Zarauzko Udala
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

Zarauzko Udala

2022H7000007

IMANOL URBIETA MUSIKA ESKOLAN ERABILERA ANITZEKO AREATOA EGOKITZEKO XEHETASUN AZTERKETA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA HABILITACIÓN DE UN ESPACIO DE USOS MÚLTIPLES EN LA ESCUELA DE MÚSICA IMANOL URBIETA

(**2022ko uztaila. Hasierako onespenerako dokumentua**)
(Julio de 2022. Documento para la aprobación inicial)

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA	INDICE DE DOCUMENTOS
(1.-) Informazio eta Justifikazio Memoria.	(1.-) Memoria Informativa y Justificativa.
(2.-) Informazio eta Antolamendu Planoak.	(2.-) Planos de Información y de Ordenación

Hirigintza eta Ingurumena
hirigintza@zarautz.eus - Zigordia kalea, 13 20800 Zarautz Gipuzkoa Tel.: 943 005109 Faxa: 943 005202

(1.-). INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- Aurrekariak eta indarrean dagoen antolamendua

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 12 eremuak – ZELAIETA- hiri lurzoru finkatuaren sailkapena dauka.

Eremua kalifikazio orokor ezberdina duten hiru areatan zatitua dago:

- 12.1 area (OD Zelaieta), bizitegi-erabilerako kalifikazioarekin.
- 12.2 area (OD Eguneko zentroa), sistema orokorren ekipamenduen kalifikazioarekin.
- 12.3 area (OD Kortazar), bizitegi-erabilerako kalifikazioarekin.

Imanol Urbieta Musika Eskola 12.1 arean –OD Zelaieta- dago kokatua. Orotara eremuak 176.877 m^2 ditu eta nagusiki bizitegi erabilera du.

Bizitegi erabileraz gain, eremuan badira zenbait ekipamendu lursail, mota ezberdinekoak:

- Titulartasun publikoko ekipamendu-lursailak.
- Erabilera nagusi gisa hotela duten ekipamenduko lursail pribatuak.
- Beste hainbat ekipamendu lursail.

Lapurdi kaleko 9W eraikina, egun Musika Eskola dena, Zarauzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra egin

1.- Antecedentes y ordenación vigente

El ámbito 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz – ZELAIETA- está clasificado como suelo urbano consolidado.

El ámbito está dividido en tres áreas diferenciadas por su calificación global:

- El área 12.1 (OD Zelaieta), de calificación residencial.
- El área 12.2 (OD Centro de Día), calificada como sistema general de equipamientos.
- El área 12.3 (OD Kortazar), de calificación residencial.

La Escuela de Música Imanol Urbieta se ubica en el área 12.1 – OD Zelaieta-. La superficie total del ámbito es de 176.877 m^2 y tiene un uso predominantemente residencial.

Además del uso residencial, el ámbito cuenta con varias parcelas de equipamiento de distinta tipología:

- Parcelas de equipamiento de titularidad pública.
- Terrenos privados de equipamiento cuyo uso predominante sea el hotel.
- Otras parcelas de equipamiento.

El edificio ubicado en el 9W de la calle Lapurdi, hoy Escuela de Música, era en la época de la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de

zen garaian Maria Inmaculada ikastetxea zen eta irakaskuntza- eta erlijio-erabilerara zegoen zuzendua.	Zarautz el colegio María Inmaculada y estaba destinado a uso docente y religioso.
Maria Inmaculada ikastetxea itxi zutenetik hainbat pauso eman eta akordioak lortu dira Zarauzko Udala eta aurreko jabeen artean:	Desde el cierre del colegio María Inmaculada se han dado varios pasos y se han llegado a acuerdos entre el Ayuntamiento de Zarautz y sus anteriores propietarios:
• 2013ko abuztuaren 14an Alkatetzak hitzarmena sinatu zuen “Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente Paul de la Provincia Canónica de San Sebastián “ erakundearekin, eta hark doan laga zion Udalari eraikinaren erabilera egitea. • 2019ko martxoaren 28an egindako osoko bilkuran erabaki zen “Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente Paul de la provincia canónica de San Sebastián“ konpainiarekin Konpromisoen Akordioa onartzea, Musika eta Dantza Eskola gisa erabiliko zen higiezina erosteko." • Azkenik, 2019ko abenduaren 10an sinatu ziren erosketaren eskriturak.	• El 14 de agosto de 2013 la Alcaldía firmó un convenio con la Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente Paul de la Provincia Canónica de San Sebastián, que cedió gratuitamente al Ayuntamiento el uso del edificio. • En sesión plenaria celebrada el 28 de marzo de 2019 se acordó aprobar el Acuerdo de Compromisos con la Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente Paul de la provincia canónica de San Sebastián para la adquisición del inmueble destinado a Escuela de Música y Danza. • Finalmente, el 10 de diciembre de 2019 se firmaron las escrituras de compra.
Area horretako ekipamenduetako eraikuntzen eta lursailen multzoa gaur egun duten erabilerara zuzentzen dira irizpide orokor gisa.	El conjunto de edificaciones y terrenos de los equipamientos del área se destinan como criterio general a su uso actual.
Halaber, plan orokorrak beste hainbat proposamen jaso zituen ekipamendu hauen handitzea ahalbideratzeko.	Asimismo, el Plan General recogió otras propuestas para posibilitar la ampliación de estos equipamientos.
	La propuesta más genérica, en el caso de edificios destinados a

Hirigintza eta Ingurumena
hirigintza@zarautz.eus - Zigordia kalea, 13 20800 Zarautz Gipuzkoa Tel.: 943 005109 Faxa: 943 005202

Zarauzko Udala
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

Proposamen orokorrena, titulartasun publikoko ekipamendutarako eraikinen kasuan, aukera ematen duena euren eraikigarritasun fisikoa %10 handitzea xehetasun-azterketa baten bitartez; eta gehiago ere, aldez aurretik plan berezia izapidetuta.	equipamientos de titularidad pública, permite incrementar su edificabilidad física en un 10% a través de un estudio de detalle, y más previa tramitación del plan especial.
2.- <u>Xehetasuna-azterketaren proposamena</u>	**2.- <u>Propuesta del estudio de detalle</u>**
Imanol Urbieta Musika Eskolaren beheko solairuan eraiki nahi den erabilera anitzeko aretoak zerbitzua emango dio Musika Eskola bertan egiten diren ekintzei, baina baita Zarauzko udalerriari ere, orokorrean.	La sala polivalente que se pretende construir en la planta baja de la Escuela de Música Imanol Urbieta dará servicio a las actividades que se desarrollen en la misma Escuela de Música, pero también al municipio de Zarautz en general.
Egun Zarauzko Udalak dituen kultur ekipamenduen artean, Modelo aretoa da esanguratsuena.	Entre los equipamientos culturales con los que cuenta actualmente el Ayuntamiento de Zarautz, el más significativo es la sala Modelo.
Baina aipaturiko aretoak dituen tamaina eta aforoa ikusirik, badira zenbait ikuskizun eta emanaldi, formatu txikikoak, helburu horretarako ekipamendu egoki baten gabezia agerian uzten dutenak.	Pero dado el tamaño y aforo de la sala Modelo, existen espectáculos y representaciones de pequeño formato que evidencian la carencia de un equipamiento adecuado para este fin.
Erabateko desproportzioa dago ikuskizun konkretu horiek dituzten espazio eta baliabide beharren eta	Existe una gran desproporción entre las necesidades de recursos y espacio que requieren estos espectáculos concretos y las características de la sala Modelo.
	Así, se vio la posibilidad de cerrar el

Hirigintza eta Ingurumena
hirigintza@zarautz.eus - Zigordia kalea, 13 20800 Zarautz Gipuzkoa Tel.: 943 005109 Faxa: 943 005202

Zarauzko Udala
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

Modelo aretoaren ezaugarrien artean.	porche de la planta baja del edificio de la Escuela de Música Imanol Urbieta y acondicionar en él un espacio polivalente.
Hori horrela, aukera ikusi zen Imanol Urbieta Musika Eskolaren eraikinaren behe-solairuko portxea itxi eta bertan erabilera anitzeko espazioa egokitzeko.	
Udaleko Kultur Departamentuaren gidaritzapean Udalak bere gain hartu zuen egokitze proiektua eta eraikinaren eraikigarritasun fisikoa handitze ahalbideratuko zuen xehetasun-azterketa. Egokitze proiektua Earki Arkitektoak estudioari enkargatu zitzaion; xehetasun-azterketa, Hirigintza eta Ingurumen Departamentuari.	Bajo la dirección del Departamento de Cultura del Ayuntamiento, el Ayuntamiento asumió el proyecto de adecuación y el estudio de detalle que permitirá ampliar la edificabilidad física del edificio. El proyecto de acondicionamiento fue encargado al estudio Earki Arkitektoak y el estudio de detalle al Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente.
Proiektuan jasotzen diren esku-hartzeek bi modutara eragiten diote eraikinaren eraikigarritasun fisikoari: • Beheko solairuan eraikinak duen portxea itxi egiten da, eman nahi diren erabilera berriak ahalbidetzeko. • Eraikinaren egiturak (zintzilik dauden hormigoizko habe handiak) suposatzen duen baldintza ikusirik, instalakuntzak pasa ahal izateko beheko solairuko mendebaldeko fatxada 85 cm ateratzen da eraikinaren lerrokaduretatik, aireztatutako fatxada bat sortuz.	Las intervenciones que se contemplan en el proyecto afectan a la edificabilidad física del edificio de dos maneras: • En la planta baja se cierra el porche del edificio para posibilitar los nuevos usos que se pretenden dar. • Dado el condicionante que supone la estructura del edificio (las grandes vigas de cuelgue de hormigón), para permitir el paso de las instalaciones, la fachada oeste de la planta baja ha salido 85 cm de las alineaciones del edificio, creando una fachada ventilada.

Egun eraikinak honako azalera	Actualmente el edificio tiene las siguientes superficies construidas:
	○ Planta baja..................456,83 m^2
	  ▪ Parte cerrada…324,34 m^2
	  ▪ Porche (S/2).....132,49 m^2
	○ Primera planta.............589,32 m^2

Hirigintza eta Ingurumena
hirigintza@zarautz.eus - Zigordia kalea, 13 20800 Zarautz Gipuzkoa Tel.: 943 005109 Faxa: 943 005202

Zarauzko Udala
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

eraikiak ditu:

- Beheko solairua..........456,83 m^2
  - Itxitako zatia.......324,34 m^2
  - Portxea (S/2)…..132,49 m^2
- Lehen solairua............589,32 m^2
- Bigarren solairua………589,32 m^2
- **GUZTIRA................1.635,47 m^2**

Beheko solairuko portxea itxi eta mendebaldeko fatxadaren lerrokaduraren ajuste horren ondorioz, eraikinaren gehienezko eraikigarritasuna honela geratzen da:

- Beheko solairua..........620,27 m^2
- Lehen solairua............589,32 m^2
- Bigarren solairua………589,32 m^2
- **GUZTIRA................1.798,91 m^2**

Laburbilduz, egungo eta proposamenaren arteko aldea honakoa da:

- Egungo egoera.............1.635,47 m^2
- Proposamena................1.798,91 m^2
- **HAZKUNDEA..................163,44 m^2**

Proposatu diren lerrokadura berriekin, xehetasun-azterketak baimenduko du eraikigarritasun fisikoa, gehienez ere, beste 163,44 m^2-tan gehitzea, hau da, eraikinak egun duen eraikigarritasun fisikoaren %9,99 (<%10).

Irudikatu diren lerrokadura eta profilen barruan eraikitako azalera berriak sortu ahal izango dira, xehetasun-azterketak baimentzen duen gehienezko eraikigarritasuna agortu arte.

Zarauzko hiri antolamenduko plan orokorrak (6.5.19 artikuluak)

- Segunda planta ……….589,32 m^2
- **TOTAL....................1.635,47 m^2**

Como consecuencia del cierre del porche de planta baja y del ajuste de la alineación de la fachada oeste, la edificabilidad máxima del edificio queda como sigue:

- Planta baja.................620,27 m^2
- Planta primera............589,32 m^2
- Planta segunda...........589,32 m^2
- **TOTAL....................1.798,91 m^2**

En resumen, la diferencia entre el estado actual y la propuesta es la que sigue:

- Estado actual................1.635,47 m^2
- Propuesta.....................1.798,91 m^2
- **INCREMENTO................163,44 m^2**

Con las nuevas alineaciones propuestas, el estudio de detalle permitirá incrementar la edificabilidad física en un máximo de 163,44 m^2 adicionales, lo que supone un 9,99% de la edificabilidad física actual del edificio (< 10%).

Podrán crearse nuevas superficies construidas dentro de las alineaciones y perfiles representados, hasta agotar la edificabilidad máxima permitida por el estudio de detalle.

El plan general de ordenación urbana de Zarautz (artículo 6.5.19) posibilita aumentar la edificabilidad física de los edificios destinados a dotaciones y equipamientos de titularidad pública en un 10% (incluso con aumento del

hirigintza@zarautz.eus - Zigordia kalea, 13 20800 Zarautz Gipuzkoa Tel.: 943 005109 Faxa: 943 005202

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

ahalbideratu egiten du, titulartasun publikoko zuzkidura eta ekipamendutarako eraikinen kasuan, eraikigarritasun fisikoa %10 handitzea (eraikuntzaren profila igotzeko aukera barne) xehetasun-azterketa baten bitartez. Bestalde, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73. Artikuluaren, eta Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren 4.2.08 artikuluaren arabera, xehetasun azterketek, edozein lurzoru-motatan antolamendu xehatuaren zehaztapenak osatu edo egokitzeko helburua dute. Euren helburuen artean dago eraikuntzetarako plangintza xehatuak ezarritako lerrokadurak adierazi, zuzendu, egokitu edo osatzea. Xehetasun-azterketak baldintza horiek betetzen ditu eta bere premia behar bezala justifikatuta dago Zarauzko zuzkiduren berezko beharrei erantzun egokia emateko.	perfil de la edificación) a través de estudios de detalle. Por otro lado, de acuerdo con el artículo 73 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo de la CAPV, y el artículo 4.2.08 del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz, los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier tipo de suelo. Entre sus objetivos está el de señalar, rectificar, adaptar o completar las alineaciones establecidas por el planeamiento pormenorizado para las edificaciones. El estudio de detalle cumple los citados requisitos y su necesidad está debidamente justificada en aras a dar una respuesta adecuada a las necesidades de las dotaciones municipales.

(2.-) INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU PLANOAK PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN	
1. Planoa. Eremuaren kokapena. Eskala: 1/500 **2. Planoa**. Gaur egungo egoera.	**Plano 1**. Situación del ámbito. Escala 1/500 **Plano 2.** Estado actual. Escala 1/200-

Hirigintza eta Ingurumena
hirigintza@zarautz.eus - Zigordia kalea, 13 20800 Zarautz Gipuzkoa Tel.: 943 005109 Faxa: 943 005202

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría

2022H7000007

Eskala: 1/200-1/250 **3. Planoa**. Profilen eta lerrokaduren proposamena (gehienekoak). Eskala: 1/200-1/250	1/250 **Plano 3**: Propuesta de perfiles y alineaciones máximas. Escala 1/200-1/250

Zarautz, 2022ko uztailaren 5a

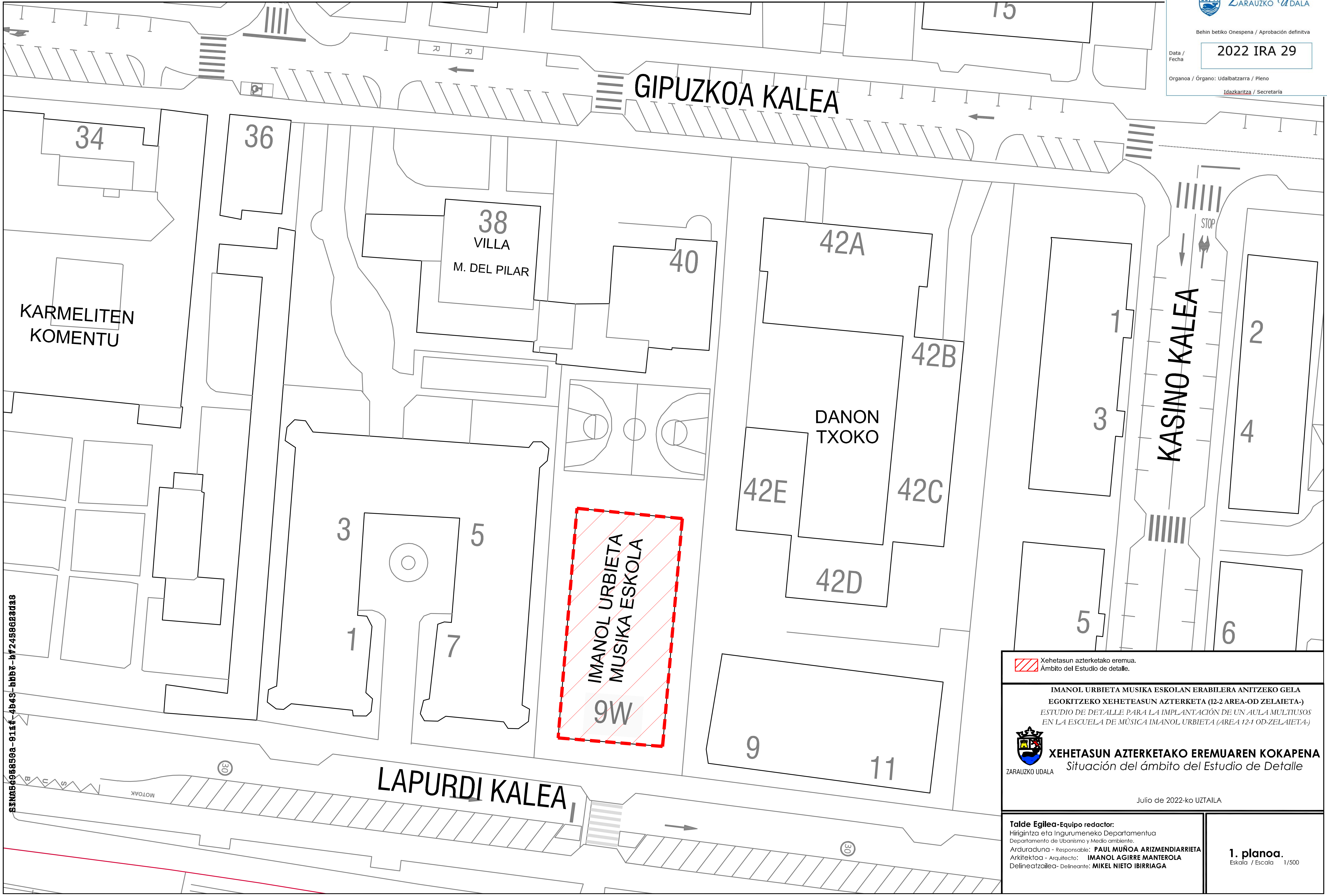
Hirigintza eta Ingurumen Departamentua

Paul Muñoa, Departamentuko arduraduna
Imanol Agirre, arkitektoa
Mikel Nieto, planoen egilea

SINA5c95850a-911f-4b43-bbb7-bf2458623d18

Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU58ae4adb-6e2b-45eb-9d2d-2db49e4bcc3b**
Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910***
Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910***

ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría



Xehetasun azterketako eremua.
Ámbito del Estudio de detalle.

IMANOL URBIETA MUSIKA ESKOLAN ERABILERA ANITZEKO GELA EGOKITZEKO XEHETEASUN AZTERKETA (12-2 AREA-OD ZELAIETA-)

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN AULA MULTIUSOS EN LA ESCUELA DE MÚSICA IMANOL URBIETA (AREA 12-1 OD-ZELAIETA-)

ZARAUZKO UDALA

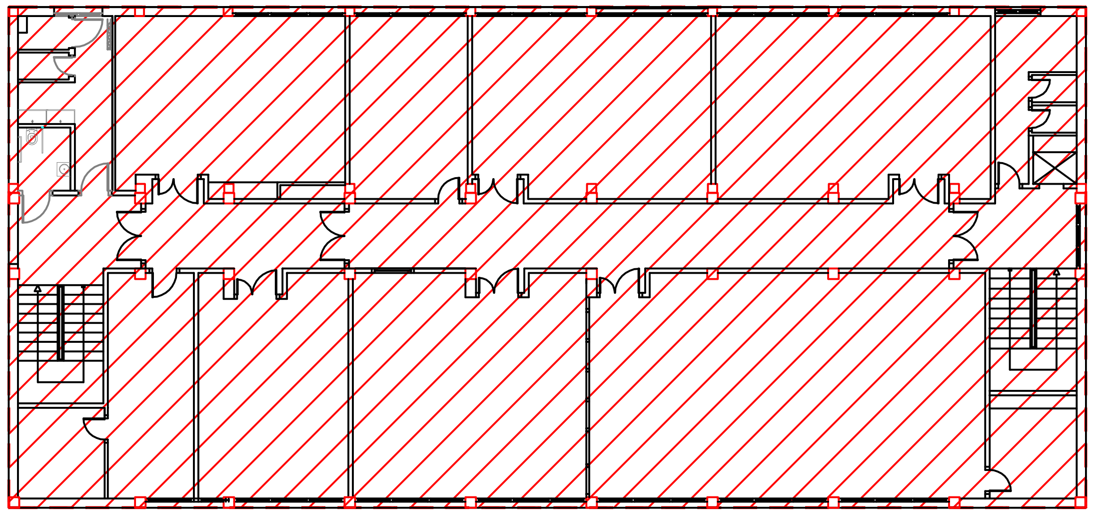
XEHETASUN AZTERKETAKO EREMUAREN KOKAPENA
Situación del ámbito del Estudio de Detalle

Julio de 2022-ko UZTAILA

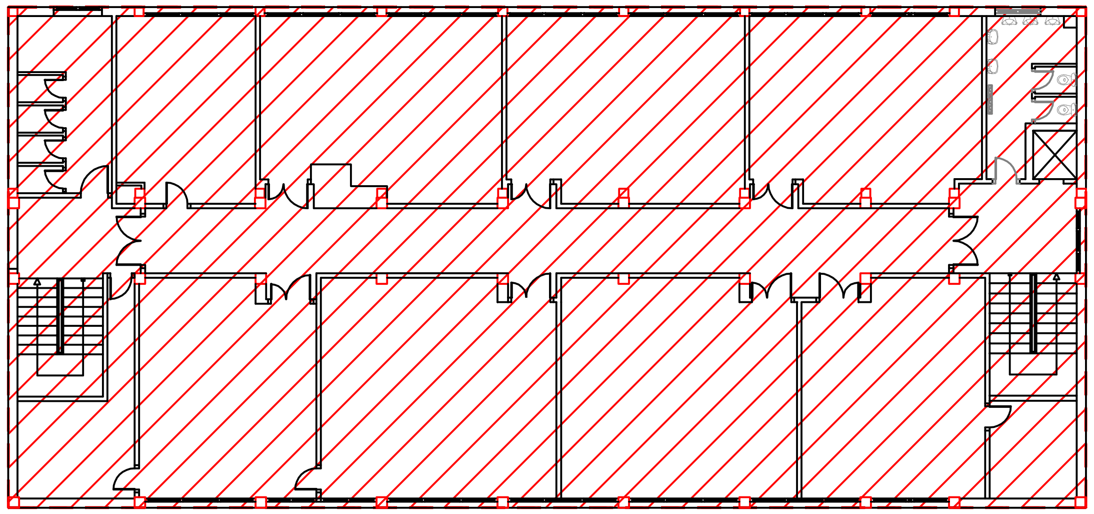
Talde Egilea-Equipo redactor:
Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentua
Departamento de Ubanismo y Medio ambiente.
Arduraduna - Responsable: **PAUL MUÑOA ARIZMENDIARRIETA**
Arkitektoa - Arquitecto: **IMANOL AGIRRE MANTEROLA**
Delineatzailea- Delineante: **MIKEL NIETO IBIRRIAGA**

1. planoa.
Eskala / Escala 1/500

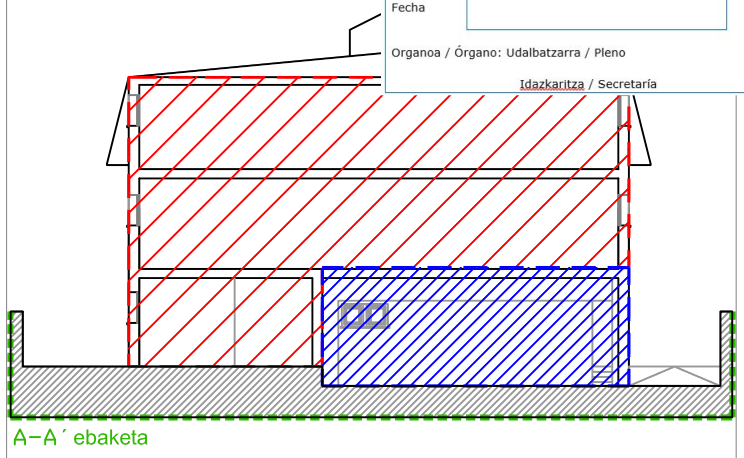
ZARAUZKO UDALA
Behin betiko Onespena / Aprobación definitva
Data / Fecha 2022 IRA 29
Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno
Idazkaritza / Secretaría



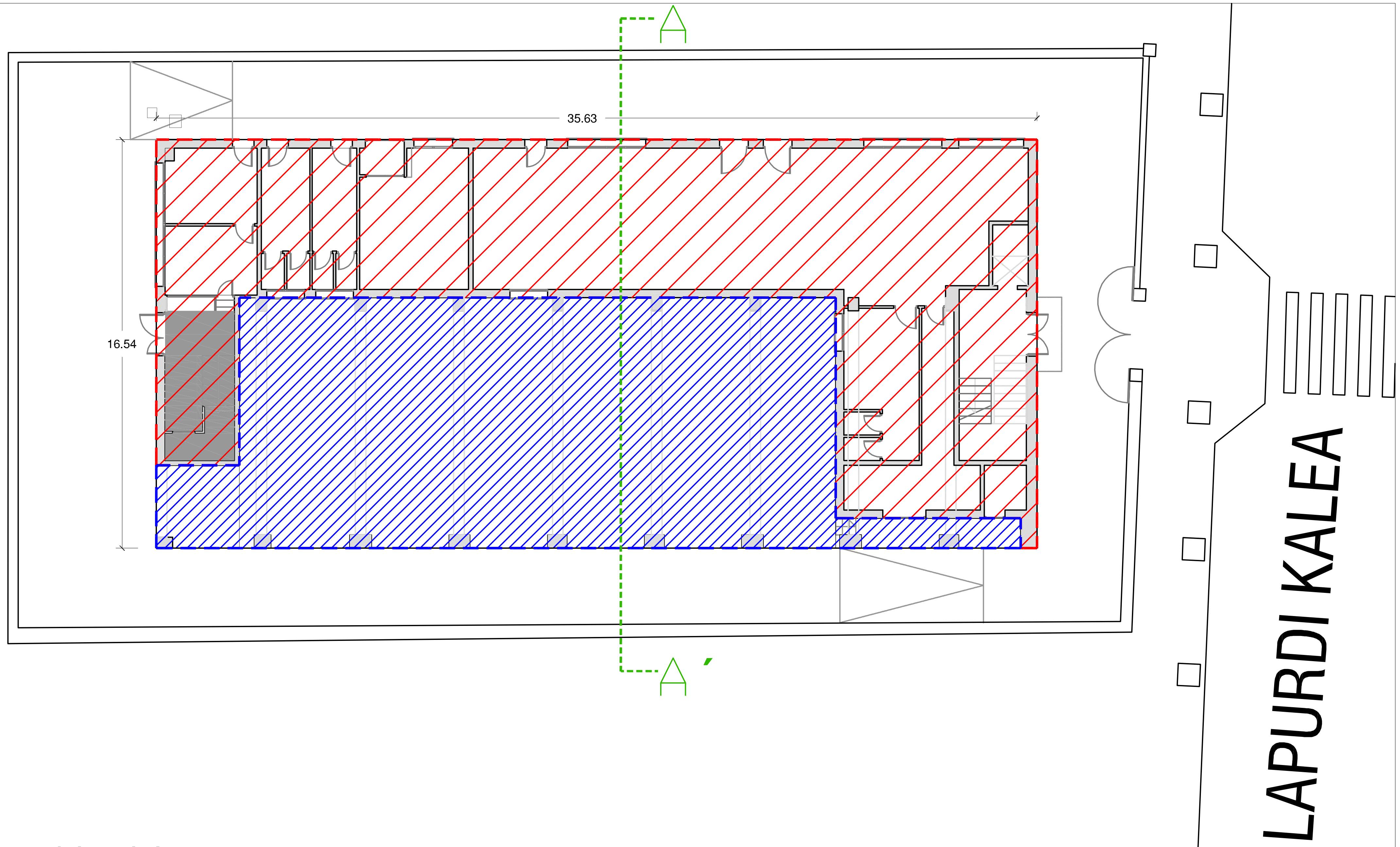
LEHEN SOLAIRUA/*Planta primera*



BIGARREN SOLAIRUA/*Planta segunda*



EBAKETA/Sección



BEHE SOLAIRUA/*Planta baja*

	AZALERA ERAIKIA	ATARIA(ESPAZIO IREKIA) /2	GUZTIRA
BEHE SOLAIRUA	324,34	132,49	456,83
LEHEN SOLAIRUA	589,32		589,32
BIGARREN SOLAIRUA	589,32	-	589,32
GUZTIRA	1502,98	132,49	**1635,47**

ATARIA (ESPAZIO IREKIA)
Porche (espacio abierto)

AZALERA ERAIKIA
Superficie construida

IMANOL URBIETA MUSIKA ESKOLAN ERABILERA ANITZEKO GELA EGOKITZEKO XEHETASUN AZTERKETA (12-1 AREA- OD ZELAIETA-)

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN AULA MULTIUSOS EN LA ESCUELA DE MUSICA IMANOL URBIETA (ÁREA 12-1 - OD ZELAIETA-)

ZARAUZKO UDALA

GAUR EGUNGO EGOERA
Estado actual

Julio de 2022-ko UZTAILA

Talde Egilea-Equipo redactor:
Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentua
Departamento de Ubanismo y Medio ambiente.
Arduraduna - Responsable: **PAUL MUÑOA ARIZMENDIARRIETA**
Arkitektoa - Arquitecto: **IMANOL AGIRRE MANTEROLA**
Delineatzailea- Delineante: **MIKEL NIETO IBIRRIAGA**

2. planoa.
Eskala / Escala 1/200 - 1/250

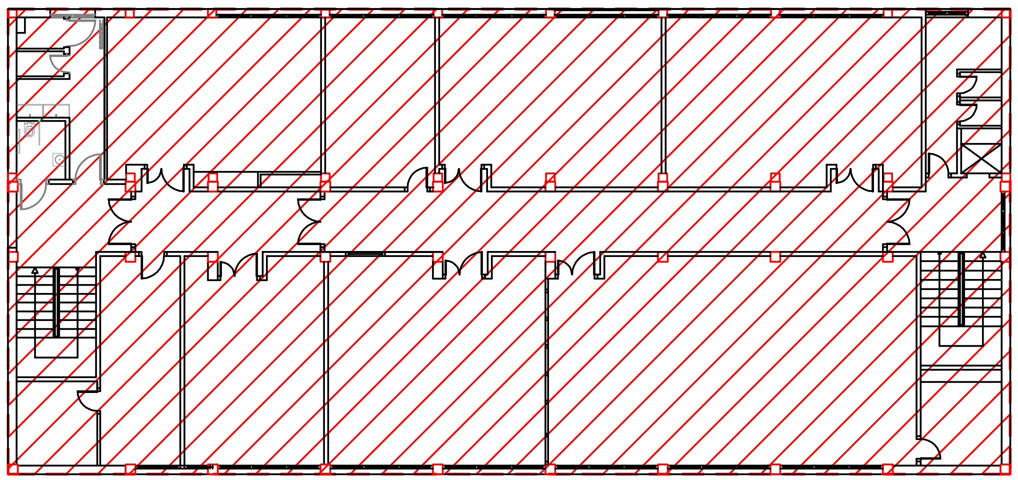
ZARAUZKO UDALA

Behin betiko Onespena / Aprobación definitva

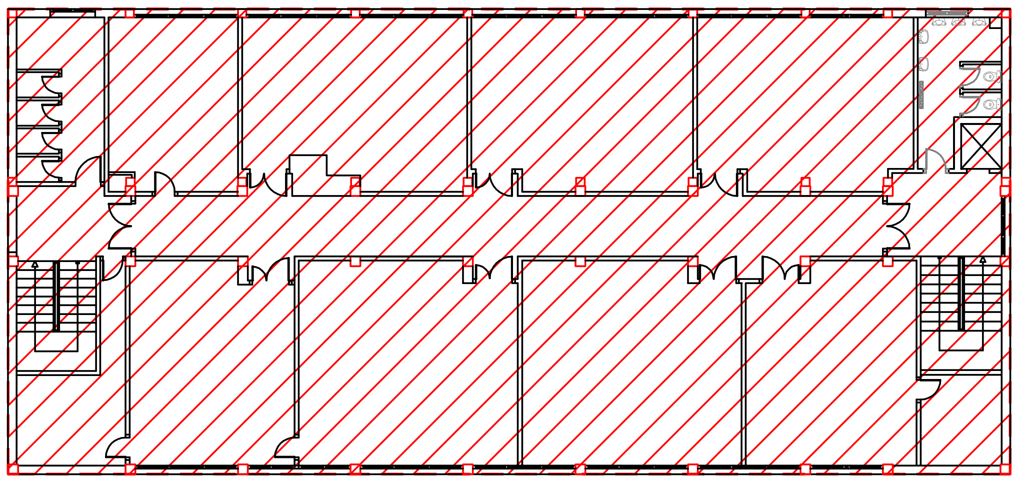
Data / Fecha: 2022 IRA 29

Organoa / Órgano: Udalbatzarra / Pleno

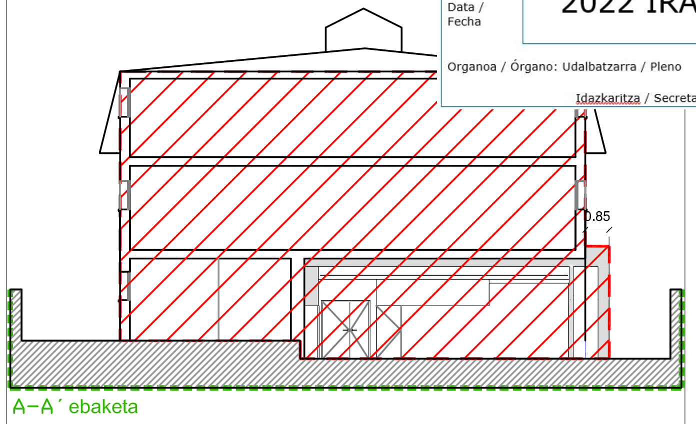
Idazkaritza / Secretaría



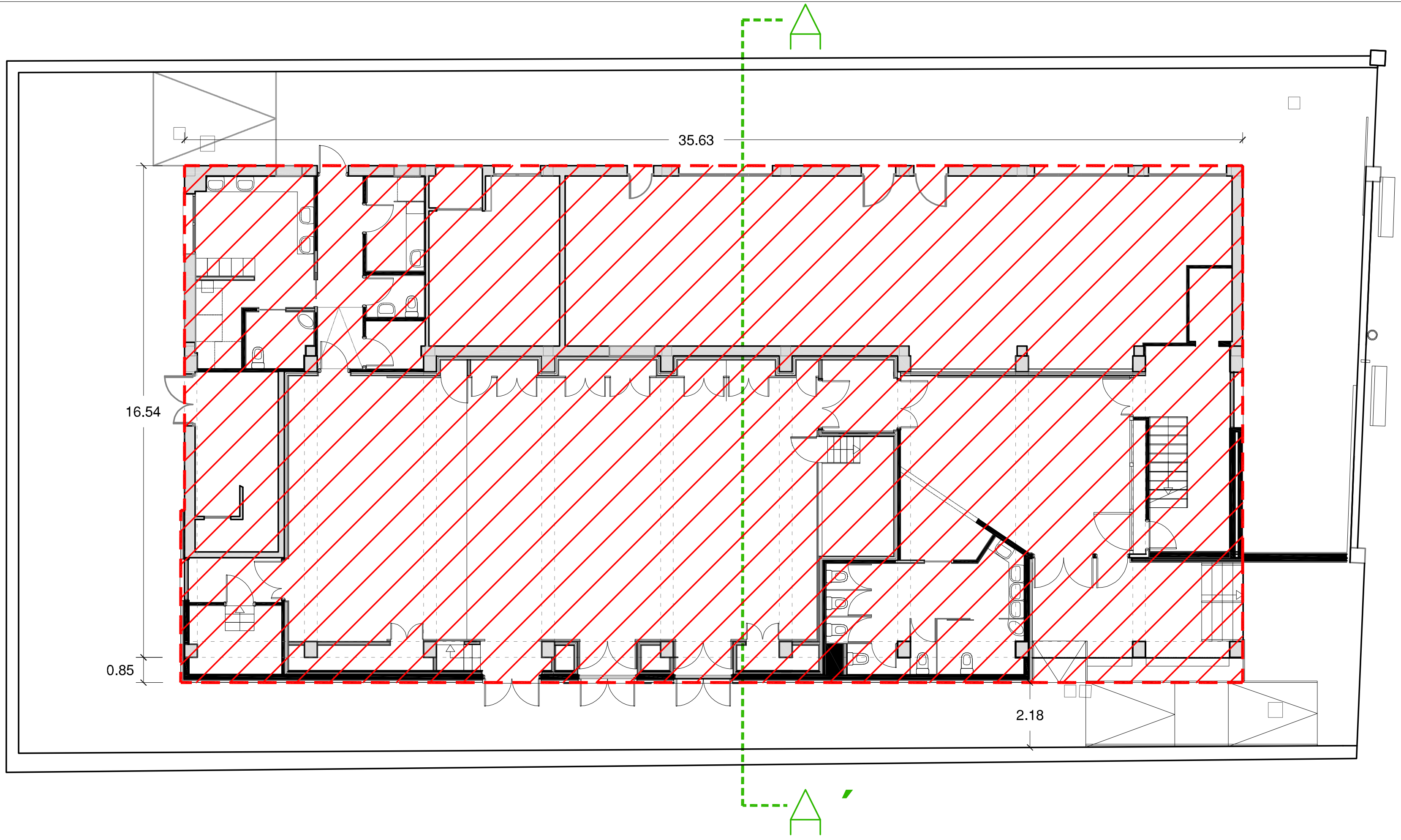
LEHEN SOLAIRUA/*Planta primera*



BIGARREN SOLAIRUA/*Planta segunda*



EBAKETA/Sección



BEHE SOLAIRUA/*Planta baja*

	AZALERA ERAIKIA
BEHE SOLAIRUA	620,27
LEHEN SOLAIRUA	589,32
BIGARREN SOLAIRUA	589,32
GUZTIRA	1798,91

HANDITZEAREN GEHIENEKO LERROKADURAK
Alineaciones máximas de la ampliación

IMANOL URBIETA MUSIKA ESKOLAN ERABILERA ANITZEKO GELA EGOKITZEKO XEHETASUN AZTERKETA (12-1 AREA- OD ZELAIETA-)

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN AULA MULTIUSOS EN LA ESCUELA DE MUSICA IMANOL URBIETA (ÁREA 12-1 - OD ZELAIETA-)

ZARAUZKO UDALA

GEHIENEKO PROFIL ETA LERROKADUREN PROPOSAMENA
Propuesta de perfiles y alineaciones máximas

Julio de 2022-ko UZTAILA

Talde Egilea-Equipo redactor:
Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentua
Departamento de Ubanismo y Medio ambiente.
Arduraduna - Responsable: **PAUL MUÑOA ARIZMENDIARRIETA**
Arkitektoa - Arquitecto: **IMANOL AGIRRE MANTEROLA**
Delineatzailea- Delineante: **MIKEL NIETO IBIRRIAGA**

3. planoa.
Eskala / Escala 1/200 - 1/250

SINA5c95850a-911f-4b43-bbb7-bf2458623d18

Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: ESKU8494a333-8164-4965-af86-477429d64787

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronokoan: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910

Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: SINA5c95850a-911f-4b43-bbb7-bf2458623d18
Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronokoan: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910***
Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910***