

UDAL ADMINISTRAZIOA

7

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

ASTEASUKO UDALA

Iragarkia

2014ko abuztuaren 8ko 2014/218 Alkatetza ebazpenaren bitartez, eta Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak, ekainaren 30ekoak, Zazpigarren Xedapen gehigarriko zortzigarren puntuan ezarritakoa betez, jendaurrean ikusgai jartzea erabaki da hogeit eguneko epean, Arau Subsidiarioetako E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremua aldatzea helburu duen Hirigintza-hitzarmena, interesdunek bidezkotzat jotzen dituzten alegazioak jartzeko aukera izan dezaten.

Asteasu 2014ko abuztuaren 28a.—Maria Pilar Legarra Cortajarena, alkatea. (7906)

Asteasuko Arau Subsidiarion aldaketa puntuala. Arau Subsidiarioetako E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremua.

Sustatzailea: Txomin Mendizabal Arruti jauna.

Asteasun, 2014ko(e)an.

BILDU DIRA

Batetik: andrea, adinez nagusia eta asteasuarra; NAN:

Eta bestetik: Txomin Mendizabal Arruti jauna, adinez nagusia eta asteasuarra, Elizmendi auzoko Muño Berri etxekoa, hain zuzen ere; NAN: 72.436.699-Q.

PARTE HARTU DUTE

..... andreak, Asteasuko Udalaren izenean eta ordezkari gisa, alkate-udalburua baita eta hitzarmen hau sinatzeko eskubidea baitu, osoko bileran hartuta erabakia medio. Udaleko idazkari jaunak lagunduta jardun du.

Txomin Mendizabal Arruti jaunak, norberaren, Anttoni Alcorta Eguilegor andreak, Blas Luis Mendizabal Arruti jaunaren eta Juan Antonio Mendizabal Arruti jaunaren izenean. Izan ere, Asteasuko udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioetako E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremuan (HJE) dauden lursail pribatu guztien jabe dira: guztiei laurden zatitu gabe bana dagokie, lehenbiziko biei modu pribatiboan eta azken biei beren ezkontza-sozietateetan.

Bi alderdiek Hirigintza Hitzarmen hau sinatzeko ahalmen nahikoa aitortu diote elkarri, eta hauek dira jaso dituzten.

AURREKARIAK

Lehena: Asteasuko Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioak 2008ko urriaren 21ean onartu zituen behin betiko Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, eta 2009ko urtarrilaren 15ean argitaratu ziren Gipuzkoako ALDIZKARI

AYUNTAMIENTO DE ATEASU

Anuncio

Mediante Resolución 2014/218 de fecha 8 de agosto de 2014, y de conformidad con lo establecido en el párrafo octavo de la Disposición Adicional séptima de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma Vasca, se ha resuelto someter a información pública, por el plazo de 20 días, el Convenio urbanístico para la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del área de intervención urbanística A.I.U. E-4 de Asteasu. A dicho efecto se publica el texto íntegro del convenio, a fin de que se puedan presentar las alegaciones que se consideren oportunas.

Asteasu, a 28 de agosto de 2014.—La alcaldesa, Maria Pilar LegarraCortajarena. (7906)

Convenio urbanístico para la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del área de intervención urbanística A.I.U. E-4 de Asteasu.

Promotor: D. Txomin Mendizabal Arruti.

En Asteasu, a de 2014.

REUNIDOS

De una parte: Doña mayor de edad, vecino de Asteasu, con D.N.I. n.º

Y de la otra: Don Txomin Mendizabal Arruti, mayor de edad, vecino de Asteasu con domicilio en Casa Muño Berri en el Barrio Elizmendi s/n, con D.N.I. n.º 72.436.699-Q.

INTERVIENEN

Doña en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Asteasu, en su condición de Alcalde-Presidente, facultada para la firma del presente convenio en virtud de Acuerdo Plenario de Actúa asistida por el Secretario del Ayuntamiento don

Don Txomin Mendizabal Arruti actuando en nombre propio y en representación de doña Anttoni Alcorta Eguilegor, de don Blas Luis Mendizabal Arruti y de don Juan Antonio Mendizabal Arruti como propietarios por cuartas e iguales partes indivisas el primero y la segunda con carácter privativo y el tercero y cuarto para sus respectivas sociedades conyugales de la totalidad de los terrenos privados incluidos en al Área de Intervención Urbanística A.I.U. E-4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de Asteasu.

Las partes, según actúan, se reconocen mutuamente capacidad de obrar suficiente para suscribir el presente Convenio Urbanístico y dejar constancia de los siguientes.

ANTECEDENTES

Primero: Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 21 de octubre de 2008 y publicadas en el BOLETIN OFICIAL

OFIZIALEAN. Onartutako arauen arabera, E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremuak (HJE) 3.071 m² inguru dauzka eta bizitegi-lurzoru hiritarra da.

Bigarrena: Txomin Mendizabal Arruti E-4 HJEn dauden lur guztien jabe bakarra da; lehen esan bezala, eremu horrek guztira 3.071 m² inguru dauzka.

Hirugarrena: Indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen arabera, hau da eremu horren hirigintza-fitxa:

E-4 HJEn hirigintza-fitxa:

(Ikusi 3, 4 eta 5.2 planoak eta erantsitako orri grafikoa).

A. Gaur egungo mugak eta egoera.

Lursailak 3.071 m² dauzka eta Elizmendi auzoaren hegoaldean dago, Eskolaren ondoan.

Landa huts bat da, gaur egun lurzoru urbanizaezin gisa sailkatua. Ordea, Elizmendira igotzeko bidearen eta herrigunearen perimetroaren mugakide denez, aproposa da bizitegi-gune txiki bat eta aparkaleku publiko bat jartzeko.

B. Proposatutako hirigintza-antolamendua.

Bi etxebizitza-eraikin berri egitea, bina bizitzakoa.

Eskola ondoan aparkaleku publiko bat jartzea, 35 ibilgailurentzako, eta eremua hiritartu ondoren lagatzea.

Aparkaleku berrirako sarbidea bizitegi-gunerako ibilgailuentzako sarbidea ere izango da.

C. Hirigintza-araudi orokorra.

– Azalera: 3.071 m².

– Saillapena: hiri-lurzorua.

– Zonifikazio orokorraren egitura: (3. planoaren arabera).

– Gizarte-ekipamenduko sistema: 1.720 m².

– Bizitegi-gunea: 1.351 m².

– Etxebizitza-kopurua: 4.

D. Hirigintza-lana kudeatzeko eta arautzeko prozesua.

Eraikuntza-proiektu baten bidez zuzenean egikaritzeko lursaila; eraikuntza-proiektuaz gain, E-4 HJE osoa hiritartzeko obren proiektu osagarria egin beharko litzateke. Lankidetzaz jarduerako sistema.

Eraikuntza-lizentzia bi baldintza hauekin emango da: bate-tik, urbanizazioa egikaritzeko bermeak eratzea; eta bestetik, jabari eta erabilera publikoko lursail osoa lagatzea.

E. Hirigintza-araudia, zehatz-mehatz.

– Hiri-egitura eta zonifikazio zehatza.

E-4 HJEn hiri-egitura eta zonifikazio zehatza 4 eta 5.2 planoetan eta erantsitako orri grafikoa jasotako xedapenen arabera izango dira.

E-4 HJEn egongo dira, batetik, bizitegi-lurzoru pribatu eraikigarri bat; eta bestetik, aparkaleku publikoa jartzeko eta lagatzeko eremu bat.

– Eraikuntza-aprobetxamendua.

– Bizitegi-gunea.

– Etxebizitza-kopurua: 4.

– Eraikuntza-profila: erdisotoa + etxabea + solairu bat.

– Gehienez 6 metroko garaiera, teilatu-hegalera.

– Etxabearen sestra gaineko kota: +129, gutxi gorabehera.

– Eraikuntza-lerrokatze handienak: orri grafikoa arabera-koak.

de Gipuzkoa el 15 de enero de 2009. Las Normas aprobadas delimitan el Área de Intervención Urbanística A.I.U. E-4 con una superficie aproximada de 3.071 m² con clasificación de suelo urbano y calificación residencial.

Segundo: Don Txomin Mendizabal Arruti es propietario único de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Área A.I.U. E-4 que alcanzan la superficie antes señalada de 3.071 m².

Tercero: La Ficha Urbanística del Área según las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes es la siguiente:

Ficha urbanística del A.I.U. E-4.

(Ver planos nos 3, 4 y 5.2, y hoja gráfica adjunta).

A. Delimitación y situación actual.

Parcela de 3.071 m² enclavada en el SE del núcleo de Elizmendi junto a las Escuelas.

Se trata de una campa desocupada, actualmente clasificada como suelo no urbanizable, pero que al ser colindante con el vial de subida a Elizmendi y al perímetro de la delimitación del núcleo urbano resulta idónea para acoger un pequeño desarrollo residencial y posibilitar la creación de una explanada de aparcamiento público.

B. Propuesta de ordenación urbanística.

Construcción de dos nuevos edificios residenciales con 2 viviendas cada uno.

Creación de una dotación de aparcamiento público junto a las Escuelas, con 35 plazas y cesión de la misma una vez urbanizada.

El vial de acceso al nuevo aparcamiento constituye, así mismo, el acceso rodado a la parcela residencial.

C. Normativa urbanística general.

– Superficie: 3.071 m².

– Clasificación: Suelo urbano.

– Estructura general zonificación global: (Según plano n.º 3).

– Sistema de equipamiento comunitario: 1.720 m².

– Zona residencial: 1.351 m².

– N.º de viviendas: 4.

D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

Parcela de ejecución directa mediante elaboración de Proyecto de Edificación con Proyecto Complementario de Obras de Urbanización de la totalidad del ámbito de la A.I.U. E-4. Sistema de actuación de Cooperación.

Licencia de edificación condicionada a la constitución de garantías sobre ejecución de la urbanización y la cesión de todo el suelo destinado a dominio y uso público.

E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana y zonificación pormenorizada.

La estructura urbana y la zonificación pormenorizada del A.I.U. E-4 se ajustarán a las disposiciones contenidas en los planos nos 4 y 5.2 y en la hoja gráfica adjunta.

Dentro de la A.I.U. E-4 se define una parcela privada residencial edificable y un ámbito de suelo de cesión para aparcamiento público.

– Aprovechamiento edificatorio.

– Parcela residencial.

– N.º de viviendas: 4.

– Perfil edificatorio: SS+PB + I.

– 6 metros de altura máxima al alero.

– Cota de rasante de planta baja: +129, aproximadamente.

– Alineaciones máximas de edificación: Según hoja gráfica.

- Etxabearen eraikuntza-azalera handiena: 286 m².
- Sestra gaineko eraikigarritasun handiena: 572 m² t.e.
- Erdisotoaren eraikuntza-azalera handiena: 714 m².
- Urbanizazioa eta hornikuntza.
- Hartuneak, ibilgailuentzako sarbidea eta bizitegi-gunearen itxitura.
- Aparkaleku publiko bat jartzea, gutxienez 35 ibilgailurentzako.
- Behin urbanizatu ondoren, jabari eta erabilera publikoko lurzoru osoa doan lagatzea.
- Bizitegi-gunearen barruan, bizitza bakoitzeko bi ibilgailurentzako aparkalekuak jartzea, gutxienez.

Laugarrena: Aipatu hirigintza-fitxan bi bizitzako bi etxe eraikitzea aurreikusi da; hauek dira etxe horien eraikuntza-azalera handienak: etxabearen 286 m², sestra gainean 572 m² t.e. eta erdisotoan 714 m². Ondorioz, etxebizitza berriek 143 m²-ko bizitegi-azalera itxia eta 178,5 m²-ko erdisotoa izango dituzte.

Udalak eta lurren jabeak izandako elkarrizketetan ondorioztatuta dute plan hori gaur egun ez dela egokia, salmenta-prezioa handia izango litzatekeelako, eta, horregatik, egokiagoa dela, batetik, metro koadro gutxiagoko etxebizitzak egitea, hau da, erdisotoa ez eraikitzea eta sestra gaineko garaiera eraikigarria handitzea, garajeak lur gainean egiteko; eta bestetik, bizitza gehiago jartzea.

Bosgarrena: Hirigintza-fitxan 35 ibilgailurentzako aparkaleku ageri da, eta leku gehienak hasierako lursailean daude jarrita, 10 leku bakarrik daude kale ertzean. Azken urteetan, Elizmendi auzoan bertan, Asteasuko Eskola dagoen lekuan, ikastetxea berri eta handitzearekin batera ibilgailurentzako aparkaleku handi bat jarri da; aparkaleku hori erdi hutsik egoten da beti, jende gutxi utzi behar izaten duelako ibilgailua han. Ondoko elizan hileta-elizkizunen bat egiten denean bakarrik betetzen da. Apenas erabiltzen da ikastetxeari lotutako aparkaleku gisa, haurrak Eskolara eramaten dituztenek ez baitute kotxea aparkatzen, geldialdi txiki bat egitea nahikoa baita.

Gauzak horrela, Udalak, lurren jabeak hala eskatuta, indarrean dauden arauetan E-4 HJEko lursaileko aparkalekurako zehaztu baino ibilgailu gutxiagorentzako lekua jartzea proposatu du, eta kale ertzean gehiago jartzea, erabiltzaileentzako a proposaok direlako.

Seigarrena: Lurren jabearen eremuaren batez besteko aprobetxamenduaren %15 Udalari lagatzea dagokio. Ordea, aprobetxamendu hori baloratze aldera aurreko lurren jabearekin sinatutako hirigintza-hitzarmena berrikusi eta balorazio berri bat egin behar da, gaur egungo salmenta-prezioak aintzat hartuta.

Zazpigarrena: Aurrekari horiek guztiak kontuan hartuta, lurren jabeak eta Asteasuko Udalak Plangintzako eta Kudeaketako Hirigintza Hitzarmen bat sinatu nahi dute, dagozkie konpromisoak jasotze aldera. Hauek dira, labur-labur, konpromiso horiek:

- E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremurako hirigintza-fitxa berri bat egitea, eta fitxa horretan eremua garatu ahal izateko aprobetxamendu eta kargak zehaztea.
- Asteasuko Udalak, hitzarmen honetan bildutakoak jasoko dituen Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Zehatzaren dokumentua behin betiko onartu bitartean, berrespenak bideratzeko eta onartzeko hartzen dituen konpromisoak zehaztea.

- Ocupación edificatoria máxima en planta baja: 286 m².
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 572 m²t.e.
- Ocupación edificatoria máxima en semisótano: 714 m².
- Urbanización y dotaciones.
- Acometidas, acceso viario y cerramiento de la parcela residencial.
- Construcción de un aparcamiento público con una dotación mínima de 35 plazas de aparcamiento.
- Cesión gratuita, una vez urbanizado, de todo el suelo de dominio y uso público.
- 2 plazas de aparcamiento por vivienda como dotación mínima en el interior de la parcela residencial.

Cuarto: En la Ficha Urbanística anterior se prevé la construcción de dos edificios bifamiliares con una ocupación edificatoria máxima en planta baja de 286 m², una edificabilidad máxima sobre rasante de 572 m²t.e. y una ocupación edificatoria máxima en semisótano de 714 m². Con ello, las nuevas viviendas a construir resultarán con una superficie cerrada residencial de 143 m² y con 178,5 m² de planta de semisótano.

En las conversaciones mantenidas entre el Ayuntamiento y el propietario de los terrenos se ha llegado a la conclusión de que dicha promoción resulta inadecuada en los tiempos actuales por el elevado precio de venta que resultaría y que por ello resulta preferible posibilitar una construcción más acorde con el momento actual suprimiendo metros cuadrados totales ejecutables no construyendo la planta de semisótano y aumentando el techo edificable sobre rasante para posibilitar la construcción del garaje en superficie, y aumentando también el número de viviendas.

Quinto: La misma Ficha Urbanística prevé la construcción de 35 plazas de aparcamiento en superficie dentro del ámbito del Área que se resuelven en su mayor parte en el interior de la parcela primitiva, con sólo 10 plazas en el borde de la calle. En los últimos años en el Área próxima del mismo barrio de Elizmendi donde se sitúan las escuelas de Asteasu, junto con las obras de reforma y ampliación del centro, se ha habilitado un amplio espacio destinado al aparcamiento de vehículos que está habitualmente semivacío por la poca demanda existente en el barrio. Únicamente se llena cuando se celebra algún funeral en la Iglesia Parroquial próxima. Apenas se utiliza como aparcamiento ligado al centro escolar ya que los familiares que llevan en sus vehículos a los niños pequeños a la escuela o los recogen ni siquiera hacen uso del aparcamiento al tratarse de una parada momentánea.

Ello ha llevado al Ayuntamiento, a solicitud de la propiedad del suelo, a replantearse la necesidad de construir en el Área A.I.U. E-4 el número de plazas previstas en las Normas vigentes en el interior de la parcela proponiendo reducir dicho número y aumentar por en lo contrario en aquello que resulte posible las situadas en el borde de la calle, siempre más accesibles para sus usuarios.

Sexto: El Convenio Urbanístico de valoración del 15% del aprovechamiento medio del Área que corresponde al propietario de los terrenos ceder gratuitamente al Ayuntamiento firmado con el propietario anterior de los terrenos, requiere una revisión y el realizar una nueva valoración ajustada a los precios de venta actuales.

Séptimo: Con estos antecedentes, tanto la propiedad del suelo como el Ayuntamiento de Asteasu quieren recoger en un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, los compromisos que se adquieren entre las partes que caben resumirlos en los siguientes extremos:

- Concretar una nueva Ficha Urbanística para el Área de Intervención Urbanística A.I.U. E-4 con la concreción de los aprovechamientos y cargas que posibiliten el desarrollo del Área.
- Concretar los compromisos que adquiere el Ayuntamiento de Asteasu para tramitar y otorgar los distintos refrendos hasta la aprobación definitiva del documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que recoja las previsiones que se plasman en el presente Convenio.

– Eremua garatzeko kudeaketa-sistematzat hitzarmen-sistema hartzea eta lurren jabeak plangintzako eta hirigintza-kudeaketako dokumentuak aurkezteko izango dituen epeak jar-tzea.

– Asteasuko Udalari dagozkion aprobetxamendu-eskubideak gauzatzeko modua zehaztea; eskubide horiek dagozkio, hain zuzen ere, eremuko urbanizazio-kargarik gabeko batez besteko %15eko aprobetxamendua lagako zaiolako.

Gauzak horrela, alderdiek akordioa adostu eta Hirigintza Hitzarmen honetan zehaztu dute. Hona hemen hitzarmenaren.

AKORDIOAK

Lehena: Hitzarmena sinatu duten alderdiek Plangintzako Arau Subsidiarioetan E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremurako jasotako hirigintza-ebazpen eta -aprobetxamenduak aintzatetsi eta ontzat jo dituzte, erantsitako hirigintza-fitxa berri honetan jasotako aldaketa eta doitzekin:

E-4 HJ Eremurako Fitxa:

(Ikusi erantsitako orri grafikoa).

A. Gaur egungo mugak eta egoera.

Lursailak 3.071 m² dauzka eta Elizmendi auzoaren hego-ekialdean dago, Eskolaren ondoan.

Landa huts bat da eta, udalerrian indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen arabera, hiri-lurzoru gisa sailkatua dago. Hiri-lurzorua da, hain zuzen ere, Elizmendira igotzeko bidearen eta herrigunearen perimetroaren mugakide delako. Indarrean dauden arauen arabera, eremu hori aproposa da bizitegi-gune txiki bat egiteko eta lursailaren parte batean aparkaleku publikoa jartzeko.

B. Proposatutako hirigintza-antolamendu berria.

Arau Subsidiarioak aldatu nahi dira elkarri atxikitako bitzita bakarreko sei etxebizitza eraikitzea proposatzeko, gaur egungo arauetan lau bitzita ageri baitira.

Aparkaleku publikoari dagoen horretan eutsiko zaio, 35 ibilgailurentzako tokiarekin, eta hiritartu ondoren laga egingo da. Aparkatzeko tokien antolamendua aldatu egingo da: gehienak kale ertzean jarriko dira.

C. Hirigintza-araudi orokorra.

– Azalera: 3.071 m².

– Saillkapena: hiri-lurzorua.

– Zonifikazio orokorraren egitura: (3. planoaren arabera).

– Gizarte-ekipamenduko sistema: 1.722,00 m².

– Bizitegi-gunea: 1.349,00 m².

– Etxebizitza-kopurua: 6.

D. Hirigintza-lana kudeatzeko eta arautzeko prozesua.

Jasotakoa gauzatzeko hitzarmen-sistema baliatuko da; sistema hori bideratuko den HJPN berretsi edo aldatu beharko da.

Eraikuntza-lizentzia bi baldintza hauekin emango da: bate-tik, urbanizazioa egikaritzeko bermeak eratzea; eta bestetik, jabari eta erabilera publikoko lursail osoa lagatzea.

E. Hirigintza-araudia, zehatz-mehatz.

– Hiri-egitura eta zonifikazio zehatza.

E-4 HJ Eren hiri-egitura eta zonifikazio zehatza aldatutako 4 eta 5.2 planoetan eta erantsitako orri grafikoan jasotako xedapenen arabera izango dira.

– Fijar el sistema de Concertación como sistema de gestión para el desarrollo del Área, estableciendo los plazos en los que el propietario del suelo presentará los distintos documentos de planeamiento, si fuera preciso, y gestión urbanística para su tramitación.

– Establecer la forma de materializar los derechos de aprovechamiento que le corresponden al Ayuntamiento de Asteasu por la cesión del 15 % del aprovechamiento medio del Área libre de cargas de urbanización.

Es así que habiendo alcanzado las partes intervinientes un acuerdo lo instrumentalizan en el presente Convenio Urbanístico con sujeción a las siguientes.

ESTIPULACIONES

Primera: Las partes suscribientes reconocen y dan por buenas las determinaciones y aprovechamientos urbanísticos recogidos en el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referidas al Área de Intervención Urbanística A.I.U. E-4, con las modificaciones y ajustes que se concretan en la siguiente nueva Ficha Urbanística que se adjunta:

Ficha Urbanística del A.I.U. E-4.

(Ver hoja gráfica adjunta).

A. Delimitación y situación actual.

Parcela de 3.071 m² enclavada en el SE del núcleo de Elizmendi junto a las Escuelas.

Se trata de una campa desocupada, actualmente clasificada como suelo urbano según las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio. Se justifica la clasificación por ser colindante con el vial de subida a Elizmendi y al perímetro de la delimitación del núcleo urbano. Las Normas vigentes consideran el ámbito como idóneo para acoger un pequeño desarrollo residencial y posibilitar también la creación de un aparcamiento público en parte de los terrenos.

B. Propuesta de nueva ordenación urbanística.

A través de la Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes se propone la construcción de una agrupación de seis viviendas unifamiliares adosadas en lugar de las cuatro previstas en las Normas actuales.

Se mantiene la dotación de aparcamiento público con 35 plazas y cesión de la misma una vez urbanizada. Se modifica la disposición de las plazas situando el mayor número lindantes con la calle.

C. Normativa urbanística general.

– Superficie: 3.071 m².

– Clasificación: Suelo urbano.

– Estructura general zonificación global: (Según plano n.º 3).

– Sistema de equipamiento comunitario: 1.722,00 m².

– Zona residencial: 1.349,00 m².

– N.º de viviendas: 6.

D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

El Sistema de actuación será el de Concertación que será confirmado o modificado en el P.A.U. que se deberá tramitar.

Licencia de edificación condicionada a la constitución de garantías sobre ejecución de la urbanización y la cesión de todo el suelo destinado a dominio y uso público.

E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana y zonificación pormenorizada.

La estructura urbana y la zonificación pormenorizada del A.I.U. E-4 se ajustarán a las disposiciones contenidas en los planos nos 4 y 5.2 modificados y en la hoja gráfica adjunta.

E-4 HJEn barruan egongo dira, batetik, bizitegi-lurzoru pribatu eraikigarri bat; eta bestetik, aparkaleku publikoa eta leku librea jartzeko eta lagatzeko eremu bat.

- Eraikuntza-aprobetxamendua.
- Bizitegi-gunea.
- Etxebizitza-kopurua: 6.
- Eraikuntza-profila: etxabea + solairu bat.
- Gehienez 6 metroko garaiera, teilatu-hegalera.
- Etxabearen sestra gaineko kota: +130, gutxi gorabehera.
- Eraikuntza-lerrokatze handienak: orri grafikoaren arabera-koak.
- Etxabearen eraikuntza-azalera handiena: 398,00 m².
- Sestra gaineko eraikigarritasun handiena: 731,50 m² (t).
- Erdisotoaren eraikuntza-azalera handiena: ez da erdisotirik eraikiko.
- Urbanizazioa eta hornikuntza.
- Hartuneak, ibilgailuentzako sarbidea eta bizitegi-gunearen itxitura.
- Aparkaleku publiko bat jartzea, gutxienez 35 ibilgailuren-tzako.
- Behin urbanizatu ondoren, jabari eta erabilera publikoko lurzoru osoa doan lagatzea.

Bigarrena: Asteasuko Udalak indarrean dauden Arau Subsidiarioetan, zehazki E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremuari dagokion atalean, aldaketa zehatz bat egingo duela hitz ematen du; aldaketa horren helburua izango da aurreko akordioan zehaztutako hirigintza-fitxaren zehaztapenak jasotzea.

Asteasuko Udalak hitz ematen du Arau Subsidiarioen aldaketa zehatz horren dokumentuaren hasierako onespena ahal bezain laster bideratuko duela.

Hirugarrena: Hauek dira E-4 HJEn plangintza- eta kudeaketa-dokumentuak aurkezteko eta onartzeko epeak:

a) Hirigintza Jarduerarako Programa:

– Jabeak Asteasuko Udalean lurra aurkezteko epea: hilabete bat, Arau Subsidiarioen Aldaketa Zehatza behin betiko onartutako egunetik kontatzen hasita.

– Hasierako onarpena egiteko eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzeko epea: hilabete bat, aurkezpen ofiziala egingandako egunetik kontatzen hasita.

b) Hitzarmena, Hitzarmen Batzordea eta Birzatiketa Proiektua:

– Hitzarmena Asteasuko Udalean aurkezteko epea: hilabete bat, Hirigintza Jarduerarako Programa behin betiko onartutako erabakiaren berri emandako egunetik kontatzen hasita.

– Hitzarmen Batzordea eratzeke epea: ez dago zertan Hitzarmen Batzordea sortu, jabe bakarra baita.

– Asteasuko Udalean Birzatiketa Proiektua aurkezteko epea: hilabete bat, Hitzarmena sinatutako egunetik kontatzen hasita.

Laugarrena: Udalarik E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremu berrian urbanizazio-kargarik gabe lagatutako hirigintza-aprobetxamenduaren %15aren balioa 47.388,05 eurokoa da (lurzoruaren balorazioari buruzko I. eranskinean dago justifikatua). Hori, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 27.1 artikuluan eta erakunde publikoen hirigintza-jarduerak eragindako gainbalioetan erkidegoei dagokien partaidetzari buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

Dentro de la A.I.U. E-4 se define una parcela privada residencial edificable y un ámbito de suelo de cesión para aparcamiento público y espacio libre.

- Aprovechamiento edificatorio.
- Parcela residencial.
- N.º de viviendas: 6.
- Perfil edificatorio: PB + I.
- 6 metros de altura máxima al alero.
- Cota de rasante de planta baja: +130, aproximadamente.
- Alineaciones máximas de edificación: Según hoja gráfica.
- Ocupación edificatoria máxima en planta baja: 398,00 m².
- Edificabilidad máxima residencial sobre rasante: 731,50 m² (t).
- Ocupación edificatoria máxima en semisótano: No se prevé su construcción.
- Urbanización y dotaciones.
- Acometidas, acceso viario y cerramiento de la parcela residencial.
- Construcción de un aparcamiento público con una dotación mínima de 35 plazas de aparcamiento.
- Cesión gratuita, una vez urbanizado, de todo el suelo de dominio y uso público.

Segunda: El Ayuntamiento de Asteasu se compromete a tramitar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes en lo que se refiere al Área de Intervención Urbanística A.I.U. E-4 que contenga las determinaciones de la Ficha Urbanística que se desarrolla en la Estipulación anterior.

El Ayuntamiento de Asteasu se compromete a aprobar inicialmente el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias a la mayor brevedad posible.

Tercera: En orden a la presentación y aprobación de los distintos documentos de planeamiento y gestión urbanística del Área A.I.U. E-4, se establecen los siguientes plazos:

a) Programa de Actuación Urbanizadora:

– Formulación por el propietario de los terrenos y presentación en el Ayuntamiento de Asteasu en un mes desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

– Aprobación inicial y publicación en BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa: Un mes desde su presentación oficial.

b) Convenio y Junta de Concertación y Proyecto de Reparcelación:

– Presentación en el Ayuntamiento de Asteasu del Convenio de Concertación en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

– Constitución de la Junta de Concertación: No se requiere por tratarse de propietario único.

– Presentación del Proyecto de Reparcelación en la Entidad Municipal: Un mes desde la firma del Convenio de Concertación.

Cuarta: La valoración del 15% de cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento, sin cargas de urbanización, en cumplimiento de lo que establece el artículo 27.1 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y del posterior Decreto 105/2008, de 3 de junio, sobre participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, en el desarrollo residencial del nuevo Área de Intervención Urbanística A.I.U. E-4 es de 47.388,05 euros, tal y como se justifica en el Anexo I de valoración de suelo que se adjunta.

Bosgarrena: Aurreko akordioan jasotako balorazioak HIRU urterako balioko du, hirigintza-hitzarmen hau sinatutako egunetik kontatzen hasita. Adostutako zenbatekoa (47.388,05 euro) Birzatiketa Proiektua behin betiko onartu eta, gehienez, hamar egunera ordainduko zaio Asteasuko Udalari; betiere Birzatiketa Proiektua Jabetzaren Erregistroan erregistratu baino lehen.

Seigarrena: Hirigintza-hitzarmen hau osoki eraginkorra izango da behin Arau Subsidiarioetan E-4 Hirigintza Jarduerarako Eremuari dagozkion aldaketak egiten direnean.

Ados daudela adierazteko, bi alderdiek hitzarmen honen hiru kopia sinatu dituzte, goiburuan agertzen den lekuan eta egunean.

Zazpigarrena: Etxebizitzen jabetzak eskualdatzeko edo etxebizitzaren gaineko eskubide errealak eratzeko eskritura publikoak egin aurretik, dagozkien dokumentu pribatuak sinatu behar dira, eta dokumentu horiek Asteasuko Udalak ikus-onetsi behar ditu, bestela ezin direlako Jabetzaren Erregistroan erregistratu.

Dokumentua onesteko, betiere, salmenta-prezioa 240.000 eurokoa dela egiaztatuko da, gero erkidegoak hirigintza-jardueran daukan %15eko partaidetza behin betiko likidatze aldera, zenbateko hori oinarri hartuta.

Quinta: La valoración señalada en la estipulación anterior tendrá una validez de tres años a contar desde la firma del presente Convenio Urbanístico. La cantidad convenida de 47.388,05 euros será abonada al Ayuntamiento de Asteasu dentro del plazo de los diez días siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y siempre antes de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Sexta: La eficacia plena del presente Convenio Urbanístico queda condicionada a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en lo referente al Área de Intervención Urbanística A.I.U. E-4.

Y de plena conformidad con lo expuesto y convenido, suscriben las partes el presente Convenio por triplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Séptima: Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado que deberá ser visado por el Ayuntamiento de Asteasu y no tendrá acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

La condición del visado será la de comprobar el precio de venta fijado de 240.000 euros, para en base a ello liquidar definitivamente el 15% de la participación de la comunidad en la actuación urbanística.