

OIARTZUNGO UDALA

Iragarkia

Oiartzungo Udalak, 2009ko apirilaren 1ea egindako Osoko Bilkuran «Lintzirin-Gaina 71 eremuko PUI/D lursailaren Xehetasun Azterketa» behin betikoz onartzea erabaki zuen.

Bestalde, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikulua aintzakotzat hartu eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali da behin betiko onartutako azterketa, han gorde dezan.

Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du. Horren aurka, berraztertze errekurtsoa aurkez dakioke Udalbatzari hila-beteko epean, edo zuzenean jo bi hilabetekoan Euskal Herriko Auzitegi Nagusiak duen Administrazioarekiko Auzietarako Salan.

Jarraian argitaratzen da Xehetasun Azterketaren hirigintza araudia.

Oiartzun, 2009ko apirilaren 27a.—Alkatea.

(1972)

(5675)

Oiartzun, 71 eremua «Lintzirin-Gaina», D lursailaren xehetasun azterketa.

1. *Aurrekariak.*

1.1. Helburua.

Xehetasun azterketa honen helburua, Oiartzun, 71 eremua «Lintzirin-gaina», D lursailaren eraikuntzarako definiturik dauden lerrokadura eta sestrak egokitzen datza, betiere indarreko planeamenduan definitutako gehienezko lerrokadurak errespetatuz.

Esandako xehetasun azterketa hau Zineazpiegiturak Oiartzun, S.L. sozietatea sustaturik dago, CIF B-20.878.245, Astigarragako bidea 2, 2.º, 20180 Oiartzun, Gipuzkoan zerga egoitza duelarik, D. Jose Ignacio Liceaga Sagarzazu ordezkaria, DNI 15.937.316-H eta D. Gabriel Salegui Usarraga, DNI 15.972.801-Z. Posta helbidea Zubiberri Bidea, 29 - Behe oina, 1. lokala, 20018 Donostia, Gipuzkoan.

Plan Partzialean definiturik agertzen diren D lursailaren lerrokadurak, aprobetxamenduak, profilak, gehienezko azpizatiketak, lursailen eremuak eta aparkalekuen hornidurak aldatuak izan dira plan partzialaren aldaketa baten bidez, 2008ko urriak 15ean Oiartzungo udal gobernuko Batzarran hasierako onarpena akordatuz.

1.2. Egokitasuna eta egokiera.

71. «Lintzirin-gaina» eremuaren helburu nagusia, Zinearen industria bultzatzea da eta horretarako, eremuaren funtzionamendurako beharrezko diren zerbitzuak garatuko dituzten eraikin berezien ezarpena beharrezkoa da. Eraikin berezi hauen garapena zerbitzu erabilera, hoteleko erabilera, merkatal erabilera eta bulego erabilera bezala D lursaila honetan planteatzen da, bere kokapena haranetik ikustea baimentzen duelako.

Plan Partzialaren aldaketa Lintzirin Gaina 71. eremua «Lintzirin-gaina» garatzeko, ondoko profila duen eraikinaren ezar-keta begiesten du: Hiru oin soto, beheko oina eta hiru oin-tipo. Eraikuntzaren gehienezko altuera 16 metrokoa da.

Eraikin berezien burutzapenarako, Plan Partzial aldaketaren ordenantza erregulatzaileen 22. garren artikulua dio: Xehetasuneko Azterketek, bidezko Ezaugarri tauletan definitzen diren altuera baino handiagoko gorputz bereziak ezar ditzateke, betiere behar bezala arrazoituz gero.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Anuncio

El Ayuntamiento en sesión Plenaria celebrada el 1 de abril de 2009 acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela PUI/D del Área 71 Lintzirin-Gaina.

Por otro lado, según dispone el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Estudio de Detalle aprobado definitivamente ha sido remitido para su depósito al Registro administrativo de Planeamiento Urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de Reposición ante el Ayuntamiento Pleno en el plazo de un mes, o impugnarlo directamente en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

A continuación se proceden a publicar las normas urbanísticas generales del Estudio de Detalle.

Oiartzun, a 27 de abril de 2009.—El Alcalde.

(1972)

(5675)

Estudio de detalle en la parcela PUI/D, Area 71 «Lintzirin-Gaina».

1. *Antecedentes.*

1.1. Objeto.

El objeto de este Estudio de Detalle consiste en ajustar las alineaciones y rasantes definidas para la edificación de la parcela PUI/D del área 71 «Lintzirin-Gaina» de Oiartzun, respetando siempre las alineaciones máximas definidas en el planeamiento aprobado.

Dicho Estudio de Detalle es promovido por la Sociedad Zineazpiegiturak Oiartzun, S.L., C.I.F. B-20.878.245, con domicilio fiscal en Astigarragako bidea 2, 2.ª, 20180 Oiartzun Gipuzkoa, representada por D. José Ignacio Liciaga Sagarzazu DNI. 15.937.316-H y D. Gabriel Salegui Usarraga DNI. 15.972.801-Z. El domicilio postal será Camino Zubiberri, 29 Planta Baja loc. 1, 20018 Donostia-San Sebastián, Gipuzkoa.

Las alineaciones, aprovechamientos, perfiles, subdivisiones máximas, límites de parcelas y dotaciones de aparcamiento de la parcela PUI/D ya han sido modificados respecto a las definidas en el Plan Parcial mediante una modificación de plan parcial, aprobada inicialmente en sesión plenaria de Excmo. Ayuntamiento de Oiartzun el 15 de octubre de 2008.

1.2. Conveniencia y oportunidad.

El Objetivo principal del Área 71 «Lintzirin-Gaina» es promover la Industria del cine y para ello es necesaria la implantación de edificios singulares que desarrollan los servicios terciarios necesarios para el funcionamiento del área. El desarrollo de estos Edificios singulares de uso terciario, como Uso hotelero, Uso comercial y Uso de oficinas se plantea en dicha Parcela D, ya que su situación permite visualizarlos desde el valle.

La Modificación de Plan Parcial para desarrollar el Área 71 «Lintzirin-Gaina» contempla la implantación de un edificio con el siguiente perfil: Tres plantas sótano, planta baja y tres plantas tipo. La altura máxima de edificación de 16 m.

Para la realización de Edificios Singulares, las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial artículo 22 establece: «los Estudios de Detalle podrán establecer, justificadamente, Cuerpos singulares de la Edificación con mayor altura que la definida en los Cuadros de Características».

1.3. Aipamenak indarreko plangintzari.

Gaur egun, Oiartzungo 71. eremua «Lintziringaina» Plan Partzialaren aldaketa, indarrean dago, Gipuzkoako Foru Aldundiak hasierako onarpena eman zion 2008ko urriak 15ean, eta 2002ko abenduak 17an Gipuzkoako Foru Aldundiak onartutako Plan Partziala aldatzen du.

2. Informazioa.

2.1. Egungo egoera.

PUI/D lursailak, ondoko Xehetasun azterketaren xedea, ez du inolako transformaziorik jasan, Plan Partzial eremuaren hasierako baldintza fisikoen arabera.

2.2. Xehetasun kalifikazioa.

Sektorearen Plan Partzialak, ondorengo xehetasunezko zonakatzea asigantzen dio Xehetasun azterketa honen lursailari.

Xehetasun erabileraren gunea	Azalera m ²
PUI. «Industria erabilerako lursaila» PUI/D.	6.378

«Industria erabilerako lursailen» ezaugarriak, 71. eremua. Lintzirin gaina, Plan Partzialaren aldaketa Textu bateraturaren 9. artikuluan jasotzen dira.

2.3. Indarreko plangintza.

Plan Partzial aldaketaren ordenantza arautzaileen 38. artikuluan, D lursailarekin erlaziorik duen ezaugarrien taula aurkezten da. Taula horretan oin eta lursailaren azalera azaltzen dira, edifikazio, erabilera eta gauzatze baldintzak, ondorengoak direlarik:

38. artikulua. Industria erabilerako lurzatia PUI/D.

Lurzatiaren azalera: 6.378 m²p.

Lurzatiaren gehieneko zatikatzea: 12 modulu.

Gutxieneko lurzatia: 330 m²p.

Probetxamendu konputagarria: 13.367 m²(t).

— Eraikuntza baldintzak:

Profila: 3S+PB+3PT.

Oin ereduaren gutxieneko altuera 3 m.

Eraikuntzaren gehieneko altuera 16 m.

Gehieneko hondoa 30 m.

Modulu bakoitzaren gutxieneko aurrealdea 11 m.

Erreferentziako sestra +47,00.

— Erabilera baldintzak:

Berezko erabilera Industria.

Beste erabilerak Ordenantzetako 24. art.

Gutxieneko aparkaleku plazak baimendutako erabileren arabera justifikatzekoa.

— Gauzatze baldintzak:

Xehetasunezko azterketa. Gauzatzea, 1. fasea.

Azalera oinez oin:

Sestra azpian-Sotoa: 16.550 m²(t).

Sestra gainean-Behekoa: 5.280 m²(t).

Lehenengoa: 8.087 m²(t).

Guztira: 13.367 m²(t).

1.3. Referencias al planeamiento vigente.

Actualmente se encuentra en vigor la Modificación del Plan Parcial del Area 1 «Lintziringaina» en Oiartzun, aprobada inicialmente por la Diputación de Gipuzkoa con fecha 15 de octubre de 2008, el cual modifica al Plan Parcial aprobado por la diputación de Gipuzkoa con fecha 17 de diciembre de 2002.

2. Información.

2.1. Estado actual.

La parcela PUI/D objeto del presente Estudio de Detalle, no han sufrido ninguna transformación respecto a las condiciones físicas iniciales incluidas en el ámbito del Plan Parcial.

2.2. Calificación pormenorizada.

El Plan Parcial del sector asigna la siguiente zonificación pormenorizada a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle:

Zona de uso pormenorizado	Superficie m ²
PUI. «Parcela de uso industrial» PUI/D.	6.378

Las características de las «Parcelas de uso industrial» se recogen en el Artículo 9 del Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial del Área 71 «Lintzirin Gaina».

2.3. Planeamiento vigente.

En el Artículo 38 de las ordenanzas reguladoras de la Modificación del Plan Parcial, se presenta el cuadro de características relacionados con la parcela D. En dicho cuadro se definen las superficies de parcela y de planta, las condiciones de edificación, de uso y de ejecución, que son los siguientes:

Artículo 38. Parcela de Uso Industrial PUI/D.

Superficie parcela: 6.378 m²p.

Subdivisión parcelaria máxima: 12 módulos.

Parcela mínima: 330 m²p.

Aprovechamiento computable: 13.367 m²(t).

— Condiciones de edificación:

Perfil 3S+PB+3PP.

Altura mínima planta tipo 3 m.

Altura máxima edificación 16 m.

Fondo máximo 30 m.

Frente mínimo de cada módulo 11 m.

Rasante de referencia +47,00.

— Condiciones de uso:

Uso característico Industrial.

Otros usos Art. 24 Ordenanzas.

Dotación mínima de plazas de aparcamiento a justificar según usos autorizados.

— Condiciones de ejecución:

Estudio de Detalle. Ejecución Fase 1.

Superficies por plantas:

Bajo rasante-Sótano: 16.550 m²(t).

Sobre rasante-Baja: 5.280 m²(t).

Primera: 8.087 m²(t).

Total: 13.367 m²(t).

3. *Proposatutako ordenazioa.*

Ondorengo Xehetasun Azterketak, eraikin profila aldatzen du, PUI/D lursailean zehar, gehienezko altueren bariazioa baimenduz.

Emaitzak, bolumetria berri bat proposatzen du, non eraikin bereziak sartu daitezke, altueran garatuak, gehienezko altuera 32 metrotakoa izanik sestra gainetik.

Lursailaren beheko oinak, Plan Partzialaren aldaketan zehaztutako lerrokaduren jarraikortasuna mantendu behar du, horrela, multzoaren ideia mantentzen baimenduz.

Beste parametro guztiak ez dituzte aldaketarik jasaten, aldatutako ordenantzen ezaugarrien taulan jasotzen den bezala.

3.1. Profilen aldaketak.

Plan Partzialaren aldaketaren arabera, eraikuntza profila 3PS+PB+3PP da.

Proposatutako emaitzak planteatzen du:

Eraikin berezia 1 (dorre). 3PS+PB+7PP+PC.

Eraikin berezia 2 (bloke): 3PS+PB+3PP.

3.2. Eraikuntzaren gehienezko altueraren aldaketa.

Plan Partzialaren aldaketaren arabera, eraikuntzaren gehienezko altuera 16 metrotakoa da.

Proposatutako emaitzak planteatzen du:

Eraikin berezia 1: 32 m.

Eraikin berezia 2: 15,50 m.

4. *Aldatutako ordenantzak.*

Ondoko taula, Plan Partzialaren ordenantza arautzaileen 38. artikulua zehazten du, ondorengo Xehetasun Azterketak zehazten dituen aldaketak barne.

38. artikulua. Industria erabilerako lurzattia PUI/D.

Lurzatiaren azalera: 6.378 m²p.

Lurzatiaren gehienezko zatikatzea: 12 modulu.

Gutxieneko lurzattia: 330 m²p.

Probetxamendu konputagarria: 13.367 m²(t).

— Eraikuntza baldintzak:

Lurzatiaren gehienezko Profila: 3PS+PB+7PP+PC

Oin ereduaren gutxieneko altuera 3 m.

Eraikuntzaren gehienezko altuera 32 m.

Gehienezko hondoa 30 m.

Modulu bakoitzaren gutxieneko aurrealdea 11 m.

Erreferentziako sestra +47,00.

— Erabilera baldintzak:

Berezko erabilera Industria.

Beste erabilerak Ordenantzetako 24. art.

Gutxieneko aparkaleku plazak baimendutako erabileren arabera justifikatzekoa.

— Gauzatze baldintzak:

Xehetasunezko azterketa. Gauzatzea, 1. fasea.

Azalerak oinez oin:

Sestra azpian-Sotoa: 16.550 m²(t).

Sestra gainean-Oinak: 13.367 m²(t).

3. *Ordenación propuesta.*

El presente Estudio de Detalle modifica el perfil edificatorio permitiendo la variación de alturas máximas a lo largo de la Parcela PUI/D.

La solución propone una nueva volumetría en la que pueden introducirse edificios singulares desarrollados en altura hasta un máx. de 32 m sobre rasante.

La Planta Baja de la Parcela debe mantener la continuidad de alineaciones ya especificadas en la Modificación Plan Parcial permitiendo así mantener la idea de conjunto.

El resto de parámetros no sufren modificación tal y como se refleja en el cuadro de características de las ordenanzas modificadas.

3.1. Modificación de perfiles.

Según la modificación del Plan Parcial el perfil edificatorio es 3PS+PB+3PP.

La solución propuesta plantea:

Edificio singular 1 (torre): 3PS+PB+7PP+PC.

Edificio singular 2 (bloke): 3PS+PB+3PP.

3.2. Modificación de altura máxima de edificación.

Según la modificación del Plan Parcial la Altura máxima de edificación es 16 m.

La solución propuesta plantea:

Edificio singular 1: 32 m.

Edificio singular 2: 15,50 m.

4. *Ordenanzas modificadas.*

El siguiente cuadro especifica el Artículo 38 de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación del Plan Parcial incluyendo las modificaciones que especifica el presente Estudio de Detalle.

Artículo 38. Parcela de Uso Industrial PUI/D.

Superficie parcela: 6.378 m²p.

Subdivisión parcelaria máxima: 12 módulos.

Parcela mínima: 330 m²p.

Aprovechamiento computable: 13.367 m²(t).

— Condiciones de edificación:

Perfil máximo de la parcela 3PS+PB+7PP+PC.

Altura mínima planta tipo 3 m.

Altura máxima edificación 32 m.

Fondo máximo 30 m.

Frente mínimo de cada módulo: 11 m.

Rasante de referencia +47,00.

— Condiciones de uso:

Uso característico Industrial.

Otros usos Art. 24 Ordenanzas.

Dotación mínima de plazas de aparcamiento a justificar según usos autorizados.

— Condiciones de ejecución:

Estudio de Detalle. Ejecución Fase 1.

Superficies por plantas:

Bajo rasante-Sótano: 16.550 m²(t).

Sobre rasante Baja y plantas piso: 13.367 m²(t).

5. *I. eranskina: Tokiko gobernu batzarrak eskaturiko azalpenak.*

5.1. Plan partzial aldaketaren onarpen dataren zuzenketa.

Oiartzungo Lintzirin Gaina Plan Partzial aldaketaren onarpen data 2008ko urriak 28a da.

5.2. Orubean planteatutako jarduerak.

D lursailarako plantetutako jarduera, zerbitzu erabilera da, hotela, komertzial eta bulegoko erabilera modalitatean, Plan Partzialaren 6. artikulua 2.go puntuan ezartzen den bezala.

Dokumentu honetan, D lursailean zerbitzu erabilera ezartzeko posibilitatea berresten da, betiere plan partzialak ezartzen duen 5.3 artikulua betetzen bada:

«Art. 5.3. Sistematizazio orokorra.

3.Baimenduriko erabilerei aplikatzekoa diren baldintzak.

— Hirigintza erabileren bat baimendutza jo arren, ez du zenbait kasutan salbuesten ezarpena legezkatuko duen baimena eman aurretik txosten espezifikoa izapidetzea. Zehazki, IGOKA araudiaren menpeko jarduerak, honako proiektu honetan zehaztutako baldintza orokorrak ez ezik, aipaturiko araudiaren eskakizunak ere betek beharko dituzte.

— Udal Zerbitzu Teknikoek igorritako txostena aurretik aurkeztuta, hainbat instalazioren ezarpena eragotzi ahal izango da; beren tamainagatik edo ezaugarri funtzionalengatik, indarrean dagoen plangintzan ezarritako antolamendu xehekatua barruan egoki konpondu ezin diren beharrez bereziak planteatzen dituzten eskakizunak. Beharrez horiek ondoko baldintza hauei buruzkoak izan daitezke: Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideak, aparkalekuen dotazioa eta ezaugarriak, karga eta deskargarako espazio gehigarrien antolaketari edota ezarri behar diren eremuan plangintzak zehazten dituen antolamendu baldintzekin bat etortzerik ez duten beste edozein baldintzei buruz, izaera orokorrez aipaturiko plangintzan espreski baimenduak izan arren.

Alternatiba gisa, kasuan kasu, dagokien baimena ematean, betebeharrak bereziak inposatu ahal izango zaizkie, aipaturiko gatazkak konpontzeari begira».

5.3. Goitegi oina ez da onargarria.

Goitegi oina ez da onargarria, Plan Partzialaren 20.3 artikulutik ezabatu zen. Planuen aldaketa egin da.

5.4. Gehienezko lerrokaduren definizioa eta gehienezko aprobetxamendua.

D lursailaren Xehetasun azterketa, Plan Partzial aldaketan agertzen diren gehienezko aprobetxamendu eta gehienezko lerrokadureta egokitzen da.

Gehienezko lerrokadurak, dokumentu honen A.1 plano berrian definitzen dira, Xehetasun Azterketaren testu bateratuan.

Xehetasun azterketan proposatutako bolumetria berriak, eraikin bereziak altueran garatzeko aukera eskaintzen du, betiere D lursailaren gehienezko aprobetxamendu totala mantentzen bada.

5. *Anexo I: Aclaraciones solicitadas por la junta de gobierno local.*

5.1. Fecha de aprobación de la modificación del plan parcial.

La fecha de aprobación de la Modificación del Plan Parcial de Lintzirin Gaina en Oiartzun es el 28 de octubre de 2008.

5.2. Actividades planteadas en el solar.

La actividad planteada para la Parcela D objeto de este Estudio, es Usos Terciarios en la modalidad de uso hotelero, comercial y de oficinas, tal y como se establece en el punto 2 del artículo 6 del Plan Parcial.

En este documento, se ratifica la posibilidad de establecer el Uso terciario en la parcela D siempre que se cumpla el artículo 5.3. del plan parcial que establece:

«Art. 5.3. Sistematización general.

Condiciones aplicables a los usos autorizados.

— La caracterización de un uso urbanístico como uso autorizado no excluye en algunos casos la exigencia de trámites específicos para la autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación. En concreto, las actividades sujetas al reglamento MINP deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos del citado reglamento.

— Previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares —no resolubles adecuadamente en el marco de ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente— en cuanto a las condiciones de acceso rodados y peatonales; a la dotación y características de los aparcamientos; a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga; u, otras, que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación, aún cuando hayan sido autorizados de manera expresa, con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente en su caso, podrá ser objeto de la imposición de obligaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados, en la correspondiente concesión de licencia».

5.3. La planta altillo no es aceptable.

La planta altillo no es aceptable, se eliminó del artículo 20.3 del Plan Parcial. Se ha procedido a la modificación de los planos.

5.4. Definición de alineaciones máximas y aprovechamiento máximo.

El Estudio de Detalle de la parcela D se ajusta a las alineaciones máximas y aprovechamientos máximos especificados en la Modificación del Plan Parcial.

Las alineaciones máximas se definen en el nuevo plano A.1 de este documento, del texto refundido del Estudio de Detalle.

La nueva volumetría propuesta en el E.D. permite proyectar edificios singulares desarrollados en altura siempre que se mantenga el aprovechamiento máximo total de la parcela D.