

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

«ALT-2d Kontzeju Txiki» eremuko xehetasun azterketa

Udalaren Osoko Bilkurak, 2018ko urtarrilaren 31an egindako bilkuran, Azpeitia Isasa S.L.k aurkeztu eta Izaskun Larzabal arkitektoak idatzitako «Xehetasun Azterketa. ALT-2D Kontzeju Txiki» dokumentua onartu zuen behin betikoz.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkezteko 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, 2018ko martxoaren 13a.—Alkatea. (1889)

ERANSKINA

Xehetasun azterketaren justifikazioa

«A.I.U. ALT-2 H.I.A. Altzibar Erdialdea»ren fitxa urbanistikoan, «D. Hirigintza Kudeaketa eta Arautze Prozesua» atalean, ALT-2D azpiareari buruz, aurretik Xehetasun Azterketa tramitatu beharko dela azaltzen da.

«— ALT-2-D azpiarean, bi egoitza-eraikin egiteko eragiketa planteatzen da, Kontzeju txiki eraikinaren ondoan, horretarako dagoen txabola bat ordezkatzuz. Zuzkidurazko Jarduna gisakoa izango da, eta Xehetasun Azterketa tramitatu beharko da. Dagoen txabola plangintzarekin bat ez datorren eraikina deklaratu da.»

Bestalde, Mikelete eta Martintxo kaleetako derrigorrezko lerroakadurak definitzen dira hirigintza fitxan, eta baita gehieneko lerroakadurak ere sotoentzako eta behe solairuarentzako.

Honako Xehetasun Azterketak proposatzen du bi eraikinetzat HAPOk proposatutako gehieneko lerroakadurak aldatzea. Aldaketa proposamen honek barne patio espazio bat sortzea du helburu, honen izaera pribatua errespetatuz, lasaitasun espazioa sortuz eta etxadia osatzen duten etxebizitzak guztiek aireztapena, argiztapen naturala eta eguzkialdia ahal izateko, bai daudenentzat eta baita berrientzat ere.

Horretarako, gehieneko lerroakadurak aldatzea proposatzen da bi blokeetan, Mikelete eta Martintxo kaleekiko elkarzutaren norabideko dimentsioa moztuz eta kaleekiko paraleloa den dimentsioa luzatuz. HAPOn proposatutako gehieneko lerroakadurek etxadi barranean sortzen den espazioan egun dauden etxebizitzak argiztapen naturalerako oztupoak sortzen dituzte. Halaber, HAPOn jasotzen den antolamenduak blokeen garapen arkitektonikoa solairuko bi etxebizitzetara mugatua geratzen da, beti etxebizitzetako bat lursailaren barnealdean geratzen delarik.

Proposatutako antolamenduan, Martintxo kalean dagoen blokea alboko mehilin blokearekin lerrokatzen da, eta horri atxikitzen zaio, gainera, bere luzetarako fatxada luzatzen da, etxadia itxiz alde horretan. HAPOk proposatzen duen gehieneko lerroka-

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Estudio de Detalle de la parcela ALT-2D Kontzeju Txiki

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2018, aprobó definitivamente el documento «Estudio de Detalle. ALT-2D Kontzeju Txiki», redactado por la arquitecta Izaskun Larzabal y promovido por Azpeitia Isasa, S.L.

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 13 de marzo de 2018.—El alcalde. (1889)

ANEXO

Justificación del estudio de detalle

En la ficha urbanística «A.I.U. ALT-2 H.I.A. Altzibar Erdialdea», en el apartado «D. Proceso de gestión y regulación urbanística» respecto al subárea ALT-2D señala el requerimiento de la tramitación previa de un estudio de detalle:

«En la subárea ALT-2D se plantea una operación de construcción de dos nuevos edificios residenciales, junto al edificio de Kontzeju Txiki, con la sustitución de una chabola existente. Se trata de una actuación de dotación para la que se requiere la tramitación previa de un estudio de detalle. La chabola existente se declara disconforme con el planeamiento.»

Por otro lado, en la ficha urbanística de la parcela, se definen las alineaciones obligatorias hacia las calles Mikelete y Martintxo, así como las alineaciones máximas tanto para sótanos como para la planta baja.

Este Estudio de Detalle propone la modificación de las alineaciones máximas de los dos bloques edificatorios propuestos por el PGOU, y por lo tanto su geometría. El objeto de esta propuesta de modificación pretende generar un espacio interior de manzana respetando el carácter privado del mismo, generando un espacio de calma, que permita la ventilación, iluminación y soleamiento de todas las viviendas que componen la manzana, tanto las existentes como las propuestas.

Para ello, se propone la modificación de las alineaciones máximas de los dos bloques acortando sus dimensiones en el sentido perpendicular a las calles Mikelete y Martintxo y alargando la dimensión paralela a la calle. Las alineaciones máximas propuestas en el PGOU generan un espacio de interior de parcela que provoca obstáculos para la iluminación de las viviendas existentes. Asimismo, la ordenación recogida en el PGOU limita el desarrollo arquitectónico de los bloques a dos viviendas por rellano quedando una de ellas siempre hacia el interior de la parcela.

En la ordenación propuesta, el bloque situado en C/ Martintxo se alinea prácticamente con el bloque medianero al que se adosa, y su fachada longitudinal se prolonga cerrando la manzana en esta fachada. Se respeta la alineación máxima pro-

dura errespetatzen da. Proposatutako eraikinaren oina biratuz, etxiadiaren barne espazioa liberatzen da eta dauden etxebizitzentzat ikus- oztopoak saihesten dira.

Mikelete kalean dagoen blokea isolatua da. Kale lerroka-dura 3 m atzeratzen da lursailaren jatorrizko itxitura hormarekiko, HAPOn jasotzen den bezala. Bere hegoaldeko fatxadaren ondoan dagoen eraikinarekiko 2,16 mko tartea uzten du, tarte-espazio luze bat sortuz. Dagoen eraikinaren fatxadak mehelin izaera du, baita proposatzen den eraikinarenak ere. Ez dira oztopoak sortzen dauden etxebizitzekiko eta lursaileko barne espazioa zabalagoa eta lasaiagoa da, are eta gehiago HAPOn islatzen ez diren hegalkinak kontuan izaten baditugu. Halaber, esan behar da inguruan badaudela beste eraikin batzuk, proposatzen den Mikelete kaleko blokeak sortzen duen tartea baino estuagoak diren etxartez separatuak.

Behe solairuan kokatzen diren etxebizitzak antolamendu berriak sortzen dituen terrazaz goza dezakete, lursailaren barnean, inguruko etxebizitzek bezala, terrazak baitituzte etxiadi barnealdean.

Blokeen barne banaketari buruz, bi etxebizitza solairuko proposatu daitezke, biak kalerantz eta patiorantz fatxada dutelarik, horrela, banaketa tokiarekiko egokiagoa ikusten dugu, eta inguruko beste etxebizitzentzen antzekoa.

Onartutako hegalkinei buruz, ez dira azpi-areako hirigintza fitxan definitzen. Hala eta guztiz ere, 49. artikuluan. Baldintza geometrikoak, definitzen dira. 1mko gehieneko hegalkinak proposatzen dira, hori izanik onartzen den gehienekoa aipatutako artikulua arabera.

HAPOn jasotako gehieneko azalera eraikigarria ez da inoiz aldatzen.

Xehetasun azterketaren determinazioak.

— Lerrokadurak.

Sotoa.

P.01 planoan lerrokadura berriak definitzen dira sotorako, gehieneko lerrokaduratzat har daitezkeelarik, HAPOn gehieneko gisa definitutakoak mantenduz.

Behe solairua.

P.01 planoan proposatutako lerrokadurak azaltzen dira, Mikelete eta Martintxo kaleekiko hurrenez hurren, HAPOn jasotako derrigorrezko lerrokadurak mantenduz.

Hegalkinak.

P.01 planoan proposatutako gehieneko hegalkinak HAPOk 49. artikuluan onartzen diren gehienekoak dira, hau da 1m ko hegalkinak, kale nagusiko fatxadaren zein etxadiko barnealdekoan.

— Baldintzatzaile gainjarriak.

HAPOk ordenantzetako 27. artikuluan jasotako baldintzatzaile gainjarriei buruz, alde batetik, Altzibarko ALT 2D hirigintza eremua uholde arrisku handiko eremuaren barnean dago, eta bestalde, Oiartzungo udalerrri osoko lurzorua Hondarribiako aireportuaren eremuaren eraginpean dago.

— Uholde arrisku garrantzitsuko eremua (ARPSI).

ALT-2D azpiarea 100 eta 500 urteko itzulera epea duten ezohiko uholde boladetan partzialki urazpian geratzen den eremu batean kokatzen da. Dagokion planoan adierazten den bezala 500 urteko mailak ia lursailaren muga osoa hartzen du eta 100 urtekoak azalera txikiago bat, Martintxo kaletik gertuago geratzen dena (ikus dagokion planoak).

puesta en el PGOU. Al girar la planta del bloque edificatorio propuesto el interior de manzana se libera y se evitan obstáculos visuales para las viviendas existentes.

El bloque situado en C/Mikelete es un bloque exento. Su alineación con la calle se retrasa 3 m de la alineación original del muro de cierre de parcela, según se recoge en el PGOU. En su fachada sur se separa del edificio existente una distancia máxima de 2,16 m, generando un espacio alargado de separación. La fachada del edificio existente colindante tiene un carácter de medianería así como el del edificio propuesto. No se generan obstáculos con respecto a las viviendas existente y el espacio de interior de parcela es más generoso y desahogado, aún más si consideramos los posibles vuelos que en la ordenación según el PGOU no se reflejaban. Asimismo, cabe indicar que en el área existen otros bloques edificatorios separados entre sí por cárcavas con dimensiones mucho menores que la separación generada por el bloque de C/ Mikelete con respecto al bloque edificatorio existente.

Las viviendas situadas en las plantas bajas disfrutarán de las terrazas que genera la nueva ordenación al interior de la parcela, al igual que las viviendas colindantes, que disponen de terrazas al interior de la manzana.

En cuanto a la distribución de los bloques, se podrán distribuir dos viviendas por planta, disfrutando ambas con fachadas a calle y a patio, que es una distribución más acorde al lugar, y similar a otras viviendas en el entorno.

En relación a los vuelos admitidos, éstos no se definen en la ficha urbanística de la subárea. Sin embargo, se definen en el artículo 49. Condiciones geométricas. Se proponen vuelos máximos de 1 metro, que es el máximo permitido según este artículo.

En ningún momento se propone la modificación de la superficie construida recogida en el PGOU.

Determinaciones del estudio de detalle.

— Alineaciones.

Sótano.

Se definen en el plano P.01 las nuevas alineaciones del sótano que tienen carácter de máximas, manteniendo las obligaciones definidas en el PGOU.

Planta baja.

En el plano P.01 se recogen las alineaciones propuestas, que mantiene las alineaciones obligatorias recogidas en el PGOU hacia las calles Mikelete y Martintxo respectivamente.

Vuelos.

Los vuelos máximos recogidos en el plano P.01 son los máximos permitidos según el artículo 49 del PGOU, es decir, vuelos de 1 metro tanto en fachadas a calle principal como en fachadas al interior de la manzana.

— Condicionantes superpuestos.

En cuanto a los condicionantes superpuestos recogidos en el artículo 27 de las ordenanzas del PGOU, por una parte, el ámbito urbanístico ALT 2D de Altzibar está incluido dentro de Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) y, por otra, todo el municipio de Oiartzun se encuentra dentro del área de influencia del aeropuerto de Hondarribia.

— Área con riesgo potencial significativo de inundación.

La subárea ALT-2D está situada en parte en zona de riesgo de inundabilidad de periodos de retorno de 100 y 500 años. Según se indica en el plano correspondiente la cota de 500 años ocupa casi la totalidad del límite de la parcela y la de 100 años ocupa una superficie menor, más cercana a la C/ Martintxo. (Ver plano correspondiente).

ETRS 89 geodesia erreferentzia sistema kontuan hartuta, itzulera epealdi bakoitzarentzako kotak, kale bakoitzeko, ondorengoak dira:

C/ Martintxo.

Ur kota: T10 - 31.52.

Ur kota: T100 - 32.27.

Ur kota: T500 - 32.80.

C/ Mikelete:

Ur kota: T10 - 30.99.

Ur kota: T100 - 31.59.

Ur kota: T500 - 31.95.

HAPOk ordenantzetako 27. artikuluko, «Lurzoruaren bera-riazko erregimena eta jarduerak 100 urteko errepika denboran uholdeek har ditzaketen eta lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo».

atalean adierazten da: «Irizpide orokor gisa, eraikin berriak 500 urteko errepika-denborako uholdea iritsiko ez den kota batean egin beharko dira.»

Eta gehitzen da: Alor hauetan hirigintzako garapen berriak baimendu ahal izango dira, baina komeni da urbanizazioa eta kalte handienak izan ditzaketen erabilerak 100 urteko errepika-denborako uholdearen kotatik gora egitea, gutxienez, edo, ahal delarik, 500 urteko errepika-denborako uholdearenetik gora, betiere bestelako zehaztapenak betetzeaz gain.

Gure kasuan, urbanizatutako eremua da eta guztiz hiritar-tua dago. Proposamenak Martintxo, Mikelete eta Done Petri ka-leek konposatzen duten etxadia osatzen du.

Proposatutako eraikinak ondorengo kota mailetan kokatuko dira:

Martintxo kalea:

Atari kota: +31.95.

Etxebizitza kota: +32.85 > +32.80.

Mikelete kalea:

Atari kota: +32.05.

Etxebizitza kota: +32.10 > +31.95.

Edozein kasutan etxebizitzak 500 urteko itzulera-epealdiko ez-ohiko uholde boladaren kota baino maila garaiago batean egongo dira. Azpimarratu behar dugu, etxebizitza izaera duten eraikinez finkatutako eremua dela, eta proposatutako antola-mendua hiri bilbean txertatzen dela. Proposamenak 500 urteko itzulera-epealdiko kota errespetatzen du beti etxebizitza erabile-rarako.

Aurreikusitako soto mailako garajeen inguruan, garaje ho-rien eremua Q500 uholde boladarako iragazgaiztu egin beharko dira eta uholdea gertatuz gero eraikinak ez liratekeela eroriko ziurtatzen duten ikerketa espezifikoko edukitzea beharrezkoa izango da, hala nola, haizebideak eta irisbideak aipatutako uholde bolada horrek hartutako mailatik gora egon beharko di-rela ere gogorarazten da.

Eremu uholdegarrian egingo diren ekintzak direla aintzat hartuta, aipatutako araudiarekin bat, lanen sustatzaileak sina-tutako erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu beharko du, non argi azaldu beharko den kasu horri dagokion arriskua eta ka-suan hartuko liratekeen babes zibileko neurriak ezagutu eta bere gain hartzen dituela, informazio hori afektatuei helaraztea bere gain hartuz, bera babeserako har litzakeen neurriez gain. Gainera, obrak hasi aurretik, sustatzaileak eraikina eremu uhol-degarrian aurkitzen dela oharra egin izanaren Jabetza Erregis-troko ziurtagiria ere eduki beharko du.

Considerando el sistema de referencia geodésico ETRS 89 las cotas de los periodos de retorno en cada calle son las si-guiente:

C/ Martintxo.

Cota de agua: T10 - 31.52.

Cota de agua: T100 - 32.27.

Cota de agua: T500 - 32.80.

C/ Mikelete:

Cota de agua: T10 - 30.99.

Cota de agua: T100 - 31.59.

Cota de agua: T500 - 31.95.

Según el apartado C) del artículo 27 de las ordenanzas del PGOU, en el punto referente a Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por la avenida de 100 años de periodo de retorno situadas fuera de la zona de flujo preferente.

Se indica: «Como criterio general, las nuevas edificaciones deberán realizarse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años».

Y se añade: «En estas zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, los nuevos usos residenciales deberán dispo-nerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de re-torno de 500 años, salvo que exista imposibilidad material de-bidamente justificada y se cumplan las restantes determinacio-nes generales ya enumeradas.»

En el caso que nos ocupa se trata de un área ya urbanizada y desarrollada urbanísticamente. La propuesta ocupa la parte de la parcela que completa la manzana compuesta por las ca-lles Martintxo, Mikelete y Done Petri.

Los edificios propuestos se sitúan a las cotas siguientes:

C/ Martintxo:

Cota de portal: +31.95.

Cota planta de viviendas: +32.85 > +32.80.

C/ Mikelete:

Cota de portal: +32.05.

Cota planta de viviendas: +32.10 > +31.95.

En todo caso las viviendas se sitúan por encima de la cota de la avenida de agua de periodo de retorno de 500 años. Hay que subrayar que se trata de un área consolidada práctica-mente por edificación de carácter residencial, y que la ordena-ción propuesta se inserta en la trama urbana existente. La pro-puesta respeta la cota de 500 años para el uso de vivienda en todo caso.

En referencia a los garajes en planta sótano, se recuerda que dichos garajes deberán garantizar la estanqueidad del re-cinto para la avenida Q500 y disponer de estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, además de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emer-gencia por inundaciones.

Dado que se trata de actuaciones en zona inundable, de acuerdo con la citada normativa, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa infor-mación a los posibles afectados, con independencia de las medi-das complementarias que estime oportuno adoptar para su pro-tección. Además de ello, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Pro-piedad en el que se acredite que existe anotación registral indi-cando que la construcción se encuentra en zona inundable.

– 6.2.2. Zortasun aeronautikoen eraginpean dauden lurzoruak (AESa).

Ordenantzetako 27. artikuluko J) atala aipatuz:

J) Zortasun aeronautikoen eraginpean dauden lurzoruak.

Oiartzungo udalerrri osoa Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Zortasun Aeronautikoko Eremuetan dago.

E-2.2 «Gainjarritako Baldintzatzaileak» planoan, Donostiako Aireportuko Zortasun Aeronautikoak mugatzen dituzten azalaren maila-lerroak daude adierazita. Maila-lerro horiek aipatutako eremuari eragiten diote eta itsas mailarekiko gehieneko altuerak zehazten dituzte.

Beraz ALT-2D azpiarea zortasun aeronautikoen eraginpean dago. HAPOko E2.2 planoan ikus dezakegun bezala, Altzibar aireontzien aireratze/ igotze azalapean dago. Zehazki, 160 eta 170 lerroen tartean dago.

– Suelos afectados por servidumbres aeronáuticas. AESA.

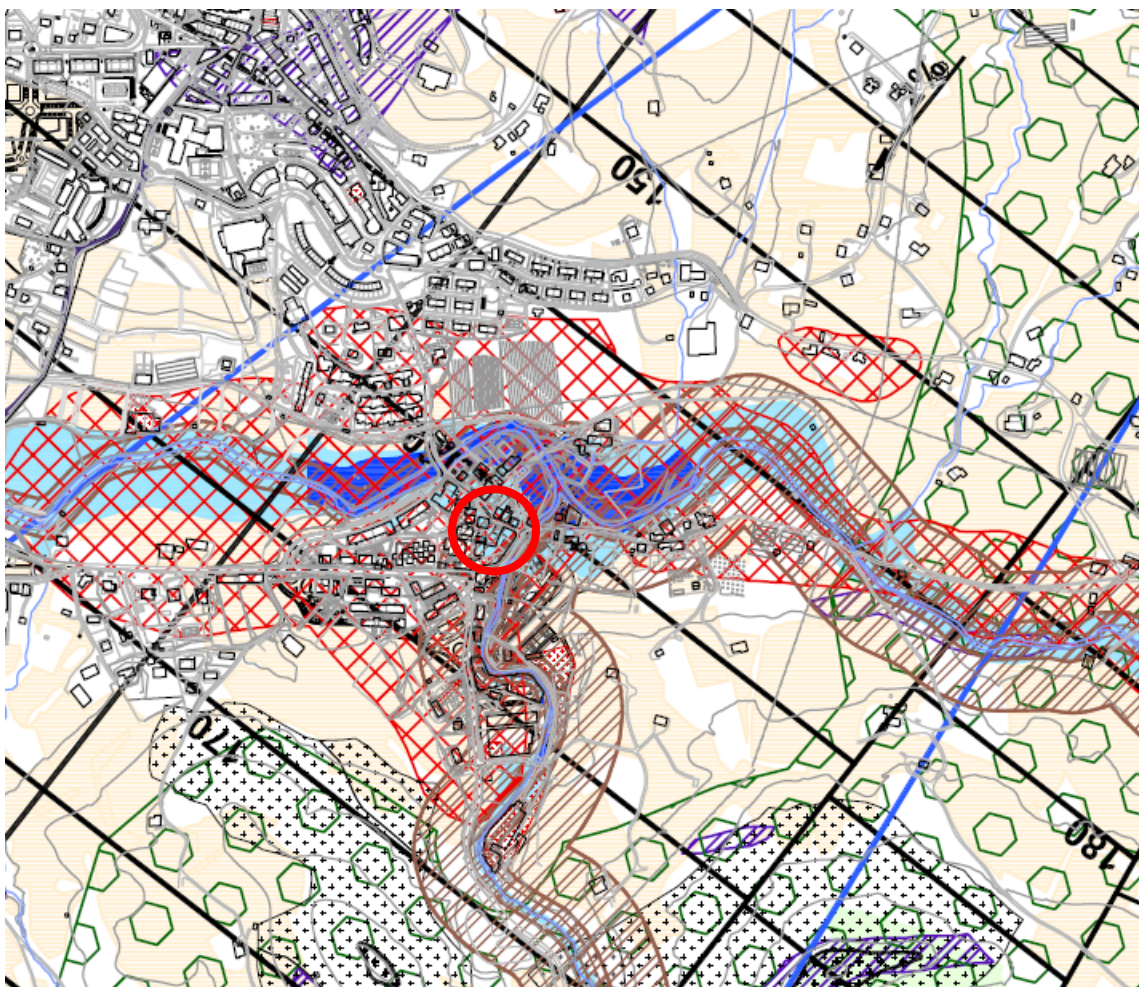
Citando el apartado J) del artículo 27 de las ordenanzas:

J) Suelos afectados por servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del término municipal de Oiartzun se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbre Aeronáutica Legales correspondientes al aeropuerto de Donostia San Sebastián.

En el plano E2.2 «Condicionantes Superpuestos», se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres aeronáuticas el Aeropuerto de Donostia San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción.

Por lo tanto, la subárea ALT-D2 se sitúa en el área de servidumbre aeronáutica. Según se puede apreciar en el plano E2.2. del PGOU, Altzibar se encuentra bajo la superficie de subida/despegue de aeronaves. Concretamente, se encuentra entre las líneas de 160 y 170.



Eraikinaren gailurra Matintxo kalean +47.71 kotan dago eta Mikelete kaleko gailurra +47.58 kotan dago. Bi kasuetan zortasun aeronautikoen koten azpitik geratzen da nabarmen, horrela, ez da segurtasuna arriskuan jartzen ezta aireontzien lanen erregularitasuna eragiten ere.

– «ALTZ-2-D Kontzeju Txiki». Altzibar Erdiaren Hirigintza Fitxa.

La cumbrera del edificio situado en C/ Matintxo se encuentra a la cota +47.71 y la cumbrera del edificio de C/ Mikelete se sitúa a la cota +47.58. En ambos casos muy por debajo de las cotas indicadas como servidumbre aeronáutica, de manera que no se compromete la seguridad ni queda afectada la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

– Ficha de la parcela «ALTZ-2-D Kontzeju Txiki». Altzibar Erdia.

— BS+III solairuko 2 egoitza-eraikin egitea, horietako bat dagoen txarra ezabatu ondoren. Eraikinek fatxada-akabera izango dute horma bitartekoa ez den perimetro osoan.

— Lursailaren gainerakoa lorategi pribatu gisa kontserbatzea.

— Bi eraikin berrien sotoen lotura dagoen lorategiaren zati bat gordetzeko komenigarritasunaren bateragarri egiteko aukera aztertuko da.

— Etxe bizitza berriak: 12, bi eraikinen artean.

— Azalera eraikigarri berria:

behe-solairua: 320 m².

goi-solairuak: 330 m² s.e./solairuko (hegalkinak barne).

sotoko solairua: 600 m².

— Sotoa ibilgailuen aparkalekuetarako eta etxebizitzaren zerbitzuetarako besterik ez da erabiliko, eta baztertu egingo da edozein motatako merkataritza- edo egoitza jarduerara.

— Mikelete kalea eta Martintxo kalea urbanizatzea.

— Bere garapenean Plan Hidrologikoaren (400/2013 ED) 53 artikulua 4 ataleko xedapenak kontuan hartu beharko dira.

— Nueva construcción de 2 edificios residenciales de PB+III, uno de ellos previa eliminación de la chabola existente. Los edificios dispondrán acabados de fachada en todo su perímetro no medianero.

— Conservación del resto de la parcela como jardín privado.

— Se estudiará la posibilidad de compatibilizar la conexión de los sótanos de los dos nuevos edificios con la conveniencia de reservar una parte del jardín existente.

— Nuevas viviendas: 12 entre los dos edificios.

— Nueva superficie edificable:

Planta baja: 320 m².

Plantas altas: 330 m² t.e./por planta (vuelos incluido).

Planta sótano: 600 m².

— El sótano se destinará exclusivamente a aparcamiento de vehículos y servicios de las viviendas, quedando excluido cualquier tipo de actividad comercial o residencial.

— Urbanización de Mikelete Kalea y Martintxo Kalea.

— En su desarrollo deberá tenerse en cuenta las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico (RD 400/2013).