

ALKATETZAREN 279 ZK.KO EBAZPENA
RESOLUCION DE ALCALDIA Nº 279
(Texto: 2015PLES0003)

Gaia:

2015PLES0003 zk.ko espedientea, 1.3.11 ARRETXEKO MALDA eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari dagokiona.

Egitateak:

-Plan Bereziak 1.3.11 Arretxeko Malda eremua hartzen du, Hiri Antolamenduko Plan Nagusiak definitua, Udalbatzak behin betiko onetsia 2015eko urtarrilaren 28an.

Plan Berezian jasotako azalera 1.849,94 m²-koa da; horietatik, 392,19 m² jabari eta erabilera publikokoak dira.

- Hiru eraikuntza daude eremuan; haietako batek industria-erabilera izan zuen; gaur egun, soilik garaje-solairuak okupatuta dago.

Beste biak bizitegi-eraikinak dira; haietako bat, Paulette etxea; bertan, pertsona erroldatuak agertzen dira (24-B zk.); 24-1.-EZK eta 24-B-1 zenbakiko erakinean, berriz, inork alta eman gabeko etxibizitza gisa jasota dago.

- Plan Nagusiak Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat izapidetzera behartzen du eremu horren antolamendu xehaturako, eta oinarrian, honako zehaztapen hauek ezartzen ditu:

En relación

con el expediente nº 2015PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.11:ARRETXEKO MALDA.

Resultando los siguientes hechos:

-El Plan Especial comprende el ámbito 1.3.11 Arretxeko Malda, definido en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de enero de 2015.

La superficie recogida en el Plan Especial es de 1.849,94 m², de los que 392,19 m² son de dominio y uso público.

- Existen tres edificaciones en el ámbito, una de ellas tuvo un uso industrial, actualmente sólo está ocupada la planta de garajes.

Las otras dos, son edificaciones residenciales, una de ellas, la villa Paulette, en la que constan personas empadronadas (nº 24-B) en tanto que la edificación con el número 24 1º IZ y nº 24 B 1º consta como vivienda sin persona de alta.

- El Plan General remite a la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana la ordenación pormenorizada de este ámbito y establece básicamente las siguientes determinaciones:

Egiturazko Hirigintza Araubidea:

- HIRIGINTZAKO SAILKAPENA

Hiri-lurzorua azalera: 1.848,79 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizitegia (R)** azalera: 1.848,79 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean 2.700,00 m²s

- Sestra azpian: sestra gaineko eraikigarritasunaren %100

- Erabilera-erregimena:

- Babes publikoko etxebizitza (Portzentaje minimoa) %40

Portzentaje hori bizitegi-eraikigarritasunaren hazkuntzaren %20an banakatu beharko da gutxienez, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko.

- Zuzkidurazko bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s

Zuzkidurazko bizitokietarako zehaztutako erreserba 18,81 m²a-ko azalera zenbatesten da. Haren kokapena AD Larreaundi partzelan aurreikusten da.

Régimen Urbanístico Estructural:

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 1.848,79 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 1.848,79 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 2.700,00 m²t

- Bajo rasante 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 40 %

Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 18,81 m²s. Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

Hirigintza Araubide Xehatua:

Formulatu beharreko Plan Bereziak finkatuko ditu.

Beste zehaztapen batzuk jasota; hala nola, zuzkidurazko bizitokien erreserba AD Larreaundi partzelan kokatzeko aukera.

Solairuen perfil maximoa definitzen du, eta, halaber, eremuan dauden hiru eraikin identifikatzen ditu, egun Plan Berezia izango duten aurretik daudenen kategoriarekin, Plan Berezi horrek ezarriko baitu haien behin betiko erregimena, finkapenari dagokionez.

-Alkatetzaren 2015eko uztailaren 28ko Ebazpenaren bidez, honako hau erabaki zen:

Onartzea 1.3.11:ARRETXEKO MALDA eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren formulazioa, erantsita doan Eranskinean agertzen diren oharrekin; horiek hasieran onetsi eta Herritarren Parte hartzeko Programa ezarri aurretik bete beharko dira. Era berean, aginduzko txostena eskatu beharko zaio Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari.

-2016ko azaroaren 26an, **aldeko txostena bidali zuen Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak, zortasun aeronautikoei dagokienez**, txosten horrek ezarritako baldintzekin, betiere proposatutako eraikinek edo objektu finkoek (posteak, antenak, kartelak,...) itsas mailaren gaineko 50 metroko kota gainditzen ez badute.

Argudioak:

-Plan Bereziaren xedea da zehaztapenak garatzea 1.3.11 ARRETXEKO MALDA eremurako, Plan Nagusiak hala xedatzen baitu.

Beste dokumentu bat aurkeztu da, hasieran oneste aldera, formulazio-erabakian egindako

Régimen Urbanístico Pormenorizado:

Serán fijadas por el Plan Especial a formular. Recogiendo otras determinaciones como, la posibilidad de localizar la reserva de alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

Define el perfil máximo de plantas así como identifica tres edificaciones existentes en el ámbito, actualmente con categoría de preexistentes pendientes del Plan Especial que establecerá su régimen definitivo en cuanto a su consolidación.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 28 de julio de 2015, se acordó:

Aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.11:ARRETXEKO MALDA, con las observaciones que figuran en Anexo adjunto que deberán cumplimentarse de forma previa a la aprobación inicial y establecer el Programa de Participación Ciudadana. Así como solicitar informe preceptivo a la Dirección General de Aviación Civil.

-Con fecha 26 de noviembre de 2016 se remite por la Dirección General de Aviación Civil, **informe favorable en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere**, con las condiciones impuestas en el mismo, siempre y cuando las construcciones propuestas u objeto fijos (postes, antenas, carteles etc) no vulneren la cota de 50 metros sobre el nivel del mar.

Considerando los siguientes argumentos:

-El Plan Especial tiene por objeto desarrollar las determinaciones para el ámbito 1.3.11 ARRETXEKO MALDA por remisión del Plan General.

Se ha presentado un nuevo documento para la aprobación inicial al objeto de dar

oharrak betetzeko xedez.

cumplimiento a las observaciones efectuadas en el acuerdo de formulación.

Plan Bereziaren zehaztapenak:

Determinaciones del Plan Especial:

- -Plan Bereziak honako lurzoruaren sailkapen xehatu hau proposatzen du:

- -El Plan Especial propone la siguiente calificación pormenorizada del suelo:

KONTZEPTUA	AZALERA
RP- Bizitegitarako Kolektiboa Partzelan	1.301,48 m ² a
LL- Oinezkoentzako Gune Libreak	548,46 m ² a
EREMU OSOA	1.849,94 m²a

CONCEPTO	SUPERFICIE
RP- Residencial Colectivo en Parcela	1.301,48 m ² s
LL- Espacios Libres Peatonales	548,46 m ² s
TOTAL AMBITO	1.849,94 m²s

Proposatzen den antolamenduak, eskatua izan zen beste antolamendu-alternatiba baten planteamenduaren aurrean, bi eraikin-bolumen dauzka, bi eraikinetarako den komunikazio-nukleo batek batuta, U itxurako eraikin bakarra osatuz.

Hala ere, mantendu egiten da eraikina lehengo industria-erabilerarekin, garaje-sotoko solairuari dagokionez, haren jasodura proposatuz. Gainerako eraikinak antolamendutik kanpo deklaratzeko dira.

Bizitegi-partzelan irabazizko erabileretarako proposatzen den sestra gaineko aprobetxamendu

La ordenación que se propone, frente al planteamiento de otra alternativa de ordenación, tal y como había sido requerida, consta de dos volúmenes de edificación unidos por un núcleo de comunicaciones, común a ambos edificios, resultando un único edificio en forma de U.

Se mantiene, sin embargo, la implantación del edificio con antiguo uso industrial en cuanto a la planta de sótano de garajes, proponiéndose un levante del mismo. Declarándose fuera de ordenación el resto de las edificaciones.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se propone en la

maximoa Plan Nagusiak uzten duena da, 2.700m², eta, halaber, sestra azpian aurreikusitakoa ere, 2.700m².

Eraikigarritasun gauzatu bat dago, 1.446 m²(s)-koa. Horietatik, 961,20 m² (s) erabileratertziariokoa da, eta 485,16 m²(s), bizitegi-erabilerakoa. Beraz, bizitegi-eraikigarritasunaren hazkuntza 2.214,84 m²(s)-koa da, eta hori kontuan hartu behar da, hirigintzako eta etxebizitza publikoko estandarrak kalkulatzeko.

➤ **Lurzoruaren kategorizazioa.**

Hiri-lurzoru ez finkatu gisa kategorizatzen da, zeren antolamenduak (Plan Nagusia) hirigintza-eraikigarritasun handiagoa ematen baitio aurretik gauzatua zegoenarekiko. Horretarako, zuzkidura publikoak handitu egin beharko dira, aipatutako eraikigarritasun-hazkuntzaren proportzioan.

➤ **-Jarduketa-araubidea:** Zuzkidura-jarduketa bat da, zuzkidurazko kargak jasotzekoa.

➤ **Zuzkiduraren estandarrak:**

Eremuan betetzen dira, 123/2012 Dekretuan aurreikusitako lagapenak jasota, beste zuzkidura batzuk salbuetsita (5m²/25m², sestra gaineko eraikigarritasun-hazkuntzaren %20), horiek dirutan konpentsatuko baitira.

➤ **-Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidurazko bizitokien estandarrak:**

Plan Nagusian xedatutakoaren arabera, honako portzentaje hau jarri behar da, gutxienez, babes publikoko Etxebizitzarako: 40 %.
Portzentaje hori bizitegi-eraikigarritasunaren hazkuntzaren %20an banakatu beharko da gutxienez, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko.

parcela residencial es el permitido por el Plan General, 2.700 m². Así como el previsto bajo rasante 2.700m².

Existe una edificabilidad materializada de 1.446 m²(t), siendo 961,20 m²(t) de uso terciario y 485,16 m² (t) de uso residencial. Por tanto el incremento de edificabilidad residencial es de 2.214,84 m² (t), a tener en cuenta para el cálculo de los estándares urbanísticos y de vivienda pública.

➤ **Categorización del suelo.**

Se categoriza como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación (Plan General) una edificabilidad urbanística superior respecto de la previamente materializada, lo que precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

➤ **-Régimen de Actuación:** Constituye una actuación de dotación, dirigida a levantar las cargas dotacionales.

➤ **Estándares dotacionales:**

Se cumplimentan en el ámbito, recogiendo las cesiones previstas en el Decreto 123/2012, a excepción de otras dotaciones (5m²/25m², 20% del incremento de edificabilidad sobre rasante) que se compensan económicamente.

➤ **-Estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:**

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General, debe destinarse a Vivienda de protección pública un Porcentaje mínimo de 40 %.
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen

general.

Bizitegiko hirigintza-eraikigarritasunaren hazkuntza 2.214, 84 m²(s)-koa da; beraz, babes publikoko etxebizitzarako erabili beharreko sabai-azalera 885,93 m²(s)-koa da.

Plan Bereziaren arabera, gutxienez, %50 izango da BOE etxebizitzetarako (gaur egun, gizarte-babeseko etxebizitzak (GBE), Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen arabera, zeinak aldatzen baitu 2/2006 Legeko Zortzigarren Xedapen Gehigarria. Gainerakoa etxebizitza tasatuetarako izango da (ET).

Babes publikoko etxebizitzaren kopuru osoa 10ekoa izango dela zenbatesten da, lehenengo Fasean kokatuta (Auzolan kaleko eraikina).

Zuzkidurazko bizitokiei dagokienez, aurreikusten da Larreaundi eremuan beteko dela haiena, Plan Nagusiak jasotzen duenaren arabera.

- **-Hirigintza-aprobetxamenduaren hazkuntzaren %15a lagatzea,** Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 27. artikuluan xedatutakoaren arabera, aurreikusten da eraikigarritasunaren lagapena dirutan konpentsatzea, ezin baita gauzatu partzela eraikigarri batean. Bestalde, birpartzelazioa onesten den unean finkatuko litzateke zenbatekoa.

Horretaz, gaineratu behar da, halere, Etxebizitzaren 3/2015 Legeko Bosgarren Azken Xedapenak agindu horri emandako erredakzioaren arabera, haren 4. atalean, zera adierazten duela:

4.- Aurreko atalean xedatutakoa gorabehera, dagokion eremuan birpartzelazioak sortzen ez badu Toki Administrazioak jabari osoko eskubidea izatea, gutxienez orube edo partzela eraikigarri batekoa, artikuluko honetan

El incremento de la edificabilidad urbanística residencial es de 2.214, 84 m²(t), por lo que la superficie de techo destinada a vivienda de protección pública es de 885,93 m²(t).

Según el Plan Especial se destinará un mínimo del 50% a VPO (hoy viviendas de protección social (VPS) según la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda que modifica la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006) y el resto a viviendas tasadas (VT).

Se estima que el número total de viviendas de protección pública (VPP) será de 10, localizándolas en la primera Fase(edificio c/ Auzolan)

En cuanto a los alojamientos dotacionales, se prevé su cumplimiento en el ámbito Larreaundi, según recoge el Plan General.

- **-Cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico,** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Se prevé sustituir la cesión de edificabilidad por una compensación económica al no poder materializarse en una parcela edificable y que la concreción del importe se fijará en el momento de la aprobación de la reparcelación.

Al respecto hay que añadir, no obstante, que, de acuerdo con la redacción dada a este precepto por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de Vivienda, en su apartado 4. se señala que:

4.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda

aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren lagapen-zati baten edo osoaren ordezkirutan ordaindu ahal izango da, eta zenbateko hori, betiere, udalaren lurzoru-ondarera atxikita geratzen da. Bestela, haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ere ordain liteke.

la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso queda adscrito al patrimonio municipal de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

➤ **-Urbanizazioko obra osagarriak** bakarrik jasotzen dira; Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 195. artikuluan aipatutakoak.

➤ -Se contemplan únicamente **obras complementarias de urbanización**, referidas en el artículo 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

➤ **-Ordezko bizitokiak:**

Dauden eraikinak antolamendutik kanpo deklaratu dira, Auzolan kaleko eraikineko garaje-sotoa salbuetsita.

➤ **-Realojos:**

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes, a excepción del sótano de garajes del edificio en la c/ Auzolan.

Horrek eraikinak eraistea dakar, eta, beraz, dauden etxebizitzaren legezko eta bertan ohizko bizilekua duten okupatzaileak ateraraztea.

Ello comporta el derribo de los edificios y por tanto el desalojo de los ocupantes legales de viviendas existentes que constituyan su residencial habitual.

Egoera horretan dago Paulette etxea. Dokumentuaren arabera, haren ekarpenekin bat etorritik, esleipendun gertatuko litzateke bizitegi-erabilerako 90 metro koadrotik gorako hirigintza-eraikigarritasuneko birpartzelazioan; beraz, ez lukete ordezkirako bizitokiaren eskubiderik izango.

En esta situación se encuentra Villa Paulette que según el documento en correspondencia a sus aportaciones resultaría adjudicataria en la reparcelación de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial, por lo que no tendrían derecho a realojo.

Hala ere, Planak adierazten du partaidetza-portzentaje txikia den arazoizkoa dirudiela sustatzailea Paulette etxeko jabeekin eta okupatzaileekin akordio batera iristea haien eskubideen kontraprestazioan etxebizitza bat emateko; hori ordezkirako bizitoki baten baliokidea litzateke.

No obstante, señala el Plan que dado el pequeño porcentaje de participación parece razonable que el promotor llegue a un acuerdo con los propietarios y ocupantes de Villa Paulette para la entrega en contraprestación a sus derechos, de una vivienda, lo que equivaldría a un realojo.

Ondorio horietarako, Planak adierazten du etxebizitza horrek etxebizitza publikoaren estandarren ondorioetarako zenbatuko lukeela.

A dichos efectos señala el Plan que computaría dicha vivienda a efectos de los estándares de vivienda pública.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko Bigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren arabera, ohizko bizitokia duten etxebizitzetako legezko okupatzaileak etxetik aterarazi behar diren hirigintza-jarduketak egikaritzerakoan, bermatu egin behar da ordezeko bizitokiaren eskubidea.

Baina, adierazten du ez dutela ordezeko bizitokiaren eskubiderik emandako ondasun eta eskubideekin bat etorri birpartzelazioan edo bizitegi libreko erabilerako 90 metro koadrotik gorako (edo babes ofizialeko etxebizitzetako legeriak azalera maximo gisa ezar litzakeen metroak) hirigintza-erakigarritasunezko higiezinaren jabetza horizontalaren zatiketan esleipendun gertatu diren legezko okupatzaileek.

Etxebizitza okupatzen duenaren eskubideak aipatutako Xedapenean jasotako legezko muga gainditzen badu (eskubidea birpartzelazioan edo bizitegi libreko erabilerako 90 metro koadrotik gorako -edo babes ofizialeko etxebizitzetako legeriak azalera maximo gisa ezar litzakeen metroak- hirigintza-erakigarritasunezko higiezinaren jabetza horizontalaren zatiketan), aukerakoa izango litzateke ordezeko bizitokia; beraz, iritzia da etxebizitza entregatzea ez litzatekeela kontatu behar babes publikoko etxebizitzaren estandarren ondorioetarako.

- - **Kudeatzeko tresna.**- Jarduketa integratua ez denez, ez dauka Hirigintzako Jarduketa Programa formulatu beharrik.

Baina **Birpartzelazio Proiektu** bat behar da, funtsean Udalari nahitaez emateko lursailak kokatzeko, onetsitako antolamendu xehatuaren arabera eraikigarritasuna kokatzen deneko partzela definitzeko eta eskubideak esleitzeko etekinak eta kargak banatuz.

Afektazio sektorialeki dagokienez:

Zortasun Aeronautikoak:

Según lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, en la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo.

Si bien, señala que no tiene derecho a realojo los ocupantes legales de viviendas que en correspondencia a sus bienes y derechos aportados hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de la propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

Si efectivamente los derechos del ocupante de vivienda supera el limite legal recogido en la citada Disposición, (derecho en la reparcelación o en la división de la propiedad horizontal del inmueble a edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial), el realojo sería opcional, por lo que se considera que la entrega de vivienda no debería computar a efectos de estándares de vivienda de protección pública.

- - **Instrumento de gestión.**-Al no ser una actuación integrada, no requiere la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora.

Ahora bien, se precisa **un Proyecto de Reparcelación** para localizar básicamente los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento, la definición de la parcela donde se localiza la edificabilidad conforme a la ordenación pormenorizada aprobada y la asignación de derechos, mediante la distribución de beneficios y cargas.

En cuanto a afecciones sectoriales:

Servidumbres aeronáuticas:

Aviazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak aldeko txostena egin du.

Lurzoruaren kalitatea:

Bestalde, badago, eraikuntza-bolumenetako batean, garajeetarako soto-solairu bat, eta hori mantendu egiten da. Jasoduran, bi solairu daude, gaur egun erabiltzen ez direnak, kutsakorrak izan litezkeen jardueretan erabiltzeko zirenak, tailer mekanikoak (*Lurzoruaren Kutsadura Prebenitzeko eta Zuzentzeko 4/2015 Legeko I. Eranskineko taulan sartuak*).

Aipatutako Xedapenean xedatutakoaren arabera, **eremu honi lurzoruaren kalitatea deklaratu beharko litzaioke**, Plan Bereziak *erabilera-aldaketa baitakar, hain zuzen, kutsakorra izan litekeen jarduera edo instalazioa bertan daukan edo eduki duen lurzoru batean (d epigrafea, 23. artikuluko lehenengo atalekoa)*.

Hala ere, BALORAZIO TXOSTEN bat sartu da Plan Berezian, Lurzoruaren Kutsadura Prebenitzeko eta Zuzentzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legea eremuari aplikatzeari dagokionez.

Bertan, ondorioztatzen da partzelan ez dagoela obligatorik lurzoru kutsatu dezaketen jardueretarako edo instalazioetarako obligazio espezifikoak gauzatzeko.

Justifikatzen du, esanez partzeletan kutsakorrak izan daitezkeen jarduerak gauzatu badira ere, tailerreko jardueretara lotuta, lehenengo eta bigarren solairuetan, hain zuzen, horiek ez direla lurrarekin kontaktuan gauzatu, horien eta lurraren tartean solairu bat baitago. (Garaje partikularren solairu bat dago lurzoruaren eta kutsakorrak izan litezkeen jardueren artean).

4/2015 Legeko 2. artikulua ezartzen du, besteak beste, kutsakorra izan litekeen jardueraren izaera edukitzeko beharrezko baldintza dela jarduera horiek lurrarekin kontaktuan egitea.

Se cuenta con Informe Favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Calidad del suelo:

Por otro lado, existe en uno de los volúmenes edificatorios una planta de sótano destinada a garajes que se conserva. En el levante existe dos plantas, actualmente en desuso, que habían sido destinadas a actividades consideradas como potencialmente contaminantes, talleres mecánicos (incluidos en la tabla del anexo I de la Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Disposición, **el presente ámbito estaría sujeto a la declaración de calidad de suelo**, al suponer el Plan Especial un *cambio de uso de un suelo que soporte o hay soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante. (epígrafe d) del apartado primero del artículo 23.*

No obstante, se ha incorporado al Plan Especial un INFORME VALORACIÓN sobre la aplicabilidad al ámbito de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo.

En el mismo se concluye que en la parcela no existe una obligación de llevar a cabo las obligaciones específicas para las actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Justifica que si bien en la parcelas han existido actividades catalogadas como potencialmente contaminadas, asociadas a las actividades, como taller, llevadas a cabo en las plantas primera y segunda, estas no se han desarrollado en contacto con el suelo al existir una planta intermedia entre estas y el suelo. (Al situarse una planta de garajes particulares entre el suelo y las actividades potencialmente contaminantes).

El artículo 2 de la Ley 4/2015, establece, entre otras, la condición necesaria para que tengan el carácter de actividad potencialmente contaminante y es que estas actividades se desarrollen en contacto con el suelo.

Bertako 3.6 artikulua adierazten du lurzorurekin kontaktuan garatzen edo kokatzen diren jarduera eta instalazioak direla: haien eta luraren artean tarteko solairurik ez dagoen tokian garatzen edo kokatzen direnak.

Beraz, ondorioztatzen da, aipatutako Legearen ondorioetarako, azterlanaren xedeko partzelan ez dela gauzatu kutsakorra izan litekeen jarduerarik.

-Zortasun akustikoak:

- Plan Nagusian jasotako eremuaren fitxak zera zehazten du:

“Dagokion hirigintza- eta ingurumen-izapidetzarako, Inpaktu Akustikoaren Azterlan bat sartu beharko da, eta azterlan horretan, lekuko inpaktu akustiko globala aurreikusteko aukera emango duten zaraten eta ebaluazio akustikoen mapak jaso beharko dira.

-Plan Bereziak, bere formulazioan, **Inpaktu Akustikoaren Azterlan** bat sartuta zeukan.

-**Formulazio-erabakian**, 2015eko uztailaren 28koan, zera jasotzen da:

Inpaktu akustikoaren azterlanak bideetan 30Km/h abiadura hartuko du onetsiako egungo abiadura-muga gisa, eta, halaber, justifikatu egin beharko luke antolamenduko beste alternatiba batek KAH direlakoak beteko ote lituzkeen. Aurkeztutako dokumentuak 50 KM/h abiadura kontuan hartu du, nahiz eta hori benetakoa izan ez, eta alternatibak kontuan ez hartzeko arrazoi bakarra da proiektua oso aurreratua dagoela.

Hasieran onesteko dokumentuan, **Azterlan osagarri** bat sartu da, eta bertan, ondorioztatzen da eremu barruko edozein antolamendu-alternatibak ez lituzkeela beteko Elizatxo hiribiderantz ematen duten fatxadetako batean

El artículo 3.6 de la misma señala que *son actividades e instalaciones que se desarrollan o ubican en contacto con el suelo : aquellas que se desarrollan o localizan en una ubicación en la que no existen plantas intermedias entre ellas y el suelo.*

Por lo que se concluye que, a efectos de la citada Ley, en la parcela objeto de estudio no se han producido actividades potencialmente contaminantes.

-Servidumbres acústicas:

- La ficha del ámbito contenida en el Plan General determina:

"Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona."

-El Plan Especial en su formulación, tenía incorporado un **Estudio de impacto Acústico**.

-**En el acuerdo de formulación**, de 28 de julio de 2015, se recoge que:

El estudio de impacto acústico considerará la velocidad de los viarios a 30Km/h como límite actual aprobado, así como justificar si otra alternativa de ordenación cumpliría con los OCA. El documento entregado ha considerado una velocidad de 50 KM/h que no se corresponde con la real, y la única justificación para la no consideración de alternativas es el estado avanzado del proyecto.

En el Documento para la aprobación inicial se ha incorporado un **Estudio complementario**, en el que se concluye que cualquier alternativa de ordenación dentro del ámbito incumplirá los *Ocas aplicables en alguna de las fachadas orientadas*

aplikagarri diren KAH horiek. Eragindako fatxada-kopurua antolamenduaren arabera izango da, eta aurreikusitakoa baliozko alternatiba bat da, fatxada gehienek betetzen baitituzte KAH horiek.

Azterlana Euskal Autonomia Erkidegoko Kutsadura Akustikoaren urriaren 16ko 2134/2012 Dekretuan oinarrituta egiten da.

Kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez dituzten eremu akustikoak, nahiz eta foku igoerle akustikoek balio-muga aplikagarriak antzeman, **babes akustiko bereziko guneak deklaratu dira honako prekripzio hauen arabera:**

Ezar daitezela neurri zuzentzaileak Titulu honetako II. Kapituluko zehaztapenak betez (Administrazio sustatzaileak dagozkion neurri zuzentzaileak ezarri beharko ditu, ez betetze hori zuzendu arte), honako kasutakoren bat gertatzen bada:

- hiri-lurzorua berritzeko supostuak izatea.

Udala da Babes Akustiko Bereziko Guneak deklaratu behar dituen, eta horiek hiri-lurzoruan egonik KAH helburuak gainditzen dituztenak dira. Gaur egun, kontratatuta dauka udalerriko zarata-mapa eta ekintza-plana egitea; beraz, lanak amaitzen direnean, aipatutako gune horiek deklaratu egongo dira, eta horien artean sartu beharko da eremu hau.

-Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 97. artikulua ezartzen du plan partzialetarako hartarako ezarritakoaren arabera formulatu, izapidetu eta onetsiko direla plan bereziak.

-Lege bereko 95. artikulua adierazten du Udalak hasierako onespina emango diola eta jendaurreko informazio izapidea egingo duela hasierako onespeneren erabakia argitaratuz bai Lurralde Historikoko aldizkari ofizialean bai lurraldeko egunkari hedatuenean edo hedatuenetan, gutxienez,

hacia la Avda. de Elizatxo. El número de fachadas afectadas dependerá de la ordenación, siendo la prevista una alternativa válida puesto que gran parte de las fachadas están cumpliendo los Ocas

El Estudio se realiza en base al Decreto 2134/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, **serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme a las siguientes prescripciones:**

Que se establezcan las medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del presente Título, (la Administración promotora deberá implantar las medidas correctoras oportunas hasta la corrección del incumplimiento) si se produce alguno de los siguientes casos:

- que se trate de supuestos de renovación de suelo urbano..

El Ayuntamiento es el que debe declarar Zonas de Protección Acústica Especial que son aquellas que superan los OCA y se encuentran en suelo urbano. Actualmente, tiene contratada la realización de los mapas de ruido del municipio y el plan de acción, por lo que cuando concluyan los trabajos, se habrá procedido a la declaración de las citadas zonas entre las que deberá incluirse el presente ámbito.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

-El artículo 95 de la misma Ley, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo

hogei eguneko aldiari, azkeneko argitalpenetik aurrera kontatuta.

-Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu batekina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Errege Lege Dekretuko 25.3 artikulua ezartzen ditu jendaurrean ikusgai jarritako dokumentazioak bete behar dituen betekizunak.

Jendaurreko informazioaldian aurkeztutako alegazioak aztertu ondoren, Udalak behi betiko onetsiko du, bidezko lirakeen aldaketak eginda. Aldaketa horiek funtsezkoak balira, planaren beste testu batekin bat erredaktatuko da, eta berriz izango du hasierako onespena, eta berriz jarriko da jendaurrean ikusgai.

Eta ikusita espedientearen jasota dagoen dokumentazioa,

EBATZI DUT


1.- *Hasieran onestea 1.3.11 ARRETXEKO MALDA eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia, ondorengo baldintza kontuan hartuz:*

-Ordezko ematen den etxebizitza, bere kasuan, ez da zenbatuko etxebizitza publikoaren estandarretarako.

2.- *Espedientea jendaurreko informazio-izapidetzara ezartzea, hogeit eguneko, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Lurralde Historikoko egunkari hedatuenetako batean iragarkia argitaratuz.*

Irun, 2016ko martxoaren 8

ALKATEA EL ALCALDE,



mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

-El artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece los requisitos que debe reunir la documentación expuesta al público.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren. Si estas fueran sustanciales se redactará un nuevo texto refundido del plan que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- *Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.11: ARRETXEKO MALDA, con sujeción a la siguiente condición:*

-La vivienda de realojo, en su caso, no computará a efectos de estándares de vivienda pública.

2º.- *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 /Irun, 8 de marzo de 2016

Nire aurrean /Ante mi
IDAZKARI NAGUSIA/LA SECRETARIA
GENERAL,

