

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZARAUZKO UDALA

*Iragarkia*

*Talaimendi eremuaren 19-2 areako -OD Santaiturrieta zati baten hiri antolamenduaren plan berezia. behin betiko onespena.*

2017ko uztailaren 27an egindako bilkuran, Zarauzko Udalbatzarrak honakoa erabaki zuen:

2016ko irailaren 26an egindako bilkuran, Tokiko Gobernu Batzarrak hasierako onespena eman zion Talaimendi eremuko 19-2 arearen -OK Santaiturrieta- zati baten hiri antolamenduaren plan bereziari. Plan berezi horrek lehengo Arau Subsidiarioen 25-5 areako 2., 3., 4. eta 5. partzei eragiten die.

ISGA Inmuebles SA sozietateak sustatu zuen espedientea. Planaren xedea zen, aipatu diren partzela horietan egin gabe dauden eraikinen tipologia aldatzea; hau da, familia bakarreko edo biko etxe isolatuak egin beharrean (10 eraikin), bloke tipologiako 4 eraikin egitea (20 etxebizitza).

Plan bereziaren proposamenak udal plangintzako aholku batzordearen txostena jaso zuen (2016ko azaroaren 2an).

2016ko abenduan, hasierako onespeneko dokumentua jendaurrean egon ondoren, sustatzaileak antolamendu proposamen berri bat aurkeztu zuen. Proposamen horren eta hasieran onartu zenaren artean funtsezko aldaketak ikusi ziren. Ondorioz, 2016ko abenduaren 26an egindako bilkuran, Tokiko Gobernu Batzarrak erabaki zuen proposamen berria jendaurrean jartzea.

Espedientea jendaurrean egon zen bi epealdietan, guztira, bost alegazio-identzi aurkeztu ziren.

2017ko ekainean, sustatzaileak plan bereziaren testu bategina aurkeztu zuen, behin betiko onespena lortzeko. Dokumentu horrek, funtsean, jendaurrean jarri zen bigarren proposameneko antolamendua jaso du.

Hirigintza eta Ingurumen Departamentuak alegazioei eta testu bateginari buruzko txostena egin du (0512/2017 txostena, uztailaren 6koa).

Espedientea Lurraldeko informazio-batzordean eztatadatu zen.

Espedientea aztertu eta eztatadatu ondoren, 12 zinegotziren aldeko botoarekin eta, beraz, legezko gehiengo osoaren «quorum»arekin, Udalbatzarrak

ERABAKI DU

*Lehenengoa.* Alegazioei erantzuna ematea, honakoaren arabera:

a. Juan-José Alvarez eta areako beste 9 bizilagun.

Testu bategineko hirigintza-antolamenduaren ondorioz (igerrilekua eta padel pista kendu dira, eta dagoeneko ez dira planean jasotzen), alegazioa zati batean onartu egin da.

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ

*Anuncio*

*Plan especial de ordenación urbana de parte del área 19-2 -OD Santaiturrieta-, del ámbito Talaimendi. Aprobación definitiva.*

El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2016, aprobó inicialmente el plan especial de ordenación urbana de parte del área 19-2 -OD Santaiturrieta-, del ámbito Talaimendi. El plan especial afecta a las parcelas 2, 3, 4 y 5 del área 25-5 de las anteriores Normas Subsidiarias.

El expediente fue promovido por la sociedad ISGA Inmuebles SA. El objetivo del plan era modificar la tipología de los edificios aún sin construir en la citada parcela; es decir, en lugar de construir casas aisladas unifamiliares o bifamiliares (10 edificios), construir 4 edificios de tipología de bloque (20 viviendas).

La propuesta de plan especial fue sometida al informe del consejo asesor del planeamiento municipal (2 de noviembre de 2016).

En diciembre de 2016, tras la exposición pública del documento de aprobación inicial, la promotora presentó una nueva propuesta de ordenación. La propuesta se consideró una modificación sustancial respecto a la inicialmente aprobada. En consecuencia, La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2016, acordó someterla a exposición pública.

En los dos períodos de información pública del expediente se presentaron un total de cinco escritos de alegaciones.

En junio de 2017, la promotora presentó un texto refundido del plan especial para su aprobación definitiva. El documento recoge básicamente la ordenación de la segunda propuesta que se expuso al público.

El Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente ha informado las alegaciones y el texto refundido (informe 0512/2017, de 6 de julio).

El expediente fue debatido en la comisión informativa de Territorio.

Previo análisis y deliberación del expediente, el Pleno del Ayuntamiento, con el voto favorable de 12 concejales y, por consiguiente, con el «quórum» de la mayoría absoluta legal,

ACUERDA

*Primero.* Responder a las alegaciones conforme a lo siguiente:

a. Juan José Alvarez y otros 9 vecinos del área.

La ordenación urbanística del texto refundido (se elimina la piscina y la pista de pádel, que ya no se recogen en el plan) tiene como consecuencia la estimación parcial de las alegaciones.

Gainontzeko alegazioak atzera bota dira, edo, bestela, kon-tuan hartuko dira eraikitzeko dauden eraikinen proiektuak balo-ratzen direnean (eraikinen kalitatea, segurtasuna eraikuntzan).

b. M.<sup>a</sup> Pilar Zabala eta Jesus María Garate.

Testu bategineko hirigintza-antolamenduaren ondorioz (fun-tsean, mantendu egin da lehengo Arau Subsidiarioen 25-5 are-ako 2. partzelaren antolamendua) alegazioa zati batean onartu egin da.

Gainontzeko alegazioak atzera bota dira, edo, bestela, kon-tuan hartuko dira eraikitzeko dauden eraikinen proiektuak balo-ratzen direnean (eraikinen kalitatea, segurtasuna eraikunt-zan).

c. Marcos Olaizola.

Adieraztea, indarrean dagoen plan orokorrak bermatu egi-ten duela berdintasun printzipioa Santaiturrieta area osoan. Areako jabe guztiek eskubide berdinak dituzte eraikuntza tipolo-gia ezberdinak sustatzeko edo eraikin isolatuko tipologiako erai-kinetan etxebizitzaren zatiketarako egiteko.

*Bigarrena.* Behin betiko onspena ematea Talaimendi ere-muko 19-2 arearen -OD Santaiturrieta- zati baten hiri antola-menduaren plan bereziari (lehengo Arau Subsidiarioen 25-5 areako 2., 3., 4. eta 5. partzelak).

ISGA Inmuebles SA sozietateak sustatu du plana. Onartu den dokumentuak 2017ko ekaineko data dauka, eta Jesus Tanco arkitektoak sinatu du.

*Hirugarrena.* Onartutako dokumentua Foru Aldundiaren hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea. Horren ondoren, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira behin betiko akordioaren testu osoa eta ordenantzak. Hala-ber, behin betiko onspeneko akordioa lurralde historikoan gehien zabaltzen den egunkarian argitaratuko da.

Hala jakinarazten da, orok jakin dezan eta ondorio egokiak izan ditzan. Erabakia behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Horren aurka, bi hilabeteko epean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da: Bil-bon egoitza duen Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Adminis-trazioarekiko Auzietarako Salan.

Aipatutako epeak iragarki hau argitara ematen denetik edo, beranduago egiten bada, interesdunak jakinarazpena jaso eta biharamunean hasiko dira.

Zarautz, 2017ko abuztuaren 4a.—Alkatea. (5762)

ERANSKINA

HIRIGINTZA GARAPEN ARAUAK ETA ANTOLATUTAKO LURSAILEN FITXAK

Lehen titulua. Hirigintza arauak

*Artikulo bakarra.*

Ondoriozko lursailetan egingo diren eraikuntza lanak, bakoiz-tzari dagokion hirigintza fitxetan ezartzen dena jarraituaz egingo dira.

Horrez gain, Zarautzko HAPO-ko Arau Urbanistikoetako bal-dintza orokorrak bete beharko dira, udaleko eraikuntza proiektu guztiekien gertatzen den bezala.

Bigarren titulua. «A» partzela pribatuaren hirigintza fitxa

• «2» lursaila.

Azalera: 1.506 m<sup>2</sup>(p).

El resto de alegaciones se desestiman o, en su caso (cali-dad de las edificaciones, seguridad en la construcción), serán tenidas en cuenta al valorar los proyectos de edificación de los edificios a construir.

b. M.<sup>a</sup> Pilar Zabala y Jesus María Garate.

La ordenación urbanística del texto refundido (básicamente se mantiene la ordenación de la parcela 2 de las anteriores Nor-mas Subsidiarias) tiene como consecuencia la estimación par-cial de las alegaciones.

El resto de alegaciones se desestiman o, en su caso (cali-dad de las edificaciones, seguridad en la construcción), serán tenidas en cuenta al valorar los proyectos de edificación de los edificios a construir.

c. Marcos Olaizola.

Declarar que el plan general en vigor garantiza el principio de igualdad en toda el área Santaiturrieta. Todas las personas propietarias del área tienen los mismos derechos para promo-ver edificaciones de distinta tipología, o para realizar divisiones de viviendas en edificaciones de tipología aislada.

*Segundo.* Aprobar definitivamente el plan especial de ordenación urbana de parte del área 19-2 -OD Santaiturrieta-del ámbito Talaimendi (parcelas 2, 3, 4 y 5 del área 25-5 de las anteriores Normas Subsidiarias).

El plan está promovido por la sociedad ISGA Inmuebles SA. El documento aprobado es el de junio de 2017, suscrito por el arquitecto Jesus Tanco.

*Tercero.* Remitir el documento aprobado al registro admi-nistrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Posteriormente, el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y las ordenanzas se publicarán en el BOLE-TIN OFICIAL de Gipuzkoa. Igualmente, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el diario de mayor difusión del territo-rio histórico.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Con-tencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco con sede en Bilbao.

Los plazos señalados se computarán a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio o, de ser posterior, al de la notificación individualizada a los interesados.

Zarautz, a 4 de agosto de 2017.—El alcalde. (5762)

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO Y FICHAS

DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Título primero. Normas urbanísticas

*Artículo único.*

Las obras de edificación en las parcelas resultantes, se eje-cutarán de acuerdo con lo establecido en sus fichas urbanísti-cas.

Adicionalmente se deberán cumplir, tal y como ocurre en todos los proyectos de construcción dentro del municipio, los condicionantes genéricos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zarautz.

Título segundo. Fichas urbanísticas de las parcelas privadas resultantes.

• Parcela «2».

Superficie: 1.506 m<sup>2</sup>(p).

Kalifikazio xehatua: «Babes ofizialeko erregimenetik kanpoko etxebizitza familiabakar edo bi familientzako» (Erabilera bereizgarria: «1 mota 5 erabilera»).

Eraikuntza baldintzak:

«Eraikigarritasuna»:

1 eraikina (Ibaita Kalea 6).

\* «Etxebizitza erabilera» («1 mota 5 erabilera»): 200 m<sup>2</sup>(t).

\* «Etxebizitzaren erabilera osagarriak: 100 m<sup>2</sup>(u).

– Sestra azpiko solairu baten eraikuntza baimendu da.

– Estalkipeko solairu baten eraikuntza baimendu da.

– Eraikina egungo lerrotatze eta izaerarekin finkatu da.

2 eta 3 eraikinak (Ibaita Kalea 8 eta 10 zenb.).

\* «Etxebizitza erabilera» («1 mota 5 erabilera»): 270 m<sup>2</sup>(t).

\* «Etxebizitzaren erabilera osagarriak: 120 m<sup>2</sup>(u).

– Sestra azpiko solairu baten eraikuntza baimendu da.

«Eraikuntzaren formaren» arauak:

\* Baldintza orokorrak: «1 mota 5 erabilera»-rako Plan Orokorrean zehaztutako Hirigintza Arau Orokorren eraikuntza baldintzak aplikatu beharko dira.

\* Eraikuntzaren profila: 1,2 eta 3 eraikinak (Ibaita Kalea 6,8 eta 10) ES + BS + 1S + EP.

\* Eraikuntza altuera: 1,2 eta 3 eraikinak (Ibaita Kalea 6,8 eta 10) 7,00 m.+ EP.

– Plan Orokorreko irizpideen arabera neurtuko da.

Erabilera baldintzak:

Baldintza orokorrak: Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak «1 mota 5 erabilera»-rako Plan Orokorrean zehaztutako Hirigintza Arau Orokorren eraikuntza baldintzetara moldatu beharko dira.

Baldintza partikularrak:

\* Etxebizitza erabilera.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 3 etxebizitza.

\* Garaje erabilera.

Gutxienezko ibilgailuen aparkaleku kopurua: 6 plz.

Gutxienezko bizikleta aparkaleku kopurua: 3 plz.

– Irudi planoak eraikitze proiektu askotariko bat isladatzen du, eta beraz, ez du izaera erabakigarriarik. Haren helburu bakarra bukatutako eraikinaren gutxi gora beherako itxura ematea da.

– Sotoan etxebizitza erabileraren elementu osagarriak ezarriko dira, hala nola, garajeak, trasteroak (behe solairuko etxebizitzekin zuzenean lotuta egoteko aukerarekin), kirol instalazioak, txokoak, etab.

– Sotoak patio ingelesa izateko aukera izango du, sotoaren planta orokorrean erakusten den bezala, fitxa honen dokumentazio grafikoetan.

Exekuzio baldintzak:

Lursail pribatua hirigintza osagarriko betebeharren buruzko baldintzatuko du eraikuntzen lehen erabilpen lizentziaren eskuratzea.

• «A» lursaila.

Azalera: 4.520 m<sup>2</sup>(p).

Calificación pormenorizada: «Vivienda unifamiliar o bifamiliar, no sometida a régimen de protección pública» (Uso característico: «Uso 5 tipo 1»).

Condiciones de edificación:

«Edificabilidad»:

Edificio 1 (Ibaita Kalea n.º6).

\* «Uso vivienda» («uso 5 tipo 1»): 200 m<sup>2</sup>(t).

\* «Usos auxiliares de la vivienda: 100 m<sup>2</sup>(u).

– Se autoriza la construcción de una planta bajo rasante.

– Se autoriza la construcción de una planta bajo cubierta.

– El edificio se consolida con sus actuales alineaciones y perfil.

Edificios 2 y 3 (Ibaita Kalea n.º8 y 10).

\* «Uso vivienda» («uso 5 tipo 1»): 270 m<sup>2</sup>(t).

\* «Usos auxiliares de la vivienda: 120 m<sup>2</sup>(u).

– Se autoriza la construcción de una planta bajo rasante.

Regulación de la «forma de las construcciones»:

\* Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para el «Uso 5 tipo 1» en las Normas Urbanísticas Generales del «Plan General».

\* «Perfil de edificación»: Edificio 1, 2 y 3 (Ibaita Kalea n.º6, 8 y 10) SS + PB + 1PA + BC.

\* Altura de edificación: Edificio 1, 2 y 3 (Ibaita Kalea n.º6, 8 y 10) 7,00 m.+ PS.

– Se medirá conforme a los criterios recogidos en el Plan General.

Condiciones de uso:

Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio de los edificios se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para el «Uso 5 tipo 1» en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Condiciones particulares:

\* Uso de vivienda.

N.º máximo de viviendas: 3 viv.

\* Uso de garaje.

N.º mínimo de plazas de aparcamiento de vehículos: 6 plz.

N.º mínimo de plazas de aparcamiento de bicicletas: 3 plz.

– El plano de Imagen refleja una de las múltiples variantes de los proyectos edificatorios y por tanto, no tiene carácter normativo. Su objeto es el de dar una idea aproximada del aspecto que puede presentar la edificación acabada.

– En la planta de sótano se ubicarán elementos auxiliares del uso de vivienda, tales como: garajes, trasteros (que podrán estar comunicados directamente con las viviendas), instalaciones deportivas, txokos, etc.

– La planta de sótano podrá contar con patios ingleses, tal y como se refleja en la planta general de sótano incluida en la documentación gráfica de este documento.

Condiciones de ejecución:

La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización complementaria en el interior de la parcela privada.

• Parcela «A».

Superficie: 4.520 m<sup>2</sup>(p).

Kalifikazio xehatua: «Babes ofizialeko erregimenetik kanpoko etxebizitza kolektiboa». (Erabilera bereizgarria: «2 mota 5 erabilera»).

Eraikuntza baldintzak:

«Eraikigarritasuna»:

4, 5 eta 6 eraikinak (Ibaita Kalea 12, 14 eta 16).

\* «Etxebizitza erabilera» («2 mota 5 erabilera»): 1.930 m<sup>2</sup>(t).

\* «Etxebizitzaren erabilera osagarriak: 980 m<sup>2</sup>(u).

– Sestra azpiko solairu baten eraikuntza baimendu da.

«Eraikuntzaren formaren» arauak:

\* Baldintza orokorrak: «2 mota 5 erabilera»-rako Plan Orokorrean zehaztutako Hirigintza Arau Orokorren eraikuntza baldintzak aplikatu beharko dira.

\* Eraikuntzaren profila: 4, 5 eta 6 eraikinak (Ibaita Kalea 12, 14 eta 16) S + BS + 1S + Atikoa.

\* Eraikuntza altuera: 4, 5 eta 6 eraikinak (Ibaita Kalea 12, 14 eta 16):9,00 m.

– Plan Orokorraren hirizpideen arabera neurtuko da.

– Atiko solairuaren gaineko eraikinen teilatua terraza bat izango da, eta haren gainetik instalazio elementu eta eskailera eta igogailuen kasetoiak besterik ez dira gailenduko.

Erabilera baldintzak:

Baldintza orokorrak: Eraikuntzako elementuen erabilera eta jabetza baldintzak «2 mota 5 erabilera»-rako Plan Orokorrean zehaztutako Hirigintza Arau Orokorren eraikuntza baldintzetara moldatu beharko dira.

Baldintza partikularrak:

\* Etxebizitza erabilera.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza.

\* Garaje erabilera.

Gutxienezko ibilgailuen aparkaleku kopurua: 28 plz.

Gutxienezko bizikleta aparkaleku kopurua: 18 plz.

– Jabegoak hala nahi balu, eraikigarritasun gabeko eremuetan kirol instalazioak ezartzeko aukera egongo litzake, hala nola, igerilekua edo padel zelaia.

– Irudi planoak eraikitze proiektu askotariko bat isladatzen du, eta beraz, ez du izaera erabakigarriarik. Haren helburu bakarra bukatutako eraikinaren gutxi gora beherako itxura ematea da.

– Sotoan etxebizitza erabilerearen elementu osagarriak ezarriko dira, hala nola, garajeak, trasteroak (behe solairuko etxebizitzekin zuzenean lotuta egoteko aukerarekin), kirol instalazioak, txokoak, etab.

– Sotoak patio ingelesa izateko aukera izango du, sotoaren planta orokorrean erakusten den bezala, fitxa honen dokumentazio grafikoetan.

Exekuzio baldintzak:

Calificación pormenorizada: «Vivienda colectiva no sometida a régimen de protección pública» (Uso característico: «Uso 5 tipo 2»).

Condiciones de edificación:

«Edificabilidad»:

Edificios 4, 5 y 6 (Ibaita Kalea n.º12, 14 y 16).

\* «Uso vivienda» («uso 5 tipo 2»): 1.930 m<sup>2</sup>(t).

\* «Usos auxiliares de la vivienda: 980 m<sup>2</sup>(u).

– Se autoriza la construcción de una planta bajo rasante.

Regulación de la «forma de las construcciones»:

\* Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para el «Uso 5 tipo 2» en las Normas Urbanísticas Generales del «Plan General».

\* «Perfil de edificación»: Edificios 4, 5 y 6 (Ibaita Kalea n.º12, 14 y 16) S + PB + 1PA + Ático.

\* Altura de edificación: Edificios 4, 5 y 6 (Ibaita Kalea n.º12, 14 y 16): 9,00 m.

– Se medirá conforme a los criterios recogidos en el Plan General.

– La cubierta de los edificios situada sobre la planta de ático estará constituida por una terraza y sobre ella solo podrán sobresalir los elementos de las instalaciones y los casetones de escaleras y ascensores.

Condiciones de uso:

Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio de los edificios se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para el «Uso 5 tipo 2» en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Condiciones particulares:

\* Uso de vivienda.

N.º máximo de viviendas: 18 viv.

\* Uso de garaje.

N.º mínimo de plazas de aparcamiento de vehículos: 28 plz.

N.º mínimo de plazas de aparcamiento de bicicletas: 18 plz.

– Si así lo deseara la propiedad, existirá la posibilidad de implantar instalaciones deportivas descubiertas en los espacios libres de edificación tales como: piscina, pista de pádel etc.

– El plano de Imagen refleja una de las múltiples variantes de los proyectos edificatorios y por tanto, no tiene carácter normativo. Su objeto es el de dar una idea aproximada del aspecto que puede presentar la edificación acabada.

– En la planta de sótano se ubicarán elementos auxiliares del uso de vivienda, tales como: garajes, trasteros (que podrán estar comunicados directamente con las viviendas de planta baja), instalaciones deportivas, txokos, etc.

– La planta de sótano podrá contar con patios ingleses, tal y como se refleja en la planta general de sótano incluida en la documentación gráfica de esta ficha.

Condiciones de ejecución: