

2014ko abuztuaren 4an , UDALBATZAK egindako bilkura arruntaren AKTA. 2 .

Aiako Udaletxeko batzar aretoan eta egun honetako arratsaldeko 20retan, Udalbatzarra bildu da, Idazkari-kontuhartzailea bertan egonik.

Alkate Lehendakari jaunak zuzendu du bilera eta bertara ondoko Udalkideak agertu dira:

LEHENDAKARIA: Igor Iturain Iburguren
ZINEGOTZIAK : M^a Jesus Arruabarrena Esnaola
Asier Iburguren Iburguren
Miren Idoia Iribar Beldarrain
Arkaitz Iruretagoiena Lertxundi
Nekane Arrizabalaga
Amaia Guruzeta Aizpurua
Aritz Arruti Mintegi, eta
Asier Egaña Illarramendi

Idazkari-Kontuhartzailea: Xabier Osa

Lehendakari jaunak hala adierazita ekitaldiari hasiera eman eta ondoren azaldutakoa gertatu eta erabaki da:

1.- Aktaren onarpena

2014ko ekainaren 5ean egin zen Udal Batzarren akta ontzat eman da, aho batez.

2.- Lur-Alkartasuna kooperatibarekin hitzarmena

Alkateak batzarrari proposatu dio hitzarmen bat sinatzea , non udal laguntza ekonomikoa luzatze zaion Lur –Elkartasuna kooperatibari , 2014. urtean egin nahi dituen lokalaren egokitzapen lanei aurre egiteko.

Aritz Arrutik bere aldetik proposamenaren aurka azaldu da, jasoko dituzten laguntzen %ko 40a udalarena izatea asko iruditzen zaiolako (% 18 , Urkome,eta % 42 beste finanziaozio bideak) Laguntza kopuru handia izanik proposatzen du baldintza batzuk eskatzea kooperatibari , besteak beste, langileen eskubideak bermatzea eta gardentasunez egitea langileen aukeraketa.

Alkatearen proposamena botatu eta aldeko 6 boturekin – 4 aurka azaltzen dira , Bildu taldearenak hartu da ondoko

AKORDIOA

“Lur-Alkartasuna kooperatibarekin hitzarmena sinatzea” – eranskinean jasota dagoena -.

3. -AA.SS.-en Berrikusketaren 3. Aldaketa: A.I.U 16 “ Arrazubi-Olazabal”. Behin behineko onarpena

En sesión celebrada el 5 de junio de 2014 el Ayuntamiento Pleno de Aia acordó aprobar inicialmente la *“3ª Modificación Puntual de las NN.SS de planeamiento de Aia, referida al A.I.U.16 “Arrazubi Olazabal”.*

Con fecha 11 de junio de 2014 se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 109, el anuncio correspondiente la aprobación inicial , sometiéndose al trámite de información pública durante el plazo de 1 mes.

Concluido el periodo de información pública, a lo largo del indicado trámite se han presentado ante el Ayuntamiento de Aia dos escritos de alegaciones.

A.- El suscrito por D. Victor Azcue Ayestaran, en su condición de titular de una de las parcelas edificadas (la identificada como Errota en los planos) integrada en el ámbito objeto de modificación.

Mediante el referido escrito se hacen las siguientes manifestaciones y alegaciones:

- 1 La referente a la posibilidad de aumentar la altura libre de las plantas baja y primera hasta los 2,90 m, manteniendo la altura de la planta bajo cubierta, con lo que la altura del alero horizontal se elevaría 0,65 m. Propone a su vez la eliminación de un altillo existente en la actual planta bajo cubierta.

Adjunta un esquema de las secciones de estado actual y reformado.

- 2 La referente a que se precise la consolidación del volumen, edificabilidad, ocupación en planta, alturas y perfiles de los tres anejos existentes en su parcela y se permitirá su sustitución con cierre de la envolvente, manteniendo la forma y el volumen de las actuales construcciones.

- 3 La referente a la compensación por medio del ICIO de los 37,50 m² que el documento establece como cesión de suelo para la ejecución de una de las dos nuevas aceras que se ordenan en el ámbito.

B.- El informe emitido por el equipo redactor señala:

- 1 Respecto de la primera de las alegaciones, cabe señalar que el aumento de altura propuesto, al darse en las plantas baja y primera, no supone incremento de edificabilidad, por lo que se estima aceptable dicho aumento.
- 2 Respecto de la solicitud de que en caso de sustitución de los tres anejos consolidados de la parcela se permita con cierre de la envolvente, siempre y cuando se mantenga la forma y el volumen actual, cabe decir que de la lectura del artículo 20 “*Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio*”, del Documento B “*Normas Urbanísticas Generales. Ordenanzas*”, de la *Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia*, se concluye que los espacios cubiertos abiertos con más de 1,80 m de altura computarán el 100% de su superficie, por lo que el hecho de cerrar dichos espacios, o bien sustituirse por otra construcción cerrada, siempre y cuando mantenga los mismos parámetros de volumen, edificabilidad, ocupación en planta, altura y perfil, no implicaría un aumento de edificabilidad actual. En consecuencia procedería la estimación de la alegación en los términos expuestos. En relación a la solicitud de puntualizar este extremo en las fichas urbanísticas de las parcelas, en las mismas se hará una referencia al mencionado artículo 20.
- 3 Respecto de la compensación vía ICIO de la cesión de suelo para la construcción de una acera, excede de las posibilidades del documento, que se limita a exigir dicha cesión para resolver cuestiones de accesibilidad. En cualquier caso entemos que esta es una cuestión que debería resolverse en el contexto de un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento de Aia.

B.- El suscrito por D. Gregorio Aldabaldetrekú Portularrume, en su condición de titular de una de las parcelas edificadas (la identificada como Arrazubi Olazabal en los planos) integrada en el ámbito

objeto del mismo. Mediante el referido escrito se hacen las siguientes manifestaciones y alegaciones:

- 1 La referente a que entre los usos permitidos, además del residencial, se permita expresamente el uso terciario-hotelero en sus diferentes categorías, indicando el carácter rural del entorno urbano de Santio Erreka. También se solicita que en los suelos calificados como parcelas residenciales libres de edificación se autorice de manera específica el uso de aparcamiento para dar cabida a los requerimientos de estándar de aparcamiento de los usos permitidos.
- 2 La referente a que la cubierta del anejo oeste de la edificación principal pueda resolverse con una solución de cubierta plana transitable, a modo de terraza.
- 3 La referente al criterio de medición de la edificabilidad de la planta bajo cubierta, lo cual da una mayor edificabilidad existente, lo que a su vez, resulta en un menor incremento de edificabilidad en la Actuación de Dotación A.D.-16.1.
- 4 La referente a la reducción del importe correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística como resultado de la reducción del incremento de edificabilidad con respecto de la previamente materializada que resulta del diferente criterio de medición propuesto en la alegación anterior.
- 5 La referente a la valoración económica correspondiente a la compensación por incumplimiento de los estándares urbanísticos fruto del incremento de la edificabilidad urbanística.

En esta alegación se plantean dos discrepancias fundamentales con respecto del documento inicialmente aprobado, siendo estas las siguientes:

- La referente a la medición de la superficie de la Actuación de Dotación A.D.-16.1 que consta en el “*Estudio de Viabilidad Económico Financiera*” del documento inicialmente aprobado, 994,10 m², mientras que la alegación la cuantifica en 1.175,41 m².

- La referente a que se considere como parte de dotaciones que computarán a los efectos los estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de sistemas locales a cumplir, la superficie que se destina a acera pública, superficie que la alegación estima en 128,14 m².

B.- El informe emitido por el equipo redactor señala:

- 1 Respecto de permitir el uso hotelero en sus diferentes categorías, indicando el carácter rural del entorno urbano de Santio Erreka, cabe decir que el artículo 13 “*Régimen de uso y de edificación en las zonas de uso pormenorizado*” del Documento B “*Normas Urbanísticas Generales. Ordenanzas*” de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia, establece el uso terciario, y entre ellos se hace mención al uso hotelero, como uso admisible para el caso de las parcelas residenciales, por lo que no es necesaria su autorización expresa por el documento, al estar ya contemplada en las NN.SS.

Respecto de la autorización del uso de aparcamiento en los suelos calificados como parcelas residenciales libres de edificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 “*Contenido de los usos urbanísticos*” del mencionado Documento B, en relación a los aparcamientos establece que:

Los usos de garajes y aparcamiento se considerarán, con carácter general uso auxiliares de los usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal a que de servicio.

Lo que pone de manifiesto una carencia del documento en este sentido, que se hace necesario subsanar.

En este sentido y atendiendo a lo establecido en la Normativa general de Aia, el documento contemplará un ratio de una plaza de aparcamiento privada por vivienda, debiendo, en caso de implantación de otro uso distinto adecuarse a las necesidades del mismo¹.

¹ En el caso de actividades de hospedaje se determinará una por cada dormitorio.

- 2 Respecto de que se contemple la posibilidad de que la cubierta del anejo oeste de la edificación principal pudiera ser transitable a modo de terraza, entendemos, del mismo modo que lo ha venido haciendo el Ayuntamiento de Aia, que al amparo del artículo 26 del Documento B “*Normas Urbanísticas Generales. Ordenanzas*” de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia se pueden autorizar soluciones de aterramiento parcial de cubiertas inclinadas.
- 3 En relación al ajuste del cómputo de la edificabilidad existente como consecuencia de la modificación del criterio de medición del aprovechamiento de la planta bajo cubierta, se entiende que es aceptable el criterio de medición propuesto.
- 4 Por lo que se refiere a la modificación de la cuantía correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística como resultado de la reducción del incremento de edificabilidad con respecto de la previamente materializada, que resulta del diferente criterio de medición propuesto en la alegación anterior, y entendiéndose que se estimada la misma, se ajustará a lo que resulte de la nueva medición, sin variar los criterios valorativos.
- 5 En lo concerniente a la valoración económica correspondiente a la compensación por incumplimiento de los estándares urbanísticos fruto del incremento de edificabilidad urbanística:

Por una parte se subsanará el error material que se cometió en el “*Estudio de Viabilidad Económico Financiera*” que forma parte del documento inicialmente aprobado, en relación a la superficie de la A.D.-16.1, ajustando la superficie a la realidad, la cual se corresponde con la que figura en la ficha de la misma (1.175 m² en lugar de los 994,10 m² que figuran en el mencionado E.V.E.F.).

Por otra parte la alegación solicita que la cesión del suelo para la ejecución de la acera incluida en la A.D.-16.1 se considere a los efectos del cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de sistemas locales exigidos por la legislación vigente. En este sentido cabe señalar que el *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares*

urbanísticos, que desarrolla la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, en su artículo 2 “*Conceptos*” establece cuales son las dotaciones que computarán a los efectos los estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de sistemas locales a cumplir, y son concretamente:

“zonas verdes, espacios libres, equipamientos públicos locales, en cuyo caso podrán ser superficies construidas, equipamientos privados, plazas de aparcamiento, públicas y privadas, y vegetación”

Entre las dotaciones enumeradas por el Decreto no se encuentran las aceras, por lo que la cesión del suelo para la ejecución de la acera no puede computar a los efectos del cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de sistemas locales y en consecuencia se ratifican los criterios de valoración que contiene el documento, con los ajustes propios de las mediciones señaladas con anterioridad.

Votada la propuesta de Alcaldía y a la vista de lo anteriormente señalado, se ha acordado, por unanimidad de los 10 miembros presentes, por lo tanto con la mayoría legal requerida:

1.- Estimar parcialmente las alegaciones planteadas tanto por D. Victor Azcue Ayestaran como por D. Gregorio Aldabaldetrekue Portularrume.

2.- Incorporar en el texto para la aprobación provisional de la “3ª modificación puntual” las determinaciones que resultan de la estimación de las alegaciones valoradas positivamente en el informe técnico.

4.- Aritz Arrutik eskatu du udal batzarretako aktak udal web orrialdian agitaratzea.

Bilera, 19,15etan bukatu da eta bertan esan eta onartutakoak jasota gera daitezten, Idazkaria naizen honek akta hau jasotzen dut, Aian 2014ko abuztuaren 5ean.

IDAZKARI -KONTUHARTZAILEA