

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

*Oiartzungo Altzibar auzoko ALT-6 Eremuko R1 orubearen Xehetasun Azterketa.*

Udalaren Osoko Bilkurak, 2025eko uztailaren 23an egindako bilkuran, Azpeitia Isasa, SL-k aurkeztu eta David Calvilla Hidalgo arkitektoak 2025eko martxoan idatzitako «Oiartzungo ALT-6/Altzibar-Mendebaldea eremuko R1 orubearen Xehetasun Azterketa» dokumentua onartu zuen behin betikoz.

Ebazpen hau 2025eko abuztuak 13an argitaratu zen Gipuzkoak ALDIZKARI OFIZIALEAN, iragarkiari bat egiten zaio ondoren aipatzen dena:

6. *Antolamenduaren deskribapena eta justifikazioa.*

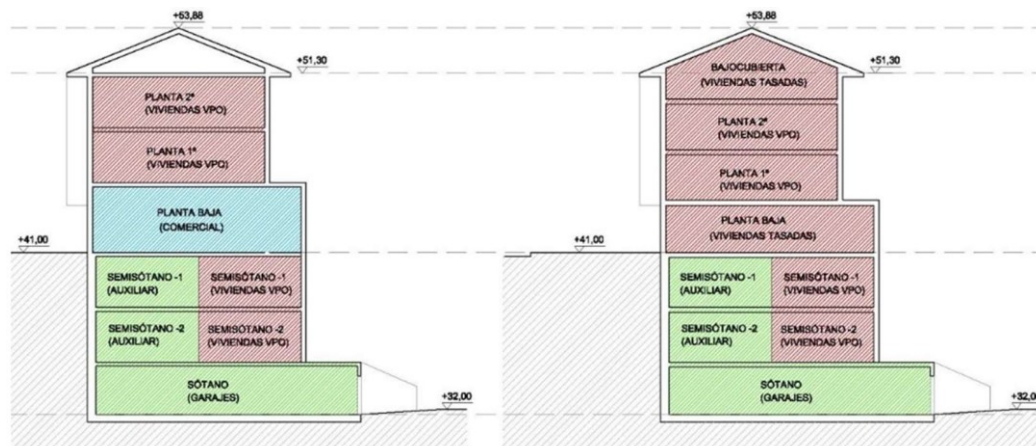
– Etxebizitza-kopurua eta eraikigarritasuna:

Beheko solairuan tasatutako bi etxebizitza eraikitzea proposatzen da, Erabilera Aldaketa Arautzeko Ordenantzaren arabera, non eraikitako 180 m<sup>2</sup>(t)-ko merkataritza-aprobetxamendua zegoen. Etxebizitzek 2 orientazioko fatxadak izango dituzte, eta horietako batek, gainera, GI-3631 errepedearen mailako kanpoko espazio kontatuko du.

Etxebizitzek gain, beheko solairuan bizikletak gordetzeko gela, hondakin gela eta garbiketeta-gela eraikiko da. Pieza horiek, ataria bezala, Oiartzungo HAPOko hirigintza arauen 20.15 artikulua arabera, ez dira zenbatuko, eta, beraz, beheko solairuan, gehiegizko eraikigarritasuna agortu gabe geratuko da. Soberakin hori 47,95 m<sup>2</sup>(t)-koa da.

Teilatupean bi etxebizitza tasatu eraikitzea ere proposatzen da. Azalera emateko HAPBn proposatutako 78,40 m<sup>2</sup>(t)-ko kotari gehitu beharreko eraikuntzaren sestra gaineko forjatua. Ondoriozko eraikigarritasun-gehikuntza konpentsatuko da erabilera tertziarioko eraikigarritasun soberakina, 47,95 m<sup>2</sup>(t)-koa, beheko solairuan kontsumitu ez dena.

Nolanahi ere, gailurraren sestrak eta teilatu-hegal horizontalak mantendu egingo dira, HAPBaren arabera, hurrengo konparazio-eskeman ikus daitekeen bezala:



AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

*Estudio de Detalle de la parcela R1 del ámbito ALT-6 del barrio de Altzibar de Oiartzun.*

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de julio de 2025, aprobó definitivamente el documento de fecha marzo 2025 «Estudio de Detalle de la parcela R1 del ámbito AIU ALT-6/Altzibar-Mendebaldea de Oiartzun» redactado por el arquitecto David Calvilla Hidalgo y promovido por Azpeitia Isasa S.L.

Dicha resolución se publicó el día 13 de agosto del 2025 en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, se adjunta al anuncio realizado la siguiente información:

6. *Descripción y justificación de la ordenación.*

– Número de viviendas y edificabilidad:

Se propone construir dos viviendas tasadas en planta baja, de acuerdo con la Ordenanza Reguladora de Cambio de Uso, donde existía un aprovechamiento comercial de 180 m<sup>2</sup>(t) construidos. Las viviendas contarán con fachadas a 2 orientaciones y una de ellas contará además con espacios exteriores al nivel de la GI-3631.

Además de las viviendas, en planta baja se construirán el cuarto para guarda de bicicletas, el cuarto de residuos y el cuarto de limpieza. Estas piezas al igual que el portal, según el artículo 20.15 de las normas urbanísticas del PGOU de Oiartzun no computarán, por lo que quedará un exceso de edificabilidad sin agotar en planta baja. Este exceso se cuantifica en 47,95 m<sup>2</sup>(t).

También se propone construir dos viviendas tasadas en la bajocubierta. Para dotarlas de superficie suficiente a añadir a lo 78,40 m<sup>2</sup>(t) propuestos en el PEOU, se propone modificar las cotas de los forjados sobre rasante de la edificación. El aumento de edificabilidad resultante se compensará con el exceso de edificabilidad de uso terciario no consumido en planta baja de 47,95 m<sup>2</sup>(t).

En cualquier caso se mantendrán las rasantes del gailur de y los aleros horizontales según el PEOU como se puede observar en el siguiente esquema comparativo:

Horrela, Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako gehieneko eraikigarritasunaren batura 521,60 m<sup>2</sup>(t)-koa izango da, eta etxebizitza tasaturako gehieneko eraikigarritasuna 258,40 m<sup>2</sup>(t)-koa izango da.

Garajeak eta eranskinetara bideratutako sotoan eta erdisotoetan 534,00 m<sup>2</sup>(t)-ko gehieneko sestra azpiko (Bajo Rasante) eraikigarritasuna mantenduko da.

– Eraikuntzaren erabilerak:

Sotoko solairuak: Garajeak eta trastelekuak.

Erdisotoko solairua -2: 2 Babes Ofizialeko Etxebizitza eta trastelekuak.

Erdisotoko solairua -1: 2 Babes Ofizialeko Etxebizitza eta trastelekuak.

Beheko solairua: Ataria, bizikleta gela, hondakinentzako erre-serba gela, 2 etxebizitza tasatu.

Lehenengo solairua: 2 Babes Ofizialeko Etxebizitza.

Bigarren solairua: 2 Babes Ofizialeko Etxebizitza. Teilatupea: 2 etxebizitza tasatu.

– Profilak eta altuerak:

S+2SS+PB+P1+P2+PBCko eraikuntza-profila ezartzen da.

Teilatu-hegal horizontalaren gailurreko sestra maximoa +51,30-kotan mantentzen da, HAPNaren arabera.

Estalkiaren gehieneko malda % 40an mantenduko da, HAPNaren arabera.

– Eraikuntzaren lerrokadurak:

HAPB proposatutako lerrokadurak mantentzen dira.

– Hegalkinak:

HAPBan bezala, Done Petri kalerantz doan hegoaldeko fatxadaren ere baimentzen da, eta horiek garapenaren % 100 estali ahal izango dute, itxiak nahiz irekiak izan, edo bi motetako konbinazio bat izan. Gainera HAPOn arabera, eraikinaren iparraldeko fatxadaren beheko solairuetan 1 m-ko sakonera eta fatxadaren garapenaren % 40 arteko hegalkinak baimentzen dira.

– Urbanizazioaren sestrak:

HAPBan proposatutako urbanizazio-sestrak mantentzen dira.

– Okupazioa:

Sestra gainean eraikita, oinplanoan okupaziorik handiena mantentzen da (201,60 m<sup>2</sup>op).

Sestra azpiko eraikuntza duten solairuetan okupaziorik handiena mantentzen da (313,40 m<sup>2</sup>op).

– Aparkalekuaren eta ibilgailuentzako sarbidearen gutxieneko zuzkidura:

Etxebizitza berrien aparkaleku-beharrari zerbitzua emateko, 8 plazaz gain eraikinaren sotoan proiektatutako 4 garaje-plaza eraikitzea proposatzen da. Done Petri kaletik sarbidea duten etxebizitzaren atariaren aurreko azalera (ondoko eraikinean dagoen eredu berekoa). Aparkalekua zeharka egingo da, espaloitiak doazen oinezkoentzat, arriskuak murrizteko.

– Irisgarritasunaren legea:

Hiri-inguruneen, espazio publikoen eta eraikinen irisgarritasunari buruzko dekretua betetzen da eta informazio eta komunikazio sistema 2000ko ekainaren 12ko 68/2000 Dekretua.

Lursailerako sarbidea maila berean egiten da, araudian ezarritakoa betetzeko.

Lursailera sartzeko pasabidea espaloia eten gabe egingo da, espaloien zabalera osoa jeitsiz.

– Sektorekako eraginak:

ALT-6/Altzibar-Mendebaldea eremua Oiartzungo Plan Orokorreko 27.2.J ordenantzetako zortasun aeronautikoek eragindako lurzoruetan dago.

De esta forma la suma total de la edificabilidad máxima destinada a VPO será de 521,60 m<sup>2</sup>(t), y la edificabilidad máxima destinada a vivienda tasada será de 258,40 m<sup>2</sup>(t).

Se mantiene la edificabilidad máxima BR de 534,00 m<sup>2</sup>(t) en sótano y semisótanos destinados a garajes y anejos.

– Usos de la edificación:

Plantas de sótano: Garajes y trasteros.

Planta semisótano -2: 2 viviendas VPO y trasteros.

Planta semisótano -1: 2 viviendas VPO y trasteros.

Plantas baja: Portal, cuarto de bicicletas, cuarto de reserva para residuos, 2 viviendas tasadas.

Planta primera: 2 viviendas VPO.

Planta segunda: 2 viviendas VPO. Bajocubierta: 2 viviendas tasadas.

– Perfiles y alturas:

Se establece un perfil de edificación de S+2SS+PB+P1+P2+PBC.

Se mantiene la máxima rasante de coronación de alero horizontal a cota +51,30 según el PEOU.

Se mantiene la pendiente máxima de cubierta en un 40 % según el PEOU.

– Alineaciones de la edificación:

Se mantienen las alineaciones propuestas en el PEOU.

– Vuelos:

Se autorizan como en el PEOU en la fachada Sur hacia Done Petri Kalea, pudiendo éstos cubrir el 100 % del desarrollo de la misma tanto si son cerrados, como si son abiertos, o una combinación de ambos tipos. Además, se autorizan en la fachada Norte vuelos de 1 m de fondo y hasta un 40 % del desarrollo de la fachada según el PGOU en las plantas bajas del edificio.

– Rasantes de la urbanización:

Se mantienen las rasantes de urbanización propuestas en el PEOU.

– Ocupación:

Se mantienen la máxima ocupación en planta con edificación sobre rasante (201,60 m<sup>2</sup>op).

Se mantienen la máxima ocupación en planta con edificación bajo rasante (313,40 m<sup>2</sup>op).

– Dotación mínima de aparcamiento y acceso rodado:

Para dar servicio a la necesidad de aparcamiento de las nuevas viviendas, además de las 8 plazas proyectadas en el sótano de la edificación, se propone la construcción de 4 plazas de garaje en superficie delante del portal de las viviendas con acceso desde Done Petri kalea (del mismo modo que en el edificio contiguo). El aparcamiento se hará de forma transversal para reducir riesgos con los peatones que circulen por la acera.

– Ley de accesibilidad:

Se cumple con el decreto de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistema de información y comunicación Decreto 68/2000 del 12 de junio del año 2000.

El acceso a la parcela se hace a nivel para cumplir con lo establecido en la normativa.

El vado de acceso a la parcela se realizará sin interrumpir la acera bajando la anchura completa de la misma.

– Afecciones sectoriales:

El ámbito ALT-6/Altzibar-Mendebaldea se encuentra en suelos afectados por servidumbres aeronáuticas de las Ordenanzas 27.2.J del Plan General de Oiartzun.

Edozein eraikuntza Legezko zortasun aeronautikoei ukitutako zonetako eraikina edo egitura, era berean, horretarako behar diren baliabideak instalatzea, edo zuhaitzak landatzeko, beharrezkoa izango da, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) aldeko ebazpena, 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 584/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen adostasunarekin.

Zentzu horretan, 2021eko urtarrilean behin betiko onespena aurretik, ALT-6/Altzibar-Mendebaldea eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia, AESAren aldetik aldeko txostena jaso zuen.

Xehetasun-azterketa honetan, HAPBan agertzen diren altuera kotak eta kokapen eraikuntza berak ditu eta AESAri bidaliko zaio, aztertu eta izapidetu dezan.

Lurzatia ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemailearen eraginpean ere badago. Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bategina onartzen duena.

R1 lurzatiak hegoalderantz GI-3631 errepidearekin egiten du muga. Errepide arrunta da, sare Lokal Grisaren barruan Dekretuaren arabera:

57. artikulua. Eraikuntzak, oro har.

Debekatuta dago errepideen berdinketaren kanpoko ertzetik edo lerrotik 8 metro baino gutxiagora eta bideen zabalgunetik 3 metro baino gutxiagora eraikitzea.

Gainera, errepideetako galtzadaren ertzetik edo kanpoko lerrotik gutxieneko distantzia hauxe izango da:

– Lehetasuneko eta Oinarrizko Intereseko Sareko autobideak eta autobideak (sare gorria eta laranja): 50 metro.

– Lehetasuneko eta Oinarrizko Intereseko Sareko gainera-ko errepideak (sare gorria eta laranja): 25 metro.

– Eskualde-sareko errepideak (sare berdea): 18 metro.

– Sare Lokaleko errepideak (sare orilla): 18 metro.

– Sare Lokaleko errepideak (sare grisa): 12 metro.

Hiri-lurzoruko zonetan, arestian adierazitakoak baino distantzia txikiagoko eraikuntzak baimendu ahal izango dira, baldin eta eraikin bat baino gehiago egoteak hala eskatzen duten egitatezko lerrokadurak markatzen baditu. Antolamendu Planik badago, bertan eskatutakoa izango da distantzia.

Kasu honetan, ALT-6/Altzibar-Mendebaldea eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziak R1 lurzatiaren eraikuntzaren lerrokadura ezartzen du, eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpigituretako Departamentuak aldeko txostena eman zuen.

7. Hirigintza-parametroen laburpena Xehetasun Azterketa.

La construcción de cualquier edificio o estructura en las zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas Legales, así como la instalación de los medios necesarios para ello, o la plantación de árboles, requerirá la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de conformidad con los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por el Real Decreto 297/2013.

En ese sentido el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito ALT-6/Altzibar-Mendebaldea recibió por parte de AESA un informe favorable antes de su aprobación definitiva en enero de 2021.

El presente Estudio de Detalle en el que figuran las mismas cotas de altura y emplazamiento de la Edificación que en el PEOU se enviará a AESA para su estudio y tramitación.

La parcela también se encuentra afectada por el Decreto Foral Normativo de 1/2006 de 6 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

La parcela R1 linda hacia el Sur con la carretera GI-3631. Se trata de una carretera convencional dentro de la Red Local Gris. Según el Decreto:

Artículo 57. Construcciones en general.

Queda prohibida toda construcción a menos de 8 metros del borde o línea exterior de la explanación de las carreteras y de 3 metros de la de los caminos.

La distancia mínima, además, al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras será la siguiente:

– Autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica (red roja y naranja): 50 metros.

– Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (red roja y naranja): 25 metros.

– Carreteras de la Red Comarcal (red verde): 18 metros.

– Carreteras de la Red Local (red amarilla): 18 metros.

– Carreteras de la Red Local (red gris): 12 metros.

En las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios marquen alineaciones de hecho que así lo aconsejen. En caso de existencia de Plan de Ordenación, la distancia será la exigida en el mismo.

En este caso el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito ALT-6/Altzibar-Mendebaldea establece la alineación de la edificación en la parcela R1, y tuvo un informe favorable por parte del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación de Gipuzkoa.

7. Resumen parámetros urbanísticos Estudio de Detalle.

Parametroak	Xehetasun Azterketa
Lurzatiaren azalera	402 m <sup>2</sup> (p)
Eraikuntzako tipologia	Eraikin exentua
Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako SR eraikigarritasun maximoa	521,60 m <sup>2</sup> (t)
Erabilera berrirako SR eraikigarritasun maximoa etxebizitza tasatua	258,40 m <sup>2</sup> (t)
Garaje eta trastelekuetarako BR eraikigarritasun maximoa	534 m <sup>2</sup> (t)
SR eraikinaren oinplanoko gehieneko okupazioa	201,60 m <sup>2</sup> op
BR eraikinaren oinplanoko gehieneko okupazioa	313,40 m <sup>2</sup> op
Done Petri Kaletik baimendutako perfila	S+2SS+PB+P1+P2+PBC
Hegal horizontalaren gailurreko sestra maximoa	+51,30
Sotoko oinplanoko erabilera	Garajea eta trastelekua

Parametroak	Xehetasun Azterketa
Erabilera -1 erdi-sotoko solairuan	2 Babes Ofizialeko Etxebizitza eta trastelekua
Erabilera -2 erdi-sotoko solairuan	2 Babes Ofizialeko Etxebizitza eta trastelekua
Beheko solairuko erabilera, HAPB komertzialaren arabera 180 m <sup>2</sup> (t)	2 etxebizitza tasatua 132,05 m <sup>2</sup> (t)
Beheko solairuko beste erabilera batzuk	Ataria, bizikleta gela, hondakin gela...
1. solairuko erabilera	Babes Ofizialeko Etxebizitza 2
2. solairuko erabilera	Babes Ofizialeko Etxebizitza 2
Estalkipeko erabilera HAPBren arabera 78,40 m <sup>2</sup> (t) BOE	2 etxebizitza tasatu berri 126,35 m <sup>2</sup> (t)
Partzelako aparkaleku plazaren gutxieneko zk.	8 plaza eraikinean eta 4 kanpoaldean
Geometria baldintzak, lerroakdurak, erretiroak, hegalkinak	06 eta 07 planoen arabera
Estalkiaren gehieneko malda	< % 40
Gainjarritako baldintzak	Zortasun aeronautikoa Gipuzkoako Errepideen Foru Dekretua

Parámetros	Estudio de Detalle
Superficie de parcela	402 m <sup>2</sup> (p)
Tipología edificatoria	Edificación exenta
Máx. edificabilidad SR para uso VPO	521,60 m <sup>2</sup> (t)
Máx. edificabilidad SR para nuevo uso vivienda tasada	258,40 m <sup>2</sup> (t)
Máx. edificabilidad BR para garajes y trasteros	534,00 m <sup>2</sup> (t)
Máx. ocupación en planta con edificación SR	201,60 m <sup>2</sup> op
Máx. ocupación en planta con edificación BR	313,40 m <sup>2</sup> op
Perfil autorizado desde Done Petri Kalea	S+2SS+PB+P1+P2+PBC
Máx. rasante de coronación de alero horizontal	+51,30
Uso en planta Sótano	Garajes y trasteros
Uso en planta Semisótano -1	2 viviendas VPO + trasteros
Uso en planta Semisótano -2	2 viviendas VPO + trasteros
Uso en planta Baja - según PEOU comercial 180 m <sup>2</sup> (t)	2 nuevas viviendas tasadas 132,05 m <sup>2</sup> (t)
Otros usos en planta Baja	Portal, cuarto bicicletas, residuos etc.
Uso en planta 1. <sup>a</sup>	2 viviendas VPO
Uso en planta 2. <sup>a</sup>	2 viviendas VPO
Uso en Bajocubierta - según PEOU 78,40 m <sup>2</sup> (t) VPO	2 nuevas viviendas tasadas 126,35 m <sup>2</sup> (t)
N.º mínimo de plazas de aparcamiento en parcela	8 plazas en la edificación/4 exteriores
Condiciones geométricas, alineaciones, retiros, vuelos	Según planos 06 y 07
Pendiente máxima de cubierta	< 40 %
Condicionantes superpuestos	Servidumbres aeronáuticas Decreto Foral Carreteras Gipuzkoa

Oiartzun, 2025eko abuztuaren 25a.—Alkatea.

(6085)

Oiartzun, a 25 de agosto de 2025.—El alcalde.

(6085)