

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

ELI-3C eremuko (Mosa Altzariak) Xehetasun Azterketa

Udalaren Osoko Bilkurak, 2017ko maiatzaren 31ean egindako bilkuran, Promociones Iruesorero S.L.k aurkeztu eta Jesus Gracenea eta Carlos Martínez arkitektoek idatzitako «ELI-3C arearen Xehetasun Azterketa. Mosa Altzariak» dokumentua onartu zuen behin betikoz.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, Administrazioarekiko Auzi Errekurtsua aurkez daiteke Euskadiko Autonomia Erkidegoko Justiziako Auzitegi Nagusian, Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko 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, 2017ko ekainaren 2a.—Alkatea. (4242)

ERANSKINA

PROPOSATUTAKO ANTOLAKETA

— Antolamendu orokor eta xehaturako irizpideak.

Xehetasun azterketaren xedea lerrokadurak, lurzoru mailak eta bolumenak zehaztea da, indarrean dagoen antolakuntza orokorretik orubeak dakartzan baldintzak garatzeko helburuarekin.

Guztira 8 etxebizitza planteatzen dira antolamendu orokorrean. Horietatik 6 elkarki atxikiak orubearen goialdean egungo eraikina ordezkatzu, (soilik 4 eraikiko dira) eta beste 2 behealdean familiarikoko eraikina izanik egungo «Zaindariaren etxea» ordezkatzu.

— Lerrokadurak eta lurzoru maila.

Bai lerrokadurak baita lurzoru maila aldaketak ere, eraikin berrien altueraz gain, dokumentazio grafikoan zehazten dira (P2 planoan zehazki).

— Udal-arauak.

Oiartzungo Hirigintza Antolatzeke Plan Orokorrak ezartzen dituen udal arauak aplikatuko dira, egungo neurketa eta eraikuntza aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak jarraituz alde batetik eta etxebizitza kopuru maximoa edota eraikinek osatzen duten bolumen eta forma zehazteko jarraibideak errespetatuz.

— Baimendutako aprobetxamendua.

Azpi area honetarako araudiak gaur egungo eraikinen eraispena aurreikusten du. Eraikin berrien profila erdi-soto gehi bi solairuk osatzen dute, eta solairu guztien artean 1.500 m²-ko eraikigarritasun fisikoa zehazten da, zeinetatik 1.100 m² muga-zen dira gehienez sestra gainetik.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Estudio de Detalle del Área ELI-3C (Muebles Mosa)

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2017, aprobó definitivamente el documento «Estudio de Detalle del área ELI-3C. Muebles Mosa», redactado por los arquitectos Jesús Gracenea y Carlos Martínez y promovido por Promociones Iruesorero, 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 2 de junio de 2017.—El alcalde. (4242)

ANEXO

ORDENACIÓN PROPUESTA

— Criterios de ordenación general y pormenorizada.

El objeto del Estudio de Detalle que nos ocupa es el señalamiento de alineaciones, rasantes y la ordenación de volúmenes con el fin de poder desarrollar las expectativas de uso y condiciones del solar, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente que le afecta, tal como especifica en la legislación actual.

Se establece un total de 8 viviendas, 6 adosadas en la parte superior de la parcela (de las que posiblemente se realicen solo cuatro) sustituyendo al edificio existente y 2 en el nuevo edificio bifamiliar propuesto en la zona inferior.

— Alineaciones y rasantes.

Tanto las alineaciones, como las rasantes y alturas de los nuevos edificios quedan señaladas en la documentación gráfica de este documento y más concretamente en el plano correspondiente P2 (Alineaciones-Rasantes-Definición Geométrica).

— Ordenanzas.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, aplicadas con los actuales criterios de medición y cómputo de los aprovechamientos edificatorios y número máximo de viviendas, así como los otros elementos que configuran el volumen y la forma de la edificación.

— Aprovechamiento permitido.

La Normativa Específica para esta Subárea contempla el derribo de las edificaciones existentes y la edificación de dos nuevos edificios con un perfil de semisótano y dos plantas elevadas, con una edificabilidad física entre todas las plantas de 1.500 m² de los que sobre rasante para uso residencial se establece un máximo de 1.100 m².

Plan orokorreko arau erregulatuak, 20. artikuluko 15. Atalean Eraikigarritasun urbanistikoan, ondorengo adierazten du: «honako azalera eraikiek irabazteko-aprobetxamendurik ez dutela ulertuko da: banaketa horizontalera bideratutako eraikinetan, sarrera eta instalakuntza gelak».

Halaber, 66. artikuluan Sotoak, dio: «Sotoek ez dute altuerako eraikuntzaren perimetroa gaindituko, lurrean egon daitezkeen aldapak berdintzearen erdi-soto terrazaduna egiten den kasuetan izan ezik. Jakina, sotoek ezin izango dute inolara ere lursailaren mugak gainditu».

Bestalde, plan orokorrak esleitzen duen azalera eraikigarria begiratu, argi dago zenbaketa akats bat izan dela. Izan ere, eraikin handiaren sotoa bakarrik neurtzen da $25 \times 16 = 400 \text{ m}^2$, eta eraikin txikiaren sotoa ahazten da zeinak $15 \times 12 = 180 \text{ m}^2$ -ko azalera duen, ELI-3Cr dagokion fitxa urbanistikoko dokumentazio grafikoan adierazten den bezala.

Oiartzungo plan orokorreko 40. eta 41. artikuluek boterea ematen die Plan Bereziari eta Xehetasun Azterketari, honelako akatsak konponduko dituzten aldaketak sartzeko.

Horregatik, Xehetasun Azterketa honetan eraikin txikiaren sotoa gehienezko azalera 180 m^2 -tan ezartzen da, dokumentazio grafikoak dioen bezala.

Sotoko eraikuntza moldatu ahal izango da, beti ere bere mugimendu eremuaren barruan, behe solairuaren formara egokitzeko, honela eraikinaren egitura antolaketa mantenduz. Ez da 400 m^2 -ko azalera gaindituko eraikin handian, ezta re 180 m^2 -ko azalera eraikin txikian.

Lurzoru mailari dagokionez, plan orokorrak esaten duenarekiko $0,5 \text{ m}$ jaitsi da eraikin handiaren kota, eta $0,5 \text{ m}$ igo eraikin txikiaren kokapena. Aldaketa hauen helburua bi eraikinen arteko kota aldaketa txikitzea da, horma edo harri-lubeta nabarmenak ekiditeko bi eraikinen hurbiltasuna dela eta. Horretaz gain, sarrera bideen malda leuntzen da irisgarritasuna erraztuz.

Aurreko laukian, Xehetasun Azterketa honetan proposatutako lursailak eta aprobetxamenduak barneratzen dira.

– Onurak.

Esku-hartze honen onurak nabarmenak dira. Alde batetik, ELI-3 arearen etxebizitza eremu guztien konexioa hobetzen da Iparralde Etorbidearekin lotuz ekialdetik eta Urkabe bidea eta Oreretako Bidea/GI-2134 egoki lotuz mendebaldetik.

Beste alde batetik, eremu guztiko saneamendu sarea eraikiko da karga urbanistiko modura. Interbentzio honen xehetasunak udal teknikarien jarraibideen zain geratzen dira eta dagokion urbanizazio proiektu osagarrian garatuko dira.

Eraikuntza berrien altuera inguruari egokitzen da, auzoko eraikinen proportzioak mantenduz.

– Proposatutako eraikingintza.

Proposatutako eraikingintza Plan Orokorrean xedatutakoa da eta horrela, eremuaren bizitegi-garapena finkatzen da. Era berean, hiri-inguruarekin bat datorren eraikingintza-profila planteatzen da.

Goialdean atxikitutako lau etxebizitzetako eraikina planteatzen da, Plan Orokorrean jasotzen diren 6 etxebizitzetako, eta behaldeen bi etxebizitzetako eraikina proposatzen da, biak Plan Orokorrean Ordenantza Arautzaileetan xedatzen diren lerroak eta maldekin eta inguruarekin bat egiten duen bolu-metriarekin.

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación de Oíartzun, en su artículo 20, apartado 15. Edificabilidad Urbanística, dice: «no se entenderá que tienen carácter lucrativo las superficies destinadas a los accesos y cuartos de instalaciones comunes en edificios que vayan a ser objeto de división horizontal».

Así mismo, el artículo 66. Sótanos, dice que: «los sótanos no rebasarán el perímetro de la edificación en altura, salvo en los casos que se disponga un semisótano con terraza para absorber los posibles desniveles del terreno. En ningún caso, los sótanos podrán rebasar los límites de la parcela».

Por otro lado, si consideramos la superficie asignada en el Plan General al sótano, está claro que hay un error de cómputo, pues se considera solamente el sótano del edificio grande, es decir, los 25×16 : 400 m^2 , que son los que constan como totales en él. Se olvidan de los 180 m^2 , que resultan de 15×12 , que vienen grafados en la propia documentación gráfica de la ficha ELI-3D del propio Plan General.

Los artículos 40 y 41 del PG de Oíartzun, confieren potestad, a los PEOU y ED, de pequeños retoques que solventen este tipo de imprecisiones.

Por ello, en el presente ED se precisa el aprovechamiento del sótano del edificio pequeño en el máximo de 180 m^2 , como se establece en la documentación gráfica del PG.

La edificación del sótano podrá adaptarse a la forma de la edificación en planta baja para el natural acomodo de la estructura del edificio, sin sobrepasar los 400 m^2 en el edificio grande y los 180 del pequeño, dentro de su área de movimiento, coincidente con el área de movimiento de la planta baja.

Con respecto a las rasantes sugeridas desde el PG, el ED rebaja en $0,50 \text{ m}$. la del edificio grande y sube la rasante del pequeño otros $0,50 \text{ m}$. Esto se hace con el fin de paliar la diferencia de cotas entre ambas, ya que su proximidad obligaría a la creación de muros o escolleras de importancia. Además, se suavizan las rasantes de los viales de acceso a ambas parcelas mejorando la accesibilidad.

En el cuadro anterior, se incluyen las parcelas y los aprovechamientos propuestos en el presente Estudio de Detalle.

– Conveniencia.

La conveniencia de la actuación es evidente, ya que por un lado, se resuelve la conexión de todas las áreas urbanas y residenciales comprendidas en el A.I.U. ELI-3 conectándolas por el este con Iparralde Etorbidea por Antxusene Bidea, y por el oeste a través del camino a Urkabe con la GI-2134.

Al mismo tiempo, se acomete, la construcción por la vaguada de Urkabe de un nuevo colector para resolver el saneamiento de la parte Oeste de la zona de Beiner, cuyo tramo a ejecutar, como carga urbanística, queda pendiente de las indicaciones de los técnicos municipales que se desarrollará en el proyecto de urbanización complementaria correspondiente.

La nueva construcción se eleva estimulada por el entorno, respondiendo al barrio de edificaciones con alturas proporcionales.

– Edificación propuesta.

La edificación propuesta, es la establecida desde el Plan General, consolidándose de esta manera el desarrollo residencial de la zona, al mismo tiempo que se plantea un perfil edificatorio acorde al entorno urbano próximo.

Se plantea un edificio de cuatro viviendas adosadas en lugar de las 6 recogidas en el PG en la parte alta y en la zona baja se propone un edificio bifamiliar, ambos con las alineaciones y rasantes recogidas en las Ordenanzas Reguladoras del Plan General y una volumetría acorde con el entorno.