 17 (ficha E 04). La planta baja situada bajo esta tejavana forma parte del local comercial situado en Kale Nagusia 17.

La presente modificación pretende subsanar esta cuestión, modificando la delimitación de las unidades edificatorias contenidas en el Plan Especial para adaptarlas a la realidad de la propiedad del suelo.

2. Modificar la rasante en la zona del patio en las unidades E03 y E04, incrementándola hasta 10,43 metros.

Tal y como se ha mencionado en la introducción, esta cuestión ya estaba recogida en el documento aprobado inicialmente en Febrero de 2016.

Se propone modificar la rasante en la zona de patio a la cota +10,43. La rasante de Kale Nagusia en su número 17 es de +7.13 (la más alta de la calle), lo que hace que sumándole los 3,30 m que la ficha indica para la planta baja, se alcance la rasante propuesta de +10,43. Esta rasante es idéntica a la que actualmente tiene la zona del patio de Kale Nagusia 19 (colindante), por lo que la propuesta es coherente con la pretensión de mejorar el patio interior, liberándolo de elementos extraños (casetas, tejavanas,...) y adoptando una rasante común coherente con la de Kale Nagusia en este punto.

Por otra parte, el artículo 7.2.04 del Plan General de Zarautz establece una altura libre mínima en planta baja de uso comercial de 3,20 metros. Asimismo, el artículo 33.2 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco establece una altura obligatoria para la planta baja de 3,30 metros, medidos a la cara superior del forjado, lo cual impide alcanzar los 3,20 metros de altura libre (aunque el propio documento autoriza la implantación de los

usos terciarios en estas condiciones). Teniendo esto en cuenta, parece razonable mantener la altura interior constante en toda la planta baja, lo que justifica la rasante de +10,43 propuesta para la zona del patio.

Esta propuesta se realiza de manera consensuada con los técnicos municipales, tras la visita a la zona realizada el 12 de Enero de 2016, en la que se pudo analizar in-situ la situación actual del patio y concluir que la modificación que se propone es adecuada a la finalidad pretendida por el Plan Especial.

3. Modificar la alineación hacia el patio de la unidad E03, a fin de posibilitar que el patio existente en Nagusia 13 no se cierre.

Se propone modificar la alineación hacia el patio interior en la unidad E03, de modo que el patio existente en Nagusia 13 siga teniendo abierto el lado lindante con Nagusia 15.

La Modificación del Plan Especial relativa a las unidades E03 y E32 define una edificación que cierra el patio actualmente existente en Nagusia 13. Esta modificación fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Zarautz el 29 de Abril de 2015. Sin embargo, se pretende en el presente documento modificar la alineación hacia el patio de la unidad E03 para evitar el cierre de ese patio.

Esta modificación propuesta se define gráficamente en la ficha correspondiente, y consiste en adoptar la alineación del edificio existente en Nagusia 13 en dos metros de fachada, para, a partir de ese punto, adoptar la alineación del edificio situado en Nagusia 17. Se produce de esta manera un quiebro que permite mantener abierto el lateral del patio. Esta definición de las alineaciones ha sido consensuada entre las partes afectadas, es decir, propietarios de Nagusia 13, promotora de Nagusia 15 y 17 y Ayuntamiento de Zarautz.

La modificación de las alineaciones propuesta ocasiona un perjuicio evidente a la unidad E03. Teniendo en cuenta que las unidades E03 y E04 van a ser desarrolladas de manera simultánea por la misma promotora, se plantea un incremento en el perfil de la unidad E04 que permita compensar los perjuicios ocasionados por la modificación en las alineaciones para no cerrar el patio existente.

4. Modificar el perfil en la unidad E04, a PB+III+BC.

Teniendo en cuenta que el objetivo anterior ocasiona un perjuicio evidente a la unidad E03, y que las unidades E03 y E04 van a ser desarrolladas por la misma promotora de manera simultánea, se propone incrementar a PB+III+BC el perfil autorizado en la unidad E04. De este modo se compensa el perjuicio ocasionado por la modificación de las alineaciones en la unidad E03, permitiendo así alcanzar los objetivos que se pretenden. Teniendo en cuenta este incremento y a fin de diferenciar las cotas de alero entre unidades colindantes, se fijan las cotas +22,31 para la unidad E03 y la +21,33 para la unidad E04.

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

-Ámbito de actuación.

La modificación afecta a las unidades edificatorias E03, E04 y E31a. Dentro de estas unidades se incluyen cuatro fincas. Las dos primeras se corresponden con Nagusia 15, referencias catastrales 6693006 y 6693143, la tercera se corresponde con Nagusia 17, referencia catastral 6693005, y la cuarta con Azara 17, referencia catastral 6693034.

-Ordenación vigente.

La ordenación vigente viene determinada por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Zarautz, aprobado definitivamente el 17 de Mayo de 2011.

Existen tres modificaciones previas del Plan Especial. La primera es relativa a la manzana G, aprobada definitivamente el 19 de Junio de 2013, modificación que no afecta al presente documento. La segunda es relativa a la manzana B, no afectando tampoco al presente documento. Por último, la tercera modificación, redactada por el presente técnico y aprobada definitivamente con fecha de 29 de Abril de 2015 por el Ayuntamiento de Zarautz es el documento vigente para las unidades E03 y E32, pretendiéndose en el presente documento la modificación de las determinaciones detalladas y justificadas anteriormente y que afectan a la unidad E03 (la unidad E32 no forma parte de la presente modificación).

-Propuesta de Ordenación.

Por una parte, se recogen en el documento las determinaciones a modificar incluidas en el documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Zarautz el 1 de Febrero de 2016, documento cuya aprobación definitiva se suspende a consecuencia del inicio del trámite del presente documento, que incluye de manera íntegra lo recogido en el aprobado inicialmente, además de otras modificaciones. En concreto, el documento aprobado inicialmente modificaba la delimitación de las unidades E04 y E31a a fin de adaptarlas a la realidad de la estructura de la propiedad. Además, modificaba la rasante de la planta primera en la zona de los patios interiores. Ambas cuestiones se recogen en el presente documento.

Por otro lado, una vez iniciado el desarrollo de la actuación en las unidades E03 y E04 se ha puesto de manifiesto la conveniencia de encontrar una solución alternativa a la vigente para la unidad E03, que permita mantener abierto el patio existente en Nagusia 13 (unidad E02). Tras consensuar con los propietarios del edificio y con el propio Ayuntamiento la solución a adoptar, se propone en el presente documento una modificación de las alineaciones hacia el patio en la unidad E03 que permita mantener el patio abierto. Dado que esta solución ocasiona un perjuicio a la unidad E03 y teniendo en cuenta que la misma promotora va a desarrollar de manera simultánea las unidades E03 y E04, se propone incrementar a PB+III+BC el perfil en la unidad E04 para compensar ese perjuicio que se ocasiona en la E03.

3. Determinaciones que se modifican.

-Delimitación de las unidades edificatorias E04 y E31a.

Se modifica la delimitación de ambas unidades a fin de adaptarlas a la realidad de la estructura de la propiedad, incluyendo la zona de la tejavana (que aparece grafiada con un aspa en las fichas) en la unidad E04 y excluyéndola por tanto de la unidad E31a.

-Modificación de la rasante de la zona del patio.

Se modifica la rasante de esta zona, incrementándola de 9 a 10,43 metros. Este incremento es coherente con los usos que se proponen, así como con la rasante de Kale Nagusia.

-Modificación de la alineación hacia el patio de la unidad E03.

Se modifica la alineación hacia el patio interior en la unidad E03 (según documentación gráfica), de modo que el patio existente en Nagusia 13 siga teniendo abierto el lado lindante con Nagusia 15.

-Modificación del perfil en la unidad E04.

Se incrementa a PB+III+BC el perfil edificatorio en la unidad E04, como compensación por el perjuicio ocasionado en la unidad E03 por la modificación de sus alineaciones al patio. Se fijan las cotas de alero +22,31 para la unidad E03 y la +21,33 para la unidad E04.

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 E03, E04 y E31a.
 - 2.1. Vigentes.
 - 2.2. Modificadas.
3. Planos de Ordenación.
 - 3.1. Vigentes.
 - 3.2. Modificados.

Julio de 2016

DOCALORE, S.L.
Promotor.



Jaime Ábalos
Arquitecto.