

DECRETO N° 1776 ZK.KO DEKRETUA
(P004316)

ERABAKIA:

Udal Batzarrak, bi mila eta hamaseiko urriaren hogeita seian eginiko bilkuran, honako erabakia hartu zuen, AFEko 206. artikuluaaren salbuespenarekin:

"Gaia 2015PLES0005 zk.ko espedientea, 1.1.13 ATALAIA eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari dagokiona.

Egitateak:

-Alkatetzaren 2016ko otsailaren 2ko Ebazpenaren bidez, onartu egin zen 1.1.13 Atalaia eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatzea baldintza batzuek betez, Dokumentuan hutsuneak baitzeuden eta hasieran onetsi aurretik zuzendu beharra zegoen.

Sektoreko legeria betez, txostena eskatu zitzaion Sustapen Ministerioko Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari (2016/02/02), eta aldeko txostena jaso zen 2016.04.19an.

-Alkatetzaren 2016ko uztailaren 21eko Ebazpenaren bidez, hainbat baldintza betetzekoetan erabaki zen hasieran onestea Plana eta espedientea jendaurrean jartzea.

Dagozkion iragarkiak argitaratu eta jakinarazpenak egin ondoren, ez da

ACUERDO:

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

"En relación con el expediente n° 2015PLES0005 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 ATALAIA.

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 2 de febrero de 2016 se aceptó la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 Atalaia, con sujeción a una serie de condiciones por deficiencias del Documento que debían ser subsanadas de forma previa a la aprobación inicial.

En atención a la legislación sectorial, se solicitó informe al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil (02.02.2016) habiendo sido recibido el 19.04.2016 con carácter favorable.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 21 de julio de 2016, se acordó aprobar inicialmente el Plan con sujeción a una serie de condiciones y someter el expediente al trámite de información pública.

Publicados los correspondientes anuncios y practicadas notificaciones, no se han

alegaziorik aurkeztu.

Plan Berezia Foru Aldundiko Bide Azpiegituren departamentura igorri ondoren, ekainaren 6ko Errepideen 1/2006 Foru Arauaren 94 artikulua xedatzen duenaren arabera, txostena eman du eta bertan hau adierazten da: *dokumentua aztertu ondoren, departamentuaren eskumenei dagokienez, ez dago onartzeko arazorik.*

Dokumentu berri bat aurkeztu da behin betiko onespenerako, eta bertan zuzenduta daude hasierako onespenerako akordioan jasotako hutsuneak.

-Jarduketa-eremua udalerriko sartaldeko muturrean dago, Arasoko *merkataritza gunearen* inguruan. Gaur egun *ATALAIA izeneko ostalaritza-establezimenduak* eta bi bizitegi-eraikinek hartua dago eremuaren hegoaldean.

2015eko urtarrilaren 28an behin betiko onetsitako Hiri Antolamenduko Plan Nagusiak (2015.3.3 eta 2015.3.13 GAO) hiri-antolamenduko eremu berri gisa ezartzen du **1.1.13 Atalaia** izenekoa.

Plan Nagusiak eraikigarritasuna handitzea jasotzen du, lursail horietarako Plan Partzialak zehazten duenarekin alderatuta, zeina Udalbatzak onetsi zuen 1996ko ekainaren 19an.

Eta horren xedea da dauden instalazioen behar zehatzetara egokitu dadila

formulado alegaciones.

Remitido el Plan Especial al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, conforme lo dispuesto en el artículo 94 de la Norma Foral de Carreteras 1/2006, de 6 de junio, ha emitido informe en el que señala que *analizado el documento, no existe inconveniente, en lo que respecta a las competencias del Departamento, para su aprobación.*

Se ha presentado un nuevo Documento para la aprobación definitiva que subsana las deficiencias recogidas en el acuerdo de aprobación inicial.

-El ámbito de actuación se encuentra situado en el extremo oeste del municipio, en el entorno del *centro comercial* de Araso, actualmente ocupado por el establecimiento *hostelero denominado ATALAIA* y 2 edificaciones residenciales en la parte sur del ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 28 de enero de 2015 (BOG 3.3.2015 y 13.3.2015) establece como nuevo ámbito de ordenación urbanística el denominado **1.1.13 Atalaia**.

El Plan General contempla un incremento de edificabilidad respecto de la definida para dichos terrenos por el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 19 de junio de 1996.

Se establece con el objeto de posibilitar la adaptación a las necesidades concretas de

ahalbidetzea.

las instalaciones existentes.

Plan Nagusiak 0,17 m²s/m²a neurriko indizea zehazten du partzela osorako, lehen aurreikusitako 0,15 m²s/m²a neurrien ordeaz.

Define el Plan General para la totalidad de la parcela un índice de 0,17 m²t/m²s en lugar de anteriormente previsto 0,15 m²t/m²s.

Egitura antolamenduko erregimena:

- HIRIGINTZAKO SAILKAPENA

Hiri-lurzorua azalera: 19.498,20 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- Ekonomi Jarduerak (A) azalera: 19.498,20 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean 3.314,00 m²s

- Sestra azpian: sestra gaineko eraikigarritasunaren %100

- Erabilera-erregimena:

- Erabilera bereizgarria: Tertiarioa

- Erabilera baimenduak:

- Bizitegietakoa 738,00 m²s sestra gainean

- Bizitegitarako Hirigintza Eraikigarritasunaren Hazkuntzaren erregimena, babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidurazko bizitokiaren estandarrei dagokienez:

- Eraikigarritasun urbanistiko maximoa: 738 m²s

- Bizitegitarako ez diren erabilera baimenduetarako eraikigarritasuna 0 m²s (*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna 578 m²s (*)

- Bizitegi-erabileraazko Eraikigarritasunaren hazkuntza 160 m²s (*)

(*)Eraikigarritasun zenbatetsiak erabilera baimenduen portzentajearen eta dauden eraikinen portzentajearen oinarrituta.

- Babes publikoko etxebizitza (gutxieneko portzentajea) %0
Zuzkidura-jarduketa

- Zuzkidurazko bizitokiak 1,50 m²a/100 m²s

Zuzkidurazko bizitokietarako zehaztutako erreserba 2,40 m²a-ko azaleran zenbatesten da. Haren kokapena AD Larreaundi partzelan aurreikusten da.

Régimen de Ordenación estructural:

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanosuperficie : 19.498,20 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)**superficie : 19.498,20 m²s
 - Edificabilidad Urbanística:
 - Sobre rasante3.314,00 m²t
 - Bajo rasante 100 % de la edif. sobre rasante
 - Régimen de Uso:
 - Uso Característico:..... Terciario
 - Usos Autorizados:
 - Residencial738,00 m²t sobre rasante
 - Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
 - Edificabilidad urbanística máxima 738 m²t
 - Edificabilidad usos autorizados no residenciales0 m²t (*)
 - Edificabilidad materializada578 m²t (*)
 - **Incremento de Edificabilidad de uso residencial160 m²t (*)**
- (*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.
- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)..... 0 %
Actuación de Dotación
 - Alojamientos Dotacionales1,50 m²s/100 m²t
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 2,40 m²s. Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

Hirigintza Araubide Xehatua.-

Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat formulatu behar da, eremuari aitortzen zaion aprobetxamendua antolatzeko.

-Gaur egun, badira eraikinak eremu horretan: Atalaia hotel-jatetxea (egungo A eta B partzelak) eta beste bi eraikin familiabakarreko etxebizitzetarako direnak (C eta D partzelak).
I.04 Planoa.- Egungo partzela-planoa.

Argudioak:

Régimen urbanístico pormenorizado.-

Se remite a la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para ordenar el incremento de aprovechamiento que se reconoce al ámbito.

-Existen actualmente edificaciones en el ámbito, unas destinadas a Hotel/ Restaurante Atalaia (actuales parcelas A y B) y otras dos edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares (parcelas C y D). *Plano I.04.- Parcelario Actual.*

Considerando los siguientes argumentos:

-Plan Berezi honen xedea da Plan Nagusian jasotako eraikigarritasunaren hazkuntza antolatzea ATALAIA eremuan.

-El objeto de este Plan Especial es ordenar en el ámbito ATALAIA el incremento de edificabilidad contemplado en el Plan General.

Dauden eraikinen finkapenetik abiatuta, eta eraikigarritasun berria antolatzeko xedez, beste partzela batzuk eratu dira (5):

Partiendo de la consolidación de las edificaciones existentes y al objeto de ordenar la nueva edificabilidad, se conforman nuevas parcelas (5):

1 partzela, erabilera tertziariokoa, A partzelako eta B partzelako zati batek osatzen dutena. Dagoen erabilera tertziarioa, Atalaia Hotel-Jatetxea, finkatzen du, eta aprobetxamendu tertziario berria hartzen du. (230 m² se s/g eta 230m se s/a).

La parcela 1 de uso terciario que comprende la parcela A y parte de la parcela B. Consolida el uso terciario existente, Hotel-Restaurante Atalaia y acoge el nuevo aprovechamiento terciario. (230 m²tc s/r y 230m²tc b/r)

2 partzela, bizitegi-erabilerakoa (B partzelako gainerakoa). Bizitegi-aprobetxamendu berria hartzen du. (160 m² s/e s/g eta 160m²se s/a

La parcela 2, de uso residencial (resto parcela B). Acoge el nuevo aprovechamiento residencial. (160m²tc s/r y 160 m²tc b/r)

3 partzela, bizitegi-erabilerakoa (C partzela). Bere egungo eraikin eta egoeran finkatzen da.

La parcela 3 de uso residencial (Parcela C). Se consolida en su edificación y situación actual.

4 partzela, bizitegi-erabilerakoa (D partzela). Bere egungo eraikin eta egoeran finkatzen da.

La parcela 4 de uso residencial (parcela D). Se consolida en su edificación y situación actual.

5 partzela, gune libreetakoa

La parcela 5 de espacios libres.

-Plan Nagusian eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 70. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, plan berezia figura egokia da hiri-lurzoruan plan nagusiko egitura-antolaketa garatzeko, antolamendu xehatua ezarriz.

-Conforme lo previsto en el Plan General y en el artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, la figura del plan especial es la adecuada para desarrollar la ordenación estructural del plan general en suelo urbano mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

-Aipatutako 2/2006 Legearen 69 artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Bereziak baditu bere xede espezifikorako behar diren xedapenak, alegia Plan Nagusiak ezarritako eraikigarritasunaren hazkundera antolatzea.

Horretarako, beste xedapenen artean, finkatu gabeko hiri-lurzoru gisako kategoria ematen du aipatutako hazkuntza gertatzen den partzeletan. Eta horretarako jarduketa erregimena finkatzen du, alegia *zuzkidurakoa*, zeinarekin batera zuzkiduren lagapena baitakar uztailaren 3ko hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera eta eraikigarritasun haztuaren %15eko gehikuntza.

-Lege bereko 95 artikulua adierazten du Udalak hasierako onespina emango duela eta jendaurreko informazio-izapidea beteko duela. Jendaurreko informazio-izapidean aurkeztutako alegazioak aztertu ondoren, Udalak behin betiko onetsiko du.

Espedientea Hiri Garapen, Ingurumen, Mugikortasun, Bide Publiko, Obra eta Udaltzaingoko Batzordearen 2016ko urriaren 10eko bilkuran aztertu zen.

Eta ikusita espedientean jasota dagoen dokumentazioa,

Udalbatzarrak zera erabaki du:

1.- Behin betiko onestea 1.1.13 ATALAIA eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

-Conforme lo dispuesto en el artículo 69 de la citada Ley 2/2006, el Plan Especial contiene las determinaciones necesarias para su objeto específico, ordenar el incremento de edificabilidad atribuido por el Plan general.

Para ello, entre otras determinaciones, categoriza el suelo como urbano no consolidado en las parcelas donde se produce dicho incremento. Y fija para el mismo el régimen de actuación, que es *el de dotación*, que comporta la cesión de dotaciones conforme lo dispuesto en el Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos y la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada.

-El artículo 95 de la misma Ley, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública. A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación definitiva.

Examinado el expediente en la sesión de la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente, Movilidad, Vía Pública, Obras y Policía Local de fecha 10 de octubre de 2016

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

El Pleno de la Corporación acuerda:

1º.-Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 ATALAIA.

2.- *Aurreko akordioan aipatutako Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, argitaratu aurretik Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan gordailutzeko.*

Plana indarrean jartzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 88. artikuluan aurreikusten diren ondorioak izan ditzan, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da behin betiko onetsitako erabakiaren eta hirigintzako arauen eduki osoa, hirigintza-plan hori aipatutako hirigintzako erregistro horretan gordailutu dela adieraziz.

Dagokion lurralde historikoko egunkari hedatuene(t)an argitaratuko da behin betiko onespren-erabakia.

3.- *Akordio honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Beraren aurka, nahi izanez gero, berraztertze errekurtsoa jarri ahal izango da, administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, hilabeteko epean, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta; edo bestela, Donostiako Administrazio Auzietako Salaren aurrean zuzenean aurkaratu, bi hilabeteko epean, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta; hori guztia, bidezkoztat jo litekeen beste edozein errekurtso aurkezteko aukeraz gainera".*

2º.- *Remitir el Plan Especial a que se refiere el acuerdo anterior a la Diputación Foral de Guipúzcoa para su depósito en el Registro administrativo de planeamiento urbanístico con carácter previo a su publicación.*

A los efectos de la entrada en vigor del plan y para la producción de los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el citado registro.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará además en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

3º.-*El presente acuerdo pone fin a la 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 recurso que considere pertinente".*

DEKRETUA: Aurreko erabakian agintzen denaren berri emango zaie interesatuei.

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

Irungo Udaleko Alkate-Lehendakari jaunak agintzen eta sinatzen du,

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

Irunen, 2016ko Azaro.....(a)ren 3.....(e)an

ALKATEA/EL ALCALDE

IDAZKARI NAGUSIA
LA SECRETARIA GENERAL



EGINBIDEA: Data honetan betetzen da agindutakoa, ziurtatzen dut

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

