

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 610 (Texto: 2020PEDE0001)

En relación con el expediente nº 2020PEDE0001 relativo al Estudio de Detalle en LARRETXIPI 6 y 8.

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de la Alcaldía nº 469 de fecha 6 de mayo de 2020, se acordó:

1º.-Requerir a Olaizola Promoción y Gest. Inmob. S.L para que en relación con el Estudio de Detalle referido a Larretxipi Kalea nºs 6 y 8, subsane las deficiencias observadas en el documento presentado con fecha 15 de abril de 2020, en el plazo de 10 días, según anexos I y II.

-Con fechas 14/5/2020 (e.11.649) y 2/6/2020 (e. 13.479), se presenta vía telemática, documentación relativa (Memoria y Planos), al *Estudio de Detalle* referido a *Larretxipi Kalea nºs 6 y 8*.

Con fecha 8/6/2020 Olaizola Promoción y Gest. Inmob. S.L, aporta nuevo documento del *Estudio de Detalle Larretxipi Kalea 6 y 8*, en papel y acompañado de un CD.(Memoria y planos).Coincidente con la telemática presentada el día 2.

A esta documentación se le debe añadir la relativa a:

- *Estudio de Impacto Acústico* elaborado por AACentro de Acústica Aplicada.
- *Estudio de Impacto Ambiental Estratégico*, elaborado por Reyes Monfort Halle, Bióloga.

Documentos que fueron presentados al inicio del expediente con fecha **15/4/2020** (e.8446) junto con el *Estudio de Detalle* y sobre los que recayó el requerimiento efectuado mediante Resolución de 6 de mayo de 2020 y que deben formar parte del Proyecto.

-El Estudio de Detalle viene referido a las parcelas sitas en calle Larretxipi 6 y 8 donde existen actualmente dos edificios.

-El Estudio de Detalle, tiene por objeto, la definición de los siguientes parámetros urbanísticos de acuerdo con el planeamiento vigente:

- Rasantes,
- Alineaciones.

Se propone el desarrollo de las parcelas mediante la edificación del aprovechamiento urbanístico establecido desde el Plan General, consolidándose de esta manera al desarrollo residencial de la zona y generando un perfil edificatorio acorde al entorno urbano próximo.

Se plantea un único edificio que ocupará la totalidad de la zona edificable de las dos parcelas en la que se permite su ocupación, si bien dicho edificio estará dividido en dos zonas con niveles distintos, para de esta manera conseguir los siguientes objetivos:

- *Salvar adecuadamente el desnivel de la calle y la diferencia de nivel topográfico entre fachada principal y patio trasero.*
- *Proporcionar al edificio una imagen exterior, fachada a vía pública, similar a la actual de los dos edificios, en dimensiones de frente, fondo y escalonamiento en los aleros.*

-Las citadas parcelas están calificadas pormenorizadamente por el Plan General como **RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (RA)**

*Esta Ordenanza es aplicable a la edificación situada entre medianeras sobre una parcelación, generalmente gótica. Cubre las zonas de **Casco Antiguo** y del **Juncal** (art. 4.1.1.1)*

Por su parte, la normativa contenida en el Catálogo del Plan General, establece:

8. *En el ámbito regulado por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo (PERCA), en desarrollo del decreto del Gobierno Vasco de 2002 que consideraba el Casco Histórico de Irun como Área de Rehabilitación Integrada, ARI, serán de aplicación las normas previstas en dicho Plan Especial de carácter específico y propio para su ámbito del casco antiguo de Irun, en todo aquello que no contravenga lo establecido en el presente Catálogo de Patrimonio.*

Dichos inmuebles no quedan incorporados como elementos a proteger en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

El Plan Especial de Rehabilitación integrada no contempla en los inmuebles *elementos a conservar* y permite *la demolición total de los mismos*.

Considerando los siguientes argumentos:

La normativa del Plan General para la calificación RA y en cuanto a la parcelación determina (Art. 4.1.1.2):

Se consolida con carácter general la parcelación existente, incluso en el caso de que no se cumpla el frente mínimo de parcela exigido en la Normativa. Dicha parcelación servirá de base para la aplicación de las presentes condiciones de regulación de la forma de la edificación.

Se admitirá, sin embargo, la agregación de parcelas -dos como máximo- exclusivamente en los casos en los que una de ellas presente una anchura de fachada a las vías públicas a las que dé frente menor de 5,5 m.

A efecto de esta Ordenanza, se entiende por *.- Actuaciones de Asimilación de parcelas:*

Una actuación de agrupación en un solo edificio de dos o más parcelas con un único portal constituyendo una unidad registral tras la actuación.

Debido a la escasez extrema del frente de parcela que cuestiona, en los casos a continuación previstos, la viabilidad de la construcción de un edificio para uso residencial, se podrá, con acuerdo entre los propietarios de las unidades edificatorias afectadas, proceder a una asimilación de parcelas.

Para ello deberá elaborarse un Estudio de Detalle siempre que se cumplan todas las condiciones y supuestos recogidos en la Ordenanza.

Igualmente conforme a las determinaciones urbanísticas contenidas en el *Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo*, las actuaciones de agregación de parcelas requieren de la previa tramitación de un *Estudio de Detalle* (Art. A2.4.03 Normativa PERCA).

-El contenido del Estudio de Detalle, ha sido subsanado de las deficiencias que presentaba el Documento inicial según se determina en los informes que constan en el expediente. Si bien, la aceptación de la *formulación* deberá quedar condicionada a que el documento para la aprobación inicial deberá justificar la no situación de ruina de los edificios para su consideración de "pre-existencia de la edificabilidad construida", ya que recoge como pre-existente la superficie de techo "actualmente" destinada a uso residencial y comercial (apartado 3.9 de la Memoria)

... Por ese motivo, las cuantías que derivan del cálculo del incremento de edificabilidad pre-existente quedan sometidas a lo que allí resulte.

La necesidad de justificar dicha circunstancia está directamente relacionada con la condición relativa en el requerimiento efectuado, a que se recogiese en el Documento *una estimación referida a la compensación económica del levantamiento de la carga dotacional y de la monetarización del 15% de cesión.*

En efecto por tratarse de una actuación de dotación debe cumplir las obligaciones previstas en los artículos, 25.2, 27 y 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Estas obligaciones corresponden al levantamiento de la carga dotacional y cesión del 15% cuya estimación está en relación al incremento de edificabilidad respecto de la previamente materializada. Para tener en cuenta está última, la edificación existente *no debe estar incurso en estado ruinoso*.(Art. 2 del decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos)

Si bien, el Estudio de Detalle no regula aspectos de ejecución y gestión de la actuación resultante, para el cálculo de dichas obligaciones si que el Estudio de Detalle debe determinar la situación de la actual edificación. Partiendo de la misma, el cálculo de aquella estimación siempre vendrá concretada al momento de la licencia de edificación, por no precisarse proyecto de reparcelación. (Art. 5.5 del mismo Decreto).

- **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**, en tramitación, regula determinaciones referidas en los tres apartados del citado precepto.

-Si bien, junto al primer Documento se presentó (15/4/2020) un Estudio de Impacto Ambiental Estratégico, no obstante:

De conformidad con el artículo 6.2 del **DECRETO 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, los estudios de detalle** en cuanto no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco ***no se halla sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además innecesaria dada la escasa entidad y nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.***

Por lo que no se precisa la tramitación de dicho procedimiento.

-Afecciones sectoriales:

a) **Servidumbres aeronáuticas.**

Conforme al Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de Servicio, se remitirá el Estudio de Detalle a la Dirección General de Aviación Civil para emisión de informe preceptivo **de forma previa a la aprobación inicial.**

b) **Impacto acústico.**

El Estudio Acústico señala que *se cumplen los OCA en todas las fachadas para todos los periodos del día de manera holgada, siendo los niveles de ruido más altos los obtenidos en las fachadas orientadas hacia la calle Larretxipi, con 53 dB(A) en los periodos día y tarde, y 47 dB(A) en el periodo nocturno.*

c) Zona de protección arqueológica. Oiasso. Núcleo medieval

Previamente a realizar cualquier obra, debe elaborarse un estudio referente al valor arqueológico del solar, valorando la incidencia que puedan tener las obras pretendidas sobre posibles restos. Estudio que debe remitirse a la Diputación Foral, para su posicionamiento. Además, las obras deberán contar con un seguimiento arqueológico y deberán obtener los correspondientes permisos de obras.

-De conformidad con lo previsto en el artículo 33 del **DECRETO 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística**, *la aprobación de los estudios de detalle respetará los trámites previstos en el artículo 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

Ahora bien:

El artículo 84 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, regula la formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos.

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación del Estudio de Detalle en LARRETXIPI 6 y 8, con sujeción a la condición referida en anexo adjunto.

2º.-Determinar el programa de participación ciudadana:

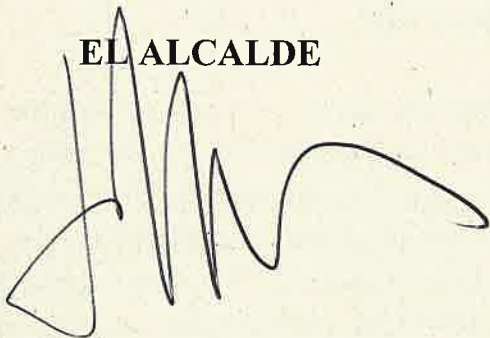
En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la propuesta mediante:

- *Divulgación a través de la página Web del Ayuntamiento.*
- *Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.*
- *Previa solicitud de cita previa, podrán celebrarse reuniones explicativas del contenido del documento de Aprobación Inicial.*

3º.- Solicitar los informes sectoriales correspondientes.

Irun a 26 de Junio de 2020.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL.





ANEXO

EL Documento para la aprobación inicial deberá justificar la no situación de ruina de los edificios para su consideración de "pre-existencia de la edificabilidad construida", ya que recoge como pre-existente la superficie de techo "actualmente" destinada a uso residencial y comercial (apartado 3.9 de la Memoria)

... Por ese motivo, las cuantías que derivan del cálculo del incremento de edificabilidad pre-existente quedan sometidas a lo que allí resulte.

