



**GAIA /  
ASUNTO**

HIRIGINTZA BATERAGARRITASUNA / COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

**ESKATZAILEA /  
SOLICITANTE**

HEZKUNTZA DEPARTAMENTUA / DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN

**TEKNIKARIA /  
TECNICO**

**KOKAPENA/  
EMPLAZAMIENTO**

### **ESKARIA / SOLICITUD**

Se solicita al Servicio de Asesoría Urbanística municipal del Valle de Baztan informe sobre compatibilidad urbanística de propuestas técnicas presentadas a la licitación para redacción de Proyecto para Centro de Formación Profesional en Oronoz.

### **TXOSTENA / INFORME**

Tras analizar las propuestas técnicas presentadas a la licitación, desde los servicios técnicos del Departamento de Educación se solicita al servicio de asesoría urbanística municipal informe urbanístico de compatibilidad sobre las propuestas técnicas presentadas a la licitación.

Analizada la documentación técnica disponible incluida en las propuestas técnicas presentadas, por parte del servicio urbanístico municipal se aprecia un aspecto como es altura de la edificación que en algunos casos presenta incompatibilidades manifiestas con las determinaciones urbanísticas aplicables:

#### **- Situación normativa municipal sobre la determinación de Alturas de la edificación**

En referencia a las alturas máxima de la edificación definidas por la Normativa Urbanística aplicable, el Artículo 5.- Suelo Dotacional de las Normas Urbanísticas Particulares indica que "La altura de la edificación y la altura máxima a cornisa será la que se derive de las necesidades de la actividad dotacional."

Posteriormente, la Modificación Puntual Estructurante redactada para la implantación del Dotacional Centro Educativo Público en dicho ámbito indica recoge como determinación adicional, al margen del artículo 5, recoge:

*"La altura máxima de la edificación será de 10 metros en el encuentro del alero con la fachada del inmueble en el caso de volúmenes de B+2, y de 7m. en el caso de volúmenes de B+1."*

Por lo tanto, debe considerarse que al margen de lo definido en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas Particulares, se establecen las mencionadas alturas máximas.

En referencia a la interpretación y aplicación de dichas determinaciones, debe ser tenido en cuenta que las ordenanzas municipales establecen las siguientes definiciones:

*Altura de la Edificación: Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical desde el punto de la rasante de la acera situada en la mitad de la alineación de la fachada hasta la línea baja del encuentro por el exterior de los muros de fachada con el forjado de cubierta.*

Atendiendo a dicha definición, y atendiendo a una interpretación garantista del mismo, la rasante de referencia debe considerarse la 146,70m. correspondiente a la acera (extraído de la documentación topográfica aportada por el Departamento de Educación junto con la documentación técnica para la elaboración de las ofertas técnicas), con respecto a la cual la parcela presenta una ligera pendiente descendente hacia el río.

Sobre dichos parámetros normativos, se ha procedido al análisis de la altura de edificación constatable en base a la documentación técnica incluida en las ofertas técnicas aportadas, de cuyo análisis se ha podido constatar que existen dos propuestas técnicas que ciertamente excederían la altura de edificación aplicable:

- **Propuesta “Bidea”:**

Atendiendo a la documentación disponible, se trata de una propuesta que resuelve la totalidad de la edificación en B+1 con una altura de edificación acotada de 8,35m., lo cual excede en 1,35 la altura máxima definida normativamente.

En descenso de la parcela desde la acera referencia para adoptar la rasante de referencia es de aprox. 0,50m., por lo que la edificación propuesta presenta una altura que excede del máximo definido.

- **Propuesta “Mugairi”:**

Atendiendo a la documentación disponible y a pesar de la ausencia de acotación que presenta, analizada la propuesta se constata que las alturas de la edificación propuesta excede del máximo normativo de 10,00m. fijado para inmuebles de B+2.



Elizondo, 2022-ko azaroak 16

Gotzon Olarte Gorosabel