

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

SARRERA.

Zarauzko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa honetako edukia behar bezala justifikatzeko, beharrezkoa da orain arteko aurrekariak azaltzea eta zehaztuko dituen sarrera bat egitea.

- 2015eko apirilaren 29an, Zarauzko Udalak behin betiko onetsi zuen Zarauzko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa, hain zuzen, **E03 eta E32** (Nagusia 15 eta Azara 15) unitateei buruzkoa; dokumentu hori teknikari honek idatzi zuen eta Teodoro Rochas SL enpresak sustatu zuen.

Dokumentu horrek (gaur egun indarrean dago) jatorrizko dokumentuko bi zehaztapen aldatzen ditu:

1. Unitateen muga aldatuko da, jabetzaren benetako egiturara egokitzeko.
2. Eraikinaren patioranzko lerrokadura aldatuko da, erregularizatuz.

Bigarren zehaztapen aldatu horren ondorioz, Nagusia 13ko patioa (gaur egun irekia dago Nagusia 15ekin duen muga) itxi egingo du E03 (Nagusia 15) unitaterako dokumentuan zehaztutako eraikin berriak.

- 2016ko otsailaren 1ean, Zarauzko Udalak, hasiera batean, **E04 eta E31a** (Nagusia 17 eta Azara 17) unitateei buruzko Zarauzko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa onetsi zuen. Dokumentu hori teknikari honek idatzi zuen eta Inmobiliaria Orio Txoko Txiki SL enpresak sustatu zuen. Azara 17ko jabeen erkidegoak aurkeztutako alegazioaren aurrean, Udalak dokumentazio osagarria eskatu zuen, behin betiko oneste aldera. Hala, dokumentazio hori 2016ko martxoaren 11n aurkeztu zen eta, bertan, egiaztatu zen, hain zuzen ere, patio horren jabetza Nagusia 17ko eraikineko jabeena dela, Azara 17koena izan beharrean.

Dokumentu hori izapidetzen ari dira oraindik; beraz, ez da onartu behin betiko eta, horrenbestez, ez dago indarrean. Dokumentu horretan, bi aldaketa planteatu dira:

1. Unitateen muga aldatuko da, jabetzaren benetako egiturara egokitzeko.
2. Patioaren guneko sestra aldatuko da, 10,43 metrora igoz.

-Une honetan aldaketa hori planteatu da, Nagusia 13ko eraikineko patioa ez dadin itxi E03 eta E32 unitateetako Aldaketak (gaur egun indarrean dago) baimendutako eraikina eraikitzeagatik. Nafarroa Kaleko 13. zenbakiko eraikineko jabeek adierazi dutela izan espedientearen berri orain arte eta, halaber, patioa ixteagatik duten ezinegona eta horrek ekarriko dien kaltea adierazi dituzte. Horregatik hainbat aukera aztertu dira eta, azkenean, aurkeztu dena adostu da, Nagusia 13ko eraikineko jabeek, Nagusia 15 eta 17ko jarduketak sustatzaileak eta Udalak elkarrekin adostuta.

E03 unitateko patioranzko lerrokaduran aldaketa bat egitea planteatu da; hala, E02 unitatearekin (Nagusia 13) bat egingo du 2 metroko luzeran. Puntu horretatik aurrera, lerrokadurak aurrera egingo du E04 unitatearekin (Nagusia 17) bat egin arte, dokumentazio grafikoan adierazten den

bezala. Horrela, Kale Nagusia 13an dagoen patioak irekita jarraituko du Kale Nagusia 15ekin duen muga.

Proposatutako lerrokaduren aldaketak kalte nabarmena eragingo du E03 unitatean. Hala, kontuan izanik E03 eta E04 unitateak sustatzaile berak aldi berean garatuko dituela, E04 unitatearen profilean gehikuntza bat egitea proposatu da. Horrela, patioa ez ixteko lerrokadura-aldaketak sortutako kalteak konpentsatu ahal izango dira. Kontuan izanik gehikuntza hori, eta unitate mugakideen arteko hegal-kotak bereizte aldera, +22,31 kota ezarri da E03 unitaterako eta +21,91 kota E04 unitaterako.

Hala ere, 2016ko ekainaren 6an, Eusko Jaurlaritzako Ondasun Kulturalaren Zuzendaritzak , Itziar Echevarria Martinezek (Ondasun Kulturalako Zentruaren Arkitekta) sinatutako txosten bat igortzen du, non esaten da *“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”*.

Azkenik, Itziar Echevarria (aipatutako txostenaren egilea) eta Udal Teknikariek adostuta eta gero, E04 eraikuntzarako PB+III+BCko profila eta baita ere teilatu-hegalaren kota +21,33 izatea proposatzen da. Modu horretan erantzun egokia ematen zaio lehen aipaturiko txostenari.

Bestetik, E04 eta E31a unitateei eragiten dien dokumentua ez denez behin betiko onetsi, planteatu da dokumentu hori etenda uztea eta aldatu beharreko zehaztapenak dokumentu honetara ekartzea.

Beraz, dokumentu honetan lau zehaztapen aldatzea planteatzen da:

1. E04 eta E31 unitateen muga aldatuko da, jabetzaren benetako egiturara egokitzeko.
2. Patioaren guneko sestra aldatuko da E03 eta E04 unitateetan, 10,43 metrora igoz.
3. E03 unitateko patioranzko lerrokadura aldatuko da, Nagusia 13ko patioa ez dadin itxi.
4. Profila aldatuko da E04 unitatean (PB+III+BC).

0.- Datu orokorrak.

01. Enkarquaren egilea.

Aldaketa hau idazteko enkargua DOCALORE SL enpresak egin du B-20693701 IFK eta egoitza Nafarroa Kalea 9, 3, 20800 Zarautz helbidean dituenak. Enpresa horren ordezkaria Pedro Ayestaran Etxabe jauna da, 34086756 C NAN zenbakia eta Nafarroa kalea 13, 20800 Zarautz jakinarazpenetarako helbidea dituenak.

0.2. Dokumentuaren egilea.

Aldaketa egiteaz Ábalos Arquitectos, SLP arduratu da, EHAEOn 950.319 inskripzio-zenbakia eta B-20834917 IFK dituenak eta egoitza Ramon Maria Lili pasealekua 8, 2. B, 20002 Donostia (Gipuzkoa) helbidean duena. Dokumentu hau Jaime Ábalos García arkitektoak (Ábalos Arquitectos SLP) sinatu du, 44137357 N NAN zenbakia eta EHAEOn Gipuzkoako ordezkari izan 2.630 elkargokide zenbakia dituenak eta Ramon Maria Lili pasealekua 8, 2. B, 20002 Donostia (Gipuzkoa) helbidea duenak.

1. Plan Bereziaren Aldaketaren helburua eta justifikazioa.

Dokumentu honen helburua lau alderdirekin laburbildu daiteke, eta jarraian adierazi eta justifikatuko ditugu, zehatz-mehatz.

-1. E04 eta E31 unitateen muga aldatzea, jabetzaren benetako egiturara egokitzeko.

Sarreran aipatu dugun bezala, gai hau, hasiera batean, 2016ko otsailean onetsi zen dokumentuan jasoa zegoen.

E04 ETA E31a unitateen barnean bi finka daude eta horietako bat Kale Nagusia 17koa da (katastroko erreferentzia: 6693005); bestea, aldiz, Azara kalea 17koa (katastroko erreferentzia: 6693034).

Hala ere, bi finka horien artean katastroak ezartzen duen muga ez da zuzena eta ez da jabetzen errealitatera egokitzen. Akats hori Zarauzko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ere badago (gaur arte ez da aipatutako akatsa defektatu) eta adierazitako planarekin E04 unitateari (Kale Nagusia 17) dagokion jarduketa garatu nahi da.

Kontua da, egun, lehenengo solairuaren mailan teilape bat dagoela (indarreko fitxetan gurutze batekin adierazi da) eta E31a unitatean sartuta dagoela, baina agerikoa da Kale Nagusiko 17. zenbakian (E04 fitxa) dagoen finkari dagokiola. Teilape honen azpian dagoen beheko solairua Kale Nagusiko 17. zenbakian dagoen merkataritza-lokalaren zati bat da.

Aldaketa honekin gai hori zuzendu nahi da, Plan Berezian dauden eraikuntza-unitateen muga aldatuta; hala, lurzoru-jabetzaren errealitatera egokitu daitezen.

2. Patioaren guneko sestra aldatzea E03 eta E04 unitateetan, 10,43 metrora igoz.

Sarreran aipatu dugun bezala, gai hau, hasiera batean, 2016ko otsailean onetsi zen dokumentuan jasoa zegoen.

Proposatuta da patioaren guneko sestra aldatzea kota honetara: +10,43. Kale Nagusiko 17. zenbakiko sestra hau da: +7.13 (kalean dagoen garaiena). Hori dela eta, fitxak beheko solairurako adierazten duen 3,30 metroak gehituz gero, proposatzen den +10,43ko sestra lortuko da. Sestra hori eta egun Kale Nagusiko 19. zenbakiko patioaren gunek (aldamenekoak) duena berdina dira; beraz, proposamenak barneko patioa hobetzeko asmoarekin bat egiten du, elementu arraroak (etxolak, teilapeak, etab.) kenduko baitira eta puntu honetan Kale Nagusiko sestrarekin bat datorren sestra erkidea egokitu baidate.

Bestalde, Zarauzko Plan Nagusiko 7.2.04 artikuluan adierazten da beheko solairuak merkataritza-erabilerarako, gutxienez, 3,20 metroko garaiera librea izango duela. Era berean, Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziko 33.2 artikuluan adierazten da beheko solairuak 3,30 metroko garaiera izan behar duela, forjatuaren goiko aldetik neurtuak eta, ondorioz, ezin da 3,20 metroko garaiera librea lortu (nahiz eta dokumentuak berak baldintza horietan erabilera tertziarioak ezartzea baimentzen duen). Hori guztia kontuan izanik, arrazoizkoa dirudi beheko solairu osoan barne-garaiera konstantea mantentzea, eta horrek patioaren gunerako proposatutako +10,43ko sestra justifikatzen du.

Proposamen hau udal-teknikariekin adostuta egin da, 2016ko urtarrilaren 12an gune hori bisitatu ondoren. Bisita horretan, in situ aztertu ahal izan zen patioaren egungo egoera eta ondorioztatu ahal izan zen, proposatzen den aldaketa egokia dela Plan Bereziak lortu nahi duen helbururako.

3. E03 unitateko patioranzko lerrokadura aldatzea, Nagusia 13ko patioa ez dadin itxi.

E03 unitatean barne-patiorantz doan lerrokadura aldatzea proposatu da; horrela, Nagusia 13ko patioak irekita jarraituko du Nagusia 15ekin duen mugan.

E03 eta E32 unitateei buruzko Plan Bereziaren Aldaketak Nagusia 13an gaur egun dagoen patioa ixten duen eraikin bat zehazten du. Zarauzko Udalak aldaketa hori behin betiko onetsi zuen 2015eko apirilaren 29an. Halere, dokumentu honetako helburua da E03 unitateko patioranzko lerrokadura aldatzea, patio hori ez dadin itxi.

Proposatutako aldaketa hau grafikoki zehaztu da dagokion fitxan. Aldaketa hau izango litzateke: Nagusia 13ko eraikineko lerrokadura hartzea fatxadaren bi metroko tartean, puntu horretatik Nagusia 17ko eraikinaren lerrokadura hartzeko. Hala, bihurgune bat sortuko da eta, horrela, patioaren alboa irekita mantenduko da. Lerrokaduren zehaztapen hori eragiten dien alderdiek adostu dute, hau da, Nagusia 13ko jabeek, Nagusia 15 eta 17ren sustatzaileak eta Zarauzko Udalak.

Proposatutako lerrokaduren aldaketak kalte nabarmena eragingo du E03 unitatean. Hala, kontuan izanik E03 eta E04 unitateak sustatzaile berak aldi berean garatuko dituela, E04 unitatearen profilean gehikuntza bat egitea proposatu da. Horrela, patioa ez ixteko lerrokadura-aldaketak sortutako kalteak konpentsatu ahal izango dira.

4. Profila aldatzea E04 unitatean, solairu bat gehituz.

Kontuan izanik aurreko helburuak E03 unitatea nabarmen kaltetzen duela, eta E03 eta E04 unitateak sustatzaile berak aldi berean garatuko dituela, E04 unitatean baimendutako profilak (PB+III+BC) izatea proposatu da. Horrela, E03 unitateko lerrokadura-aldaketak egindako kaltea konpentsatuko da, eta lortu nahi diren helburuak erdietsi ahal izango dira. Kontuan izanik gehikuntza hori, eta unitate mugakideen arteko hegala bereizte aldera, +22,31 kota ezarri da E03 unitaterako eta +21,33 kota E04 unitaterako.

2. Jarduketa-eremua, indarreko hirigintza-antolamendua eta Plan Berezia Aldatzeko antolamendu-proposamena.

-Jarduketa-eremua.

Aldaketak E03, E04 eta E31 eraikuntza-unitateetan eragiten du. Unitate horien barnean, lau finka daude. Lehenengo biak Nagusia 15ekoak dira (katastro-erreferentzia: 6693006 eta 6693143); hirugarrena Nagusia 17koa da (katastro-erreferentzia: 6693005) eta laugarrena Azara 17koa da (katastro-erreferentzia: 6693034).

-Indarrean dagoen antolamendua.

Indarrean dagoen antolamendua Zarauzko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak zehazten du, behin betiko onetsi zena 2011ko maiatzaren 17an.

Plan Berezia hiru aldiz aldatu da aurrez. Lehenengoa G etxe-uharteari buruzkoa da, 2013ko ekainaren 19an behin betiko onartua, baina aldaketa horrek ez dio dokumentu honi eragiten. Bigarrena B etxe-uharteari buruzkoa da; horrek ere ez dio dokumentu honi eragiten. Azkenik, hirugarren aldaketa, teknikari honek idatzia eta 2015eko apirilaren 29an Zarauzko Udalak behin betiko onartua, E03 eta E32 unitateetarako indarrean dagoen dokumentua da. Hala, dokumentu honen helburua da lehen zehaztutako eta justifikatutako eta E03 unitateari (E32 unitatea ez da aldaketa honetan sartzen) eragiten dieten zehaztapenak aldatzea.

-Antolamendu-proposamena.

Batetik, aldatu beharreko zehaztapenak jaso dira dokumentuan. Zehaztapen horiek Zarauzko Udalak 2016ko otsailaren 1ean hasieran onartutako dokumentuan daude. Aipatutako dokumentuaren behin betiko onarpena eten egin da, dokumentu hau izapidetzen hasi delako. Azken dokumentu honetan, hasieran onartu zen dokumentuan jasotako guztia dago, beste aldaketa batzuez gain. Zehazki, hasieran onartutako dokumentuak E04 eta E31 unitateen muga aldatzen du, jabetzako egituraren errealitatera egokitzearren. Gainera, lehenengo solairuko sestra aldatzen zuen, barneko patioetan. Bi gaiak dokumentu honetan jaso dira.

Bestetik, E03 eta E04 unitateetako jarduketan garapena hasi ondoren, agerian jarri da indarrean dagoenaz bestelako konponbide bat bilatu behar dela E03 unitaterako, Nagusia 13ko (E02) patioa irekita mantendu ahal izateko. Eraikineko jabeekin eta Udalarekin hartu beharreko konponbidea adostu ondoren, dokumentu honetan proposatzen da patioranzko lerrokadurak aldatzea E03 unitatean, patioa irekita mantendu ahal izateko. Konponbideak E03 unitatea kaltetzen duenez eta kontuan izanik sustatzailerak berak aldi berean garatuko dituela E03 eta E04 unitateak, E04 unitateko profilean (PB+III+BC) jartzea proposatu da, E03 unitatean eragiten den kaltea konpentsatzeko.

3. Aldatzen diren zehaztapenak.

-E04 eta E31a eraikuntza-unitateen muga.

Bi unitate horien muga aldatuko da, jabetzaren egituraren errealitatera egokitzeko xedearekin; hala, teilapearen gunea (fitxetan gurutze batekin adierazi da) E04 unitatean sartuko da eta E31a unitatetik aterako da.

-Patioko gunearen sestra-aldaketa.

Gune horretako sestra aldatuko da, eta 9 metrotik 10,43 metrora igoko da. Igoera hori bat dator proposatzen diren erabilerekin, baita Kale Nagusiko sestrarekin ere.

-E03 unitateko patioranzko lerrokadura aldatzea.

E03 unitatean barne-patioranzko lerrokadura aldatuko da (dokumentazio grafikoaren arabera); horrela, Nagusia 13ko patioak irekita jarraituko du Nagusia 15ekin duen mugan.

-E04 unitateko profila aldatzea.

E04 unitateko eraikin-profilak (PB+III+BC) izango du, E03 unitatearen patioranzko lerrokadurak aldatzeak unitate horretan sortutako kaltea konpentsatzeko. Hegal-kotak +22,31 izango dira E03 unitaterako eta +21,33 E04 unitaterako.

4. Plan Berezia Aldatzeko Dokumentazioa.

Dokumentu honen edukia honako hau da:

1. Justifikazio-memoria.
2. E03, E04 eta E31a eraikuntza-unitateen ordenantza partikularrak.
 - 2.1. Indarrean daudenak.
 - 2.2. Aldatuak.
3. Antolamendu-planoak.
 - 3.1. Indarrean daudenak.
 - 3.2. Aldatuak.

2016ko Uztaila

DOCALORE, S.L.
Sustatzailea.



Jaime Ábalos
Arkitektoa