



ZARAUZKO UdALA

ZARAUZKO 2.2 "ALDAPETA" ALDEAN ETA "PILAR ENEA" LUR-ZATIAN BERARIZKO
ANTOLAKETA-EGITAMUA
PLAN ESPECIAL EN EL ÁREA DE ORDENACIÓN REMITIDA 2-2 "ALDAPETA" Y EN LA
PARCELA "PILAR ENEA" EN ZARAUZ

APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEXO A LA MEMORIA

PLAN ESPECIAL EN EL ÁREA DE ORDENACIÓN REMITIDA 2.2 "ALDAPETA" Y
EN LA PARCELA "PILAR ENEA"

-ZARAUZ-

ANEXO A LA MEMORIA

MODIFICACIONES DE LA DOCUMENTACIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA RESPECTO DE LA APROBACIÓN INICIAL



ANEXO A LA MEMORIA.

MODIFICACIONES DE LA DOCUMENTACIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA RESPECTO DE LA APROBACIÓN INICIAL.

- Se ha estimado la alegación presentada por Doña Maria Carmen Granado Cerrato y Don José Luis Ayestarán Etxabe, con número de entrada 4184 de 13 de marzo de 2009, en lo referente a la distancia de las alineaciones máximas de la edificación al lindero de la finca vecina en la Actuación Integrada "Aldapeta". La Aprobación Inicial del Plan Especial fijaba esta distancia en 1,00 metro y se ha aumentado a 2,00 metros a fin de poder abrir ventanas hacia las fincas colindantes, en virtud del artículo 582 del Código Civil, el cual dice textualmente:
" No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad. (...) "
Esta modificación queda reflejada tanto en la documentación gráfica como en los artículos 18 y 33 de las Ordenanzas del Tomo II de la documentación escrita.

En cuanto al tema de la iluminación de la calle Aldapeta, teniendo en cuenta que es ésta una cuestión que no afecta a la ordenación general del área, se prevé analizar la mejora de la iluminación de dicha calle en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización del área. Esto se recoge en el punto d) del capítulo A.4.5. 'Urbanización' del Tomo I y en el artículo 54 del Tomo II de la documentación escrita.

- Se ha estimado la alegación presentada por la Fundación Santa Ana Egoitza, con número de entrada 4142 de 12 de marzo de 2009, en lo referente a las cuestiones relativas a beneficios y cargas. Conforme al artículo 146 de la Ley 2/ 2006 de suelo y urbanismo, los viales incluidos en el área 2-2 "Aldapeta" solo tendrían derecho a edificabilidad urbanística si no hubieran sido adquiridos de forma gratuita o cuando las nuevas superficie destinadas a dominio y uso público fueran inferiores a las aportadas, y como no es el caso, las superficies de la red viaria tanto municipal como foral (Aldapeta kalea y San Ignacio bidea) se excluyen del reparto de beneficios y cargas y no generan edificabilidad urbanística.
Esta cuestión se ha recogido en el apartado A.2.4 'Estructura de la Propiedad de Suelo' de la pág. 7 del Tomo I de la documentación escrita, así como en el plano IN-8 'Parcelario' de la documentación gráfica.
Así mismo, se han modificado las superficies en base a los datos que se disponen actualmente. Se han mantenido las dos grandes superficies propiedad del Ayuntamiento de Zarautz y de la Junta de Beneficiencia que aparecen en las escrituras, a los cuales se les ha sumado la parte proporcional correspondiente a los terrenos que, en principio, no figuran en escrituras.
- Se ha estimado la alegación presentada por Doña Maria Luisa Jareño Cases, con número de entrada 3835 de 6 de Marzo de 2009.
Las dos actuaciones que se pretender realizar son independientes, y se considera que dicha independencia está ya contemplada en el Plan Especial, ya que la del área 2-2 "Aldapeta" es una Actuación Integrada y la de la parcela "Pilar Enea" es una Actuación de Dotación. El Programa de Actuación Urbanizadora solamente afectará a la Actuación Integrada.
Así mismo, el documento de Aprobación Definitiva deja claro el hecho de que los beneficios y cargas de cada una de las dos áreas corresponden únicamente a los respectivos propietarios.



Esta cuestión se recoge tanto en la pág. 29 en el punto 2.1 'Gestión' y en el artículo 41 de la ordenanzas del Tomo II, como en las páginas 12, 14 y 17 del Tomo I de la documentación escrita. Por otro lado, se recoge la previsión de que las actuaciones de urbanización se ejecuten de manera conjunta y coordinada entre el Ayuntamiento y los propietarios de la parcela Pilar Enea, cuestión que se instrumentalizará a través de un convenio suscrito por las dos partes. Así mismo, se ha eliminado la referencia al sistema de cooperación para la parcela Pilar Enea.

Estas cuestiones se han recogido en el artículo 40 de las Ordenanzas del Tomo II y en el punto 2. 'Sistema de Gestión y Plan de Etapas' del Tomo II de la documentación escrita.

- Se ha estimado la alegación presentada por Doña María Luisa Jareño Cases, con número de entrada 3835 de 6 de Marzo de 2009, también en la cuestión relativa a l número máximo de viviendas posibles en la parcela "Pilar Enea". El documento de Aprobación Inicial del Plan Especial fijaba en tres el número máximo de viviendas, mientras que la ficha urbanística correspondiente del P.G.O.U.Z. no fija un número máximo de viviendas, sino que establece como parámetro que la superficie media de las viviendas independientes resultantes no podrá ser inferior a los 80 m², y que la edificabilidad total sobre rasante no podrá ser superior a los 500 m².

Por lo tanto, se ha eliminado del documento de Aprobación Definitiva la referencia al número máximo de viviendas.

Esta cuestión se recoge en los cuadros correspondientes de la documentación escrita y en el artículo 15 de las Ordenanzas del Tomo II de la documentación escrita.

- Se ha estimado la alegación presentada por Miguel Soler Ferrán en nombre de María Asunción Ferrán Cases, con número de entrada 4284 de 16 de marzo de 2009.

Por un lado, se ha incluido la determinación de que el plazo máximo para levantar la carga dotacional y edificar la parcela "Pilar Enea" no supere el plazo previsto para urbanizar y edificar el área 2-2 "Aldapeta", ya que se pretende que, aunque sean actuaciones independientes, se ejecuten conjunta y coordinadamente.

Este aspecto se recoge en el artículo 40 de la Ordenanzas del Tomo II y en el punto 2.1 'Gestión' del Tomo II de la documentación escrita.

Así mismo, se prevé la suscripción de un convenio que permita incluir la urbanización de la parcela "Pilar Enea" dentro del proyecto de urbanización del área 2-2 "Aldapeta", y la ejecución conjunta y pública de ambas, además de regular otros aspectos relativos a derechos y obligaciones urbanísticas de la parcela.

Esta cuestión se recoge tanto en el artículo 41 de la Ordenanzas del Tomo II como en el punto 2.1 'Gestión' del Tomo II de la documentación escrita.

- Se ha modificado la consideración de la zona denominada "patio", pasando de considerarse como Suelo de Dominio Privado y Servidumbre de Uso Público en Superficie en la Aprobación Inicial a considerarse en el documento de Aprobación Definitiva como Suelo de Dominio Público y Uso Público, ya que, a diferencia de los demás suelos de Dominio Privado y Servidumbre de Uso Público en Superficie, el Plan Especial no prevé que en esa zona se pueda construir bajo rasante.

Esta modificación se recoge tanto en los planos y cuadros de la documentación gráfica como en los cuadros y texto de la documentación escrita.

- Al aumentar, tal y como se ha descrito en el punto anterior, la superficie de espacios libres de Dominio y Uso Público en el área 2-2 "Aldapeta", se ha modificado la consideración de la acera de San Ignacio kalea como Espacio Libre, incluyéndose en el documento de Aprobación Definitiva como Red Viaria.

Esta modificación se recoge tanto en los planos y cuadros de la documentación gráfica como en los cuadros y texto de la documentación escrita.



- Se ha aumentado la anchura del acceso a las garajes del área 2-2 "Aldapeta" a 6,30 metros a fin de que, en el caso de que el garaje contenga más de ochenta vehículos, y siguiendo las determinaciones del P.G.O.U.Z. en su artículo 7.04.09, se cumplan las condiciones descritas en dicho artículo.
Esta cuestión se ha reflejado tanto en el plano OR-5 como en el artículo 46 del Tomo II de la documentación escrita.
- A raíz de las modificaciones derivadas de los puntos anteriores, los cuadros de superficies han variado. Este hecho se recoge tanto en los cuadros de la documentación escrita como en los de la documentación gráfica. Se cumplen en todo momento los estándares mínimos exigidos tanto en la ficha urbanística correspondiente del P.G.O.U.Z. como en la Ley 2 / 2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Se ha incluido la necesidad del cumplimiento del estándar mínimo para vegetación fijado tanto en la ficha urbanística del P.G.O.U.Z. como en la Ley 2 / 2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Se recoge en el artículo 16 de las Ordenanzas del Tomo II de la documentación escrita.
- En los cuadros de Parcelas Edificables de la documentación escrita se han definido más claramente los Suelos de Dominio Privado y Servidumbre de Uso público en Superficie, dejando claro que los accesos a los garajes, tanto en la Actuación Integrada "Aldapeta" como en la Actuación de Dotación "Pilar Enea", serán de Dominio Privado y Uso Privado.
- Se ha dejado abierta, como posible alternativa a estudiar en las negociaciones relativas al convenio que se prevé llevar a cabo con la Junta de Beneficiencia, la posibilidad de poder prever un equipamiento privado en las plantas Semisótano -2 y -3 correspondientes al uso de garaje, en la Actuación Integrada "Aldapeta", siempre que su edificabilidad compute dentro de los 5.000 m2 de edificabilidad máxima.
Esta posibilidad se recoge en los artículos 14 y 27 de las Ordenanzas del Tomo II de la documentación escrita.

En Zarautz a Junio de 2009

El Arquitecto

EDORTA ELIZONDO URIBARRI
Colegiado nº 621 Delegación de Bizkaia