

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL A.U.07.
ARDANTZABIDE

2016KO AZAROA
NOVIEMBRE DE 2016

BEHIN BETIKO DOKUMENTUA



Foruen enparantza, z/g • Tel.: 943 86 50 25 • Zumaiako Udala 6 20750 ZUMAI A • <http://www.zumaia.eus>
e-mail: hirigintza@zumaia.eus



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

“A” dokumentua - MEMORIA

**“B” dokumentua – ANTOLAMENDU-
PLANOAK**

“C” dokumentua – UDAL-ORDENANTZA

ÍNDICE GENERAL

Documento “A” - MEMORIA

**Documento “B” – PLANOS DE
ORDENACIÓN**

**Documento “C” – ORDENANZA
MUNICIPAL**



Zumaia Udala

ZUMAIKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



“A” DOKUMENTUA.- MEMORIA

0.- PROZEDURA/ PROCEDIMIENTO.

Zumaiako zerbitzu teknikoek 2016ko irailean **ZUMAIAKO 07 HA-ARDANTZABIDEKO HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA**.ren hasierako Onarpenerako dokumentua idatzi zuten.

2016-07-26 eta 2016-09-05eko Hirigintza, Obra, Zerbitzuak, Ingurumena eta Udaltzaingoaen Batzordeetan Zumaiako 07 HA-Ardantzabide Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idazteko irizpideen berri eman zen.

2016ko Irailaren 19ko 590/2016 Alkate Drekretoaren bidez, Zumaiako 07 HA. Ardantzabideren Hiri Berrikuntzako Plan Bereziari hasierako onarpena eman zitzaion.

Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zela iragarkia 2016ko irailaren 26an, baita Berria, Urola Kostako Hitza eta Diario Vasco egunkarian 2016ko irailaren 28an. Era berean, udaleko iragarki taulan eta Zumaiako Udaletzeko webgunean ere argitaratu dela.

Agerraldi publikoaren epe barruan honako lau alegazio aurkeztu ziren

1.- Alegazioa.

Egilea: Francisco Javier Txapartegi Barinagarrementeria (Ardantzabide kaleko 9-11-13 eta 15 jabekideen ordezkaria)

2.- Alegazioa.

Egilea: Koldo Landaluze Duque

3.- Alegazioa.

Egilea: Carlos Zubia Letamendia

4.- Alegazioa.

Egilea: 72.458.550-V eta beste batzuk (Ardantzabide 16ko jabekideak)

Partaidetza prozesuaren barne, 2016ko irailaren 5ean egindako bileraren ondoren jasotako iradokizunak aztertu ziren.

El documento del **PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL U 07-ARDANTZABIDE DE ZUMAIA** fue redactado por los Servicios Técnicos Municipales en Septiembre de 2016

En las comisiones de Urbanismo, Obras, Servicios, Medio Ambiente y Policía Municipal de 26-07-2016 y 05-09-2016 se dio cuenta de los criterios para la redacción del Plan Especial del AU 07-Ardantzabide.

Por Decreto de Alcaldía 590/2016 de fecha 19 de septiembre de 2016, se Aprobó inicialmente el Plan Especial de Renovación Urbana del AU07 Ardantzabidea.

Se publicó en anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 26 de septiembre de 2016 y en el Diario Vasco, Berria y Urola Kostako Hitza, el día 28 de septiembre de 2016, así como en el tablón de anuncios de Ayuntamiento y en la web municipal.

Durante el período de exposición pública se han presentado las cuatro alegaciones siguientes:

1ª Alegación.

Alegante: Francisco Javier Txapartegi Barinagarrementeria (representante de copropietarios de Ardantzabide 9-11-13 y 15)

2ª Alegación.

Alegante: Koldo Landaluze Duque

3ª Alegación.

Alegante: Carlos Zubia Letamendia

4ª Alegación.

Alegante: 72.458.550-V y otros (Copropietarios de Ardantzabide 16)

Las sugerencias realizadas en la reunión del Proceso de Participación del día 5 de septiembre de 2016 fueron estudiadas.



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

2016ko urriaren 25eko Hirigintza, Obra, Zerbitzuak, Ingurumena eta Udaltzaingoa Batzordeetan alegazioei eta iradokizunei erantzuna emateko Udal zerbitzu teknikoek egindako txosten teknikoaren berri eman zen

Guzti hau kontuan izanda 2016ko azaroaren 24ko Udaltzarak honako erabakia hartu zuen:

LEHENA.- Carlos Zubia Letamendiak eginiko alegazioa onartzea eta Francisco Javier Txapartegi Barinagarrementeriak (Ardantzabide kaleko 9-11-13 eta 15 jabeekideen ordezkaria), Ardantzabide 16ko jabeekideek eta Koldo Landaluze Duquek aurkeztutako alegazioak ez onartzea.

Bestetik Imanol Urbietak eta Axier Lopezek egindako iradokizunak kontuan izatea eta udal zerbitzu teknikoek aurkitutako akatsak zuzentzea.

BIGARRENGOA: Zumaiako Zerbitzu teknikoek idatzitako ZUMAIAKO 07 HA-ARDANTZABIDEKO HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIAri behin betiko onspena ematea.

HIRUGARRENGOA: Onartutako dokumentua Foru Aldundiko hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea eta erabakia eta agiri bateratua Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta lurralde historikoan hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratzea

En la Comisión de Urbanismo, Obras, Servicios, Medio Ambiente y Policía Municipal del 25 de octubre de 2016 se dio cuenta del informe técnico para dar respuesta a las alegaciones y sugerencias realizadas.

Teniendo todo esto en cuenta, el Pleno de 24 de Noviembre de 2016 acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Estimar la alegación presentada por Carlos Zubia Letamendia y desestimar las presentadas por Francisco Javier Txapartegi Barinagarrementeria (representante de Ardantzabide 9-11-13 y 15), Copropietarios de Ardantzabide 16 y Koldo Landaluze Duque.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las sugerencias realizadas por Imanol Urbietta y Axier Lopez y se corregirán los fallos detectados por los servicios técnicos municipales.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA DEL AU 17-ARDANTZABIDE DE ZUMAIA.

TERCERO.- Remitir el documento aprobado al registro administrativo de Planificación Urbanística de la Diputación Foral y publicar la resolución y el documento refundido en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y el periódico o periódicos de mayor difusión en el territorio histórico.

Guzti hau kontuan izanda Textu bateratu hau idazten da.



1.- AURREKARIAK / ANTECEDENTES

07 HA Ardantzabideren egungo Hirigintza-araudia 2004. Arau subsidiarioek ezarritakoa da, eta 2004/02/17an jaso zuten behin betiko onarpena.

Arauek AU07 HARako aurreikusitako planeamenduaren hirigintza-exekuzioaren arabera dokumentu hauek idatzi eta onartuziren.

- Xehetasun azterketa
- Konpentsazio proiektua.
- Urbanizazio proiektua.
- Xehetasun azterketaren aldaketa.

07.H.A. Ardantzabide eremuko Urbanizazio Proiektua Gobernu Batzordeak 2006ko uztailaren 27an behin betiko onartu zuen. Era berean, 2011ko ekainaren 6an 824/2011 Alkate Dekretu bidez behin betiko onartu zen Ardantzabideko Urbanizazio Proiektuaren lehen aldaketa.

07.H.A. Ardantzabideko Urbanizazio Proiektua 2006an onartu aurretik, 2005ean udal zerbitzu teknikoek izenpetutako 33/05 txostenaren baldintzak betetzea eskatzen zen. Saneamendu sareari dagokionean, soilik Gipuzkoako Urak-en aldeko txostena izatea eskatzen zen.

Gaur egun 1.1.1, 2.1, 2.2, 3.1 eta 3.2. urbanizazio-faseen harrera aktak eginak daude. Hauek dira harrera akta sinatu zireneko datak:

- 1. fasea: 2010eko martxoaren 4a
- 1.1 fasea: 2011ko martxoaren 31a
- 2.1 fasea: 2012ko uztailaren 16a
- 2.2. Fasea: 2014ko abenduaren 4a
- 3.1. eta 3.2. fasea 2016ko otsailaren 12a

El planeamiento vigente para el A.U.07 "Ardantzabide" de Zumaia corresponde a las NNSS de Planeamiento de 2004, aprobadas definitivamente el 17/02/2004.

Conforme a las previsiones de dicho planeamiento y referido a la ejecución urbanística del A.U.07 "Ardantzabide" se redactaron y aprobaron los siguientes documentos:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Compensación
- Proyecto de Urbanización.
- Modificación del Estudio de Detalle.

La Junta de Gobierno aprobó definitivamente el 27 de julio de 2006 el Proyecto de Urbanización del área A.U.07 Ardantzabide. Asimismo, el 6 de junio de 2011 se aprobó definitivamente mediante el decreto de alcaldía 824/2011 la primera modificación del Proyecto de Urbanización de Ardantzabide.

Antes de que se aprobara el Proyecto de Urbanización del A.U. 07 Ardantzabide, se solicitaba en 2005 que se cumplieran las condiciones del informe 33/05 firmado por los servicios técnicos municipales. En lo referente a red de saneamiento, solo se requería el informe favorable de Gipuzkoako Urak.

En estos momentos ya están recepcionadas las actas de las fases 1.1.1, 2.1, 2.2, 3.1 y 3.2. de la urbanización. Éstas son las fechas en las que se firmaron las actas de recepción:

- | | |
|---------------------|------------|
| - Fase 1. | 04-03-2010 |
| - Fase 1.1 | 31-03-2011 |
| - Fase 2.1 | 16-07-2012 |
| - Fase 2.2. | 04-12-2014 |
| - Fases 3.1. y 3.2. | 12-02-2016 |



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



Eremu horiek jasota, gaur egun Ardantzabideko Konpentsazio Junta 8.2 faseko etxebizitzak eta urbanizazio lanak exekutatzen ari da.

Recepcionadas esas fases, en estos momentos la Junta de Compensación de Ardantzabide está ejecutando las obras de urbanización en la fase 8.2.

2.- EGOERAREN DESKRIAPENA / DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN

2015eko abenduaren 11n Miguel Angel Alvarez Alvarezek, DISTRIBUCIÓN DE SUPERMERCADOS S.L.U. ren izenean, Ardantzabide 2, 4, 6, 8 eta 10 zenbakietan supermerkatu jardura sailkatua irekitzeko lizentzia eskatu zuen. Horretarako, Borja Martinez Gonzalez, Industria Ingeniariak (TransProjekt), egindako jardura proiektua aurkeztu zuen.

El 11 de diciembre de 2015 Miguel Ángel Álvarez Álvarez, en nombre de DISTRIBUCIÓN DE SUPERMERCADOS S.L.U., presentó una solicitud de licencia para instalación de la actividad clasificada de supermercado en Ardantzabide 2-4-6-8-10 de Zumaia, junto con un proyecto de actividad realizado por Borja Martínez González, Ingeniero Industrial (TransProjekt).

Eskaera aztertu ondoren, 2016ko urtarrilaren 13ko 5/2016 zk. duen Alkatetza Dekretu bidez hau jakinarazi zen:

Una vez estudiada la solicitud, se notificó por decreto de alcaldía N° 5/2016 del 13 de enero de 2016 lo siguiente:

Ikusirik DISTRIBUCION DE SUPERMERCADOS S.L.U. ren izenean Miguel Angel Alvarez Alvarezek, Zumaiako Ardantzabide 2-4-6-8-10ean supermerkatuaren jardura sailkatua egokitzeko aurkeztutako lizentzia eskaera eta Borja Martinez Gonzalez Industria Ingeniariak (TransProjekt) proiektua.

Vista la solicitud de licencia para instalación de la actividad clasificada de supermercado en Ardantzabide 2-4-6-8-10 de Zumaia presentada por Miguel Ángel Álvarez Álvarez en nombre de DISTRIBUCION DE SUPERMERCADOS S.L.U. y el proyecto realizado por Borja Martínez González, Ingeniero Industrial (TransProjekt).



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betik honespenerako DOKUMENTUA.

Ikusirik Zumaiako
Planeamenduko Arau
Subsidiarioetako 07 HA-
Ardantzabideko Hirigintza fitxak
honakoa diola:

ERABILERA XEHEKATUA. Behe solairua.
Merkataritzakoa

Hori horrela izanda, 9. artikulua zera
dio:

9. artikulua. Hirigintza erabileren saillapena eta edukia.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Honako hau izango da hirugarren
sektoreko erabileren saillapena:

Merkataritza erabilera. Merkataritza erabileran era guztietako produktuen eta artikuluen jendaurreko salmenta sartzan da —handizkakoak nahiz txikizkakoak— merkataritza biltegiak, ostalaritza negozioak —tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak—, eta jendearentzako era guztietako zerbitzuak; hala nola, ile-apaindegiak, edergintzako lokalak, tindategiak eta antzekoak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere. Halaber, merkataritza erabilerarekin parekatuko dira bulegoak, aisialdi edo gastronomia elkarteak, zorizko jokoen lokalak, lokal itxietan dauden kirol instalazioak, sendagileen eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuk eta irakaskuntza ekipamenduak, instituzionalak, zerbitzu publikoetakoak, osasunekoak, asistentziakoak, sozialak eta kulturalak, aisialdikoak eta erlijio ekipamenduak, bai publikoak, bai pribatuak. Hortaz, horiek guztiak nagusiki merkataritza erabileretako gordetzen diren partzela eta lokaletan jartzea baimenduko da, erabilera horietarako eskatzen diren baldintza berdinetan, eta hura berariaz zehaztu beharrik gabe. Beraz, jarri nahi den jardueraren erabilera baimenduta dago toki horretan.

Visto que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia, en la ficha urbanística correspondiente al AU 07-Ardantzabide, indican:

USO PORMENORIZADO.
Planta baja. Comercial

No obstante, el artículo 9, establece:

Artículo 09.-Clasificación y contenido de usos urbanísticos.

Usos terciarios.

Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios:

Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo —al por mayor o al por menor—, los almacenes comerciales, los negocios de hostelería —bares, cafeterías, pubs y restaurantes—, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes. Asimismo, se considerarán asimilados a los usos comerciales las oficinas, las asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, de servicios públicos, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autorizada en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

Planeamendu xehekatuaren araberako berariazko baimena beharko dute, beren tipologia eta dimentsioak direla eta, behar bereziak sortzen dituzten erabilera hauek: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamalanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin zerikusia duten merkataritza erabilerak edo horiekin parekatuko erabilerak. Planeamenduak aipatutako behar bereziei behar bezala erantzuten zaiela bermatu beharko du, aurreko epigrafean kategorietarako zehaztutako baldintzei jarraituz.

SUPERMERKATUAREN AZALERAK:

Salmenta gunea:	677,45 m ² .
Sarrera:	56,87 m ² .
Biltegia:	71,59 m ² .
Beste batzuk:	258,87 m ² .
Guztira erabilgarria:	1.064,78 m ² .
Guztira eraikita:	1.179,79 m ² .

Xehetasunezko azterketan ez dago jasota aurreko paragrafoan aipatutakoa, hau da:

Beren tipologia eta dimentsioak direla eta, behar bereziak sortzen dituzten erabilera hauek: **ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamalanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin zerikusia duten merkataritza erabilerak** edo horiekin parekatuko erabilerak. Planeamenduak eta aipatutako behar bereziei behar bezala erantzuten zaiela bermatu beharko du, aurreko epigrafean kategorietarako zehaztutako baldintzei jarraituz.

Jarri nahi den supermerkatuak behar bereziak sortzen ditu: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamalanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin.

La implantación de usos comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las categorías.

SUPERFICIES DEL SUPERMERCADO:

Punto de venta	677,45 m ² .
Entrada:	56,87 m ² .
Almacén:	71,59 m ² .
Otros:	258,87 m ² .
Total útil:	1.064,78 m ² .
Total construido:	1.179,79 m ² .

En el Estudio de Detalle no se recoge lo indicado en el párrafo anterior, esto es:

Usos comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a **las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga**. Teniendo en cuenta la tipología y las dimensiones, se deberá garantizar que se responde a las necesidades especiales mencionadas, siguiendo las condiciones especificadas para cada categoría en el epígrafe anterior.

El supermercado que se desea instalar genera necesidades especiales: entrada y salida de vehículos y peatones, número de aparcamientos y características o ubicación de espacios libres complementarios para carga y descarga.



Zumaia Udal

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

Hau guztia kontuan izanik eta udal zerbitzu teknikoek aurkako txostenaren arabera, hirigintzako legeriak eta arautegiak emandako ahalmena erabiliz,

ERABAKIA:

DISTRIBUCION DE SUPERMERCADOS S.L.U. ren izenean, Miguel Angel Alvarez Alvarezi, Zumaiaiko Ardantzabide 2-4-6-8-10ean supermerkatua jartzeko eskatutako **lizentzia ukatzea, Zumaiaiko Planeamenduko Arau Subsidiarioetako 9. artikulua** xedatutakoa ez delako betetzen, hau da, jarri nahi den supermerkatuak behar bereziak sortzen dituelako ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamatanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin eta xehetasunezko azterketak ez duelako horrelakorik jasotzen.

Visto lo anterior y de acuerdo con lo establecido en el informe desfavorable de los servicios técnicos municipales y de acuerdo con las competencias establecidas en la legislación y normativa,

RESUELVO:

Denegar la licencia solicitada por Miguel Ángel Álvarez Álvarez en nombre de DISTRIBUCION DE SUPERMERCADOS S.L.U., para instalación de supermercado en Ardantzabide 2-4-6-8-10 de Zumaia, **debido a que no se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia, es decir, el supermercado genera necesidades especiales, por la entrada y salida de vehículos y peatones, número de aparcamientos y características o ubicación de espacios libres complementarios para carga y descarga y el Estudio de Detalle no recoge dichos aspectos.**

3.- IKUSPEGI JURIDIKOA / PUNTO DE VISTA JURÍDICO

Idazkariaren txosten juridikoan (2015HBJI espedientearen barnean) hau jasotzen da:

Zentzu horretan, 2006/2 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 71. artikuluan Hiri berrikuntzako plan berezia jotzen du tresna egokitzat mugikortasun arazoak eta abarrei erantzuna emateko:

71. artikulua. Hiri berrikuntzako plan berezia

En el informe jurídico del secretario (dentro del expediente 2015HBJI) se recoge lo siguiente:

En ese sentido, la Ley 2/2006 de Suelo plantea en el artículo 71 el Plan especial de renovación urbana como instrumento adecuado para dar una respuesta a los problemas de movilidad y similares:

Artículo 71. Plan especial de renovación urbana.



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

Hiri-berrikuntzako plan berezien helburua honako jarduketa zehatz hauek garatzea izan liteke: hiri-lurzorua deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiria berroneratzea eta birgaitzea, barne-erreforma, mugigarritasun-arazoak edo estetika-arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk. Helburu horiek betetzeko, jarduketa zehatzak egingo dira, eta jarduketa horiek aurreko antolamenduaren funtsezko egitura gordeko dute.

Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.

4.- HELBURUAK / OBJETIVOS

<p>Zumaiako Arau Subsidiarioetako 9. artikuluan hau adierazten da:</p> <p>009. artikulua. Hirigintza erabileren sailkapena eta edukia.</p> <p>Planeamendu xehekatuaren araberako berariazko baimena beharko dute, beren tipologia eta dimentsioak direla eta, behar bereziak sortzen dituzten erabilera hauek: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamalanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin zerikusia duten merkataritza erabilerak edo horiekin parekatuko erabilerak. Planeamenduak aipatutako behar bereziei behar bezala erantzuten zaiela bermatu beharko du, aurreko epigrafean kategorietarako zehaztutako baldintzei jarraituz.</p> <p>Plan Berezi honen helburua 07HA Ardantzabideren Xehekaturiko ordenazioa aldatzea da, erabilera komertziala espreski baimentzeko. Baimendu beharreko erabilerak honako ezaugarriak izango ditu.</p>	<p>El artículo 9 de las NNSS de Zumaia indica lo siguiente:</p> <p>Artículo 009. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.</p> <p>La implantación de los Usos Comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las Categorías.</p> <p>El objetivo del Presente Plan Especial es modificar la Ordenación pormenorizada del AU07 para autorizar expresamente el uso comercial con las siguientes características:</p>
---	--



<p>SUPERMERKATUAREN AZALERAK:</p> <p>Salmenta gunea: 677,45 m². Sarrera: 56,87 m². Biltegia: 71,59 m². Beste batzuk: 258,87 m². Guztira erabilgarria: 1.064,78 m². Guztira eraikita: 1.179,79 m².</p>	<p>SUPERFICIES DEL SUPERMERCADO:</p> <p>Punto de venta 677,45 m². Entrada: 56,87 m². Almacén: 71,59 m². Otros: 258,87 m². Total útil: 1.064,78 m². Total construido: 1.179,79 m².</p>
<p>2/2006 LEGEA, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak helburu hau lortzeko definitzen duen instrumentua hiri berriluntzarako Plan Berezia da.</p> <p>71. artikulua.- Hiri berrikuntzako plan berezia. Hiri-berrikuntzako plan berezien helburu honako jarduketa zehatz hauek garatzea izan liteke: hiri-lurzorua deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiria berroneratzea eta birgaitzea, barne-erreforma, mugigarritasun- arazoak edo estetika-arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk. Helburu horiek betetzeko, jarduketa zehatzak egingo dira, eta jarduketa horiek aurreko antolamenduaren funtsezko egitura gordeko dute.</p>	<p>El instrumento de planeamiento establecido por la Ley 2/2006 de Suelo para lograr este objetivo es el Plan especial de renovación urbana.</p> <p>Artículo 71. Plan especial de renovación urbana. Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.</p>
<p>Planaren helburua izango da ezaugarri berezietako merkataritza gunea ezartzea, aurreko antolamenduaren oinarriko egiturari eutsita eta hirigintza-erakigarritasuna aldatu gabe; neurriak izango ditu hiri-lurzorua arintzeko eta 07.HE.ko trafikoa eta aparkalekuak antolatzeko.</p>	<p>El objeto del Plan será posibilitar la implantación comercial de características especiales conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, incluyendo medidas que se encaminan a la descongestión del suelo urbano y ordenación del tráfico y aparcamientos del AU07.</p>
<p>Merkataritzako establezimendua 5 partzelan ezarriko litzateke (1 partzela Konpentsazio Proiektuan)</p>	<p>El establecimiento comercial se establecería en la parcela 5 (parcela 1 en el Proyecto de Compensación).</p>



Zumaia Udala

5.- EGUNGO EGOERA / SITUACIÓN ACTUAL

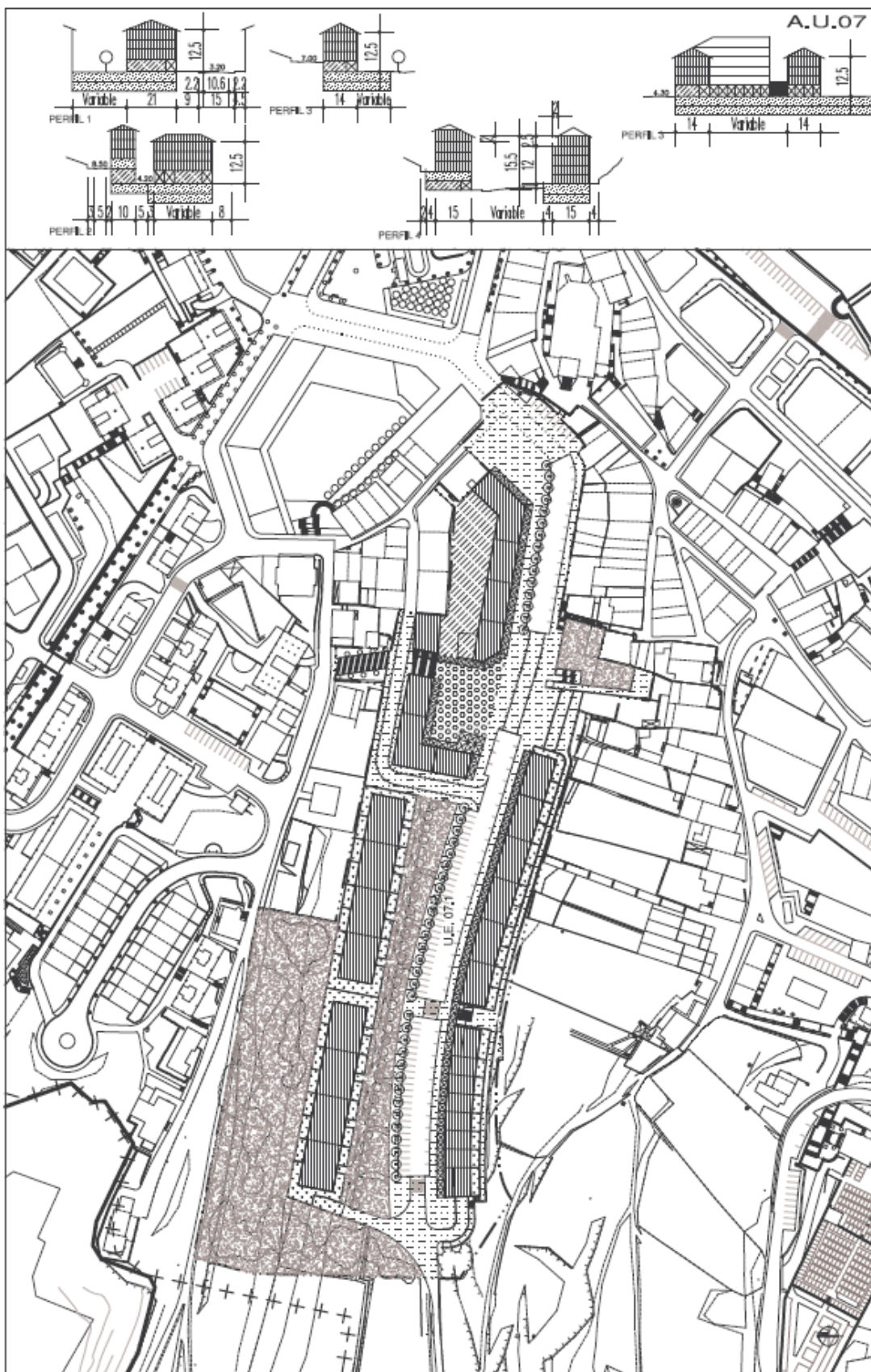
5.1. EGUNGO HIRIGINTZA FITXA / FICHA URBANÍSTICA ACTUAL





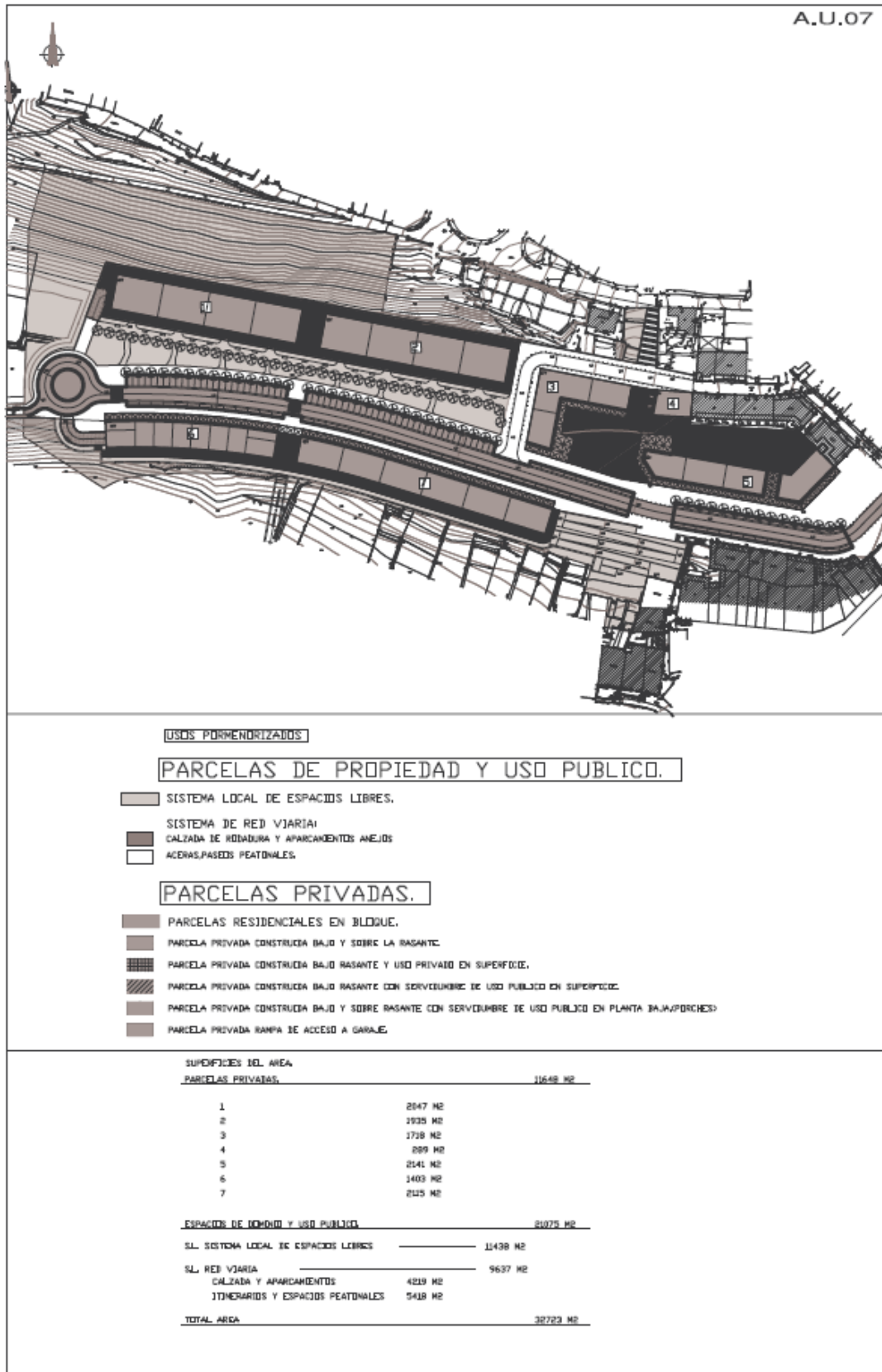
Zumaia Udal

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



ANTOLAMENDUA. ORDENACION.

ESCALA 1:2.000 ESKALA



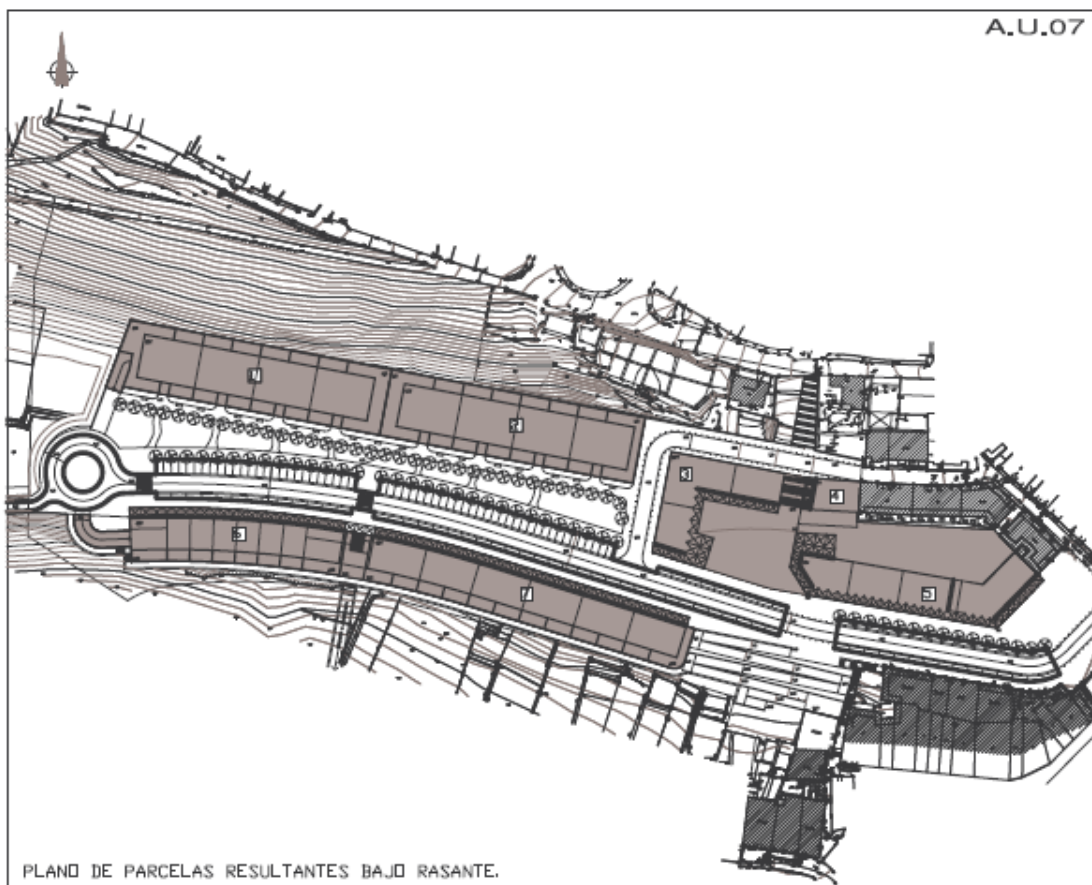
PLANO 1: ZONIFICACION PORMENORIZADA.

ESCALA 1:2000

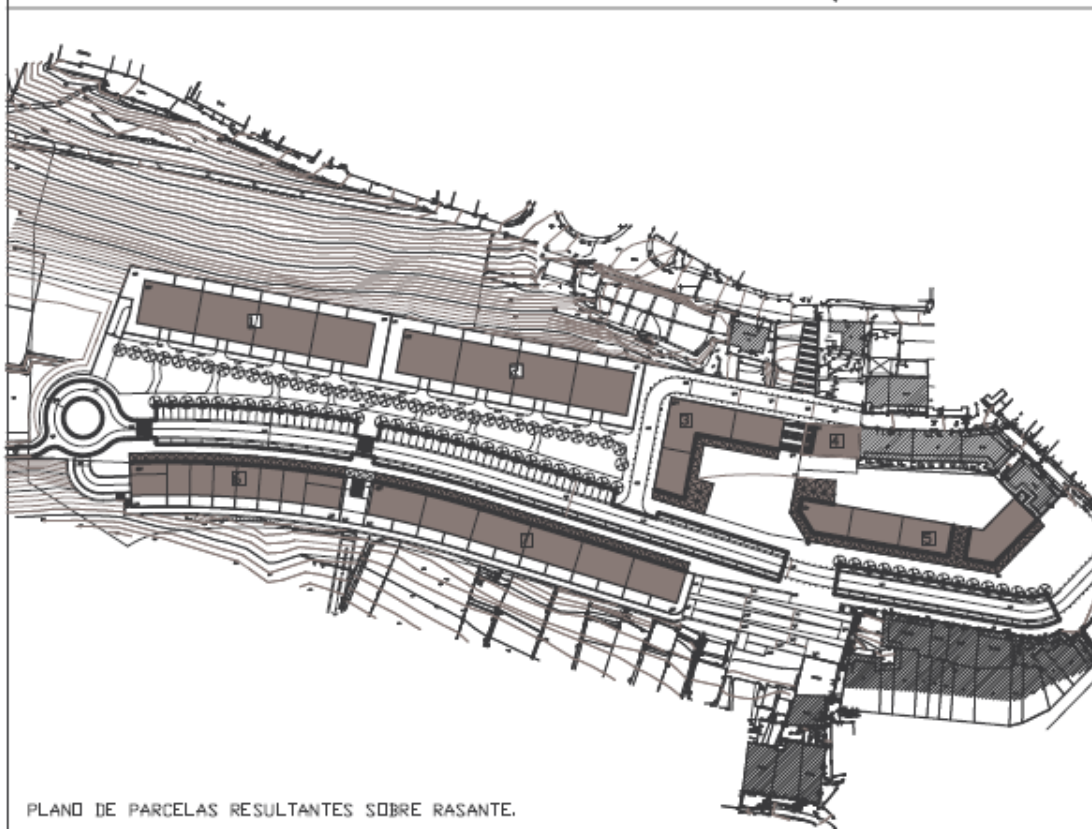


Zumaia Udalak

ZUMAIKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



PLANO DE PARCELAS RESULTANTES BAJO RASANTE.



PLANO DE PARCELAS RESULTANTES SOBRE RASANTE.

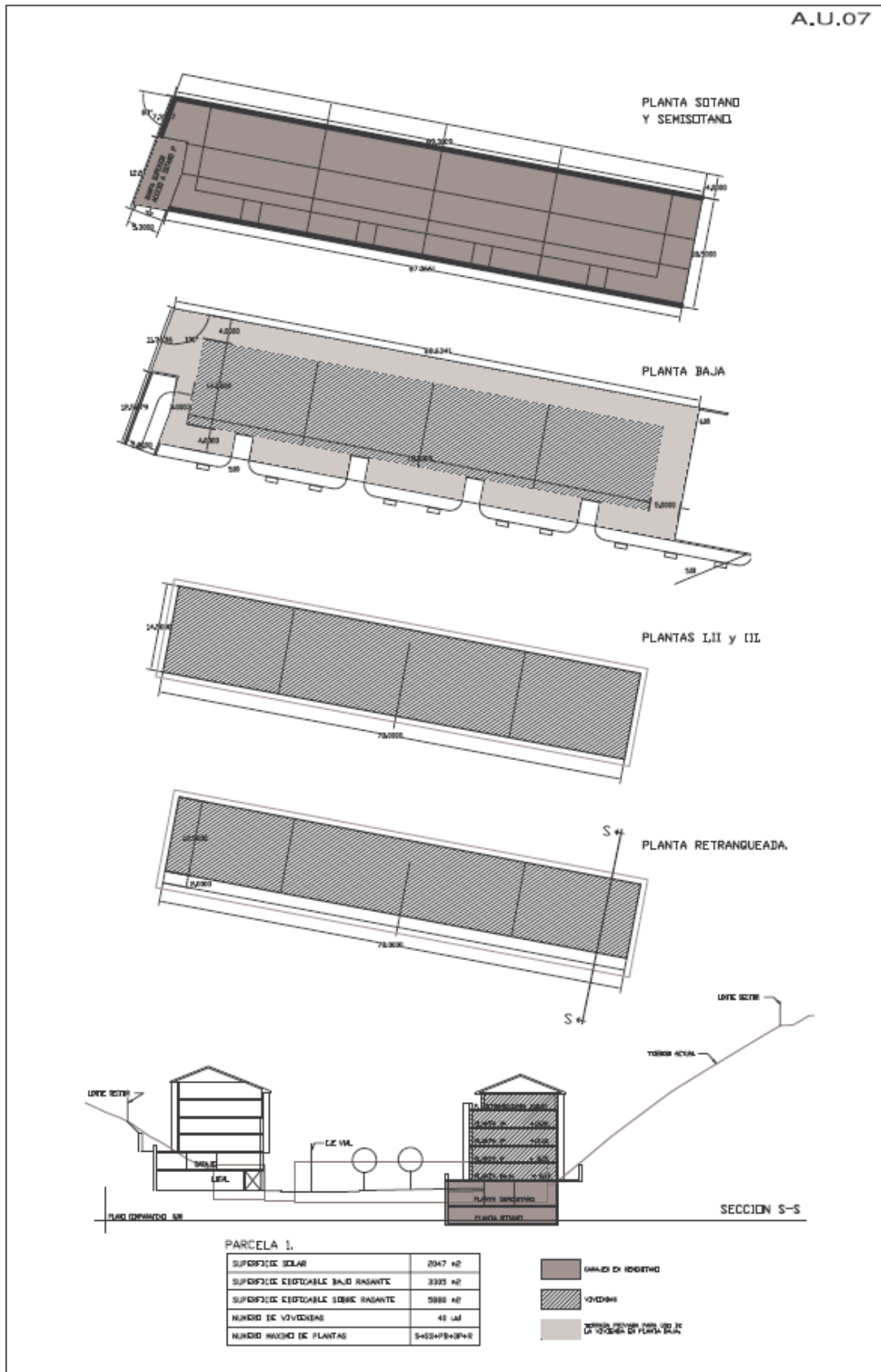
PLANO 2: PLANO DE PARCELACION BAJO Y SOBRE RASANTE.

ESCALA 1:2000



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



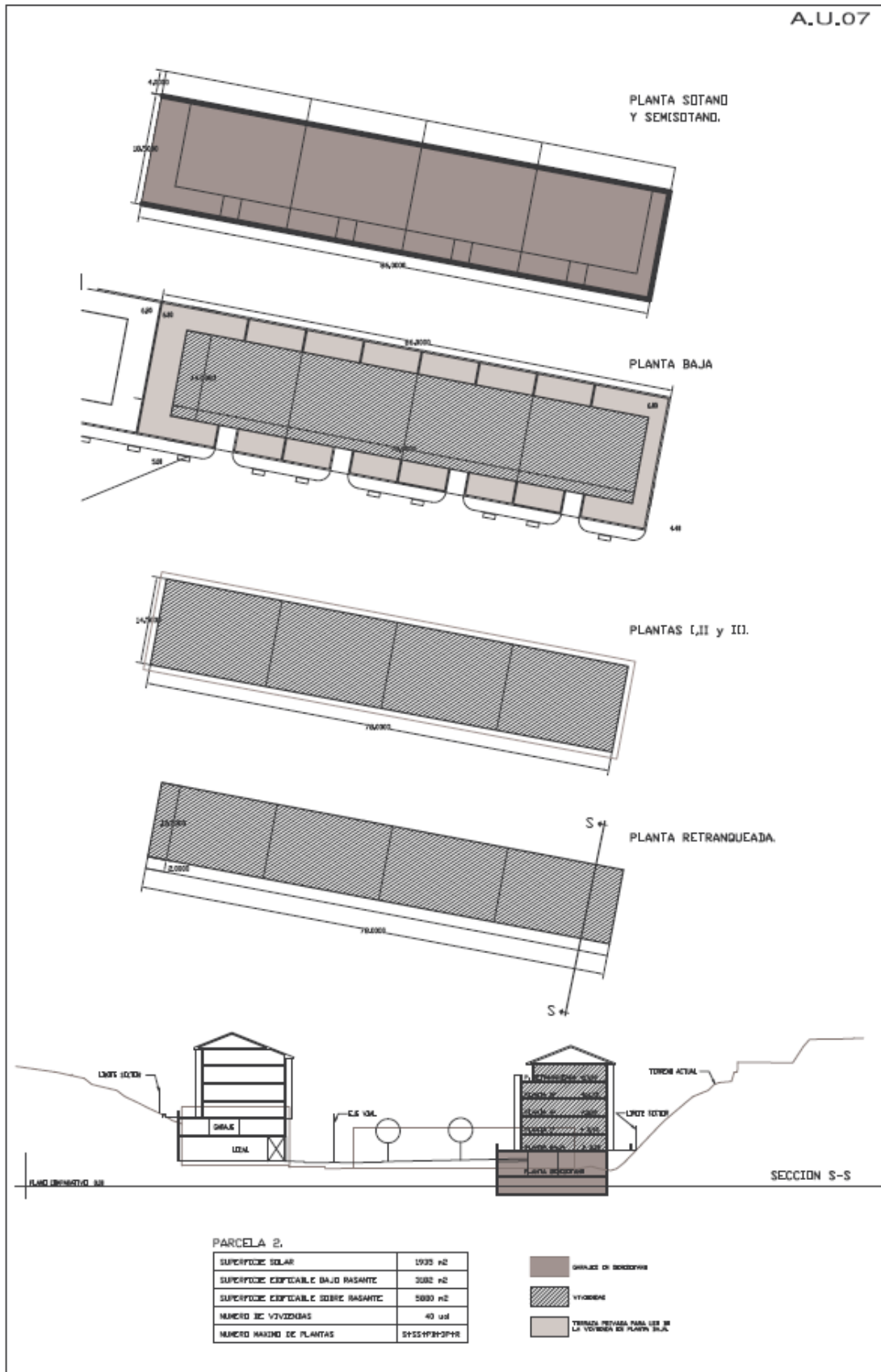
PLANO 3: CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION DE LA PARCELA 1.

ESCALA 1:800



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



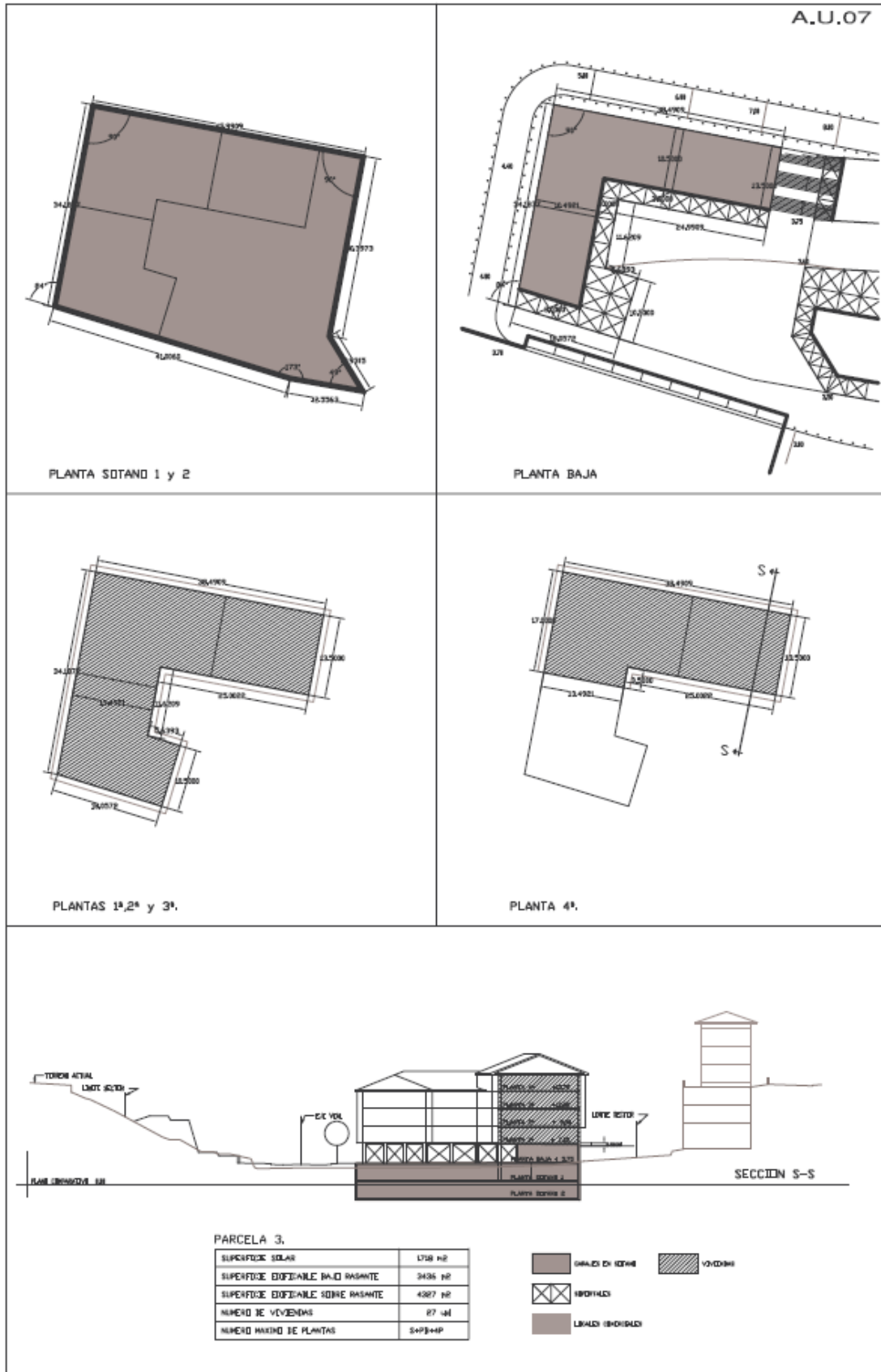
PLANO 4: CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION DE LA PARCELA 2.

ESCALA 1:800



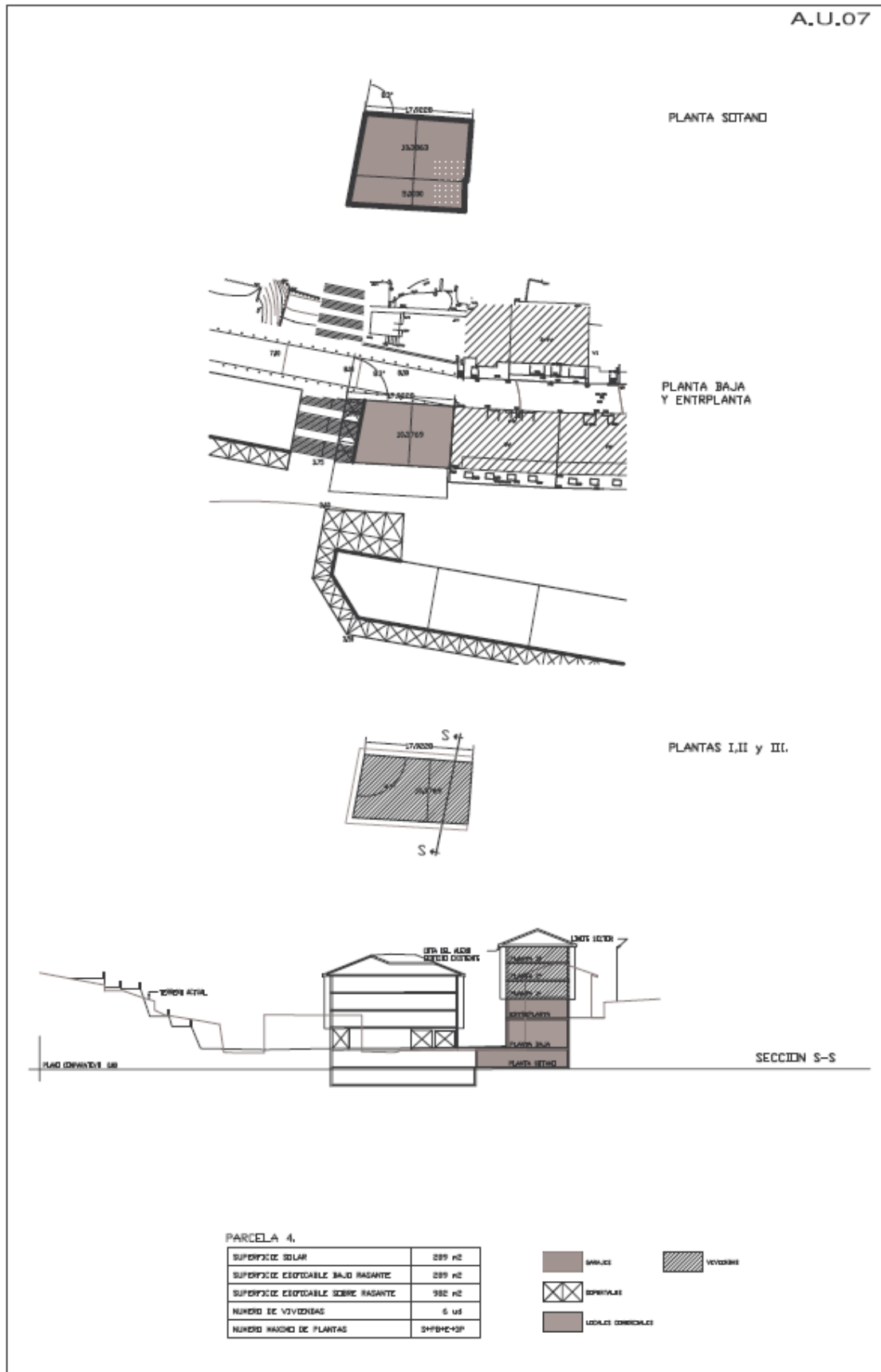
Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.





Zumaiako Udala

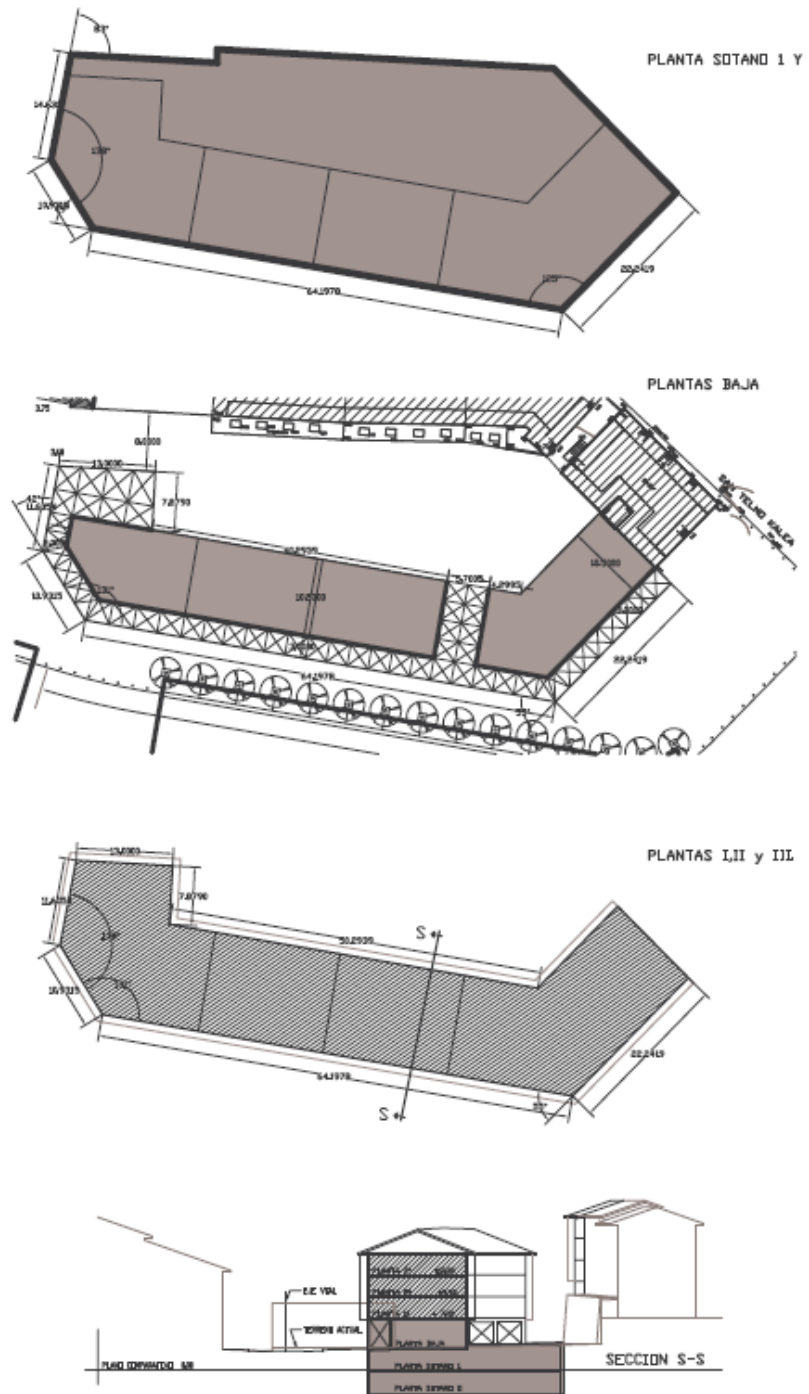




Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

A.U.07



PARCELA 5.

SUPERFICIE SOLAR	2541 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE M.O. BASANTE	4888 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE BASANTE	5338 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	33 u ^l
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	5+P+3P



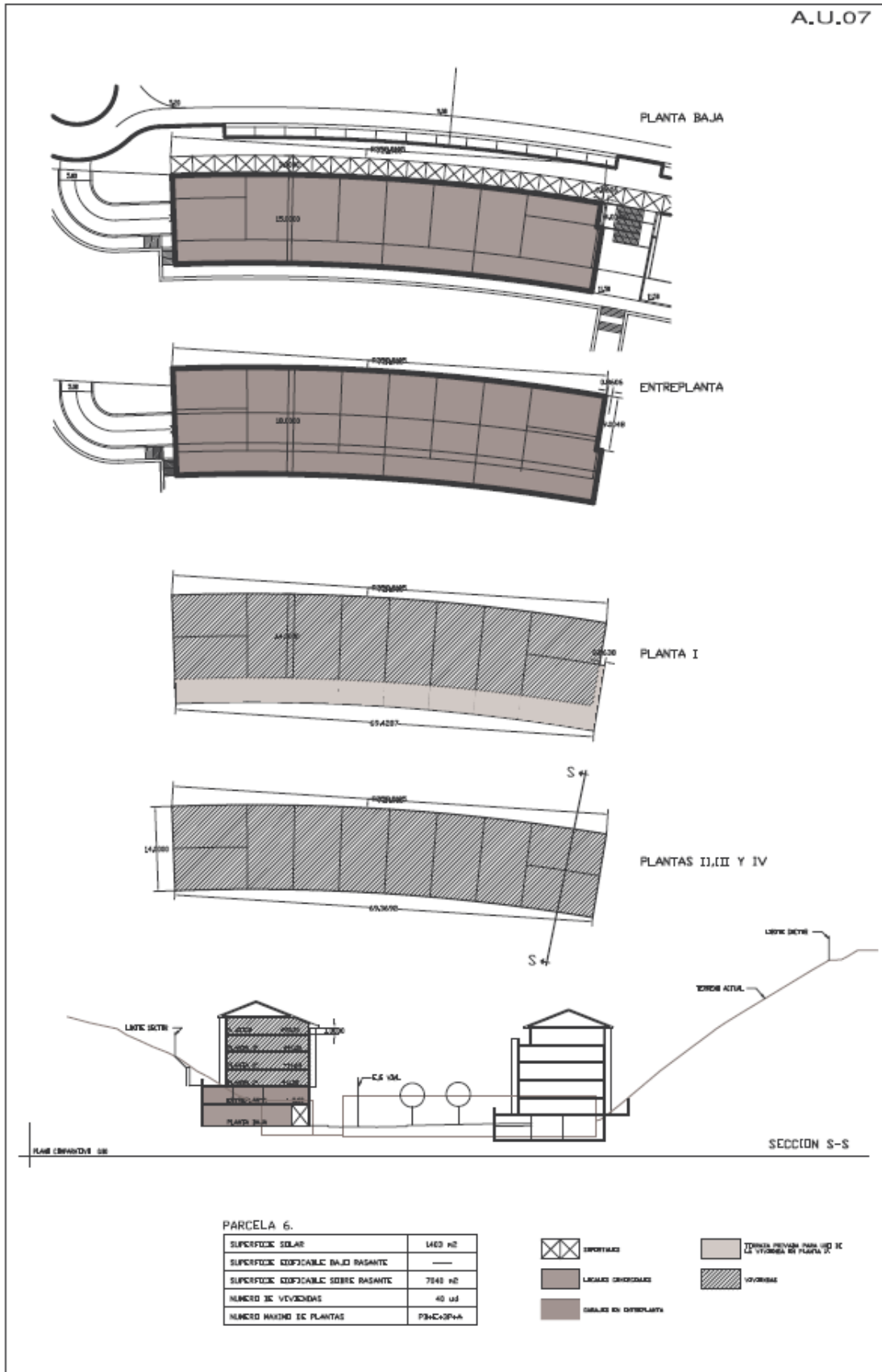
PLANO 7: CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION DE LA PARCELA 5.

ESCALA 1:800



Zumaia Udala

ZUMAIACO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



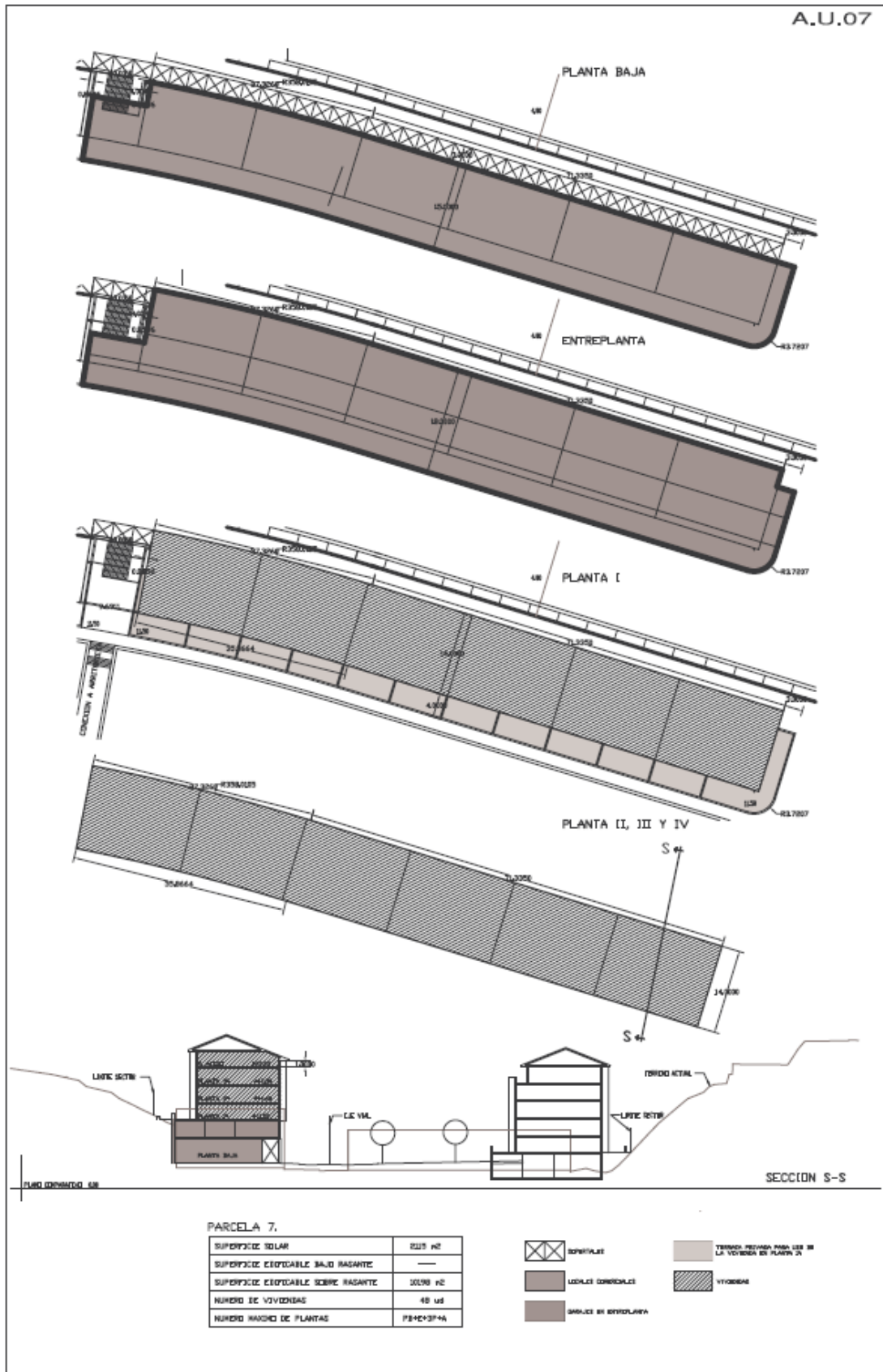
PLANO 8: CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION DE LA PARCELA 6.

ESCALA 1:800



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



PLANO 9: CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION DE LA PARCELA 7.

ESCALA 1:800



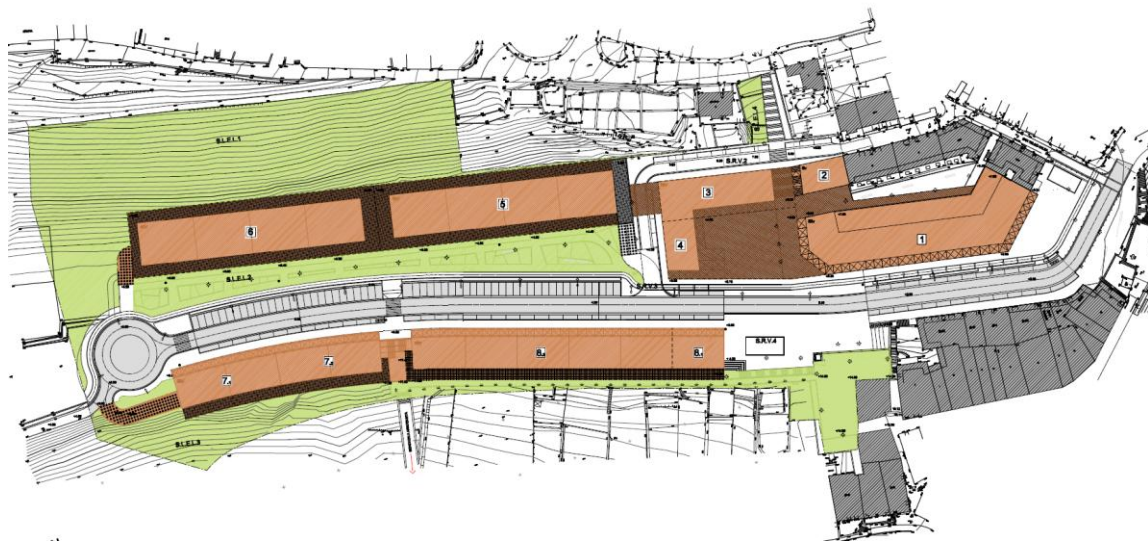
Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

5.2.- KONPENTSAZIO PROIEKTUA / PROYECTO DE COMPENSACIÓN



07.HE Ardantzabideko Konpentsazio proiektuan partzelen izendapena aldatu egin zen, edo ez da izendapen bera erabiltzen.

Arauetako 5. Partzela = Konpentsazio Proiektuko 1. Partzela.

Dokumentu honek arauetako 5. Partzelaren (1 Partzela Konpentsazio proiektuan eta erregistroan) antolamendu xehakaturia aldatzen du, ez du beste lursail edo partzelen xehakaturiko ordenazioan eraginik.

En el Proyecto de Compensación de AU07 Ardantzabide se modificó la denominación de las parcelas y se usa de otro modo:

Parcela 5 de la Normas = Parcela 1 del Proyecto de Compensación

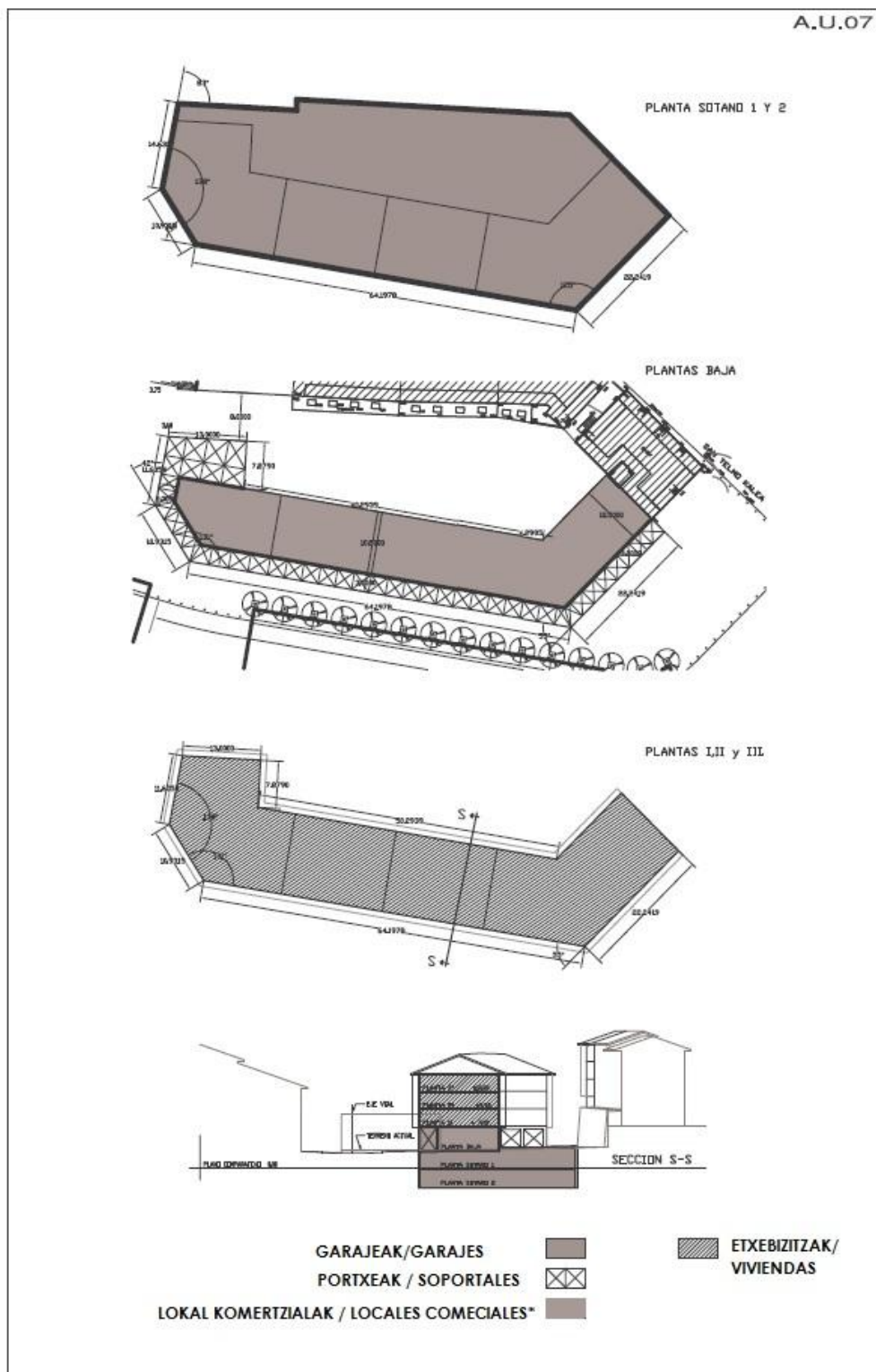
Este documento modifica la ordenación pormenorizada de la Parcela 5 de las normas (Parcela 1 en el proyecto de Compensación y en el registro), no influye en la ordenación pormenorizada del resto de terrenos o parcelas.



Zumaiako Udala

6.- ARDANTZABIDE 07HAREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIAREN EZAUGARRIAK
CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL AU.07
ARDANTZABIDE

**3.1. "5. PARTZELAREN" ANTOLAMENDU XEHAKATUKO BALDINTZA BERRIAK / NUEVAS
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA "PARCELA 5"**





Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

* 5. Partzelaren beheko solairuan tipologia eta dimentsioak direla eta behar bereziak sortzen dituzten merkataritza erabilerak edo horiekin parekatuko erabilerak.

3.2. ZAMALANETARAKO ESPAZIO LIBREAK ANTOLATZEA.

HA7 Ardantzabide eremuan jada bada hirugarren sektoreko jarduera bat, aurrez zamalanetarako gune bat eskatua duena.

Bide publikoan ibiak jartzea arautzen duen udal-urdenantzak (GAO, 2010/06/04) hau xedatzen du:

1. artikulua.

Ibia partikularrei bide publikoaren gainean emandako **baimena da**, espaloiaren eta zintarriaren egitura aldatzea ekar dezakeena, ibilgailuen pasabidea uzteko higiezinetara eta higiezinetatik eta **edozein eratako salgaiak kargatzeko eta deskargatzeko**.

* Usos comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en la planta baja de la Parcela 5.

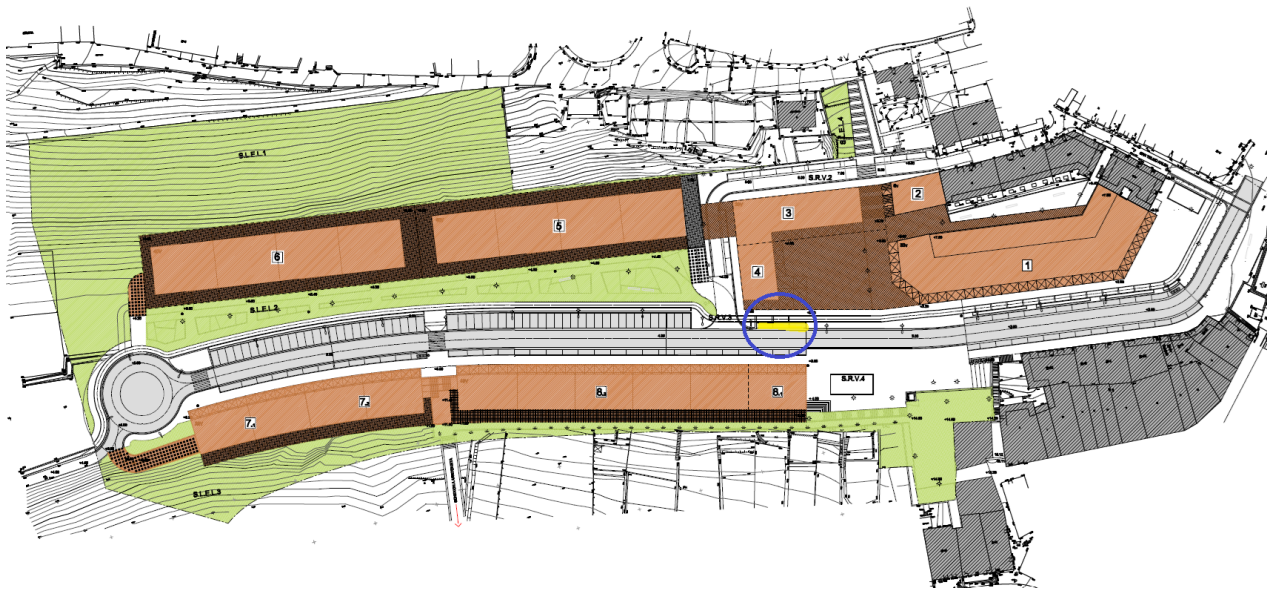
3.2. DISPOSICIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PARA CARGA Y DESCARGA.

En el HA7 Ardantzabide actualmente ya existe implantada una actividad terciaria, que previamente ya ha solicitado una zona de carga y descarga.

La ordenanza municipal reguladora de vados (BOG 4/06/2010) establece lo siguiente:

Artículo 1º

Vado es toda autorización sobre la vía pública concedida a particulares, que puede suponer modificación de la estructura de la acera y del bordillo, con la finalidad de permitir el paso de vehículos a y desde los inmuebles, así como para **carga y descarga de mercancías de cualquier clase**.



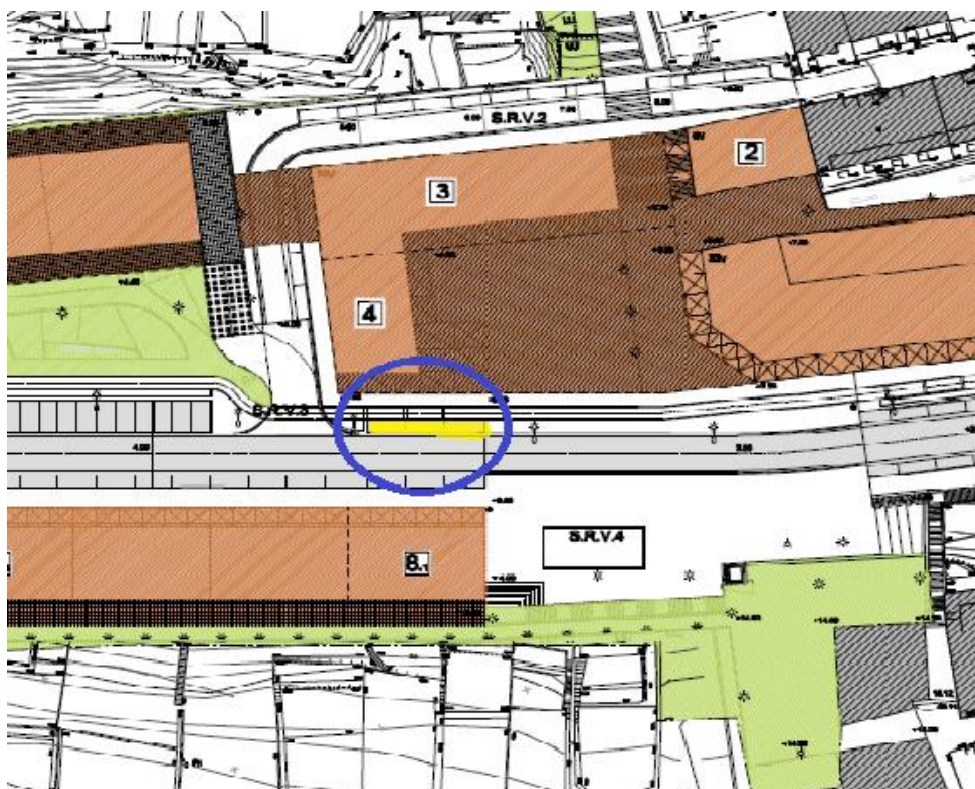


Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



Ordenantza horrek 16. artikuluan dioenez, lizentzia lortu aurretik Udal Zerbitzuetako txostena beharko du, trafiko eta aparkamendu beharrentzako elementu asaldatzaile bat ez dela justifikatzeko.

Udal Zerbitzuek uste dute eremu horretan aparkatzeko toki gutxi dagoela, eta horregatik ezin dituela onartu zamalanetarako zona eksklusiboak inguru hartan jartzen diren merkataritza establezimendu bakoitzeko. Uste dute zamalanetarako zona bakar bat adierazi beharko litzatekeela, inguruan jartzen den edozein merkatarik erabiltzeko modukoa. Hiru aparkaleku hartuko lituzkeen zamalanetarako zona bat proposatzen dute, Ardantzabide 16 zenbakiaren aurrean. Ardantzabide kalearen erdialdean legokeen zona litzateke, eremu osoari zerbitzua emango liokeena. Proposatutako zona hori erantsitako irudian adierazita dago.

Dentro de esta ordenanza (artículo 16) se establece que previo a la concesión de licencia debe existir informe de los Servicios Municipales justificando no ser un elemento perturbador para las necesidades de tráfico y aparcamiento.

Los Servicios Técnico Municipales entienden que debido a la escasez de aparcamiento existente en el ámbito no puede asumir zonas de carga y descarga exclusivos para cada uno de los establecimientos comerciales que se implanten en la zona. Entienden que se ha de señalar una única zona de carga y descarga utilizable para cualquier uso comercial que se implante en la zona. Se propone una zona de carga y descarga equivalente a tres plaza de aparcamiento situada frente a Ardantzabide nº16. Se trata de una zona de carga y descarga en la mitad de la calle Ardantzabide, que puede dar servicio a todo el ámbito. Se señala en la imagen adjunta la zona propuesta.



Zumaiako Udala

3.3. IBILGAILU-SARBIDEEN BALDINTZAK:

BM supermerkatuarentzako Jarduera Saikatuaren Proiektuaren eranskinean jasota dago Trafikoaren Azterketa, Fernando García Utrillak (Bide, Ubide eta Portuetako Ingeniariak) idatzitakoa, eta ondorio gisa hauxe dio:

"En conclusión, puede afirmarse que aun aplicando las previsiones de demanda de tráfico producido para el supermercado en las peores condiciones:

- Hora 13:00 del año, de un sábado del mes de Agosto (percentil < 2,5 %)

1. *El nivel de servicio como se ha descrito anteriormente en la calle Ardantza será admisible en todo momento, siendo los niveles de servicio A (Fluido), habiéndose justificado que la implantación del supermercado no generará un aumento de tráfico mayor del 5% en la situación más desfavorable.*

2. *Como se ha estudiado y analizado la movilidad generada por el supermercado de alimentación BM no será significativa respecto al tráfico actual no variándose los niveles de servicio existentes, siendo la red viaria capaz de absorber la movilidad que generara el supermercado.*

3. *Conforme a la tipología del supermercado BM, su tamaño de sala de ventas 677,45 m², la estimación del importe medio de ticket de compra (20 Euros) y su ubicación dentro del núcleo urbano, se le puede clasificar como supermercado de proximidad o de "barrio", y conforme datos de supermercado BM de similares características se estima que el 5% de los clientes del supermercado va a acudir en vehículo. Por tanto habiéndose considerado una duración de la compra para este tipo de establecimiento de 20 minutos se ha estimado que el supermercado solamente generará una demanda **de dos plazas de aparcamiento en la vía pública.**"*

BM supermerkatuarentzako Jarduera Saikatuaren Proiektuaren eranskinean jasotako Trafikoaren Azterketa analizatuta, balekotzat baina ez nahikotzat jotzen dira hobekuntza-proposamenak:

- San Telmo kalean daudenen antzeko zutoinak jartzea Ardantzabiden aldapan behera dagoen espaloian, autoek bigarren ilaran aparka ez dezaten.

- Ardantzabide kalean zutoinak jartzea erdibitzailean supermerkatuarentzako erabilera baimentzen den partzelaren aurreko aparkalekuaren inguruan.

3.3. CONDICIONES DE ACCESO RODADO:

En el Estudio de Tráfico recogido en el Anexo al Proyecto de Actividad Clasificada para supermercado BM, redactado por Fernando García Utrilla (Ingeniero de caminos, Canales y Puertos) como conclusión se recoge lo siguiente:

Una vez analizado el estudio de tráfico se dan por válidas aunque no suficientes las propuestas de mejora de movilidad recogidas en el Estudio de Tráfico del Anexo al Proyecto de Actividad Clasificada para supermercado BM:

- Colocación de bolardos similares a los existentes en la calle San Telmo, en la acera en bajada en la calle Ardantzabide, para evitar el aparcamiento en doble fila.

- Colocación de bolardos en la mediana de la Calle Ardantzabide en las zonas de la calle con aparcamiento frente a la parcela donde se autoriza el Uso de supermercado.



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

Jardueraren sustatzailearen ustez, neurri hauek ikusita, arazoaren muina **hirigintzan** dago, eta planteatzen du Ardantzabiden aparkatzerik ez badago, gidariak eremu hori utzi beharko lukeela eta inguruan aparkatzeko aukera bilatu, uste duelako bidearen neurria ezin hobea dela, eta zutoinen planteamendua bigarren ilaran aparkatzea eragozteko da.

Supermerkatuak bide publikoan eskatuko lukeenari dagokionez, bi aparkaleku-plaza izango liriatekeela adierazten du. Azterketa hori kontrastatu egin da Udaltzaingoaren azterketa batekin, eta haren ondorioa da eskaria handiagoa izango litzatekeela eta horrek trafikoa eta aparkatzeko lekuak arautzea eskatzen duela.

Zumaiako 07.HA. "Ardantzabide" eremurako indarrean dagoen planeamendua 2004ko Arau Subsidiarioei dagokiena da, 2004/02/17an behin betiko onartutakoena. Planeamendu horretan aurreikusitakoaren arabera, eta 07.HA. "Ardantzabide" eremuaren hirigintza-urbanizazioari dagokionez, agiri hauek idatzi eta sinatu ziren:

- Xehetasun Azterketa. (ondoren Xehetasun Azterketaren aldaketa bat)
- Konpentsazio Proiektua
- Urbanizazio Proiektua.

Onartutako Xehetasun Azterketaren arabera eraiki dira 1, 2, 3, 4 eta 7 zenbakiko bizitegi-partzelak, eta 8 zenbakikoa amaitzen ari dira, eta berdin horiek abiarazteko behar diren urbanizatzeko lanak ere.

Urbanizazio-faseen harrera Udalarari aurkeztutako "Urbanizazio-faseak" agiriaren arabera egiten ari da. Eraikitzeko falta diren partzelak hauek dira: 5, 6, eta 8.2.

La promotora de la actividad con estas medidas entiende que el problema es de **disciplina urbanística**, plantea que si en la Calle Ardantzabide no hay posibilidad de aparcarse el conductor debería abandonar la zona hasta otra contigua en la que tenga la posibilidad de aparcarse ya que entiende que el dimensionamiento del vial es óptimo, plantea el tema de los bolardos para evitar la doble fila.

En lo referente a la demanda que generará el supermercado de plaza en la vía pública, se señala que sería de dos plazas de aparcamiento en la vía pública. Este análisis ha sido contrastado mediante informe de la Policía Municipal que establece que la demanda sería mayor y que se ha de regular el tráfico y el aparcamiento.

El planeamiento vigente para el A.U.07 "Ardantzabide" de Zumaia corresponde a las Normas Subsidiarias de Planeamiento 2004, aprobadas definitivamente el 17/02/2004. Conforme a las previsiones de dicho planeamiento y referido a la ejecución urbanística del A.U.07 "Ardantzabide" se redactaron y aprobaron los siguientes documentos:

- Estudio de Detalle. (Posteriormente una Modificación del Estudio de detalle)
- Proyecto de Compensación
- Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado se ha llevado a cabo la construcción de las parcelas residenciales 1, 2, 3, 4 y 7 y se está terminando la edificación de la parcela 8 la así como las obras de urbanización necesarias para la puesta en marcha de las mismas.

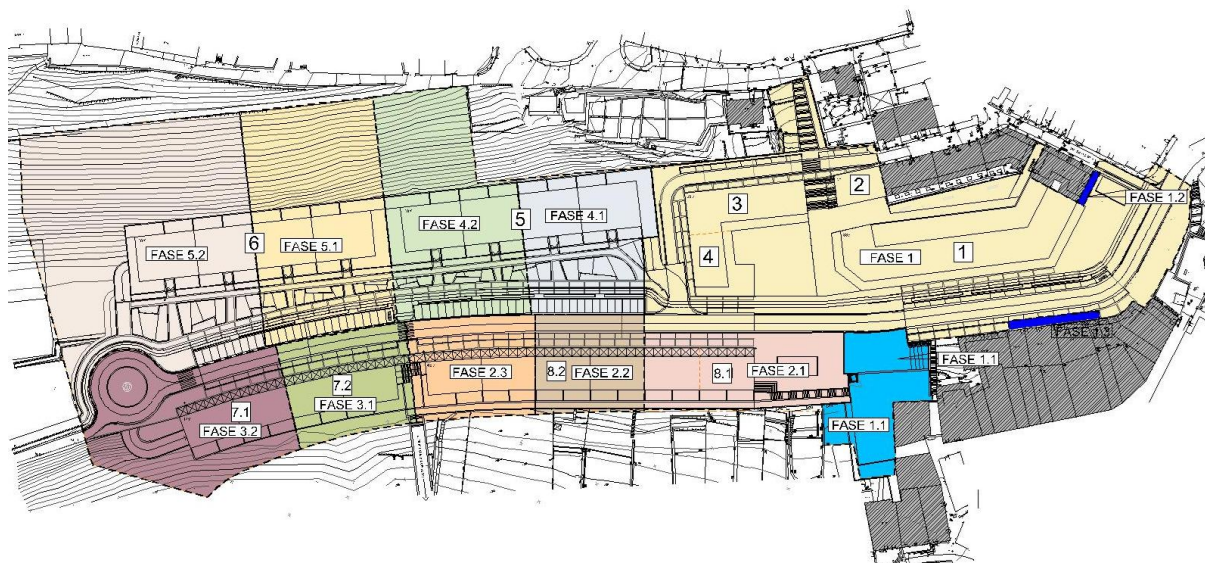
La urbanización general se está recepcionando por fases en virtud del documento presentado al Ayuntamiento de "Fases de Urbanización". Restan por edificar las parcelas 5, 6, y 8.2.



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.



Behin Urbanizazio Proiektua osorik exekutatu eta gero, eremuak aparkatzeko 135 plaza izango litzuzke azaleran (kalean) guztira 267 etxebizitzarentzat (hasiera batean 232 ziren, eta gero handitu egin zen kopurua indarrean dauden Zumaiako Arau Subsidiarioetako 34.3. artikulua aplikatuta); ratio eta estandar horiek gaur egungo araudiak ezartzen dituenak baino askoz baxuagoak dira.

Txosten hau idazteko datan 07.HA.ko eremu urbanizatan aparkatzeko 77 plaza besterik ez daude, eta horri gehitu behar zaio 8 partzelako etxebizitzakoek ezin dutela beren aparkaleku pribatuetara sartu, eraikitze metodoaren ondorioz sarbide bateratua dutelako 7 partzelakoekin.

Una vez ejecutado todo el Proyecto de Urbanización el ámbito dispondría de 135 plazas de aparcamiento en superficie para un total de 267 viviendas (inicialmente eran 232 viviendas que se ampliaron en aplicación del artículo 34.3. de las vigentes Normas subsidiarias de Zumaiako), ratio y estándares muy inferiores a los que establece la normativa actual.

En la fecha de la redacción del presente informe, dentro del ámbito urbanizado de la AU07 existen solamente 77 plazas de aparcamiento en superficie, a eso hay que sumar que debido al método constructivo utilizado, poseen un acceso conjunto a través de la parcela 7 las viviendas sitas en la parcela 8 aún no pueden acceder a sus aparcamientos privados.



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

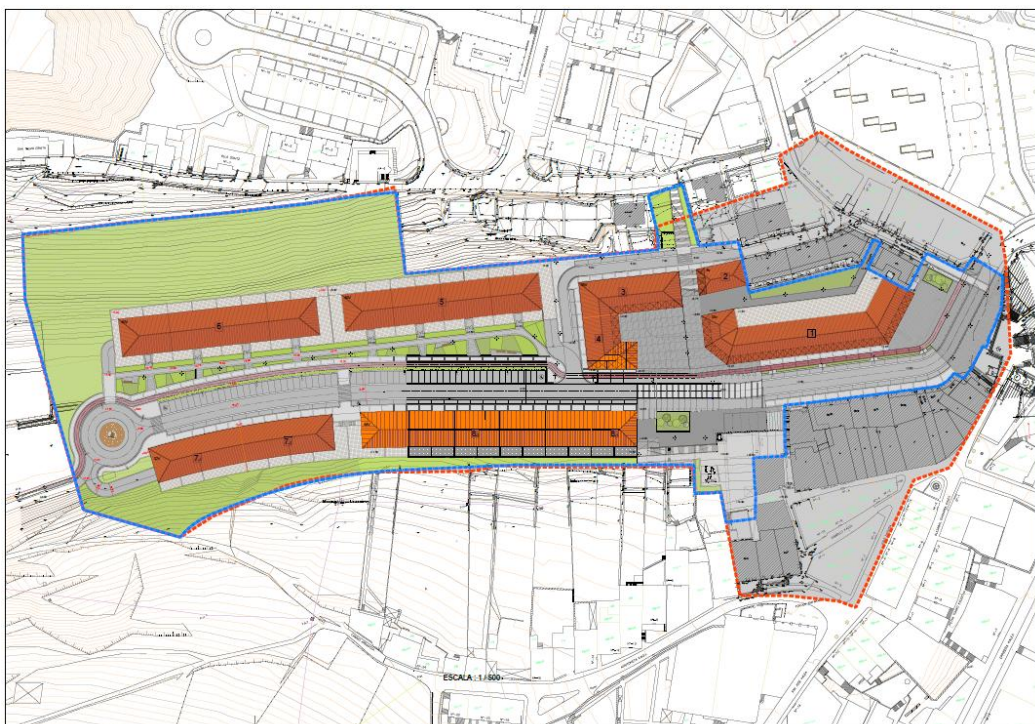
Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

Aparkatzeko plaza gutxi daudela ikusita, Udaleko zerbitzu teknikoek uste dute eskatutakoa bezalako establezimendu bat jartzeak eremu horretan ibilgailu gehiago sartzea ekarriko lukeela eta aparkalekuek gainez egingo luketela. Ondorioz, auzokideak aparkalekurik gabe geratuko lirateke. Horregatik, une honetan eremu horrek ezaingo luke jasan jarduera berririk, baldin horrek aparkatzeko lekuak eskatuko balitu. Beraz, planteatzen da Plan Berezi honek jaso dezala behar den araudi edo **TRAFIKO ORDENANTZA** aparkatzeko lekua **BERTAKOENTZAT BAKARRIK** izango dela zehazteko.

Ordenantza horretan **egoiliarren eremua mugatzea** jasotzen da. Udaleko zerbitzu teknikoek uste dute 07.HA.n kokatutako aparkalekuak ez direla izan behar bertan bizi direnentzat bakarrik, ondoan bizi direnei ere erantzun behar dietelako. Horrela mugatzea proposatzen da:

Ante esta situación de escasez de plazas de aparcamiento los servicios técnicos municipales entienden que la implantación de un establecimiento comercial de las características del solicitante traerá un aumento del tráfico rodado y colmatación de los aparcamientos, con lo que los residentes carecerían de plazas de aparcamiento, por lo que en estos momentos el ámbito no puede soportar ninguna nueva Actividad que genere un incremento de necesidad de aparcamiento, por lo que se plantea que el presente Plan Especial recoja la normativa u **ORDENANZA DE TRAFICO** necesaria para definir la zona de aparcamiento como **SOLO PARA RESIDENTES**.

En la ordenanza se recoge la **Delimitación del ámbito de residentes**: Los servicios técnicos municipales entienden que las plazas de aparcamiento situadas en el AU07 no son exclusivas de los residentes dentro del ámbito ya que también debe de dar respuesta a residentes de zonas colindantes. Se propone la siguiente delimitación:





Barne hartuko ditu zenbaki hauetako etxebizitzak:

Comprenderá las viviendas situadas en:

Ardantzabidea 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27

Ardantzabidea 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16

San Telmo 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29

San Telmo ~~2, 4, 6, 8,~~ 10, 12, 14, 14bis, 16, 18, 20, 20bis, 22, 24, 24bis

Harategi kalea 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 23bis, 25

Harategi Kalea 2

Zunbillo kalea 1

Zunbillo kalea 2, 4, 6, 8, 10, 12

Kale Nagusia 1, 3

Foruen enparantza 1, 3, 5

Eremu horretan zirkulazioko zerga kopuru hauek igortzen dira:

En este ámbito se gira el siguiente número de impuestos de circulación:

KALEA / CALLE	IBILGAILU KOPURUA / Nº DE VEHÍCULOS
Ardantzabidea 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 eta 25	
Ardantzabidea 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	90
San Telmo 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	
San Telmo 10, 12, 14, 14bis, 16	127
Harategi kalea 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 23bis, 25	
Harategi Kalea 2	46
Zunbillo kalea 2, 4, 6, 8, 10, 12	
Zunbillo kalea 1	15
Kale Nagusia 1, 3	10
Foruen enparantza 1, 3, 5	11
GUZTIRA / TOTAL	299
07.HA.n plazak / Plazas en el AU07	

Aparkalekuen ezaugarriak



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.

A DOKUMENTUA. MEMORIA

Behin-betiko honespenerako DOKUMENTUA.

07HA Ardantzabiden ibilgailuen aparkamendua arautzeko ordenantzarekin arautuko dira aparkalekuak. Agiri hori arauemailea izango da, eta Plan Berezi honen zatia da.

Los aparcamientos se regularán mediante La Ordenanza reguladora del aparcamiento de vehículos en el AU07 Ardantzabide de Zumaia, Documento que tendrá carácter Normativo y es parte del Presente documento del Plan Especial.

Características de los aparcamientos

7.- INDARREAN DAGOEN ARAUTEGIA BETETZEA / CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Dokumentu hau jarduera zehatz bat garatzeko idazteko da, ez du egiturazko antolamenduan eraginik, antolamendu xehakatu bakarrik aldatzen baita, eta jarduera honek sor ditzakeen arazoak saihesteko hartu beharreko neurriak definitzen ditu, trafiko ordenantza baten bitartez.

El presente documento se ha redactado para desarrollar una una actividad concreta, no repercute en la ordenación estructural, ya que solo cambia la ordenación pormenorizada y define las medidas necesarias para evitar los problemas que podría acarrear dicha actividad mediante una ordenanza de tráfico.

Ez eraikigarritasunean ezta etxebizitza kopuruan ez du aldaketarik planteatzen; beraz, ez dira aplikatzen lege hauetako esatndarrak: 2/2006 LEGEA, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, 105/2008 DEKRETUA, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa, eta 123/2012 DEKRETUA, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.

No se plantea ninguna modificación ni el la edificabilidad bi en el número de viviendas, por lo tanto no se aplica esta legislación: LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y DECRETO 123/2012, de 3 de juli, de estándares urbanísticos.

Zumaia, 2016ko Azaroa

Zumaia, noviembre de 2016

Gorka Arregi Gaztañaga. Arkitektoa
Hirigintza, Ingurumena, Obra eta Zerbitzuak Saileko Arduraduna.



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
A DOKUMENTUA. MEMORIA
Behin-betikoko honespenerako DOKUMENTUA.



Zumaiako Udala

ZUMAIAKO 07 HA. ARDANTZABIDEREN HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.
B DOKUMENTUA. PLANOAK
HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA.

"B" DOKUMENTUA. - PLANOAK.

I.01 KOKAPENA SITUACION	1/2.000
I.02 EGUNGO ORDENAZIOA ORDENACIÓN VIGENTE	1/500
O.01 ALDATUTAKO ORDENAZIOA ORDENACION MODIFICADA	1/500
O.02 EGOILIARREN GUNEAREN MUGAKETA DELIMITACIÓN ZONA SOLO RESIDENTES	1/1.000

Zumaia, 2016ko Azaroa.

Zumaiako Udaleko Zerbitzu teknikoak.

Gorka Arregi Gaztañaga. Arkitektoa