



1-2 AREA -OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA- HIRI BERRIKUNTZARAKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA, Q ETXADIARI DAGOKIONA

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA

- (1) Justifikazio Memoria
- (2) Ordenantza Partikularrak
- (3) Antolamenduaren Planoak

2013KO EKAINA



(1) DOKUMENTUA. JUSTIFIKAZIO MEMORIA

1.- Plan Bereziaren aldaketaren xedea eta justifikazioa

2012ko abenduaren 7an egindako bilkuran, Zarauzko Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak erabaki zuen behin betiko onespena ematea plan orokorreko 1-2 areako —OR HIRIGUNEKO ZABALGUNEA— Q18 partzelaren Xehetasun Azterketari; Larrain Promoción Inmobiliaria SL sozietateak abiarazi zuen Xehetasun Azterketa hori.

Bilkura berean, 1-2 arearen hiri berrikuntzarako plan bereziaren Q etxe-saileko ordenantza partikularra aldatzeko konpromisoa hartu zuen Tokiko Gobernu Batzarrak, eta errekerimendua egin zion Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuari: ahalik eta azkarren dokumentua egiteko lanak has zitzen

Aldaketa egiteko oinarrizko jarraibide hauek finkatu ziren:

- Egungo Q18 partzela osatzen duten zoruen kalifikazioa aldatzea (aparkaleku autonomotik bizilekura).
- Q09tik Q24ra bitarteko partzeletan eta egungo Q18 partzela osatzen duten zoruetan, plan orokorrean dagoeneko onartutako erabilerez gain, onartu egingo da garajetakoa ere, erabilera bateragarri gisa, horretarako jarriko diren baldintzekin. Partzela batean edo batzuetan garajeen eraikuntza baimentzeko, batetik, sarbideak bermatu beharko dira, bestetik, eraiki beharreko partzeletan zortasunak ezarriko dira (ibilgailuak beste finketara sartu ahal izateko); eta azkenik, gutxieneko plaza kopuru bat justifikatuko da sarbideak gehiegi ez ugaritzeko.
- Etxe-saileko patioaren barruan dauden eraikuntzen araubidea zehaztea. Horietan baimenduta dauden esku-hartzeak adieraziko dira, baldin eta garajeak eraikitzeke edo plan bereziko antolamendu proposamenera egokitzeko asmoarekin ordezkutzen ez badira. Araubide hori bateragarria izango da lokalei erabilera egokia emateko aukerarekin. Barruko kontserbazio, apainketa eta berrikuntza-lanak onartuko dira, baldin eta eraikina desegoki modura baloratzeko arrazoiak nabarmentzen ez badira edota eraikina ordezkatzeko aplikagarria den hirigintzako araubidearekiko desegokitasun fisikoa areagotzen ez bada.



Udalak onartutako konpromisoa izan zen xehetasun azterketaren tramitatzean izandako alegazio batzuen ondorioa. Haien aztertu eta eztabaidatu ondoren, Udalerri Ereduaren eta Lurralde Antolaketaren informazio-batzordeak (2012ko azaroaren 27a) plan bereziaren aldaketa proposatu zuen.

Beraz, Udalak hartu zuen erabakia betetzea da Plan Berezia aldatzeko proiektu honen xedea.

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

Plan Bereziaren aldaketa honek Q etxe-sailari eragiten dio. Bertan bakarrik sartzen dira titulartasun pribatuko hiri-lurzoruak.

Eguno hirigintza antolamendu xehatua da, hain zuzen ere, 2011ko martxoaren 30ean onartu zen 1-2 area -OR Hiriguneko Zabalgunea- hiri berrikuntzarako plan berezia.

Indarrean dagoen planak etxe-sailaren barneko patioan aparkaleku autonomoa (ekipamendu pribatua) eraikitzea proposatu zuen. Proposamen horren aurka agertu ziren bertako jabe gehienak. Kontua da proposamena aurrera eramatea oso zaila dela, are eta gehiago jabeen gutxieneko adostasuna lortzen ez bada. Ikusita giroa, hain justu, kontrakoa dela, iritzi zaio hobe dela proposamen hori baztertzeko eta beste aukera bat ahalbidetzeko.

Proiektu honetan jaso den aldaketa oso xumea da: egungo Q18 partzela osatzen duten zoruen kalifikazioa aldatu egin da (aparkaleku autonomotik bizilekura) eta, plan bereziko ordenantza orokorretan dagoeneko onartuta dauden erabilerekin gain, onartu egingo da garajetakoa ere, erabilera bateragarri gisa, hainbat baldintza betetzen direnean. Halaber, etxe-saileko patioaren barruan dauden eraikuntzen araubidea gehiago zehaztu da, baimenduta dauden esku-hartzeak adieraziz. Azkenik, kontuan izan dira tramitatu zen xehetasun azterketak ezarritako sestrak eta lerrokadurak; plan bereziak bere antolamenduan sartu ditu.

Beraz, Q etxe-sailaren eraikuntza-antolamendua ez da ia aldatuko. Barne-patioaren kalifikazioa izango da aldatuko dena.

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

Plan Berezia behin betikoz onartzen denean indargabetu egingo da Q18 partzelaren Xehetasun Azterketa.



3.- Plan Berezia aldatzeko dokumentuaren agiriak

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

- 📁👤 Plana aldatzearen egokitasuna eta egokiera adierazteko justifikazio memoria
- 📁👤 Q etxe-sailaren ordenantza partikularrak (indarrean daudenak eta aldaketa-proposamenekoak)
- 📁👤 Antolamendu planoak (indarrean daudenak eta aldaketa-proposamenekoak)
 - II.1 Zehaztutako kalifikazioa
 - II.3. Lerrokadurak eta sestrak. Profilak
 - II.4. Hirigintzako jarduketa-baldintzak
 - II.5. Urbanizaziorako irizpide orokorrak eta etxe-saileko patioen egokitzapena

Zarautz, 2013ko ekaina

Paul Muñoa Arizmendiarieta	Amaia Miner Canflanca
Zuzenbidean lizentziatua	Arkitektoa