

ALKATETZAREN ZK.KO EBAZPENA
RESOLUCION DE ALCALDIA N°.....
(Testua / Texto: 2017PEDE0001)

Gaia: 2017PEDE0001 zk.ko espedientea, ZABALTZA PLAZAKO 6 eta 7an eta ZUBEROA kaleko 2an Xehetasun Azterketa egiteari buruzkoa.

En relación con el expediente nº 2017PEDE0001 relativo al Estudio de Detalle en PLAZA ENSANCHE 6 y 7, y c/ ZUBEROA nº 2

Egitateak:

Resultando los siguientes hechos:

-Miguel Imaz SAU eta Zabalguneko Etxeak SL enpresek xehetasun-azterketa bat aurkeztu dute, ZABALTZA PLAZAKO 6 eta 7an eta ZUBEROA kaleko 2an dauden partzelei buruzkoa, dauden eraikinak eraitsi eta eraikitzeko.

-Se ha presentado por Miguel Imaz SAU y Zabalguneko Etxeak SL , un Estudio de Detalle relativo a las parcelas sitas en PLAZA ENSANCHE 6 y 7, y c/ ZUBEROA nº 2, para su construcción tras el derribo de las edificaciones existentes.

Dauden eraikinak ez dira eraikin katalogatuak, nahiz eta ingurune sentikor batean dauden, Zabaltza plazako ertzetako bat itxuratzen baitute eta plaza hori Irungo adierazgarrietakoa baita. Beraz, jabetzak eskatuta, eraikin horiek eraitsi ahal dira.

Las edificaciones existentes, si bien se incluyen en un entorno sensible puesto que configuran una de las esquinas de la plaza del Ensanche, una de las plazas más representativas de la ciudad de Irún, no son edificaciones catalogadas. Por lo tanto, a solicitud de la propiedad, estas edificaciones pueden ser derribadas.

-2017ko martxoaren 22an, Zuzendaritza honek beharrezko txostena bidali zuen Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusira, 2591/1988 Errege Dekretuaren egungo idazketako bigarren xedapen gehigarriarekin bat etorritz.

-Con fecha 22 de marzo de 2017, se remite a la Dirección General de Aviación Civil para la emisión del correspondiente informe por parte de esa Dirección, conforme a la Disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1988, en su actual redacción.

2017ko ekainaren 28an, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren aldeko txostena jaso zen, baina dokumentua zuzendu beharra dago, akats batzuk daudelako.

Con fecha 28 de junio de 2017, se recibe informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, si bien, debe rectificarse el documento por una serie de erratas.

-Xehetasun-azterketa honen xedea da Zabaltza plazako 6 eta 7an eta Zuberoka kaleko 2an dauden eraikinen ordez beste batzuk eraikitzeko eraikitze-baldintzak zehaztea RV-1 hirigintza-kalifikazioko partzeletarako Plan Nagusiaren araudia betetzeko.

-Constituye el objeto del Estudio de Detalle, definir las condiciones de edificación de los edificios a construir en sustitución de los existentes en la Plaza del Ensanche 6 y 7 y c/ Zuberoka, 2, en cumplimiento de la normativa del Plan General para las parcelas con calificación urbanística RV-1.

-Plan Nagusian, partzela horien kalifikazio xehatua da **KALE LERROKADURAKO BIZITEGIA (RV), 1 GRADUA, RV-1.**

Plan Nagusiak ezarritakoaren arabera, Ordenantza hori aplikatu dakioke oro har erregularra den, etxadi itxi baten egitura mantendu nahi duen eta eraikinen kanpoaldeko lerrokadura antolamenduaren ardatza duen etxadi bati. Colon ibilbidearen bi aldeetako, Pio XIIko, San Migel auzoko eta antzeko beste zonalderen bateko bizitegi-eremuetara zabaltzen da.

Beharrezkoa da lerrokadurak zehaztea eta funts eraikigarriak erregulatzea, etxadiko patioak mantentzea kontuan hartuta. Horretarako, dagozkion planoetan adierazten da kanpoaldeko lerrokadura. Ordenantza honetarako, hiru aplikazio-gradu proposatzen dira:

- 1. GRADUA: Etxadi itxi oso erregularrak, Cortazar zabaltzari dagokiolarik Colon ibilbidean oinarrituta.

Planoetan adierazitako baldintza parametrikotatik ondorioztatu litekeen bolumenak zehazten du aprobetxamendua (kanpo/barne lerrokadurak eta finkatutako kale-perfila).

Plan Nagusiko Antolamendu Xehatuko Planoetan (E DOKUMENTUA), (4-7 Planoa), 6 solairu finkatzen dira (behe-solairua + 5).

Plan Nagusiak jarraitzen du, adieraziz 1. eta 2. graduatarako, onartzen dela

-Las parcelas están calificadas pormenorizadamente por el Plan General como **RESIDENCIAL ALINEACION VIAL (RV), GRADO 1, RV-1.**

Según establece el Plan General, se trata de una Ordenanza aplicable sobre un manzanario generalmente regular que pretende mantener una estructura de Manzana Cerrada, donde la alineación exterior de las edificaciones constituye el eje de ordenación. Se extiende a zonas residenciales a ambos lados del Paseo de Colón, Pío XII, Barrio de San Miguel y alguna otra zona similar.

Es necesaria la definición de alineaciones exteriores así como la regulación de los fondos edificables de manera a preservar el mantenimiento de patios de manzana. Para ello se indica la alineación interior en los planos correspondientes. Para esta Ordenanza se proponen tres grados de aplicación:

- GRADO 1º: Manzanas cerradas muy regulares, correspondiendo al ensanche Cortázar apoyado en el Pº de Colón.

El aprovechamiento se define por el volumen deducible de las condiciones paramétricas señaladas en los planos: alineaciones exteriores/interiores y perfil de calle fijado.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada (DOCUMENTO E) del Plan General, (Plano 4-7), se fijan 6 plantas (planta baja + 5).

Sigue señalando el Plan General que para los grados 1º y 2º se admite cierta

araudian nolabaiteko malgutasun bat, bolumena ertzetako dorreetan, fatxadara irekitako patioetan edo beste toki adierazgarri batzuetan puntualki kontzentratzeko, nahiz eta kontu hori ez den kontrolik gabe ere orokortu; horretarako, xehetasun-azterketa bat idatzi beharko litzateke aurretik.

flexibilidad en la normativa, para la concentración puntual de volumen en torres de esquina, los patios abiertos a fachada u otros puntos característicos, aunque esta eventualidad no deberá tampoco generalizarse sin control, para lo que sería oportuna la redacción previa de un Estudio de Detalle.

Nolanahi ere, 1. Gradurako, eta eraikina berreraikitze edo osorik berritzeko kasuan, xehetasun-azterketa bat izapidetu beharko da. Helburua izango da hiriaren memorian gordetzea zabaltzeko zertasun-elementuak (hutsuneen banaketa eta erritmoak, dekorazio-elementuak, inpostak, begiratokiak, balkoiak, etab.), ibilbidea bera eta/edo dagoen tokia balioan jarrita.

En cualquier caso, para el grado 1º, y para el caso de la reconstrucción o reforma completa del edificio, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle. El objetivo será preservar en la memoria de la ciudad los elementos de identidad del ensanche (disposición y ritmos de huecos, elementos decorativos, impostas, miradores, balcones, etc.), poniendo en valor el propio paseo y/o el espacio en el que participe.

Argudioak:

-Xehetasun-azterketa formulatzeko justifikazioa Plan Nagusiko araudiak egiaztatuta geratzen da.

Considerando los siguientes argumentos:

-La justificación de la formulación del Estudio de Detalle queda acreditada por la normativa del Plan General.

Bestalde, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 73. artikuluan xedatutakoaren arabera, xehetasun-azterketen xedea da edozein lurzoru-motatan antolamendu xehatuko zehaztapenak osatzea edo egokitzea...

Por su parte, el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece *los estudios de detalle tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo.... Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a : b) la ordenación de volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.*

Honako hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketen zehaztapenak: b) Bolumenak dagokion plangintzaren aurreikuspenen arabera antolatzea.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones,

c) Urbanizatzeko-lanen eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien zenbait alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo arautzea, betiere antolamendu xehatuan definituta.

-Aipatutako legeko 74. artikuluan xedatutakoaren arabera, lege-mugak errespetatzen dituela eta haiek formulatu beharra dagoela edo komeni dela justifikatzen duen MEMORIA jasoko du xehetasun-azterketak. Informazio- eta antolamendu-planoak ere jasota.

edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

-Según lo dispuesto en el artículo 74 de la citada Ley, el Estudio de Detalle contendrá MEMORIA que justifique el respeto de los límites legales así como la necesidad o conveniencia de su formulación. Acompañado de planos de información y ordenación.

- Jasotzen den **proposamenak** sestra azpiko proiektu bateratu bat komeni dela planteatzen du. Ibilgailuen sarbide bakar bat eta arrapala bat partekatzen da, nibel guztiak lotuko dituztenak bide publiko gutxiago ukituz.

Aurreikusten da 10 etxebizitza eta postetxerako bulego berri bat jartzeko lokal bat eraikitzea Zabaltza plazan. Bestalde, Zabaltza plazako 7 eta Zuberoa kaleko 2 partzelek beste partzela bat sortzen dute, biltzen direlako, eta haietan 21 etxebizitza, trastelekuak merkataritzako lokala eraikitzea planteatzen da.

- **Dauden eta proposatu diren aprobetxamenduen definizioa sartzen da**, Plan Nagusiak emandako eraikigarritasuna errespetatuz.

- **Eraikitze baldintzak:**

Bategin egiten ditu aurreikusitako tipologiako ezaugarri orokorrak eta partzela horien espezifikoak, xehetasun-azterketak erregulatu beharreko zehaztapenak doitzuz.

- **Jasotzen du nahitaez altxa behar dela zuzkidura-karga eta**

- **La propuesta** que se contiene plantea la conveniencia de un proyecto conjunto bajo rasante. Se comparte un único acceso rodado y rampa que vinculen todos los niveles reduciendo la afección para la vía pública.

Se prevé la construcción de 10 viviendas y un local destinado a nueva oficina de correos en el nº 6 de la Plaza del Ensanche. Por su parte, las parcelas 7 de la Plaza del Ensanche y nº 2 de la calle Zuberoa dan lugar a una nueva parcela por agrupación en la que se plantea la construcción de 21 viviendas, trasteros y local comercial.

- **Se incorpora la definición de aprovechamientos existentes y propuestos**, respetando la edificabilidad asignada por el Plan General.

- **Condiciones de Edificación:**

Refunde las características generales de la tipología prevista y las específicas de estas parcelas ajustando aquellas determinaciones propias a regular por el Estudio de detalle.

- **Recoge la obligación del levantamiento de la carga**

hirigintza-aprobetxamenduaren % 15eko lagapena, zuzkidura-jarduketa gisa konfiguratuta dagoelako, eta hori eraikitze-lizentzian bete behar dela, ez baitago birpartzelatze-proiektu bat formulatu beharrik.

dotacional y la cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, por su configuración como actuación de dotación, a cumplimentar en la licencia de edificación al no ser necesaria la formulación de un proyecto de reparcelación.

- **Urbanizatzeko obra osagarriak.-** Obra arloak aurreikusita du eraikinaren aurrealdeko kalea, Zabaltza plaza, berrurbanizatzea, eta horren aurrean, eta funtzionaltasun teknikoagatik komenigarria denez gero denak udalak egikaritu ditzan, proposatzen da kopuru bat jartzea sustapenagatik, urbanizatzeko obra osagarrien kontzeptuan.

- **Obras complementarias de urbanización.-** Ante la previsión desde el Area de Obras de reurbanizar la calle a la que dan frente las edificaciones, Plaza del Ensanche y la conveniencia de que se ejecuten en su conjunto por el Ayuntamiento por funcionalidad técnica, se propone la aportación de una cantidad por la promoción en concepto de obras complementarias de urbanización.

-Udalei dagokie Xehetasun Azterketak izapidetzea eta onestea, eta hasieran onetsi ondoren, jendaurreko informazio aldian jarriko dituzte, hoguei egunez (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 98 art.).

-La tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle compete a los Ayuntamientos quienes una vez aprobados inicialmente los someterá a información pública por plazo de veinte días.(Art. 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo).

Ikusita espedientearen jasota dagoen dokumentazioa

A la vista de la documentación obrante en el expediente

EBATZI DUT

HE RESUELTO

1.- Onartzea ZABALTZA PLAZAKO 6 eta 7an eta ZUBEROA kaleko 2an egindako Xehetasun Azterketaren formulazioa, Miguel Imaz SAU eta Zabalgune Etxeak SL enpresek sustatua.

1º.- Aceptar la formulación del Estudio de Detalle en PLAZA ENSANCHE 6 y 7, y c/ ZUBEROA nº 2, promovido por Miguel Imaz SAU y Zabalgune Etxeak SL ,

Honako parte-hartze programa hau ezartzea:

Establecer el siguiente programa de participación:

Prozedura honen esparruan, antolamendu xehatua honela zabaltzea erabaki da:

▪ *Proposamena udalaren web orriaren bidez hedatuko da, hasieran onesteko dokumentua jendaurrean ikusgai jartzen denean bertan.*

Era berean, herritarren parte-hartzea bermatuko da oneste-prozesuan, alegazioak aurkezteko aukera izan dadin jendaurreko informazio aldian.

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada mediante:

▪ *Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.*

Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2.- Hasieran onestea ZABALTZA PLAZAKO 6 eta 7an eta ZUBEROA kaleko 2an egindako Xehetasun Azterketa, Miguel Imaz SAU eta Zabalguneako Etxeak SL enpresek sustatua, Ondoko baldintza hau betetzekotan:

2º.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en PLAZA ENSANCHE 6 y 7, y c/ ZUBEROA nº 2, promovido por Miguel Imaz SAU y Zabalguneako Etxeak SL , con sujeción a la siguiente condición:

Zuzkidura-zama kentzeari eta hirigintza aprobetxamenduaren %15 lagatzeari buruz, eraikitzeke lizentzia bakoitza behin betiko kuantifikatu beharko da lagapena egiten den unean.

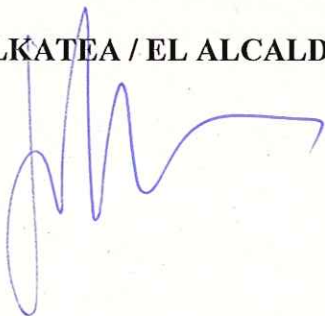
En cuanto al levantamiento de la carga dotacional y la cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, deberá cuantificarse definitivamente al momento de la concesión de cada una de las licencias de edificación.

3.- Espedientea jendaurreko informazio-izapidetan jartzea, hogeit egunez, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Lurralde Historikoko hedapen handieneko egunkarietako batean iragarkia argitaratuz, azken argitalpenetik zenbatzen hasita.

3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico a contar desde la última publicación.

Irun, 2018ko urtarrilak 2 / Irun, de enero 2018

ALKATEA / EL ALCALDE,



LA SECRETARIA ACCTAL. / BEHIN-BEHINEKO IDAZKARIA

