

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1039

En relación con el expediente 2019PEDE0001' relativo al Estudio de Detalle en Edificio n° 23 Paseo Colón.

Resultando los siguientes hechos:

-LEFT VALLEY SL presenta Estudio de Detalle (e.21.171 y e.21.870) relativo al edificio sito en Paseo Colón, n° 23.

Acompaña a la solicitud un Documento de **Evaluación Ambiental Estratégica** para su tramitación por el procedimiento simplificado. Incorpora a su vez el **Estudio de Impacto Acústico**.

De acuerdo con la normativa del Plan General vigente, la parcela objeto del Estudio de Detalle está calificada pormenorizadamente como Residencial Vial (RV). Esta calificación *se extiende a zonas residenciales a ambos lados del Paseo Colón,*

Para esta Ordenanza se propone tres grados de aplicación.

El inmueble sito en Paseo Colón, 23, queda comprendido en el Grado 1, RV-1, *"Edificación entre medianeras sobre manzanario regular con alineación exterior a vial e interior a patio de manzana."*

Determinación básica del Plan General para esta calificación es que *la edificabilidad permitida por el Plan General se define por el volumen deducible de las condiciones paramétricas señaladas en los planos: alineaciones exteriores y perfil fijados.*

Asimismo determina:

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.

Por tanto, en desarrollo de estas determinaciones se formula el Estudio de Detalle al objeto de definir las condiciones de edificación necesarias para la reforma completa planteada (rehabilitación, ampliación y ejecución de levante) del edificio sito en Paseo Colón n° 23.

Considerando los siguientes argumentos:

-En desarrollo de las determinaciones del Plan General se formula el Estudio de Detalle al objeto de definir las condiciones de edificación de la rehabilitación, ampliación y levante

El Estudio de detalle no contempla el derribo del actual edificio preexistente en la parcela, por lo que el mismo resulta la base sobre la que desarrollar la propuesta y, por tanto, a su vez, condicionante de la misma.

La propuesta consiste en *la intervención edificatoria para ampliar el actual volumen edificado en plantas altas del edificio, manteniendo la planta baja y el sótano. Así propone desplazar la fachada trasera hasta la alineación de la planta baja, coincidente con el límite de parcela, y levanta el edificio en una planta tipo más y un ático. Propone un vaciado completo del edificio en plantas altas y la reconstrucción de las fachadas con un lenguaje compositivo y de elementos constructivos de identidad del ensanche.*

-Analizado el documento por los Servicios Técnicos Municipales, se han emitido sendos informes que constan en el expediente, en los que se concluye y justifica que si bien procede aceptar la formulación, con las observaciones realizadas en los mismos así como solicitar del órgano ambiental el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, no obstante y sin perjuicio de lo que resulte de los informes sectoriales, deberá subsanarse el documento de forma previa a la aprobación inicial.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo determina en su artículo 73. Estudios de Detalle que:

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo.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. ...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 establezca 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.

- El Estudio de Detalle presentado regula determinaciones referidas en los tres apartados del citado precepto.

En el artículo 74 referido a la **Documentación**, se señala que:

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

- 1.- Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*
- 2.- Planos de información.*
- 3.- Planos de ordenación.*

- El Estudio de Detalle **contiene dichos documentos.**

-En cuanto a las afecciones sectoriales, se solicitará el preceptivo informe a la Dirección General de Aviación Civil en cuanto a las servidumbres aeronáuticas.

-Se remitirá el Documento al **órgano ambiental** para el inicio de la **Evaluación ambiental Estratégica simplificada**.

- Finalmente se adaptará el Estudio de Impacto Acústico al supuesto de *área urbanizada* en la que se da cumplimiento a los valores de calidad acústica.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aceptar la formulación del Estudio de Detalle referido al edificio sito en Paseo Colón, 23 con sujeción a las condiciones recogidas en Anexo que deberán ser subsanadas de forma previa a la aprobación inicial.

2º.-Establecer el siguiente programa de participación:

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

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

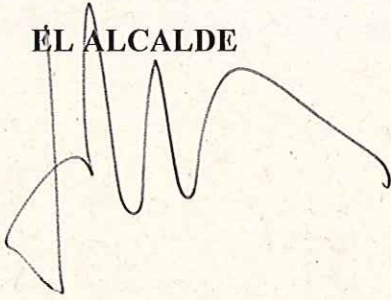
Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

3º.-Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

4º.-Solicitar los correspondientes informes sectoriales.

Irun 6 a de AGOSTO de 2019 .

EL ALCALDE



EL SECRETARIO GENERAL acctal



ANEXO



- Dado que el objetivo principal del Estudio de Detalle es la regulación de las fachadas, la imagen propuesta para ellas ha de ser vinculante. Por tanto, las alineaciones de fachada, miradores y disposición de vuelos abiertos propuestos en alzados, han de figurar coincidentes y obligatorios en memoria y plantas.
- Se recortará el mirador de la fachada a Paseo Colón en una altura, solucionándose la planta 5ª con un balcón corrido que una todos sus huecos y rematando la fachada con una cornisa en un único plano que haga las veces de antepecho del ático.
- Se subsanará el plano de planta baja corrigiendo la trama del sombreado reflejada.
- Se subsanará el plano de alineaciones en planta primera corrigiendo que el retiro de la finca colindante puede ser de hasta 45cm.
- Se subsanará el plano de planta ático, eliminado la posibilidad de contar con vuelos sobre la alineación de las fachadas de las plantas inferiores.
- Quedará claramente definido tanto en memoria como en planos que la ubicación y dimensiones de los patios reflejadas en el documento son sugerencias o previsiones, cuya definición exacta se detallará en el Proyecto de Edificación.
- Se definirá la edificabilidad máxima bajo y sobre rasante de la parcela.
- Se reducirá, en planta ático, la profundidad del vuelo del alero a 70cm o, en el caso de que se adopte una solución de canalón visto a 55cm.
- Se recordará que los huecos de ventilación e iluminación que se puedan abrir en la cubierta deberán disponerse en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical o la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta.
- Se presentará el alzado correspondiente a la medianera sobre el edificio Casino definiendo el acabado del paramento.
- Se incluirá en el documento la justificación de la imposibilidad de dar cumplimiento a la dotación necesaria para aparcamientos de bicicletas, local para almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento y espacio de reserva de basuras, solicitando la exención del cumplimiento de dicha obligación y proponiendo medidas alternativas que contribuyan a minimizar tales deficiencias.
- Se subsanará el Estudio de Impacto Acústico.
- Se cuantificará definitivamente (tanto el déficit de dotaciones como el 15% de cesión del aprovechamiento) en el momento de la concesión de la licencia de edificación. Sin perjuicio de que se recoja el Estudio de Detalle su cálculo una vez determinada la edificabilidad máxima.
- Se corregirán las menciones en el documento a otros ámbitos de actuación.