

ALKATETZARENZK.KO EBAZPENA
RESOLUCION DE ALCALDIA N°
(Testua / Texto: 2017PLES0001)

Gaia:

2017PLES0001 zenbakiko espedientea,
5.2.04: MENDIBIL eremuko Hiri
Antolamenduko Plan Bereziari buruzkoa.

En relación

con el expediente nº 2017PLES0001 relativo
al Plan Especial de Ordenación Urbana del
ámbito 5.2.04: MENDIBIL

Egitateak:

-Indarreango *Plan Nagusiak* “5.2.04: Mendibil” eremua mugatzen du, besteak beste, eta *Hiri Antolamenduko Plan Berezia* egin behar dela esaten du antolamendua xehatzeko. Ekimen partikularreko dokumentu hori 2017/2/6an aurkeztu zen, izapidetu zedin.

Dokumenturako, nahitaezko txostena behar zen, afektazio sektorialak zituelako (Aeronautikoak eta Trenbidekoak).

2018/1/16an, *Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren* dokumentu berri bat sartu da. Bere zehaztapenetan, Sustapen Ministerioak eta ETSk adierazitako gaiak sartzen ditu.

Resultando los siguientes hechos:

-El vigente *Plan General* delimita, entre otros, el ámbito “5.2.04: Mendibil”, remitiendo su ordenación pormenorizada a la elaboración de un *Plan Especial de Ordenación Urbana*. Este documento de iniciativa particular se presentó el 6/2/2017 para su oportuna tramitación.

Fue remitido el Documento a informe preceptivo por afecciones sectoriales. (Aeronáuticas y Ferroviarias)

Con fecha 16/1/2018 ha tenido entrada un nuevo documento de *Plan Especial de Ordenación Urbana*. El mismo incluye entre sus determinaciones cuestiones señaladas tanto por el Ministerio de Fomento como ETS.

Argudioak:

-*Plan Bereziaren* xedea da indarreango *Plan Nagusiak* eremurako ezarritako helburuak eta antolamendu-irizpideak garatzea:

“Bizitegi-eraikin bat dauden lerrokadura eta perfilekin eraikitzea aurreikusten da. Parkera oinez sartzeko bidea kalearen luzapentzat hartu beharko da, kale horrek oinezkoentzako duen tratamenduari bat etorriz, eta, gainera, aukera eman behar du bidean bira egiteko eta ibilgailuak bizitegi-erabilera sartzeko. Hori guztia, Jaizkibel aldera dagoen ikuspena mantentzea kontuan hartuta.”

Considerando los siguientes argumentos:

-El *Plan Especial* tiene por objeto desarrollar los objetivos y criterios de ordenación establecidos para el ámbito por el vigente *Plan General*:

“Se contempla la construcción de un edificio residencial con las alineaciones y perfiles existentes. Se deberá considerar el acceso peatonal al parque como prolongación de la calle en correspondencia con un tratamiento peatonal de esta calle que, además, debe permitir el giro viario y el acceso rodado al uso residencial existente. Todo ello considerando el mantenimiento de la apertura

Txostenak egin dira, eta espedienteen jasota daude; zera adierazten da:

Plan Bereziak eremuaren lurzorua xehetasunez antolatzen du, *Plan Nagusiak* uzten duen eraikigarritasunaren hirigintza-zehaztapenak eta eraikuntza-baldintzak ezarri. Hau da:

a) Bizitegi-partzela eraikigarri bakar bat kalifikatzen du xehetasunez Bizitegi Familiabakar Atxiki gisa (RD), bertan 4 etxebizitza egiteko.

Indarreango Plan Nagusiak emandako eraikigarritasuna partzela eraikigarri bakarrean antolatzen da:

RD partzela...864,82 m²a...Edf. s/rte = 420 m²se (4 etx.)...Edf. b/rte = 420 m²se (% 100 s/rte)

b) Antolatutako eraikinaren arauzko lerrokadurak, sestrak eta perfilak ezartzen ditu.

c) Xehetasunez kalifikatzen du egungo jabari publikoaren azalera eta laga beharreko berriarena, aplikatu beharreko estandarrak betetzeko.

-Plan Berezian dagoen partzelarioak honako azalera hauek agertzen ditu:

visual existente hacia la zona de Jaizkibel.”

Se han emitido informes que constan en el expediente en los que se manifiesta que:

El Plan Especial ordena pormenorizadamente el suelo del ámbito estableciendo las determinaciones urbanísticas y condiciones de edificación de la edificabilidad permitida por el *Plan General*. Esto es:

a) **Califica pormenorizadamente como Residencial Unifamiliar Adosada (RD) una única parcela edificable residencial para alojar 4 viviendas.**

La edificabilidad atribuida por el vigente *Plan General* se ordena en la única parcela edificable:

Parcela RD...864,82 m²s...Edf. s/rte = 420 m²tc (4 viv)...Edf. b/rte = 420 m²tc (100% de s/rte)

b) **Establece las alineaciones, rasantes y perfiles normativos correspondientes de la edificación ordenada.**

c) **Califica pormenorizadamente la superficie del dominio público actual y la del nuevo a ceder en cumplimiento de los estándares de aplicación.**

-El parcelario comprendido en el Plan Especial arroja las siguientes superficies:

Partzelak / Parcelas	Titularra / Titular	Azalera / Superficie (m2)
1	HEMENGUA HIRU SL	1.065,10
2	Público (Ayuntamiento)	578,10

Hala ere, **HEMENGUA HIRU SL** enpresak eskritura ere aurkeztu du, eta bertan, adierazten du ezen Katastroaren arabera finka pribatuak 1.353,21 m²-ko azalera daukala.

I.3 Dokumentuko planoetan, azalera pribatu hori bera islatzen da, eta publikoa, berriz, 278,70 m²-koa da.

Argitu egin beharko da aipatutako datu horien nahasketa.

-Plan Bereziak finkatu gabeko hiri-lur gisa kategorizatzen du hirigintza-erakigarritasuna handitzeagatik, eta, ondorioz, jarduketa Zuzkidura gisa tipifikatu beharra dago. Erakigarritasuna handitzea bat dator antolatutako guztizkoarekin, ez baitago eraikinik.

Eremuaren guztizko azaleratik abiatuta eta lurzoru publikoa kendu gabe kuantifikatzen eta kokatzen ditu dokumentuak zuzkidura-eta ekipamendu-estandarrek. Beraz, aurreko oharpen horren arabera, dagoeneko dagoen lurzoru publikoa deskontatuz kalkulatu beharko dira berriz.

Bestalde, jarduketa behartuta dago eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzera (monetarizazioa, dagokion Birpartzelatze Proiektuan).

Eta, Jarduketa Integratu bat ez denez gero, ez da nahitaezkoa HJP formulatzea, eta eraikinaren urbanizazio obra osagarrien proiektua da urbanizazio-obrak egiteko plangintza-figura, LHELko 195 artikuluan xedatutakoaren arabera.

No obstante, **HEMENGUA HIRU SL**, acompaña escritura en la que incorpora que según Catastro la finca privada tiene una superficie de 1.353,21 m².

En los planos del Documento, I.3 aparece reflejada esta misma superficie privada siendo la pública de 278,70 m².

Deberá aclararse la confusión de los citados datos.

-El *Plan Especial* categoriza el suelo como Suelo Urbano No Consolidado por incremento de edificabilidad urbanística y, en consecuencia, procede tipificar la actuación como Dotación. El incremento de edificabilidad corresponde con el total ordenado por no existir ninguna edificación.

El documento cuantifica y emplaza los estándares de dotaciones y de equipamientos partiendo de la superficie total del ámbito, sin descontar el suelo público. Por lo que en función de la observación anterior deberán recalcularse descontando el suelo público ya existente.

Por otra parte, la actuación queda obligada a la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada (monetarización en el correspondiente *Proyecto de Reparcelación*).

Y, dado que no es una *Actuación Integrada*, no es preceptiva la formulación del PAU y la figura de planeamiento necesaria para acometer las obras de urbanización es un *Proyecto de Obras de Urbanización complementarias la edificación*, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 de la LVSU.

-Afektazio sektorialeki dagokienez:

Ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua. Ingurumen-azterketa.

Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Lege estatalak zehazten du ezen prozedura arrunta bete behar ez duten hirigintza- eta lurralde-plangintzako tresna guztiei, 6 artikuluko 1. atalean sartuta ez daudenez gero, ebaluazio sinplifikatua egingo zaiela (6. artikuluko 2. atala).

Beraz, Plan Berezi honek Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozedura hori bete beharra dauka.

Alde horretatik, HEMENGUA HIRU SL enpresari eskatu behar zaio ingurumen-ebaluazio sinplifikatuaren prozedura hasi dezala ingurumen-txosten estrategikoa egiteko, Plan Bereziaren ezaugarriak horiek baitira.

Horretarako, eskaera bat aurkeztuko du udalean, zuzendutako dokumentuarekin batera, ingurumen-ebaluazio estrategikoari eta ingurumen-dokumentu estrategikoari ekiteko. Horrek Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 29 artikuluan jasotako informazioa jasoko du.

Trenbide- eta bide-zortasunak.

Berriz ere Plan Berezia bidali da hauetara, txostena egin dezaten:

⚡ Azpiegituretako Idazkaritza Nagusia (Trenbide Plangintza). Sustapen Ministerioa

-En cuanto a las afecciones sectoriales:

Evaluación ambiental estratégica simplificada. Estudio medioambiental.

La Ley, estatal, 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, determina que todos aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que no estén sujetos al procedimiento ordinario, al no estar incluidos en el apartado 1 del art. 6 quedarán sometidos a la evaluación simplificada (apartado, 2 del art. 6).

Por tanto el presente Plan Especial, debe sujetarse a dicho procedimiento de Evaluación ambiental Estratégica.

En este sentido debe requerirse a HEMENGUA HIRU SL para que inicie el procedimiento de evaluación ambiental simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico, dadas las características del Plan Especial.

Para ello presentará en el Ayuntamiento, junto al Documento subsanado, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica y de un Documento ambiental estratégico que contendrá la información recogida en el art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica.

Servidumbres ferroviarias y viarias.

Se ha remitido nuevamente el Plan Especial para informe por:

⚡ La Secretaria General de Infraestructuras (Planificación Ferroviaria). Ministerio de Fomento

↓ Adif

↓ ETS.

↓ **Bide-azpiegiturak.-**

Gipuzkoako Foru Aldundiko Trenbide Azpiegituretako Departamentuaren txostena jaso dugu, eta horretan, adierazten da ez dagoela onesteko eragozpenik, departamentu horren eskumenei dagokienez.

Gogorarazten du jarduketa-eremuaren diseinuan, haren inguruan edo fatxadan, neurriak hartu behar direla, indarreango legerian eta hura garatzeko dekretuetan ezarritakoak, kanpoaldean eta barrualdean kalitate akustikoaren helburuak betetzea bermatzeko. Ardua hori ez betetzeagatik ondorioak ezingo zaizkio egotzi azpiegituraren administrazio titularri, ez une horretan ez gerora.

-Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 97. artikulua ezartzen du plan bereziak plan partzialetarako ezarritakoaren arabera formulatu, izapidetu eta onetsiko direla.

-2/2006 Legeko 84. artikulua alderdi komunak arautzen ditu plangintza formulatzeko eta onesteko:

Artikulu bereko 4.ean, xedatzen du ezen, dagokion plana edo hirigintza-tresna formulatzeko erabakian edo, hala dagokionean, **hura izapidetzeko administrazio eskudunaren aurrean aurkeztutakoa onartzeko izapidean,** koordinazio administratiboa eta herritarrek parte hartzeko programa sustatzeko behar diren neurri eta jarduketak zehaztuko direla hura prestatzeko, izapidetzeko eta onesteko prozesuan.

↓ Adif

↓ ETS.

↓ **Infraestructuras viarias.-**

Se ha recibido informe de la Diputación Foral, Infraestructuras Ferroviarias, en el que se señala que *no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para su aprobación.*

Recuerda que *deben adoptarse en el diseño del ámbito de actuación, en su entorno o fachada, las medidas pertinentes para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior y exterior establecidos en la legislación vigente y sus decretos de desarrollo. Las consecuencias del incumplimiento de esta responsabilidad no podrán ser imputadas, ni en ese momento ni en el futuro, a la administración titular de la infraestructura.*

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

-El artículo 84 de la Ley 2/2006, regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

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.

Ikusita espedientean jasota dagoen dokumentazioa

A la vista de la documentación obrante en el expediente

EBATZI DUT

HE RESUELTO

1.- Onartzea HEMENGUA HIRU SL enpresak 5.2.04 MENDIBIL eremuan sustatutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren formulazioa, honako parte-hartze programa hau ezarrita:

Prozedura honen esparruan, antolamendu xehatua honela zabaltzea erabaki da:

▪ *Proposamena udalaren web orriaren bidez hedatuko da, hasieran onesteko dokumentua jendaurrean ikusgai jartzen denean bertan.*

Era berean, herritarren parte-hartzea bermatuko da oneste-prozesuan, alegazioak aurkezteko aukera izan dadin jendaurreko informazio aldian.

2.- Eskatzea HEMENGUA HIRU SL enpresari beste dokumentu bat aurkeztu dezan hasieran onetsi aurretik, erantsitako ERANSKINEAN jasotzen diren oharpenak zuzenduta.

Era berean, harekin batera, ingurumen-ebaluazio estrategikoa hasteko eskaera sinplifikatu bat eta ingurumenari buruzko dokumentu estrategiko bat aurkeztuko dira, zeinak Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 29. artikuluan jasotako informazioa jasoko baitu.

1º.-Aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito 5.2.04 MENDIBIL promovido por HEMENGUA HIRU SL .Estableciendo el siguiente programa de participación:

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

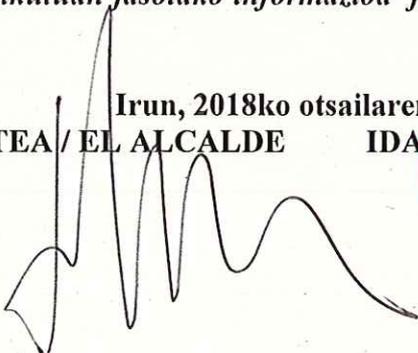
▪ *Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.*

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

2º.-Requerir a HEMENGUA HIRU SL para que aporte nuevo documento de forma previa a la aprobación inicial corrigiendo y subsanando, las observaciones recogidas en ANEXO adjunto.

Asimismo deberá acompañarse una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y de un Documento ambiental estratégico que contendrá la información recogida en el art. 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica.

Alkatea / EL ALCALDE



Irun, 2018ko otsailaren

IDAZKARI NAGUSIA / EL SECRETARIO GENERAL



14 febrero de 2018

OHARRAK

1. Lurzoruaren hasierako jabetzari dagokionez, kontuan hartuta lurzoru publikoaren azalera (azalera pribatuaren negatiboa eremuko azalera osatu arte, hau da, 289,89 m²a) funtsezkoa parametroa da Zuzkidurazko jarduketa mugatzeko; eta, ondorioz, jarduketak egin behar dituen lagapenetan etxebizitzak egiteko (hasierako lurzoru pribatuaren barrutian), **dokumentua osatu egin behar da, finka pribatuaren benetako azalera argituz (azalera ezberdintasuna) eta partzela-plano bat sartuz dokumentuan.**

Zuzendu egin beharko da, zuzkidurazko jarduketaren eremua mugatuz eta zuzkidura- eta ekipamendu-estandarrak kuantifikatuz eta kokatuz dagoeneko lortu den lurzoru ez-publikoan.

2. Partzela kalifikatuaren erabilera-erregimenari dagokionez, **akats batzuk zuzendu behar dira; RD partzelarena (23. art.) indarreango Plan Nagusiko Hirigintza Araudiko 4.6.2 artikulua araberakoa izango da. Era berean, LJ, EX eta VL kalifikazioek lehen aipatutako Araudi horretan jasotzen den erabilera-eta eraikuntza-erregimena mantenduko dute.**
3. Afektazio sektorialetatik eratorritako udalaz gaindiko baldintzei dagokienez, **antolamendua egikaritzeko (urbanizazioa eta eraikina) aurretik beharrezko diren zortasun eta baimenak sartu beharko dira *Hirigintza Araudira*.**

OBSERVACIONES

1. En cuanto a las propiedad inicial del suelo, teniendo en cuenta que la superficie de suelo público (negativo de la superficie privada hasta completar la superficie del ámbito, esto es 289,89 m²s) es parámetro sustancial para delimitar la actuación de Dotación y para, en consecuencia, residenciar las cesiones a las que queda obligada la actuación (dentro del recinto del suelo privado inicial), debe **completarse el documento aclarando la superficie real de la finca privada (disparidad de superficies) e incluyendo un plano parcelario en el documento.**

Deberá rectificarse **delimitando el área de la actuación de dotación** y cuantificando y emplazando los estándares de dotaciones y de equipamientos en suelo ajeno al público ya obtenido.

2. En cuanto al régimen de uso de las parcelas calificadas, **procede subsanan algunos errores, el de la parcela RD (art. 23) será conforme al art. 4.6.2 de la *Normativa Urbanística* del vigente *Plan General*. Igualmente, las calificaciones LJ, EX y VL mantendrán el régimen de uso y edificación contemplado en la precitada *Normativa*.**
3. En cuanto a las condiciones supramunicipales derivadas de las afecciones sectoriales, **se deberá incorporar a la *Normativa Urbanística* las servidumbres y autorizaciones previas a las que queda sometida la ejecución de la ordenación (urbanización y edificación).**

Gainera, hauek ere jaso beharko ditu Araudiak bere artikuluetan:

- ❖ Urbanizazio-baldintza minimoak. Horietan, segurtasun-neurriak sartuko dira, hirian puntu beltz berririk ez sortzeko Hiri Debekatuaren Maparen arabera eta beste neurri batzuk ere bai, IJTko 8.3 puntuan, Hirigintzako Araudien hirugarren tituluan jasotzen diren efektu negatiboak murrizteko edo saihesteko.
- ❖ Eraikuntza-baldintzak. Horietan, hirigintza inklusiboko neurriak jasoko dira (asistentzia-ibilgailuetarako gelak...) irizpideen artean, eta mugikortasun jasagarria sustatzekoak (bizikletak aparkatzeko zuzkidura, ...).

4. Kontuan hartuta *egikaritzea denboran antolatu beharra dagoela eta jarduketan ordena finkatu beharra dagoela zehaztaper horiek plangintza mantendu ezin direnean edo aldatu behar direnean*, eta Plan Bereziaren Araudiko 12 artikuluan idatzitakoa eta 2 Dokumentuan (*Antolaketa eta Kudeaketa gidalerroen azterketa*) jaso ez dena, Dokumentu horrek **urbanizatzeko eta eraikitze**ko obren denborazko egikaritze-programa ezarri beharko du, bi obrak (eraikina eta urbanizazioa) gehienez ere zein epetan bukatuta egon behar duten adieraziz, horretarako Birpartzelazio Proiektua behin betiko onesteko data oinarritzat hartuta.

Añadir que la *Normativa* deberá incluir entre su articulado:

- ❖ Unas mínimas condiciones de urbanización, dónde se incorporen medidas de seguridad para evitar la formación de nuevos puntos negros en la ciudad según el Mapa de la Ciudad Prohibida y medidas para evitar o reducir los efectos negativos que se recogen en el punto 8.3 del ISA, en el Título Tercero de las Normas de Urbanización.
- ❖ Condiciones de edificación que recojan medidas de urbanismo inclusivo (cuartos para vehículos de asistencia, ...) entre las criterios y de fomento de la movilidad sostenible (dotación para aparcamiento de bicicletas, ...).

4. Teniendo en cuenta la necesaria *organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento o proceda modificarlas*, y a la vista de lo redactado en el artículo 12 de la *Normativa del Plan Especial* y de lo omitido en el *Documento 2 (Estudio de las Directrices de Organización y Gestión)*, deberá ese *Documento* establecer el programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y edificación, señalando el plazo máximo en el que deberán estar acabadas ambas obras (de edificación y de urbanización), tomando como base la fecha de la aprobación definitiva del *Proyecto de Reparcelación*.

Derrigorrez egin beharreko hauek definitu beharko dira:

- ❖ *Urbanizatzeko obra osagarrien proiektu bat* prestatu beharko da, eta eraikitzeko obra-lizentzia 1. aldiz eskatzen denean bertan izapidetuko da hori.
- ❖ Eraikitzeko obrak egiten diren aldi berean egikarituko dira lagapeneko lurzoruei dagozkien urbanizazio-obrak, eta ezingo da lehen aldiz okupatzeko lizentzia eman, harik eta bizitegi erabilerarako oinarritzko eta nahiko urbanizaziorako exijitu daitezkeen gutxieneko betekizunak betetzen ez diren arte.
- ❖ Eremuan eraikitzeko azkeneko obra lehen aldiz okupatzeko lizentzia eman aurretik bukatu eta entregatu beharko dira urbanizazio osagarriaren obrak.

Deberá definirse la obligatoriedad de:

- ❖ Elaborar un *Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización* que será tramitado simultáneamente a la 1º solicitud de licencia de obras de edificación.
- ❖ Ejecutar las obras de urbanización correspondiente a los suelos de cesión de forma simultánea a las de edificación, sin que sea posible otorgar licencia de 1ª ocupación en tanto no se hayan cumplido los requisitos mínimos exigibles de urbanización básica y suficiente para el uso residencial.
- ❖ Finalizar y entregar las obras de urbanización complementaria con fecha anterior a la concesión de la licencia de 1ª ocupación de la última obra de edificación en el ámbito.

