



RECEIVED SALIDA
- 3 JUN 2019

Nº 2366

Nº Expediente : 2018ESDE0001 Fecha Reg: 27/11/2018 Nº Registro: 017815
Asunto : 14/10: EU MIGEL ALDUNTZIN 7 ETA GARAJE-REN XEHETASUN
AZTERLANA - ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.I. 14/10: MIGEL ALDUNTZIN 7 Y GARAJE
Solicitante : IRURESORO SL
Emplazamiento : MIGUEL ALDUNTZIN KALEA 7

KOMUNIKAZIOA / COMUNICACIÓN

ERAKUNDEA / ORGANO		Udalbatzak ☒ El Pleno de la Corporación
NOIZ / FECHA	2019/05/23an	Ohiko batzarrean ☒ En sesión ordinaria

beti ere, akta onartzerakoan sor litezkeen aldaketen baitan, besteak beste, honako akordioa hartu zuen:

adoptó, entre otros, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, el siguiente acuerdo:

"9. Behin betiko onespena ematea 14/10 E.U.: Miguel Aldunzin kalea, 7 zk eta garajea unitatearen Xehetasun Azterlanaren Testu Bateratuari.

Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onartu zuen Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 3an. Ondoren, testu bategina behin betiko onartu zen 2004ko uztailaren 27an.

14/10 EU: Miguel Andunzin kalea, 7 zk. eta garajea unitatearen Hiri Antolamendurako Plan Berezia Udalbatzak onartu zuen 2006ko azaroaren 24an.

Xehetasun-azterketaren helburua da esku-hartze unitatea garatzea Plan Orokorrean ezarritako hirigintza-aprobetxamendua eraikita, horrela kontsolidatuta eremu horretako bizitoki-garapena. Xehetasun-azterketa honekin planteatzen da inguruko hiri-ingurunearen araberako eraikuntza-profila, sestra, lerrokadura eta bolumenen antolamendua definituta, partzelaren erabilera-asmoak eta -baldintzak garatu ahal izateko indarreko

"9. Aprobación definitiva del Texto Refundido del Estudio de Detalle de la U.I. 14/10 c/ Miguel Alduncin 7 y garaje.

El Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral el 3 de febrero de 2004. Posteriormente su Texto refundido fue aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004.

El Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.I. 14/10: Miguel Alduntzin n.º 7 y Garaje fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 24 de noviembre de 2006.

El objetivo del Estudio de Detalle es proceder al desarrollo de la Unidad de Intervención mediante la edificación del aprovechamiento urbanístico establecido desde el Plan General, consolidándose de esta manera el desarrollo residencial de la zona. Con este Estudio de Detalle se plantea un perfil edificatorio acorde al entorno urbano próximo con la definición de alineaciones, rasantes y la ordenación de volúmenes con el fin de poder desarrollar las expectativas de uso



plangintzaren dagozkion zehaztapenen arabera.

Esku-hartze unitaterako proposamena da bi partzela eraikigarri planteatzea, sestra azpian komunikatuak eta bolumetrikoki independenteak sestra gaineen, nahiz eta bat etorri lerrokadura eta sestretan.

Esku-hartze unitateak lorategiak dituen eta partzelak txikiak direnez, egoki da ibilgailuentzako sarrera eta arrapala bakarra partekatzea garajeetarako. Hartara, hobe aprobetxatuko dira sotoetako eta beheko solairuko azalerak eta murriztuko da parkeko espazio publikoan izan dezakeen afekzioa.

Aurrerakinak.-

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2019ko otsailaren 5eko bileran erabaki zuen hasierako onespina ematea xehetasun-azterketa honen espedienteari: 14/10 EU: Migel Andunzin kalea, 7 zk. eta garajea unitatea, María Andonegui Querejeta eta Idritsa Arruti Romero arkitektoek idatzitako dokumentuaren arabera (EHAEOk ikus-onetsia 2018/11/22an).

Erabaki honen iragarkia argitaratu zen 2019ko otsailaren 21ean Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 36. zenbakian, eta 2019ko otsailaren 23ko "Gara" egunkarian.

Jendaurreko 20 eguneko epean -2019ko otsailaren 22tik martxoaren 22ra- alegazio hauek aurkeztu dituzte:

y condiciones de la parcela, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente que le afectan.

La propuesta para la Unidad de Intervención es un planteamiento de dos parcelas edificables, comunicadas bajo rasante e independientes volumétricamente sobre rasante aunque acordes en alineaciones y rasantes.

Debido a la naturaleza ajardinada de la unidad de intervención y a las dimensiones pequeñas de las parcelas resultantes, se estima oportuno compartir un único acceso rodado y rampa que vinculen los garajes. Con ello se logra un mayor aprovechamiento de las superficies de sótanos y de planta baja y se reduce la afección que podría suponer para el espacio público de parque.

Antecedentes.-

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 5 de febrero de 2019, acordó aprobar inicialmente el expediente relativo al Estudio de Detalle: Unidad de Intervención 14/10 Miguel Alduntzin 7 y Garaje, según documento redactado por las arquitectas María Andonegui Querejeta e Idritsa Arruti Romero (visado por el COAVN el 22/11/2018).

El anuncio del referido acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico Gipuzkoa nº 36, de 21 de febrero de 2019, así como en el periódico "Gara" de fecha 23 de febrero de 2019.

Durante el período de exposición pública de 20 días, comprendido entre el 22 de febrero y el 22 de marzo de 2019, se han presentado las siguientes alegaciones:

Nº	FECHA PRESENTACIÓN	Nº REGISTRO	ALEGANTE
1	22 de marzo de 2019	5542	SHANDRA SUBIRAN CIUDAD
2	22 de marzo de 2019	5580	KARLOS MURUA ROMA
3	22 de marzo de 2019	5587	KARLOS MURUA ROMA Y OTROS



1. ALEGAZIOAK erreferentzia egiten dio kontu honi:

Adierazten du ez duela ulertzen etxebizitzak eraikitzea Errenteriako erdigunean dagoen eremu berde eta parke berde (Txirrita) bakarrean eta ez dela kontuan izan horrek gizartean izan dezakeen eragina.

ESKATZEN DU beste konponbideren bat bilatzeko eta berari jakinarazteko aipatutako proiektutik ondorioztatzen den administrazio-jardun oro.

2. ALEGAZIOAK erreferentzia egiten die kontu hauei:

Hau adierazten du:

- a) Ez du aurkitu ingurumen-inpaktuaren aginduzko azterlana
- b) Desadostasunak daudela bizitoki-aprobetxamenduaren inguruan. Esparruko plan bereziak ezartzen du 1.674 m² (s)-ko sestra gaineko aprobetxamendua, eta Xehetasun Azterketak, berriz, 1.873,55 m² (s)-koa; beraz, 199,55 m² gehiago dira. Eta Xehetasun Azterketak ez du aginterik Plan Bereziaren zehaztapenak aldatu ahal izateko.
- c) Nahiz eta dokumentuak 1.873,55 m²-ko sestra gaineko eraikigarritasuna aitortu, beste dotazio publiko batzuen estandarra ezartzeko 1.591 m²-ko datua erabili izan da; hartara, hori okerra bada 56,51 m² gutxiago bideratuko dira erabilera publikora.
- d) Dokumentuan ez da behar bezala justifikatu konpentsazio ekonomikoa denik –beste dotazio

La **ALEGACIÓN nº 1** hace referencia a la siguiente cuestión:

Manifiesta que no entiende la construcción de viviendas en la única zona verde y el único parque verde (parque Txirrita) que existe en el centro de Errenteria, no teniéndose en cuenta el impacto social que ello puede ocasionar.

SOLICITA que se busquen soluciones alternativas, y que se le notifiquen cuantas actuaciones administrativas se deriven del referido proyecto.

La **ALEGACIÓN nº 2** hace referencia a las siguientes cuestiones:

Manifiesta:

- a) Que no se ha encontrado el preceptivo estudio de impacto ambiental.
- b) Que se observa una discrepancia en lo que se refiere al aprovechamiento residencial. Que el Plan Especial del ámbito establece un aprovechamiento sobre rasante de 1.674 m² (t), frente a los 1.873,55 m² (t) que establece el Estudio de Detalle, de lo que resulta un exceso de 199,55 m². Y que el Estudio de Detalle no tiene autoridad para modificar las determinaciones del Plan Especial.
- c) Que si bien la edificabilidad sobre rasante reconocida por el documento es de 1.873,55 m², sin embargo, a efectos de establecer el estándar para otras dotaciones públicas, el dato utilizado es de 1.591 m², por lo que de resultar errónea esa aplicación se estaría produciendo una diferencia de 56,51 m² menos de suelo destinado a uso público.
- d) Que en el documento no se encuentra justificación suficiente de que sea la compensación



publiko batzuetara bideratutako azaleraren defizita (98,15 m²)— interes publikorako aukerarik egokiena.

e) Udalak exijitu edo argi azaldu beharko luke beste dotazio publiko batzuetara bideratutako azaleraren defizitaren konpentsaziorako aplikatutako balioa, bermatzeko hirigintzako jardunak sortutako interes publikoak.

f) Dokumentuan ez da aurkitu dotazio publikoetara bideratutako lurren aparkaleku-plaza estandarretarako erreferentziarik, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79. artikuluan xedatutakoaren arabera.

g) Xehetasun-azterketak aldatu du barne-eraberritzeko plan bereziak ezarritako espazio-antolamendua eta, bere ustez, ingurumeñerako kaltegarria da.

ESKATZEN DU ez onartzeko xehetasun-azterketa, ez duelako ingurumen-inpaktuaren azterlarik eta ez direlako zuzendu/argitu aipatutako alderdiak.

3. ALEGAZIOAK kontu hauei egiten die erreferentzia:

Adierazten dute alegazioa nabarmen politikoa dela eta dokumentu bat erantsi dute Udalbatzako kideei beharrezko informazioa emateko. Halaber, beste dokumentu bat erantsi dute eskaera babesten dutenen sinadurarekin.

Adierazten dute bere garaian (1992/1993) akordio bat sinatu zutela aldeek (Arartekoak ere parte hartu zuten) eta konpromisoa hartu zutela eremu horretan etxebizitzarik ez eraikitzeko, eta Udalak akordioa apurtu zuela eta 2004ko Plan Orokorren bidez

económica, --del déficit de superficie (98,15 m²) destinada a otras dotaciones públicas--, la alternativa más favorable para el interés público.

e) Que el Ayuntamiento debería exigir o explicar de manera suficiente el valor aplicado para la compensación del déficit de superficie destinada a otras dotaciones públicas, al objeto de garantizar los intereses públicos generados por la acción urbanística.

f) Que no se ha encontrado en el documento referencia al estándar de plazas de aparcamiento en terrenos destinados a dotaciones públicas, establecida en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

g) Que el Estudio de Detalle modifica la ordenación espacial establecida por el PERI, con un resultado, en su opinión, perjudicial desde el punto de vista medioambiental.

SOLICITA que no se apruebe el Estudio de Detalle por no contar con el Estudio de Impacto Ambiental, y mientras no se corrijan/aclaren los aspectos mencionados.

La **ALEGACIÓN nº 3** hace referencia a las siguientes cuestiones:

Manifiestan que la alegación tiene un carácter marcadamente político, adjuntando un documento al objeto de aportar a los miembros de la Corporación la información necesaria. Adjuntan igualmente otro documento con las firmas que suscriben la solicitud.

Señala que en su día se firmó un acuerdo (1992/1993) entre las partes (en la que participó el Ararteko), adoptándose el compromiso de no construir viviendas en la zona, y que el Ayuntamiento rompió el acuerdo y a través del Plan General del 2004 volvió a reconocer unos



berriz ere aprobetxamenduak aitortu zituela (bizitokia + garajea).

Egungo Udalbatzak aukera du beste haren jardun okerra zuzendu eta aipatutako akordioa sinatzea eragin zuen aho bateko akordioa berriz indarrean jartzeko.

Nahiz eta 2004ko Plan Orokorrak horretarako zailtasunak planteatu, Udalak baditu akordio hura errespetatuko lukeen akordio bat lortzeko bitarteko eta tresnak.

ESKATZEN DUTE ez onartzea xehetasun-azterketa, Udalak uko egitea hirigintza-esparruan dagokion bizitoki-aprobetxamendua gauzatzeari eta Udalak negoziazioak abian jartzea esparruko jabe pribatuekin, dagozkion eskubideak ahalik eta egokien konpentsatzeko beharrezko akordioa lortzearen.

2019ko maiatzaren 3an. dokumentua idatzi zuen taldeak txostena egin du alegazioen inguruan, eta irizpen hau emateko proposatzen du:

1. ALEGAZIOAri dagokionez

Herriaren plangintzak –Errenteriako Hiri Antolamendurako 2004ko Plan Orokorra– ez du eremu hori eremu berde gisa hartu.

Indarreko plan orokorrean, aztertzen ari garen esparrua, alegia, Errenteriako 14/10 EU: Migel Anduntzin, 7 zk. eta garajea unitatea BEZ/3 gisa sailkatua dago, alegia bizileku-erabilerako zona gisa, eta beti izan da partzela pribatu eraikigarria.

aprovechamientos (residencial + garaje).

Que la Corporación actual tiene la oportunidad de corregir la actuación equívoca de aquella Corporación, y de reeditar el consenso unánime que procuró la firma del citado acuerdo.

Que sin negar la dificultad que las determinaciones del Plan General del 2004 plantean para ello, el Ayuntamiento dispone de mecanismos y herramientas para buscar una solución que respete aquel acuerdo.

SOLICITAN que no se apruebe el Estudio de Detalle, que el Ayuntamiento renuncie a ejecutar el aprovechamiento residencial que le corresponde en el ámbito urbanístico, y que el Ayuntamiento inicie negociaciones con la propiedad privada del ámbito al objeto de establecer el acuerdo necesario para compensarle en la forma más conveniente los derechos que le corresponden en el mismo.

Con fecha 3 de mayo de 2019, el equipo redactor del documento emite informe referente a las alegaciones en el que propone se dictamine:

A la ALEGACIÓN n.º 1

El planeamiento del municipio, el Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria de 2004, no ha considerado esta zona como zona verde.

En el Plan General vigente, el ámbito que nos ocupa, la Unidad de Intervención 14/10 Miguel Alduntzin 7 y Garaje, de Errenteria, aparece calificada como ZUR-3, es decir, como Zona de Uso Residencial, y siempre ha sido una parcela privada edificable.



Zona berde gisa ageri den zona bakarra da –"Parke eta lorategiak"– hilerri zaharrekoa, 14/10 unitatearen aldamenekoa.

Bestalde, Xehetasun Azterketaren xede den Errenteriako 14/10 Migel Andunzin, 7 zk. eta garajea unitateak 1.373,00 m²-ko azalera du eta sortutako eraikuntzak okupatzen ditu 405,60 m², banatuta A partzelaren 225,60 m²-etan eta B partzelaren 180 m²-etan; guztia ere barne-eraberritzeko plan bereziaren okupazioa baino zer edo zer gutxiago, 426,24 m² baita.

Horrez gain, Errenteriako Udalak ez badu esparru barruko bere partzela eraikigarria gauzatzen eta aprobetxamendua beste esparru batera bideratzen badu, 180 m² irabaziko lirateke zona berdean eta lotura zuzena izango luke egungo parkearekin. Horri dagokionez, Udalak asmoa du aprobetxamendu hori bideratzea idazten ari den Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Berrikuspenean aurreikusitako jarduketetara.

Dena dela, dokumentu honek, alegia, Xehetasun Azterketak, 2006an onartutako Plan Bereziaren zehaztutako bolumena berrantolatzen du.

Plan berezi horretan erabilera publikoko azalera guztia plaza zolatua zen eta ez zen errespetatzen Txirrita parkean xehetasun-azterketarekin muga egiten duen eremuko zuhaitzia, eta plazaren gainean landatutako zuhaitzek izan beharko lukete eite eta tamaina txikikoak, azpian garajeak planteatzen baitziren. Xehetasun Azterketak eremua mantentzen du ahalik eta lorategi gehienekin, oinezkoen ibilbide irisgarrietan eta garajeetara sartzeko arrapalan izan ezik; horrez gain, errespetatzen ditu Txirrita parkeko aipatutako zuhaitzia eta esparruaren hegoaldean dagoena, guztiak ere eite eta tamaina handikoak.

La única zona que aparece como zona verde, como "Parques y Jardines" corresponde a la parcela del antiguo Cementerio, colindante a la UI 14/10.

Por otro lado, dentro de la Unidad de Intervención 14/10 Miguel Alduntzin 7 y Garaje, de Errenteria, objeto del Estudio de Detalle, que tiene una extensión superficial de 1.373,00 m², la edificación emergente ocupa un total de 405,60m², repartidos entre la parcela A que ocupa 225,60m² y la parcela B que ocupa 180m², algo inferior en comparación con la ocupación del P.E.R.I. que es de 426,24m².

Además, si el Ayuntamiento de Errenteria no ejecutase su parcela edificable dentro del ámbito trasladando el aprovechamiento a otro ámbito, se ganaría una extensión de 180m² de zona verde, que conectaría directamente con el parque ya existente. A este respecto el Ayuntamiento tiene la intención de efectuar dicho traslado dentro de las actuaciones previstas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que ya está en fase de redacción.

En cualquiera de los casos nos encontramos ante un documento, ante un Estudio de Detalle, que no hace sino reordenar un volumen que ya venía determinado en el Plan Especial aprobado en el año 2006.

En dicho Plan Especial toda la superficie de uso público era una plaza pavimentada, sin respetar el arbolado existente en el parque Txirrita en la zona limítrofe con el ámbito del Estudio de Detalle, y los árboles plantados sobre la plaza tendrían que ser de bajo porte y tamaño puesto que debajo se planteaban los garajes. El estudio de Detalle mantiene la zona lo más ajardinada posible exceptuando recorridos peatonales accesibles y la rampa de acceso a garajes, además de respetar el mencionado arbolado del parque Txirrita y el existente en el extremo sur del ámbito, todos ellos de gran porte y tamaño.



Adierazi behar da esparruaren inguruan badaudela beste zona berde batzuk ere (Txirrita parkea, hilerria, Arramendi...), eta zenbait nahiko handiak direla.

Proposatzen da alegazioa ezestea.

2. ALEGAZIOAri dagokionez

a) Gai honetan aplikatu beharreko legeriaren arabera –Europako Zuzentarauak ere kontuan hartuta–, dokumentu honi dagokionez, bere ezaugarriengatik, lurzoru hiritarreko etxebizitzaren inguruko proiektua denez, 1.373,00 m²-ko azalerakoa, ez da beharrezkoa ingurumen-inpaktuari buruzko azterlanik egiterik. Ez da azpiegituren inguruko proiektu bat, ez da urbanizazio-proiektu bat, eta 1 ha baino gutxiagoko azalera okupatzen du.

b) Zuzena da aipatutako desadostasuna: Esparruko plan bereziak zehazten du sestra gaineko aprobetxamendua dela 1.674 m² (s), eta Xehetasun Azterketak, berriz, 1.873,55 m² (s); 199,55 m² gehiago.

Desadostasun horren jatorria da indarreko plan orokorra oker interpretatu/aplikatu izana xehetasun-azterketa egiterakoan.

Izan ere, Plan Orokorrek hau ezartzen du Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko ordenantza orokorren 4.1.05 artikuluan Eraikigarritasunaren eta aprobetxamenduaren erreferentziak):

"9. Hirigintza-aprobetxamendua:

Estalkipea: Kasu bakoitzean esleituriko bizilekuetarako aprobetxamendua "estalkipean" (4.1.06-12,a.8

Indicar también que en las inmediaciones del ámbito existen igualmente otras zonas verdes (Parque Txirrita, Cementerio, Arramendi, ...), algunas de ellas de extensión considerable.

Se propone desestimar la alegación.

A la ALEGACIÓN n.º 2

a) De conformidad a la legislación aplicable en la materia, incluidas las Directivas Europeas, el presente documento, por sus propias características, por ser un proyecto referido a viviendas en suelo urbano, en una extensión superficial de 1.373,00m², no precisa de la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental. No se refiere a un proyecto de infraestructuras, no se refiere a un proyecto de urbanización, y ocupa una superficie inferior a 1 ha.

b) Es cierta la discrepancia observada: El Plan Especial del ámbito establece un aprovechamiento sobre rasante de 1.674 m² (t), frente a los 1.873,55 m² (t) que establece el Estudio de Detalle, por lo que resulta un exceso de 199,55 m².

Esta discrepancia tiene su origen en una incorrecta interpretación/aplicación del Plan General vigente, a la hora de elaborar el Estudio de Detalle.

Y es que el Plan General establece en su artículo 4.1.05. "Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento" de las Ordenanzas Generales de la Edificación y Uso del Suelo, lo siguiente:

" 9. Aprovechamiento urbanístico:

Bajo cubierta: El aprovechamiento urbanístico

ERRETERIAKO UDALA

Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

Urbanismo

artikulu) gehitu ahal izango da bertan, eranskin edo trastelekuen erabilerarako edo bizileku-erabilerarako, 4.2.09 artikuluan ezarritako baldintzekin. Aprobetxamenduaren gehikuntza hori garapeneko planeamendu-dokumentu batean (Plan Partziala, Plan Berezia) edo dokumentu osagarri batean (Xehapen Azterlana) definitu beharko da. Aprobetxamendu horretarako 11/1998 legea aplikatuko da kasu guztietan."

Hartara, kontuan izanda sestra gainean 1.674 m²-ko (s) aprobetxamendua dagoela, Plan Orokorren aipatutako artikulua aplikatzeak gaitzen du 199,55 m² gehitzea teiltupean.

Teiltupeko 199,55 m² horiek banatu behar dira A partzela eraikigarrian eta B partzela eraikigarrian, eta zuzendu behar dira memoriako koadro horiek eta xehetasun-azterketako 06. Lerrokadurak eta sestrak PLANOA.

c) Adierazitako estandarra kalkulatzeko kontuan izan da sestra gaineko eraikigarritasuna esparruko aurreko eraikigarritasuna deskontatuta, xehetasun-azterketaren 9.1 atalean (partzelazio-baldintzak) adierazi den moduan.

d) Aplikatu beharreko araudiak xedatzen ditu aipatutako betetzea gauzatzeko beste aukera batzuk, adibidez, beste esparru batera eramatea.

Alabaina, indarreko plangintzak ez du zehazten aukera hori gauzatzeko moduko esparrurik.

Residencial asignado en cada caso podrá incrementarse en el "bajo cubierta" (artículo 4.1.06-12,a.8), destinándolo al uso de anejos o trasteros o, en su caso, al residencial, con las condiciones establecidas en el artículo 4.2.09. Ese incremento deberá quedar definido en un documento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial) o en un documento complementario (Estudio de Detalle). En todos los casos para ese aprovechamiento será de aplicación la ley 11/1998. "

Así, teniendo en cuenta la existencia de un aprovechamiento sobre rasante de 1.674 m² (t), la aplicación del citado artículo del Plan General habilita un incremento de 199,55 m² en el Bajo Cubierta.

Esos 199,55 m² en el bajo cubierta, deben ser distribuidos en la Parcela Edificable A y en la Parcela Edificable B, debiendo corregirse los cuadros correspondientes de la Memoria, así como el PLANO "O.6. Alineaciones y Rasantes" del Estudio de Detalle.

c) Al objeto de cuantificar el estándar indicado se ha tomado en consideración la edificabilidad sobre rasante una vez descontada la edificabilidad preexistente en el ámbito, tal y como queda señalado en el apartado "9.1.Condiciones de parcelación" del Estudio de Detalle.

d) Entendiendo la normativa aplicable establece otras posibilidades para hacer efectivo el citado cumplimiento, como el traslado a otro ámbito.

Sin embargo, el Planeamiento vigente no determina ámbito alguno en el que pueda hacerse efectivo el citado traslado.



e) Gure ustez Udaleko zerbitzu teknikoek adierazitako balioa merkatu-balioen baitakoa da, eta, gainera, kontrastatu da hirigintzako antzeko jarduketekin.

f) Gure ustez ez da egoki esparru honetan aplikatzea dotazio publikoetara bideratutako lurren aparkaleku-plazen estandarra, bertan ez dagoelako dotazio publikoetara bideratzen den lurrik. Bestalde, nabarmen betetzen da hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan ezarritako aparkaleku-plazen estandarra.

g) Ez da alegazio bat zentzu hertsian, iritzi pertsonal bat baita. Ikuspegi teknikotik eta Udalaren arabera, emandako konponbideak eragin txikiagoa du espazioaren pertzepzioan barne-eraberritzeko plan berezikoak baino, egungo izaera kontuan hartuta.

- Barne-eraberritzeko plan bereziak ez ditu errespetatzen Txirrita parkeko aipatutako zuhaitzia eta esparruaren hegoaldean dagoena, eta plazaren gainean landatutako zuhaitzek izan beharko dute eite eta tamaina txikikoak, azpian garajeak baitaude. Xehetasun Azterketak errespetatzen ditu Txirrita parkeko aipatutako zuhaitzia eta esparruaren hegoaldean dagoena, guztiak ere eite eta tamaina handikoak.
- Barne-eraberritzeko plan bereziak sortutako espazio publikoa zoladura gogorreko plaza da ia osorik. Azterketak eremua mantentzen du ahalik eta lorategi gehienekin, oinezkoen ibilbide irisgarrietan eta garajeetara sartzeko arrapalan izan ezik.

e) Entendemos que el valor señalado al efecto por los servicios técnicos municipales se encuentra dentro de los valores de mercado, además de tener el contraste suficiente con actuaciones urbanísticas similares.

f) Entendemos que no procede aplicar al ámbito el estándar de plazas de aparcamiento en terrenos destinados a dotaciones públicas, por cuanto en el mismo no hay terrenos destinados a dotaciones públicas. Por otro lado, se cumple sobradamente el estándar de plazas de aparcamiento establecido en el Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.

g) No es una alegación propiamente dicha puesto que no deja de ser una apreciación personal. Desde el punto de vista técnico y de conformidad con el ayuntamiento, la solución aportada tiene un menor impacto en la percepción del espacio que la del PERI teniendo en cuenta su actual naturaleza.

- El PERI no respeta el arbolado existente en el parque Txirrita en la zona limítrofe con el ámbito del Estudio de Detalle, y los árboles plantados sobre la plaza tendrían que ser de bajo porte y tamaño puesto que debajo se encuentran los garajes. El Estudio de Detalle respeta el mencionado arbolado del parque Txirrita y el existente en el extremo sur del ámbito, todos ellos de gran porte y tamaño.
- El espacio público creado en el PERI es una plaza de pavimento duro prácticamente en su totalidad. El estudio de Detalle mantiene la zona lo más ajardinada posible exceptuando recorridos peatonales accesibles y la rampa de acceso a garajes.



- Barne-eraberritzeko planak planteatzen du Migel Aldunzin kaletik jarraipen bisuala duen konponbide bat. Txirrita parketik ± 3 m-ko garaierako horma bat ikusten da plazaren azpiko garajeak ixteko eta barrera fisiko bat sortzen du parkearen eta esparruaren artean. Aldiz, xehetasun-azterketan esparruak mugatzeko planteatzen dira estetikoki zaindutako etxebizitza-blokeak, beste planerako aipatutako horma beharrean; bi esparruak komunikatuta daude hilerri zaharreko parkearen ondoko oinezko ibilbide irisgarri baten bidez.

- Barne-eraberritzeko planak ez du aukera ematen Papelerako etxeetako patio nagusira arte ibilbide bat egiteko Migel Aldunzin kaleko 5. zenbakian. Aldiz, Xehetasun Azterketak aurreikusten du patio horretarako sarbide bat garajeetara sartzeko arrapalaren aldamenean.

— Bestalde, Udalaren asmoa da eraikigarritasuna beste esparru batera eramatea eta ez gauzatzea partzela eraikigarria, B partzela; horrela, erabilera eta jabari publikoko zona berdea nabarmen handiagoa izango da eta lotura zuzena izango du Patxiku kanparekin.

Proposatzen da alegazioa zati batean baiestea, alegazioaren laburpenaren b) atalean adierazitakoan soilik, TXOSTENAREN b) atalean adierazitako ildoan.

Alegazioan planteatutako gainerako kontuei dagokienez, proposatzen da ezestea.

- El PERI plantea una solución con continuidad visual desde la calle Miguel Alduntzin. Mientras que desde el parque Txirrita se percibe un muro de ± 3 m de alto de cierre de garajes bajo la plaza, creando una barrera física entre el parque y el ámbito. En el Estudio de Detalle se plantean bloques de viviendas estéticamente cuidados que delimitan los ámbitos en vez del muro del PERI antes mencionado, ambos ámbitos comunicados mediante un recorrido peatonal accesible junto al parque del antiguo cementerio.

- El PERI no permite un recorrido hasta el patio central de las casas de Papelera en el nº5 de c/Miguel Alduntzin. Por el contrario, el Estudio de Detalle contempla un acceso a dicho patio junto a la rampa de acceso a garajes.

—Por otro lado, el Ayuntamiento tiene la intención de trasladar la edificabilidad a otro ámbito y así no ejecutar su parcela edificable, la Parcela B, de esta forma el espacio destinado a zona verde de uso y dominio público se agranda sensiblemente, además de enlazar la misma directamente con la campa de Patxiku.

Se propone estimar parcialmente la alegación, única y concretamente en lo que se refiere a lo señalado en el apartado b) del resumen de la alegación, en el sentido indicado en el apartado b) del INFORME.

Respecto al resto de las cuestiones planteadas en la alegación se propone su total desestimación.



3. ALEGAZIO Ari dagokionez

Alegazioan adierazitakoak –alegatzaileen beren hitzetan–, kontu politikoak dira. Alegia, ez dira ohar teknikoak. Hala ere, iruzkin labur batzuk egingo ditugu, egoera errazago uler dadin. Ondorio horietarako, hasteko adierazi behar da alegatzaileek aurkeztutako dokumentua 2008koa dela, alegia, egoera egungotik oso egoera desberdina zenekoa.

Patxiku kanparen inguruan aipatzen den akordioa duela 25 urte baino lehenagokoa izango litzateke. Horren jatorrian asmoa zen konponbide bat aurkitzea orain aztertzen ari garena ez den esparru baterako, eta azalera nabarmen txikiago izango luke, María Tolosa andrearen egoerari aurre egiteko hori hango eraikinean bizi zen bitartean. Lur hori Udalak erosi zuen. Guztia ere indarreko hiri-antolamendurako plan orokorraren aurretik.

Ondoren, espedienteko dokumentazioan ikusten da Arartekoak berak, 2005eko apirilean, ondorioztatu zuela ez zegoela inolako gehiegikeriarik planteatutako antolamenduan, eta Udalak bazuela horretarako eskumenik. Hala ere, adierazten zuen ulertzen zuela auzotarrek antolaketa-proposamen horren aurka azaltzea, suposa zezakeelako aldeek lortutako akordioa aldatzea. Testuinguru horretan, Udalaren asmoa da bere aprobetxamendua baliatzea idazten ari diren Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Berrikuspenean aurreikusitako jarduketetan.

A la ALEGACIÓN n.º 3

Lo manifestado en la alegación, –según dicen los propios alegantes–, es de carácter político. Esto es, no es de carácter técnico. No obstante, realizamos unos breves comentarios, con el propósito de facilitar la comprensión de la situación. A dichos efectos, señalar, de entrada, que el documento que se aporta por los alegantes, es del año 2008, esto es, correspondería a una situación muy distinta a la actual.

El acuerdo que se cita, sobre el entorno de la Campa de Patxiku, dataría de hace más de 25 años. En el origen del mismo se buscaba una solución para un ámbito distinto al que nos ocupa, y de una extensión superficial sensiblemente inferior, para tratar la situación de Doña María Tolosa, mientras esta viviese en la edificación allí existente. Aquel terreno fue adquirido por el Ayuntamiento. Todo ello anterior al Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Posteriormente, en la documentación obrante en el expediente, se observa que el propio Ararteko, con fecha abril 2005, concluyó que no apreciaba ninguna extralimitación en la ordenación planteada, y que el Ayuntamiento tenía competencia para hacerlo. No obstante también señalaba que entendía el rechazo de los vecinos por esa nueva propuesta de ordenación que podría suponer una modificación del acuerdo alcanzado entre las partes. En este contexto el Ayuntamiento tiene la intención de efectuar el traslado de su aprovechamiento dentro de las actuaciones previstas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que ya está en fase de redacción.



Aurkeztutako xehetasun-azterketak soilik onartutako bolumen bat berrantolatzen du, indarreko plangintzan antolatua dagoena, 2004ko Plan Orokorrean eta 2006ko Plan Berezian.

Xehetasun Azterketak garatzen eta formalizatzen du Errenteriako Udalak horretarako ezarritako legezko prozedura guztiak beteta onartutakoa.

Proposatzen da alegazioa ezestea.

2019ko maiatzaren 7an aurkeztu zen Xehetasun Azterketaren testuategina onartzeko.

2019ko maiatzaren 8an Udaleko arkitektoak, idazkari nagusiak eta aholkulari juridikoak baterako txostena egin zuten alegazioei buruzko txostena adostuta, Xehetasun Azterketaren Testuategina behin betiko onartzearen aldekoa.

2019ko maiatzaren 16an, Lurraldekoe batzordeak aldeko irizpena eman dio erabaki honi.

Lurraldeko Batzordeburuaren proposamenez.

Udalbatzak, aldeko 11 botoren gehiengoarekin (Orereta/Errenteriako EHBildu, Errenteria IrabaziZ) eta 10 abstentziorekin (Euskal Sozialistak-Socialistas Vascos, EAJ/PNV),

ERABAKIDU

1.- **ONARTZEA** aurkeztutako alegazioak, zati batean baiestea 2. alegazioa, b) puntuari dagokionez, eta gainerako alegazio eta atalak ezestea, Udaleko arkitektoak, idazkari nagusiak eta aholkulari juridikoak 2019ko maiatzaren 6an egindako baterako txostenean adierazitako arrazoiengatik.

El Estudio de Detalle presentado únicamente está reordenando un volumen aprobado, ordenado, por el planeamiento vigente, por el Plan General del 2004, y por el Plan Especial del 2006.

El Estudio de Detalle es el desarrollo y formalización de lo aprobado por el Ayuntamiento de Errenteria cumpliendo todos los procedimientos legalmente establecidos para ello.

Se propone desestimar totalmente la alegación.

Con fecha 7 de mayo de 2019 se presenta para su aprobación el texto refundido del Estudio de Detalle.

Con fecha 8 de mayo de 2019 el Arquitecto municipal, la Secretaria General y el Asesor Jurídico municipal emiten informe conjunto consensuando el informe sobre las alegaciones, así como favorable a la aprobación definitiva según el Texto Refundido del Estudio de Detalle.

Visto que en fecha 16 de mayo de 2019, la Comisión Informativa de Territorio dictamina favorablemente el presente asunto.

A propuesta del Presidente de la Comisión de Territorio.

El Pleno de la Corporación por mayoría de 11 votos a favor (Orereta/Errenteriako EHBildu, Errenteria IrabaziZ) y 10 abstenciones (Euskal Sozialistak-Socialistas Vascos, EAJ/PNV),

ACUERDA

1º.- **ADMITIR** las alegaciones presentadas, estimar en parte la alegación n.º 2 en lo referente al punto b) y desestimar el resto de alegaciones y apartados por las razones expuestas en el informe conjunto redactado por el Arquitecto municipal, la Secretaria General y el Asesor Jurídico municipal de fecha 6 de



mayo de 2019.

2.- **BEHIN BETIKO ONESPENA** ematea honako dokumentuari: "14/10 EU: Miguel Alduntzin kalea 7 zk. eta garajea unitatearen Xehetasun Azterlanaren Testu Bateratua". Dokumentu hori María Andonegui Querejeta eta Idritsa Arruti Romero arkitektoek idatzi dute 2019ko maiatzean (IRURESORO S.L.-k sustatuta).

3.- **BIDALTZEA** Xehetasun-azterketa honen ale bat (bai paperean, bai euskarri digitalean) Gipuzkoako Foru Aldundiari, Erregistroko gordailuan gorde dezan.

4.- **ARGITARATZEA** erabaki hau bere osotasunean, eta Xehetasun Azterketaren araudiarekin batera, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean. Bertan adierazi beharko da Aldundiko erregistroan ale bat jasota geratu dela. Era berean, behin betiko onesteko erabakia argitaratuko da lurraldeko zabalkunde handieneko egunkariren batean.

5.- **JAKINARAZTEA** erabaki hau Errentak eta Ordainerazpenak departamentuari.

6.- **AMAITZEA** Xehetasun Azterketaren esparruan lizentziak emateari uzteko epea.

7.- **ARGITARATZEA** Udalaren web-orrian (www.errenteria.eus)."

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bideari amaiera ematen dio. Dena den, administrazioarekiko auzi errekurtso jar dezakezu, edota egoki deritzozun beste edozein errekurtso.

NON: Euskal Herriko Justizi Auzitegi Nagusiko Administrazio Auzietarako Sailan.

2º.- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Texto Refundido del "Estudio de Detalle: Unidad de Intervención 14/10 Miguel Alduntzin 7 y Garaje", según documento redactado en mayo de 2019 por las arquitectas María Andonegui Querejeta e Idritsa Arruti Romero (promovido por IRURESORO, S.L.).

3º.- **REMITIR** un ejemplar del presente Estudio de Detalle (en soporte informático y convencional), a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro.

4º.- **PUBLICAR**, el presente acuerdo integramente, junto con la normativa del Estudio de Detalle, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa, haciendo mención expresa de haberse producido el depósito en el registro de Diputación. Asimismo, se publicará el acuerdo de aprobación definitiva en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

5º.- **NOTIFICAR** el presente acuerdo al Departamento de Rentas y Exacciones.

6º.- **LEVANTAR** la suspensión del otorgamiento de licencias referidas al ámbito objeto del Estudio de Detalle.

7º.- **PUBLICAR** en la web del Ayuntamiento (www.errenteria.eus)."

Contra el presente acuerdo, que es definitivo y pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso administrativo o cualquier otro recurso que estime procedente.

LUGAR: ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

ERRETERIAKO UDALA

Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

Urbanismo

EPEA: bi hilabetekoa, jakinarazpena jaso eta
biharamunetik hasita.

PLAZO: dos meses a contar desde el día siguiente de
su notificación.

Errenteria, 2019ko maiatzak 31 ./ Errenteria, 31 de mayo de 2019

Udal Idazkari Nagusia/ La Secretaria Gral. del Ayuntamiento

Nagore Sarasola Otermin

