

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ASTEASUKO UDALA

AIU E-6 Zelaieta Xehetasun Azterlana: behin betiko onespena.

Udalbatzak, 2017ko abenduaren 19an egindako bileran, behin betiko onespena eman zion AIU E-6 Zelaietako Xehetasun Azterlanari, Ibai Kerejeta eta Igor Emparan arkitektoek eta Olatz Mercader eta Patxi de Assas abokatuek 2017ko irailean idatzita.

Hirigintzaren eta Lurzoruaren 2/2006 Legearen 89.5 artikulua dioena betez, Gipuzkoako Foru Aldundiaren erregistroan gordeta geratzeko bidali denez, behin betiko erabaki hau argitaratzen da.

Hitzez hitzezko akordioa:

«2017ko irailaren 15ean (sarrera zenbakia: 515), Luis Arozamena Elorza jaunak aurkeztu du AIU E-6 Zelaietako Xehetasun Azterlana, Ibai Kerejeta eta Igor Emparan arkitektoek eta Olatz Mercader eta Patxi de Assas abokatuek 2017ko irailean idatzita.

Hasierako onспен hari buruzko iragarkia 2017ko urriaren 30ean eman zen argitara Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, eta egunkari batean ere, urriaren 27an, horrela, 20 eguneko epean, espedienteaz aztertu eta bidezkoak irizten ziren alegazioak aurkez zitezten. Ez da inongo alegaziorik aurkeztu.

Espedienteari Asteasuko Udaleko bitarteko idazkari kontu-hartzailea eta arkitekto aholkulariaren txostenak erantsi zaizkio; espediente hau tramitatzekoan indarrean dagoen araudian aipatzen diren tramiteak bete egin direla kontuan hartuta.

Hirigintza eta Obretako Batzordeak aurretik irizpena eman du.

Beraz, Udalbatzak

ERABAKI DU

Lehena. Behin betiko onspena ematea AIU E-6 Zelaietako Xehetasun Azterlanari, Ibai Kerejeta eta Igor Emparan arkitektoek eta Olatz Mercader eta Patxi de Assas abokatuek 2017ko irailean idatzita.

Bigarrena. Xehetasunezko Azterketaren ale bat Foru Aldundiari bidaltzea 2/2006 Legearen 89. artikulua dioena betez, planeamenduari dagokion administrazio-erregistroan sar dezan.

Hirugarrena. Erabakia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea dokumentu horretan dauden hirigintza-arauekin batera, erabakia baita udalerrian zabalkunde handiena duten egunkarian ere, eta erabakia sustatzaileari jakinaraztea.

Egintza honek administrazioaren bidea agortu du, eta horren aurka, eta betebeharraren kaltetan gabe, gaia doakienek, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez dezaketela Euskal Herriko Justizi Auzitegi Gorenaren Administrazioarekiko Auzi Aretoaren aurrean, Bilbon, (Barroeta Aldamar, 10) honako iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta bihar ramunetik kontaktzen hasita bi hilabeteko epean; alde aurre,

AYUNTAMIENTO DE ASTEASU

Estudio de Detalle del A.I.U. E-6 Zelaieta de Asteasu. Aprobación definitiva.

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2017 acordó aprobar con carácter definitivo el Estudio de Detalle del AIU E-6 Zelaieta de Asteasu, formulado por los arquitectos D. Ibai Kerejeta y D. Igor Emparan, y por los abogados Dña. Olatz Mercader y D. Patxi de Assas en septiembre de 2017.

En virtud del artículo 89.5 de la Ley Vasca 2/2006 de Suelo y Urbanismo, habiéndose remitido para su depósito en el Registro de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

Acuerdo literal:

«Mediante Decreto de Alcaldía 2017/045, de 23 de febrero, se aprobó con carácter inicial el Estudio de Detalle del AIU E-6 Zelaieta de Asteasu, formulado por los arquitectos D. Ibai Kerejeta y D. Igor Emparan, y por los abogados Dña. Olatz Mercader y D. Patxi de Assas en septiembre de 2017.

Según lo establecido en el art. 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo se publicó anuncio de dicha aprobación inicial en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 30 de octubre de 2017, y en un periódico con fecha 27 de octubre, a fin de que durante un plazo de 20 días pudiera examinarse el expediente y formular las alegaciones que procedan. No se ha presentado ninguna alegación.

Incorporado al expediente el informe del Secretario intervisor interino y el Arquitecto Asesor del Ayuntamiento de Asteasu, y considerando que en la tramitación de este Expediente se han observado los trámites que se relacionan en la normativa vigente.

Previo dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo y Obras.

Por todo ello, el Pleno

HA ACORDADO

Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del AIU E-6 Zelaieta de Asteasu, formulado por los arquitectos D. Ibai Kerejeta y D. Igor Emparan, y por los abogados Dña. Olatz Mercader y D. Patxi de Assas en septiembre de 2017.

Segundo. Remitir, un ejemplar del Estudio de Detalle a la Diputación Foral para su inclusión en el registro administrativo de planeamiento, en cumplimiento del artículo 89 de la Ley 2/2006.

Tercero. Publicar el acuerdo, junto con las normas urbanísticas contenidas en el citado documento, en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, publicar el acuerdo en un diario de mayor difusión del municipio, y notificar el presente acuerdo al promotor.

El presente acto agota la vía administrativa y contra el mismo, y sin perjuicio de su ejecutividad, pueden los interesados interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco con sede en Bilbao, Barroeta Aldamar, 10 -Bilbao-, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETIN

gaia doakienek. Hori guztia, Administrazioarekiko auzi-eskumena arautzen duen uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 25. eta 10. artikuluetan ezarritakoaren arabera».

Asteasu, 2018ko urtarrilaren 8a.—Maria Pilar Legarra Cortajarena, alkatea. (237)

5. *Proposamenaren deskribapena.*

Xehetasun Azterlan honek 2017ko ekainean egindako hirigintzaren kontsultan adierazitako proposamena zehazten du hirigintzaren aldetik. Asteasuko Udalak aldeko irizpena eman zion. Hirigintzako kontsulta horretan oinarrituta, proposatzen da, batetik, eremuaren mugaketa pixka bat doitzea, duela gutxi egin den jasotze topografikoari jarraituz. Beste alde batetik, bizitegirako eraikinaren lerrokadurak aldatzen dira: aparkaleku publikoak ipar-ekialdean dagoen bide publikorantz lekualdatu da, eta aurreikusitako eraikigarritasuna lurzatiaren hegoaldean berrantolatatu da. Aldaketa horren helburua da espazio publiko horren antolaketa arrazionalagoa egitea eta bizitegirako zona aparkaleku publiko bat eraikinaren atzealdean izateak ekarriko lukeen zirkulazio-fluxutik bereiztea. Proposatutako berrantolaketak, jakina, bete egiten du hirigintza fitxak gaur egun ezarritakoa; hau da, 18 plazako aparkaleku publikoak egitea. Horren haritik, eta udaleko arkitekto aholkulariak 2017/06/19an egindako txosten teknikoan adierazten den bezala:

«Proposatutako antolamenduari dagokionez, irizten da hiri antolaketako arauen agirian onartutako antolamenduko erabilera baldintzak hobetzen direla; izan ere, lehen adierazi bezala, aparkaleku publikoak Elizmendira joateko bideari itsatsita kokatzen ditu, eta eraikin eta lurzati pribatua bigarren plano pribatibo batera atzeratzen du».

Xehetasun azterlanaren helburua ez da lurzatiaren eraikigarritasun eta aprobetxamendu parametroak aldatzea, baizik eta bolumen eraikigarria berrerekatzea, ondoriozko eraikinak altuera txikiagoa izan dezan eta modu linealagoan egokitu ahal izan dadin lurzatiaren formara. Hala, asko txikituko da itxurazko bolumena. Asmoa da altuera txikiko eraikin zabal bat egitea, lurzatiaren orografiari egokituia, ingurunea errespetatuz.

Azalaren laburpen taula eransten da, duela gutxi egindako neurketaren araberrako lurzati errealarri egokitutakoak (3. eranskina), bai eta proposatutako obra multzoaren kostuaren kalkulua ekonomikoa ere (4. eranskina).

6. *Hirigintzako justifikazioa.*

Xehetasun azterlan honek Asteasuko Hiri Antolaketako arauen berrikuspenaren testu bateginak ezarritakoa betetzen du, eta guztiz egokitzen zaio E-6 HEA hirigintza fitxan adierazitako helburuei eta zehaztapenei.

Asteasuko Udalak hirigintzako kontsultari dagokionez emandako ebazpenarekin bat, hartan ebatzitako alderdi nagusiak adierazten dira:

1. Eremuaren kudeaketa Asteasuko Udalaren aldeko irizpena jaso zuen kontsultan egindako planteamenduan oinarrituko da. Horrenbestez, irizten da plangintza ekainaren 30eko 2/2006 Legearen irizpideetara egokitzeak aukera ematen duela jarduketa zuzkidura jarduketa gisa ezartzea, eraikigarritasun haztatua handitu delako, eta ez dela beharrezkoa hirigintzako jarduketa-programa bat izapidetzea, ez eta kontzertazio hitzarmena egitea ere, lagatuko lurzoruen urbanizazio kargen kalkulaturako kuantifikazioan oinarrituta.

2. Eraikigarritasunaren % 15aren lagapena sestra azpiko eraikigarritasunaren handitzeari buruzkoa soilik izango da.

OFICIAL de Gipuzkoa; todo ello conforme a lo dispuesto en los art. 25 y 10 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa».

Asteasu, a 8 de enero de 2018.—La alcaldesa, Maria Pilar Legarra Cortajarena. (237)

5. *Descripción de la propuesta.*

El presente Estudio de Detalle define urbanísticamente la propuesta contemplada en la consulta urbanística formulada en junio de 2017 y resuelta favorablemente por el Ayuntamiento de Asteasu en julio de 2017. En base a dicha consulta urbanística, se propone por un lado ajustar ligeramente la delimitación del ámbito para hacerla coincidir exactamente con los límites de propiedad según reciente levantamiento topográfico. Por otro lado, se modifican las alineaciones del edificio residencial de manera que se desplaza el aparcamiento público hacia el camino público existente al noreste, reordenando la edificabilidad prevista en el lado sur de la parcela. El objetivo es conseguir una organización más racional del referido espacio público e independizar la zona residencial del flujo de tráfico que supondría la ubicación de un aparcamiento público en la travesera del edificio. Por supuesto, la reordenación propuesta sigue cumpliendo cuantitativamente las 18 plazas de aparcamiento público previstas actualmente por la ficha urbanística. En este sentido, tal y como indica el informe técnico emitido por el Arquitecto asesor municipal con fecha 19/06/2017:

«En lo referente a la ordenación propuesta, se estima que la misma mejora las condiciones de uso respecto a la ordenación aprobada en el documento de las Normas Subsidiarias, ya que, tal como se ha comentado anteriormente, ubica los aparcamientos públicos adosados al vial de acceso a Elizmendi y retrasa la edificación y parcela privadas a un segundo plano de carácter privativo».

No es objeto del presente Estudio de Detalle alterar en modo alguno los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento de la parcela, sino reequilibrar el volumen edificable de manera que la edificación resultante tenga menor altura y se pueda adaptar de una manera más lineal a la forma de la propia parcela, minimizando considerablemente su volumen aparente. Se pretende implantar una edificación extensa de altura reducida, adaptada a la orografía de la parcela de manera respetuosa con su entorno.

Se adjunta cuadro resumen de superficies ajustadas a la parcela real según reciente medición (anexo 3), así como una estimación económica del conjunto de las obras propuestas (anexo 4).

6. *Justificación urbanística.*

El presente Estudio de Detalle se somete a lo establecido por el Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de Planeamiento de Asteasu, ajustándose en su integridad a los objetivos y determinaciones contenidos en su Ficha Urbanística A.I.U. E-6.

De acuerdo con la resolución emitida por el Ayuntamiento de Asteasu en relación a la consulta urbanística realizada, se señalan los aspectos más relevantes dictaminados en la misma:

1. La gestión del ámbito se desarrollará en base al planteamiento realizado en la consulta, resuelta favorablemente por el Ayuntamiento de Asteasu. Por tanto, se estima que la adaptación del planeamiento a los criterios de la nueva Ley 2/2006 de 30 de junio permite establecer la actuación como una actuación de dotación, por incremento de la edificabilidad ponderada, no siendo necesaria la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora, ni de convenio de concertación, en base a la cuantificación estimada de las cargas de urbanización de los suelos de cesión.

2. La cesión del 15 % de la edificabilidad se referirá únicamente al incremento de la edificabilidad bajo rasante del ámbito.

3. Zuzkidura karga kentzea sestra azpiko eraikigarritasunari buruzkoa soilik izango da.

4. Agiri honetan jasotako kalkulu ekonomikoarekin bat (4. eranskina), ez da beharrezkoa izango urbanizazio proiektua egitea, baldin eta eraikuntzaren egikaritze proiektuak urbanizazio osagarriko obrak egitea barne sartzen badu. Dena dela ere, birtzelazio proiektu bat onartu beharko da, antolamenduaren ondoriozko azalera publikoak Asteasuko Udalarari lagatzea formalizatzeko.

5. Eremuaren mugaketa jabegoaren mugaren neurketa berrieta eragokitu da.

6. Sestra gaineko eraikigarritasunaren zenbaketari dagokionez, idatzi beharreko eraikuntza proiektuak hirigintzako kontsultan eta xehetasun azterlan honetan ezarritako zenbaketa irizpideak erabili beharko ditu.

7. Estalkiek isurialde inklinatuak izan behar dituzte, Elizmendi auzogunearen irudia zaintzeko, eta bi, hiru edo lau isurialdekoa izan daiteke. Horren haritik, azpimarratu behar da xehetasun azterlanaren xede den esku hartze eremua Elizmendi auzogunean dagoela, eta antolamendu xehatuaren 5.2 planoan «Erdiguneetako eraikin tradizionalak» tipologiarekin adierazita dago, (ETC) kode grafikoaren bidez. Beraz, xehetasun azterlan honek Asteasu eta Elizmendiko «Erdiguneetako eraikin tradizionalak» (ETC) tipologiarako ordenantza bereziak hartzen ditu, bizitegirako lurzoruaren eraikuntzako ordenantzen IV.2.2 sekzioan ezarritakoak. 33. artikulua ezartzen duenez, ordenantza berezi horiek orokorreki nagusituko zaizkie, eta haiek balio gabetuko dituzte, kontraesan bat badago. Beraz, agiri honetan proposatutako berrantolaketa ordenantza berezi horietan araututako parametroetara (ETC) egokitzen da. Ondoren, xehetasun azterlan honek berrantolatutako parametroei dagokionez aplikagarriak diren artikulua nagusiak aipatzen dira:

74. artikulua. Zedarriztapena eta plangintza.

Jarraian azaltzen diren ordenantzak (75. artikulutik 80.enera) Asteasu eta Elizmendiko erdiguneko «tradizionalak» eta «asimilatatuak» izenez sailkatu diren eraikin guztietan betetzekoak izango dira eta bizitegirako lurzoruari buruz emandako ordenantza orokorrak (33. artikulutik 73.enera) izango dituzte osagarritzat eta bien arteko kontraesanen bat dagoenerako, honako ordenantzok beste horiek ordezkatzeko dituzte. Ordenantza berezi hauek zein eraikinei dagozkien adierazi da 5.1, 5.2 eta 5.3 planoetan (ETC) kode grafikoaren bidez.

77. artikulua. Gorputz irtenak edo hegalek.

Asteasuko Kale Nagusia eta Zilar Kalean eta Elizmendiko erdiguneko erdialdean egin ahal diren hegalek honako ezaugarriak izango dituzte:

– 50 cm-ko irtengunea, gehienez ere, eratzen duten balkoiak, metalezko baranda kalatuekin eta fatxadako eraketa orokorarekin bat datorren luzetarako garapen librearekin.

– 10 m-tik gorako zabalera duten kaleetan, begiraleku bat etxebizitza bakoitzeko, 1 m-ko irtengunea, gehienez, eratuko duena eta luzetarako garapena, gehienez, 4 m-koa duena; gutxia beirazko itxituren bidez burutua. Kantoietako begiralekuak kasu bereziak dira eta udalak erabaki ahal izango du begiraleku horientzako luzetarako garapen handiagoa ontzat ematea.

Nolanahi ere, hegal mota guztientzako, aldameneko finkarekiko duen tartea 1,00 metrokoa izango da, gutxienez.

79. artikulua. Estalkiaren profila.

Xehakaturako antolamenduko planoetan xedatutakoaren arabera eraikiko da estalkiaren profila. 1,10 m-ko irtengunea, gehienez ere, eratzen duen teilatu hegala ezarriko da fatxadako lerro mehetik abiatuta. Profila itxi egingo da hegalaren mutur batetik trazatuta % 35ko maldakoa den lerro batez. Estalkiaren

3. El levantamiento de la carga dotacional se referirá únicamente a la edificabilidad bajo rasante.

4. De acuerdo con la estimación económica recogida en el presente documento (anexo 4), no será necesaria la tramitación de un proyecto de urbanización, siempre y cuando el Proyecto de Ejecución de la Edificación contemple la ejecución de obras de urbanización complementaria. En todo caso, se deberá aprobar un Proyecto de Reparcelación con la finalidad de formalizar las cesiones de las superficies públicas resultantes de la ordenación a favor del Ayuntamiento de Asteasu.

5. Se ajusta la delimitación del ámbito a reciente medición según límites de propiedad.

6. En lo referente al cómputo de la edificabilidad sobre rasante, el proyecto de edificación a redactar deberá adoptar los criterios de cómputo establecidos tanto en la consulta urbanística realizada como en el presente Estudio de Detalle.

7. La solución de cubierta deberá ser con faldones inclinados al objeto de preservar la imagen del casco de Elizmendi, pudiendo desarrollarse a dos, tres o cuatro aguas. En este sentido, cabe destacar que el ámbito de intervención objeto de Estudio de Detalle se encuentra ubicado en el Casco de Elizmendi y señalado en el plano 5.2 de Ordenación Pormenorizada como situación tipológica «Edificio tradicional de Casco» con el código gráfico (ETC). Por tanto, el presente Estudio de Detalle adopta las ordenanzas particulares para los «edificios tradicionales de los cascos» (ETC) de Asteasu y Elizmendi definidas en la sección IV.2.2 de las Ordenanzas de Edificación en Suelo Residencial. De acuerdo con el art. 33, dichas ordenanzas particulares prevalecerán sobre las Generales, anulando éstas, en los puntos concretos en que pudieran entrar en contradicción. Por tanto, la reordenación propuesta en el presente documento se ajusta a los parámetros regulados en las citadas ordenanzas particulares (ETC). Se señalan a continuación los artículos de aplicación más relevantes en relación a los parámetros reordenados por el presente Estudio de Detalle:

Artículo 74. Delimitación y planeamiento.

Las ordenanzas que se presentan a continuación (artículos 75 a 80) serán de aplicación al conjunto de los edificios de los cascos de Asteasu y Elizmendi conceptuados como «tradicionales» y «asimilados» y sustituyen y complementan a las Ordenanzas Generales para suelo residencial (artículos 33 y 73) en aquellos extremos en que ambas se contradigan. Los edificios a los que corresponde esta ordenanza particular quedan señalados en los planos 5.1, 5.2 y 5.3 con el código gráfico (ETC).

Artículo 77. Cuerpos salientes o vuelos.

En las calles Kale Nagusia y Zilar Kalea de Asteasu y en la parte central del núcleo de Elizmendi sólo podrán disponerse los vuelos siguientes:

– Balcones de saliente máximo 50 cms. y barandado metálico calado y con desarrollo longitudinal libre acorde con la composición general de fachada.

– En calles con anchura superior a 10 m, un mirador por vivienda, con un saliente máximo de 1 m y desarrollo longitudinal máximo de 4 m, resuelto íntegramente mediante cerramientos acristalados. En el caso especial de miradores en esquina el Ayuntamiento podrá admitir mayor longitud de desarrollo del mirador.

En todo caso, la distancia mínima entre cualquier tipo de vuelo y la finca colindante será de 1,00 metro.

Artículo 79. Perfil de cubierta.

El perfil de cubierta se ajustará a lo dispuesto en los planos de ordenación pormenorizada. Se dispondrá un alero de 1,10 m de saliente máximo a partir de la línea fina de fachada. El perfil se cerrará con una línea de 35 % de pendiente trazada desde el extremo del alero. La altura máxima de cubierta vendrá deter-

altuera gehienekoa eraikinaren profilak emango du haren sekioko erdigunean. Orokorrean, ahalegina egingo da lehen solairuko forjatua markatzen duen inposta eta proiektatu den eraikinetan elementuok duten altuerarekin. Azken horretan, estalkiaren malda izango da, halaber, ondoko eraikinaren bera. Nolanahi ere, estalkiaren gehieneko malda % 35ekoa izango da nahiz eta baimendutako gehienekoa baino altura txikiagoan egoteagatik estalki malda handiagoa erabiltzetik eratorriko litzakeen profila ere gehienekotzat ezarritako profilaren barruan egon.

Zehaztutako profil horren gainera hari paraleloan jarritako luzernarioak bakarrik eraiki ahal izango dira, 30 cm baino gehiago kanpora irtenda geratzen ez badira eta eraikinean beharrezkoak diren zerbitzu instalazioetarako elementuak.

8. Proiektu teknikoek zuzkidura jarduketa baten ondoriozko estandarrak justifikatu beharko dituzte.

minada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio. En general, se procurará que la imposta que marca el forjado de la primera planta y la cornisa o alero de coronación del edificio en proyecto coincidan en altura con los correspondientes elementos de las casas colindantes. En este último caso, la pendiente de cubierta será asimismo la del edificio colindante. En todos los casos, la pendiente máxima de cubierta será de 35 % aún cuando por encontrarse el alero menos altura que la máxima permitida, el perfil resultante de utilizar una pendiente de cubierta mayor se encuentre dentro del perfil máximo establecido.

Por encima del perfil definido, sólo se permitirá la construcción de lucernarios paralelos al mismo y que no sobresalgan más de 30 cm y los elementos de las instalaciones de servicio necesarios en el edificio.

8. Los diferentes proyectos técnicos deberán justificar los estándares derivados de una actuación de dotación.

