



ESTUDIO DE DETALLE

AREA 6-4 -OD SALBIDE ZAHARRA- ZARAUTZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

Julio 2009

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHÁNIZ
PATXI CORTA ECHÁNIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

INDICE GENERAL

DOCUMENTO "A". MEMORIA

DOCUMENTO "B". PLANOS

ANEJO 1: Convenio urbanístico y Acuerdo de aprobación definitiva del convenio.

**ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 6-4
AMBITO -OD SALBIDE ZAHARRA-
ZARAUTZ**

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

Documento "A. MEMORIA"

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

1. INTRODUCCION

1.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle corresponde al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Zarautz aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria Extraordinaria del 13 de Febrero de 2008.

De acuerdo a las previsiones dispuestas por dicho planeamiento de rango superior y referido a las directrices para la ejecución urbanística del Área 6-4 (OD SALBIDE ZAHARRA) del ÁMBITO 6 -SALBIDE del PGOUZ, se formula el presente Estudio de Detalle conforme a la legislación urbanística vigente, teniendo en cuenta la Ley del Gobierno Vasco 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo.

1.2. Objeto del Estudio de Detalle

El objeto de este Estudio de Detalle es adaptar las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana en el Área 6-4 (OD SALBIDE ZAHARRA), señalando las alineaciones, ocupación y perfiles establecidos por la ordenación pormenorizada, regulando aquellos aspectos previstos para la nueva edificación y la urbanización de su entorno.

1.3. Contenido material del Estudio de Detalle

En cuanto a su contenido material, el Estudio de Detalle, de acuerdo con las exigencias establecidas por la legislación urbanística comentada (art. 74 de la Ley 2/2006), consta de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO "A": Memoria justificativa
- DOCUMENTO "B":
 - 1) Planos de información
 - 2) Planos de ordenación

El Documento "A" Memoria, describe y justifica las determinaciones establecidas en el PGOUZ.

El Documento “B” Planos, describe por un lado la información disponible a nivel de situación, estado actual y planeamiento vigente, así como los planos de ordenación, calificación pormenorizada y condiciones de edificación de la parcela edificable.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Objetivos Urbanísticos del Planeamiento

Los objetivos urbanísticos de la ordenación propuesta y definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz, son:

- El derribo de las edificaciones existentes y la construcción de un nuevo edificio de viviendas cuya disposición se adaptará al edificio contiguo construido en la parcela B del sector Salbide de las NNSS anteriores (área 6-1 del PGOUZ).
- La apertura de un vial de prolongación de Tamaixa kalea con Baratzalde y la creación de una plaza que tendrá servidumbre de uso público en superficie y aparcamiento privado bajo rasante.
- La mejora de la urbanización colindante de Salbide, Baratzalde y Tamaixa kalea por resultar necesario para su conexión e integración con las áreas contiguas 6-1 y 6-3.

El área queda definida y delimitada como una actuación integrada a ejecutar en una sola unidad de ejecución, y se garantizará el derecho de realojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su vivienda habitual y que se encuentren dentro del Área 6-4.

El régimen de ejecución propuesto es privado y se determinará en el programa de actuación urbanizadora.

2.2. Convenio Urbanístico

Teniendo en cuenta que se ha firmado un Convenio Urbanístico entre el Ayto. y la parte mayoritaria de propietarios para la ejecución urbanística del Área 6-4 -OD SALBIDE ZAHARRA- con fecha 25 de Noviembre de 2008 y aprobado definitivamente por la Junta Local de 18 de diciembre de 2008, se adjuntan el Convenio urbanístico y el acuerdo publicado en el BOG de 13 de enero de 2009 anejo al presente Estudio de Detalle.

2.3. Justificación Urbanística

Cuando se construyó el bloque B del sector Salbide, contiguo al presente Estudio de Detalle, Salbide kalea se diseñó de manera que dicho edificio tuviera en ese tramo de calle dos aceras: una en la rasante de la edificación vieja y otra rasante correspondiente a la definitiva, que era el resultado de una regulación de la pendiente de Salbide kalea cuando se derribaran las edificaciones existentes en este Área 6-4 y que se desarrolla ahora.

Por lo que se conoce, Salbide kalea en el tramo del bloque B, se construyó tanto en cuanto al muro que soporta al otro lado de la edificación como con las instalaciones, en previsión de modificar la rasante de dicha calle para acomodarla a las nuevas rasantes y alineaciones que resultarían tras efectuar los mencionados derribos.

Teniendo en cuenta estas previsiones, en el presente Estudio de Detalle se mantienen las rasantes definidas en la intersección de Salbide kalea con Baratzalde uniéndolos con la cota de la acera baja existente en el Bloque B, manteniendo las cotas en el enlace de Tamaixa kalea con Baratzalde. Con estas rasantes ya definidas se plantea la edificación en "L" en la prolongación del bloque B, hasta encontrar la alineación de Salbide kalea donde se produce un estrechamiento, acomodándose al vial y a la acera prevista.

La alineación respecto de Baratzalde kalea, se prevé dentro de la propiedad, paralela al bloque B conformando esta "L" un espacio que unido al existente del bloque B, crean un espacio de más de 950 m² de superficie, bien soleado y de acuerdo con la previsión del PGOUZ.

3. FICHA URBANISTICA

AREA 6-4. Ámbito de ordenación definida – OD SALBIDE ZAHARRA-

A) Ámbito y objetivos generales

- 1.- El área 6-4 (OD SALBIDE ZAHARRA) comprende básicamente las superficies del área 12-1 de las anteriores NNSS cuyas previsiones no llegaron a ser ejecutadas. El área tiene una superficie de 3.718 m². Topográficamente se trata de terrenos llanos situados en la parte central-oeste de la vega de Salbide e incluye las fincas nºs. 3,5,7 y 9 de Salbide Kalea, así como los espacios contiguos, públicos y privados, destinados a viales y aceras (Salbide, Baratzalde y Erribera Zahar kalea). Hay actualmente en el área 8 viviendas repartidas entre los edificios a derribar.
- 2.- Como objetivos urbanísticos para esta área se plantean los siguientes:
 - 2.1.- El derribo de las edificaciones existentes y la construcción de un nuevo edificio de viviendas cuya disposición se adaptará al edificio contiguo construido en la parcela B del sector Salbide de las NNSS anteriores (área 6-1 del PGOUZ).
 - 2.2.- La apertura de un vial de prolongación de Erribera Zahar con Baratzalde y la creación de una plaza que tendrá servidumbre de uso público en superficie y aparcamiento privado bajo rasante.
 - 2.3.- La mejora de la urbanización colindante del Salbide, Baratzalde y Erribera Zahar kalea por resultar necesario para su conexión e integración de las áreas contiguas 6-1 y 6-3.

B) Determinaciones urbanísticas para la ejecución del área

- 1.- Clasificación y categorización. Se clasifica el área como suelo urbano no consolidado por la urbanización (actuación integrada).
- 2.- Calificación Global. Residencial.
- 3.- Coefficientes de ponderación entre usos. Los generales para los ámbitos de ordenación definida con uso global residencial, sin perjuicio de su actualización en el correspondiente instrumento de equidistribución.
- 4.- Edificabilidad urbanística máxima en parcelas de uso residencial. Será la resultante de aplicar los siguientes parámetros:
 - 4.1.- Planta sótano: 1.180 m² por planta (máximo de dos) para usos de trasteros y locales de garaje vinculados al uso principal de la edificación (uso 8 tipos 1 y 3). Se deberán garantizar las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 1.
 - 4.2.- Planta baja: 700 m², destinados al uso principal terciario además de a portales y elementos comunes de la edificación. No se permite el uso de vivienda. Se deberán habilitar porches con anchura mínima de tres metros en las fachadas orientadas hacia la plaza de nueva creación.
 - 4.3.- Plantas altas (incluida bajo cubierta): 3.500 m² para el uso principal de vivienda colectiva (uso 5, tipo2) con un máximo de 35 viviendas independientes. En la planta bajo cubierta no podrán habilitarse viviendas independientes pero sí espacios destinados al uso de vivienda vinculados a las viviendas de la última planta.

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

- 5.- Estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Como mínimo, el 40 % de la edificabilidad urbanística de carácter residencial se destinará a viviendas de protección oficial (VPO) de régimen general y/o especial, viviendas de protección oficial de régimen tasado (VPOT) o viviendas tasadas municipales de régimen especial (VTM). La VPO será como mínimo el 20 % de la superficie total, de acuerdo con los estándares establecidos por la legislación urbanística.
- 6.- Ordenación Pormenorizada. Se propone una ordenación con los siguientes parámetros:
- 6.1.- Los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones propuestas para el área están recogidas en la hoja gráfica del área y en los siguientes apartados.
- 6.2.- Se plantea distribuir la nueva edificación en un solo bloque constructivo en "L" anexo a la medianera del edificio contiguo del área 6-1 y la creación de una plaza de uso público de 400 m2. de superficie como mínimo, tal y como se refleja en las hojas gráficas del área para completar la plaza ya construida en el bloque colindante. Su tipología arquitectónica (fachadas, cubiertas, etc.) se ceñirá a la de las edificaciones del área 6-1 (ámbito de ordenación consolidada Salbide Berria) y a las condiciones generales previstas en el tomo 1 del PGOUZ.
- 6.3.- La ocupación máxima de las parcelas privadas será en el total del área de 1.180 m2. de los que la edificación en altura ocupará en planta 700 m2. La planta de sótano para garajes no excederá de las alineaciones máximas recogidas en las hojas gráficas. Todos los suelos no ocupados por la edificación en altura o por los sótanos bajo rasante tendrán la calificación de suelos de uso público para su destino al uso de espacios libres o comunicaciones. El suelo libre no edificado en altura de las parcelas privadas tendrá servidumbre de uso público en superficie con el mismo destino que los suelos de uso público.
- 6.4.- Perfil de la edificación: 2 plantas de sótano + planta baja+ 4 plantas altas + planta bajo cubierta.
- 6.5.- Se declaran fuera de ordenación todos los actuales edificios del área.
- 6.6.- Una vez ejecutada la actuación la ordenanza de aplicación será la prevista para el ámbito de ordenación definida -OD Salbide Berria-.
- 6.7.- Se deberá plantar y conservar un árbol por cada nueva vivienda.
- 7.- Cargas de urbanización a cargo de los propietarios del área.
- 7.1.- Todas las genéricas impuestas por la legislación urbanística relativas a dotar al área de vialidad, saneamiento, infraestructuras de servicios, ajardinamiento, arbolado, mobiliario urbano, indemnizaciones, etc.
- 7.2.- Expresamente, el complemento de las obras de vialidad (pavimentación, construcción y encintado de aceras...) de la red viaria pública colindante representada en las hojas gráficas del área (Salbide kalea, Baratzalde y Erribera Zahar).
- 7.3.- En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarios para la conexión adecuada de las redes del área con las generales, y para mantener la funcionalidad de éstas últimas.

8.- Directrices para la ejecución urbanística.

- 8.1.- El área queda definida y delimitada como actuación integrada a ejecutar mediante una sola unidad de ejecución. La delimitación de la unidad de ejecución podrá modificarse si fuera necesario para incluir en el área terrenos inmediatos a la misma si resulta necesario para garantizar los accesos al área y la ejecución de las previsiones contenidas en la ficha urbanística.
- 8.2.- Como presupuesto para la ejecución urbanística será preceptivo aprobar un estudio de Detalle, el programa de actuación urbanizadora, el proyecto de urbanización y, en su caso, el proyecto de reparcelación. Se fija un plazo de 12 meses para la presentación de los citados instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, contados desde la entrada en vigor del plan general.
- 8.3.- En la ejecución de la actuación se deberá garantizar el derecho de realojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su vivienda habitual en los términos establecidos por la legislación urbanística.
- 8.4.- Se propone que el régimen de ejecución sea privado y se determinará en el programa de actuación urbanizadora.

4. ESTADO ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA 6-4

El Área 6-4 (OD SALBIDE ZAHARRA) recogido en el PGOUZ, se sitúa en la parte central-oeste de la vega de Salbide y topográficamente son terrenos prácticamente llanos que constan de una superficie de **3.718 m²**. Esta superficie comprende diversas parcelas con edificaciones residenciales declaradas fuera de ordenación y destinadas a derribo (fincas 3,5,7 y 9 de Salbide kalea); así como los espacios contiguos, destinados a viales y aceras (Salbide, Baratzalde, Tamaixa) al objeto de renovar y/o complementar la urbanización existente.

La delimitación de la unidad de ejecución y la determinación de las superficies de terreno con las que habrá que operar a efectos de la distribución de beneficios y cargas se llevará a cabo en el PAU.

EDIFICACIONES A DERRIBAR Y HUERTAS PRIVADAS (*)

PARCELA nº			TITULAR	SOLAR EDIFICIO (m2)	HUERTA (m2)	TOTAL (m2)	%	
PARCELA 1	P.Baja		P.Salbide S.L.					
	1º		P.Salbide S.L.					
	2º		P.Salbide S.L.					
	Desván		P.Salbide S.L.					
	Total 1			227,00		227,00	11,49	
PARCELA 2	P.Baja		Juan Benito Aramburu Lizaso	30,92	214,96	245,88	12,45	
	1º	Derecha	P.Salbide S.L.	20,34	214,96	235,30	11,91	
		Izquierda	Hnos.Aramburu Arrizabalaga	20,34	214,96	235,30	11,91	
	2º	Derecha	Maria Asunción Azpitarte	20,34		20,34	1,03	
		Izquierda	Juan Aramburu Lizaso	20,34		20,34	1,03	
	3º	Derecha	Juan Benito Aramburu Lizaso	20,34		20,34	1,03	
		Izquierda	Juan Benito Aramburu Lizaso	20,34		20,34	1,03	
	Desván	Derecha	Maria Asunción Azpitarte	4,88		4,88	0,25	
		Izquierda	Juan Aramburu Lizaso	4,88		4,88	0,25	
	Total 2			162,75	644,88	807,63	40,88	
	PARCELA 3			P.Salbide S.L.	128,00	329,50	457,50	23,16
	PARCELA 4			Joseja Larrañaga Iturrioz	92,00	365,50	457,50	23,16
	PARCELA 5			P.Salbide S.L.	26,00		26,00	1,32
TOTAL				635,75	1.339,88	1.975,63	100,00	

RED VIARIA EXISTENTE

PARCELA 6						1.692,19	
TOTAL AREA						3.667,82	

(*) Son indicativas a reserva de su concreción en el proyecto de reparcelación.

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

En la ordenación propuesta y teniendo en cuenta los objetivos urbanísticos del PGOUZ para el Área 6-4 (OD SALBIDE ZAHARRA), se ha previsto la incorporación de un nuevo edificio de viviendas en forma de “L” anexo a la medianería del edificio contiguo del Área 6-1, creando en su interior una plaza pública, prolongando el vial Tamaixa hasta el enlace con Baratzalde kalea y mejorando la urbanización de Salbide kalea.

5.1. Edificación residencial

Para el diseño de la edificación, se ha contado con un topográfico de la zona y sobre la misma se ha dibujado la ordenación con los criterios establecidos en la ordenación anterior y con el objeto de que en dicha “L” se puedan desarrollar los aprovechamientos recogidos en la ficha urbanística del Área 6-4 del mencionado PGOUZ.

Corresponde a un aprovechamiento en planta baja de: 700 m² destinados a usos terciarios, incluyendo elementos comunes del edificio y portales; una rampa de acceso a la planta bajo rasante y un porche de 5 metros de fondo, orientado hacia Tamaixa kalea y frente al acceso de la plaza.

Ya que el edificio existente bloque B no dispone de porche hacia la plaza, compositivamente este edificio no necesitaría del porche previsto en las normas, no obstante se estima el uso de dicho porche, siendo más razonable ubicarlo en el testero de este nuevo edificio.

En las plantas altas, incluida la bajo cubierta, 3.500 m² para el uso de vivienda (vuelos incluidos), desarrollándose un máximo de 35 viviendas independientes. El edificio tendrá un perfil de S1+S2+PB+4+BC.

Tras el estudio pormenorizado del edificio, se ha constatado que con una planta de sótano no es posible cumplir con los estándares mínimos de aparcamientos establecido y es necesaria la construcción de dos plantas de sótano. Las dos plantas se destinarán al uso de trasteros y locales de garaje, y el suelo libre no edificado en altura tendrá servidumbre de uso público en superficie.

Teniendo en cuenta que en el edificio existente, a partir del cual y mediante la servidumbre de paso que dispone el promotor, se tiene acceso a la primera planta de garajes proyectada, sería necesario comunicar en el nuevo edificio las plantas -1 y -2 con una rampa interna.

El numero de plazas total añadiendo las que se construirán a las existentes será mayor de 80 plazas (aprox. 87). Según esto y para aplicar lo establecido por el PGOUZ, hay dos opciones:

- Disponer un acceso bidireccional con la siguiente anchura: 6m recto o 6,75m curvo.
- Dos accesos unidireccionales con la siguiente anchura: 3m recto o 3,50m curvo.

En cuanto al viario que bordea el Área 6-4, se da continuidad a Tamaixa kalea hasta la conexión con Baratzalde kalea. Se adapta y mejora la urbanización de Salbide kalea, incorporando nuevos aparcamientos a ambos lados del vial.

Se tendrá en cuenta la accesibilidad en el entorno que se urbaniza.

5.2. Régimen de protección pública

En el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayto. y la parte mayoritaria de propietarios, se fijan las siguientes determinaciones:

- 1) Incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial respecto a la existente en el área (inmuebles de Salbide kalea 3 y 5): **2.500 m² construidos**.
- 2) Edificabilidad de uso residencial a destinar a vivienda protegida: (40 %): **1.000 m² construidos**, de acuerdo con lo siguiente:
 - a) **500 m²** destinados a viviendas de protección oficial (**VPO**) de régimen general, sin perjuicio de lo que luego se dirá en relación con los derechos de realojo.
 - b) **500 m²** destinados a viviendas tasadas municipales de régimen especial (**VTME**) conforme a las previsiones de la ordenanza municipal aprobada.
 - c) Para redactar el proyecto constructivo se establece una tolerancia máxima (en más o en menos) de un 5 % de superficie construida en cada tipo de vivienda protegida siempre que la suma de ambas clases alcance el mínimo del 40 % sobre el total, y haya un mínimo de 5 unidades de vivienda de cada tipología.

5.3. Derechos de realojo:

En el Convenio Urbanístico suscrito se reconoce el derecho de realojo a las unidades convivenciales que habitan las viviendas de Salbide kalea 5.

La concreción de los aspectos que correspondan a dichos realojos, se regularán en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y en su caso en el proyecto de reparcelación.

6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RESIDENCIAL 1.180,00 m²

RED VIARIA..... 2.487,82 m²

Aceras y espacios peatonales..... 1.001,38 m²

Viales y aparcamientos 1.486,44 m²

TOTAL ÁREA 6-4 3.667,82 m²

7. APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Bloque de Viviendas (Superficie Parcela 1.180,00 m²)

PLANTA	SUPERFICIES
Superficie edificable bajo rasante	2.360,00 m ²
Superficie edificable planta baja ▪ Locales y portales	700,00 m ²
Superficie edificable plantas altas	3.500,00 m ²
Número total de viviendas	35 Ud.
Número máximo de plantas	S-1+S-2+PB+4+BC

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

8. CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

En el Convenio Urbanístico suscrito, se pacta que el sistema de actuación sea el de cooperación (régimen de ejecución pública) en sustitución del sistema de actuación privado previsto por el plan general, y conforme a lo señalado en el art. 141 de la Ley 2/2006, tal determinación deberá ser recogido en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

9. CESIONES

Se cederá a dominio público todos los espacios que no resulten ocupados por la edificación, y el 15 % de los aprovechamientos urbanísticos.

10. CARGAS DE URBANIZACION

Serán a cargo de los propietarios del área, las siguientes cargas:

- Todas las genéricas impuestas por la legislación urbanística relativas a dotar al área de vialidad, saneamiento, infraestructuras de servicios, ajardinamiento, arbolado, mobiliario urbano, indemnizaciones, etc.
- Expresamente, el complemento de las obras de vialidad (pavimentación, construcción y encintado de aceras...) de la red viaria pública colindante representada en las hojas gráficas del área (Salbide kalea y Tamaixa kalea).
- En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarios para la conexión adecuada de las redes del área con las generales, y para mantener la funcionalidad de éstas últimas.

Donostia-San Sebastián, Julio 2009

LOS ARQUITECTOS.

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

Documento "B. PLANOS"

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

INDICE de PLANOS

INFORMACION

1.1	SITUACION	1/5000
1.2	ESTADO ACTUAL.....	1/500
1.3	ORDENACIÓN VIGENTE	1/3000
1.4	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE	1/3000

ORDENACION

2.1	ORDENACION PROPUESTA.....	1/500
2.2	DEFINICION GEOMETRICA DE LA ORDENACION PROPUESTA	1/500
2.3	ORDENACION SUPERPUESTA AL ESTADO ACTUAL.....	1/500
2.4	SECCIONES PROPUESTAS.....	1/250
2.5	CALIFICACION PORMENORIZADA PROPUESTA	1/500
2.6	CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA PROPUESTA	1/500

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

ANEJO 1:
"Convenio Urbanístico y Acuerdo de aprobación definitiva del
convenio."

ARQUITECTOS:

JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ

PROMOTOR:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.



ZARAUZKO UDALA

CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA 6-4 – OD SALBIDE ZAHARRA- DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ

En Zarautz, a 19 de enero de 2009

REUNIDOS

D. JON URIEN CRESPO, en su calidad de Alcalde-Presidente del **Ayuntamiento de Zarautz**, y en representación del mismo. Hace constar expresamente que el texto del convenio fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2008, y las modificaciones en relación con el convenio aprobado inicialmente (párrafos 1 y 2 de la estipulación tercera) fueron publicadas en el BOG nº 7 de 13 de enero.

D. LUCIANO SORALUCE NARVAIZA, vecino de Azkoitia con DNI nº 72.409.904-Q, actuando en representación de **PROMOCIONES SALBIDE S.L.**, con domicilio social en Azkoitia, Zona Industrial Insausti s/n, CIF nº B-20402616, en su condición de promotora y propietaria mayoritaria de terrenos del área.

Dña M^a-ASUNCIÓN AZPITARTE LOPETEGUI, vecina de Zarautz, Salbide kalea 5, 2-B, con DNI 15092067-L

Dña M^a ICIAR ARAMENDI ALBIZU Y D. JOSE-MARÍA ARAMBURU ISASTI, vecinos de Zarautz, Salbide kalea 5, 3-A, con DNI 15871898-N y 72416580-E

Dña M^a JESÚS ARAMBURU ISASTI Y D. ANGEL ETXABE OLIDEN, vecinos de Zarautz, Salbide kalea 5, 3-B, con DNI 72411542-K y 15113528-K

Don XABIER ARAMBURU SAGARZAZU, vecino de Zarautz, Salbide kalea 5, 2-a, con DNI 44141630-F

Las partes, tras reconocerse recíprocamente capacidad jurídica y legal para suscribir el presente documento, y al amparo del principio consagrado en la legislación urbanística vigente, de colaboración público-privada en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, redactan de mutuo acuerdo, el presente convenio, que tendrá por objeto algunos de los aspectos de la ejecución del Área de Salbide Zaharra. Todo ello en base a las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 80.2 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo el estándar del 40% de vivienda de protección pública que el PGOUZ fija como mínimo para el área se aplicará al incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial atribuido al área, respecto a la previamente materializada.

2.- En base a lo anterior se fijan las siguientes determinaciones:

- 1) Incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial respecto a la existente en el área (inmuebles de Salbide kalea 3 y 5): **2.500 m2 construidos**
- 2) Edificabilidad de uso residencial a destinar a vivienda protegida (40%): **1.000 m2 construidos**, de acuerdo con lo siguiente:
 - a) **500 m2** destinados a viviendas de protección oficial (**VPO**) de régimen general, sin perjuicio de lo que luego se dirá en relación con los derechos de realojo
 - b) **500 m2** destinados a viviendas tasadas municipales de régimen especial (**VTME**) conforme a las previsiones de la ordenanza municipal aprobada.
 - c) Para redactar el proyecto constructivo se establece una tolerancia máxima (en más o en menos) de un 5% de superficie construida en cada tipo de vivienda protegida siempre que la suma de ambas clases alcance el mínimo del 40% sobre el total, y haya un mínimo de 5 unidades de vivienda de cada tipología.

II.- DERECHOS DE REALOJO

1.- Se reconoce el derecho de realojo a las siguientes unidades convivenciales que habitan las viviendas del edificio de Salbide kalea 5:

- a. La compuesta por los cónyuges M^a-Jesus Aramburu y Jose-Angel Etxabe (Salbide kalea 5, 3-A)
- b. La compuesta por los cónyuges Jose-María Aramburu y M^a-Iciar Aramendi (Salbide kalea 5, 3-B)
- c. La compuesta por los cónyuges Xabier Aramburu y Ana Parapar (Salbide kalea 5, 2-A)
- d. La compuesta por M^a-Asunción Azpitarte Lopetegui (Salbide kalea 5, 2-B)

2.- Los realojos se materializarán mediante la puesta a disposición por parte del promotor de la actuación urbanística y a favor de cada de las cuatro unidades convivenciales, de una vivienda libre en régimen de propiedad, en el precio establecido para las viviendas de protección oficial de régimen general. Cada una de las viviendas tendrá una superficie útil aproximada de 70 m2 y un programa mínimo de dos dormitorios, sala, aseo y baño:

3.- La superficie construida de las viviendas destinadas a realojo será computada a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y, en concreto, computarán como viviendas de protección oficial (VPO) de régimen general.



ZARAUZKO UDALA

4.- La concreción exacta de superficies, ubicación y precio se determinará en el programa de actuación urbanizadora.

5.- El derecho de realojo es independiente de las indemnizaciones que correspondan a los ocupantes legales de viviendas por derribos, extinción de arrendamientos, realojos provisionales u otros conceptos, así como de los derechos y obligaciones derivados, en su caso, de su condición de propietarios de suelo en la unidad de ejecución. Dichos aspectos serán regulados en los documentos de ejecución urbanística (PAU, proyecto de reparcelación) que se redactarán en desarrollo de las determinaciones del PGOUZ y el presente convenio.

III.- ATRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

1.- Dado que la reparcelación no dará derecho al Ayuntamiento a adquirir el pleno dominio de al menos una parcela edificable, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo se pacta que la cesión de edificabilidad urbanística será sustituida por el abono en metálico de su valor.

2.- La valoración se realizará y fijará en el proyecto de reparcelación; el abono se hará en el momento de la aprobación definitiva del proyecto.

3.- Por acuerdo entre las partes la cesión de la edificabilidad urbanística podrá sustituirse y hacerse efectiva total o parcialmente mediante la entrega en propiedad de la vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general no destinada al cumplimiento del derecho de realojo; de una o varias viviendas tasadas de régimen especial; o de fincas o terrenos susceptibles de incorporarse al patrimonio municipal del suelo.

4.- Con independencia de quien resulte titular en el proyecto de reparcelación de la edificabilidad urbanística correspondiente a la vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general no destinada al cumplimiento del derecho de realojo y a las viviendas tasadas de régimen especial a construir, se otorga al Ayuntamiento de Zarautz la facultad de regular el proceso de selección y designar los adjudicatarios finales de estas viviendas de acuerdo con la normativa de vivienda protegida y lo establecido en la ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal. A tal efecto el Ayuntamiento se compromete a que el proceso de selección de adquirentes esté finalizado con anterioridad al término de las obras de edificación.

IV.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.- Conforme a lo señalado en el artículo 145 de la ley 2/2006 el programa de actuación urbanizadora podrá modificar la delimitación de la unidad de ejecución realizada por el PGOUZ. A tal efecto se establece como criterio el de excluir de la unidad de ejecución las superficies de terreno de titularidad privada vinculadas al edificio de Kabi Sorta (Baratzalde 2, 4 y 6)

2.- Se pacta que el sistema de actuación sea el de cooperación (régimen de ejecución pública) en sustitución del sistema de actuación privado previsto por el plan general. Conforme a lo señalado en el artículo 141 de la ley 2/2006, tal determinación deberá ser recogida en el programa de actuación urbanizadora. En todo caso, Promociones Salbide SL adquiere el compromiso de presentar a la aprobación del Ayuntamiento los instrumentos de ordenación urbanística (Estudio de Detalle) y de ejecución urbanística (PAU, Proyecto de



ZARAUZKO UDALA

Urbanización, Proyecto de Reparcelación) que sean preceptivos para la concreción y ejecución de la ordenación propuesta para el área dentro de los plazos previstos en la ficha del PGOUZ.

3.- Por su parte, el Ayuntamiento adquiere el compromiso de tramitar y aprobar con la mayor celeridad posible los planes y proyectos que se presenten e incluso el otorgamiento de licencias.

V.- DISPOSICIÓN FINAL

1.- En el caso de que quienes suscriben este Convenio fueran a transmitir a terceros la titularidad de sus terrenos y/o derechos, se comprometen a hacer asumir a los adquirentes los derechos y obligaciones establecidos en el presente documento, notificándolo de forma fehaciente al resto de suscribientes.

2.- El presente Convenio ostenta naturaleza administrativa y deberá ser sometida, en cuanto a su aprobación, a los trámites establecidos en la Disposición Adicional Séptima, apartado 8 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

3.- Tanto durante su tramitación como con posterioridad a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, cualquier interesado podrá adherirse y suscribir el convenio.

Y en prueba de conformidad, a los efectos oportunos, firman el presente por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ZARAUZKO UDALA*Iragarkia*

2008ko abenduaren 18an egindako bilkuran, Zarauzko Tokiko Gobernu Batzarrak honako akordio hau erabaki zuen:

Lehenengoa. Kabi Sorta jabekideen elkarteak egindako alegazioak ezestea. Alegazioak ezetsi egin dira Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko Udal Zerbitzuak abenduaren 15ean egindako 1151/2008 txostenean jasotako arrazoibideetan oinarrituta. Txostena jabekideen elkarteari bidaliko zaio akordio honen jakinarazpenarekin batera.

Bigarrena. Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorreko 6-4 arearen –OD Salbide Zaharra- hirigintza gauzatzeko xedez, hirigintza-hitzarmenari behin betiko onespina ematea ondorengo aldaketarekin.

III. Hizpaketa. Udalari dagokion hirigintza eraikigarritasuna ematea. 1 eta 2. paragrafoak honela geratuko dira idatzita:

1. Birpartzelazio-proiektuak ez dio Udalari eskubiderik emango gutxienez partzela eraikigarri baten jabari osoa eskuratzeko. Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 27. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz, hitzartu da hirigintzako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordainduko dela.

2. Balorazioa birpartzelazio-proiektuan egin eta zehaztuko da; ordainketa proiektua behin betiko onartzen den uanean egingo da.

Gainontzeko hizpaketei dagokienean, onartu den hitzarmenaren testua da 2008ko azaroaren 19an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitara emandakoa.

Hirugarrena. Hilabeteko epean, hasieran onartutako dokumentua sinatu zutenek sinatu beharko dute aldatutako hitzarmena, hitzarmenak balioa eta eragingarritasuna izan dezan.

Jendeak oro har jakin dezan argitara ematen dena ondoko argibidearekin: Administrazio-bideari amaiera ematen dion eta behin betikoa den erabaki honen aurka jarraian agertzen diren errekurtsioak aurkeztu ahal izango dira:

Berraztertze errekurtsioa: Aukerazkoa: Erabakia hartu duen organoari, hilabeteko epean, akordioa argitaratzen denetik kontatzen hasita. Errekurtsioa aurkeztu eta hilabete igarota ebazpena jakinarazi ez bada, orduan errekurtsioa onartu ez dela ulertuko da. Edota, zuzenean,

Administrazioarekiko auzi-errekurtsioa: Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Epaitegian, bi hilabeteko epean, akordioa argitaratzen denetik kontatzen hasita; edota, administrazioaren isilunaren ondorioz ezetsi bada, sei hilabeteko epean. Hori guztia, egoki deritzozun beste edozein errekurtsio jartzeari utzi gabe.

Zarauz, 2008ko abenduaren 23a.—Alkatea.

(10207)

(55)

Udaltzaingoa*Hiri trafikoko salaketak jakinaraztea*

Udal honek trafiko arau-hausteagatik ezarritako isunak, lortu gabe, notifikatzen saiatu ondoren, edikto honen bidez egin da eta azaroaren 26ko 30/1992 Legearen, Herri Administrazioen Lege Arauei eta Administrazio Ihardunbide Arruntari buruz, 59.4 eta 61 artikuluen arabera. interesatuen

AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ*Anuncio*

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 18 de diciembre, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Desestimar las alegaciones presentadas por la comunidad de propietarios «Kabi Sorta». La desestimación se motiva en los razonamientos contenidos en el informe 1150/2008, de 15 de diciembre, del servicio municipal de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente. El informe será remitido a la comunidad de propietarios conjuntamente con la notificación del acuerdo.

Segundo. Aprobar definitivamente el convenio urbanístico para la ejecución urbanística del área 6-4 –OD Salbide Zaharra- del plan general de ordenación urbana de Zarautz, con la siguiente modificación.

Estipulación III. Atribución de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento. Los párrafos 1 y 2 quedarán redactados de la siguiente manera:

1. Dado que la reparcelación no dará derecho al Ayuntamiento a adquirir el pleno dominio de al menos una parcela edificable, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo se pacta que la cesión de edificabilidad urbanística será sustituida por el abono en metálico de su valor.

2. La valoración se realizará y fijará en el proyecto de reparcelación; el abono se hará en el momento de la aprobación definitiva del proyecto.

En cuanto al resto de estipulaciones, el texto del convenio aprobado es el que fue publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el 19 de noviembre de 2008.

Tercero. Para su validez y eficacia el convenio modificado deberá ser suscrito en el plazo de un mes por quienes suscribieron el documento aprobado inicialmente.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, con indicación de que contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrán interponer los siguientes recursos:

Recurso de reposición, con carácter potestativo, ante el mismo órgano que ha dictado el acto, en el plazo de un mes, a contar desde la publicación del acuerdo. El recurso se entenderá desestimado si transcurre un mes desde su interposición, sin que se notificara la resolución. O bien directamente,

Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián, en el plazo de dos meses a contar del día de su publicación, o seis meses en el caso de desestimación por silencio administrativo; todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Zarauz, a 23 de diciembre de 2008.—El Alcalde.

(10207)

(55)

Departamento de Tráfico y Transportes*Notificación de denuncias por infracción en materia de tráfico*

Habiéndose intentado, sin efecto por parte de este Ayuntamiento las notificaciones de denuncia por infracción de la normativa vigente en materia de tráfico que a continuación se relacionan, se procede a su práctica mediante el presente edicto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59.4 y 61 de la Ley