

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

ARR-3 eremuan dagoen, Arragua-Zahar lur-eremuko Xehetasun Azterketa.

Udalaren Osoko Bilkurak, 2016ko azaroaren 30ean egin dako bilkuran, Urquijo, Proyectos y Servicios, S.L.k aurkeztu eta Emilio Puertas Tejedor arkitektoak idatzitako «Oiertzungo Arragua auzoko ARR-3 sektoreko, Arragua-Zahar» Xehetasun Azterketa onartu zuen behin betikoz.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, Administrazioarekiko Auzi Errekurtsioa 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 Azterketa ale bat igorri da Gipuzkoako Foru Aldundira, Hirigintzako Plangintzaren Erregistro Administrazioan sartzeko.

Oiertzungo, 2016ko abenduaren 2a.—Alkatea. (8821)

ERANSKINA

a) Partzelaren azalera:

Partzelaren azalera 3.172 m²takoa da.

b) Antolamenduaren irizpide eta helburuak:

Nahiz eta antolamenduak, dagokion Exekuzio Proiektua garatzerakoan, aldaketa txikiak ahalbidetzen dituen bolumetria bati erantzuten dion, azterketak proposatzen duen antolamendua egokiago baloratzen ahalbidetzen duen eredu bat jasotzen du. Horrela deskribatzen da eredu:

Antolamendua bi zatitan garatzen da:

— Lehen solairuan merkatal gunearen nabea eta behe solairuan dendarako sarrera-irteera eta alboetako hormak irekiak dituen estalitako aparkalekua.

— Barne urbanizazioa kanpoaldean geratzen den aparkalekuarekin. Aparkalekuaren sarrera-irteerak lursailaren mendealdean dagoen bidearen bidez egingo dira.

Proposatutako nabearen oin okupazioa 1.280 m²takoa da, xehetasun azterketan zehaztutako gehienezko okupazioa (1.571 m²) baino txikiagoa.

Eraikuntzaren guztizko eraikitzea 1.310 m²takoa da, honela banatuta: 1.161 m² lehen solairuan eta 149 m² behe solairuan. Lur-sailaren eraikigarritasuna agortu egiten da.

Barne urbanizazioa: nabearen kanpoaldean aparkaleku bat dauka eta zati bat nabearen azpialdean geratzen da, estalita eta alboko hormak irekiak dituela. Aparkalekuaren guztizko plaza kopurua 67koa da.

Merkatal gunearen zamalanetako kaia lur-sailaren ipar-ekialdean kokatzen da. Merkatal gunearen kamioi hornitzaileak lur-sail pribatiboaren barnean egingo du zamalanetako kaira iristeko maniobra. Aipatutako maniobra egunean behin egingo du, lehen orduan.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Estudio de Detalle de la parcela Arragua-Zahar situada en el area ARR-3.

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2016, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela Arragua-Zahar situada en el área ARR-3 Oretetako bidea 21 del barrio Arragua, documento redactado por el arquitecto Emilio Puertas Tejedor y promovido por Urquijo, Proyectos y Servicios, 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.

Oiertzungo, a 2 de diciembre de 2016.—El alcalde. (8821)

ANEXO

a) Superficie del área:

La superficie de la parcela es de 3.172 m².

b) Criterios y objetivos de la ordenación:

Aunque la ordenación atiende a una volumetría que permite pequeñas variantes y ciertas holguras en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Ejecución, el presente Estudio incluye un ejemplo de desarrollo que nos permite valorar mejor la ordenación propuesta, ejemplo que se describe a continuación:

La ordenación se desarrolla en dos partes:

— La nave de supermercado en planta primera ocupando la planta baja el vestíbulo de acceso a la tienda y un aparcamiento cubierto y abierto por sus paredes laterales.

— La urbanización interior con un aparcamiento en el exterior, dando acceso al mismo a través del vial situado en la parte oeste de la parcela.

La ocupación en planta de la nave propuesta es de 1.280 m², inferior a la ocupación máxima establecida en este Estudio de Detalle, 1.571 m².

La edificación total del edificio es de 1.310 m², divididos en 1.161 m² en planta primera y de 149 m² en planta baja, agotando la edificabilidad de la parcela.

La urbanización interior, tiene un aparcamiento en parte exterior a la nave y en parte situado bajo la nave, cubierto y abierto en sus paredes laterales. El número total de plazas de aparcamiento es de 67.

El muelle de carga del supermercado se sitúa en la zona noroeste de la parcela. El camión suministrador del supermercado realizará la maniobra para acceder al muelle de carga dentro de la parcela privativa. Dicha maniobra se realizará una vez al día y a primera hora.

Oinezkoen sarrera-irteerak egungo espaloitik egingo dira. Espaloia lur-sailaren ekialdean kokatzen da, erreferentziako kota +10,00 izango delarik (egungo egoeraren plano topografikoa ikusi). Ibilgailuen sarrera-irteerak lur-sailaren mendebaldean dagoen bidetik egingo dira, erreferentziako kota +9,50 izango delarik, gutxi gorabehera (egungo egoeraren plano topografikoa ikusi).

Eraikinaren gehieneko altuera 9,00 m-takoa izango da, lur-saila inguratzen duen espaloiarekiko ekialdeko muturraren +10 kota erreferentziatzen hartuta, hau da +19,00m-tako kotara, egungo 19,44 m-tako kota baino txikiagoa (sekzioen egungo egoeraren plano ikus -1.05 zenbakiko plano-).

Proposatzen den eraikuntza honakoa da: lehen solairua eta goitegi tekniko bat, estalki-solairuan dagoena (biltegiaren gainean). Aipatu goitegi teknikoak ez du +19,00m-tako eraikuntza kota gainditzen.

Lur-sailaren parametro urbanistikoak:

– Eraikigarritasuna: 1.310 m²(t)/n mantentzen da.

– Okupazioa: Gehieneko okupazioa gehieneko lerrokatzeen barruan dagoena izango da (2.01 plano), hau da 1.571 m²koa.

– Altuera:

Solairu kopurua: aldatu egiten da, B+1+estalkipetik, B+1era igarotzen da.

Gehieneko altuera: Eraikuntzaren gehieneko altuera 9,00m-takoa izango da, lur-saila inguratzen duen espaloiarekiko ekialdeko muturraren +10eko kota erreferentziatzen hartuta, hau da, gehieneko altueraren kotak koordenatu absolutuen +19,00ko kota ez du gaindituko. 2.06 plano.

Altuera honek HAPOaren 74.3 artikulua eta jarduera ekonomikoentzako lur-sailentzako asignatzen diren hirigintza eraikigarritasun eta eraikitze baldintza orokorrak betetzen ditu. Jarduera ekonomikoentzako lur-sailen eraikitze baldintza orokorrek 10m-tako gehieneko altuera ezartzen du.

– Lerrokatzeak. 2.01 planoan ezartzen dira gehieneko lerrokatzeak.

– Erabilera. Lur-sailaren erabilera nagusia merkataritza supermerkatua izango da, Oiartzungo HAPOean, jarduera ekonomikoentzako lur-sailen erabilera arautzen duen 73.2 artikuluan espresuki onartzen duen erabilera, hain zuzen ere.

Aparkalekuen estandarrak.

Oiartzungo HAPOean, jarduera ekonomikoentzako zoruen urbanizazio eta aparkamendu baldintzak arautzen dituen 75. artikuluan, honakoa jasotzen da.

Jarduera ekonomikoaren erabilera nagusiki hirugarren sektoreko erabilera denean (kasua da) eta merkataritza ekipamendu handientzako sektore-planeamenduen arabera, aparkalekuen gutxienezko kopurua eraikitako azaleraren 100 m² baino gutxiagoa izango da.

Proposatutako nabe berriak 1.310 m²(t)-tako azalera du.

$1.310 \text{ m}^2(t)/100 \text{ m}^2(t)=13,1$.

$13,1 \times 5 \text{ plaza} = 65,5 \text{ plaza}$.

Beraz, gutxienezko plaza kopurua 66koa izango da eta proposatutakoak 67 jasotzen ditu.

Bestalde, ezarri nahi den jarduera espezifikoarentzat trafikozterketa bat idatzi da. Azterketa honek 62ko gutxienezko kopurua jasotzen du.

El acceso peatonal se realizará a través de la acera que existen en la actualidad, situada en el lado este de la parcela tomando como cota de referencia la +10,00 (ver plano topográfico estado actual) y el acceso rodado por el vial situado en el lado oeste de la parcela, tomando como cota de referencia la +9,50 aproximadamente (ver plano topográfico estado actual).

La altura máxima de la edificación será de 9,00 m tomando como referencia la cota +10 del extremo este de la acera que circunda la parcela, esto es a la cota +19,00, inferior a la cota +19,44 m del estado actual (ver plano secciones estado actual 1.05).

La edificación propuesta cuenta con planta primera y un altillo técnico situado en la planta de cubierta (sobre el almacén). Dicho altillo técnico no rebasa la cota de edificación de +19,00m.

Parámetros urbanísticos Parcela:

– Edificabilidad. Se mantiene en 1.310 m²(t).

– Ocupación. La ocupación máxima es la contenida dentro de las alineaciones máximas, plano 2.01 y es de 1.571 m².

– Altura:

Número de plantas: Se modifica, pasa de B+1+BC a B+1.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 9,00 m. tomando como referencia la cota +10 del extremo este de la acera que circunda la parcela, es decir, la cota de altura máxima no superará la +19,00 en coordenadas absolutas. Plano 2.06.

Esta altura cumple el Artículo 74.3 del PGOU, Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística y edificación de las parcelas para actividades económicas. Condiciones generales de edificación en las parcelas para actividades económicas, que establece una altura máxima de 10 m.

– Alineaciones. Las alineaciones máximas se establecen en el plano 2.01, alineaciones máximas.

– Usos. El uso predominante de la parcela será comercial supermercado, uso permitido expresamente por el P.G.O.U de Oiartzun en su artículo 73.2 Regulación de usos en las parcelas de actividad económica.

Estándares de plazas de aparcamiento.

En el PGOU de Oiartzun, Artículo 75. Condiciones de urbanización y aparcamiento en suelo de actividades económicas se indica:

Que cuando el uso de la actividad económica sea predominantemente uso terciario (es el caso), y que según el planeamiento sectorial para los grandes equipamientos comerciales, la dotación mínima de aparcamiento establecida será de 5 plazas por cada 100 m² de techo construido.

La nueva nave propuesta tiene una superficie de 1.310 m²(t).

$1.310 \text{ m}^2(t)/100 \text{ m}^2(t)=13,1$.

$13,1 \times 5 \text{ plazas} = 65,5 \text{ plazas}$.

Por lo que la dotación mínima de plazas será de 66, y la propuesta contempla 67 plazas.

Por otro lado se ha elaborado un Estudio de Tráfico para la actividad específica que se pretende implantar y que establece un mínimo de 62.