

**GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO
ADMINISTRAZIOA**

2

**ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO
HISTÓRICO DE GIPUZKOA****GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA****MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA****Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia**

Asteasuko Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen aldaketa puntuala (E-4 hirigintzako esku-hartze area). (GHI-102/16-P05-A).

Foru Aldundi honetako Diputatuen Kontseiluak, 2017ko urtarrilaren 24ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukia ematen da ondoren argitaratu:

«Udal izapideak egin ondoren, Asteasuko Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen 2. aldaketa puntuala (E-4 hirigintzako esku-hartze area) aurkeztu dute Foru Aldundian, behin betiko onartze aldera.

Haren xedea da, lurren egungo jabearekin sinatutako hitzarmenarekin bat etorrira, beste antolaketa bat zehaztea indarrean dagoen Asteasuko Hiri Antolaketako Arauetako E-4 hirigintzako esku-hartze areako etxebizitzetarako lurzorua erabiltzeko (Arauen arautegia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2009ko urtarrilaren 15ean).

Zehazki, aldatu egiten da arearen hirigintza fitxak jasotzen duen araudi xehatua, aukera emateko familia bakarreko sei etxebizitza eraikitzeko, onartutako planean aurreikusitako lauren orde. Halaber, nahiz eta mantendu egiten den 35 plazako aparkalekuaren zuzkidura eta hori lagatzea behin urbanizatuta eta gero, aldatu egiten da plazaren kokapena, haietako gehienak kaletik gertu kokatuta.

Hirigintza kudeaketaren ondorioetarako, proposatzen da, alde batetik, hitzarmena izatea jarduera sistema, baina hori, edonola ere, baieztatu edo aldatu egingo da geroago, dagokion urbanizatzeko jarduera programa onartuta. Eta, bestetik, eguneratu egiten da urbanizazio kargarik gabeko batez besteko aprobetxamenduaren %15aren lagapenaren balioespena.

Udal fasean, Udal Batzarrak hasierako onarpena eman zion aldaketari 2015eko apirilaren 27an, eta behin-behineko onarpena, berriz, 2015eko urriaren 29an. Jendaurrean ikusgai egon den denboran ez zen alegaziorik aurkeztu.

Bestalde, espedientearen aldeko txostena egin zuen Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeak 2016ko martxoaren 16ko bileran. Era berean, Aldundira bidali dira Ura Uraren Euskal Agentziak 2016ko martxoaren 3an eginiko txostena, eta Etxebizitza Sailburuordetzak 2016ko martxoaren 7an eginikoa.

Azkenik, 2016ko irailaren 27ko Udal Batzarrak onartu zuen 2016ko ekainean idatzitako dokumentu bat, testu batekina izenekoa, Gipuzkoako Foru Aldundiko Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko zerbitzu teknikoek eginiko txostenean adierazitako alderdi batzuk zuzentzeko egindakoa.

Aipatutako espedientea Foru Aldundiko erregistroan sartu zen 2016ko azaroaren 2an.

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA**DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO****Dirección General de Ordenación del Territorio**

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu, Área de Intervención Urbanística A.I.U E-4. (GHI-102/16-P05-A).

El Consejo de Gobierno Foral de esta Diputación Foral en sesión de 24 de enero de 2017, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Previa su tramitación municipal, se presenta ante esta Diputación Foral, para su aprobación definitiva, la «2.ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu, Área de Intervención Urbanística A.I.U E-4».

Tiene por objeto, de acuerdo con el convenio suscrito con el actual propietario de los terrenos, definir una nueva ordenación para el suelo residencial del Área de Intervención Urbanística A.I.U E-4 de las Normas Subsidiarias de Asteasu vigentes, cuya normativa fue publicada en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa del día 15 de enero de 2009.

En concreto, se modifica la normativa pormenorizada contenida en la ficha urbanística del área para posibilitar la construcción de seis viviendas unifamiliares en lugar de las cuatro previstas en el plan aprobado. Asimismo, si bien se mantiene la dotación de aparcamiento público con 35 plazas y su cesión una vez urbanizada, se modifica la disposición de las plazas situando el mayor número de ellas lindantes con la calle.

A efectos de gestión urbanística, se plantea, por una parte, que el sistema de actuación será el de Concertación lo que, en cualquier caso, será con posterioridad confirmado o modificado con la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Y por otra parte, se actualiza la valoración de la cesión del 15% del aprovechamiento medio libre de cargas de urbanización, ajustándola a los precios de venta actuales.

En la fase municipal, el pleno municipal ha aprobado inicialmente la modificación el día 27 de abril de 2015, y provisionalmente el día 29 de octubre de 2015, sin alegaciones durante el periodo de información pública.

A su vez, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada el 16 de marzo de 2016, informó favorablemente el expediente. Se remiten, asimismo, el informe emitido por Ura-Agencia Vasca del Agua el 3 de marzo de 2016, y por la Viceconsejería de Vivienda el 7 de marzo de 2016.

Finalmente, el pleno municipal, en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2016, aprobó un documento redactado en junio de 2016, denominado texto refundido, a fin de corregir diversos aspectos señalados en el informe emitido por los servicios técnicos del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Con fecha 2 de noviembre de 2016 se registra de entrada el expediente de referencia en esta Diputación Foral.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuen edukia aztertu ondoren, bidezkotzat jotzen da behin betiko onartzea.

Horren guztiaren ondorioz, Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko foru diputatuak proposatuta, aplikagarria den legedia kontuan hartuta, eta eztabaidatu ondoren, Diputatuen Kontseiluak

ERABAKI DU

Behin betiko onartzea Asteasuko Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen 2. aldaketa puntualaren testu bategina (E-4 hirigintza esku-hartze area), 2016ko ekainean idatzitako dokumentuaren arabera.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.»

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2017ko otsailaren 24a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa. (1400)

ERANSKINA

4. *Hirigintza fitxa aldatua.*

E-4 hirigintzako esku-hartze area hirigintza fitxa. (proposamenaren irudikapen grafikoa jasotzen du).

A. Mugaketa eta gaur egungo egoera.

Elizmendi gunearen hego-mendebaldean (eskolen alboan) kokatutako 3.071 m²-ko lurzatia.

Hutsik dagoen zelaia da eta, gaur egun, hiri lurzoru gisa sailkatuta dago udalerriko Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen arabera. Saillkapen hori zurrizten da Elizmendiara igotzeko bidearen eta hirigunearen mugaketa perimetroaren mugakide delako. Indarrean dauden arauak egokitzat jotzen dute eremua bizitoki garapen txiki bat jasotzeko eta baita lursailen zati batean aparkaleku publiko bat egiteko ere.

B. Hirigintzako antolaketa berriaren proposamena.

Atxikitako familia bakarreko sei etxebizitzako bizitoki eraikin bat eraikitzea.

Eskolen alboan 35 plaza izango dituen aparkaleku publikoaren zuzkidura bat eratzea, eta hura lagatzea behin urbanizatuta.

C. Hirigintza araudi orokorra.

— Azalera: 3.071 m².

— Saillkapena: urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorua.

— Zonakatze osoaren egitura orokorra: (3. planoaren arabera).

— Ekipamendu komunitarioko sistema, 1.722,00 m².

— Bizitoki eremua: 1.349,00 m².

— Etxebizitza kopurua: 6.

D. Kudeaketa prozesua eta hirigintza erregulazioa.

Aurreikusitako jardura bat dator gauzatze pribatuko urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorian txertatuko jardura batekin. Jardura arearen eremu osoa jardura unitate bakar bat da.

Arauen 2. aldaketa hau behin onartuta, izapidetu eta onartu egin behar dira: urbanizatzeko jardura programa; eraikuntza proiektuan urbanizazio osagarri gisa integratuta egon daiteken

Analizado el contenido del documento por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se considera procedente su aprobación definitiva.

En consecuencia, este Consejo de Gobierno Foral, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio y previa deliberación

ACUERDA

Aprobar definitivamente el «Texto Refundido de la 2.ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu, Área de Intervención Urbanística A.I.U E-4», según documento redactado en junio de 2016.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.»

Anexo: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 24 de febrero de 2017.— El secretario técnico, Segundo Díez Molinero. (1400)

ANEXO

4. *Ficha urbanística modificada.*

Ficha Urbanística del A.I.U. E-4.

(incluye la Ficha la representación gráfica de la propuesta).

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 campo 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.

Construcción de un edificio residencial con seis viviendas unifamiliares adosadas.

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

C. Normativa urbanística general.

— Superficie: 3.071 m².

— Clasificación: Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

— 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.

La actuación prevista se corresponde con una actuación integrada en el suelo urbano no consolidado por la urbanización de ejecución privada. El ámbito total del Área de Actuación constituye una única Unidad de Ejecución.

Una vez aprobada la presente 2.ª Modificación de las Normas, se deberán tramitar y aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), el Proyecto de Urbanización que podrá

urbanizazio proiektua; eta jabe bakarreko birpartzelatzeko proiektua.

2006ko ekainaren 30eko 2/06 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 27. artikuluan xedatutakoa aplikatuta, 2008ko azaroaren 28ko 11/2008 Legearen, Hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza aldatzekoaren, artikulua bakarrean jasotzen den aldaketarekin, gauzatze eremuko jabeek Udalari doan laga behar diote eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzorua, urbanizatzeko kargarik gabe. Lagapenaren xedea 47.388,05 eurotan dago balioetsia, Asteasuko Udalak onartutako eta aldeek sinatutako hirigintzako hitzarmenak jasotzen duenaren arabera (dokumentu honi erantsita doa).

E. Hirigintzako araudi xehatua.

– Hiri egitura eta zonakatzeko xehatua.

E-4 hirigintzako esku-hartze arearen hiri egitura eta zonakatzeko xehatua egokitu egingo dira 4. eta 5.2 plana aldatueta eta honekin batera doan orri grafikoan adierazitako xedapenei.

E-4 hirigintzako esku-hartze arearen barruan zehazten dira, alde batetik, bizitoki lurzati pribatu eraikigarri bat, eta lagatako lurzoru eremu bat aparkaleku publikorako eta espazio libererako.

Eraikuntza aprobetxamendua.

– Bizitoki lurzatia.

– Etxebizitza kopurua: 6.

– Eraikuntza profila: BS + GS.

– Teilatu hegaleko gehieneko altuera: 6 metro.

– Behe solairuaren sestraren kota: +130, gutxi gorabehera.

– Eraikinaren gehieneko lerroakadurak: orri grafikoaren arabera.

– Behe solairuaren gehieneko eraikuntza okupazioa: 398,00 m².

– Sestra gaineko gehieneko bizitoki eraikigarritasuna: 731,50 m² (t).

– Erdi-sotoaren gehieneko eraikuntza okupazioa: ez da aurreikusten erdi-sotorik egitea.

– Haztapan koefizienteak:

Sestra gaineko bizitokia: 1,00.

Sestra azpiko garajea eta eranskinak: 0,28.

– Hirigintzako eraikigarritasun haztatua: 731,50 m² (t).

– Hiri Antolaketako Arauetako hirigintzako eraikigarritasun haztatua: 771,92 m² (t).

– Urbanizazioa eta zuzkidurak.

– Harguneak, sarbidea eta bizitoki lurzatiaren itxura.

– Gutxienez 35 plazako zuzkidura izango duen aparkaleku publiko bat eraikitzea.

– Jabetza eta erabilera publikoko lurzoru guztia doan lagatzea, behin urbanizatuta gero.

F. Orri grafikoak.

– Definizio geometrikoa (1). Proposamena.

– Definizio geometrikoa (2). Proposamena.

– Definizio geometrikoa (3). Proposamena: Sekzioa.

estar integrado en el proyecto Único de edificación como urbanización complementaria, y el Proyecto de Reparcelación de Propietario único.

En aplicación de lo que dispone el Artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, con la modificación que introduce el Artículo Único de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los propietarios del ámbito de ejecución tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización. El objeto de cesión, como recoge el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento de Asteasu y firmado por las partes que se incorpora al presente documento, está valorado en 47.388,05 €.

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 4 y 5.2 modificados 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 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.

– Coeficientes de ponderación:

Residencial sobre rasante: 1,00.

Garaje y anejos bajo rasante: 0,28.

– Edificabilidad urbanística ponderada: 731,50 m² (t).

– Edificabilidad urbanística ponderada Normas Subsidiarias vigentes: 771,92 m² (t).

– 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.

F. Hojas gráficas.

– Definición geométrica (1). Propuesta.

– Definición geométrica (2). Propuesta.

– Definición geométrica (3). Propuesta: Sección.





