

OIARTZUNGO UDALA

ELI-6 sektoreko UAD 2 ELI-6C Lursaileko Xehetasun Azterketa.

Udalaren Osoko Bilkurak, 2011ko azaroaren 30ean egin-dako bilkuran, Sarasti Mugica senideak sustatu eta Elena Franco Bellido arkitektoak idatzitako Oiartzungo Elizalde auzoko ELI-6 sektoreko UAD 2 ELI-6C lursailaren Xehetasun Azterketa onartu zuen behin betikoz.

Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du. Nahi duenak berraztertze errekurtso administratiboa aurkez dezake, ebazpena eman duen organoaren aurrean, hilabeteko epean, edo auzi-errekurtsoa aurkez dezake bi hilabeteko epean, Bilbon kokaturiko Euskadiko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Aretoan, iragarki hau argitaratu eta biharamunaz geroztik.

2/2006 Legearen 89.3 artikulua betez, Xehetasun Azterketaren ale bat igorri da Gipuzkoako Foru Aldundira, Hirigintzako Plangintzaren Ero Administrazioan sartzeko.

Oiartzun, 2011ko abenduaren 27a.—Alkatea. (13453)

ERANSKINA

5. XEHETASUN AZTERKETAREN JUSTIFIKAZIOA

Oiartzungo Plangintzarako Arau Subsidiarioen 3.1 dokumentuak «Araudi Orokorra», bere 12. artikuluan, Arau Subsidiarioen Garapena, honakoa ezartzen du:

«Arau Subsidiario hauek barne-erreformarako plan berezien, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 59, 70, 71 eta 72 artikuluetan aurreikusitakoak Hiri Antolaketa, Hiri Birmoldaketa eta Babes eta Mantenukoak, plan partzialen, xehetasun-azterlanen eta Jarduketa Urbanizatzaileko Programa bezalako dokumentu osagarrien, urbanizazio-proiektuen eta legez bidezkoak izaten diren gaineko bitartez osatu eta garatuko dira.

Planeamenduko edozein eremutan jardun ahal izateko, hala badagokio, dagokion Hirigintza fitxan ezartzen diren hirigintzako planak edo proiektuak aldez aurretik egin eta onartzea exijituko da. Aurretiazko planeamendurik exijitzen ez den aretan, Arau Subsidiarioetan bildutako zehaztapenak zuzenean aplikatuko dira.

Arau Subsidiarioetan jasota ez dauden planeamenduko espedienteak bideratu ahal izateko, aldez aurretik edo aldi berean, Arau Subsidiarioen Elementuak Aldatzeko Espedientea bideratzea exijituko da. Espediente horretan, haiek egin eta bideratzearen komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu eta zehaztu beharko da. Eskakizun horretatik salbuetsita geratuko dira plan partzialen edo HBPBen bidez proposa daitezkeen xehetasun-azterlanak, bai eta Arau Subsidiarioek finkatutako areak edo elementuak babestu edo hobetzeko plan bereziak, hauek autonomoak izan edota arau horietan jasotako nahiz jaso gabeko sistema orokorrak garatzeko planak ere, horiek ezartzeak proposatutako antolamendu-egitura funtsean aldatzea ekartzen ez badu...»

Era berean, bere 15. artikuluan, Xehetasun Azterlanak, honakoa dio:

1. Antolamendu-irizpideak.

Xehetasun-azterlanen edukia Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73. artikuluan eta Planeamendu Araudiaren 65. artikuluan jasotakora mugatuko da, eta garatzen diren planen zehaztapenak errespetatuko ditu.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Estudio de Detalle de la parcela ELI 6-C de la U.A.D

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2011, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela ELI 6C de la U.A.D. 2 del sector ELI 6 de Elizalde, promovido por los hermanos Sarasti Múgica y redactado por la Arquitecta Elena Franco Bellido.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dicto, en el plazo de un mes, o impugnarlo directamente, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de Bilbao, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

En cumplimiento del artículo 89.3 de la Ley 2/2006 se ha remitido un ejemplar del Estudio de Detalle a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su inclusión en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Oiartzun, a 27 de diciembre.—La Alcaldesa. (13453)

ANEXO

5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El documento 3. 1. Normativa General de las NN.SS de Planeamiento de Oiartzun, indica en su artículo 12. Desarrollo de las Normas Subsidiarias:

«Las presentes Normas Subsidiarias se complementarán y desarrollarán con la redacción de los Planes Especiales previstos en los artículos 59, 70, 71 y 72 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (de Ordenación Urbana; de Renovación Urbana; y de Protección y Conservación); por Planes Parciales, Estudios de Detalle e instrumentos complementarios como las ordenanzas municipales, Programas de actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y además que legalmente resulten precedentes.

La actuación sobre cualquiera de los diferentes ámbitos de planeamiento exigirá, en su caso, la previa formación y aprobación de los planes o proyectos urbanísticos que en su correspondiente ficha urbanística se establezcan.

En las áreas para las que no se exija planeamiento previo, será de ampliación directa las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias. La tramitación de expedientes de planeamiento no previstos por las Normas Subsidiarias exigirá el trámite, previo o simultáneo, de un expediente de Modificación de Elementos de Las Normas Subsidiarias, en el que se justifique y defina la conveniencia y oportunidad de su formación y tramitación, Quedarán exceptuados de este requisito los Estudios de Detalle que se puedan proponer por los Planes Parciales o por los Planes Especiales ya sean autónomos o de desarrollo de sistemas generales previstos o no en ellas, cuya implantación no modifique de forma sustancial la estructura de ordenación propuesta».

Así mismo indica en su artículo 15. Estudios de Detalle (E.D.):

«1. Criterios de Ordenación.

Los Estudios de Detalle deberán respetar las determinaciones de ordenación establecidos en las Fichas Urbanísticas, con excepción de los pequeños reajustes de medidas que exija la adaptación del planeamiento a escalas más bajas.

2. Edukia.

Xehetasun-azterlanen edukia Planeamendu Araudiaren 65. artikuluan jasotakora mugatuko da, eta garatzen diren planen zehaztapenak errespetatuko ditu.

3. Dokumentuen inguruko baldintzak.

Eraikuntzaren eta urbanizazioaren lerrokadurak eta sestrak zehazten dituzten antolamenduko planoak eskala egokian grafiatuko dira, antolamenduko eremu osoaren jasotze takimetroko eta lursailleko eguneratuaren gainean. Plano horietan zehaztasunez jasoko dira eraikuntzaren eta lur urbanizatuaren arteko elkargunerako soluzioak, zehazki, erabilera publikoko zortasunak ezartzen direneko elementuei dagokienez (karrerapeak, garajeetarako sarbideak eta abar).

4. Arau Subsidiarioetan jaso gabeko xehetasun-azterlanak.

HBPBek eta plan partzialek xehetasun-azterlanak egitea proposatu ahal izango dute, antolamenduaren zehaztapenetako bat xehetasunez garatzeko; Lurzoruaren Legeak hirigintza-irudi horretarako ezarritako muga barruan betiere.

Era berean, Udalak xehetasun-azterlanak egitea proposatu ahal izango du, hasiera batean aurreikusita ez zeuden puntuetarako; zehaztutako lerrokaduretan edo sestretan, bolumenen antolamenduan, lursail-banaketan nahiz dokumentu honek ezarritako antolamendu xehatuaren edozein alderditan antzemandako akatsak, kontraesanak edo zehaztugabetasunak konpontzeko. Xehetasun-azterlan horiek Udalaren ekimenez bideratuko dira.

Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen 73. artikulua, Xehetasun Azterketak, honakoa ezartzen du:

«1. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela.

2. Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.

c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gaineko obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

3. Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran zedaturikoari ezer kendu gabe».

Arau Subsidiarioak «Oiertzungo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Zatikako Berrikusketaren Txosten Informatiboa eta Justifikatiboa. 2009ko urria» dokumentuan hainbat alegazioen onarpena jasotzen du, tartean 12 zenbakiduna, honakoa planteatzen duena:

2. Contenido.

El contenido de los Estudios de Detalle se limitará al previsto en el artículo 73 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y 65 del Reglamento de Planeamiento y respetará las determinaciones de los Planes que desarrollen.

3. Requisitos documentales.

Los planos de ordenación que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se graficarán a escala adecuada sobre un levantamiento taquimétrico y parcelario actualizado de la totalidad de su ámbito de ordenación, y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).

4. Estudios de Detalle no previstos por las Normas Subsidiarias.

Los P.E.R.U. y los Planes Parciales podrán proponer la formación de E.D. para el desarrollo pormenorizado de algunas de las determinaciones de la ordenación, dentro de los límites establecidos por la Ley del Suelo para esta figura urbanística.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá acordar la formación de E.. en puntos en los que en principio no está prevista su redacción, con el fin de resolver errores, contradicciones o imprecisiones constatadas en la definición de alineaciones o rasantes, en la ordenación de volúmenes, en la parcelación, o en cualquier otro aspecto de la ordenación pormenorizada establecida por el presente documento. Dichos E.D. se tramitarán por iniciativa municipal».

El artículo 73. Estudios de Detalle, de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco establece:

«1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2. Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establece el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b del apartado anterior».

Las NN.SS en su documento Memoria Informativa y Justificativa de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oiertzung. Octubre de 2009, recoge la aprobación de una serie de alegaciones presentadas entre la que se encuentra la alegación n.º 12 que plantea:

ALEGAZIO-IDAIZKIAREN EDUKIAK

Alegazio idazkian argitzen den bezala, alegazioak «hiri-gintza fitxa»ren gainekokak dira eta ez dute zerikusirik SAGASTI familiak 2008ko otsailean sinatutako hitzarmenarekin. Sarastiberri baserriak hegoaldera gaur egun duen paretatxoa eta zuhaitzak mantendu nahi dira. Beraz, espaloi publikoa Sarasti etxearen paretaren kanpoko mugatik hasia eskatzen da. Bestalde, eraikuntzaren profila dala eta, Sotoa+beheko solairua+III+teilatu azpikoa planteatzen du eta modu horretan etxebizitza kopurua (6) bere horretan geldituko litzateke. Azalera dela eta, 220 m²tutakoa proposatzen du (beraz 770 m² bizitzarako; 220 beheko oinean; 220 sotoan garajeetarako). Gehienezko sabai erakigarria aitatutakoari egokitzea. Gehienezko teilatu-helgal altuera: 11 metro jartzen duen atala kentzea.

TEKNIKARIEN TXOSTENA

Alegazioa onartzeko, honako baldintza hauek ezarri beharko lirateke:

Jarduera-mota aldatu eta «zuzkidura-jarduketa» bihurtu (2/2006 Legearen 137. artikulua), finkatu gabeko hiri lurzoruko jarduera baita, hiri eraikigarritasuna eta urbanizazio karga arearotzeagatik.

Xehetasun azterketa bat egin daiteke bide nagusiaren trazaduraren eraikitze-lerrokatzeak zuzentzeko eta alegazioan aipatzen diren baldintzak ezartzeko.

Eraikuntza profila: S+BS+III+TS

Azalera: 220 m² plantan (sotoa eta beheko solairua).

Goiko bizitegi-solairuak: 770 m²

Altuera (beheko solairua-teilatu hegala): 12 metro.

Erabilera publikoko lurzoru osoa (bidea-espaloiak) urbanizatu ondoren 101 m² inguru utziko dira.

LEGELARIAREN TXOSTENA

«Actuación de Dotación» «Dotaziorako edo Zuzkidurarako jarduketa» legez sailkatu beharko litzateke hau bere eraikigarritasuna altxatu edo gehituko balitz (2006ko legearen 23 eta 136 artikuluen arabera) legazkion zesioak eta zamak bereganatuko beharko liratelarik (Eusko Jaurlaritzaren 105/2008ko Dekretuaren 3 eta 17 garren ataletan ezartzen denaren arabera).

Aurreko guztiarengatik ulertzen da nahikoa justifikatu dela Xehetasun Azterketa hau idaztea, bertan jasoko direlarik ELI-6C (Sarasti Berri) D.J.U. 2 lurzatiaren arautzen duten eta indarrean dauden baldintzak.

6. XEHETASUN AZTERKETAREN ZEHAZTAPENAK

ELI-6C (Sarasti Berri) D.J.U. 2 Lurzatiaren hirigintza fitxa.

Sailkapena: hiri lurzoru, sendartu gabea, hirigintzako eraikigarritasuna handitzeagatik, hiriztatze zamekin.

— Azalera: 2.127 m².

Eraikitze profila: S+PB+III+BC

Beheko solairuko erabilpena: garaje, txoko.

Sotoko solairuan gehienezko okupazioa: 220 m².

Gehienezko sabai eraikigarria: Behe solairua: 220 m².

Goiko egokitzako solairuak: 770 m² (220 m² x 3 solairu + 110 (%50) teilatu azpian).

Altuera (behe solairu-teilatu hegala): 12 metro.

Erabilera publikoko lurzoruen lagapena, hiriztatu ondoren, gutxi gora behera 105 m².

CONTENIDO DEL ESCRITO DE ALEGACIONES

Tal y como se explica en el escrito, las alegaciones son en relación a la ficha urbanística y nada tienen que ver con el convenio suscrito por la familia Sagasti en febrero de 2008. Desean mantener el muro y los árboles situados actualmente al sur del caserío Sarastiberri. Por lo tanto, solicitan que la acera pública se inicie fuera de los límites exteriores del muro de la casa Sarasti. Por otro lado, en relación al perfil del edificio plantea sótano + planta baja + III + bajocubierta, manteniendo el número de viviendas (6). En relación a la superficie plantea 220 m², (por lo tanto 770 m² residenciales; 220 en la planta baja; 220 en el sótano para garajes). Adecuar el techo edificatorio a lo mencionado. Retirar el apartado que indica la altura máxima al alero: 11 metros.

INFORME TÉCNICO

La aceptación de la alegación debería establecerse con las siguientes condiciones:

Sustitución del tipo de actuación, pasando de actuación aislada a «actuación dotación» (artículo 137 de la Ley 2/2006) por considerarse una actuación en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística con carga de urbanización.

Posibilidad de tramitar un estudio de Detalle para la rectificación de las alineaciones de la edificación, con respecto al trazado de la red viaria, para recrear las condiciones de la alegación.

Perfil edificatorio: S+PB+III+BC

Superficie: 220 m² en planta (sótano y planta baja).

Plantas altas residenciales: 770 m²

Altura (planta baja-alero): 12 metros.

Cesión una vez urbanizado de todo el suelo de uso público (viario-aceras) en torno a 101 m².

INFORME JURÍDICO

Debería calificarse legalmente como «Actuación de Dotación» en caso de incremento de edificabilidad (según artículos 23 y 136 de la Ley de 2006) debiendo asumir las cesiones y cargas que le correspondan (según se establece en los apartados 3 y 17 del Decreto 105/2008 del Gobierno Vasco).

Por lo anterior se considera suficientemente justificada la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle que recoja las condiciones vigentes que regulan la parcela U.A.D. 2 (Sarasti Berri) ELI-6C.

6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Ficha Urbanística de la Parcela U.A.D.2 ELI-6C. (Sarasti Berri).

Clasificación: suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística con carga de urbanización.

— Superficie: 2.127 m².

Perfil edificatorio: S+PB+III+BC

Uso en planta baja: garaje, txoko.

Superficie máxima ocupación en planta sótano: 220 m².

Techo edificable máximo: Planta baja: 220 m².

Plantas altas residenciales: 770 m² (220 m² x 3 plantas + 110 (50%) en bajocubierta).

Altura (planta baja-alero): 12 metros.

Cesión una vez urbanizado de todo el suelo de uso público (viario-aceras) en torno a 105 m².