

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

*UGA1B - UAD 1, Parada eremuko Xehetasun Azterketaren Aldaketa.*

Udalaren Osoko Bilkurak, 2016ko abenduaren 20an egindako bilkuran, Otegui Eraikuntzak, S.L.k aurkeztu eta Rehabite, Aholkularitza Teknikoa, S.L.P.k idatzitako «UGA1B - UAD 1, Parada eremuko Xehetasun Azterketaren Aldaketa» 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 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, 2016ko abenduaren 29a.—Alkatea. (97)

ERANSKINA

1. *Xedea eta aurrekariak.*

Aldaketak honek UGA 1 - UAD 1 Parada eremuko Xehetasun Azterketari eragiten dio. Aipatu Xehetasun Azterketa Oiartzungo Udalak, behin betiko izaeraz, 2011ko martxoaren 30ean onartu zuen (maiatzaren 26ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

Behin betikoz onartutako birpartzelazio eremu batetaz ari gara, non sei etxebizitzako eraikin bat baimentzen den, nahiz eta egun eraikin berriaren eraikitze lanak hasi ez diren.

2015eko martxoaren 25ean behin betikoz onartutako Oiartzungo H.A.P.O.k., UGA 1 - UAD 1 Parada azpi-areari buruz ari denean, honakoa jasotzen du: Aipatu Xehetasun Azterketan zehazten diren eraikitze parametroak eta antolamendua mantentzen dira.

Egoera ekonomikoa, merkatuaren egungo baldintzak eta familia unitatearen beharrak aztertu ondoren, jabetzak antolatutako etxebizitzaren neurria doitzeko beharra ikusi du eta etxebizitzaren kopurua handitzea proposatzen du, 6 etxebizitza libretik 8 etxebizitzara.

Proposamena udal zerbitzu teknikoekin egiaztatuta da.

2. *Aldatzen diren xehetasun azterketaren xedapenak.*

Aipatutakoarekin adostasunean, bere garaian onartutako Xehetasun Azterketa dokumentuari dagokionez, aldaketak 3. Proiektuaren ezaugarriak atalari eragiten diote.

Horrela, 3. Proiektuaren ezaugarriak atal berriaren idazkera honakoa da:

3. *Proiektuaren ezaugarriak.*

3.1. Proiektuaren egoera eta ezaugarri arkitektonikoak.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

*Modificación Puntual del Estudio de Detalle de la parcela UGA1B-UAD 1, Parada.*

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2016, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Estudio de Detalle de la parcela UGA1B-UAD 1, Parada, documento redactado por Rehabite, Aholkularitza Teknikoa, S.L.P. y promovido por Otegi Eraikuntzak, 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 29 de diciembre de 2016.—El alcalde. (97)

ANEXO

1. *Objeto y antecedentes.*

La presente modificación afecta al Estudio de Detalle de la UGA 1 - U.A.D. 1 Parada, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oiartzun el 30 de marzo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 26 de mayo).

Se trata de un ámbito con reparcelación aprobada definitivamente y con licencia para la construcción de un edificio de seis viviendas, si bien a día de hoy no se ha iniciado las obras de construcción de la nueva edificación.

El PGOU de Oiartzun, aprobado definitivamente el 25 de marzo de 2015, determina, en relación con la Subárea UGA-1B - U.A.D. 1. Parada, que se mantienen los parámetros de edificabilidad y ordenación establecidos en el citado Estudio de Detalle.

Analizadas la situación económica, las actuales circunstancias del mercado y las necesidades de la unidad familiar, la propiedad entiende necesario ajustar el tamaño de las viviendas ordenadas, y plantea incrementar el número de viviendas totales, pasando de 6 viviendas libres a 8.

La propuesta ha sido contrastada con los servicios técnicos municipales.

2. *Determinaciones del estudio de detalle que se modifican.*

De conformidad con lo expuesto anteriormente, las modificaciones que se producen con respecto al documento de Estudio de Detalle en su día aprobado afectan al apartado 3. Características del proyecto del mismo.

Así, el nuevo punto 3. Características del proyecto queda con la siguiente redacción:

3. *Características del proyecto.*

3.1. Situación y características arquitectónicas del proyecto.

Parada etxea Xey-enea etxeari atxikia dago eta bi errepedeen bazterrean kokatzen da: errepede nagusiak fatxada nagusiaren lerrokatzea markatzen du eta bigarren errepede bat ekialdera igotzen da. Parada etxeak zuen lerrokatze desberdin bat proposatzen da, etxebizitzaren antolamendua hobetzeko eta eraikinari bolumetria garbiago bat eskaintzeko, etxearen ondoan dauden orube eta lur-sailetan aurreikusita dauden aldaketak kontutan hartuta. Bestalde, lur-sailak desnibel eta kota ezberdintasun handiak dauzka haren atzealdean. Bi metrotako desnibela dago, etxearen atzealdeko lerrokatzearekin bat egiten duena, hortaz, atzealdearen zati bat lurpean geldituko da.

Xehetasun Azterketa honek aurkezten duen ebazpena Jarrikeria Unitatearentzat Hirigintza Antolamendurako Plan Orokorra xedatzen dituen baldintzen ondorioa da. Hauek betetzen ditu, nahiz eta proposatutako lerrokatzeetan aldaketa bat aurkezten duen. Hauek dira proiektuaren ezaugarri arkitektoniko nagusiak:

– Fatxada bakoitzaren konposizioak ez dio soilik barneko etxebizitzekin duen harremanari erantzuten baizik eta presentzia publikoa eta kaletik dauden bistak ere kontutan hartu dira. Fatxada bakoitzak izaera bakarra du: nagusitza hegoaldeko fatxada eta errepedearekin lerrokatuta dagoena hartzen dira eta sekundariotzat iparraldera eta mendebaldera ematen dutenak.

– Etxearen profila honakoa da: sotoa, behe solairua, lehen, bigarren eta hirugarren solairuak eta teilatupea. Behe solairuaren altuera 3,6 m-takoa da, haren erabilera ostalaritza izango delako, HAPOean jasota dagoen bezala.

– HAPOak hegalararen gutxienezko altuera bat ezartzen duenez eta solairuaren irregulartasuna kontutan hartuta, hegalararen azpialdeak lauak definitzen dira, hortaz fatxada eta hegalararen arteko elkarguneetan arazoak ekidindo dira. HAPOak 12 m-ko hegalararen gehienezko altuera xedatzen du. Xehetasun Azterketa honek gehienezko altuera hori pixka bat igotzea proposatzen du, 12, 45 m-tara. Igoera honela justifikatzen da: 45 cm igotzen bada, hegala Xey Enea etxearen altuera berean geldituko da eta bi teilatuen arteko elkargunea erraztuko du.

– HAPOak xedatzen duen bezala, 45 m<sup>2</sup>ko azalera duen arkupean espazio bat irekiko da fatxada nagusian. Arkupeak behe solairuaren altuera izango du eta 5 zutabe exentuz sostengatuko dute. Estalitako espazioak erabilera publikoa izango du.

– Etxeen sarrera-irteerako eskaileren ezaugarriak honakoak dira: metro bateko zabalera hiru ataleko eskailera, eskailbuarekin batera karratu formako eskailera zulo bat osatzen dutenak. Aipatu eskailera-zuloak eskaileren aireztatzea ahalbidetzen du.

\* Eskailera-zuloaren neurriak 1,30 x 1,15 m dira eta azalera 1,5 m<sup>2</sup>koa. Aire atetik eta atariko arotzeriatik sartuko da eta eskailera-kutxatik igoko da, sabai-leihoko alboetatik aireztatuz.

\* Irtenbide honek Eraikuntzako Kode Teknikoak xedatzen duena betetzen du, non honi buruz kontsiderazio bakarra jasotzen den, «SI 3 okupatzaileen ebakuazioa» atalean dagoena, eta 3.1 taulan honako irizpideak jasotzen dira:

\*\* Irteera bakarra duten solairuetan, ebakuazio ibilbideen luzera solairuaren irteeraino ez da 25 m-koa baino handiagoa izango.

\*\* Solairuaren irteera zera izango da: eraikuntzaren irteera solairua eramaten duen eskaileraren abiagunea, beti ere forjaketa-zuloaren eremua ez bada eskaileraren solairuko azalera baino 1,30 m<sup>2</sup> baino handiagoa. Zehaztapen hau bete egiten da.

### 3.2. Etxebizitzaren antolamendua eta programa.

#### 3.2.1. Etxebizitzaren programa.

Etxebizitzak lehen, bigarren, hirugarren eta teilatupean kokatzen dira, dokumentazio grafikoan jasotzen diren solairuen

La casa Parada se encuentra adosada a la Casa Xey-Enea y se sitúa junto a dos carreteras: la carretera principal marcando la alineación de la fachada principal, y una segunda carretera que asciende hacia el Este. Se proponen unas nuevas alineaciones diferentes a las de la Casa Parada, con el objeto de mejorar la organización de las viviendas y dotarle a la casa de una volumetría más limpia, habida cuenta de las modificaciones que están previstas en los solares y terrenos adyacentes a la casa. El terreno presenta además importantes desniveles y diferencias de cota en su parte posterior. Se produce un desnivel de dos metros, que coincide con la alineación posterior de la casa, por lo que su parte posterior se encontrará semienterrada.

La solución que se presente en este Estudio de Detalle es resultado de las condiciones que el Plan General de Ordenación Urbana establece para la Unidad de Actuación, las cuales cumple, si bien presenta una modificación de las alineaciones propuestas. Estos son los principales rasgos arquitectónicos del proyecto:

– La composición de cada una de las fachadas no sólo responde a su relación con la vivienda interior, sino que toma en consideración la presencia pública y las vistas desde la calle. Cada fachada presenta un carácter único: se consideran principales la fachada sur y la alineada con la carretera, y secundarias las orientadas al norte y al oeste.

– El perfil de la casa es el siguiente: sótano, planta baja, plantas primera, segunda y tercera y bajocubierta. La altura de la planta baja se establece en 3,6 m debido a que la planta baja se destinará a un uso hostelero, tal como indica el P.G.O.U.

– Puesto que el P.G.O.U. impone una altura máxima de alero y debido también a la irregularidad de la planta, se definen todos los aleros planos por su parte inferior, de manera que se eviten los problemas en el encuentro entre fachadas y alero. El P.G.O.U. define una altura de alero máxima de 12 m. El presente Estudio de Detalle plantea y propone elevar ligeramente esa altura máxima, estableciéndola en 12,45 m, y justificándola de la siguiente manera: elevándolo 45 cm, el alero quedará a la misma altura que el de la casa Xey-Enea, favoreciendo el encuentro entre los dos tejados.

– Tal como establece el P.G.O.U., se abre un espacio porticado en la fachada principal de 45 m<sup>2</sup> de superficie. El porche tendrá la altura de la planta baja, y queda resuelto con cinco pilares exentos. El espacio cubierto tendrá un uso público.

– Las características de las escaleras de acceso a las viviendas son las siguientes: escalera de tres tramos de un metro de ancho, que junto con el rellano forma un ojo de escalera de forma cuadrada. Dicho ojo posibilita la ventilación de la caja de escaleras.

\* Las dimensiones del ojo son de 1,30 x 1,15 m, con una superficie de 1,5 m<sup>2</sup>. El aire entrará por la puerta y carpinterías del portal y ascenderá por la caja de escaleras, ventilando por los costados de la claraboya cenital.

\* La solución cumple con lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, cuya única consideración al respecto se expone en la Sección SI 3 Evacuación de ocupantes, que en la Tabla 3.1. establece los siguientes criterios:

\*\* E Plantas que disponen de una única salida de planta, la longitud de los recorridos de evacuación hasta una salida de planta no excede de 25 m.

\*\* Se considera salida de planta el arranque de la escalera que conduce a una planta de salida del edificio, siempre que el área del hueco del forjado no exceda a la superficie en planta de la escalera en más de 1,30 m<sup>2</sup>; lo cual se cumple.

### 3.2. Organización y programa de las viviendas.

#### 3.2.1. Programa de viviendas.

Las viviendas se sitúan las plantas primera, segunda, tercera y bajocubierta, según las plantas recogidas en la documen-

arabera, eta haien distribuzioa honakoa da: hiru etxebizitza lehen solairuan, bi bigarrengoan, hiru hirugarrengoan teilatupe-arekin. Eskaileren kutxa eta igogailua aurrez dagoen mehelina- ren alboan kokatzen dira.

Lehen solairua.

— A etxebizitza.

A etxebizitzak logela, bainu-gela eta egongela-sukaldea-jan- gela ditu. Gela hezeak igogailuaren alboan kokatzen dira, eta gainontzeko gelak fatxadara ematen dute. 41,83 m<sup>2</sup>ko azalera du.

— B etxebizitza.

B etxebizitzak logela, bainu-gela eta egongela-sukaldea-jan- gela ditu. Gela hezeak igogailuaren alboan kokatzen dira, eta gainontzeko gelak fatxadara ematen dute. 52,45 m<sup>2</sup>ko azalera du.

— C etxebizitza.

C etxebizitzak hiru logela, bainu-gela eta komuna eta egon- gela-sukaldea-jangela ditu. Gela hezeak igogailuaren alboan kokatzen dira, eta gainontzeko gelak fatxadara ematen dute. 85,90 m<sup>2</sup>ko azalera du.

Bigarren solairua.

— A etxebizitza.

A etxebizitzak hiru logela, bainu-gela eta komuna eta egon- gela-sukaldea-jangela ditu. Gela hezeak igogailuaren alboan kokatzen dira, eta gainontzeko gelak fatxadara ematen dute. 93,08 m<sup>2</sup>ko azalera du.

— B etxebizitza.

B etxebizitzak hiru logela, bainu-gela eta komuna, sukaldea eta egongela-jangela ditu. Gela hezeak igogailuaren alboan kokatzen dira, eta gainontzeko gelak fatxadara ematen dute. 90,98 m<sup>2</sup>ko azalera du.

Hirugarren solairua eta teilatupean.

— A etxebizitza.

A etxebizitza duplex bat da. Haren goi solairua teilatupean kokatzen da. Bi logela, estudioa, bainu-gela 2 komun eta egon- gela-sukaldea-jangela ditu. Gela hezeak igogailuaren alboan kokatzen dira, eta gainontzeko gelak fatxadara ematen dute. 87,19 m<sup>2</sup>ko azalera du.

— B etxebizitza.

B etxebizitzak logela, bainu-gela eta egongela-sukaldea-jan- gela ditu. Gela hezeak igogailuaren alboan kokatzen dira, eta gainontzeko gelak fatxadara ematen dute. 52,98 m<sup>2</sup>ko azalera du.

— C etxebizitza.

C etxebizitzak hiru logela, bainu-gela eta komuna, sukaldea eta egongela-jangela ditu. Gela hezeak igogailuaren alboan kokatzen dira, eta gainontzeko gelak fatxadara ematen dute. 88,17 m<sup>2</sup>ko azalera du.

3.3. Irizpide formalak.

Luzera-ardatz bat zehazten da, zeinen inguruan bi etxebi- zitzen komunak, bainu-gelak eta logelak antolatzen diren eta eskailera kutxa eta igogailua kokatzen diren. Aratzak orubea zeharkatzen du ipar-hego norabidean, eta hego fatxadaren isla- tzen da. Fatxada honetara orientatzen dira bi sukaldeak eta estalitako terrazak.

3.4. Sestrak.

Proiektuaren sestra nagusiak honakoak dira: kaleko arkupe- aren zorua +50,01etara egongo da; atariaren zorua 5 cm gorago, eta etxebizitzaren solairuen sestrak honakoak dira: lehen solairuarentzat +53,64, bigarrenarentzat, +56,46 eta hiruga- rrengoarentzat +59,28.

tación gráfica, y están distribuidas de la siguiente manera: tres viviendas en la planta primera, dos en la segunda, tres en la ter- cera con el bajocubiera. La caja de escaleras y el ascensor se sitúan junto al medianil preexistente.

Planta 1.<sup>a</sup>

— Vivienda A.

La vivienda A dispone de un dormitorio, baño y salón-cocina- comedor. Las habitaciones húmedas se sitúan junto al ascen- sor, y el resto de habitaciones participa de la fachada; tiene una superficie de 41,83 m<sup>2</sup>.

— Vivienda B.

La vivienda B dispone de un dormitorio, baño y salón-cocina- comedor. Las habitaciones húmedas se sitúan junto al ascen- sor, y el resto de habitaciones participa de la fachada; tiene una superficie de 52,45 m<sup>2</sup>.

— Vivienda C.

La vivienda C dispone de tres dormitorios, baño y aseo y salón- cocina-comedor. Las habitaciones húmedas se sitúan junto al ascensor, y el resto de habitaciones participa de la fachada; tiene una superficie de 85,90 m<sup>2</sup>.

Planta 2.<sup>a</sup>

— Vivienda A.

La vivienda A dispone de tres dormitorios, baño y aseo y salón-cocina-comedor. Las habitaciones húmedas se sitúan junto al ascensor, y el resto de habitaciones participa de la fachada; tiene una superficie de 93,08 m<sup>2</sup>.

— Vivienda B.

La vivienda B dispone de tres dormitorios, baño y aseo y salón-cocina-comedor. Las habitaciones húmedas se sitúan junto al ascensor, y el resto de habitaciones participa de la fachada; tiene una superficie de 90,98 m<sup>2</sup>.

Planta 3.<sup>a</sup> y Bajocubierta.

— Vivienda A.

La vivienda A es un dúplex cuya planta superior se sitúa en la bajocubierta. Dispone de dos dormitorios, estudio, baño y 2 aseos y salón-cocina-comedor. Las habitaciones húmedas se sitúan junto al ascensor, y el resto de habitaciones participa de la fachada; tiene una superficie de 87,19 m<sup>2</sup>.

— Vivienda B.

La vivienda B dispone de un dormitorio, baño y salón-cocina- comedor. Las habitaciones húmedas se sitúan junto al ascen- sor, y el resto de habitaciones participa de la fachada; tiene una superficie de 52,98 m<sup>2</sup>.

— Vivienda C.

La vivienda C dispone de tres dormitorios, baño y aseo, cocina y salón-comedor. Las habitaciones húmedas se sitúan junto al ascensor, y el resto de habitaciones participa de la fachada; tiene una superficie de 88,17 m<sup>2</sup>.

3.3. Criterios formales.

Se establece un eje longitudinal alrededor del cual organi- zar los servicios, baños y habitaciones de las dos viviendas y en el cual situar la caja de escaleras y el ascensor. El eje atraviesa el solar en dirección norte-sur, y se refleja en la fachada sur, a la cual se orientan las dos cocinas con sus respectivas terrazas cubiertas.

3.4. Rasantes.

Estas son las rasantes principales del proyecto: El suelo del porche de la calle estará a +50,01; el suelo del portal 5 cm más arriba, y las rasantes de los pisos de vivienda son las siguientes: +53,64 para la planta primera, +56,46 para la segunda y +59,28 para la tercera.

Teilatu-hegala azpialdetik guztiz horizontala izango da, eta +62,46ko altueran kokatuko da; gailurra +65,06ko kotan kokatzen da.

3.5. Azalerak.

3.5.1. Eraikitako azalerak (m<sup>2</sup>c).

El alero del tejado será completamente horizontal por su parte inferior, y se sitúa a una altura de +62,46; la cumbrera se sitúa en la cota +65,06.

3.5. Superficies.

3.5.1. Superficies construidas (m<sup>2</sup>c).

Solairua

	<i>Etxebizitza (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Arkupea (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ostalaritza (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Biltegia (m<sup>2</sup>)</i>
Sotoa	-	-	-	208
Behe solairua	35 (ataria)	45	140	-
Lehen solairua	215	-	-	-
Bigarren solairua	215	-	-	-
Hirugarren solairua	215	-	-	-
Teilatupea	55			

Piso

	<i>Vivienda (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Porche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Hostelería (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Almacén (m<sup>2</sup>)</i>
Sótano	-	-	-	208
Planta baja	35 (portal)	45	140	-
Planta primera	215	-	-	-
Planta segunda	215	-	-	-
Planta tercera	215	-	-	-
Bajocubierta	55			