

ZARAUZKO UDALA

1-2 areako -OR Hiriguneko Zabalgunea- hiri berrikuntzarako plan berezia aldatzeko proposamena (Q Etxadia). Behin betiko onespena.

2013ko ekainaren 19an egindako bilkuran, Zarauzko Udalbatzarrak honakoa erabaki zuen:

1-2 areako -OR Hiriguneko Zabalgunea- hiri berrikuntzarako plan berezia aldatzeko dokumentua aurkeztu da, Udalbatzarrak behin betiko onar dezan.

Udalak abiarazi du espediente eta Q etxadiari eragiten dio. Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak idatzi du plan berezia aldatzeko dokumentua (2013ko ekainekoa).

Espedientearen izapidean ondoko aurrekariak eta egintzak dira azpimarratzekoak:

* 2012ko abenduaren 10ean egindako bilkuran, Zarauzko Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak honako konpromisoa hartu zuen: 1-2 arearen hiri berrikuntzarako plan bereziaren Q etxadiko ordenantza partikularra aldatzea oinarritzko jarraibide batzuen arabera.

* Udalaren erabakia betetzeko, Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak plan berezia aldatzeko proposamena idatzi zuen (2013ko martxoko dokumentua). Tokiko Gobernu Batzarrak, 2013ko martxoaren 22an egindako bilkuran, hasierako onespena ematea erabaki zuen.

— Espedientearen jendaurrean egon zen epean 7 alegazio-idatzi aurkeztu ziren. Ondoren aipatuko diren pertsonen sinatu zituzten:

- * Izaron Huegun andreak.
- * Maider Lasa andreak eta Gaztainpe leko beste 15 bizilagun edota jabeek.
- * Manuel Zulaica jaunak eta Gipuzkoa 26ko beste 7 bizilagun edota jabeek.
- * Elena Aizpurua andreak eta beste batek.
- * Sonia Etxabe andreak.
- * Maite Elcoro andreak eta Gipuzkoa 28, 30 eta 32ko beste 37 bizilagun edota jabeek.
- * Pedro Beistegui jaunak eta Gaztainpe 2ko beste 15 bizilagun edota jabeek.

— Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak alegazioei buruzko txostena egin zuen (maiatzaren 21eko 0377/2013 txostena). Udallerri Ereduaren eta Lurralde Antolaketaren informazio-batzordeak txostena eta alegazioak eztabaidatu zituen, 2013ko maiatzaren 28ko bileran.

— Informazio-batzordeak alegazioak onartzeko egindako proposamenaren ondorioz, Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak dokumentu aldatua idatzi zuen (2013ko ekainekoa) behin betiko onartua izan dadin.

Espedientearen aztertu eta eztabaidatu ondoren, Udalbatza legez osatzen duten 21 kideen aldeko botoarekin eta, beraz, legezko gehiengo osoaren quorum-arekin, Udalbatzarrak.

ERABAKI DU.

Lehenengoa: Zati batean ontzat ematea aurkeztutako alegazio guztiak, Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuaren txostenaren eta Udallerri Ereduaren eta Lurralde Antolaketaren informazio-batzordeak emandako irizpenaren arabera.

AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ

Propuesta de modificación del plan especial de renovación urbana del área 1-2 -OR Ensanche Casco- (Manzana Q). aprobación definitiva.

El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 19 de junio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Se presenta para su aprobación definitiva el documento de modificación del plan especial de renovación urbana del área 1-2 OR Ensanche Casco.

El expediente está promovido por el Ayuntamiento y afecta a la manzana Q. El documento ha sido redactado por el servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente (junio de 2013).

En la tramitación del expediente destacan los siguientes antecedentes y actuaciones:

— La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el 10 de diciembre de 2012, adoptó el compromiso de iniciar expediente para modificar la ordenanza particular de la manzana Q del plan especial de acuerdo con unas directrices básicas.

— En ejecución del acuerdo del Ayuntamiento, el servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente redactó la propuesta de modificación del plan especial (documento de marzo de 2013). La Junta de Gobierno Local acordó otorgar la aprobación inicial en sesión celebrada el 22 de marzo de 2013.

— Durante el período de información pública del expediente se presentaron 7 escritos de alegaciones. Fueron suscritas por las siguientes personas:

- * Izaron Huegun.
- * Maider Lasa y otras 15 personas vecinas/propietarias de Gaztainpe 1.
- * Manuel Zulaica y otras 7 personas vecinas/propietarias de Gipuzkoa 26.
- * Elena Aizpurua y otra.
- * Sonia Etxabe.
- * Maite Elcoro y otras 37 personas vecinas/propietarias de Gipuzkoa 28, 30 y 32.
- * Pedro Beistegui y otras 15 personas vecinas/propietarias de Gaztainpe 2.

— Las alegaciones fueron informadas por el servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente (informe 0377/2013, de 21 de mayo). El informe y las alegaciones fueron debatidos en la comisión informativa de Modelo de Municipio y Ordenación del Territorio de 28 de mayo de 2013.

— Como consecuencia de la estimación de alegaciones propuesta por la comisión informativa, el servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente redactó el documento modificado (junio de 2013) para su aprobación definitiva.

Previo análisis y deliberación del expediente, el Pleno del Ayuntamiento, con el voto favorable de los 21 miembros que constituyen legalmente la Corporación y, por consiguiente, con el quorum de la mayoría absoluta legal,

ACUERDA

Primero: Estimar en parte todas las alegaciones formuladas, conforme al informe del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente y el dictamen comisión informativa de Modelo de Municipio y Ordenación del Territorio.

Txostenaren kopia bidaliko da akordioaren jakinarazpenarekin batera.

Bigarrena: Behin betiko onespina ematea 1-2 areako —or hiriguneko zabalgunea— hiri berrikuntzarako plan bereziaren aldaketari (Q etxadia).

Onartu den dokumentua 2013ko ekainekoa da, hain zuzen ere, Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak egindakoa.

Hirugarrena: Onartutako dokumentua Foru Aldundiko hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea. Horren ondoren, behin betiko akordioaren testu osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu emango da. Halaber, behin betiko onespeneko akordioa lurralde historikoan gehien zabaltzen den egunkarian argitaratuko da.

Plan bereziaren aldaketa indarrean sartzen denean, indarririk gabe geratuko da 1-2 areako Q18 partzelaren Xehetasun Azterketa, Larrain Promoción Inmobiliaria SL sozietateak sustatu zuena.

Erabakia behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Horren aurka, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da: Euskal Herriko Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, erabakia jakinarazten denetik kontatzen hasita; hori guztia, egoki iritzitako beste edozein errekurtso jartzeari utzi gabe.

Zarautz, 2013ko uztailaren 29a.—Alkatea.

(3851) (7627)

ERANSKINA

Q ETXADIAREN ORDEANATZA PARTIKULARRA

Zigordia k. (1-7), Salegi k. (39-51), Gipuzkoa k. (4-30), Gaiztanpe k. (1-2).

1. Informazioa-deskribapen orokorra.

Alde Zaharraren mendebaldean kokatutako etxadia da, Zigordia, Salegi, Gaiztanpe eta Gipuzkoa kaleen artean. Cortazarrek 1933an proiektatutako lehen zabalguneko etxadi batean du bere jatorria. Horregatik, Gipuzkoa kalean oraindik ere badira partzela eta eraikuntza bera zorrotz araututa zeudela adierazten duten garai hartako eraikin batzuk.

Etxadiaren gainerako zatia XX. mendearen erditik aurrera osatu zen, baina Cortazarren proposamena gidatzen zuten irizpide antolatzaileak eta higienistak urrun zituzten irizpideak jarraituta (profil altuak, tipologia desegokiak).

Etxadiko patio zabala, gaur egun, modernizazio beharra duten zenbait eraikuntzek okupatzen dute uniformetasunik gabe.

2. Xehetasunezko antolamendua.

2.1. Esku-hartzearen irizpide eta helburuak.

Egungo eraikuntza finkatzea, gaur egun dauzkan eraikigarritasun eta bolumen baldintzekin, baina etxadiko patioaren barrurako aurreikusita dauden jardueren kalterik egin gabe.

Era berean, hainbat baldintza jarri dira etxebizitzera-erakin bat ordezkatu nahi izanez gero, asmoa delarik eraikina hobeto integratzea alde zaharraren sarean. Helburu berarekin planteatu da Q24 partzelan dagoen behe solairuko eraikuntza ordezkatzea. Horren ordez, beste egoitza-erakin bat egin ahal da, baina eraikitako bilbearen bolumentiarekin hobeto etorriko dena.

Se remitirá copia del informe junto con la notificación del acuerdo.

Segundo: Aprobar definitivamente la modificación del plan especial de renovación urbana del área 1-2 —or ensanche casco— (manzana Q).

El documento aprobado es el de junio de 2013, redactado por el servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente.

Tercero: Remitir el documento aprobado al registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Posteriormente, el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa. Igualmente el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el diario de mayor difusión del territorio histórico.

A la entrada en vigor de la modificación del plan especial quedará derogado el Estudio de Detalle para la parcela Q18 del área 1-2, que fue promovido por la sociedad Larrain Promoción Inmobiliaria SL.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo y pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar del día de su notificación; todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Zarautz, a 29 de julio de 2013.—El alcalde.

(3851) (7627)

ANEXO

ORDENANZA PARTICULAR DE LA MANZANA Q

Zigordia k. (1-7), Salegi k. (39-51), Gipuzkoa k. (4-30), Gaiztanpe k. (1-2).

1. Información-descripción general.

Manzana situada al oeste del Casco Antiguo, entre Zigordia, Salegi, Gaiztanpe y Gipuzkoa k. Tiene su origen en la materialización de una de las manzanas del primer ensanche proyectado por Cortazar en 1933, 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 (perfiles elevados, tipologías inadecuadas).

El amplio patio de manzana, se encuentra actualmente ocupado sin uniformidad por varias construcciones con necesidades de modernización.

2. Ordenación pormenorizada.

2.1. Criterios y objetivos de la intervención.

Consolidación de la edificación existente, en sus actuales condiciones de edificabilidad y volumen, sin perjuicio de las actuaciones previstas para el interior del patio de manzana.

Así mismo se establecen unas condiciones para el supuesto de sustitución de alguna edificación residencial, con el objeto de lograr una mejor integración de ésta con el tejido del casco. Con este mismo fin, se plantea la sustitución de la edificación de P.B. existente en la parcela Q24, por otra nueva residencial de volumetría más acorde con la trama edificada.

Azkenik, onartu diren beste erabilerez gain, garaje erabilera ahalbideratuko dituen baldintzak jarri dira.

2.2. Xehetasunezko kalifikazioa.

Partzelazioaren baldintzak.

Gaur eguneko partzelazioa finkatzen da, Plan Bereziaren ordenantza orokorretako 14. artikuluan ezarritakoari utzi gabe.

Etxadiko patioaren barruan partzela eransketak, banantzeak eta elkartetak baimentzen dira, baina bakarrik garaje erabilera ahalbidetzeko.

Erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak.

Planaren II.1 planoan ezarritakoak.

Erabilera eta jabari araubidea.

Etxebizitza erabilera baimenduta dago etxadi patioaren barrualderantz Q09, Q10, Q11, Q12., Q13, Q14, eta Q.16 partzeletako beheko solairuetan, ordenantza orokorretako 5. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Bereziki, garaje erabilera baimenduta dago Q09 eta Q24 arteko egoitza-partzeletan (biak barne) ondorengo baldintzak betetzen badira:

— Proiektatuko den jarduerak sarrera bakarra edukitzea eta gutxienez ere 12 ibilgailuentzat izatea.

— Ibilgailuentzako pasabide berria onartzeko gutxienez 12 metro linealeko distantzia egon beharko da hurbilen dagoen sarbide-ardatzarekiko.

— Ordenantza orokorreko eta partikularreko planoetako lerrokadurak, profilak eta sestrak errespetatzea, zertarako eta, finka eta eraikin ezberdinen arteko lotura egokiak bermatzeko eta jarduera partzialen batek besteak oztopa ditzan eragozteko.

— Egokitzen diren sarbideak honela proiektatzea: Aldameneko eraikinetako aparkalekuek ere (daudenak eta egingo direnak) sarbide horretatik bertatik izatea sarrera eta irteera. Helburu horrekin beharrezko diren pasabide-zortasunak ezarriko dira.

— Ez da baimenduko garaje-sarrerak egokitzea Gipuzkoa kaletik, katalogatuta (babestuta) dauden eraikinetan.

— Aurreko ataletako baldintzak beteko dituzten sarrerek okupatutako espazioak kenduta, beheko solairuan, soilik beheko solairuaren atzealdeak ahal du izan garaje-erabilera, eta gainerako parteak, kalera ematen duena edo fatxada nagusikoa, hirugarren sektoreko edo ekipamenduko jardueretarako mantenduko da (gutxienez, 5m-ko sakoneran eta gutxienez 30 m²-ko azalera erabilgarriarekin).

Argi eta bista zortasuna izango dute etxadi patiorantz erakitako paretak edo horma duten edo eduki ahal duten partzela guztiak, hain zuzen ere, mehelin horiek eraikinen atzeko edo alboko fatxada modura tratatuak izan daitezten.

Etxadiko patioaren barruan, beheko ala erdisotoko solairuan, erabilera bateragarri modura onartuko dira, bai egoitzaren erabilera (eraikiezina), bai hirugarren sektorearen erabilera eta bai garaje erabilera ere, ordenantza partikularren planoetan jasotzen denaren arabera.

Eraikuntzaren forma.

Eraikuntza nagusia. Eguneko eraikuntza finkatzen da, gaur egun dituen forma eta bolumen baldintza orokorrekin.

Eraikuntza bat guztiz edo zati batean ordezkatu behar bada, II.3 planoan ezarritako sestra gaineko okupazioa eta profila bete beharko dira. Gainera, egoitza-partzela batek bere fatxadetako

Por último, se establecen las condiciones que harán posible la implantación del uso de garaje, además de otros usos permitidos.

2.2. Calificación pormenorizada.

Condiciones de Parcelación.

Se consolida la parcelación existente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de las O. G. del PERU.

Se permite la agregación, segregación y agrupación de parcelas dentro del patio de manzana pero únicamente para posibilitar el uso de garaje.

Condiciones de Uso, Dominio y Edificación.

Las establecidas en el plano II.1 del Plan.

Régimen de uso y dominio.

Se autoriza el uso de vivienda en planta baja hacia el interior del patio de manzana en las parcelas Q09, Q10, Q11, Q12, Q13, Q14, y Q16 en las condiciones establecidas en el artículo 5 de las ordenanzas generales.

En particular se permite el uso de garaje en las parcelas residenciales Q09 a Q24, ambas inclusive, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

— Que la actuación proyectada tenga un acceso común que sirva para un mínimo de 12 vehículos.

— Para autorizar un nuevo acceso para vehículos deberá haber, como mínimo, una distancia lineal de 12 metros respecto al eje de acceso del mas próximo.

— Que respete las alineaciones, perfiles y rasantes establecidas en los planos de ordenación general y los de la ordenanza particular, para garantizar la correcta interconexión entre las distintas fincas y edificios y evitar que alguna intervención parcial pueda obstaculizar el resto.

— Que los accesos que se habiliten se proyecten de manera que a través de los mismos puedan tener entrada y salida los aparcamientos (existentes y futuros) de los edificios colindantes, configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias.

— No se permite la habilitación de accesos a garaje desde Gipuzkoa kalea en los edificios catalogados(protegidos).

— Con excepción de los espacios a ocupar por los accesos que cumplan las condiciones de los apartados anteriores, en planta baja solo podrá destinarse al uso de garaje la parte trasera de la planta baja, debiendo mantenerse la parte restante hacia la calle o fachada principal (con un fondo mínimo de 5 m. y en una superficie mínima de 30 m² útiles) con destino al uso terciario o al de equipamiento.

Se establece la servidumbre de luces y vistas a favor de todas aquellas parcelas que presentan o puedan presentar una pared o muro edificado hacia el patio de manzana, de forma que éstas sean tratadas como fachada trasera o lateral de la edificación.

En el interior del patio de manzana, en planta baja o planta semisótano, se admitirá como usos compatibles, el uso residencial (no edificable), el terciario y el de garaje, de acuerdo a lo recogido en los planos de la ordenanza particular.

Forma de la edificación.

Edificación principal. Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen.

En caso de sustitución total o parcial de alguna edificación, se deberán respetar la ocupación y perfil sobre rasante establecidos en el plano II.3. Además, en aquellas parcelas residencia-

batean % 20tik gora gaintzen baditu ordenantza orokorretako 14. artikuluan ezarritako baldintzak, eta ez badira horiek birmoldatzen, eraikin berria bi eraikuntza independente edo gehiago izango balira bezala moldatuko da.

Eraikuntzaren gehienezko altuera (Plan Bereziko ordenantza orokorretako 16. artikuluan ezarritakoaren arabera neur-tuta):

- PB+III:12,2 m;
- PB+IV:15,2 m;
- PB+IV+BC:17,5 m.

Etxadi honi dagozkion beheko solairuetako gehienezko altuera azaleratuak ez ditu inola ere 3,2 m-ak gaintutuko.

Etxadi barruko patioan dauden eraikinak.

Berariaz adierazten da etxadiaren barneko patioa okupatzen duten eraikuntzak «plangintzarekin bat ez datozen» kategorian daudela. Etxadiko patioa okupatzen duten behe-solairuko eta erdi-sotoko eraikuntzen estalkiak lorategidunak izango dira; eraikuntza horiek guztiek, forma eta konfigurazio aldetik, ikus-gegi unitarioa (ez derrigorrez uniforme) izango dute.

Eraikigarritasun Fisikoa.

Egungo eraikuntza-baldintzen ondoriozkoa izango da (lerrokatadak, solairu-kopurua eta hegalarren altuera).

Aurrekoari utzi gabe, eraikuntzaren bat guztiz edo zati batean ordezkatu behar bada, sestra gaineko eraikigarritasuna bat etorriko da Planaren II.3 planoan ezarritako baldintzekin.

Egoitza-partzelen sestrapeko eraikigarritasuna bat etorriko da Planaren ordenantza orokorretako 16. artikuluan jarritakoarekin.

Jarduera eta Urbanizazio Baldintzak.

Partzela bakoitzean Plan Bereziko II.4 planoan ezarritakoaren arabera jardun behar da, beharrezkoak izan daitezkeen kudeaketa/birpartzelazio proiektuak egiteari utzi gabe.

Aurrekoa kontuan hartu gabe, hiri-inguruneke egokitzapen proiektu bat erredaktatu ahal izango da, etxadiko patioa birgaitzeko asmoz, aldi berean bere funtzionalitate eta ingurumen kalitatea hobetzeko.

Etxadi patioa okupatzen duten eraikuntzen araubidea.

Aldi batean (harik eta euren bizitza baliagarria amaitu arte ala plan berezian aurreikusitako baldintzetara egokitzeko ordezkatzeko diren arte), ondorengo hirigintza-araudia aplikatuko zaie:

Erabilerak. Taldeko etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak onartuko dira (ordenantza orokorretako 5.1 artikulua). Ez da onartuko txikizkako merkataritza-erabilerak pilatua, ezta garaje-erabilerak ere, azken horiek ordenantza partikularrean ezarritako baldintzekin (erabilerak eta jabari araubidea) bat ez badatoz behintzat.

Eraikuntza. Ondorengo jarduerak motak onartuko dira:

- Oro har, kontserbazio eta apainketakoak.
- Barne-berrikuntza. Baldin eta eraikina desegoki modura baloratzeko arrazoiak nabarmentzen ez badira edota eraikina ordezkatzeko aplikagarria den hirigintzako araubidearekiko desegokitasun fisikoa areagotzen ez bada.

les que superen en alguna de sus fachadas en más de un 20 % las condiciones establecidas en el art. 14 de las O.G., y que no resulten reconfiguradas, la nueva edificación deberá ser resuelta (volumen y composición) como si se tratara de dos o más construcciones independientes.

Alturas máximas de la edificación (medidas según artículo 16 de las O.G. del P.E.R.U.):

- PB+III:12,2 m;
- PB+IV:15,2 m;
- PB+IV+BC:17,5 m.

La altura máxima emergente de las plantas bajas correspondientes a esta manzana no superará en ningún caso los 3,2 m.

Edificios en el interior del patio de manzana.

Las construcciones que ocupan el interior del patio de manzana se declaran expresamente «disconformes con el planeamiento». Las cubiertas de las edificaciones de PB y SS que ocupan el patio de manzana deberán quedar ajardinadas; estas construcciones en su conjunto habrán de presentar una formalización y configuración que responda a una concepción unitaria (no necesariamente uniforme).

Edificabilidad Física.

La resultante de las actuales condiciones de edificación (alineaciones, n.º de plantas, y altura de alero) materializadas.

Sin perjuicio de lo anterior en caso de sustitución total o parcial de alguna edificación, la edificabilidad sobre rasante deberá ajustarse a las condiciones recogidas en el plano II.3 del Plan.

La edificabilidad bajo rasante de las parcelas residenciales se ajustará a lo establecido en el art. 16 de las O.G. del Plan.

Condiciones de Actuación y Urbanización.

Se actuará en cada parcela de acuerdo a lo establecido en el plano II.4 del P.E.R.U., sin perjuicio de la obligación de formular aquellos proyectos de gestión-reparcelación que puedan resultar necesarios.

Con independencia de lo anterior, podrá redactarse un proyecto de adecuación del ambiente urbano, con el objeto de recualificar el patio de manzana, mejorando su calidad funcional y ambiental.

Régimen de las construcciones que ocupan el patio de manzana.

Transitoriamente, hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca su sustitución para adaptarse a las condiciones previstas en el plan especial, se les aplicará el siguiente régimen urbanístico:

Usos. Se admitirán los compatibles con el residencial de vivienda colectiva (artículo 5.1 de las ordenanzas generales). No se permitirá el uso comercial al por menor de carácter concentrado ni nuevos usos de garaje salvo que estos últimos se ajusten a las condiciones señaladas en la ordenanza particular (régimen de uso y dominio).

Edificación. Se admitirán los siguientes tipos de actuación:

- En general, las de conservación y ornato.
- Reforma interior. Siempre que no se acentúen las causas que motivaron la valoración como disconforme del edificio, ni la falta de adecuación física al régimen urbanístico aplicable en caso de sustitución.