



**VILLA NURIA, ARRATE eta ICIAR EKIPAMENDUKO PARTZELAREN HIRI
BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA, UDALTZAINGOAREN EGOITZA BERTAN
JARTZEKO (11-1 AREA –OD MENDILAUTA-)**

**PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO
VILLA NURIA, ARRATE e ICIAR PARA UBICAR LA SEDE DE LA POLICIA MUNICIPAL
(AREA 11-1 –OD MENDILAUTA-)**



(2019ko urtarrila. Hasierako onespenerako dokumentua)
(Enero de 2019. Documento para la aprobación inicial)

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA

1. Informazio eta Justifikazio Memoria.
2. Hirigintzako Arauak.
3. Gauzatzeko Jarraibideak eta Azterketa Ekonomiko Finantzariora.
4. Informazio Planoak eta Antolamendu Xehatuko Planoak.

INDICE DE DOCUMENTOS

1. Memoria Informativa y Justificativa.
2. Normativa Urbanística.
3. Directrices de Ejecución y Estudio Económico Financiero
4. Planos de Información y Planos de la Ordenación Pormenorizada



INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- Plan Bereziaren xedea eta justifikazioa

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 11.1. eremuak – OD MENDILAUTA - hiri lurzoru finkatuaren sailkapena dauka, eta bizitegi kalifikazio orokorra. Eremuak 232.882 m²-ko inguruko azalera du.

Area honetarako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, Plan Orokorrak gaur egungo ordenazioa, erabilerak eta hirigintzako eraikigarritasuna finkatzea proposatu zuen, eta bere lorategi-hiriaren fisonomia mantentzea. Ez da aurreikusi egungo hirigintzako eraikigarritasuna handitzea, sotoak edota erdisotoak, garaje edo aparkaleku, trasteleku eta lursailaren erabilera nagusiari lotutako eraikinaren instalazio orokor edo komun (8. erabilera) gisa erabiltzeko ez bada.

Plan Berezi honen helburua, Nafarroa kalean 23 zenbakian ekipamenduko partzelan dauden Villa Nuria, Arrate eta Iciar eraikinetan zentratzea da. Nahiz eta gaur egun zati bat erabiltzen den, orokorrean eraikinak kontserbazio egoera txarrean daude.

Lursaila (1.455,55 m² ditu eskrituren arabera) eta eraikuntzak (636 m²-ko eraikitako azalera, gutxi gorabehera a da), Zarauzko Udalarenak dira. Egungo Udalbatzaren agintaldian partzela honetan udaltzaingoaren egoitza ezartzeko aukera gozatu hartu zuten.

1996tik udaltzaingoak Gipuzkoa kaleko 32 zenbakian dago finkatua, 147,25 m²-ko azalera erabilgarri duen lokal batean. Nabarmena da lokal hori ez dela nahikoa administrazioko zerbitzu publikoari erantzun egokia eman ahal izateko. Azalera eskasa eta oso oinarrizko instalazioak ditu, horregatik Zarauzko udaltzainek aspaldian eskatzen ari den beharretik eta baldintzetatik urrun, geroz eta handiagoa den Zarauzko herritarrei erantzun eta zerbitzu egokia eman ahal izateko, eta kontuan izateko, batez ere udaran, egoten den pertsonal dotazioaren gehikuntza.

Egungo Udalbatzaren gobernu taldeak honako ekintza estrategikoa aurreikusi zuen 2015-2019 agintaldirako planean, udal ekipamendu arloan:

1.- Objetivo y justificación del Plan Especial

El área 11.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz –OD MENDILAUTA - está clasificada como suelo urbano consolidado con la calificación global residencial. Ocupa una superficie total aproximada de 232.882 m².

Como objetivo y criterio urbanístico general para esta área, el Plan General propone la consolidación de su ordenación, usos y edificabilidad urbanística existente, así como el mantenimiento de su fisonomía de “ciudad jardín”. No prevé aumentos de la edificabilidad urbanística existente a excepción de la posibilidad de disposición de sótanos y/o semisótanos para los usos de local de garaje o aparcamiento, trastero, e instalaciones generales o comunes del edificio (Uso 8) vinculados al uso principal de la parcela.

El objetivo del presente Plan Especial se centra en la parcela de equipamiento que alberga el conjunto de edificios Villa Nuria, Arrate e Iciar situados en el nº 23 de Nafarroa kalea. A pesar de estar parcialmente en uso, presentan en general, un mal estado de conservación.

La parcela (1.455,55 m² según escrituras) y sus edificaciones (636 m² de superficie construida aproximada) son propiedad del Ayuntamiento de Zarautz. Durante el mandato de esta Corporación se barajó la posibilidad de ubicar en esta parcela la sede la policía municipal.

Desde 1996 la policía municipal está instalada en un local en planta baja de Gipuzkoa kalea 32 con una superficie útil de 147,25 m². El local es manifiestamente insuficiente para prestar debidamente el servicio público administrativo asignado: además de su escaso espacio, sus instalaciones son muy básicas, lejanas de las necesidades y condiciones que la propia policía lleva tiempo demandando para poder dar respuesta y adecuado servicio a la creciente población de Zarautz, y al incremento de la dotación de personal, sobre todo durante el verano.

El equipo de gobierno de la actual Corporación incluyó dentro del plan para su mandato 2015-2019, la siguiente acción estratégica en materia de equipamientos municipales:



“Udaltzaingoaren egoitza berria Villa Arrate, Iciar eta Nuria eraikinetara eramatea. Udaltzaingoak egoitza berria eta handiagoa behar du. Legealdi honetan lekualdaketa hori abian jarriko da. Gaur egun Gurutze Gorriak erabiltzen duen eraikinean kokatuko da Udaltzaingoa etorkizun laburrean”

Kokapen berria leku estrategikoan dago, Zarautzko erdigunearen ardatz bertikalean eta N-634 errepidearen ondoan; sarbide zuzena eta gertutasuna dauka hondartzako malekoitik.

2016an, Udalak enkargatua, Marina Lertxundi Manterola arkitektoak, eraikinaren egoera aztertu zuen txostena egin zuen. *“Villa Arrate, Nuria eta Iciar eraikinen egoeraren azterketa”* izenburutzat duen txosten horretatik, honakoa azpimarratzen dugu:

“Lehen azaldu den bezala, hiru etxez osaturiko eraikin horrek, harlangaitz-hormaz eta hormigoizko forjatuz osaturik dago. Lehen solairuko forjatu horiek 3-4 cm-tako alde dute, aurretik zeuden etxearen arabera...”

...Eraikineko beso luzeak teilatu azpian ere hormigoizko forjatua du, eta honen gainean, usazain hormen gainean, celetypez osaturiko teilatu maldak. Beso motzeko teilatua, berriz, egurrezko zertxez osaturik dago eta hauen gainean zuzenean taulak doaz maldak osatuz. Zertxa hauen egurrezko elementu batzuk material falta azaltzen dute, itxuraz sute baten ondorioz, eta hauei sendotze lan ez oso egokia egin zitzaizela ikusi daiteke. Teilatu osoko estalkiaren akabera pizarra da.....

.... Ikusi ahal izan diren egiturako hormigoizko elementuek itxura ona azaltzen dute eta gainera hormetan ez da antzeman egituraren egoera egokia ez dela adierazi dezaketenez kalterik. Kaltetutako egitura elementuak badira, ordea, teilatuko egurrezko zertxak eta kalean geratzen diren hormigoizko elementuak (zutabe eta portxeak), horietako batzuk dauden itsas ingurunea dela eta pitzadurak eta kalteak baituzte.....

...Harlangaitz fatxadek kanpoaldetik zati batzuetan zarpiatu eta margotuak daude, eta beste batzuetan harri horma itxura duen inprimatutako mortero batekin estaldurik. la perimetro guztian kapilaritate arazoak dituzte eta

“Trasladar la sede de la Policía Municipal a Villa Arrate, Iciar y Nuria. La Policía Municipal necesita una sede nueva y de mayores dimensiones, Dicho traslado se pondrá en marcha durante esta legislatura. La Policía Municipal se instalará en breve en el edificio que actualmente utiliza la Cruz Roja.”

La nueva ubicación está en una zona estratégica, en el eje vertical del centro de Zarautz y junto a la N-634; dispone también de un acceso directo y cercano al malecón de la playa.

En 2016, por encargo del Ayuntamiento, la arquitecta Marina Lertxundi redactó un informe sobre el estado real de los edificios. De ese informe, titulado *“Villa Arrate, Nuria eta Iciar eraikinen egoeraren azterketa”* destacamos los siguientes párrafos:

“...El edificio, conformado, como anteriormente se ha descrito, por tres villas independientes, está compuesto por muros de mampostería y forjados de hormigón. Los forjados de planta primera tienen leves escalonamientos de 3-4cm, dependiendo de la villa inicial a la que pertenecían...

...El ala larga cuenta también con forjado en la planta bajocubierta sobre el que se apoya la cubierta formada por tableros celetyp a través de tabiquillos palomeros. La cubierta del ala corta está ejecutada con cerchas de hormigón sobre la que se apoya directamente el tablero. Algunos de los elementos de madera de las cerchas de cubierta presentan una merma importante de material, al parecer por algún incendio, habiéndose ejecutado trabajos de refuerzo no muy acertados. El acabado de toda la cubierta es de pizarra...

...Los elementos de la estructura de hormigón a los que se ha tenido acceso presentan buen estado general, no presentándose en los cerramientos síntomas que puedan alertar sobre patologías en la estructura, a excepción de las cerchas de la cubierta del ala corta, las cuales requieren de su sustitución y de los elementos de hormigón que quedan a la intemperie (pilares y porches), algunos de los cuales se encuentran fisurados y afectados por el ambiente marino al que están expuestos...

...Las fachadas de mampostería del edificio exteriormente tienen acabado en parte de raseo y pintura, mientras que otras partes se revisten con un recocado de mortero impreso, el cual imita una fábrica de piedra. Presentan problemas de capilaridad, prácticamente en todo



kanpoaldeko estalduraren egoera ere ez da batere ona: hezetasunak eta zikinak kaltetuak daude, estaldura zatiak eroriak,..

...Kanpoaldeko egurrezko leihoetako arotzeria eta leiho ateak ordezkatu beharra dago, fatxadako beste hainbat elementu bezala: leiho ateen euskarriak, errementaritza, hormigoizko aurrefabrikatutako barandak, baoen burukoak, eta abar....

....Barnealdetik, bai akaberak eta baita instalazioak ere zaharkiturik daude eta hauen ordezkapena edo eta berritzea ezinbestekoa da....

Geroago, Udalak IHG (Sucesores de Bernabe Apestegui) SLPU Arkitektura bulegoari esleitu zion Udaltzaingoaren bulego berriak egokitzeko proiektua idaztearen enkargua.

Eraikinetan egin beharreko lanak proposatzeko orduan, Udaltzaingoaren arduradunek hasiera batetik ezarritako beharretan oinarritu ziren. Era berean, Zarautzko Hiri Antolamentuaren Plan Orokorreko arauak barne hartu behar ziren, eta batez ere, eraikinak ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan jasota daudela, 2. kategorikoko toki-intereseko ondasun higiezin kategorian (10.3.08 artikulua), ondorengo hirigintza-araubidearekin:

1.- *Atal honetan Zarautzko ondasun higiezinak sartzen dira. Ondasun hauek, balio bereziko ezaugarri arkitektonikorik izan gabe, ondare eraikiaren zati interesgarriak dira eta hiriaren memoria historikoa osatzen dute, inguruneari lotutako ikuspuntutik elementu adierazgarriak direlako, edo hiriaren garapenaren garai jakin bateko tipologia direlako.*

2.- *Babes-maila honetan sartutako eraikinetan, baimendutako jarduerak, goi-mailako babes-mailen barne sartutakoez gain, batez ere, Kontserbazio eta Apaindura, eta Kontsolidazioa izeneko esku-hartze motetakoak izango dira, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz indarrean den araudi autonomikoan definitzen duten moduan. Gainera, elementu bakoitzaren babes espezifikoan, eraikin osorako edo hainbat elementutarako babes zorrotzagoak ezarri ahal izango dituzte.*

3.- *Berritze izeneko esku-hartze motako jarduerak*

su perímetro., siendo el estado general del acabado también malo: se encuentra afectada por humedades, suciedad, desprendimientos del revestimiento...

...Las carpinterías y contraventanas exteriores, ambas de madera, requieren su sustitución, así como otros muchos de los elementos de fachada: anclajes de contraventanas, herrería, barandillas prefabricadas de hormigón, cabezales de los huecos, etc...

...Interiormente, tanto los acabados como las instalaciones están obsoletos y requieren de su reparación y/o renovación completa..."

Posteriormente, el Ayuntamiento encargó al Estudio de Arquitectura IHG (Sucesores de Bernabé Apestegui) SLPU un proyecto básico de rehabilitación de los edificios para su uso como Sede de la Policía Municipal.

A la hora de definir las actuaciones para adecuar los edificios al nuevo uso el proyecto tuvo en cuenta el programa de necesidades planteado por los responsables de la Policía Municipal. Pero, a su vez, había que tener en cuenta la normativa urbanística del PGOUZ y, en concreto, la circunstancia de que el conjunto de edificios está incluido en el catálogo de patrimonio histórico-arquitectónico del PGOUZ, con la calificación de bien inmueble de interés local, categoría 2 (artículo 10.3.08), cuyo régimen urbanístico es el siguiente:

1.- *Se incluyen en este apartado aquellos bienes inmuebles del municipio de Zarautz que, sin poseer valores arquitectónicos de valor extraordinario, son parte interesante del patrimonio edificado y configuran la memoria histórica de la ciudad, en tanto en cuanto son elementos significativos desde el punto de vista ambiental, o por tratarse de tipologías propias de una determinada época del desarrollo de la ciudad.*

2.- *En los edificios incluidos en este nivel de protección las actuaciones autorizadas, además de las incluidas en los niveles de protección superiores, serán principalmente las del tipo de intervención denominado Conservación y Ornato, y Consolidación tal y como vienen definidos en la normativa autonómica vigente sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Además, en la protección específica de cada elemento se podrán fijar unas protecciones mayores a todo el edificio o a algunos elementos.*

3.- *Podrán admitirse actuaciones del tipo de intervención denominado Reforma dirigidas*



onartu ahal izango dira. Esku-hartze hauek, batez ere, eraikuntzei oinarritzko instalazio teknologiko eta higiene eta osasuneko instalazioak mantendu edo ezartzera zuzentzen dira, bai eta gela bizigarrien argi-baldintzak hobetzera ere. Kasu horietan baimena, eraikinaren balioekin lotuta esku-hartzearen proportzionaltasuna, alternatibak eta eragina behar bezala baloratu ondoren emango dute, eta beti ere, oinarritzko banaketa tipologikoa eta egiturazkoa, kanpoko irudia eta bolumetria errespetatzen badira.

4.- Eraikinen jabeak behartuta daude, eraikinaren bizialdi baliagarriak dirauen bitartean, bertako fatxadak kontserbatzera. Horretarako, beharrezko obrak egingo dituzte, eraikinaren kontserbazioa aholkatzen duten baloreei eusteko. Eraikina aurrigoeran badago, ordezkatu egin ahal izango dute. Horretarako, Xehetasun Azterketa aurkeztu beharko dute. Bertan, eraikuntza berriaren osaera definituko dute, eta eremuaren parametroak betetzen direla justifikatuko dute.

5.- Kategoría honen barne sartutako eraikinen esku-hartze lizentziak ematean baldintzak eta mugak ezarri ahal izango dituzte. Baldintza eta muga horien bitartez, iraganean fatxadak modu okerrean tratatutako zatietan eta, orokorrean, eraikina bere ingurunearekin harmonia mantentzeko, estaldura-materialak aldatuko dituzte.

6.- Eraikin hauetan jarduteko proiektuek beren egungo egoeraren dokumentazio xehekatua izango dute, 1/50 eskalan oinplanoa, fatxadak eta sekzioak, eta 1/20 eskalan xehetasun arkitektonikoak, eta argazki-dokumentazioa, proposatzen den esku-hartzearen baliozkotasuna egiaztatzeko moduan.

Bestalde, 12.11.2 artikuluan, 11-1 areako ordenantza partikularretan, Plan Orokorrak, ekipamendu-partzeletarako honako zehaztapen partikularrak jasotzen zituen:

4.1.- Bertan dauden ekipamenduko eraikuntzen eta lursailen multzoa, gaur egun duten erabilerara zuzendutako ekipamendu gisa finkatzen da. Hala ere, eraikinen titulartasunaren eta arearen berezko erabilerarekin bateragarri izango diren 6. tituluan (Erabileren Araudia) aurreikusitako bestelako zuzkidura- eta ekipamendu-erabileretara zuzendu ahal izango dira

4.3.-. Titulartasun publikoko ekipamendu-lursailak. Atal honetan ondoko lursail hauek sartuko dira: Zumalakarregi 16koa (Ebro Etxea) eta Nafarroa 23ko Nuria-Arrate-Iciar etxe-multzoena. Etxe horiek, gaur egun, batez ere jarduera soziokultural eta laguntzakoetarako erabiltzen dituzte (4. erabilera, 9 eta 12. motak).

fundamentalmente a mantener o dotar a las construcciones de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, o mejorar las condiciones de iluminación de piezas habitables. En estos casos la autorización se otorgará tras valorar de forma razonada la incidencia, alternativas, y la proporcionalidad de la intervención en relación con los valores del edificio, y siempre que se respete la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica.

4.- Los propietarios mientras dure la vida útil del edificio están obligados a la conservación de sus fachadas mediante las obras que sean necesarias para el mantenimiento de los valores que los hacen objeto de conservación. En caso de ruina se podrá proceder a la sustitución que conllevará la presentación de un Estudio de Detalle en el que se definirá la composición de la nueva edificación y su justificación en el cumplimiento de los parámetros del área.

5.- Al otorgar licencias de intervención en los edificios incluidos en esta categoría se podrán imponer condiciones y limitaciones tendentes a sustituir los materiales de revestimiento con los que hayan podido ser inadecuadamente tratadas las fachadas con anterioridad y, en general, a mantener la armonía ambiental del edificio en relación con su entorno y a sustituir.

6.- Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.

Por otro lado, en el artículo 12.11.2, de las ordenanzas particulares del área 11-1, el Plan General, recoge las siguientes determinaciones particulares para las parcelas de equipamiento:

4.1.- El conjunto de parcelas y edificaciones de equipamiento existentes se consolidan como equipamientos destinados al uso actual, si bien podrán destinarse también a otros usos de dotación y equipamiento previstos en el título 6 (Normativa de Usos) que sean compatibles con el uso característico de la zona y la titularidad de los edificios.

4.3.- Parcelas de equipamiento de titularidad pública. Se incluyen en este apartado la de Zumalakarregi 16 (Ebro Etxea) y el conjunto de las villas Nuria-Arrate-Iciar en Nafarroa 23, destinadas en la actualidad fundamentalmente a actividades socio-culturales y asistenciales (uso 4, tipos 9 y 12).



Udaltzaingoaren jarduera hiri zerbitzuen erabileran aurreikusi da (4. erabilera, 1. mota); eta 6.5.02 artikuluan, horrela definitzen da:

1.- Erabilera honek orokorrean hartzen ditu, azpiegituretarako erabileran sartu gabeko hiriko zerbitzu publiko orokor jakinak zuzenean edo zeharka eskaintzeko jarduera eta instalazioak.

2.- Aurreko kontzeptuaren barne honako erabilera hauek sartzen dira: suhiltzaileen etxea; udaltzaingoa; Ertzaintzaren komisariak edo beste hainbat segurtasun-erakunde...

3.- Erabilera honen barne espezifikoki ere sartzen da udal hornidura-azoka.

Azaldutakoa kontutan hartuta, kontratatutako arkitektura bulegoak eskema eta proposamen desberdinak garatu zituen eta bertan argi geratu zen ez zela espazio nahikoa egongo Udaltzaingoaren beharrak asetzeko.

Eraikina babestua dagoenez, eraikinaren aurrealdean dagoen espazioan soto bat eraikitzea proposatu zen, eta horrekin batera, komunikazio nukleo berri bat jartzea kanpo aldean, eraikinei eta sotoari komunikazio irisgarria bermatu ahal izateko. Horretaz gain, erabilera nagusiari lotutako beste eraikin eta eraikuntza osagarriak aurreikusteko beharra kontsideratu zuten.

ZHAPO-eko 6.5.19. artikuluan, Zuzkidura- eta ekipamendu-erabilerearen baldintza orokorrean, honakoa aurreikusi zuen:

4.- ZHAPO onartu aurretik eraikitako titulartasun publikoko zuzkidura eta ekipamendutarako eraikinen kasuan, orokorrean, euren eraikigarritasun fisikoa %10 handitzeko aukera onartzen dute (eraikuntzaren profila igotzeko aukera barne) xehetasun-azterketa baten bitartez, baldin eta honekin batera, eraikinak daukan eraikitako azalera eta ekipamendua handitzeko beharra justifikatzen duen txostena aurkezten badute. %10 baino eraikigarritasun fisiko handiagotan, aldeztu aurretik plan berezia izapidetu beharko dute.

5.- Babes arkitektonikoko katalogoan sartutako eraikinen kasuan ez dituzte onartuko, eraikina babesteko erregimenarekin bateraezinez diren eraikigarritasunak handitzea.

7.- Ekipamenduko eraikinetan, beheko solairuko sestraren azpitik, ekitaldi-aretoak eta horien

La actividad de policía municipal se encuadra en el denominado Uso de equipamiento de servicios urbanos (uso 4 tipo 1), definido en el artículo 6.5.02 que a continuación se transcribe:

1.- Este uso comprende genéricamente las actividades e instalaciones destinadas a la prestación directa o indirecta de determinados servicios públicos urbanos de carácter general no incluidos en el uso de infraestructuras.

2.- Dentro del concepto anterior se incluyen usos tales como los siguientes: parque de bomberos; policía municipal; comisarías de la Ertzaintza u otros cuerpos de seguridad....

3.- Se incluye también específicamente dentro de este uso el mercado municipal de abastos

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el estudio contratado para la redacción del proyecto básico desarrolló varios esquemas y propuestas, en los que se evidenció la previsible falta de espacio para satisfacer las necesidades de la Policía Municipal.

En vista de la protección del edificio, se planteó la posibilidad de construir un sótano en el espacio delantero del edificio, así como un nuevo núcleo de comunicaciones exterior, para dar servicio tanto a las edificaciones existentes como al futuro sótano. Adicionalmente, se consideró la necesidad de prever la posibilidad de otras edificaciones y construcciones auxiliares vinculadas al uso principal.

El artículo 6.5.19 del PGOUZ. Condiciones generales del uso de dotación y equipamiento, prevé lo siguiente:

4.- Para los edificios destinados a dotaciones y equipamientos de titularidad pública construidos con anterioridad a la aprobación del PGOUZ se admite en general la posibilidad de aumentar su edificabilidad física en un 10 % (incluso con aumento del perfil de la edificación), a través de un estudio de detalle que deberá ir acompañado de una justificación de la superficie construida existente, y la necesidad de ampliación del equipamiento. Los aumentos de edificabilidad física superiores al 10% requerirán la previa tramitación de un plan especial.

5.- En caso de edificios incluidos en el catálogo de protección arquitectónica no se admitirán aumentos de edificabilidad incompatibles con el régimen de protección del edificio.

7.- En los edificios de equipamiento se podrán disponer por debajo de la rasante de la planta



zerbitzurako beste egoitza batzuk egon daitezke. Hala ere, titulu honetan ezarritako aparkaleku erreserba eduki beharko dute

Erabilera berriari egokitzeko eraikigarritasun fisikoaren gehikuntzaren beharrak ikusita, eta ZHAPOren 6.5.19 artikularekin bat, Udalak Plan Bereziaren enkargua egin zuen oinarriko proiektuaren proposamenak jaso ahal izateko, eta aldi berean, Udaltzaingoaren etorkizuneko beharrak kontutan hartzeko.

Plan Bereziaren ordenantzek partzelaren eraikigarritasun fisikoa, eta onartu daitekeen eraikuntza-okupazioa zehaztuko dituzte, baita babes erregimenarekin bateragarriak diren eraikuntza ordenantzak ere.

Ondoren, laburbildu eta justifikatuko dira bertan jasotako proposamenak .

Eraikuntza Nagusia.

Villa Nuria, Arrate eta Iciar eraikinak. Aipatu den bezala, ZHAPOren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan 2. kategorikoko toki-intereseko ondasun higiezin moduan jasotzen dira. Bertan, kontserbazio eta apaindura, kontsolidazio eta berritze izeneko esku-hartze motak onartzen dituzte; berritze kasuari dagokionean, onartu ahal izango dira eraikuntzei oinarriko instalazio teknologiko eta higiene eta osasuneko instalazioak mantendu edo ezartzera zuzentzen diren esku-hartzeak, beti ere, eraikinaren balioekin lotutako esku-hartzearen proportzionaltasuna, alternatibak eta eragina behar bezala baloratu ondoren, eta haren bolumetria, kanpoko irudia, eta oinarriko banaketa tipologikoa errespetatuz.

Honako esku-hartzeak zehazteko, kontutan izango dira, abenduaren 26ko, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzko 308/2000 Dekretuak berriztatze lanak horrela deskribatzen ditu:

Berriztatzea eraikuntzako esku-hartze bat da, sendotzeko esku-hartzearen kasuan adierazitakoez gain, honako helburutakoren bat edo guztiak dituena:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea, aldatetako instalazio teknologikoak eta higienezaren eta osasunaren ingurukoak barne hartzean egindako egokitzapenak baino harantzago badoaz.

baja, salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos. Esta posibilidad no les exime de contar con la reserva de aparcamientos establecida en el presente Título.

A la vista de las necesidades de incremento de edificabilidad física de la parcela para adecuarse al nuevo uso, y de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5.19 del PGOUZ, el Ayuntamiento encargó la redacción de un Plan Especial que diera cobertura a las propuestas del proyecto básico redactado y, a su vez, tuviera en cuenta futuras necesidades de la Policía Municipal.

Las ordenanzas del Plan Especial especificarán las condiciones de edificabilidad física y ocupación permitidas en la parcela, así como las ordenanzas constructivas de aplicación adecuados al grado de protección de los edificios.

A continuación, se resumen y justifican las propuestas recogidas en las mismas.

Edificación principal.

Villas Nuria, Arrate e Iciar, como ya se ha citado, el edificio está incluido en el catálogo del patrimonio histórico arquitectónico del PGOUZ como Bien inmueble de interés local, categoría 2. En él se admiten obras de Restauración, Conservación y Ornato, Consolidación y Reforma, en este último caso, dirigidas fundamentalmente a dotar a las construcciones de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y tras valorar de forma razonada la proporcionalidad de la intervención en relación con los valores del edificio y respetando su volumetría, imagen exterior y distribución tipológica y estructural básica.

A efectos de acotar este tipo de actuaciones se deberá tener en cuenta el Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado que define así las actuaciones de reforma:

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

a) *Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e*



- b) Ondorengo egitura-elementuen kokapena, kota, forma eta dimentsioak aldatzea: Barruko eta kanpoko hormak. Pilareak, forjatuak eta gangak. Eskailerak. Estalkia
- c) Kanpoko eta barruko fatxadak aldatzea, balio estilistiko berezia duten elementuei eutsiz. Betiere osaketaren batasunari eutsi beharko zaio.

higiénico-sanitarias fundamentales.

- b) *Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales: Muros internos y bóvedas. Pilares, forjados y bóvedas. Escaleras. Cubierta.*
- c) *Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.*

Eraikinetan onartuko diren berritze lanak, batez ere, beharrezko instalazio teknologiko eta higiene eta osasuneko instalazioak hornitzeko izango dira. Estalkien altuerak igotzea eraikin ezberdinetako forjatuak erregularizatzeko onartuko da.

Las actuaciones de reforma que se permitirán en las villas serán fundamentalmente intervenciones dirigidas a dotarlas de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias necesarias. La elevación de la altura de las cubiertas se permite para regularizar los forjados de las distintas construcciones.

Sotoa. Eraikigarritasun fisikoa handitzea aurreikusi da sestra azpian eraikiko den solairu baten bidez, zerbitzu publikoaren beharrak asetzeko eraikineko tipologia arkitektonikoaren balorea kaltetu gabe. Sotoaren mugetan, sotoari argitasuna eta aireztapen naturala emateko sabai-leihoak egin ahalko dira.

Sótano. Se ha previsto la ampliación de la edificabilidad física mediante la construcción de una planta bajo rasante para satisfacer las necesidades del servicio público sin menoscabar el valor y tipología arquitectónica de las villas. En los límites del sótano se podrán instalar tragaluces para la iluminación y ventilación natural del sótano.

Komunikazio nukleo bertikala. Sotoa gainontzeko solairuekin lotzeko eta denei irisgarritasuna emateko xedearekin proposatu da. Eraikuntza hori txaletetik nabarmen bereizi beharko da, baina, era berean, haiekin integratu beharko da talde arkitektoniko harmonikoa osatuz.

Núcleo vertical exterior. Se ha propuesto con la finalidad de conectar el sótano con las demás plantas y darles accesibilidad. Esta construcción deberá diferenciarse claramente de las villas, pero, a su vez, deberá integrarse con ellas conformando un conjunto arquitectónico armónico.

Beste eraikin eta eraikuntzak

Beharra justifikatzen bada, posible izango da erabilera nagusiari lotutako eraikin gehiago egitea, eraikin nagusiari itsatsita edo harengandik bereizita. Eraikin horiek ez dute gaindituko eraikin nagusiaren altuera, eta osotasunean, ezingo dute partzelaren sestra gaineko %42-ko okupazioa gainditu.

Otras edificaciones y construcciones

De justificarse su necesidad, se permitirá construir otras edificaciones vinculadas al uso principal, unidas o exentas al edificio principal. Esas edificaciones no podrán superar la altura de la edificación principal y, en conjunto, la ocupación máxima sobre rasante permitida en la parcela (42%).

Azkenik, udaltzaingoak ematen dituen zerbitzuekin lotutako eraikuntza osagarri txikiak egiteko aukera eman da, sestra gainean. Eraikuntza horiek solairu bakarrekoak, arinak eta irekiak izango dira (udaltzaingoaren motor eta ibilgailuentzako markesinak) edota altuera baxuko eraikuntza txiki itxiak, abandonatutako animaliak behin-behinekoz jasotzeko edo materialak gordetzeko.

Por último, se ha incluido la previsión de permitir la disposición de pequeñas construcciones auxiliares, sobre rasante, vinculadas con las necesidades de los servicios que presta la policía. En todo caso, se tratará de construcciones ligeras y abiertas de una sola planta (marquesinas para estacionamiento de motos y vehículos de la policía municipal) o pequeñas construcciones cerradas de baja altura para la recogida provisional de animales abandonados o guarda de materiales.



2.- Hautatu den hirigintza-tresna

Jarduketarekin, hiri-lurrean dagoen ekipamenduzko partzela baten eraikigarritasun fisikoa handitzea nahi da, udal zerbitzu publiko estrategiko bat hobetzeko.

Hori horrela, pentsatu dugu Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia dela hirigintzako figurarik onena bere xede espezifikorako zehaztaperenak finkatzeko.

Horixe ondorioztatzen da EAeko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 71. artikuluan eta ZHAPOk 4.2.06 artikuluan xedatutakoaren arabera. Horrelako plan berezi batek lege aldetik duen muga bakarra da bere egokitasuna eta beharra justifikatu behar direla, eta plan orokorraren oinarriko egitura gorde behar dela. Kasu honetan baldintza horiek bete egiten dira.

3.- Jarduera esparrua. Egungo eta geroko hirigintza-antolamendua

Plan Berezi honek mugatutako jarduketa-esparruak, guztira, 1.455,55 m²-ko azalera hartzen du. Jarduketa esparruaren mugak informazio planoetan eta antolamendu xehatuko planoetan irudikatuta daude.

Plan Bereziak ez du aldatuko lurzoruen egungo hirigintza-sailkapena edo kalifikazioa. Bere xedea da udaltzaingoak zerbitzu publikoa hobetzeko duen beharrei erantzuna ematea, dagoen eraikina berrituz eta handituz, beti ere, ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan azaltzen den babes gradua kontutan hartuta.

Ondorioz, Plan Berezian mugatutako jarduketa-eremuaren hirigintza-kalifikazioa zuzkidura eta ekipamendu partzela jarraituko du izaten, eta plan espezialarengatik, hiri zerbitzuen erabilerarako (4. erabilera, 1. mota) izango da.

Proposamen horrek ez du aldatzen Zarautzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren funtsezko egitura.

2.- Instrumento urbanístico seleccionado

Con la actuación se pretende ampliar la edificabilidad física de una parcela de equipamiento en suelo urbano con la finalidad de mejorar un servicio público municipal estratégico.

Por todo ello, se ha pensado que el Plan Especial de Renovación Urbana es la mejor figura urbanística para la consolidación de las determinaciones del objeto específico.

Eso mismo se concluye de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV, y del artículo 4.2.06 del PGOUZ. El único límite que tiene un plan especial desde el punto de vista legal, es el de justificar su adecuación y necesidad, manteniendo la estructura básica del plan general. En este caso esas condiciones se cumplen.

3.-Ambito de actuación. Ordenación urbanística actual y futura.

El ámbito de actuación delimitado por este Plan Especial incluye la totalidad de la parcela, 1.455,55 m² de superficie. Los límites del ámbito de actuación se han representado en los planos de información y ordenación.

El Plan Especial no modifica la clasificación urbanística ni la calificación. El objetivo es dar una respuesta adecuada a la necesidad de mejora del servicio público de policía municipal, reformando y ampliando un edificio existente, teniendo en cuenta el grado de protección otorgado en el catálogo de patrimonio histórico y arquitectónico del plan general.

Por consiguiente, la calificación de la parcela de actuación delimitado por el Plan Especial seguirá siendo la de parcela de dotación y equipamiento y, como consecuencia del plan especial, destinada a servicios urbanos y administrativos (Uso 4, Tipo 1).

La propuesta no cambia la estructura básica del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz.



4.- Plan Bereziaren agiriak

Planaren xedea kontuan hartuta, agirien artean nahiko iruditzen zaizkigu justifikazio memoria, ordenantzak eta informazio eta antolamenduko planoak. Hala eta guztiz ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 68. eta 69 artikuluetan eta Estatuko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 14.eta 15. artikuluetan adierazitakoari jarraiki, jasangarritasun ekonomikoari buruzko justifikazioa aztertu da.

Aurrekoan oinarrituta, Plan Bereziak ondorengo agiriak izango ditu:

- (1).- Planaren egokitasuna eta egokiera adierazteko Informazio eta Justifikazio Memoria.
- (2) Hirigintzako Arauak.
- (3) Gauzatzeko jarraibideak eta Azterketa Ekonomiko Finantzarioa.
- (4) Informazio Planoak eta Antolamendu Xehatuko Planoak.

ERANSKINAK

- a.- Geoteknia azterlana
- b.- Zarataren eraginari buruzko azterlana

4.-Documentos del Plan Especial

Teniéndose en cuenta el objeto del Plan, parece suficiente la siguiente documentación: memoria justificativa, ordenanzas y planos de información y ordenación. Aun así, se ha analizado la viabilidad económica, tal y como se indica en los artículos 68 y 69 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, y la normativa estatal contenida en los artículos 14 y 15, del Real Decreto legislativo 2/2008.

Por tanto, el Plan Especial tiene los siguientes documentos:

- (1) Memoria informativa y justificativa para expresar la adecuación y oportunidades del plan
- (2) Normativa urbanística
- (3) Directrices de Ejecución y Estudio Económico Financiero
- (4) Planos de Información y Planos de la Ordenación Pormenorizada.

ANEJOS

- a.- Estudio geotécnico
- b.- Estudio sobre el impacto sonoro



2

HIRIGINTZAKO ARAUAK
ORDENANZAS URBANÍSTICAS**1.- artikulua. Xedapen orokorrak**

a.- Hiri Berrikuntzako Plan Berezi (HBPB) honen xedea da Zarauzko udaltzaingoaren egoitza jartzea Villa Nuria, Arrate eta Iciar eraikin multzoa duen udal ekipamendu publikoko partzelan.

b.- HBPBa indarrean sartzen den unetik aplikatuko zaie eraikuntza-ekintza guztiei, eta Planak mugatutako jarduketa-eremu osoko lurzoruen eta eraikinen erabilera arautzeko izango da.

c.- Testu osoa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren sartuko dira indarrean ordenantzak, eta indarrean jarraituko dute beste batzuek indargabetzen eta/edo ordezkatzeko ez dituzten artean.

d.- Plan Berezian berariaz aurreikusi gabeko gai guztietan, Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrean xedatutakoa jarraituko da, eta, orokorrean, indarrean dagoen eta nahitaez aplikatzekoa den hirigintzako eta sektoreko legedian xedatutakoa.

2.- artikulua. Lurzoruaren hirigintza-araubidea

a.- Jarduera-eremuak 1.455,55 m²-ko azalera dauka eta plan orokorreko -OD Mendilauta -11.1 arearen barne dago.

b.- Jarduketa-eremuko lurzoru osoa kalifikazio globala ekipamenduko erabilera eta zuzkidura erabilera eta jabari publiko izango du.

Artículo 1. Disposiciones generales

a.- El objetivo de este Plan Especial de Renovación Urbana (PERU) es implantar la sede de la policía municipal de Zarautz, en la parcela de equipamiento público municipal que alberga el conjunto edificatorio de las villas Nuria, Arrate e Iciar.

b.- El PERU será de aplicación, desde su entrada en vigor, a todas las acciones edificatorias, así como a los usos de los suelos y edificación en la totalidad del ámbito de actuación delimitado por el plan.

c.- Las ordenanzas entrarán en vigor una vez haya sido publicado su texto en el Boletín Oficial de Gipuzkoa. Su vigencia regirá mientras no sean derogadas y/o sustituidas por otras.

d.- En todo lo no previsto expresamente en el Plan Especial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz, y más genéricamente a lo previsto en la legislación urbanística y sectorial vigente de obligada aplicación.

Artículo 2.- Régimen Urbanístico del Suelo

a.- El ámbito de actuación tiene una superficie de 1.455,55 m² que forma parte del área 11-1 del plan general –OD Mendilauta-.

b.- Todo el suelo del ámbito de actuación tendrá la calificación global de uso de equipamiento y dotaciones de uso y dominio público.



3.- artikulua. Plangintzaren garapena eta jarduketa-baldintzak

a.- Planan aurreikusi den egintza gauzatzeko nahikoa izango da gauzatzeko proiektua idaztea.

b.- Lau urteko epea jarri zaio eraikin nagusiarri dagozkion lanak gauzatzeko.

Artículo 3.- Desarrollo del planeamiento y condiciones de actuación

a.- Para ejecutar las actuaciones previstas en el plan será suficiente la redacción de proyectos de ejecución.

b.- Se fija un plazo de cuatro años para la ejecución de las actuaciones correspondientes al edificio principal.

4.- artikulua. Erabilera-baldintzak

a.- Zuzkidura eta ekipamendutarako erabileraren barruan, plan bereziak esleitu dituen erabilera xehatuak dira Zarautzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren 6.5.02 eta 6.5.03 artikuluetan deskribatuta dauden hiri zerbitzuen eta administrazio zerbitzuen erabilerak (4. erabilera, 1. eta 2. motak).

b.- Bateragarriak eta onargarriak izango dira plan orokorreko 6.5.17 artikuluan aurreikusi direnak.

Artículo 4.- Condiciones de uso

a.- Dentro del uso de dotaciones y equipamiento, los usos pormenorizados asignados por el plan especial son los de servicios urbanos y administrativos, definidos en los artículos 6.5.02 y 6.5.03 del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz (uso 4, tipos 1 y 2).

b.- Serán compatibles y admisibles los previstos en el artículo 6.5.17 del plan general.

5.- artikulua. Eraikuntzarako baldintzak

a.- 6. artikuluan (hirigintza-fitxa) eta antolamendu xehatuko planoetan eraikuntza-aukerak eta eraikinen handitzeak zehazten dira, bai eta eraikinak izan ditzakeen gehienezko okupazio eta lerrokadurak ere.

b.- **Villa Nuria, Arrate eta Iciar** eraikin multzoa ZHAPO-ko Ondare Historiko eta Arkitektonikoaren Katalogoaren barne dago, 2. kategorikoko toki-intereseko ondasun higiezin moduan sailkatuta. Bertan, zaharberritze, kontserbazio eta apaindura eta konsolidazio esku-hartzeez gain, babes erregimenarekin bateragarriak izango diren berriztatze lanak ere onartuko dira.

Fatxadek konposizio ezaugarri bera mantenduko dute; egoera txarrean dauden aldeak konpondu eta berregin ahalko dira eta eraitsi ahalko dira gehigarri iraingarriak.

Estalkiaren zati handi baten egoera txarra dela eta, ordezkatu ahalko da egurrezko ez den beste material batez (hormigoia, metala...), baina gaur egungo konposizioa mantendu beharko da: bi isuri eta pizarrazko akabera. Teilatu-hegalaren trataera eraikin multzoaren konposizioarekin bat etorriko da. Estalkitik ateratzen diren elementuak, eraikin multzoaren diseinu arkitektonikoan integratuko dira.

Artículo 5.- Condiciones constructivas

a.- En el artículo 6 (ficha urbanística) y en los planos de ordenación pormenorizada se detallan las posibilidades constructivas y de ampliación de las edificaciones, así como su ocupación y alineaciones máximas.

b.- El conjunto de edificios conformados por las **villas Nuria, Arrate e Iciar** está incluido en el catálogo de patrimonio histórico-arquitectónico del PGOUZ, con la calificación de bien inmueble de interés local, categoría 2 (artículo 10.3.08). Se admiten obras de Restauración, Conservación y Ornato, Consolidación y Reforma, compatibles con el régimen de protección.

Las fachadas mantendrán el mismo carácter compositivo; se podrán reparar y reconstruir las partes de las mismas que presenten mal estado y se podrán demoler añadidos degradantes.

Dado el mal estado de gran parte de la cubierta se podrá sustituir por otra de material diferente a la madera (hormigón, metálica...) pero se deberá mantener la composición existente a dos aguas y acabado en pizarra. El tratamiento del alero se mantendrá en composición acorde con el conjunto del edificio. Los elementos que sobresalgan de la cubierta se integrarán en el diseño arquitectónico del conjunto del edificio.



c.- Kalitate eta higiene, segurtasun, zerbitzu eta irisgarritasun gaien arau eta erregelamendu espezifikokoak aplikatuko dira, bai eta Zarautzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 7. tituluari jasotako eraikuntza-ordenantzak ere.

d.- Erabiltzen diren eraikuntza-materialak iraunkorrak eta ez kutsatzaileak izango dira.

e.- Ura eta energia kontsumoa aurrezteko sistemak jarriko dira. Ahal dela, energia berriztagarriak erabiliko dira energia sortzeko. Dena den, eraikinetako energia eraginkortasunari buruz Europa Batasuneko Zuzentarauak markatutako irizpideak jarraituko dira.

f.- Eraikuntza-proiektuek bermatu egin beharko dute zaraten hartze-indizeek bete egingo dituztela eraikinetarako jarritako kalitate akustikoaren helburuak, beren erabilera espezifikokoaren arabera. Igortze-mailek, berriz, udal ordenantzek araututakoa bete beharko dute.

g.- Urbanizazio osagarria: Sare orokorretako hartuneak gauzatuko dira, eta eraikinak okupatu gabeko lurzoru librea urbanizatuko da (erabilera publikoa dutenak nahiz ekipamendurako soilik erabiltzen direnak), partzelaren itxiturak barne.

h.- Eraikinaren itxiturak AAC ingeniariak egindako soinuaren inpaktuko analisira egokitu beharko da; analisi horrek 213/2012 Dekretua eta DB-HR Zarata aurkako babesaren bete beharrak eta dagozkion zuzenketa neurriak aztertu ditu eta Plan honi atxikitu zaio.

c.- Serán de aplicación las normas y reglamentaciones específicas en materia de calidad e higiene, seguridad, servicio y accesibilidad, así como las ordenanzas de edificación recogidas en el título 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz.

d.- Los materiales constructivos a utilizar deberán ser duraderos y no contaminantes.

e.- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético. De ser posible, se utilizarán energías renovables para producir energía. En todo caso, se seguirán los criterios marcados en las Directivas de la Comunidad Europea relativas a la eficiencia energética de los edificios.

f.- Los proyectos de construcción y reforma deberán garantizar que los índices de inmisión de ruido cumplan los objetivos de calidad acústica establecidos para las edificaciones en función de su uso específico. Los índices de emisión deberán respetar lo regulado por las ordenanzas municipales.

g.- Urbanización complementaria: Ejecución de las acometidas a redes generales, y urbanización de los suelos libres no ocupados por la edificación, tanto los de uso público como los reservados exclusivamente para el equipamiento, incluidos cierres de parcela.

h.- La envolvente se ajustará al análisis de impacto acústico del edificio donde se valora el cumplimiento del Decreto 213/2012 y el DB-HR en cuanto a las exigencias en fachadas y sus posibles medidas de corrección, elaborado por la ingeniería AAC que se adjunta en este Plan.

6.- artikulua. Lursaileko hirigintza-fitxa

a- Eraikin Nagusia. Villa Nuria, Arrate eta Iciar.

Gehienezko eraikigarritasuna eta sestra gaineko okupazioa: Dagoena, baina pixka bat handitu ahalko da baimendutako berritze esku-hartzeen ondorioz.

Artículo 6. Ficha urbanística de la parcela

a.- Edificación principal. Villas Nuria, Arrate e Iciar.

Edificabilidad y ocupación máxima sobre rasante: La existente, que podrá incrementarse ligeramente como consecuencia de las actuaciones de reforma permitidas.



Profila: Dagoena (Behe-solairua + 1). Eraikuntzaren altuera pixka bat igo ahalko da (gehienez ere, 50 cm), forjatu jarraia erregularizatzeko eta sortzeko, eta teilatugailurraren azpian 2,20 m-ko altuera libre duen pasabidea lortzeko. Estalkia ordezkatu ahalko da, baina haren konfigurazioaren forma mantentzen bada.

Mendebaldeko fatxadaren markesina. Eraitsi ahalko da, forjatuko altuerarekin bat ez datorren eta geroago egindako interes gabeko eranskina delako.

Sotoa.

- **Gehieneko eraikigarritasun fisikoa:** Soto-solairu bakarra, gehienez ere, eraikitako 467 m²-ko okupazioarekin. Antolamendu xehatuko planoan finkatu egin dira gehienezko lerrokatadak.
- Argi-zuloak egin ahalko dira sotoari argitasun eta aireztapen naturala emateko. Horien kokapena aztertu beharko da patioaren erabilera ez oztopatzeko, erabilera nagusiaren beharren arabera, eta multzoan eta multzoaren estetikan integratuta egon beharko dira.
- Indusketarako kontuan izango da egin den azterketa geoteknikoa.

Komunikazio kaxa-bertikala.

- Kanpoan komunikazio kaxa bertikal bat eraiki ahalko da, txaletei itsatsia, solairu guztiei, sotoari barne, komunikazioa eta irisgarritasuna emateko.
- Komunikazio kaxaren estaldura eraikin-multzoan integratuko da, baina material ezberdinez egingo da, eraikin berria eta jatorrizko eraikina bereizteko eta zaharra nabarmentzeko. Bere altuerak ez du eraikin nagusiaren gailurra gaindituko.
- Antolamendu xehatuko planoan finkatu egin dira komunikazio-kaxaren gehienezko lerrokatadak.

b.- Beste eraikinak

Antolamendu xehatuko planoan finkatu diren eraikuntza-ekintzen mugen barnean, ekipamenduko erabilera nagusiari lotutako beste eraikinak egin ahalko dira.

- **Gehienezko eraikigarritasun fisikoa:** eraikitako 586 m².
- **Gehienezko okupazioa, sestra gainean:** Partzelaren okupazioa eraikinekin, eraikin nagusia barne, ezin izango du partzelaren %42 gainditu.

Perfil: El existente (PB + 1). La altura de las edificaciones podrá elevarse ligeramente (no más de 50cm), para permitir regularizar y crear un forjado continuo y habilitar un paso bajo la cara inferior de la cumbrera de 2,20 m de altura libre. La cubierta podrá ser sustituida, pero se deberá mantener su configuración en forma.

Marquesina en la fachada oeste. Se podrá derribar, por tratarse de un anexo posterior sin interés que no corresponde con alturas de forjado.

Sótano

- **Edificabilidad física máxima:** Una planta de sótano, con una ocupación máxima de 467 m² construidos. En el plano de ordenación pormenorizada se acotan las alineaciones máximas.
- Se podrán construir tragaluzes que proporcionen luz y ventilación al sótano. Se tendrá en cuenta su ubicación de manera que no impidan el uso del patio según las necesidades del uso principal y quedarán estéticamente integradas en el conjunto.
- Para la excavación se tendrá en cuenta el estudio geotécnico realizado.

Caja de comunicación vertical.

- Se podrá construir una caja de comunicación vertical exterior, adosada a las villas, para dar comunicación y accesibilidad a todas las plantas de los edificios, incluido el sótano.
- El cierre de la caja de comunicaciones deberá integrarse en el conjunto del edificio, diferenciándose en cuanto a los materiales para evidenciar lo nuevo respecto al edificio original. Su altura no sobrepasará la de la cumbrera del edificio principal.
- En el plano de ordenación pormenorizada se acotan las alineaciones máximas de la caja de comunicación.

b.- Otras edificaciones

Dentro de los límites edificatorios reflejados en el plano de ordenación pormenorizada, se pondrán construir otras edificaciones vinculadas al uso principal de equipamiento.

- **Edificabilidad física máxima:** 586 m² construidos.
- **Ocupación máxima, sobre rasante:** La ocupación de la parcela por edificaciones, incluido el edificio principal, no podrá superar el 42% de la parcela.



- **Profila:** Behe-solairua eta lehen solairua.
- **Altuera:** Ez dute eraikin nagusiaren altuera gaitutiko (Villa Nuria, Arrate eta Iciar).

- Eraikin berriak multzoan integratu beharko dira, baina material ezberdinekin egingo dira, eraikin berria eta jatorrizko eraikina bereizteko eta zaharra nabarmentzeko.

- **Perfil:** Planta baja y planta primera.
- **Altura:** No superarán la de la edificación principal (villas Nuria, Arrate e Iciar).

- Las nuevas edificaciones deberán integrarse en el conjunto, pero diferenciándose en cuanto a los materiales para evidenciar lo nuevo respecto al edificio original.

c.- Eraikuntza osagarriak

Antolamendu xehatuko planoan finkatu diren eraikuntza-ekintzen mugaren barruan, baimenduta egongo da eraikuntza txikiak eta instalazio lagungarriak egitea, sestra gainean, beti ere, ekipamenduko erabilera nagusiari eta udaltzaingoak ematen dituen zerbitzuen beharrei lotuta. Eraikuntza horiek ez dute zenbatuko aurreko epigrafeetan ezarritako partzelaren gehienezko okupazioa eta eraikigarritasun fisikoaren ondorioetarako.

Solairu bakarreko eraikuntza arin eta irekiak izango dira (udaltzaingoaren motor eta ibilgailuak aparkatzeko markesinak) edota altuera baxuko eraikuntza txiki itxiak, abandonatuko animaliak behin-behinekoz jasotzeko edo materialak gordetzeko. Eraikin nagusiarekin integrazio estetikoak lortu beharko da.

d.- Lurzoru libre ez eraikigarriak. Erabilera publikorako zuzenduko dira: oinezko sarbideak, patioak eta lorategiak. Planoetan horrela definitzen direnak erabilera publikoa izango dute. Horien mugaketa antolamendu xehatuko planoan jaso da.

c.- Construcciones auxiliares.

Dentro de los límites marcados en el plano de ordenación pormenorizada se permitirá la disposición de pequeñas construcciones e instalaciones auxiliares, sobre rasante, vinculadas y relacionadas con el uso principal y con las necesidades de los servicios que presta la policía. Estas construcciones no computarán a efectos de la ocupación máxima de parcela ni de edificabilidad física máxima establecida en los epígrafes anteriores.

Se tratará de construcciones ligeras y abiertas de una sola planta (marquesinas para estacionamiento de motos y vehículos de la policía municipal) o pequeñas construcciones cerradas de baja altura para la recogida provisional de animales abandonados o guarda de materiales. Deberá procurarse su integración estética con la edificación principal.

d.- Suelos libres no edificables. Se destinarán a pasos peatonales, patios y jardines de uso público. Los definidos como tales en los planos serán de uso público. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación pormenorizada.



3

GAUZATZEKO JARRAIBIDEAK ETA AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA

DIRECTRICES DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3.1 GAUZATZEAREN KUDEAKETA

Zarauzko Udala bera da ekipamenduaren sustatzaile eta jabea.

Eraikin nagusirako aurreikusi diren esku-hartzeak burutzeko, Plan Bereziak lau urteko epea aurreikusi du obrak egiteko, plan berezia onartzen den momentutik.

3.1 GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El Ayuntamiento de Zarautz es el promotor y el propietario de la parcela de equipamiento.

Para la ejecución de las actuaciones previstas en el plan especial para la edificación principal, se ha previsto un plazo de cuatro años, constados desde la aprobación del plan especial.

3.2 AZTERKETA ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Jarduketa-eremua urbanizatuta dago. Ez da urbanizazio-kargarik aurreikusi, honako hauek izan ezik: eraikinari lotutako urbanizazio obra osagarri txikiak eta sare eta zerbitzu nagusien arteko hartuneak, eta, egonez gero, eraikina inguratzen duten perimetroko espazio publikoak berregokitzea.

IHG (Sucesores de Bernabe Apestegui) SLPU Arkitektura bulegoak idatzi zuen proiektuaren arabera, erakina nagusian (eraikinen birgaitzea eta sotoaren eraikuntza) egiteko aurrekontua 2.423.235,41 €-koa da, BEZ barne.

Udalak gastu hori aurreikusi egin beharko du 2019ko aurrekontuan, edo hurrengo aurrekontu-ekitaldian urte anitzeko kreditu konpromisoa hartu. Gastuaren zenbatekoak ez duela arazorik eragingo, hurrengo aurrekontuak egiterako orduan kontutan hartzekoa.

3.2. ESTUDIO Y VIABILIDAD ECONOMICA

El ámbito de actuación está urbanizado. No se prevé ninguna carga de urbanización, excepto las pequeñas obras de urbanización vinculadas al edificio y acometidas de las redes y servicios principales, y en el caso de que existieran, adecuación de los espacios públicos que rodean el perímetro del edificio.

El presupuesto de la actuación principal (rehabilitación de las villas y construcción del sótano), es de 2.423.235,41 €, IVA incluido, según el proyecto redactado por el estudio de Arquitectura IHG (Sucesores de Bernabé Apestegui) SLPU.

El Ayuntamiento de Zarautz deberá incluir ese gasto en el presupuesto de 2019, o, en su caso, adoptar un compromiso de crédito plurianual para los próximos ejercicios presupuestarios. Se considera que la cuantía del gasto a realizar es asumible para el ayuntamiento, al objeto de incluirlo en el próximo plan de inversiones.



4

INFORMAZIO PLANOAK ETA ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK
PLANOS DE INFORMACIÓN Y PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

INFORMAZIO PLANOAK

1. Planoa. Kokapena: hirigintza antolamenduko eremua. Eskala: 1/5.000
2. Planoa. Plan bereziko eremuaren mugaketa. Eskala: 1/2500
3. Planoa. Egungo eraikinen lerrokadurak. Eskala: 1/250
4. Planoa. Egungo zerbitzuetako sareak. Saneamendu eta argiztapena. Eskala: 1/250
5. Planoa. Egungo zerbitzuetako sareak. Telekomunikazioak. Eskala: 1/250

ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK

6. Planoa. Profilen eta lerrokaduren proposamena (gehienezkoak). Eskala: 1/250

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano 1. Ubicación: ámbito de ordenación urbanística. Escala 1/2.500
- Plano 2. Delimitación del ámbito del plan especial. Escala 1/250
- Plano 3. Alineaciones de los edificios existentes. Escala 1/250
- Plano 4. Redes de servicio actuales. Saneamiento y alumbrado. Escala 1/250
- Plano 5. Redes de servicio actuales. Telecomunicaciones. Escala 1/250

PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Plano 6: Propuesta de perfiles y alineaciones (máximas). Escala 1/250

Zarautz, 2019ko urtarrilaren 11a
Ion Vicente Waliño, arquitecto,
nº colegiado 4.160