

## TOKI ADMINISTRAZIOA

3

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

## OIARTZUNGO UDALA

*Iragarkia*

Udal honetako Osoko Bilkurak, 2024ko irailaren 25ean egindako bilkuran, Villa Candida, S.L.k aurkeztu eta Astazaldi Arkitektura estudioak idatzitako «Oartzungo LIN-8 H.I.A. Arkotz HIE hirigintza-jarduerako eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia. Behin betiko onarpenerako dokumentua» eta Ekolurrek idatzitako eremu horren «Ingurumen-alderdien, ESAEren eta Planean egindako kontsulten eta informazio publikoaren integrazioaren laburpen-dokumentua» onartu zituen behin betikoz.

Aipatu udal ebazpena Hiri Antolamenduko Plan Bereziari dagokionez Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren zuzendariak 2024ko urtarrilaren 10ean ingurumen-adierazpen estrategikoari buruz emandako ebazpenaren baitan eman da, 2024ko otsailaren 26ko 41 zk.ko Euskal Herriko Agintzaritzaren Aldizkarian argitaratu dena.

Halaber, behin betiko onarpena jaso duen dokumentazioa Gipuzkoako Foru Aldundiaren planeamenduko erregistrora igorriko da.

Behin betiko onarpenaren ebazpena [www.oartzun.eus](http://www.oartzun.eus) udal web orrian jarriko da ikusgai.

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 hilabeteke 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.

Oartzun, 2024ko urriaren 4a.—Joana Mendiboure, alkatea.  
(7285)

## ERANSKINA

*Lurzati eraikigarriei aplika dakizkiekeen eraikuntza-eta erabilera-ordenantza partikularrak.*

## Aurkibidea:

- b.1 Lurzatiaren ordenantza partikularra.
- b.2 Lurzatiaren ordenantza partikularra.

**48. artikulua. b.1 Lurzatiaren ordenantza partikularra.**

\* Lurzatiaren azalera = 6.957 m<sup>2</sup>(s).

\* Eraikuntzako baldintza partikularrak:

— Aprobetxamendua erregulatzeke baldintzak:

Lurzati pribatuaren azalera = 6.957 m<sup>2</sup>(s).

Lurzati eraikigarriaren gehieneko okupazioa = 2.240 m<sup>2</sup>(s).

Eraikuntza-aprobetxamendua guztira = 5.905 m<sup>2</sup>(t).

≡ Gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua sestra azpiko solairuan = 2.240 m<sup>2</sup>(t).

≡ Gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua sestra gaineko solairuetan = 5.820 m<sup>2</sup>(t).

## AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

*Anuncio*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2024, aprobó definitivamente el documento «Plan Especial de Ordenación Urbana del área de actuación urbanística A.I.U LIN-8 H.I.A. Arkotz del municipio de Oartzun. Documento de aprobación definitiva» redactado por Astazaldi Arkitektura Estudio y el «Documento resumen de la integración de los aspectos ambientales, del ESAE y de las consultas e información pública en el Plan» de dicho ámbito redactado por Ekolur, promovidos por Villa Candida S.L.

Dicha resolución municipal se dicta al amparo de la Resolución de 10 de enero de 2024, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, relativa a la Declaración Ambiental Estratégica en relación con el Plan Especial de Ordenación Urbana, publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 41, de 26 de febrero de 2024.

La documentación objeto de aprobación definitiva se remitirá al registro de planeamiento de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Asimismo, La resolución de aprobación definitiva se expondrá en la página web municipal [www.oartzun.eus](http://www.oartzun.eus).

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.

Oartzun, a 4 de octubre de 2024.—La alcaldesa, Joana Mendiboure.  
(7285)

## ANEXO

*Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas edificables.*

## Índice:

- Ordenanza particular Parcela b.1.
- Ordenanza particular Parcela b.2.

**Artículo 48.º Ordenanzas Particulares parcela b.1.**

\* Superficie de parcela = 6.957 m<sup>2</sup> (s).

\* Condiciones particulares de edificación:

— Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Privada = 6.957 m<sup>2</sup> (s).

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 2.240 m<sup>2</sup> (s).

Aprovechamiento edificatorio total = 5.905 m<sup>2</sup> (t).

≡ Aprovechamiento edificatorio máximo en planta bajo rasant = 2.240 m<sup>2</sup>(t).

≡ Aprovechamiento edificatorio máximo en plantas sobre rasant = 5.820 m<sup>2</sup>(t).

– Eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak:

≡ Eraikuntzaren gehieneko profila: solairu 1 sestra azpian + 3 solairu sestra gainean (I/III).

≡ Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10 metro; Garapeneko Hirigintza Arau hauetako 28. artikuluan arabera.

≡ Lerrokadurak eta sestrak: definizio geometrikoaren arabera (Plan Berezi honen 3.5 plano).

\* Jabari eta erabilera baldintza partikularrak:

Lurzati osoa jabari eta erabilera pribatukoa izango da.

Lurzati pribatu eraikiezina kanalizazioen eta instalazioen bide-zorren mende geratuko da, bai eta aldameneko instalazioen eta espazio publikoen mantentze-lanetarako sarbide-zortasun publikoaren mende ere.

Lurzati pribatu eraikiezina ibilgailuen sarbideetara, aparkalekuek eta maniobretara, zerbitzu-instalazioetara eta zuhaitz zein lorategidun espazio libreetara bakarrik bideratuko da, eta eremu horietan berariaz debekatuta egongo da materialak aire zabalean biltegitzea eta biltzea.

Trenbide-azpiegitura berriaren eraikuntza-mugako lineak (LLE) eragindako lurzati pribatuak irailaren 29ko Trenbide Sektorearen 38/2015 Legeak (LSF) horri dagokionez ezarritako erabilera-mugak bete beharko ditu.

Lurzati berariaz baimendutako erabilerak eraikuntza-mugako lerrokadurek adierazitako esparruaren barruan egin beharko dira.

Sestra azpiko solairua biltegitratze- eta garaje-erabileretarako baino ezin izango da erabili, eta bertan debekatuta egongo da pertsonak luzaroan egotea eskatzen duen jarduerara oro.

Sestra gaineko behe-solairua Hirigintza Araudi Orokorren 73.2 artikuluan jarduera ekonomiko eta tertziarioko gune gisa kalifikatutako zonetarako aurreikusitako edozein erabileretara bideratu ahal izango da.

Sestra gaineko goi-solairuak, hala badagokio, honako erabileretara hauetarako erabili ahal izango dira, Hirigintza Araudi Orokorren 73.2 artikuluan aurreikusitako arteen:

– Era guztietako ondasunak eta produktuak fabrikatzeko, eraldatzeko eta muntatzeko instalazioak.

– Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzeko biltegiak, xehekariak, handizkariak, instalatzaileak, fabrikatzaileak eta banatzaileak hornitzen dituztenak, zuzeneko salmentako zerbitzuarekin edo gabe.

– Merkataritza-gune ertainak edo handiak. Supermerkatuak, hipermerkatuak, etab.

– Handizkako merkataritzarako lokalak.

– Hotel-jardueretara eta turismo-zerbitzuetara, hoteletara, jatetxetara eta abarretara berariaz bideratutako eraikinak eta instalazioak.

– Bulego teknikoak, bulego profesionalak, etab.

– Muntaketa-tailer txikiak, jolas-jardueretarako lokalak, enpresei zerbitzua emateko lokalak, etab.

Berariaz debekatzen da b.1 lurzati «merkataritza-establezimendu handi» gisa erabiltzea, ekainaren 27ko 10/2019 Legean ezarritako baldintzetan.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak Garapeneko Hirigintza Arau hauen 8. artikuluan araututakora egokituko dira.

49. artikulua. b.2 Lurzatiaren ordenantza partikularra.

\* Lurzatiaren azalera = 822 m<sup>2</sup>(s).

\* Eraikuntzako baldintza partikularrak:

– Aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Lurzati pribatuaren azalera = 822 m<sup>2</sup>(s).

– Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

≡ Perfil máximo de edificación: 1 planta bajo rasante + 3 plantas sobre rasante (I/II).

≡ Altura máxima de la edificación: 10 metros; según artículo 28 de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

≡ Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 3.5 de este Plan Especial).

\* Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La parcela privada no edificable se destinará únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

La parcela privada afectada por la línea límite de edificación (LLE) de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF).

Los usos expresamente autorizados en la parcela deberán efectuarse en el interior del recinto señalado por las alineaciones límite de edificación.

La planta bajo rasante sólo podrá destinarse a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ella toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

La planta baja sobre rasante podrá destinarse a cualquiera de los usos previstos en el artículo 73.2 de la Normativa Urbanística general para las zonas calificadas como centros de actividad económica y terciaria.

Las plantas altas sobre rasante, en su caso, podrán destinarse a los siguientes usos, de entre los contemplados en el artículo 73.2 de la Normativa Urbanística general:

– Las plantas de fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.

– Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, con o sin servicio de venta directa.

– Medias o grandes superficies comerciales. Supermercados, Hipermercados, etc.

– Locales para el comercio a por mayor.

– Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc.

– Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.

– Pequeños talleres de montaje, locales de actividades recreativas, locales de servicio a las empresas, etc.

Se prohíbe expresamente el destino de la parcela b.1 al uso de «gran establecimiento comercial», en los términos establecidos por la Ley 10/2019, de 27 de junio.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Artículo 49.º Ordenanzas Particulares parcela b.2.

\* Superficie de parcela = 822 m<sup>2</sup> (s).

\* Condiciones particulares de edificación:

– Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Privada = 822 m<sup>2</sup> (s).

Lurzati eraikigarriaren gehieneko okupazioa = 365 m<sup>2</sup>(s).  
Eraikuntza-aprobetxamendua guztira = 1.095 m<sup>2</sup>(t).  
= Gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua sestra azpiko solairuan = 0 m<sup>2</sup>(t).  
= Gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua sestra gaineko solairuetan = 1.095 m<sup>2</sup>(t).  
– Eraikuntzaren forma erregulatzeako parametroak:  
= Eraikuntzaren gehieneko profila: 3 solairu sestra gainean (-/III).  
= Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10 metro; Garapeneko Hirigintza Arau hauetako 28. artikulua araberara.  
= Lerrokatuak eta sestrak: definizio geometrikoaren arabera (Plan Berezi honen 3.5 plano).  
– Jabari eta erabilera baldintza partikularrak:  
Lurzati osoa jabari eta erabilera pribatukoa izango da.  
Lurzati pribatu eraikiezina kanalizazioen eta instalazioen bidez zorraren mende geratuko da, bai eta aldameneko instalazioen eta espazio publikoen mantentze-lanetarako sarbide-zortasun publikoaren mende ere.

Lurzati pribatu eraikiezina ibilgailuen sarbideetara, aparkalekuek eta maniobretara, zerbitzu-instalazioetara eta zuhaitz zein lorategidun espazio libreetara bakarrik bideratuko da, eta eremu horietan berariaz debekatuta egongo da materialak aire zabalean biltegitzea eta biltzea.

Trenbide-azpiegitura berriaren eraikuntza-mugako lineak (LLE) eragindako lurzati pribatuak irailaren 29ko Trenbide Sektorearen 38/2015 Legeak (LSF) horri dagokionez ezarritako erabilera-mugak bete beharko ditu.

Lurzati berariaz baimendutako erabilerak eraikuntza-mugako lerrokatuak adierazitako esparruaren barruan egin beha dira.

Sestra gaineko solairuak honako erabilera hauetarako erabili ahal izango dira, Hirigintza Araudi Orokorren 73.2 artikuluan aurreikusitakoan artean:

– Hotel-jardueretara eta turismo-zerbitzuetara, hoteletara, jatetxetara eta abarretara berariaz bideratutako eraikinak eta instalazioak.

– Bulego teknikoak, bulego profesionalak, etab.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak Garapeneko Hirigintza Arau hauen 8. artikuluan araututakora egokituko dira.

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 365 m<sup>2</sup> (s).  
Aprovechamiento edificatorio total = 1.095 m<sup>2</sup> (t).  
= Aprovechamiento edificatorio máximo en planta bajo rasante = 0 m<sup>2</sup> (t).  
= Aprovechamiento edificatorio máximo en plantas sobre rasante = 1.095 m<sup>2</sup> (t).  
– Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
= Perfil máximo de edificación: 3 plantas sobre rasante (-/III).  
= Altura máxima de la edificación: 10 metros; según artículo 28 de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.  
= Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 3.5 de este Plan Especial).  
– Condiciones particulares de dominio y uso:  
La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La parcela privada no edificable se destinará únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

La parcela privada afectada por la línea límite de edificación (LLE) de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF).

Los usos expresamente autorizados en la parcela deberán efectuarse en el interior del recinto señalado por las alineaciones límite de edificación.

Las plantas altas sobre rasante podrán destinarse a los siguientes usos, de entre los contemplados en el artículo 73.2 de la Normativa Urbanística general:

– Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc.

– Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.