

DECRETO N° 400 ZK.KO DEKRETUA
(P000718)

ERABAKIA:

Udal Batzarrak, bi mila eta hemezortziko otsailaren hogeita zortzian eginiko bilkuran, honako akordio hau hartu zuen, AFEko 206. artikulua salbuespenarekin:

"Gaia: 2017PEDE0001 espedientea, ZABALTZA PLAZAKO 6. eta 7. zenbakietako eta ZUBEROA kaleko 2. zenbakiko lursailen xehetasun azterketari buruzkoa.

Egitateak

- **Miguel Imaz SAU eta Zabalgune Etxeak SL** enpresek xehetasun azterketa bat aurkeztu dute, ZABALTZA PLAZAKO 6. eta 7. zenbakietako eta ZUBEROA kaleko 2. zenbakiko lursailen buruzkoa, lehendik dauden eraikinak eraisteko eta berriak egiteko.

Lehendik dauden eraikinak ez daude katalogatuta, nahiz eta leku delikatu batean dauden: Zabaltza plazako ertzean, alegia, Irungo plazarik adierazgarrienetako batean. Beraz, jabetzak eskatuta, eraitsi egin daitezke.

- 2017ko martxoaren 22an, 2591/1988 Errege Dekretuaren bigarren xedapen gehigarriaren egungo idazkerarekin bat etorritik, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari bidali zitzaion xehetasun azterketa, nahitaez egin beharreko txostena egin zezan.

2017ko ekainaren 28an, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren aldeko txostena

ACUERDO:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veintiocho de febrero de dos mil dieciocho, con la salvedad del Art. 206 del R.O.F., adoptó el siguiente acuerdo:

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

Resultando los siguientes hechos:

-Se ha presentado por **Miguel Imaz SAU y Zabalgune 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.

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 Irun, no son edificaciones catalogadas. Por lo tanto, a solicitud de la propiedad, estas edificaciones pueden ser derribadas.

-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.*

Con fecha 28 de junio de 2017, se recibe informe favorable de la Dirección General de

jaso zen, eta dokumentua zuzendu egin da haren arabera.

- Alkatetzaren 2018ko urtarrilaren 2ko ebazpen baten bidez, zera erabaki zen:

1. ZABALTZA PLAZAKO 6. eta 7. zenbakietako eta ZUBEROA kaleko 2. zenbakiko lursailen xehetasun azterketaren formulazioa onartzea, zeina Miguel Imaz SAU eta Zabalgumeko Etxeak SL enpresek sustatu duten, eta herritarrek parte hartzeko programa ezartzea.

2. Hasierako onespina ematea ZABALTZA PLAZAKO 6. eta 7. zenbakietako eta ZUBEROA kaleko 2. zenbakiko lursailen xehetasun azterketari, baldintza honen pean:

Zuzkidura karga gauzatzeari eta aprobetxamendu urbanistikoaren %15 lagatzeari dagokionez, eraikuntza lizentzia bakoitza ematen denean kuantifikatu beharko da behin betiko.

3. Espedientea jendaurrean jartzea, hoguei egunez, iragarkia argitaratuta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta azken argitalpena kontuan hartuta Gipuzkoako Lurralde Historikoan zabalkunderik handiena duten egunkarietako batean.

- Xehetasun azterketa honen xedea da zehaztea, Plangintza Nagusiak RV-1 hirigintza kalifikazioa duten lursailentzat ezartzen duen araudiarekin bat etorriz, zer baldintza bete beharko diren Zabaltza plazako 6. eta 7. zenbakietan eta ZUBEROA kaleko 2. zenbakian dauden eraikinen ordezkioak egiteko.

Aviación Civil, si bien, ha sido rectificado el Documento de acuerdo con el mismo.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 2 de enero de 2018, se acordó:

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 Zabalgumeko Etxeak SL y establecer el Programa de participación ciudadana.

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

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.

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.

-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/ Zuberoa, 2, en cumplimiento de la normativa del Plan General para las parcelas con calificación urbanística RV-1.

- Plangintza Nagusiaren arabera, honako hau da lursail horien kalifikazio zehatua: **BIDE ONDOKO BIZILEKUA, 1. MAILA, RV-1.**

Plangintza Nagusiak dioenez, “gehienetan erregularra den etxe sail batean aplikatu daitekeen ordenantza da eta kontua da etxe sail itxiaren egitura mantentzea. Horietan eraikuntzen kanpoaldeko lerrokadura da antolamenduaren ardatza. Colón ibilbidearen bi aldeetan, Pio XII.ean, San Migel auzoan eta antzeko beste eremuren batean dauden bizileku eremuak dira.

Kanpoaldeko lerrokadurak definitu eta honda eraikigarriak arautu behar dira etxarte patioak mantendu ahal izateko.. Horretarako, dagokion planoetan zehazten da barnealdeko lerrokadura. Hiru aplikazio maila proposatzen dira ordenantza honetarako:

- 1. MAILA: Etxe sail itxiak, oso erregularrak, Cortázar zabalguneari dagozkionak, Colón ibilbidearen ertzean (...).

Kanpoaldeko/barrualdeko lerrokadurak eta finkaturiko kalearen profila planoetan jasotako parametro baldintzetatik sortzen den bolumenak definitzen du aprobetxamendua”.

Plangintza Nagusiko E DOKUMENTUAK (antolamendu zehatuko planoek, alegia, 4.-7. planoek), sei solairu finkatzen ditu (beheko solairua + 5).

Plangintza Nagusiaren arabera, “1. eta 2. mailatarako nolabaiteko malgutasuna

-Las parcelas están calificadas pormenorizadamente por el Plan General como **RESIDENCIAL ALINEACION AVIAL (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 flexibilidad

onartzen da araudian une jakin batean bolumena ertzeko dorreetan, fatxadara zabaldutako patioetan edo beste leku zehatz batzuetan kokatzeko, baina aukera hori ez da inolako kontrolik gabe orokor bilakatu behar, eta honetarako xehetasun azterketa idatzi beharko litzateke aurretik (...).

Nolanahi ere, 1. mailarako, eta eraikina erabat berreraiki edo berritu behar bada, xehetasun azterketa tramitatu beharko da. Helburua izango da zabalgunearen nortasun elementuak (baoen kokaera eta erritmoak, apaintzeko osagaiak, inpostak, miradoreak, balkoiak eta abar) hiriaren memorian gordetzea, pasealekuari berari edo/eta dagoen esparruari balioa emanaz”.

Argudioak

- Plangintza Nagusiko araudiak justifikatzen du xehetasun azterketaren formulazioa.

Bestalde, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 73. artikulua araber, “antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru motatan osatzeko edo egokitzeko dira xehetasun azterketak (...).

Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun azterketak (...): b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren araber antolatzea.

c) Urbanizatzeko lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri

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.

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, inpostas, miradores, balcones, etc.), poniendo en valor el propio paseo y/o el espacio en el que participe.

Considerando los siguientes argumentos:

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

Por su parte, el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que *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.

c) *La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de*

elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatua egongo dira jasota”.

- Lege horren 74. artikulua araberan, berriz, xehetasun azterketan edukiaren barruan, OROITIDAZKI bat egongo da, legeko mugak errespetatzen direla eta xehetasun azterketa egitea beharrezkoa edo komenigarria dela justifikatzen duena, baita informazio planoak eta antolamenduaren planoak ere.

- **Proposamenak** sestra azpiko proiektu bateratu bat komeni dela planteatzen du: ibilgailuentzako sarbide bakarra eta arrapala bat, bide publikoa ahalik eta gutxien ukituta lotzen dituztenak maila guztiak.

Bestalde, Zabaltza plazako 6. zenbakirako, hamar etxebizitza eta postetxe berri bat jartzeko lokal bat eraikitzea aurreikusten du, eta, Zabaltza plazako 7. zenbakirako eta Zuberoa kaleko 2. zenbakiko lursailarako, berriz, bi lursailak elkartuta lursail berri bat sortzea eta 21 etxebizitza, trastelekuak eta merkataritzako lokal bat eraikitzea.

- **Proposamenak lehendik dauden aprobetxamenduak** eta proposatzen direnak definitzen ditu, Plangintza Nagusiak esleitzen duen eraikigarritasuna errespetatuta.

- **Lursailak eraikitzeko baldintzak:**

Aurreikusten den tipologiaren ezaugarri orokorrak eta lursailen espezifikak bat egiten ditu, eta

las obras de urbanización, construcciones, 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.

- **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

xehetasun azterketak erregulatu beharreko zehaztapenak doitzen.

- **Zuzkidura karga gauzatu eta aprobetxamendu urbanistikoaren % 15 laga beharra ezartzen du,** zuzkidura jarduketa bat denez gero, eta hori guztia eraikuntza lizentziaren esparruan bete beharra, ez baitago birpartzelazio proiekturik formulatu beharrik.

- **Urbanizazio lan osagarriei dagokienez,** eraikinaren aurrealdeko kalea (Zabaltza plaza) berrurbanizatzea aurreikusten duenez gero Obra Arloak eta, funtzionaltasun teknikoa kontuan hartuta, komenigarria denez gero denak Udalak egin ditzan lan guztiak, urbanizazio lan osagarriak sustatzeko zenbateko bat jartzea proposatzen du.

- Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 98. artikulua arabera, udalei dagokie xehetasun azterketak izapidetzea eta behin betiko onestea.

Espedientearen barruko dokumentazioa ikusita,

Hirigintzako, Ingurumeneko, Mugikortasuneko, Bide Publikoko, Obretako eta Udaltzaingoko Batzordeak 2018ko otsailaren 22an egindako bilkuran espedientea aztertuta.

Udalbatzak zera erabaki du:

ajustando aquellas determinaciones propias a regular por el Estudio de detalle.

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

- **Obras complementarias de urbanización.-** Ante la previsión desde el Área 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.

-La tramitación y aprobación definitiva de los Estudios de Detalle compete a los Ayuntamientos (Art. 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo).

A la vista de la documentación obrante en el expediente

Examinado el expediente en la sesión de la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente, Movilidad, Vía Pública, Obras y Policía Local de fecha 22 de febrero de 2018.

El Pleno de la Corporación acuerda:

1. Behin betiko onestea ZABALTZA PLAZAKO 6. eta 7. zenbakietako eta ZUBEROA kaleko 2. zenbakiko lursailen xehetasun azterketa, zeina Miguel Imaz SAU eta Zabalguneko Etxeak SL enpresek sustatu duten, baldintza honen pean:

Zuzkidura karga gauzatzeari eta aprobetxamendu urbanistikoaren % 15 lagatzeari dagokionez, eraikuntza lizentzia bakoitza ematen denean kuantifikatu beharko da behin betiko.

2.- Erabaki hau irmoa da administrazio bidetik. Aukeran, berraztertze errekurtsua jarri ahalko da erabaki honen aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsuaren aurretik, hilabetean erabakia jakinarazi eta biharamunetik, edo, bestela, zuzenean aurkaratu ahalko da erabakia, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabetean erabakia jakinarazi eta biharamunetik. Gainera, egokitzat jotzen den beste edozein errekurtsu aurkeztu ahalko da".

DEKRETUA: Aurreko erabakian agintzen denaren berri emango zaie interesatuei.

Irungo Udaleko Alkate-Lehendakari jaunak agintzen eta sinatzen du,

ALKATEA/EL ALCALDE

EGINBIDEA: Data honetan betetzen da agindutakoa, ziurtatzen dut

1º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en PLAZA ENSANCHE 6 y 7, y c/ ZUBEROA nº 2, promovido por Miguel Imaz SAU y Zabalguneko Etxeak SL , con sujeción a la siguiente condición:

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.

2º.-El presente acuerdo es firme en vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno".

DECRETO: Se dará cumplimiento a los interesados de cuanto ordena el acuerdo anterior.

Lo manda y firma el Señor Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad,

IDAZKARI NAGUSIA
LA SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA.- Con esta fecha se cumple lo ordenado, certifico

