



**PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL AREA 1-2 -OR ENSANCHE CASCO- DEL P.G.O.U. DE ZARAUTZ.**

---

Mayo 2011

DOCUMENTO A "MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"



**Indice General:**

---

DOCUMENTO A: "MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA  
DOCUMENTO B: "PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION"  
DOCUMENTO C: "ORDENANZAS GENERALES"  
DOCUMENTO D: "ORDENANZAS PARTICULARES"  
DOCUMENTO E: "ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO."  
DOCUMENTO F: "PROGRAMA DE ACTUACION."





## **"MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"**

- I. INTRODUCCIÓN.**
  - I.1 Objeto y oportunidad del proyecto.
  - I.2. Equipo redactor.
  - I.3. Encuadre legal y régimen normativo.
  
- II. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.**
  - II.1. Antecedentes. Descripción del área y evaluación de la problemática detectada.
  
- III. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN.**
  
- IV. PROCESO TRAMITACIÓN. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**
  
- V. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**
  - V.1. Introducción.
  - V.2. El tejido edificado.**
    - V.2.1. El parque construido.
    - V.2.2. Los usos y actividades edificatorias.
  - V.3. El espacio público**
    - V.3.1. La red viaria y el aparcamiento
    - V.3.2. El sistema de espacios libres
    - V.3.3. La urbanización y las infraestructuras de servicio.
  - V.4. Patrimonio edificado y urbanizado. Catálogo.**
  - V.5. Régimen jurídico del suelo. Justificación de la adecuación del plan especial al planeamiento general vigente.**
  
- VI. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.**
  - VI.1. Condiciones generales de actuación

**ANEJO 1: PLANEAMIENTO GENERAL EN EL AREA.**

**ANEJO II: COMPARATIVA ENTRE LAS EDIFICABILIDADES EXISTENTES Y POSIBILITADAS POR EL P:E.R: MANZANA Q.**



**DOCUMENTO B: "PLANOS"**

ESCALA

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

I.1. Estado actual del área. 1/1000

**PLANOS DE ORDENACION**

II.1. Calificación pormenorizada. 1/1000

II.2. Patrimonio urbanizado y edificado. 1/1500

II.3. Alineaciones y rasantes. Perfiles. 1/1000

II.4. Condiciones de actuación urbanística. 1/1000

II.5. Criterios generales de urbanización y adecuación de los patios de manzana  
1/1500

II.6. Redes de servicios 1/1500

II.6.1. Red de Abastecimiento.

II.6.2. Red de Fecales

II.6.3. Red de Pluviales

II.6.4. Red de Distribución de Electricidad.

II.6.5. Red de Alumbrado Público.

II.6.6. Red de Gas.

II.6.7. Red Municipal de Telecomunicaciones.

II.6.8. Red de Telefonía.



## I. INTRODUCCIÓN.

---

### I. OBJETO Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

El AREA 1-2- OR ENSANCHE CASCO- constituye uno de los dos<sup>1</sup> subámbitos de ordenación delimitados por el vigente P.G.O.U. DE ZARAUTZ, dentro del denominado AMBITO 1. CASCO establecido en dicho documento.

Comprende una superficie aproximada de 6 has. de suelo urbano "residencial" cuya ordenación pormenorizada ha resultado remitida por parte del citado P.G.O.U. DE ZARAUTZ (en adelante P.G.O.U.Z.) a la formulación y tramitación de un Plan Especial de Renovación Urbana, entre cuyos objetivos ha de encontrarse la consolidación de su estructura urbana a la par que la renovación y puesta en valor del su tejido edificatorio y urbanización general.

En consecuencia el presente Plan Especial no viene sino a desarrollar las determinaciones que con carácter estructurante el P.G.O.U.Z. ha establecido para dicha área, al amparo de los contenidos señalados para este tipo de planes en la vigente legislación urbanística, y en particular en la reciente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la C.A.P.V.*

### I.2. EQUIPO REDACTOR.

La elaboración del presente documento ha correspondido a un equipo dirigido por la arquitecto **Rosario Marijuán de la Asunción**, junto con los también arquitectos **José Erquicia Olaciregui** e **Idoia Garmendia Mitxelena**.

Así mismo se ha contado entre otros con la participación de **Antxon Erquicia Olaciregui**, delineante, y **Olatz Blazquez** y **Oscar Torres**, estudiantes de arquitectura.

Los trabajos responden a un encargo del Excmo. Ayuntamiento, previo concurso público abierto, habiendo sido supervisados por los técnicos municipales **Paúl Muñoa Arizmendiarieta** (Licenciado en Derecho) y **Amaia Miner Canflanca** (Arquitecto).

### I.3. ENCUADRE LEGAL Y RÉGIMEN NORMATIVO

Como ya ha sido reseñado anteriormente, el encaje legal del presente Plan Especial cabe encontrarlo, entre otros, en la vigente Ley 2/2006, y más en concreto en su artículo 71. Plan Especial de Renovación, cuyo tenor literal es el siguiente:

---

<sup>1</sup> El otro área, la denominada en el P.G.O.U.Z. como 1-1 -OR CASCO ANTIGUO-, incoada para su declaración como ARI mediante Orden del 31.11.2006, objeto por tanto de desarrollo a través de un Plan Especial de Rehabilitación, comprende la parte más representativa del AMBITO 1 CASCO, extendiéndose más allá de la zona declarada "Conjunto Monumental" de la Villa de Zarautz, hasta un entorno que termina abarcando una superficie cercana a las 10 has.



### **Artículo 71. Plan especial de renovación urbana**

*Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.*

## **II. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.**

---

### **II.1. ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA Y EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA DETECTADA.**

El ámbito denominado 1-CASCO en el documento de P.G.O.U.Z. no constituye un área urbana homogénea, ello a pesar de la clara unidad funcional e incluso "ambiental" que presenta, sino que comprende al menos dos subámbitos diferenciados, tal y como finalmente ha quedado recogido en aquél a raíz del estudio socio-urbanístico redactado con ocasión del expediente para la incoación de una parte del mismo-, la posteriormente denominada Área 1-1 OR CASCO ANTIGUO<sup>2</sup>- como "área de rehabilitación integrada".

En ese contexto, la franja que el mismo P.G.O.U.Z. denomina 1-2 OR ENSANCHE CASCO, viene a representar un contorno de "periferia" o borde de la anterior, comprendiendo en este sentido los terrenos intermedios situados entre el núcleo originario y el posterior crecimiento urbano sobre el valle una vez rebosados los límites de aquél.

Esta diferenciación previa entre uno y otro ámbito resultó en todo caso un ejercicio imprescindible a la hora de acometer la reordenación del espacio urbano conjunto. Así, en el área que ahora nos ocupa, su condición de "periférica" dentro de la evidente centralidad funcional que mantiene en el conjunto urbano de Zarautz, incorpora una problemática y unas características específicas, respecto a las de aquella que hemos convenido en denominar Casco Antiguo.

Su desarrollo, primero como prolongación del núcleo preexistente y luego con evidente vocación de "remate" del mismo, se ha venido sucediendo de forma

---

<sup>2</sup> Dicha área o CASCO ANTIGUO, propiamente dicho, incluye a su vez dos "subáreas" diferenciadas:

a. El Núcleo histórico, constituido por lo que se ha señalado como conjunto monumental, con parcelas de uso residencial y/o de equipamiento, ocupadas por edificaciones mas o menos acordes a las tipologías tradicionales de un casco histórico;

b. El Área de transición, que contiene por una parte, los terrenos en origen destinados a huertas situados al Sur del núcleo histórico, colonizados en distintas etapas siguiendo las directrices de los caminos tradicionales y que constituyen uno de los primeros ensanches del casco urbano, diseñado por Cortazar en torno a la plaza de los Fueros y materializado bajo las directrices de Muguruza a lo largo de la primera mitad del silo XX, y por otra, las edificaciones situadas en el inicio de Zigordia Kalea, en el entorno de lo que fue la plaza del Juego de Pelota, y que conforman dos manzanas situadas entre los monasterios de San Francisco y Santa Clara.



discontinua y dilatada en el tiempo a lo largo de todo el siglo XX, aunque las trazas o pautas de crecimiento, ya estuvieran apuntadas en el siglo anterior. Esto hace que al contrario de lo que sucede en el Casco Antiguo, en cuyo desarrollo podemos advertir el proceso que se ha denominado por algunos autores *"sucesión de biografías"* o tramas superpuestas sobre un mismo lugar, esta área OR ENSANCHE CASCO, a pesar del alto grado de consolidación alcanzado, se ha mantenido en cierta forma permanentemente inacabada.

Así, puede observarse que la edificación en su conjunto no presenta unas condiciones de implantación más o menos pautadas, sino que cada una de las manzanas que ahora estudiamos presenta un proceso de formación diferente, que en síntesis exponemos a continuación:

-El límite norte, entre Nafarroa Kalea y la playa, es el resultado de la desafortunada operación de división de varias manzanas del núcleo histórico, forzada por el nuevo trazado proyectado para la carretera N-634 en los años sesenta del s. XX. Esta fractura supuso que los terrenos "separados" siguieran un desarrollo ajeno al resto de Casco Antiguo, siendo ocupados o en su caso sustituidos por edificaciones "modernas", en general con modelos de implantación establecidos por la intensa especulación urbanística que presidió la época.

- En el borde Este, encontramos en primer lugar la manzana que procede de los terrenos de huerta del Convento de San Francisco, ahora ocupada por un centro escolar y su polideportivo. Estos equipamientos vinieron a dar respuesta al cambio de la actividad desarrollada por los propios religiosos.

Además de la anterior, en esta zona se localiza la manzana formada por Gipuzkoa k., Salegi K. y Zigordia K., teniendo su origen en la materialización de una de las manzanas del primer ensanche proyectado por Cortazar en 1933 (quizá la única), de forma que en Gipuzkoa k. aún encontramos varios edificios de esta época en los que se observa una fuerte regulación de la parcela y la edificación. El resto de la manzana, se irá completando a lo largo de la segunda mitad del S. XX, con criterios alejados de los principios ordenancistas e higienistas que presidieron la propuesta de Cortazar.





-La trama urbana del Casco quedará confinada en su límite sureste, por la barrera física que supuso la implantación del Ferrocarril a finales del S XIX. Las manzanas surgidas en ese emplazamiento, resultan aquí definidas por Zigordia K. que atravesando la plaza del juego de pelota se prolonga hasta el edificio de la Estación y por el remate forzado y no resuelto que impone el trazado lineal de las vías del tren.

-Finalmente, el borde Suroeste, comienza timidamente a desarrollarse en el S. XIX, siguiendo como en otros casos las pautas tradicionales de disposición de casas con huerta en el borde de los caminos preexistentes (San Ignacio K., Santa Marina k., y Herrikobarra k.). Sin embargo, el proceso edificatorio no se completará en este punto hasta finales del S. XX, cuando desde el planeamiento general se proyectó el remate definitivo del Casco, con la disposición de varias manzanas cerradas que evocando a las vecinas del Ensanche, completaron o cerraron la trama urbana. La solución adoptada en este caso, no ha garantizado sin embargo una implantación respetuosa con el tejido edificado preexistente.

#### **- MORFOLOGÍA URBANA Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

La organización de la edificación en el área responde a la formación de manzanas cerradas en torno a amplios patios, siguiendo más o menos y con diferente fortuna el ejemplo que venía siendo utilizando en algunas zonas del Casco Antiguo a partir del s.XVI. En este sentido, este modelo de ocupación en manzana, con sus diversas manifestaciones, quedó reducido<sup>3</sup> en Zarautz al estricto ámbito del Casco –actuales áreas 1-1 y 1-2 del P.G.O.U.Z.-, constituyendo hoy una de sus señas de identidad.

El tejido edificado queda así resuelto mediante agrupaciones de edificios residenciales entre medianeras, erigidos sobre parcelas de dimensión media, colocados con fachada a la calle formando manzanas cerradas, que cuando así lo permite la superficie resultante entre los viales públicos se organizan en torno a un patio de vecinos. La arquitectura que resuelve dichas parcelas resulta en general ecléctica, sin una adscripción estilística concreta, si descontamos algunos ejemplos propios de lo que se conoce como “arquitectura de ensanche” que encontramos en Gipuzkoa kalea.

Como ya se ha indicado, el crecimiento de esta área de “ensanche del casco antiguo” no se produjo en un momento concreto de la historia sino que fue materializándose a lo largo del siglo pasado. Por ello las últimas manzanas construidas, aunque recuerdan en cierta forma a las que encontramos en el Casco Antiguo al margen de la trama medieval, han sido más bien fruto de un proceso de formación que no ha respondido, salvo excepciones, a un modelo o idea de crecimiento previamente “establecido”. Bien al contrario, no son sino agrupaciones de edificios integradas por lo que en un principio fue la periferia desdibujada e incompleta del primer Ensanche urbano y rematadas finalmente con nuevas edificaciones que traban las distintas manzanas.

---

<sup>3</sup> Aquellas soluciones iniciales en manzana cerrada fueron finalmente abandonadas durante el S XX. en el proceso de ocupación urbana del valle, emprendido mediante la construcción de lujosas villas de tipología aislada que fueron implacablemente sustituidas años después por bloques lineales, dispuestos en hileras o formando manzanas abiertas, al borde de amplias calles y avenidas.



La forma y tamaño de las parcelas responde en general a una división más o menos circunstancial del espacio resultante entre calles previamente definidas. La edificación se dispone en ellas con un frente ordenado a la calle, hacia donde muestra su fachada principal, y con un fondo hacia el patio de manzana, entendido éste como espacio residual o sobrante.

La tradicional caracterización del espacio urbano (principal-secundario) alcanza durante el siglo XX en este tipo de trazados su más subvertida manifestación: la fachada principal o "pública" quedará regulada con mayor o menor acierto por el planeamiento según los casos, mientras que el espacio interior de los patios de manzana permanece relegado al estricto ámbito de lo "privado", olvidando su intrínseca función comunitaria.

Esta inconveniente asociación entre lo privado y lo residual, ha devenido en la ocupación desordenada del interior de las manzanas, que hoy muestran aunque "escondida", una anacrónica imagen de degradación urbana, incompatible con el nivel de desarrollo socio-económico y cultural alcanzado por la población que la habita. Su corrección hacia unos parámetros renovados es una tarea ineludible de acometer, ello a pesar de las dificultades (legales, técnicas, económicas, sociales, etc.) que sin duda la tarea comporta.

#### **- LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN : TIPOS Y DISTRIBUCIÓN.**

El uso predominante en el área 1-2 OR ENSANCHE CASCO es el residencial, organizado fundamentalmente en las plantas altas de la edificación, incluida en su caso la planta bajo cubierta o ático. En las plantas bajas, predominan los usos terciarios (comercio, hostelería y servicios), acompañados en ocasiones por usos auxiliares de ambos (garajes, trasteros, almacenes, etc.).

El parque residencial presenta una alta ocupación, y acoge viviendas de primera y segunda residencia que en general presentan un estado de conservación y de habitabilidad medio o bueno.

Éstas se distribuyen por lo general pasantes (con vistas a la calle y al patio de manzana, o a otra calle en su caso), aunque en los últimos años muchas de ellas se han subdividido en varias de menor dimensión, como resultado del fuerte incremento de los precios de la vivienda y de la siempre presente demanda turística en el municipio.

Las plantas bajas, por lo general, albergan locales comerciales de tamaño medio, que muchas veces invaden el espacio del patio de manzana consiguiendo así una mayor amplitud.



Se observan zonas con una alta ocupación comercial, como Gipuzkoa K. con amplios establecimientos, o el entorno de Bizkonde k., en este caso con un total predominio de la hostelería (bares). En el resto del área la distribución es más o menos uniforme, aunque puntualmente, como ocurre en la prolongación de Zigordia k., se percibe un importante número de locales vacíos, lo que deja de manifiesto el claro declive de la actividad terciaria en esta zona.

En otro orden de cosas, cabría hacer expresa referencia a la "infrautilización" al que en muchas ocasiones resultan destinados los patios de manzana. Para entender la amplitud del problema habría que indicar que estos espacios ocupan aproximadamente un 25 % de toda la superficie edificada del área (con excepción de la destinada a equipamientos).

El problema es en parte consecuencia de la caótica estructura parcelaria proveniente todavía en muchos casos del tiempo en la que estos espacios constituían las huertas anejas a la edificación. Los patios-huerta, aportaban al recinto urbano un uso y una función, a la vez que constituían amplios espacios verdes interiores contrapuestos a la angostura de la calle pública, complementando con eficiencia la funcionalidad del recinto urbano. Como herencia del pasado, conforman hoy un escenario físico común, pero disgregado en una estructura de la propiedad propia de la parcelación rural "minifundista".

Perdida su función original, no son hoy sino una colección de espacios residuales inconexos, sobrantes de las parcelas residenciales, donde las dificultades de acceso (en el mejor de los casos se llega desde la planta baja privada de la edificación) y las deficientes condiciones dimensionales (reducida superficie, formas irregulares, formación de medianerías, etc.), formales e incluso en algunos casos higiénicas (suciedad acumulada, roedores, etc.), limitan sobremanera el normal desarrollo de la actividad urbana.

Finalmente los escasos equipamientos que encontramos en el área no son sino el complemento de los que se disponen en el resto del Casco, y como aquellos, proporcionan servicio, de una u otra manera, a toda la población de Zarautz. Se trata de la Escuela de Maestría Industrial y su Polideportivo. Ambos son instalaciones privadas que ocupan edificaciones completas, ligados al antiguo convento de San Francisco. Completa las dotaciones un edificio entre medianeras donde antes se ubicó un cine y que hoy constituye la sede social de un partido político.

#### **- EL ESPACIO PÚBLICO: ESPACIOS LIBRES Y VIARIO.**

La problemática detectada en lo referente al espacio público del área no se debe en general a causas sobrevenidas en el tiempo, sino que se mantiene como una invariable herencia de las actuaciones urbanísticas realizadas a partir de los años sesenta del siglo pasado, acordes con los argumentos propios del desarrollismo imperante en aquella época.



En cuanto a la morfología de calles y viario, podemos decir que ocurre algo similar a lo ya comentado respecto al conjunto edificado. A pesar de que ahora no siempre se apoyan en caminos preexistentes, ni responden en absoluto a los condicionantes con los que se concibieron aquellas, las calles se disponen con características dimensionales y de trazado semejantes a las del Casco Antiguo, esto es vías estrechas y angostas. Al mismo tiempo, al aumentar en exceso el volumen de la edificación que se dispone en sus bordes, al problema de accesibilidad inherente a los cascos antiguos se suman otros no menos gravosos: falta de soleamiento, inadecuada relación dimensional con respecto a la escala humana, etc. Y como lógico resultado de todo ello, calles con una fisonomía en exceso agresiva de las que son claro ejemplo Marinel k. y Kuliska k, así como la travesía de unión entre ambas.

Por otra parte, los casi inexistentes espacios libres (plazas, zonas verdes, etc.), lejos de estar concebidos como elementos organizadores y estructurantes de las relaciones urbanas, no son sino "retales" o terrenos sobrantes derivados del efecto de borde y de la concreta localización del área "a caballo" entre dos tramas escasamente articuladas. Todo ello además acentuado por un modelo de urbanización que prima la movilidad del vehículo frente a la del peatón, lo cual se manifiesta en una rígida separación entre las aceras o recorridos peatonales, reducidos a su mínima expresión, y la calzada.

En cuanto a la oferta de estacionamiento de vehículos en sus diferentes variantes (corta y larga duración, residentes, foráneos, trabajadores y comerciantes, carga y descarga, etc.), ocurre, como en la mayor parte de los centros urbanos, que la misma resulta insuficiente para la compleja demanda generada por la concentración en el área y su entorno de un alto número de actividades, muchas de ellas coincidentes en el tiempo.

Ello además se ve agravado en este caso por la dificultad en el momento actual de ubicar garajes en subsuelo, motivada tanto por la mayoritaria presencia de edificaciones que carecen de planta sótano (todas salvo algún caso puntual correspondiente a las manzanas J, K1, K2, y L), como por las características del propio subsuelo (terrenos arenosos, alto nivel freático), las cuales dificultan la solución técnica (cimentaciones profundas, control del agua...) encareciendo el coste final de las obras.

-----

A pesar de la limitada calidad urbanística de los espacios libres de este área, encontramos no obstante en la misma uno de los enclaves de mayor singularidad de la villa de Zarautz, tanto por su valor simbólico como por la belleza del emplazamiento, por lo que en este sentido su puesta en valor podría proporcionar a la localidad un nuevo "hito urbano" con el que en el S XXI aumentar su ya importante legado patrimonial.

Se trata del lugar donde de antiguo se ubicó el "Mirador de los Pescadores", punto de referencia del enclave urbano tradicional sobre la costa en la prolongación de "Ipar kalea". Siendo evidente su importancia como evocación de la vinculación marinera de Zarautz, amén de punto focalizador de la trama histórica y del Malecón, procedería sin duda su reivindicación a futuro como espacio urbano singular.



Antes de nada, al objeto de entender el olvido en el que hoy se encuentra este lugar, ello en clara contraposición a sus intrínsecos valores, convendría apuntar algo acerca de los distintos acontecimientos que a lo largo del tiempo se han sucedido en el mismo y en su entorno.

En un principio se ubicó aquí, rematando la calle del mismo nombre, el pequeño Mirador de los Pescadores, espacio urbano abierto sobre el mar, en la zona de la playa donde se guardaban las embarcaciones antes de la construcción del actual puerto bajo las instrucciones de D. Pascual Madóz. Posteriormente, el declive de la actividad pesquera y el auge del turismo, propiciaron su reconversión, con una primera reforma y ampliación realizada en 1898.

Ramón Cortazar, al hilo de lo que había previsto en el Plan General a principios del S XX como solución al futuro Paseo de la Playa (para el cual llegó a contemplar en algún momento una rígida y señorial estructura en dos niveles), procedió como primer paso a formalizar para dicho punto singular de la ciudad un proyecto en voladizo bajo el nombre de "Mirador de la Munoa".

Este proyecto, nunca realizado, fue en cierta forma, un anticipo de la desaparición de su modesto precedente y la desvinculación definitiva del lugar con la trama histórica. Se construyó finalmente una versión mucho menos erudita, albergando además un aparcamiento subterráneo, de forma que el actual mirador pasó a convertirse en un producto devaluado e inconcluso de aquella primera estructura porticada ideada por Cortazar, la cual nunca llegó a prolongarse a lo largo del paseo marítimo en la forma concebida (la actual solución para el paseo, considerablemente distante de aquella primera y a un solo nivel, fue ejecutada por el Ayuntamiento hará unos cuantos años, previo el importante esfuerzo que supuso la obtención por expropiación los terrenos necesarios para realizar la ampliación del Malecón en toda su longitud).

Cabría señalar en todo caso que el encaje funcional y arquitectónico entre estos dos importantes elementos del espacio urbano, -paseo y mirador-, no ha sido por el momento abordado con la atención, el respeto y la audacia que reclaman el incomparable emplazamiento y la memoria de este simbólico lugar que otrora acogió el Mirador de los Pescadores.



### III. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Una vez concluida la fase de Información y como consecuencia del Diagnóstico Global del área establecido en el apartado anterior, se procedió a la formulación o adopción de los Criterios y Objetivos que habrían de guiar la redacción de la propuesta de ordenación para la misma.

El objeto último perseguido por el presente Plan Especial no es sino el de abordar la renovación urbana del área, entendida ésta como la reconducción de su tejido edificado y urbanizado hacia parámetros urbanísticos de mayor calidad, ello considerando además su particular relación con el Área 1-1 OR CASCO HISTÓRICO, cuya rehabilitación urbana se quiere acometer de forma paralela a ésta.

Todo ello ha de traducirse en los siguientes aspectos:

- Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad de la edificación residencial, así como de su imagen y funcionalidad urbanas, para lo que propone tanto una reordenación de la trama consolidada (en especial en lo referido a los espacios interiores de manzana), como una reurbanización integral del espacio público no edificado del área. En este sentido, se acometerá entre otras tareas la recuperación funcional y la regulación de los usos en los citados patios de manzana, favoreciendo su empleo ordenado y acorde con los estándares urbanísticos actuales, esto es, incorporando a los criterios económicos y técnicos una mayor dimensión social, cultural y medio-ambiental en relación a los mismos.

- Fortalecimiento de las condiciones de centralidad funcional del área en relación al núcleo urbano en su conjunto, abundando para ello en la interdependencia del ámbito con el Casco Antiguo, en la potenciación de las relaciones con el resto de la población, así como en la optimización de las aptitudes que ambas áreas encierran para acoger, además de la residencial, otras actividades terciarias (comercial, hostelería, oficinas, servicios) y de equipamiento.

En particular, se propone un incremento de la oferta de equipamiento dotacional en el área, mediante la disposición de una nueva parcela al pie de Iturribide k., presidiendo el espacio libre o plaza asimismo resultante en dicho emplazamiento (hasta ahora ocupado por un aparcamiento en superficie), que además deberá dotar de continuidad al tejido edificado de Bizkaia kalea y servir de oportuno remate al tejido urbano seccionado hasta el momento por el trazado del ferrocarril. Su destino, en principio a determinar en su momento por el propio Ayuntamiento de Zarautz, bien pudiera ser el de alojamiento dotacional para jóvenes, del tipo de los previstos en la ley 2/2006.

- Preservación y mejora de las cualidades morfológico-ambientales del conjunto. En este sentido se considera prioritario lograr la articulación o transición entre el paseo marítimo y el mirador de Munoa, la recuperación de su relación espacial con el área histórica y la enfatización simbólica del enclave.

- Reordenación de los tráficos rodado y peatonal, con adopción de medidas para el calmado de la velocidad, y nueva regulación del uso del vehículo en el área como



solución a los problemas de accesibilidad, movilidad y de estacionamiento detectados (aparcamiento, carga y descarga, etc.). Ello no obstante, deberá ir unido necesariamente a operaciones que exceden el propio ámbito del plan especial como son, entre otras, la ejecución de la variante de la carretera N-634 (con la reversión a la administración municipal de esta vía a su paso por las calles que ahora atraviesa), el soterramiento y/o desvío del trazado del ferrocarril en el tramo urbano, y/o la construcción de garajes subterráneos en el entorno próximo del Casco.

- Ligado a lo anterior, y allí donde sea posible, se potenciará la utilización del subsuelo del área, ya sea de dominio público (dotaciones, viario, plazas...) o privado (patios de manzana), al objeto de acoger plazas de aparcamiento que contribuyan a disminuir la presión ambiental del vehículo y a liberar en su caso, nuevos espacios cualificados para el peatón.

Los CRITERIOS Y OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES hasta aquí señalados, fueron aprobados por la Junta de Gobierno Local el día 29-11-2007.

#### **IV. PROCESO DE TRAMITACIÓN. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

Un proceso urbanístico como el que se pretende, en un área consolidada como ésta, requiere sin duda aunar la intervención pública con la de los agentes privados de producción urbana, ello además de contar con la participación y aceptación de la ciudadanía que la habita. Es por ello que, tras el periodo de exposición pública del DOCUMENTO DE AVANCE, y la contestación a las sugerencias presentadas, el Ayuntamiento consideró oportuno poner en marcha un proceso de "Participación ciudadana" que permitiera de entre las distintas alternativas posibles de actuación en el área esbozadas en el avance, desarrollar con preferencia aquellas que en mayor medida se adaptasen a las características e intereses propios de la población residente.

Como parte del mismo se celebraron una serie de foros o sesiones abiertas al público a lo largo del mes de Junio del año 2008. Aquellas sesiones en su conjunto abarcaron todo el AMBITO 1. CASCO delimitado por el P.G.O.U. DE ZARAUTZ, en el cual se encuentra incluida el área objeto del presente documento.

A partir de las ideas y sugerencias recogidas tanto en las citadas reuniones como por otros medios puestos a disposición de los ciudadanos (escritos, correos electrónicos...), la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Proyectos, Servicios y Medio Ambiente, tomando como base DOCUMENTO DE AVANCE, y los CRITERIOS Y OBJETIVOS en su día adoptados procedió a concretar las directrices para la ordenación del ámbito. Éstas finalmente fueron desarrolladas por el equipo redactor en el DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL (aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarautz con fecha 3 de Diciembre de 2009 y sometido a exposición pública por un periodo de 2 meses desde la publicación en el B.O.G. el 8 de Febrero de 2010).

El presente texto refundido responde a la necesidad de introducir ajustes en el citado proyecto, conforme a las modificaciones recogidas en la documentación elaborada por el equipo redactor (documento de marzo de 2011), en consideración a:



- El informe 1043/2009 emitido por los técnicos del Servicio Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente, con fecha 11 de Noviembre de 2009, para la aprobación Inicial del Documento.
- Las recomendaciones incluidas en los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones competentes.
- El acuerdo de estimación/desestimación de las alegaciones presentadas al documento de aprobación inicial, conforme al acta de la comisión informativa de Urbanismo, Obras, Proyectos, Servicios y Medio Ambiente, de 23 de Marzo de 2011.

Ello, en conformidad con lo dispuesto en el acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Zarautz con fecha 30 de Marzo de 2011.

## **V. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

---

### **V.1. INTRODUCCION**

El ámbito de actuación del presente Plan Especial se encuentra prácticamente consolidado, por lo que las intervenciones propuestas, habrán de ir dirigidas en su mayor parte a la regeneración urbana, esto es, destinadas a adaptar en la medida de lo posible el tejido heredado a los niveles y estándares urbanísticos actuales.

Como ya ha sido señalado anteriormente, se trata de un área caracterizada por una importante ocupación del espacio disponible, encontrándose además en su mayor parte privatizado. Esto disminuye la capacidad de intervención directa de la administración, que sin embargo no por ello debiera quedar reducida a la simple labor de regulación y/o control de los usos y de la edificación, sino que habrá de implicarse más allá, potenciando el desarrollo de la actividad privada al tiempo de favorecer su convergencia con el interés público y social.

Con respecto al parque edificado, salvo en casos concretos en los que con su incremento o reducción se procura la mejora de la imagen y funcionalidad urbanas, se consolidan los aprovechamientos edificatorios existentes.

En lo referente a los patios de manzana, se insiste en la regulación de los usos y de la edificación (incluidos espacios libres resultantes), persiguiéndose la correcta utilización de las construcciones y propiciando el tratamiento "verde" y ordenado de cubiertas, terrazas y jardines.

En cuanto a la intervención en el espacio libre público, se propone una mejora en la adecuación funcional y ambiental de los actuales espacios libres del área, esto es, su "recualificación", ello sin renunciar a la incorporación de nuevos suelos destinados a este uso dotacional. A la vez se pone especial énfasis en cuestiones como la movilidad rodada y peatonal (reordenación del sistema viario y de los aparcamientos, reduciendo en lo posible la presencia del vehículo), y la reurbanización integral del espacio público, cuestiones ambas a abordar desde la iniciativa municipal.





## V.2 EL TEJIDO EDIFICADO.

### V.2.1. EL PARQUE CONSTRUIDO.

Se plantea una actuación tendente a la recuperación y puesta en valor del área como ámbito predominantemente residencial, lo que implica la adecuación funcional y constructiva del parque de viviendas existente.

Como hemos visto en el capítulo I, la mayor parte de las parcelas residenciales tiene ocupado su frente o fachada a la vía pública por un edificio destinado a viviendas en sus plantas altas y a comercio en las bajas, mientras que los suelos que conforman los patios de manzana se ocupan con construcciones generalmente de una planta como prolongación del bajo comercial, o destinadas en su caso a funciones auxiliares de este uso o del residencial.

La mayoría de estos edificios residenciales presentan un buen estado de utilización. Esto es así dado que la zona posee una buena localización respecto al conjunto de la población (céntrica y próxima a la playa), a lo que se suma que la mayor parte de los edificios no tienen más de cincuenta años (muchos de ellos son de reciente construcción), y que la calidad material de los mismos es de tipo medio. En consecuencia la población residente posee, salvo en casos puntuales, un nivel de vida que posibilita la correcta conservación de los edificios.

Frente a ello, los problemas de habitabilidad provienen de situaciones inherentes a la propia configuración física y legal del espacio urbano, por lo que difícilmente se pueden abordar de forma individual por cada uno de los propietarios y/o usuarios afectados.

Como ya se ha indicado, una parte importante de la trama edificada corresponde a edificaciones realizadas en fechas muy recientes. Así, a finales del siglo pasado, se "completaron" las manzanas que hemos denominado J, K1, K2, L, M y P. Si bien es cierto que tanto la ordenación urbana planteada como la parcelación y edificación no se resolvieron mediante soluciones estrictamente acordes y respetuosas con el entorno preexistente, el resultado sino el más deseable al menos no resulta estridente. Por ello, teniendo en cuenta además el grado de consolidación alcanzado y lo reciente de la construcción, por lo que no es previsible siquiera en el medio plazo la intervención en las citadas edificaciones. Por ello, el presente documento opta para estas manzanas por la consolidación de lo existente, salvo en todo caso pequeñas correcciones puntuales relativas a los patios de manzana y los usos de la edificación, y en menor medida a las alineaciones.

En las restantes manzanas residenciales del área, y a diferencia del resto del Casco, las edificaciones superan en ocasiones la altura "tipo" que se ha venido fijando en las sucesivas Normas de Planeamiento aprobadas en los últimos años, que ha sido de B+IV. Así encontramos edificios con alturas de B+V en calles de anchura no superior a 6,5m, y que no siempre presentan la última planta retranqueada en ático, lo que implica



que la calle principal suele carecer de unas mínimas condiciones de vistas, iluminación y soleamiento.

Por otra parte, como ya hemos indicado, en muchas ocasiones la fachada trasera vierte a patios que configuran un espacio que bien podría proporcionar el desahogo necesario a las viviendas. Por el contrario, frecuentemente éstos presentan una imagen degradada, y se mantienen infrutilizados, carentes de una mínima ordenación y conservación, e incluso con deficientes condiciones higiénicas.

Por todo ello se considera necesaria la incorporación de los suelos encerrados en el interior de los patios de manzana a los usos y planteamientos propios del suelo urbano residencial, buscando no sólo una función más o menos productiva de las parcelas vinculadas, sino procurando además que de su ordenación y regulación resulten edificaciones y espacios con un nivel constructivo y urbanístico acorde con el contexto del que participan.

En primer lugar se plantea la consolidación de la edificación existente en los frentes de parcela, por lo que las edificaciones mantendrán su actual perfil salvo en los que éste supere el perfil tipo o característico del área en su conjunto -PB+IV-. En este caso, en el momento de su sustitución sólo podrán realizar por encima del mencionado perfil una planta bajo cubierta, dispuesta en su caso formando un ático, es decir, retranqueada respecto a la alineación hacia la calle. Con independencia de lo anterior, en aquellos edificios en los que el actual perfil resulta inferior al tipo señalado de PB+IV, y sólo cuando la materialización de este último consigue una mejora evidente de la imagen urbana, el Plan posibilita el incremento de la edificabilidad física en dichas parcelas.

Además de lo anterior, puntualmente, y al objeto de posibilitar la adecuación tipológica y funcional de algunas parcelas a las características del tejido edificatorio del área, o en su caso de mejorar en la medida de lo posible la relación ancho-alto de la calle, el Plan propone unas nuevas alineaciones edificatorias también aquí ligadas a actuaciones de sustitución de la actual edificación.

En segundo lugar, se propone allí donde sea posible la regulación integral de los patios de manzana, a los siguientes criterios generales:

-Utilización óptima y total del espacio resultante entre las alineaciones interiores de las manzanas, ya sea en planta sótano, ya en semisótano o en planta baja, de forma que su puesta en valor permita la construcción de una edificación "razonable" y la obtención de espacios ordenados y accesibles.

-Introducción en relación a dichos patios de manzana de parámetros de diseño propios del espacio libre público, incorporando en la medida en que ello sea posible un uso público o privado de las superficies libres resultantes (terrazas,



patios, etc.) mediante soluciones preferentemente ajardinadas y tratamientos blandos vegetados.

-Ordenación efectiva, mediante la correspondiente ordenanza, de los volúmenes y edificaciones en altura que configuran los citados patios de manzana, aplicando para ello a los elementos correspondientes (fachadas, etc.) principios propios del espacio secundario tradicional, esto es, conformes a unos criterios compositivos y formales básicos de los que resulte una imagen urbana menos representativa, pero no por ello más descuidada que la de la fachada principal.

-Articulación de una correcta transición entre los edificios residenciales (o edificación principal de la parcela) y las construcciones que ocupan los patios señalados, previendo para ello soluciones que garanticen dicho objetivo como por ejemplo, la utilización como terraza de al menos una parte de la cubierta, accesible desde la vivienda de la planta primera.

- Preferencia por las actuaciones conjuntas y coordinadas entre varios propietarios, frente a otras individuales que puedan comprometer la viabilidad de futuras intervenciones, por entender las primeras más eficaces en términos de regeneración urbana.

Este proceso, dado el escaso número de viviendas vacías en el ámbito, deberá redundar en el afianzamiento de la población residente en el área y mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas.

#### V.2.2. LOS USOS Y ACTIVIDADES EDIFICATORIAS.

La actividad residencial (primera y segunda residencia), junto con el sector terciario, son las de mayor presencia en el ámbito. Es aquí, junto con el resto del área Casco, donde se produce una mayor concentración cuantitativa y cualitativa de actividades, esto es, ambas acogen una parte sustancial del empleo, de la oferta comercial, del ocio y de los servicios de Zarautz. Por ello, su fortalecimiento y correcta regulación se entiende de vital importancia en el proceso de regeneración del área.

En este sentido, hay que tener en cuenta que un adecuado nivel de actividad contribuye positivamente a la caracterización del espacio público y tiene incidencia directa en factores de primer orden como son la funcionalidad y la cualificación del mismo.

Por ello se trata en primer lugar de promover actuaciones que procuren la recuperación física y ambiental de las edificaciones y locales que albergan los comercios, las cuales habrán de verse complementadas con otras como puedan ser la rehabilitación del espacio urbano mediante su reurbanización total, además de la regulación y mejora de la movilidad y de la accesibilidad en el conjunto del área.



En concreto, se proponen varias intervenciones en los patios de manzana encaminadas a la mejora funcional de estos espacios como áreas de uso comercial o sus auxiliares, utilizando donde sea posible el subsuelo para la obtención de plazas de aparcamiento.

En todos los casos, será necesario estudiar además de los accesos (rodado y peatonal), la ubicación de espacios para las labores de carga y descarga, que se realizará si los locales sobrepasan una determinada superficie, en el interior de los mismos.

Se propone además de manera particularizada la regulación del uso de vivienda en la parte trasera de las plantas bajas de la edificación, siempre y cuando se solventen además todas las condiciones técnicas precisas, ello con dos objetivos prioritarios:

1) Potenciar la utilización apropiada de los patios de manzana; e

2) Incrementar las posibilidades de uso de las plantas bajas, en especial en aquellas calles en las que no existe una fuerte demanda comercial y los locales, muchas veces de grandes dimensiones, quedan vacíos o infrautilizados.

-----

Como complemento a la actividad privada desarrollada en el área se plantea la obtención de una parcela destinada a la construcción en su momento de un nuevo equipamiento dotacional al servicio de la misma, lo que además de enriquecer y diversificar la ya importante actividad de la zona, serviría para paliar las carencias detectadas al respecto con la construcción un edificio, destinado a "alojamiento dotacional", al hilo de lo establecido en la reciente Ley 2/2006.

Dicha actuación permite además habilitar un nuevo espacio libre de uso público, una vez eliminado el aparcamiento al aire libre hoy día existente en dicho emplazamiento, que pasa ahora al subsuelo de la parcela. Ello no solo no implica la destrucción de plazas de aparcamiento (más bien permite el incremento de las mismas), sino que posibilita la eliminación de la actual rampa de acceso a los garajes privados de la edificación vecina, permitiendo plantear un acceso conjunto a ambos garajes, con una ubicación más acertada.

Además de los objetivos anteriores, la materialización del nuevo edificio en ese emplazamiento permite una mejora de la calidad del espacio urbano, en base a los siguientes criterios:

- Reconfiguración y recualificación del actual vacío existente (aparcamiento en superficie).



- Complemento de la actual fachada urbana hacia Bizkaia K. en continuidad con las manzanas precedentes.
- Adecuada solución al encuentro entre la vía de ronda del ferrocarril y Bizkaia k, en respuesta a los problemas de accesibilidad del espacio público en este punto.

### **V.3. EL ESPACIO PÚBLICO.**

#### **V.3.1. LA RED VIARIA Y EL APARCAMIENTO**

En el diagnóstico previo se ha estimado como uno de los problemas de mayor importancia el deficiente equilibrio entre los tráficos rodado y peatonal, siendo éste uno de los aspectos cuya resolución tendrá especial incidencia en la mejora de la calidad ambiental del espacio urbano.

En Zarautz, a pesar de los intentos de disminución del tráfico rodado en un área como el Casco, cuya estructura no está diseñada para el coche, puede decirse que el empeño todavía no ha sido posible, toda vez que la solución definitiva pasa por la realización de unas concretas y costosas infraestructuras de ámbito supramunicipal (variante de la N-634, soterramiento o desvío del ferrocarril, etc.), imprescindibles para paliar el déficit de accesibilidad y movilidad que hoy por hoy soporta la población en su conjunto.

Los efectos indeseados de esta situación se evidencian con intensidad en este área, obligada a soportar no solamente como tendría que ser pertinente los tráficos internos del propio ámbito, sino tránsitos de paso hacia el resto de la población y lo que resulta más anacrónico, hacia otros núcleos vecinos.

En todo caso, y a la espera de la ejecución de dichas infraestructuras (en cuyo momento los desplazamientos de paso a través del área resultarán innecesarios), se entiende que el uso del vehículo en el área puede y debe ser limitado desde ya, por lo que con este fin se propone desde el presente Plan Especial una reordenación de los tráficos internos de la misma, partiendo de un supuesto como es la total eliminación a corto plazo del resto de los flujos hoy día todavía existentes.

No obstante y considerando que en la actualidad se están estudiando las diferentes alternativas y trazados de varias de las infraestructuras citadas, y teniendo en cuenta la repercusión que para la movilidad del área conlleva la elección de una u otra solución en cada caso, se ha optado por no incluir en el presente documento una propuesta cerrada sino meramente indicativa (no normativa), de forma que el ayuntamiento en su momento, siempre con los criterios y fines establecidos por el plan especial pueda establecer una solución definitiva.

La movilidad en el área ha sido analizada de forma conjunta para todo el ámbito 1-OR-Casco, de forma que en la propuesta planteada se han primado los recorridos peatonales y/o en bicicleta en su caso, frente al uso del vehículo particular, aunque sin contemplar la total eliminación del tráfico rodado lo que produciría una multiplicidad de efectos secundarios no deseados. Se ha entendido por el contrario más eficaz una controlada coexistencia entre el vehículo y el peatón, recuperando la calle para éste sin perjuicio de que se ofrezca una oportuna respuesta satisfactoria a las necesidades generadas entre otras por la actividad residencial y comercial que se desean potenciar.



Para ello se ha propuesto la derivación del tráfico rodado interno hacia aquellas calles que permiten por su trazado acogerlo en mejores condiciones, articulando así un recorrido en ronda (Zigordia k.-Salegi k.- Gipuzkoa k.- Gaiztape k - Nafarroa k.- San Inazio k. y Bizkaia k.) que posibilite el acceso rodado con cierta proximidad a los diferentes puntos del área, incluidos los aparcamientos públicos y privados allí localizados. Estas calles, con la excepción de Bizkaia k. (**viario rodado**) se disponen como **vías de coexistencia** en las que habrán de convivir de forma ordenada un tráfico lento y reducido al máximo, con el peatón y en su caso (Nafarroa k.) la bicicleta.

Esta cohabitación de tráfico debe ir acompañada por medidas no exclusivamente coercitivas que además de persuadir del uso del vehículo (salvo cuando resulte de verdad imprescindible) fuercen a ralentizar la velocidad del mismo. Entre ellas, las propias del diseño urbano como son el dimensionado estricto de la zona de rodadura, la utilización de pavimentos de coexistencia, bolardos, etc.

Por otra parte, se plantea un segundo recorrido en el que se permitirá la carga y descarga en horario controlado, así como el paso de vehículos a los garajes existentes o



que queden posibilitados por el plan. Las calles que lo conforman son: primer tramo de Foruen k., Herrikobarra k., primer tramo de San Frantzisko k., Zigordia k. e Ipar k.

El tramo de San Frantzisko (nºs 25 a 37) y el de Zigordia k. a partir del 33, pueden entenderse alternativos (días, horas...).

Finalmente se señalan determinadas calles o tramos de éstas en los que se permite el paso de vehículos exclusivamente hacia los aparcamientos (públicos o privados) ahora existentes.

El resto del ámbito se habilita como **viario peatonal** si bien esto no impide que en determinadas circunstancias justificadas pueda regularse el paso ocasional de vehículos por las calles en los que su trazado así lo permita.

Se consigue así eliminar el tráfico en una parte importante del área y obtener un espacio comercial peatonal que facilite el encuentro y la estancia de los viandantes, sin por otra parte incidir de manera significativa en la movilidad rodada del conjunto.

Por otra parte y teniendo en cuenta la importancia que ha adquirido en los últimos años el uso de la bicicleta en la población, se plantea un circuito de **carriil bici** o "bidegorris", que adaptado a las necesidades de los usuarios, permita completar la red municipal.

La necesidad de reducir al mínimo la presencia del vehículo en el espacio público conllevará no obstante la eliminación de algunas plazas de aparcamiento en superficie, las cuales en todo caso se verán restituidas mediante la construcción del aparcamiento bajo el nuevo edificio dotacional propuesto en el área 1-2. Dicho aparcamiento, junto al un nuevo previsto para residentes<sup>2</sup> y rotación en el subsuelo de la plaza que bordea Gaiztape k. (fuera del ámbito de actuación del presente plan especial, pero con incidencia directa en ésta), habrán de servir para paliar en una parte el problema de estacionamiento inherente al casco en su conjunto.

Con independencia de las respuestas anteriores al complejo problema del aparcamiento, ambas de iniciativa pública, se entiende desde el Plan que pueden haber otras soluciones complementarias, basadas en la utilización del interior de los patios de manzana (en algunos casos ya ocurre así), allí donde las condiciones técnicas y de accesibilidad lo permitan. Aquí se enmarca la propuesta de ejecución de un "aparcamiento autónomo", en la parcela resultante en el interior del patio de manzana Q.

A la hora de abordar la utilización de estos espacios como aparcamiento en subsuelo son varios las dificultades que se añaden a las ya comentadas, destacando entre ellas la compleja estructura de propiedad existente, obstáculo que debe superarse para abordar la empresa de un modo conjunto que permita cuando menos un mínimo aprovechamiento que garantice la rentabilidad de la intervención.

---

<sup>2</sup> Entendiendo por residentes no solo los que habitan el área sino también los que desarrollan su actividad en la misma.



Estas actuaciones, además, habrán de resolverse mediante soluciones constructivas que permitan obtener los ya citados objetivos de recuperación ambiental y del paisaje urbano en los referidos patios de manzana, coadyuvando así en el fin último de renovación del área. Los proyectos deberán además resolver con corrección los accesos rodados al interior de los mismos, que deberán realizarse siempre desde calles en las que esté permitido el acceso rodado de vehículos de forma permanente.

Todo ello hace intuir como imprescindible la colaboración público-privada en un proceso cuya articulación, a instancia o iniciativa del Ayuntamiento, habrá de quedar establecida mediante el correspondiente convenio urbanístico entre éste y los propietarios u otros agentes privados implicados/implicables, el cual deberá servir sin duda para propulsar las actuaciones pretendidas.

Un último capítulo referido al sistema viario lo representa el déficit en las condiciones de accesibilidad existente en determinados puntos del área, resultado de la orografía pero más aún de los condicionantes y el desequilibrio que imponen las grandes infraestructuras de transporte que bordean el área.

En lo referente a la travesía de carretera N-634, los problemas de accesibilidad habrán de quedar resueltos con la disminución y atemperado del tráfico, la supresión del aparcamiento en superficie (en concreto el estacionamiento de autobuses que deberá preverse en una zona más alejada de Nafarroa k.), y el tratamiento arquitectónico unitario del espacio urbano, al hilo de lo apuntado en párrafos anteriores.

Existen por otro lado otros lugares del área cuya accesibilidad se ve en la actualidad mermada por actuaciones que no han solventado correctamente los condicionantes impuestos por la topografía (esquina Iturribide k. y Bizkaia k.; remate del Malecón y el mirador de la Munoa; relación rodada ente San Inazio y Bikaia k.), siendo éstas cuestiones que habrán de ser resueltas mediante un estudio o proyecto específico en cada caso.

No obstante lo anterior, los mayores problemas de accesibilidad en el área (y el de más compleja solución) se localizan en su límite suroeste, donde se están realizando gestiones en orden a un eventual desvío y/o soterramiento (total o parcial) del ferrocarril, que por el momento atraviesa el área con trazado en superficie.

El complejo proyecto, que en todo caso escapa a las competencias del presente Plan Especial, entendemos habrá de contemplar, además de los ineludibles condicionantes técnicos y económicos, la integración de la instalación en el entorno urbano en el que penetra. En este sentido el diseño debiera tener en consideración el contexto, empleando en consecuencia formas y materiales adecuados al medio urbano.

En cualquier caso este Plan plantea al respecto dos cuestiones importantes: por un lado, entiende necesario al menos el mantenimiento de un paso peatonal (soterrado o





elevado de acuerdo a las cotas finales del trazado) entre San Francisco k. y Santa Klara k., manteniendo la continuidad de la trama histórica y la permeabilidad peatonal desde el Suroeste; por otro, propone liberar un paso o itinerario peatonal de borde que articule la transición a lo largo de ambos márgenes de las vías, e impida la creación de zonas inaccesibles e inconexas.

### V.3.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Como ya se ha abundado en capítulos anteriores, el espacio urbano del área 1-2 OR ENSANCHE, se caracteriza por la escasa disponibilidad de espacios libres, dada la desmedida ocupación del suelo disponible. A este respecto, el plan ha establecido entre sus objetivos principales dos prioridades como son la ampliación de la superficie destinada a plazas, parques y jardines, y la consolidación y mejora de los ya existentes.

En consecuencia se prevé en primer lugar la reurbanización de todos los espacios de uso y dominio público mediante intervenciones urbanizadoras que procuren no sólo la optimización de sus condiciones constructivas, estéticas y funcionales, sino que además, contribuyan a dotarlos de carácter y singularidad, lo que ayudará a cualificar el paisaje urbano.

Entre otras actuaciones, y como complemento de aquellas relativas a la accesibilidad y movilidad descritas en los apartados anteriores, se proponen las siguientes:

-Solución mediante un proyecto específico (que en su caso podría ir acompañado de la obtención de un equipamiento relacionado con la actividad turística o de ocio), de la transición espacial entre el Malecón y el Mirador de la Munoa, que además de solventar los problemas de accesibilidad en dicho punto articule la relación formal entre playa y mar, recupere la relación espacial con la trama del Casco Antiguo, y pueda finalmente entenderse como hito o símbolo urbano de la vinculación del lugar con la tradición marinera de la villa de Zarautz.

-Integración de Geltoki bidea y del paseo de borde de las vías en el conjunto de espacios libres liberados por las obras de soterramiento/desvío del ferrocarril, una vez ejecutadas éstas.

En segundo lugar, y con el propósito de incrementar la superficie destinada al uso de espacios libres, se propone la creación de un nueva plaza en el lugar que hoy ocupa el aparcamiento en superficie situado en Iturribide k.

Por otra parte, la ordenación y habilitación de los patios de manzana propuesta (en especial el de la manzana Q), aunque no supone el incremento de la superficie destinada a espacios libres públicos, permite la obtención de nuevas áreas ajardinadas privadas que sin duda han de proporcionar una importante mejora funcional y ambiental del tejido edificado.



### V.3.3. LA URBANIZACIÓN Y LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

#### **V.3.3.1 Pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano**

Como criterio global se prevé el tratamiento de todas las vías urbanas como peatonales o en su caso de coexistencia vehículo-peatón. En el plano *II.5. Criterios Generales de Urbanización y de adecuación de los patios de manzana*, se han indicado las actuaciones que se pretenden definir en el área y que son consecuencia de los objetivos ya descritos anteriormente: reurbanización del espacio público y privado; caracterización y mejora de la imagen urbana, mejora de la accesibilidad-movilidad, ordenación y regulación del tráfico peatonal y rodado, así como de los aparcamientos. Estas diferentes actuaciones conllevan un tratamiento adecuado de las áreas en cuanto a la urbanización y pavimentación en particular.

El ámbito 1-2- OR ENSANCHE CASCO- DEL P.G.O.U. DE ZARAUTZ, está integrado en al área denominada Ámbito 1-OR Casco, para el cual este plan recoge unos criterios generales de urbanización y que ha quedado subdividido en atención a su origen y morfología en dos áreas diferenciadas cuyo "carácter" específico, deberá ser potenciado desde la urbanización, de forma que el espacio público coadyuve al entendimiento del conjunto edificado.

Se han establecido dos ámbitos en los que las obras de adecuación habrán de seguir pautas diferenciadas, previamente establecidas en sendos proyectos unitarios de urbanización, cuyas soluciones técnicas y de materiales (pavimentación, iluminación, mobiliario urbano...), responderán a las características formales y arquitectónicas de cada zona, a saber:

-Zona de Casco Histórico, elementos propios de un trazado histórico y monumental (contraste de escalas; predominio del macizo y la masa; empleo de materiales tradicionales -piedra, madera, fundición etc.-; uso contenido del color; composición irregular y pintoresca....) y

-Zona de de transición o primeros Ensanches, con elementos que refuercen el "ambiente urbano" característico de principios del siglo pasado (soluciones eclécticas, ambientes y perspectivas más amplias, composiciones regulares, empleo de "nuevos" materiales -hormigón, acero, etc.-, mayor colorido...).

Por otra parte, la caracterización del espacio, vendrá a su vez dada por la función urbana que se asigna en concreto a cada espacio o vía.

Uno de los espacios que ha de ser objeto de reurbanización integral es el tramo correspondiente de Nafarroa k. junto con el entorno de la Parroquia y el parque de la Rosaleda, configurando un espacio mixto o boulevard cuyo tratamiento se ha de concebir desde parámetros cercanos al concepto de calle o "espacio duro" si bien habrán de incorporar con profusión elementos vegetales y jardines. Este elemento ha de servir además para integrar el edificio de la Parroquia, la torre campanario y el palacio



de Narros, así como el Convento de San Frantzisko en el conjunto Monumental, por lo que su habilitación ha de ponerse al servicio de estos importantes monumentos, proporcionando el marco adecuado para su observación y disfrute.

Otros espacios libres del área, deberán ser también objeto de reurbanización integral, como son el Mirador de los Pescadores y entorno que deberá singularizarse; así como el espacio libre resultante junto a Iturribide k. y Geltoki bidea. Estos últimos deberán quedar integrados y mantener la unidad en el tratamiento con el paseo de borde del ferrocarril proyectado.

En todo caso se posibilitará la recuperación y puesta en valor de los ejemplares arbóreos y vegetación singular ahora presentes en el área, y la utilización de especies vegetales con escasas necesidades de riego y mantenimiento, predominantemente de ciclo no anual y autóctono.

Los recorridos o itinerarios peatonales deberán quedar en cada caso integrados con el espacio al que pertenecen, adaptando su configuración a las características de éstos.

Con carácter general en las vías de coexistencia se eliminarán los escalones existentes dejando toda la sección de la calle a la misma cota disponiendo materiales diferentes que separen visualmente la zona peatonal de lo estrictamente rodado. En aquellas de sección más amplia se dispondrán también alcorques y arbolado.

Por último, se considera conveniente soterrar en todo el ámbito los depósitos de residuos urbanos, con sistemas para la recogida selectiva de los distintos tipos que se producen en el área, o es su caso estudiar la posibilidad de implantar en la zona otros sistemas más novedosos para su recuperación selectiva (recogida puerta a puerta...).

#### **V.3.3.2 Infraestructuras de Servicios Urbanos**

En el diagnóstico del estado de las infraestructuras se constata que el total de las parcelas tiene acceso a las infraestructuras básicas. Las redes en el área se encuentran a pleno servicio aunque en algunos casos puntuales será necesario proceder a completar o renovar las instalaciones, lo que en todo caso se realizará de acuerdo a las soluciones adoptadas en los últimos años para el resto de la localidad.

Tal y como se observa en los planos de la documentación gráfica esta renovación afecta en mayor medida a las redes de titularidad municipal (saneamiento y alumbrado público), mientras que las que distribuyen las empresas correspondientes (electricidad, telefonía y gas), son de trazado subterráneo y se encuentran en buen estado.



En el caso de la red de abastecimiento, como en la de saneamiento (pluviales y fecales) habrá de proceder a su correcto mantenimiento, y en su caso, a la progresiva reforma en aquellas calles indicadas.

Por otra parte, el Alumbrado Público, debe rehacerse especialmente en los espacios libres tanto existentes y de nueva creación, con los mismos criterios ya apuntados para el resto de la urbanización. La actuación debe proceder a la renovación de la red y de las luminarias mediante soluciones que contemplen el ahorro energético y la disminución de la contaminación lumínica, y ejecutando la canalización subterránea.

#### **V.4. PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANIZADO. CATALOGO.**

El área en cuestión presenta un escaso interés desde el punto de vista del patrimonio histórico. Encontramos así solamente cuatro (4) edificios y (1) un elemento de interés, que por otro lado forman parte integrante del denominado CATALOGO DEL PATRIMONIO DE INTERES ARQUITECTONICO, ARQUEOLOGICO, Y ETNOGRAFICO del vigente planeamiento urbanístico municipal, adscritos a la calificación de *"Bienes Inmuebles de interés Local, categoría 2"*.

Dichos edificios y elementos resultan recogidos en el plano *"II.2. Patrimonio Urbanizado y Edificado"*.

Nº	ELEMENTO
1	Edif. viv.,Gipuzkoa k. 24
2	Edif. viv.,Gipuzkoa k. 26
3	Edif. viv.,Gipuzkoa k. 28
4	Edif. viv.,Gipuzkoa k. 30
5	Muro del Antiguo palacio Mancisidor, Nafarroa k. s/n.

El Plan Especial, en este sentido, hace suyas las valoraciones efectuadas desde el P.G.O.U. respecto de estos elementos, por lo que las actuaciones autorizadas en ellos serán las previstas en el art. 10.3.08 de las "Normas Urbanísticas" del citado Plan General.

-----

Finalmente indicar que el Plan Especial, a los efectos de su efectiva protección, recoge como parte del Camino de Santiago (Bien Cultural calificado con la categoría de Monumento) a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco, el trazado del Camino que en su día atravesaba el Casco de Zarautz, (Ver plano II.2. *Patrimonio, Urbanizado y Edificado*).



## **V.5 REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**

En aplicación de lo establecido en la vigente legislación urbanística, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" exclusivamente aquellos suelos pertenecientes a las parcelas a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha parcela ("actuaciones de dotación").

No obstante lo anterior, en tanto en cuanto no se intervenga en las mismas materializando dicho incremento, los citados suelos mantendrán la consideración de suelo urbano consolidado.

El resto de los suelos objeto del presente P.E.R.U. se consideran en consecuencia adscritos a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".

La asignación a la propiedad de la edificabilidad urbanística correspondiente a los distintos ámbitos de actuación pertenecientes a las dos citadas categorías de suelo urbano se ajustará a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

Por lo que se refiere a la adecuación del Plan Especial al planeamiento urbanístico general del municipio, cabe indicar que el mismo ha sido redactado respetando la sistemática en cuanto a la definición de usos, régimen de calificación del suelo, establecimiento y aplicación de parámetros para el control de la edificación, y demás determinaciones establecidas en el documento de Revisión aprobado definitivamente por su Ayuntamiento en sesión plenaria de 13.02.2008.

## **VI. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.**

---

### **VI.1. CONDICIONES GENERALES DE ACTUACIÓN.**

A efectos de lo que se define como actuación urbanística, en el ámbito del presente Plan Especial ésta queda resuelta de acuerdo a las siguientes condiciones:

□ **Actuaciones Aisladas:**

Son Actuaciones Aisladas todas aquellas unidades edificatorias existentes dentro del área en las que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Sin perjuicio de los "proyectos o documentos de gestión" que en su caso pudieran resultar necesarios, su desarrollo requerirá asimismo la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización".



□ **Actuaciones de Dotación:**

Son de Actuaciones de Dotación (A.D.) las previstas en aquellos ámbitos y/o unidades edificatorias existentes, cuya ejecución conlleva su pertenencia al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Sin perjuicio de los "proyectos o documentos de gestión" que en su caso pudieran resultar necesarios, su desarrollo requerirá asimismo la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización".

□ **Actuaciones Aisladas o de Dotación:**

Son Actuaciones Aisladas y/o de Dotación aquellas unidades edificatorias en las que el Plan contempla, entre sus distintas opciones de intervención constructiva, al menos una que implica un incremento de la edificabilidad ponderada de la citada unidad. La concreta definición de la actuación urbanística en ellas -aislada o de dotación- resulta remitida al momento de solicitud de la obligada licencia de edificación, quedando definidas hasta ese momento en el Plan como actuaciones aisladas y/o de dotación.

en Zarautz, a Mayo de 2011.

Fdo.: Rosario Marijuán de la Asunción  
Arquitecto

Fdo.: José Erquicia Olaciregui  
Arquitecto





## ANEXO I: PLANEAMIENTO GENERAL EN EL AREA







*12.1.4. 1-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua –OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNA–.*

1. 1-2 areak (OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNA) 60.042 m<sup>2</sup> inguruko azalera du, eta Birgaitze Integratuaren mugatik kanpo geratu den HIRIGUNEKO zonaren Ipar, Hego eta Ekialdean kokatutako lurzorua hartzen ditu. Guztira, 918 etxebizitza inguru hartzen ditu.

2. Area etena da; eta 1-15. arearen zati batekin, eta 1-2, 1-3, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10, 1-11 eta 1-12. areekin bat dator, bai eta aurreko Arau Subsidiarioetako hegoaldeko zabalgunea (6. zona) ia osoarekin ere.

3. Arearen barne, esparruaren Ekialdean kokatutako honako espazio libre eta ekipamenduen zuzkidurak nabarmen-tzen dira.

— Erabilera publikoko espazio libre eta berdeguneak (3. erabilera): Geltoki Bidea parkea, 2.200 m<sup>2</sup> inguruko azalerarekin.

— Kirol-ekipamendua (4. erabilera 3. mota). Antoniano kiroldegia, Nafarroa 18an.

— Irakaskuntza-ekipamendua (4. erabilera 4. mota). Antoniano ikastetxea eta lanbide-ikastetxea Gipuzkoa kaleko 1-3an.

— Elkarte-ekipamendua eta ekipamendu soziokulturala (4. erabilera, 12 eta 13. motak). Zigordia 39.

4. Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, gaur egungo antolamenduaren oinarriko egitura mantentzeko, eta bertan dauden eraikinak eta urbanizazioa berri eta birgaitzeko proposatu dute. Espresuki, eremu osoaren hiri-berrikuntzarako plan berezia idazteko proposatu dute. Horrenbestez, arearen barne sartutako lurzoruen antolamendu xehatua, hiri-berrikuntzarako plan bereziak ezarriko du. Honek, antolamendu-xede den arearen gaur egungo hirigintzako eraiki-garritasuna pixka bat aldatu ahal izango du, honen barruan, hirigintzako eraiki-garritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua kategorizatu ahal izango ditu, eta, hala badagokio, jarduketa integratuak mugatu ahal izango ditu. Plan Bereziak proposatu ahal izango duen sestra gaineko hirigintzako eraiki-garritasuna handitzeko guztizko muga maximo gisa 2.000 m<sup>2</sup> ezartzen da.

5. Plan berezia onartu eta indarrean jarri arte, eremu guztia behin-behinean hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen da eta badagoen hirigintzako eraiki-garritasuna handitzeko baimena ez dute emango. Antoniano ikastetxearen kasuan, bere eraiki-garritasun fisikoa, 2006ko ekainaren 6an Udalak behin betiko onartutako Xehapen Azterlanean jasotako parametroen arabera definitzen da.

6. Gipuzkoa kaleko 24, 26, 28 eta 30 zenbakidun eraikinak, eta Nafarroa kalearen ondoko antzinako Mancisidor jauregiko horma, HAPÖren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne daude. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluaren aurrekiritako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiete nagusiki.

**12.2. 2. EREMUA. AZPEITI BIDEA.**

*12.2.1. Xedapen orokorrak.*

AZALERA: 43.108 m<sup>2</sup>.

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua, antolamendu geroratuko esparruaren –OR ALDAPETA– eta SANTA BARBARA bizitegi-lursaileko zuzkidura-jarduketaren salbuespenekin. Hauek, hiri-lurzoru finkatu gabeko kategorian sartzen dira.

*12.1.4. Área 1-2. Ámbito de ordenación remitida –OR ENSANCHE CASCO–.*

1. El área 1-2 (OR ENSANCHE CASCO) comprende una superficie aproximada de 60.042 m<sup>2</sup> se corresponde con los suelos situados al Norte, Sur y Este de la zona CASCO que han quedado fuera de la delimitación del Área de Rehabilitación Integrada. Alberga un total aproximado de 918 viviendas.

2. Se trata de un área discontinua que se corresponde con parte del área 1-15, y con las áreas 1-2, 1-3, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10, 1-11 y 1-12, así como con la práctica totalidad del denominado ensanche sur (zona 6) de las anteriores NNSS.

3. Dentro del área se destacan las siguientes dotaciones de espacios libres y equipamientos, situadas en la parte Este del ámbito:

— Espacios libres y zonas verdes (uso 3) de uso público: Parque de Geltoki Bidea con una superficie aproximada de 2.200 m<sup>2</sup>.

— Equipamiento Deportivo (uso 4 tipo 3). Polideportivo Antoniano en Nafarroa 18.

— Equipamiento Docente (uso 4 tipo 4). Colegio Antoniano y escuela profesional en Gipuzkoa kalea 1-3.

— Equipamiento Asociativo y Socio-Cultural (uso 4 tipos 12 y 13). Zigordia 39.

4. Como objetivo y criterio urbanístico general para el área se propone el mantenimiento de la estructura fundamental de la ordenación actual, así como la renovación y rehabilitación de la edificación y urbanización existentes. Se propone expresamente la redacción de un plan especial de renovación urbana de toda el área. En consecuencia, la ordenación pomenorizada de los suelos incluidos dentro del área será establecida por el plan especial de renovación urbana que podrá modificar ligeramente la edificabilidad urbanística actual del área objeto de ordenación, categorizar dentro de la misma suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada y delimitar, en su caso, actuaciones integradas. Se fija como límite máximo total del incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante que podrá proponer el Plan Especial el de 2.000 m<sup>2</sup>.

5. Hasta la aprobación y entrada en vigor del plan especial toda el área se categoriza transitoriamente como suelo urbano consolidado y no se permitirán aumentos sobre la edificabilidad urbanística existente. En el caso del colegio Antoniano su edificabilidad física queda definida conforme a los parámetros recogidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 6 de junio de 2006.

6. Los edificios de Gipuzkoa kalea 24, 26, 28 y 30, así como el muro del antiguo palacio Mancisidor junto a Nafarroa kalea están incluidos en el catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico del PGOU, por lo que les serán de aplicación preferente las ordenanzas y el régimen de protección previsto en el Título 10 del Tomo 1.

**12.2. ÁMBITO 2 AZPEITI BIDEA.**

*12.2.1. Disposiciones Generales.*

SUPERFICIE: 43.108 m<sup>2</sup>.

CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbano Consolidado, con las excepciones del ámbito de ordenación remitida –OR ALDAPETA– y la actuación de dotación de la parcela residencial SANTA BARBARA- que se categorizan como suelo urbano no consolidado.





**ANEXO II: COMPARATIVA ENTRE LAS EDIFICABILIDADES EXISTENTES Y POSIBILIDADES  
POR EL P.E.R. EN LA MANZANA Q.**



Con carácter meramente informativo, se adjunta un cuadro comparativo referido exclusivamente a las "Parcelas de Actuación de Dotación" resultantes en la Manzana Q, por ser la más representativa del área. En él se comparan las edificabilidades actuales y las posibilitadas por el presente documento, para cada una de las unidades edificatorias en las que se plantea como única opción una actuación que supone el incremento de los aprovechamientos consolidados antes de su aprobación. Para ello se han aplicado los coeficientes de homogeneización del P.G.O.U. vigente.

Indicar también que la edificabilidad ahora posibilitada se ha calculado de forma aproximada, ya que el volumen que finalmente habrá de adoptarse, estará condicionado por la aplicación de las distintas ordenanzas, servidumbres u otras circunstancias que en su momento puedan afectar a la unidad edificatoria correspondiente.

parcela	Edificabilidad NNSS vigentes					Edificabilidad PERU				
	Superficie Construida	Numero de planta	Uso Caract.erístico	Coeficiente Ponderación	Edificabilidad aprox.imada	Superficie Construida	Numero de planta	Uso Caract.erístico	Coeficiente Ponderación	Edificabilidad aprox.imada
Zigordia 49	102	pb	comercial	0,51	52,02	102	pb	comercial	0,51	52,02
	-	-	-	-	-	340	p1-2-3-4	vivienda	1	340
	-	-	-	-	-	28	pbc	vivienda	1	28
<b>total</b>	-	-	-	-	<b>52,02</b>	-	-	-	-	<b>420,02</b>
Gipuzkoa k.18	455	pb	comercial	0,51	232,05	223	pb	comercial	0,51	113,73
	-	-	-	-	-	892	p1-2-3-4	vivienda	1	892
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>total</b>	-	-	-	-	<b>232,05</b>	-	-	-	-	<b>1005,73</b>