

DECRETO N° 950 zk-ko DEKRETUA (P001518)

Esp. Kod./Cod. Expd.: 2016PLES0001

ERABAKIA:

Udal Batzarrak, bi mila eta hemezortziko apirilaren hogeita bostean eginiko bilkuran, honako akordio hau hartu zuen, AFEko 206. artikuluaaren salbuespenarekin:

"Gaitzat harturik 2016PLES0001 espediente, 8.3.05: MENDIPE esparruko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketari buruzkoa.

Honako ekintza hauek ikusirik:

-2016ko maiatzaren 16an, indarrean dagoen 8.3.05 MENDIPE esparruko PLAN BEREZIAREN ALDAKETA aurkeztu zuen TURIS BEHOBIA SL enpresak.

-1999ko Plan Nagusian zehaztutako hirigintza burubideak garatu ahal izateko, 2007-09-26an Udalbatzaren Osoko Bilkurak behin betiko onartu zuen 8.3.05 MENDIPE esparruko Hiri Antolamendurako Plan Berezia.

Indarrean dagoen Plan Bereziaren antolamenduak hauxe planteatzen du:

1. Bizitegi eremua, Lastaola Postetxea kalea formalizatu eta dagoen merkataritza eraikina sendotuko duena, bizitegi erabilerarako zabaltzeko aukera emanaz.
2. Hirugarren sektoreko jardueretarako eremua, gasolindegia egungo

ACUERDO:

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

"En relación con el expediente nº 2016PLES0001 relativo a la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05: MENDIPE.

Resultando los siguientes hechos:

-Con fecha 16 de mayo de 2016, se presenta por TURIS BEHOBIA SL la **MODIFICACIÓN del PLAN ESPECIAL vigente del ámbito 8.3.05 MENDIPE.**

-En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 26-09-2007 se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05 MENDIPE.

La ordenación del Plan Especial vigente plantea:

1. Area de desarrollo residencial que formalizará la calle Lastaola Postetxea y consolidará el edificio comercial existente, permitiéndose su ampliación para uso residencial.
2. Area de desarrollo terciario que reordenará las actuales instalaciones de

instalazioak berrantolatuko dituen, sarbideak aurreikusitako biribilgunearen arabera egituratuta, eta bideak eta bizitegi erabilerak babesteko berdeguneak definituko ditu halaber.

3. Egungo Lastaola Postetxea kalea zabaltzea eta erregularizatzea.

Bizitegi eremua hiru lursailetan banatzen da, RB-1, (merkataritza/bizitegia), RB-2 (merkataritza/bizitegia) eta RB-3 lursaila (bizitegia).

Beste eremuak **Hirugarren sektorea gasolindegia** kalifikazioa du, eta bertan gasolindegia berria eraikitzea proiektatu da. (Dagoena berrantolatzea).

Hauxe da esparruaren gainerakoaren kalifikazioa: **Hiri lorategiak, Oinezkoentzako espazio libreak, Tokiko hiri bideak eta Bideak aparkalekua.**

Era berean, Plan Bereziaren garapenean, bestelako hirigintza tresna batzuk onartu ziren Plan Berezia gauzatzeko, eta orain planteatzen den Aldaketara egokitu beharko dira haiek.

- **8.3.05 MENDIPE esparrua**, Udaltzazak 2015eko urtarrilaren 28ko osoko bilkuran behin betiko onartu zuen Hiri Antolamendurako Plan Nagusian jasota geratu zen.

Indarrean dagoen Plan Nagusiak zehazten du esparrua *gauzatzen ari dela* eta sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusian finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak, baina zehaztutako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza bat ahalbidetzen du esparruaren mendealdean dauden merkataritza eraikinak birmoldatu ahal izateko. (RB-1 lursaila).

la gasolinera, resolviendo los accesos de acuerdo con la glorieta prevista y definirá verdes de protección de viario y de los usos residenciales.

3. Ensanchamiento y regularización de la actual calle Lastaola Postetxea.

La zona residencial se distribuye en tres parcelas RB-1, (comercial/ residencial), RB-2 (comercial residencial) y parcela RB-3. (residencial)

La otra zona se califica **Terciario de Gasolineras**, donde se proyecta la construcción de una nueva gasolinera. (Reordenación de la existente)

El resto del ámbito se califica de **Jardines Urbanos, Espacios Libres Peatonales, Viario Urbano Local y Viario Aparcamiento.**

Asimismo en desarrollo del Plan Especial, se aprobaron otros instrumentos urbanísticos en ejecución del Plan Especial que deberán adaptarse a la Modificación ahora planteada.

-El ámbito **8.3.05 MENDIPE**, quedó incorporado al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de enero de 2015.

El Plan General vigente determina que el ámbito está *en ejecución* y consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida para facilitar la reconversión de las edificaciones comerciales situadas en la zona oeste del ámbito. (Parcela RB-1).

Horrenbestez, Plangintza horretan (1999) jada zehaztutakoa da etxebizitza babestuen eta zuzkidura bizitokien estandarrak finkatzeko erregimen juridikoa.

Horren harira, 1999ko Plan Nagusiak jasotzen du hirigintza eraikigarritasunaren % 20 soilik erabiltzeko obligazioa etxebizitza babestuak eraikitzeko.

Hala ere, Plan Nagusi horrek aurrez zegoenarekiko bizitegietarako hirigintza eraikigarritasuna gehitzeko aukera jasotzen duenez, hori burura eramaten baldin bada, soilik aipatutako gehikuntza horri aplikatuko zaizkio etxebizitza babestuen ehuneko berriak:

Babes publikoko etxebizitzak (Gutxieneko ehunekoa) % 20
Ehuneko hori 1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitegi aprobetxamenduari aplikatuko zaio, eta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da.

1999ko PNren arabera gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 15.200,00 m²s

Bizitegiak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 1999ko PNren arabera .. 3.004,18 m²s

1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitegi erabileraren eraikigarritasuna 12.195,82 m²s

- Babes publikoko etxebizitzak (Gutxieneko ehunekoa) % 40

Plan Nagusi honek 1999ko Plan Nagusiak esleitutako eraikigarritasunaren aldean finkatutako eraikigarritasunaren gehikuntzan aplikatuko da ehuneko hori,

Por tanto, el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.(1999).

A este respecto el Plan General de 1.999 contempla la obligación de destinar sólo el 20 % de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

Si bien, como el Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar solo sobre el mencionado incremento:

Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 20 %

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el aprovechamiento residencial definido en el Plan General de 1.999 y estará destinado a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

Edificabilidad urbanística máxima PG 1999 15.200,00 m²t

Edificabilidad usos autorizados no residenciales PG 1999 3.004,18 m²t

Edificabilidad de uso residencial establecida PG 1999 12.195,82 m²t

Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 40 %

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el incremento de la edificabilidad definida en el presente Plan General respecto a la anteriormente atribuida por el Plan General

eta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizitegi erabilerarako eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 20 gutxienez.

de 1999 y 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.

Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 17.687,00 m²s

Edificabilidad urbanística máxima 17.687,00 m²t

Bizitegiak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 3.004,18 m²s

Edificabilidad usos autorizados no residenciales 3.004,18 m²t

PN berrian finkatutako bizitegi eraikigarritasuna 14.682,82 m²s

Edificabilidad residencial establecida nuevo PG 14.682,82 m²t

1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitegi eraikigarritasuna 12.195,82 m²s

Edificabilidad residencial establecida PG 1999 12.195,82 m²t

Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 2.487,00 m²s

Incremento de Edificabilidad de uso residencial 2.487,00 m²t

- Zuzkidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
220,25 m²a-ko azaleran aurreikusten da zuzkidura bizitokietarako zehaztutako erreserba (PN berriak finkatutako 14.682,8 m²s-ko bizitegi eraikigarritasunari dagokionez) eta 6.1.01 "Lartzabal" esparruan kokatzea aurreikusten da.

Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m²t
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 220,25 m²s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 14.682,82 m²t). Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 "Larzabal".

- Alkatetzak 2016ko uztailaren 5ean emandako Ebazpenaren bidez, erabaki zen Plana gauzatzea onartzea, herritarrek parte hartzeko programa ezartzea eta TURIS BEHOBIA SLari eskatzea Dokumentuan zeuden akats batzuk zuzen zitzan. Era berean, erabaki zen Proiektua Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusira bidaltzea beharreko txostena egin zezan.

-Mediante Resolución de la Alcaldía nº 1013 de 5 de julio de 2016, se acordó aceptar la formulación del Plan, establecer el programa de participación ciudadana y requerir a TURIS BEHOBIA SL para que subsanara una serie de deficiencias en el Documento. Así como remitir el Proyecto a la Dirección General de Aviación Civil, para la emisión de informe.

Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak aldeko txostena egin zuen 2016/9/22an.

La Dirección General de Aviación Civil emitió informe favorable con fecha 22/9/2016.

- Alkatetzak 2017ko apirilaren 8an emandako 607 zenbakidun Ebazpenaren bidez, erabaki zen hasieran onartzea 8.3.05:

-Mediante Resolución de la Alcaldía nº 607 de fecha 8 de abril de 2017, se acordó aprobar inicialmente la *Modificación de Plan*

Mendipe esparruko Plan Bereziaren Aldaketa, halako baldintza batzuk kontuan harturik.

- 2017ko maiatzaren 16ko 92 zenbakidun Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta 2017ko maiatzaren 18ko Diario Vasco egunkarian argitaratutako iragarkien bidez espedientea jende aurrean jarri ondoren, alegazio bat aurkeztu zuen Turis Behobia, SL enpresak, baina alegazio hori erretiratu egin zen 2017/12/21ean, egun berean beste dokumentu bat aurkeztu zenean behin betiko onar zedin. Horrenbestez, bere garaian aurkeztutako alegazioa indarrrik gabe gelditu da eta ez dago baloratu beharrik.

Proiektua Gipuzkoako Foru Aldundiari bidali zitaion haren eskumeneko bide baten mugakide izateagatik, eta Bide Azpiegitura Departamentuak aldeko txostena egin zuen 2017/5/29an.

Bestalde, URA Uraren Euskal Agentziak Planaren aurkako iritzia eman zuen (2017ko maiatzaren 31n) Antxotxipi errekarerikiko planteatutako irtenbideari zegokionean, hark hegoaldeko iparraldera zeharkatzen du esparrua, baina beste aukera batzuk planteatu zituen hura tratatzeko.

Hori zela eta, Udalak URA agentziaren aurrean idatzi bat aurkeztu zuen 2017ko abuztuaren 29an errekararen estaldura mantentzeko aukera ematen duen alternatiba hautatuz, baina betiere haren gainean eraikitzea debekatuta eta eraikuntzaren erretiroa errespetatuz, Uren Legean jasotako zortasunari dagokiona.

2017ko abenduaren 12an (2017ko abenduaren 28an jaso) aldeko txostena egin zuen URA agentziak, baina adierazten zuen obren sustatzaileak *errekaren jabari publiko hidraulikoan eta zaintza eremuan URA*

Especial del ámbito 8.3.05: Mendipe, con sujeción a una serie de condiciones.

-Sometido el expediente a información pública mediante publicación de anuncios en el B. O de Gipuzkoa nº 92 de fecha 16 de mayo de 2017 y Diario Vasco de 18 de mayo de 2017 se presentó una alegación por parte de Turis Behobia, SL, alegación que ha sido retirada el 21/12/2017 **coincidiendo con la presentación de un nuevo documento para su aprobación definitiva con la misma fecha**. Por tanto, la alegación presentada en su momento queda sin efecto y no procede entrar a valorarla.

Remitido el Proyecto a la Diputación Foral de Gipuzkoa por su colindancia con viario competencia de la misma, el Departamento de Infraestructuras Viarias emite informe favorable en fecha 29/5/2017.

Por su parte, URA, la Agencia Vasca del Agua, informa con carácter desfavorable (31 de mayo de 2017) el Plan en relación con la solución planteada respecto a la regata Antxotxipi que discurre de Sur a Norte del ámbito, si bien planteando en el mismo otras alternativas para su tratamiento.

Por tal circunstancia, el Ayuntamiento presentó escrito con fecha 29 de agosto de 2017 ante URA optando por la alternativa que permite mantener la cobertura de la Regata, si bien prohibiendo la construcción encima de la misma y respetando un retiro de la edificación que corresponde a la servidumbre establecida en la Ley de Aguas.

Con fecha 12 de diciembre de 2017 (recibido con fecha 28 de diciembre de 2017) se emite informe favorable de URA, si bien señala que el promotor de las obras *en dominio público hidráulico y zona de policía de la*

agentziari eskatu behar diola haietarako baimena.

Era berean, espedientean jasota dago Txingudiko Zerbitzuakek egindako ziurtagiria *aurreikusitako hirigintza garapen berrien eskaerei erantzuteko baliabide aski badagoela adieraziz.*

- Kontuan izanik **2017ko abenduaren 21ean** behin betiko onarpenerako **aurkeztutako Dokumentuak ez zituela jasotzen URA agentziak egin zuen aldeko txostenean adierazitako zehaztapenak**, eta gainera, Dokumentua aztertu ondoren ikusi zela ez zituela betetzen hasierako onarpen erabakian jasotako baldintza guztiak, **2018ko urtarrilaren 19an 55 zenbakidun Ebazpena eman zuen Alkatetzak, honako hau adieraziz:**

1.- TURIS BEHOBIA SL enpresari bidaltzea 8.3.05 MENDIPE esparruko Plan Bereziaren Aldaketarekin loturik Uraren Euskal Agentziak igoeritako txostena.

Horrenbestez, Antxotxipi erreka osoa estalita bideratzearekin loturik, beste antolamendu bat aurkeztu beharko du, eta eraikuntzek eta itxiturek errespetatu egin beharko dute igarotzeko zortasuna, 5 metro gutxienez, ibilguaren ertzarekiko eta estalduraren gainean ez da zeharkako itxiturarik egongo, zortasun eremuari jarraipena emanez.

2.-Oharkizunen arabera beharreko zuzenketak egiteko eskatzea TURIS BEHOBIA SLri.

- Gero **TURIS BEHOBIA SL enpresak beste DOKUMENTU bat aurkeztu zuen 2018ko martxoaren 12an** eta dokumentu hori Foru Aldundiari bidali zitzaion Bide Azpiegitura Departamentuak bere iritzia emateko beste txosten bat egin zezan, **behin-behineko beste bide irtenbide bat** aurkezten

regata debe solicitar autorización de las mismas a URA.

Asimismo queda incorporado al expediente certificado emitido por Servicios de Txingudi sobre la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

-Como quiera que el **Documento presentado con fecha 21 de diciembre de 2017**, para su aprobación definitiva no recogía las consideraciones que URA había puesto de manifiesto en su informe favorable y además como analizado el Documento no cumplimentaba todas las condiciones recogidas en el acuerdo de aprobación inicial, con fecha 19 de enero de 2018, se dicta **Resolución de la Alcaldía nº 55 en los siguientes términos:**

1º.- Dar traslado a TURIS BEHOBIA SL del informe emitido por la Agencia Vasca del Agua en relación a la Modificación del Plan Especial del ámbito 8.3.05 MENDIPE.

En consecuencia, y en relación al encauzamiento en cobertura de la regata Antxotxipi en su totalidad, deberá presentar una nueva ordenación cuyas edificaciones y cierres respeten el paso de servidumbre como mínimo de 5 m respecto del borde del cauce y sobre la cobertura no deben existir cierres transversales, debiendo darse continuidad a zona de servidumbre.

2º.-Requerir a TURIS BEHOBIA SL para que subsane y corrija las observaciones -

-Posteriormente **TURIS BEHOBIA SL presenta un nuevo DOCUMENTO con fecha 12 de marzo de 2018** que se remite a la Diputación Foral para emisión de nuevo informe por el Departamento de Infraestructuras Viarias, toda vez que incluye una **nueva solución viaria provisional**, tal y

baitu, Udalak bere azken Ebazpenean proposatu bezala.

2018ko apirilaren 3an Bide Azpiegitura Departamentuak aldeko txostena egin zuen, eta hauxe adierazi zuen bertan: *"II.6.2 planoan, "Behin betiko" Bide sarea, ageri den bide antolamendua GI-636 errepidean aurreikusita dagoen Thalamas Labandibarreko biribilgunearen baitan dago, eta hura egiten ez den bitartean, behin-behineko irtenbidea eman behar da, II.6.1 planoan, "Behin-behineko bide sarea", jasota dagoena. Irtenbide horrek bi noranzkoak ahalbidetzen ditu Lastaola Postetxea kale osoan eta era berean murriztu egiten ditu behin-behineko eta behin betiko irtenbideen artean zeuden aldeak. Hala, behin-behineko irtenbideak eutsi egiten dio Lastaola Postetxea kaleko egungo irteerari GI-121-A errepideko biribilgune alderantz (Zaisa III-rako sarbidea) ezkerraldera bira eginda; behin betiko irtenbidean, berriz, bira hori ezin da egin, mugimendu hori Thalamas Labandibarreko biribilgunera eramaten baitu. Horrela zirkulazio eraztun bat sortzen da, ibilgailuak bi noranzkoetan joan daitezen Mendipeko goiko aldera".*

- Azkenik, **2018ko apirilaren 13an**, Dokumentu bategina aurkeztu zuen sustatzaileak, eta horixe da behin betiko onartzeko aurkezten dena.

Dokumentu horretan jasoak daude behin-behineko bide irtenbide berria, Uraren Euskal Agentziaren baldintzak eta emandako Ebazpenen ondorioz (espedienteen jasota daude horiek) egindako txosten teknikoetan eta juridikoetan jasotako oharkizunak.

Hartan egindako aldaketak ez dira funtsezkotzat hartzen espediente berrirori ere jende aurreko tramitean jartzeari

como había propuesto el Ayuntamiento en su última Resolución.

Con fecha 3 de abril de 2018, el Departamento de Infraestructuras viarias, emite informe favorable, señalando: *"La ordenación viaria que se refleja en el plano II.6.2 Red viaria de "carácter definitivo", depende de la prevista rotonda de Thalamas Labandibar en la GI-636. en tanto no se ejecute, hay que habilitar una solución transitoria que queda recogida en el plano II.6.1 -"red viaria de carácter provisional". Posibilita el doble sentido a lo largo de toda la calle Lastaola Postetxea al tiempo que reduce las diferencias entre las soluciones provisional y definitiva. Así, la solución provisional mantiene la actual salida de la calle Lastaola Postetxea hacia la glorieta de la GI-121-A (acceso a Zaisa III) mediante giro a izquierdas, mientras que en la solución definitiva no se permite ese giro ya que traslada ese movimiento a la rotonda de Thalamas Labandibar. Se genera así un anillo circulatorio que permite el acceso rodado en ambas direcciones a la zona alta de Mendipe."*

-Finalmente se presenta por el promotor **con fecha 13 de abril de 2018**, un Documento refundido que es el que se somete a la aprobación definitiva.

Este Documento incluye la nueva solución viaria provisional, los condicionamientos de la Agencia Vasca del Agua y la subsanación de las observaciones recogidas en los informes técnicos y jurídicos emitidos con ocasión de cada una de las Resoluciones dictadas y que obran en el expediente.

Las modificaciones incorporadas al mismo no se entienden como sustanciales al objeto de someter el expediente a un nuevo

begira.

Honako argudio hauek gogoan izanik:

- 2015eko Plan Nagusitik etorritako kalifikazio global berritik abiatzen da Plan Bereziaren Aldaketa; hartan **bi eremu global** bereizten dira: (R) **BIZITEGIA** eta (V) **BIDE SISTEMA OROKORRA**.

Horren harira eremu eta espazio berdeen zati bat aldatu da eta hiri bide egituratzaile izatera pasa da.

Plan Bereziaren helburua da indarrean dagoen Plan Bereziaren jasotako zehaztapenak aldatzea (Udalbatzak 2007ko irailaren 26an egindako Osoko Bilkuran onartu zuen hura) **RB-1 lursailean** gauzatu ahal izateko indarrean dagoen Plan Nagusiak antolatutako hirigintza eraikigarritasun berria, beheko solairuan hainbat merkataritza jarduerarekin dagoen eraikina mantenduta, haren hirigintza erregimen berria egituratuz.

Era berean, gehieneko lerrokadurak aldatu eta berregokituko dira bizitegi erabilerako **RB-2 lursailean**, *sotoko solairuaren okupazioari eta hegalen antolaerari dagokienez.*

Hirugarren sektoreko gasolindegia erabilera duen **RB-3 lursailean (TG)** gasolindegia birkokatuko da.

Era berean, behin-behineko bide irtenbidea planteatu da esparruak izango duen bide funtzionamendua eta irisgarritasuna erakusteko, hura GI-636 errepidean aurreikusitako Thalamas Labandibarreko biribilgunea eraiki aurretik eratzen bada.

trámite de información pública.

Considerando los siguientes argumentos:

-La Modificación del Plan Especial parte de la nueva calificación global resultante del Plan General de 2015, en el que se diferencian **dos zonas globales**: (R) **RESIDENCIAL** y (V) **SISTEMA GENERAL VIARIO**.

En este aspecto se modifica parte de las zonas y espacios verdes que pasan a viario urbano estructurante.

El objeto del Plan Especial es básicamente modificar las determinaciones del Plan Especial vigente (aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de septiembre de 2007) para materializar en **la parcela RB-1** la nueva edificabilidad urbanística ordenada desde el Plan General vigente, a partir del mantenimiento de la edificación de la planta baja existente con diversas actividades comerciales, configurando así el nuevo régimen urbanístico de la misma.

Asimismo se procede a la modificación y reajuste de las alineaciones máximas en **la parcela RB-2**, de uso residencial, *en lo que a la ocupación en planta de sótano y disposición de vuelos se refiere.*

En la parcela RB-3 (TG) de uso terciario gasolinera, se reubica la gasolinera.

Asimismo se plantea la solución viaria transitoria al objeto de mostrar el funcionamiento viario y accesibilidad del ámbito en el caso de que el mismo se desarrolle con anterioridad a la ejecución de la rotonda de Thalamas Labandibar prevista en la GI-636.

- **Esparruaren egungo egoerari dagokionean,** BEHOBIAko Zerbitzugunearen erabilerak/jarduerak eta beheko solairuan dauden merkataritza edo/eta hirugarren sektoreko erabilerak (Endarlatsa hiribidean dago eraikina, 8-22 zenbakietan) nabarmentzen dira esparruan.

Azken eraikin hori RB-1 deitutako lursailean dago, eta bertan, indarrean dagoen Plan Nagusiak proposaturiko bizitegi aprobetxamendua egongo litzateke goiko solairuetan. Horrenbestez, merkataritza eraikin hori finkatu egingo da.

Zerbitzuguneari dagokionean, haren *egungo instalazioak berrantolatuko dira* eta TG lursailean egongo da, indarrean dagoen Plan Bereziaren aurreikusita zegoen bezala.

Era berean, badago bizitegi eraikin bat antolamendutik kanpo gelditzen dena, plangintzarekin ez delako bateragarria, eta baita beste estalpe batzuk ere eremuan han eta hemen sakabanatuak daudenak.

- **Plan Bereziaren Aldaketak honako zehaztaper hauek jasotzen eta moldatzen ditu:**

-En cuanto a la situación actual del ámbito, destacan en el ámbito los usos/actividades de la Estación Servicio BEHOBIA y los usos comerciales/y o terciarios desarrollados en la planta baja, edificación sita en la Avda. de Endarlaza (nº 8-22)

Se enclavada esta última edificación en la denominada parcela RB-1, donde se localiza en las plantas altas -el nuevo aprovechamiento residencial propuesto por el vigente Plan General. Esta edificación comercial, por tanto, se consolida.

Respecto de la Estación de Servicio se produce una *reordenación de sus actuales instalaciones* a localizar en la parcela TG, tal y como estaba previsto en el vigente Plan Especial.

Existe asimismo una edificación residencial que queda fuera de ordenación, al resultar incompatible con el planeamiento, así como otros cobertizos, dispersos en el área.

-**La Modificación del Plan Especial recoge y refunde las siguientes determinaciones:**

SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOAK, LURSAILAREN, ERABILERAREN ETA SUSTAPEN ARAUBIDEAREN ARABERA

LURSAILAK	Sestra gainean ARAUDIKO FITXEN ARABERA			
	Eraik. FINKATUA	Eraik. BERRIA	Eraik. ERABILEREN ARABERA	Eraik. GUZTIRA
RB-1 (merkataritza)	1.442,18	-	1.442,18	5.715,04
(32 etxeb. libre + 12 BPE)	-	2.968,44	2.968,44	
	-	1.304,42	1.304,42	
RB-2 (merkataritza. + 71 etxeb. libre)	-	1.062,00	1.062,00	7.732,43
	-	6.670,43	6.670,43	

RB-3 (32 etxeb. BPE)	-	3.154,34	3.154,34	3.154,34
TG (gasolindegia)	210,0	290,00	500,00	500,00
ERABILERA				
MERKATARITZA	1.442,18	1.062,00	2.504,18	17.101,81
BIZITEGIA (103 etxeb.Libre)	-	9.638,87	9.638,87	
BIZITEGIA (44 BPE)	-	4.458,76	4.458,76	
GASOLINdegIA	210,0	290,00	500,00	

EDIFICABILIDADES URBANISTICAS SOBRESASANTE POR PARCELAS, USOS Y REGIMEN DE PROMOCION

PARCELAS	Sobre rasante S/FICHAS NORMATIVA			
	Edif. CONSOLIDADA	Edif. NUEVA	Edif. S/USOS	Edif. TOTAL
RB-1 (comercial)	1.442,18	-	1.442,18	5.715,04
(32 viv libres + 12 VPP)	-	2.968,44	2.968,44	
	-	1.304,42	1.304,42	
RB-2 (comercial.. + 71 viv. libres)	-	1.062,00	1.062,00	7.732,43
	-	6.670,43	6.670,43	
RB-3 (32 viv VPP)	-	3.154,34	3.154,34	3.154,34
TG (gasolinera)	210,0	290,00	500,00	500,00
USOS				
COMERCIAL	1.442,18	1.062,00	2.504,18	17.101,81
RESIDENCIAL (103 viv.Libre)	-	9.638,87	9.638,87	
RESIDENCIAL (44 VPP)	-	4.458,76	4.458,76	
GASOLINERA	210,0	290,00	500,00	

Dokumentuko RB-1 Fitxan zehaztutako eta aurreko koadroan laburbildutako sestra gaineko eraikigarritasunak ez du agortzen indarrean dagoen PNk esleitutako hirigintza eraikigarritasuna, eta RB-1 lursaillean egokitua dago modu espezifikoan.

Halatan, plangintza honek argi eta garbi antolatzen ditu 17.101,81 m²se-ak eta

La edificabilidad sobre rasante definida en la Ficha RB-1 del documento y resumida en el cuadro anterior, no agota la edificabilidad urbanística atribuida por el vigente PG y que, de manera específica, está residenciado en la parcela RB-1.

Así, este planeamiento ordena claramente 17.101,81 m²te y deja abierta la posibilidad

zabalik uzten du dagoen merkataritza eraikineko beheko solairuko zabaltzearen 585,19 m²se-ak "bestelako zuzkidurak" betetzeko izateko aukera (123/2012 Dekretua), obligazio hori baitu RB-1eko Zuzkidura Jarduerak, edo merkataritzakoa ez bezalako hirigintza eraikigarritasuna izateko aukera, hura gauzatuta, agortu ahal izateko esparruan baimendutako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 17.687 m²se (17.101,81+585,19).

Beste era batean esanda, RB-1 lursailean beheko solairuko 585,19 m²se-ak zuzkidurarako erabiliko dira, eta horrenbestez, soberakin bat izango luke (goiko solairuetan) esleitutako gehienekoa eraikitze (Xehetasun Azterketa bat tramitatuta), edo bestela, beheko solairuan gauzatuko dira 585,19 m²se horiek.

de que los 585,19 m²tc de la ampliación en planta baja del edificio comercial existente se destinen o al cumplimiento de "las otras dotaciones" (Decreto 123/2012) a las que queda obligada la Actuación de Dotación RB-1 o sea edificabilidad urbanística diferente de la comercial para, con su ejecución, agotar la edificabilidad máxima sobre rasante permitida en el ámbito: 17.687 m²tc (17.101,81+585,19).

Dicho de otro modo, en la parcela RB-1 o se destinan los 585,19 m²tc en planta baja a dotación y, por tanto, tendría un remanente (en plantas altas) para edificar el máximo atribuido (mediante la tramitación de un Estudio de Detalle) o bien se destinan los 585,19 m²tc en planta baja a usos diferentes de los comerciales (el límite hasta alcanzar la edificabilidad máx comercial permitida por el vigente PG se ordena en la parcela RB-2) y se monetariza el déficit de "otras dotaciones".

Babes publikoko etxebizitza hauek gauzatuko dira:

-1999ko PNTik etorritako eraikigarritasuna (2007ko Plan Berezia) 10.719,91 m2(s)

Etxebizitza publikoa: (legezko gutxienekoa % 20)

* P-RB-3 lursailean gauzatuko da, eraikigarritasuna 3.052,24 m2(s)

Legezko ehunekoa baino handiagoa. (2.143,98 m2(s))

- 2015eko PNTik etorritako eraikigarritasunaren gehikuntza

PN berrian finkatutako bizitegi eraikigarritasuna.....14.682,82 m2s

1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitegi eraikigarritasuna..... 12.195,82 m²s

Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 2.487,00 m²s

Etxebizitza publikoa (legezko gutxienekoa % 40 (994,8 m2(s))

* 1.191,36 m2 (s) gauzatuko dira RB-1 lursailean. Legezko ehunekoa baino gehiago.

-La vivienda de protección pública se materializa:

-Edificabilidad proveniente del PG de 1999 (Plan Especial 2007) 10.719,91 m²(t)

Vivienda pública: (mínimo legal 20%)

* Se materializa en la P-RB-3, una edificabilidad de 3.052,24 m²(t)
Superior al porcentaje legal.(2.143,98 m²(t))

- Incremento de edificabilidad proveniente del PG de 2015

Edificabilidad residencial establecida nuevo PG..... 14.682,82 m²t

Edificabilidad residencial establecida PG 1999 12.195,82 m²t

Incremento de Edificabilidad de uso residencial..... 2.487,00 m²t

Vivienda pública (mínimo legal 40% (994,8 m²(t))

* Se materializa 1.191,36 m² (t) en la parcela RB-1.Superior al porcentaje legal.

- Azkenik, esan behar da **bi jarduera mota definitu** direla, bata **zuzkidurakoa** (hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzagatik) RB-1 lursailean, eta beste jarduera esparruaren gainerakoan; hura **jarduera integratu gisa** definitu da, "Mendipe", finkatutako urbanizaziorik ez izateagatik/urbanizako aski ez izateagatik.

Zuzkidura estandarrei dagokienean, jarduera bakoitzean betetzen dira, "*bestelako zuzkidurak*" izan ezik, eta horietan konpentsazio ekonomikoak planteatzen dira bakoitzean dagoen defizitari dagokionean.

Inolako urbanizazio kargarik gabe hirigintza aprobetxamenduaren % 15aren zesia egiteari dagokionean, hauxe planteatzen da:

-Finalmente señalar que se **definen dos tipos de actuación**, una **de dotación** (por incremento de edificabilidad urbanística) que constituye la parcela RB-1 y la otra actuación, el resto del ámbito que se define **como actuación integrada**, "Mendipe" , por carencia/insuficiencia de urbanización consolidada.

En cuanto a los **estándares dotacionales** se cumplen en cada una de las actuaciones a excepción de "*otras dotaciones*" donde se plantea unas compensación económicas en cuanto al déficit que existe en cada una de ellas.

Por lo que se refiere a la **cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico**, libre de **cargas de urbanización**, se plantea:

Dokumentuak: Jarraibideen azterketa eta Gauzatzearen kudeaketa, adierazten du eraikigarritasun haztatuaren % 15en zesioa egin behar dela bi jardueretan ("Mendipe" jarduera integratua eta "RB-1" zuzkidurakoa).

Jarduera integratuaren kasuan ("Mendipe") 32 BOE eraikitze izango den RB-3 lursaila entregatzeko proposamena aurreratu da, adieraziz dagokion *Birpartzelazio Proiektuan* definituta geldituko dela, huraxe izateagatik % 15aren zesio horren balioa zenbatzeko aukera emango duten haztatze koefizienteak behin betiko finkatzeko eskumena duen dokumentua.

Zuzkidura jarduerari dagokionean ("RB-1") etorkizunean *Birpartzelazio Proiektuaren* esparruan konpentsazio ekonomikoa egingo dela aurreratu da, Zuzkidura jarduera horrek ere betebeharrak hori baitu.

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 97. artikulua esaten du ondorio horietarako plan partzialetarako xedaturikoaren arabera formulatu, tramitatu eta onartuko direla plan bereziak.

- Lege beraren 95. artikulua adierazten du jende aurreko informazio tramitean egon den bitartean aurkeztutako alegazioak ikusirik, Udalak behin-behineko edo behin betiko onarpena emango duela beharreko aldaketekin. Aldaketa horiek funtsezkoak badira, planaren beste testu batekin bat idatziko da eta hura berriro ere hasieran onartuko da eta berriro ere jende aurrean jartzeko epea zabalduko da.

Dokumentuan egindako aldaketak ez dira funtsezkotzat jotzen.

El *Documento 3: Estudio de las Directrices y Gestión de la Ejecución*, señala la obligatoriedad de ceder el 15% de edificabilidad ponderada en ambas actuaciones ("Actuación integrada Mendipe" y de dotación "RB-1").

Para el caso de la actuación integrada ("Mendipe") se anticipa la propuesta de la entrega de la parcela RB-3 destinada a la construcción de 32 VPOs, indicando que en el correspondiente *Proyecto de Reparcelación* quedará definido por ser el documento competente para fijar definitivamente los coeficientes de ponderación que permitan cuantificar el valor de esa cesión del 15 %.

En cuanto a la actuación de dotación ("RB-1") se anticipa una futura compensación económica en el marco del *Proyecto de Reparcelación* al que igualmente queda obligada esta actuación de Dotación.

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

No se entienden como sustanciales las modificaciones introducidas en el Documento.

Jende aurrean egoteko epea igaro ondoren, bidezkoa da behin betiko onartzea; izan ere, arestian aipaturiko agindu horretan xedaturikoaren arabera, 3.000 biztanletik gorako biztanleria duten udalerrietan betiko onarpenaren izaera izango du bigarren udal onarpenak.

Espedientea 2018ko apirilaren 17ko Hirigintza, Ingurumen, Mugikortasun, Bide Publiko, Obra eta Udaltzaingoko Batzordearen bilkuran aztertu ondoren,

Eta espedientearen jasotako dokumentazioa ikusirik

Udalbatzaren Osoko Bilkurak zera erabaki du:

1.- Behin betiko onartzea 8.3.05: MENDIPE esparruko Hiri Antolamendurako Plan Berezia Aldaketa.

2.- Aurreko erabakiak aipagai duen Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea hiri plangintzako erregistro administratiboan gorde dezan beran argitaratu baino lehen.

Plana indarrean sartu ahal izateko eta ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 88. artikuluan aurreikusten diren ondorioak sor ditzan, lurralde historikoko aldirietan argitaratuko da behin betiko onesteko erabakiaren eta hirigintza arauen eduki osoa, dagokion hirigintza plana aipatutako erregistro horretan gordea izan dela adieraziz.

Behin betiko onarpenaren erabakia, gainera, dagokion lurralde historikoko

Habiendo transcurrido el plazo de información pública, procede otorgar la aprobación definitiva ya que según lo dispuesto en el citado precepto, en el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

Examinado el expediente en la sesión de la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente, Movilidad, Vía Pública, Obras y Policía Local de fecha 17 de abril de 2018.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

El Pleno de la Corporación acuerda:

1º.-Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05: MENDIPE.

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

hedapen handieneko egunkarian edo egunkarietan ere argitaratuko da.

mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

3.- Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Beraren aurka, nahi izanez gero, berraztertze errekurtsoa aurkez daiteke administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, honen berri ematen den hurrengo egunetik hasi eta hilabeteko epean, edo bestela, Euskadiko Justizia Auzitegi Nagusiko Kontentzioso-Administratiboaren Salaren aurrean zuzenean inpugnatu daiteke, honen berri ematen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean, bidezkoztat jo litekeen beste edozeinez gainera”.

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.

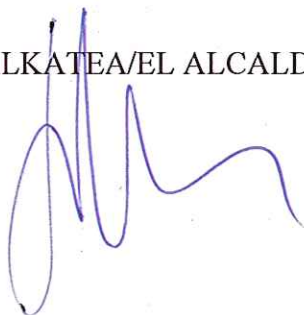
DECRETO: Se dará cumplimiento a los interesados de cuanto ordena el acuerdo anterior.

Irungo Udaleko Alkate-Lehendakari jaunak agintzen eta sinatzen du,

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

Irunen, 2018ko *Marraz*ren *4* 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



