

## TOKI ADMINISTRAZIOA

3

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

## OIARTZUNGO UDALA

*Oiartzungo GUR-1C eremuko xehetasun azterketa*

Udalaren Osoko Bilkurak, 2020ko irailaren 30ean egindako bilkuran, Josu Azpeitia Zabaleku jaunak aurkeztu eta Ibon Salaberri arkitektoak idatzitako «Oiartzungo GUR-1C eremuko Xehetasun Azterketa, bigarren moldaketa» dokumentua onartu zuen behin betikoz.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkez daiteke Euskadiko Autonomia Erkidegoko Justiziako Auzitegi Nagusian, Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabete epean, erabaki hau argitaratu eta biharamunetik hasita.

2/2006 Legearen 89.3 artikulua betez, Xehetasun Azterketaren ale bat igorri da Gipuzkoako Foru Aldundira, Hirigintzako Plangintzaren Erregistro Administrazioan sartzeko.

Oiartzun, 2020ko urriaren 8a.—Alkatea. (5377)

ERANSKINA

## 2. ALDAKETA PROPOSAMENA

Proposatzen den aldagetak, 2020ko martxoak 2ko txostenari erantzuten dio:

Hirugarren puntuan agertzen den hitzarmena prestatzen den heinean, 1., 2. eta 4. puntuak justifikatzen dira.

— 4. puntua:

2019ko abenduak 4an AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) Xehetasun Azterketa jaso zuen.

2020ko urtarrilak 31ean, E19-4242 espediente zenbakidun txostena bidaltzen du non aldeko erantzuna ematen duen ondorengo terminoetan:

«*Tercero*. Los servicios técnicos de AESA han comprobado que la construcción proyectada y la grúa torre proyectada no violan las servidumbres de radioeléctricas ni de operaciones del Aeropuerto de San Sebastián.

«*Cuarta*. Desde el punto de vista de las servidumbres de aeródromo, en particular, de la superficie de ascenso a despegue, el estudio realizado por los servicios técnicos de esta Agencia acredita que la construcción proyectada y la grúa torre no comprometerán regularidad de las operaciones en el Aeropuerto de San Sebastián».

— 2. puntua:

Udaleko txostenak bigarren puntuan dio:

«Zoru publikoan egiten den ibilgailuen sotoko sarrera arrapala orube pribatuaren barruan sartu behar da. Ordenantzetako 41 art. ... eraikinaren barrualdean kokatutako sarbide arrapala bateratua badute.»

Dokumentazio grafikoan ikus daitekeenez, garajeetan sartzeko arrapala sartu da partzela pribatu resultantearen eremua-  
ren barne beti ere 3.000 m<sup>2</sup>-ko azalera gainditu gabe.

## AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

*Estudio de Detalle del área GUR-1C de Oiartzun*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2020, aprobó definitivamente el documento «Estudio de Detalle del área GUR-1C de Oiartzun, segunda adaptación», redactado por el arquitecto Ibon Salaberri y promovido por el Sr. Josu Azpeitia Zabaleku.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

En cumplimiento del artículo 89.3 de la Ley 2/2006 se ha remitido un ejemplar del Estudio de Detalle a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su inclusión en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Oiartzun, a 8 de octubre de 2020.—El alcalde. (5377)

ANEXO

## 2.ª PROPUESTA DE CAMBIO

El cambio propuesto responde al informe del 2 de marzo de 2020:

Como se elabora el acuerdo establecido en el tercer punto, se justifican los puntos 1.º, 2.º y 4.º

— Punto 4:

El 4 de diciembre de 2019, la AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) recibió un Estudio Detallado.

El 31 de enero de 2020 envió el informe número E19-4242 en el que respondió favorablemente en los siguientes términos:

«*Tercero*. Los servicios técnicos de AESA han comprobado que la construcción proyectada y la grúa torre proyectada no violan las servidumbres de radioeléctricas ni de operaciones del Aeropuerto de San Sebastián.

«*Cuarta*. Desde el punto de vista de las servidumbres de aeródromo, en particular, de la superficie de ascenso a despegue, el estudio realizado por los servicios técnicos de esta Agencia acredita que la construcción proyectada y la grúa torre no comprometerán regularidad de las operaciones en el Aeropuerto de San Sebastián».

— Punto 2:

El informe del ayuntamiento dice en el segundo punto:

«La rampa de entrada al sótano de los vehículos públicos se puede acceder desde el interior de la parcela privada. art. 41 de las ordenanzas. ... si tienen una rampa de acceso unificada ubicada dentro del edificio».

Como se puede apreciar en la documentación gráfica, la rampa de acceso a los garajes se ha incluido dentro de la superficie de la parcela privada resultante, siempre sin sobrepasar una superficie de 3.000 m<sup>2</sup>.

– 1. puntua:

Udaleko txostenak aurreneko puntuan dio:

«Proposamenak plangintzak zehaztutako gehienezko eraikigarritasuna gainditzen du, sotoko azalera berraztertu behar dira».

Dokumentazio grafikoa, XA05 planoan, soto solairuko erabilerak zehaztu dira eta honenbestez justifikatzen da bizitza bakoitzeko 30 m<sup>2</sup>-ko garajea garatuko dela gehienez ziurtatuz barnekaletik zuzenean garajeetara sarrera izango dela.

*Eraikigarritasun konparatua.*

Aurreko proiektuak garatzen zituen 400 m<sup>2</sup>/etxebizitzako 4 familia-bakarreko eraikinetan. Guztira beraz, 1.600 m<sup>2</sup> lirateke.

HAP0ak, bere II.6.8.2 atalean dion bezala, GUR-1C eremurako justifikatzen den eraikigarritasuna 1.400 m<sup>2</sup>-tan uzten da. Ohar gisa azaltzen du HAP0ak ondorengoa:

«\* Egia esateko 1.600 m<sup>2</sup> dira, aurreikusitako lau etxe bakoitzeko 400 m<sup>2</sup> (t) egoitza erabilerakoa, behin 1b. taula esan den eren 50 m<sup>2</sup>/etxebizitzako (garajea eta beste erabileretarako) kenduta».

Aldaketak, beraz, batez bestea egiten du garaje eta beste erabileretako azalera konputazioan sar ez daitezen, horregatik etxebizitzaren eraikigarritasuna 1.600 m<sup>2</sup>-tik, 1.400 m<sup>2</sup>ra jaisten du.

Bestalde, Araudiaren xede orokorra da Etxebizitza berriek gutxienez 2 ibilgailuentzako gordelekua izatea partzela barruan. Proposaturiko tipologiak (XA05 planoan) semisoto oina ordenatzen du garajeak antolatzeke ahalik eta azalera murriztuena utziz garajeetako «kalea» eratu eta bizitzetako eskailera nukleoak zein instalazio gelak eta suteen araudia betetzeko bestibulua ordenatzeko.

2 ibilgailu gordetzeko garaje itxia proposatzen ditu etxebizitzako. Esandakoak aintzat hartuta, proposatzen den aldaketak, garajeaz gain, horrelako bizitza azalera izango ditu:

Etxebizitza tipologia berbera errepikatzen da 8 bizitzetan: Behe solairuan garatzen da programa nagusia eta goi solairuan gehitzen zaizkio logelak:

Tipologiaren garapena (ikus XA05 planoan).

– Behe solairua:

Azalera erabilgarria: 101,68 m<sup>2</sup>.

Azalera eraikia: 122,60 m<sup>2</sup>.

– Piso superior:

Azalera erabilgarria: 33,13 m<sup>2</sup>.

Azalera eraikia: 47,40 m<sup>2</sup>.

Honekin, etxebizitza bakoitzeko 170,00 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izango luke. Beraz, guztira, 8 etxebizitza programak 1.360 m<sup>2</sup> izango lituzke.

Soto solairuan etxebizitza bakoitzeko 30 m<sup>2</sup>ko garaje itxia garatuko da, bizitza bakoitzeko 2 ibilgailu gordetzeko aukera emango duena. Soto solairuko bestelako azalera ibilgailuen barne kalea, instalazioak eta etxebizitzetarako eskailera ordenatzeko izango dira. Gauzak horrela:

Azalera eraikia guztira: 1.360 + (30x8) = 1.600 m<sup>2</sup>.

– Punto 1:

El informe del Ayuntamiento dice en el primer punto:

«La propuesta excede la edificabilidad máxima especificada en el plan, el área del sótano necesita ser reconsiderada».

La documentación gráfica, en plano XA05, concreta los usos de la planta sótano y por tanto justifica el desarrollo de un garaje máximo de 30 m<sup>2</sup> por vivienda asegurando que habrá acceso directo desde la calle interior a los garajes.

*Tabla de superficies comparativa.*

El proyecto modificado trata de 4 edificios unifamiliares de 400m<sup>2</sup>/vivienda. Por tanto, el total sería de 1.600 m<sup>2</sup>.

El PGOU, como se indica en su apartado II.6.8.2, deja la edificabilidad justificable del área GUR-1C en 1.400 m<sup>2</sup>. En el documento se señala lo siguiente:

«\* De hecho, son 1.600 m<sup>2</sup>, 400 m<sup>2</sup> (t) para el uso de la residencia para cada una de las cuatro casas previstas, y según la tabla 1B, 50 m<sup>2</sup> / vivienda (para garaje y otros usos)».

El cambio supone, por tanto, que las superficies de garajes y otros usos no se incluyen en el cálculo, por lo que la edificabilidad de las viviendas se reduce de 1.600 m<sup>2</sup> a 1.400 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, el propósito general del Reglamento es que las viviendas nuevas dispongan de una zona de aparcamiento para al menos 2 vehículos dentro de la parcela. La tipología propuesta (plano XA05) dispone la planta semisótano para permitir la menor superficie posible para la organización de los garajes para formar una «calle» de garajes y disponer los núcleos de escalera, así como las salas de instalación y los vestíbulos de independencia para cumplir con la normativa contra incendios.

Se propone un garaje cerrado para almacenar 2 vehículos por vivienda. En vista de lo anterior, además del garaje, el cambio propuesto tendrá las siguientes superficies habitables:

El mismo tipo de vivienda se repite en las 8 viviendas: El programa principal se desarrolla en la planta baja y los dormitorios se añaden en la planta superior:

Desarrollo de tipología (ver plano XA05).

– Planta baja:

Superficie útil: 101,68 m<sup>2</sup>.

Superficie construida: 122,60 m<sup>2</sup>.

– Piso Superior:

Superficie útil: 33,13 m<sup>2</sup>.

Superficie construida: 47,40 m<sup>2</sup>.

Con esto, sumaría una superficie construida de 170,00 m<sup>2</sup> por vivienda. Por lo tanto, el programa total de las 8 viviendas sería de 1.360,00 m<sup>2</sup>.

En la planta sótano se desarrollará un garaje cerrado de 30 m<sup>2</sup> por vivienda, que permitirá el almacenamiento de 2 vehículos por vivienda. El resto de superficies en la planta de sótano se utilizarán para ordenar el interior de la calle de vehículos, instalaciones y escaleras a las viviendas.

Superficie Construida Total: 1.360 + (30x8) = 1.600 m<sup>2</sup>.