

TEXTO REFUNDIDO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE ZERAIN**

OCTUBRE 2009

ZERAINGO UDALA

REDACCION

ROBERTO GARTZIA AZPIRI

ANA EZEIZA AGIRRE

Arquitectos

ANDONI UNANUE MURGUIONDO

Abogado

DOCUMENTO A.- "MEMORIA"

1.- ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACION DEL PROYECTO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zerain actualmente vigentes fueron aprobadas por acuerdo de Consejo de Diputados en su reunión de 3 de abril de 1990.

Los criterios y objetivos básicos propuestos por las citadas Normas se concretaban en: consolidar el área urbana y colmatar las zonas comprendidas entre la edificación y los viales existentes; recuperar en lo posible la tipología y morfología original del casco antiguo, preservando el deteriorado perfil edificatorio de Zerain; potenciar los espacios públicos y facilitar los recorridos peatonales en el interior del casco; prever la adquisición para el dominio público de aquellos suelos cuyo uso actual es público si bien mantienen la titularidad privada; y mantener la actual estructura agrícola, ganadera y forestal del medio rural, permitiendo como tolerancia de edificación regulada.

El acuerdo exigía la elaboración de un texto refundido que en ningún momento se llevó a cabo y precisaba una serie de cuestiones que se detallan a continuación:

- Inexistencia de un plano que reflejase la clasificación del suelo de la totalidad del término municipal, ni del plano de los sistemas generales con sus zonas de protección (estructura orgánica).
- Ausencia de fichas urbanísticas referidas a cada unidad de ejecución en las que se reflejasen las determinaciones urbanísticas para su desarrollo: superficie del ámbito delimitado; aprovechamientos máximos, consolidados o de nueva planta; régimen de usos; y condiciones de gestión.
- En suelo no urbanizable se debían de clarificar una serie de cuestiones básicas para su gestión, control y desarrollo, tales como: la definición de la superficie mínima de parcela necesaria para vivienda agraria; la eliminación del parámetro de la edificabilidad y la sustitución por otras condiciones de volumen, aprovechamiento máximo en planta, etc.; la redefinición del concepto de núcleo de población; completar la normativa con las condiciones de instalación de granjas, invernaderos y ampliaciones de caseríos existentes; precisar las

características del denominado uso comercio; concretar el uso hostelero; y regular el uso industrial vinculado a explotación agropecuaria y forestal.

- Completar el listado de edificios de interés histórico-artístico y elementos de interés arqueológico y recomendar la elaboración de un catálogo en el que se regule la normativa específica de protección del patrimonio.

Por otra parte, fue llevada a cabo una modificación de las NN.SS de Planeamiento de Zerain, al objeto de ampliar el ámbito urbano para posibilitar un desarrollo residencial compuesto por seis edificios bifamiliares. Con esta modificación se obtenía un nuevo sistema general de espacios libres de dimensiones relevantes para la escala de Zerain en el paraje denominado "Dorotearen baratza" y situado al Este del Ayuntamiento.

A pesar de los vacíos detectados en el documentos de Normas aprobado en 1990, su desarrollo ha sido prácticamente completo excepción hecha de la unidad 12, situada al norte del Ayuntamiento, y parcialmente de la unidad 13, situada junto a la iglesia. Tampoco se han desarrollado las determinaciones reflejadas para la Unidad 5 que preveían una zona de ocio y expansión públicas. En cuanto a las determinaciones previstas en el área denominada Erregesoro, ésta se ha desarrollado en su totalidad, si bien, la totalidad de los edificios bifamiliares han sido transformados en unifamiliares.

Nos encontramos hoy pues ante un documento que, por una parte, tiene unas posibilidades de desarrollo prácticamente nulas, y, por otra, presenta una indefinición en cuanto a las mínimas determinaciones urbanísticas se pueden exigir tanto para el suelo urbano como para el suelo no urbanizable, lo cual plantea a su vez una indefinición jurídica importante.

Sin embargo, a pesar de que las Normas vigentes han alcanzado un grado de desarrollo casi total, se ve la necesidad desde el Ayuntamiento de regular el desarrollo urbano para los próximos años al objeto de, por una parte y fundamentalmente, mantener, y, en la medida de lo posible, potenciar, el municipio de Zerain, y, por otra, regular la acción urbanizadora en el ámbito urbano así como la gestión y conservación del suelo no urbanizable.

Es por esto que se plantea desarrollar el presente proyecto urbanístico, cuyos objetivos primordiales son los siguientes:

- Mantener la presencia de Zerain como municipio vivo, preservando su identidad histórica y cultural.
- Detener e incluso invertir el proceso de despoblamiento de Zerain.
- Mantener el patrimonio histórico y social de Zerain.
- Mejorar las perspectivas económicas y de calidad de vida de los habitantes de Zerain.
- Plantear una oferta residencial que resuelva las necesidades residenciales de, sobre todo, el sector joven de la población.
- Mantener y afianzar la población y, en la medida de lo posible, en base a una oferta residencial diferenciada, con políticas de suelo y precios apropiadas, atraer población desde la comarca.
- Realizar una oferta tipológica diferenciada que se constituya como un elemento de potenciación de Zerain como núcleo de atracción de residentes primarios.
- Mejorar la potencialidad de Zerain como núcleo de atracción de turistas y visitantes, fomentando así la consolidación de un sector económico hoy en día ya existente.
- Posibilitar la creación de un "agroalde" vinculado a la explotación y transformación de los productos agrícolas y ganaderos, de manera que transforme al municipio no sólo en un núcleo residencial, sino que oferte la posibilidad de abrir nuevos sectores económicos vinculados a la idiosincrasia del municipio, y cree nuevos puestos de trabajo para la población actual y potencial, y mejore los procesos de producción y comercialización de los productos agrícolas de calidad "marca Zerain"

- Regular adecuadamente las posibilidades de desarrollo en el ámbito urbano así como en el ámbito rural, eliminando las indefiniciones existentes hoy en día en la normativa urbanística.

Con el objeto de lograr la consecución de estos objetivos el presente Proyecto propone:

- Un desarrollo residencial en base a una oferta tipológica de baja densidad apoyada en el núcleo urbano hoy en día existente.
- La creación de un agroaldea en la zona denominada "Zabalegi", en torno a las instalaciones de "Lumagorri".
- La potenciación del proyecto de las minas de Zerain como proyecto estratégico para consolidar y potenciar la actividad turística del municipio
- La mejora, estructuración e incremento de la oferta de equipamientos actualmente existente en el municipio.
- Dotar al municipio de un sistema de espacios libres que estructuren la oferta dotacional del mismo.
- Mejorar y completar la red viaria completando la conexión rodada con Mutilloa.

2.- PROPUESTA DE DESARROLLO

2.1.- SECTOR INFRAESTRUCTURAL

Desde el punto de vista de las infraestructuras, y sobre todo de las viarias se propone resolver la intersección de la carretera Segura-Legazpia, que se convierte en travesía a lo largo del municipio, con las vías urbanas en la zona denominada "Antsar-putsu" mediante una glorieta a la vez que desde la misma nace el vial que va a servir de conexión con Mutilo sin para ello tener que pasar por Segura como ocurre en la actualidad.

Respecto del resto de infraestructuras toda vez que en los últimos años se han realizado las obras correspondientes al gas y al agua, la deuda pendiente que quedaría sería la de resolver adecuadamente la red de saneamiento municipal.

2.2.- SECTORES ECONOMICOS

En este apartado se proponen dos actuaciones fundamentales para el desarrollo futuro de Zerain y del cumplimiento de los objetivos marcados.

Así por una parte se propone la consolidación y ampliación de la zona denominada Zabalegi, donde actualmente la empresa "Lumagorri" tiene sus instalaciones, como un agroaldea que, además de crear nuevos puestos de trabajo y ordenar adecuada y coherentemente un ámbito industrial antiguo ocupado en parte, mejore los procesos de producción y comercialización de los productos agrícolas de calidad "marca Zerain" y sirva de asentamiento a nuevas empresas vinculadas con el sector agrario.

Y por otra se propone consolidar el sector turístico mediante la potenciación del proyecto de las minas de Zerain mediante una oferta museística en la "casa del inglés", la propia visita de las minas, y la conexión de estas últimas mediante un ferrocarril que aprovecha en parte la antigua plataforma con el centro de Zerain, donde además se sitúan una serie de equipamientos ligados al sector turístico como son el museo etnográfico y la tienda de productos "marca Zerain".

2.3.- SECTOR RESIDENCIAL

La propuesta residencial se ciñe básicamente a completar unos vacíos urbanos existentes en la corona del ámbito urbano, con una propuesta tipológica ligada a la vivienda de bajo desarrollo

En este sentido hay que recordar que el Plan Territorial Parcial del Goierri considera excesivamente baja la oferta residencial prevista por el planeamiento vigente, hoy en día prácticamente agotada por otra parte, y expresa que el municipio debería no sólo resolver los problemas de crecimiento endógeno sino captar pequeños nuevos crecimientos derivados de la especificidad de su oferta que, parece lógico se centre en vivienda de baja densidad. Añade además que su excelente emplazamiento dominando el valle le confiere un gran atractivo debiendo respetar la oferta tipológica la imagen del casco.

Así el desarrollo residencial propuesto por el Plan Territorial es de 30 viviendas para los próximos 8 años y de 49 para un horizonte de 16 años.

Al respecto cabe indicar que la propuesta dimensional del desarrollo residencial es de 34 viviendas, lo que se ajusta a la propuesta realizada por el PTP.

Concretamente dicha oferta se centra en los siguientes ámbitos: "Antzar-putsu", entre la carretera a Legazpia y la iglesia; consolidación del área denominada "Elizatze"; "Plaza-azpi", que consolida las determinaciones del planeamiento actual; y "Erregesoro-azpi".

2.4.- SECTOR DOTACIONAL

La propuesta del presente proyecto consiste en concentrar en la medida de lo posible el sistema de equipamientos en torno a la plaza del municipio. Así, además de los ya existentes hoy en día como la iglesia, la ikastola, el museo etnográfico, la tienda, el albergue y el centro de jóvenes en "Maixuetxe" se propone la creación de un nuevo equipamiento en el edificio denominado Errementari de manera que, entre otras funciones posibles, este edificio ponga en relación la plaza y su entorno con la nueva plataforma del ferrocarril y, por extensión, con el proyecto de las minas.

Por otra parte se consolida el edificio del Ayuntamiento y el frontón como equipamientos, aunque desligados de la plaza.

En cuanto a la dotación de espacios libres se propone como tal el ámbito denominado "Dorotearen baratza", el entorno de la ermita de San Blas y el espacio comprendido entre la carretera Segura-Legazpia y el museo etnográfico y el edificio denominado "Benefizenzia".

En conjunto el sistema de espacios libres representa una superficie de 20.134 m² que equivale a un estándar de 67 m²/hab., respecto de una población futura de 300 habitantes. Con ello se da sobrado cumplimiento a los estándares mínimos exigidos por la legislación vigente.

CUADROS DE CARACTERISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO

	SUPERFICIE (m ²)
SUELO URBANO	58.191
SUELO URBANIZABLE	37.512
TOTAL AMBITO URBANO	95.703

SUELO NO URBANIZABLE	10.383.762
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	10.383.762

TOTAL TERMINO MUNICIPAL	10.479.465
-------------------------	------------

ZONIFICACION GLOBAL EN EL AMBITO URBANO

AIU	SUPERFICIE ZONAL					
	A.20 RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA	A.30 RESIDENCIAL BAJO DESARROLLO	B.10 INDUSTRIAL	E.10 SISTEMA GENERAL VIARIO	G.10 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	F.10 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
AIU 1 "UDALETXEA"				725	2081	4003
AIU 2 "HERREROENEA"	977					
SIU 3 "ERREGESORO AZPI"		7589		868		
AIU 4 "ERREGESORO"		6319				
AIU 5 "ZERAIN BORDA"		3431				
AIU 6 "BORDA AZPI"		6104				
AIU 7 "GUREA"	6452					
AIU 8 "PLAZA AZPI"		5310				
AIU 9 "PLAZA"	1757	272		1192	8652	2249
AIU 10 "UNTSULATEGI"		4751				
AIU 11 "ELIZATZE"		3916				
SIU 12 "ANTZAR PUTSU"		7948		345		
AIU 13 "ZABALEGI"			20762			
TOTAL	9186	45640	20762	3130	10733	6252

CUADRO DE NUEVAS VIVIENDAS

AIU	Nº VIVIENDAS NUEVAS
AIU 1 "UDALETXEA"	*
AIU 2 "HERREROENEA"	*
AIU 3 "ERREGESORO AZPI"	12
AIU 4 "ERREGESORO"	*
AIU 5 "ZERAIN BORDA"	*
AIU 6 "BORDA AZPI"	*
AIU 7 "GUREA"	*
AIU 8 "PLAZA AZPI"	10
AIU 9 "PLAZA"	0
AIU 10 "UNTSULATEGI"	*
AIU 11 "ELIZATZE"	6
AIU 12 "ANTZAR PUTSU"	8
AIU 13 "ZABALEGI"	*
TOTAL	36

(*) Se consolida el número de viviendas actualmente existentes

Hernani, Octubre de 2009

Ana Ezeiza Agirre
 Roberto Gartzia Azpiri
 Arquitecto

Andoni Unanue Murguiondo
 Abogado