



**2-2 AREAKO -OR ALDAPETA- PARTZELEN  
XEHEBASUN AZTERKETA.  
2014 Apirila**



## **2-2 AREAKO -OR ALDAPETA- PARTZELEN XEHEZASUN AZTERKETA**

### **DOKUMENTUEN AURKIBIDEA**

- (1) Justifikazio Memoria
- (2) Informazio eta Antolamenduaren Planoak



## (1) JUSTIFIKAZIO MEMORIA

### 1.- Hirigintzako aurrekariak

Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorrak sortu zuen 2-2 area -OR Aldapeta-. Eremu horretarako honako hirigintzako helburuak ezarri zituen:

- ⤴ Babes publikoko etxebizitzak eraikitzea
- ⤴ Igogailu-funikularra eraikitzea. Horrek oinezkoak eremu horretan ibiltzea eta bertara heltzea erraztuko zuen, eta Vista Alegre auzoaren irisgarritasuna ere asko hobetuko zuen.
- ⤴ Zuzkidura eta ekipamendu publikoko erabilerara zuzendutako lokalak eskuratzea.

Zarautz Lur SA udal sozietate publikoari eman zitzaion area hori gauzatzeko ardura eta horrela, plan orokorraren garapenerako hiri antolamenduko plan berezia enkargatu zuen. Espedientea izapidetu ondoren, 2009ko ekainaren 24an egindako bileran, Udaltzarrak behin betiko onartu zuen plan berezia.

2011ko otsailaren 24an egindako bileran, Udalaren Tokiko Gobernu Batzarrak behin betiko onetsi zuen Zarautz Lurrek berak 2-2 arearako idatzitako birpartzelazio proiektua.

### 2.- Xehetasun-azterketaren xedea eta justifikazioa

Arearen hirigintza-kudeaketako tresna guztiak onartu ondoren, area urbanizatzeko proiektua eta areako partzela eraikigarri bakarra eraikitzekeo proiektua (EDB Xabier Uranga + Miguel eta Merino arkitektoak) enkargatu zituen Zarautz Lur SA sozietateak.

Bi proiektuak (urbanizazioa eta eraikitzea) egin ahala hainbat erabaki hartu behar izan ziren teknikari eta politikarien artean.

Erabaki horien artean, honakoak izan dira xehetasun-azterketa honen beharra eragin dutenak:

a.- Irisgarritasuna emateko instalazioak. Areari berari irisgarritasuna emateko eta Vista Alegreko auzoarena hobetzeko hasiera batean funikularra instalatzea aurreikusi zen, baina proiektuak idazterakoan ikusi zen hori ez zela irtenbide egokiena. Horregatik funikularren ordez, bi igogailu egitea proposatu zen.



Proposamen horren aldeko argudioak irisgarritasun unibertsalari lotutakoak izan ziren nagusiki: igogailuek hobeto bermatzen dute behar gehien dutenen irisgarritasuna (elbarriak, pertsona zaharrak, ume-kotxeak...). Horretaz gain, hirigintza antolamenduaren ikuspegitik egiaztatu zen hobetu egin zela espazio libre publiko eta berdeguneen konfigurazioa; azkenik zertxobait merkeagoa zen inbertsioa eta baita instalazioen geroko mantentze-lanak ere.

b.- Aparkalekurako sarbidearen soluzioa hobetzea. Eraikitze-proiektuan lan egiterakoan ikusi zen plan berezian proposatutako sarrerak eragozpen handiak zituela gutxieneko altuera librekoa lortzeko. Teknikoki ezinezkoa zen plan bereziko partzelen mugak errespetatzea eta, aldi berean, beharrezkoa den gutxieneko altuera lortzea.

Hirigintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuak berak 2013ko urriaren 7an egindako txosten batean adierazi zuen bazegoela sarbidearen lerrokadurak aldatzeko aukera xehetasun-azterlan baten bidez, aldaketa egiteko justifikazioa egokia bazen.

Aipatu diren bi aldaketa horiek, nahiz eta txikiak izan, eragin zuzena dute plan bereziaren antolamendu xehatuan, eta geroago, haren birpartzelazioak jaso zuen zonifikazio zehatzean eta partzelen lerrokaduretan.

Plan bereziak aurreikusi zuen urbanizazioaren ezaugarriak birdoitzea urbanizazio proiektuaren bidez (57. artikulua), baina funikularren ordezkotako igogailuak jartzea eta garajetako sarreraren lerrokadura aldatzea urbanizazioaren ezaugarriak birdoitzea baino gehiago da; urbanizazio proiektu batek ez dauka ahalmenik partzelen lerrokadurak aldatzeko.

Aukerak aztertuta garbi ikusi genuen plan berezia aldatzea neurritz kanpo zegoela. Lurzoruari buruzko legediak eta plan orokorrak berak hirigintza antolatzeko tresna aproposagoa ematen digute gure beharretarako: xehetasun-azterketa.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera (73. artikulua), antolamendu xehaturen zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela. Zarauzko plan orokorrak antzeko helburuak ematen dizkio xehetasun-azterketari (4.2.08 artikulua). Besteak beste, Aldapetarako egin denarekin lotutako hauek aipatu daitezke:

- △ Bide-sareko, zati, elementu edo eraikuntzetarako plangintza xehatuak (plan bereziak, alegia) ezarritako lerrokadurak eta sestrak adierazi, zuzendu, egokitu edo osatzea.



- ✦ Urbanizazio-obren, instalazioen eta antolamendu xehatuan definitutako gainerako elementu osagarrien alderdiak erregulatzea.

Idatzi dugun xehetasun-azterketak ezaugarri horiek betetzen ditu.

Bestetik, plan orokorrak muga berezi batzuk jartzen dizkie xehetasun-azterketei, eta horien arabera ezingo dituzte bide eta espazio libreterako gordetako azalera murriztu, ez eta planek esleitutako eraikigarritasunak handitu ere; ezingo dute lurzoru-okupazioari, altuera maximoei, edo baimendutako eta debekatutako erabilerei buruzko aurreikuspenak aldatu; kaleak kendu...

Xehetasun-azterketa honek muga horiek guztiak errespetatu egin ditu; are eta gehiago, funikularra kentzerakoan handitu egingo da 200m<sup>2</sup>-tan berdegunearen azalera.

Azken batean, esan dezakegu xehetasun-azterketa bat datorrela plan orokorraren eta plan bereziaren helburuekin.

### **3.- Xehetasun-azterketaren dokumentuak**

Proposamenaren xedea kontuan hartuta xehetasun-azterketak ondorengo agiriak izango ditu:

- ✦ (1) Xehetasun-azterketaren egokitasuna eta egokiera adierazteko justifikazio memoria
- ✦ (2) Proposamenaren informazio eta antolamenduaren planoak.



## (2) INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDUAREN PLANOAK (1/400 eskalan)

### INFORMAZIO PLANOAK (indarrean dagoen araudia)

- ⤴ 01 PLANOA. Lerrokadurak, sestrak eta erabilera xehekatuak/ sestra gainetik
- ⤴ 02 PLANOA. Lerrokadurak eta sestrak/ -1 sotoa
- ⤴ 03 PLANOA. Lerrokadurak eta sestrak/ -2 eta -3 sotoak

### ANTOLAMENDUAREN PLANOAK (proposamena)

- ⤴ 04 PLANOA. Lerrokadurak, sestrak eta erabilera xehekatuak/ sestra gainetik
- ⤴ 05 PLANOA. Lerrokadurak eta sestrak/ -1 sotoa
- ⤴ 06 PLANOA. Lerrokadurak eta sestrak/ -2 eta -3 sotoak

**2014ko APIRILA**

<b>Amaia Miner Canflanca</b>	<b>Paul Muñoa Arizmendarrieta</b>
<b>Hirigintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuko arkitektoa</b>	<b>Hirigintza eta Ingurumeneko udal zerbitzuko AOT arduraduna</b>