Ayuntamiento Udala
irun
www.irun.org

RESOLUCION DE LA ALCALDIA Nº 992

En relación con el expediente 2019PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA.Formulación.

Resultando los siguientes hechos:

-La Sociedad Pública de Vivienda de Irun, IRUNVI, presenta con fecha 15 de mayo de 2019, el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.04 **LASTAOLA POSTETXEA, solicitando su formulación.**
Acompaña ***Documento Ambiental Estratégico*** conforme lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, solicitando **el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.**
Acompaña también ***Estudio Acústico*** para determinar los objetivos de calidad acústica del ámbito, establecidos por el Decreto 213/2012, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

IRUNVI junto con el Ayuntamiento es titular de un porcentaje mayoritario de parcelas incluidas en el ámbito **8.3.04:LASTAOLA POSTETXEA,** definido por el **Plan General vigente.**

Conforme lo dispuesto en el artículo 97.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo *la formulación del plan especial corresponde en principio a los ayuntamientos y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.*

-El Plan General de 1999 definió el ámbito de intervención urbanística **8.3.04 LASTAOLA POSTETXEAREN** con un aprovechamiento edificatorio de 7.770 m2c de USO RESIDENCIAL, **debiendo destinarse el 75 % del aprovechamiento edificatorio a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.**

Por su parte calificaba el **ámbito 8.3.03 THALAMAS LABANDIBAR-BEHOBIA,** calificado **como Sistema General de Comunicaciones Viarias** con el objetivo de *la reordenación del encuentro viario que se produce entre la carretera general y los accesos a las zonas residenciales del entorno de Behobia.*

En las condiciones de desarrollo se recogía *que un Plan Especial de Reforma Interior desarrollará conjuntamente los ámbitos 8.3.03 THALAMAS LABANDIBAR-BEHOBIA y 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEAREN.*

-Asimismo como antecedentes se traen a colocación **dos Convenios Urbanísticos:**

1.- Con anterioridad al Plan General de 1999, se aprobó un Convenio Urbanístico mediante acuerdo plenario de fecha 27 de diciembre de 1996, con uno de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito *8.3.03 THALAMAS LABANDIBAR-BEHOBIA, por el que el Ayuntamiento adquiría dichos terrenos destinados a sistemas generales mediante compensación del aprovechamiento urbanístico que le correspondía al mismo por exceder del susceptible de apropiación por su propietaria en el Ambito de Intervención Urbanística 5.3.015: PAPINEA.*

El vigente Plan General de 2015 refunde ambos ámbitos (*8.3.03 THALAMAS LABANDIBAR-BEHOBIA y 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEAREN)* **en uno: el ámbito 8.3.04:LASTAOLA POSTETXEA,** incorporando el Sistema General Viario, a obtener mediante expropiación, modificándose las determinaciones previstas para este entorno por el Plan General de 1999.

En el nuevo ámbito, los terrenos afectados por el sistema general viario se obtendrán gratuitamente por el Ayuntamiento mediante la gestión del ámbito al estar incluidos y adscritos a una actuación integrada, conforme lo dispuesto en el artículo 186.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, no procediendo actualmente aquella compensación, tal y como queda justificado en los informes que constan en el expediente.

2.- -Por otra parte, el Ayuntamiento Pleno **en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2015,** aprobó el **Convenio Urbanístico** ***en el ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA y antiguo ámbito ZAISA II (8.3.07), Comete Sarea, relativo a cese de actividad de gasolineras en c/ Juan Thalamas Labandibar nº 18 y en el número 8 de c/ Mª Junkal Labandibar y apertura de nueva estación de servicio en el ámbito 8.3.07 ZAISA II.***

EL Documento de la Revisión del Plan General, aprobado con carácter definitivo el 28 de enero de 2015, incorpora las estaciones de servicio sitas en c/ Juan Thalamas Labandibar nº 18 y en el número 8 de c/ Mª Junkal Labandibar en el ámbito **8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA.**

Según las previsiones del Plan General de 2015, las dos estaciones quedarían fuera de ordenación con la aprobación de la ordenación pormenorizada, plan especial, ya que resultan afectadas por el Sistema General Viario (V), debiendo regularse su correspondiente cese o traslado de la actividad.

El titular de la actividad propuso la apertura de una nueva Estación de Servicio en el antiguo ámbito 8.3.07 ZAISA II, si bien esto exigía la modificación de la calificación pormenorizada de la parcela donde se pretendía ubicar.

De acuerdo con el Convenio, *desde el punto de vista urbanístico, la resolución de la extinción definitiva de la actividad en las estaciones de servicio incluidas en el ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA que cuenta con un importante programa de vivienda pública y de reordenación del viario, se considera de interés público por cuanto libera al Barrio de Behobia, antes del desarrollo urbanístico del ámbito, de los problemas que generan actualmente esas actividades tanto de tráfico como de contaminación de suelo así como de esta carga de urbanización que pesa sobre el mismo.*

Por ello, se acuerda en el Convenio ***la modificación de la calificación pormenorizada de la parcela sita en Comete Sarea 1 (Ambito 8.3.07 ZAISA II) que posibilita la apertura de una nueva estación de servicio y el cierre definitivo de las dos estaciones sin perjuicio de cuando se desarrolle el ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA, cesando ambas actividades sin generar indemnización por su extinción en la ubicación actual y su consideración de traslado a la parcela Zaisa II.***

A fecha actual la situación es el cese de actividad en las dos Estaciones de Servicio.

Por su parte fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de noviembre de 2015, el Plan Especial en Parcela 1, Comete Sarea 1 (Zaisa II), por el que se aprobaba la nueva calificación urbanística de la parcela.

-Normativa del Plan General vigente:

El Plan General vigente define el ámbito urbanístico 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA, fijando las determinaciones urbanísticas como los *Criterios y objetivos de ordenación* y el *Régimen Urbanístico estructural.*

Siendo estos criterios y objetivos:

- El primer objetivo de esta actuación es permitir la regularización del trazado de la GI-636 con una mayor amplitud y en previsión del nuevo carácter urbano que debe tener este viario a su paso por Behobia.

- Es igualmente objetivo de esta actuación generar un frente de calle homogéneo considerando su regularización y formalizando una mayor continuidad espacial y de recorridos entre esta zona y el resto del barrio y borde del río, de forma a mitigar al máximo la actual barrera debida a la GI-636.

- Se contempla la reordenación de un área urbana degradada y con edificaciones obsoletas, mediante un programa residencial. Se prevé igualmente la localización de un equipamiento público que resuelva el déficit existente en el entorno residencial de Behobia.

Remite el ***Régimen Urbanístico pormenorizado*** a un planeamiento de desarrollo, para lo que se debe elaborar el correspondiente plan especial.

REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- **CLASIFICACION URBANISTICA**

  Suelo Urbano..... superficie : 17.327,04 m^2s

- **CALIFICACION GLOBAL**

  - **Residencial (R)** ..... superficie : 13.498,53 m^2s

    - Edificabilidad Urbanística:
      - Sobre rasante ..... 15.261,00 m^2t
      - Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

  - **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 3.828,51 m^2s

Considerando los siguientes argumentos:

-El Plan Especial que se formula en cumplimiento de las disposiciones del Plan General recoge las siguientes determinaciones:

➢ **Objeto:**

a) **Ordena en el Sistema General Viario (V) una glorieta de encuentro entre la Avda Endarlatza (GI-636), calles Juan Thalamas Labandibar (GI-636) y Lastaola Postetxea y el Casco residencial de Behobia** (3.984 m^2s calificados pormenorizadamente como VE: viario estructurante ajustando ligeramente al alza la superficie del sistema general viario del PGOU justificado como resultado de la medición del estado actual).

b) **En el suelo calificado globalmente como residencial** (R=13.359 m^2s) **configura:**

- **3 parcelas edificables residenciales, dos** calificadas Residencial **para VPO** (R-2 = 1.106 m^2s y R-3 = 675 m^2s) **y la tercera** como Residencial **para VLibre** (R-1 = 1.944 m^2s). Establece en las mismas las alineaciones, rasantes y perfiles normativos.
- **Reserva de dotaciones locales: espacios libres y parcela de equipamiento; dominios público existentes y nuevos a ceder.**

➢ **Delimitación del ámbito:**

*La superficie recogida en el Plan General es de 17.327,04 m^2.

El parcelario recoge una suma total de 17.343 m^2, si bien para el cálculo de las dotaciones se parte de una superficie total del área de 17.370 m^2.

Por lo que se observan unas diferencias mínimas que habrán de corregirse para que resulten coincidentes.

*En cuanto a la **titularidad de las parcelas** hay un porcentaje mayoritario de propiedad municipal, también de IRUNVI.

***En cuanto a las edificaciones existentes:**

Todos los edificios, instalaciones y usos quedan fuera de ordenación.

Al respecto diferenciar por su distinto régimen jurídico entre:

- **Edificaciones Residenciales existentes:**

-Parcela 14: (E.1) Lastaola Postetxea nº 6 (2 viviendas)
-Parcela 18: (E.2) Lastaola Postetxea nº 1 (4 viviendas)
-Parcela 17: (E.3) Juan Thalamas Labandibar nº18 (0 viviendas)

A efectos del cálculo de estándares (dotacionales y vivienda protegida) considera el Plan como edificabilidad urbanística materializada la incorporada en los edificios E.1 (142 m^2t), E.2 (380 m^2t) y E.3 (214m^2t) que totalizan: 736 m^2t.

Esta *edificabilidad materializada* difiere de la recogida en el Plan General que es de 2.964 m2tc, por lo que habrá de justificarse en el Documento para la aprobación inicial.

Por su parte, según la información obtenida hay empadronadas dos personas en Lastaola Postetxea nº 6-B y 1º; una, persona en Lastaola Postetxea nº 1, izquierda, y ninguna en Juan Thalamas Labandibar nº18, coincidiendo con los datos del Documento.

Al objeto de determinar **los *derechos de realojo*** que pudieran corresponder a los actuales residentes, **el artículo 19.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana,** determina:

*4. **Todo procedimiento de realojamiento** respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:*

a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y ***les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación,*** *otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.*

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

El trámite de audiencia puede coincidir con el de información pública del Plan.

- **Equipamiento:**

-Parcela 22: Lastaola Postetxea nº 7

- **Estaciones de Servicio** (de las que ya se ha informado)

➢ **<u>Régimen de calificación pormenorizada.-Edificabilidad atribuida.</u>**

<table>
<tr><td colspan="9">Residencial (R)</td><td>Viario (V)</td></tr>
<tr><td>R-1 VL</td><td>R-2 VPO</td><td>R-3 VPO</td><td>E1</td><td>VL-1</td><td>VL-2</td><td>VL-3*</td><td>LL-1</td><td>LL-2</td><td>LL-3</td><td>VE</td></tr>
<tr><td>1.944</td><td>1.106</td><td>675</td><td></td><td>3.171</td><td>238</td><td>446</td><td>2.950</td><td>409</td><td>262</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">3.725</td><td>2.158</td><td colspan="3">3.855</td><td colspan="3">3.621</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="7">7.838</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="10">13.359</td><td>3.984</td></tr>
<tr><td colspan="10">17.343</td><td></td></tr>
</table>

**En el cuadro de la pág 66 de la Memoria pone VI-3*

*Atendiendo a la posible existencia de titulares al derecho de realojo, en el documento de aprobación inicial debe estudiarse la posibilidad de que en alguna parcela residencial se residencien los posibles derechos de realojo.

R- 2 (~60 VPO)	R-3 (~30 VPO)	R-1 (~60 VLibre)	
		1A	1B
5.500 m²tc s/rte (VPO) 500 m²tc s/rte (Com) 3.318 m²tc b/rte	3.000 m²tc s/rte (VPO) 230 m²tc s/rte (Dotac.) 2.025 m²tc b/rte	6.000 m²tc sobre rasante 4.374 m²tc sobre rasante	
230 m²tc (sobre rasante local Dotac... edificabilidad física) 15.000 m²tc (sobre rasante) = 8.500 (VPO) + 6.000 (Viv Libre)+ 500 (Comerc) 9.717²tc (bajo rasante) = 5.343 (Aux VPO) + 4.374 (Aux Viv Libre)			

*Se prevé la habilitación de unas 90 VPO (aprox. 97 pzas aparcamiento) y 60 viv libres (aprox. 113 pzas aparcamiento) sin agotar la edificabilidad atribuida por el vigente *PGOU*: 15.261 m^2tc s/rte y b/rte.

*A la parcela calificada E-1 se le atribuye una edificabilidad física bajo rasante de 4.500 m^2tc con destino a un posible aparcamiento subterráneo, esa edificabilidad no es lucrativa por alojarse en una parcela destinada a la red de dotaciones locales (dominio público en cumplimiento de "*Otras Dotaciones*").

➢ **Vivienda de promoción pública.-**

Hay que respetar los estándares de vivienda pública establecidos en el Plan General de 1999 (75%) respecto de la edificabilidad atribuida por el mismo. Y aplicar sobre el incremento de edificabilidad recogido por el Plan General de 2015 el porcentaje determinado en la Ley 2/2006, artículo 80 en su redacción dada por la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

En estos términos se realiza el cálculo de la vivienda pública en el ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXERAN.

De acuerdo con el Plan General vigente:

-La edificabilidad residencial establecida PG 1999.....7.770 m²t

Vivienda protegida (VPO) (Porcentaje mínimo).....75 %

5.827,5 m2t VP

-Edificabilidad residencial PG (15.261 m2t)

PE (15.000 m2t)

(15.000 m2t - 500 m2t comercial - 736 m2t materializada - 7.770 m2t ordenadas PG1999 = 5.994 m2t de incremento)

5.994 x 40% *= 2.397,60 m2t VP

(*Art. 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio)

Edificabilidad vivienda pública: 5.827,5 m2t VP + 2.397,60 m2t VP = 8.225,1 m2t VP como mínimo.

Edificabilidad vivienda libre: 15.000 - 500- 8.225,1 = 6.274,9 m2t VL como máximo.

-El Plan Especial determina:

Se destinan 8.500 m2t VP y 6.000 m2t VL.

➢ **Estándares dotacionales:**

Reserva de terrenos destinados a espacios libres y otras dotaciones. (Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos)

- **Zonas verdes y espacios libres: (15% superficie del área)**

Para el cálculo de dotaciones se parte de una superficie de 17.370 m2 cuando en el parcelario es de **17.343.**

Tomado la superficie de 17.370 m2, el Plan calcula:

17.370 m2- 3.984 m2 SGV= 13.386 m2t. x 15 % = 2.008 m2s reserva mínima.

El Plan destina 3.621 m2s

LL-1	2.950
LL-2	409
LL-3	262

- **Otras dotaciones locales: (20 % del incremento de la edificabilidad urbanística ordenada, bien en parcela bien en superficie edificada)**

15.000 m2t - 736 m2t (superficie materializada) = **14.264 m2t x 20% = 2.853 m2. (2.852,8 m2t)**

Se propone en el Plan Especial:

- Reservar la parcela E-1 de 2.158 m2s. Se autoriza la construcción de aparcamiento público en subsuelo, con acceso rodado desde la parcela R-3.

- Reservar la dotación de 230 m2t de local edificado en la parcela R-3 *al que se vinculará un porche cubierto de uso público de 210 m2t abierto a la parcela E-1 local y porche sustituyen a la edificación dotacional actualmente existente y que se declara fuera de ordenación*

Dichas reservas suman 2.598 m2. Propone *que en el momento de reparcelación se determina cuál de ellos es computable como parte del estándar (porche, rampa, servidumbre, y establecerse qué cantidad debe trasladarse a otro ámbito. Se sugiere que el pago de esta carga se sustancie como parte de la construcción del aparcamiento que se posibilita y que está dirigido a paliar un déficit de este tipo de dotación que percibe en el entorno)*

Al respecto hay que señalar:

1-Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del **Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos,**

..el planeamiento urbanístico habrá de establecer como mínimo los siguientes estándares...

Por tanto deben estar fijados en el Plan Especial.

2.-La reserva en *techo edificable* también vendrá determinada en el planeamiento art. 6.1 b) 2) *y se entregará en una unidad edificatoria, a tal efecto el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad.*

La reparcelación es sólo un instrumento para la formalización de la carga no para su determinación que es del planeamiento.

3.-En el supuesto de compensación económica de las dotaciones, el artículo 5 del mismo Decreto señala que *habrá que ingresarse en el momento en que se proceda a la concesión de licencia, o a la aprobación definitiva, en su caso, del proyecto de reparcelación o trámite equiparable.*

Del mismo modo el Decreto sitúa el momento del pago (reparcelación, en este caso) no remitiendo a éste cómo se produce dicha cesión.

En estos términos deberá corregirse el Plan Especial, precisando las cesiones.

- **Plazas aparcamiento: (15.000:25 x 0,35) = 210 plazas.Cumplirá Proyecto Edificación.**

  El Plan señala que asigna aparcamientos a cada una de las parcelas que en su conjunto alcanza ese número.

- **Vegetación: Sobre cálculo de 150 viviendas (150) más 5 árboles más (500 m2t de uso terciario) = 155 árboles. Cumplirá el Proyecto de Urbanización.**

➢ **Estudio viabilidad económica.**

Se recoge que el Plan Especial incorporará este Documento de Memoria de Sostenibilidad conforme lo dispuesto en el artículo 22.4 del RD 7/2015, de 30 de octubre.

➢ **Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución.**

El Plan Especial, contendrá las determinaciones precisas respecto a las condiciones de gestión y ejecución del ámbito (Art. 69.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

➢ **Normas Urbanísticas.**

Sin perjuicio de su remisión al Plan General establecerá el Plan Especial una particularidad dado su carácter de determinación de ordenación pormenorizada.

-En cuanto a las AFECCIONES SECTORIALES:

Regulación de las Áreas Acústicas:

El *Plan* incorpora un ***Estudio de Impacto Acústico***, elaborando los mapas de ruido en fachadas: escenario actual y futuro con mismas expectativas de tráfico en la GI-636, viario que soporta un nivel de tráfico que comporta una contaminación acústica superior a la requerida en un desarrollo residencial.

Así consta en el *Estudio Acústico* dónde se indica que en el ámbito se incumplen los objetivos de calidad acústica (OCAs) en el espacio exterior aplicables a la ordenación (OCAs 60 dB(A) para los periodos día y tarde y 50 dB(A) para el periodo noche).

Por ello, atendiendo a lo dispuesto en el *Decreto 212/2012*, será necesario que el promotor presente un *Plan Zonal* y solicite, si así resultara, que este Ayuntamiento de forma previa a la aprobación del correspondiente *Proyecto de Urbanización,* declare el ámbito como *Zona de Protección Acústica Especial.*

Servidumbres aeronáuticas.

Conforme al Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbres aeronáuticas y el Real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social, se deberá solicitar a la Dirección General de Aviación Civil la emisión de informe preceptivo.

Suelos contaminados.-

En el ámbito hay 3 emplazamientos inventariados como actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (2 gasolineras y una actividad industrial) y se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

La descontaminación del suelo de las 2 gasolineras y el cese previo de su actividad en las mismas son estipulaciones recogidas en el citado ***Convenio Urbanístico en el ámbito 8.3.04 Lastaola Poste txea y antiguo ámbito Zaisa II (8.3.07), Comete Sarea 1 .***

- En la gasolinera sita en c/Juan Thalamas Labandibar nº 18 y en desuso, aunque ya hace tiempo Repsol (propietario original) empezó a recopilar documentación sobre la contaminación en el subsuelo, la Dirección de Calidad de Suelo del Gobierno Vasco ha requerido repetidamente completar la documentación, resultando que no reúne la condiciones para dar inicio al procedimiento de calidad de suelo. Así lo recuerda en su último escrito del 13/2/2019 (trámite 91: 2015LEDF0012 y Expte 2017LDER 0001).
- En la gasolinera, actualmente en desuso, sita en c/Mª Junkal Labandibar nº 8, según consta en escrito fechado el 24/10/2018 de la Dirección de Calidad de Suelo, si ha dado inicio al procedimiento de calidad de suelo (trámite 87: 2015LEDF0012).

Por otra parte, el otro emplazamiento inventariado está mal ubicado en el territorio, tal y como ya demostró el *Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de los ámbitos 8.3.03 Thalamas Labandibar y 8.3.04 Lastaola Postetxea*, planemaiento que no alcanzó la aprobación definitiva pero que avanzó en la tramitación medioambiental (Impacto Ambiental y Calidad de Suelo). **Así lo reconoce IHOBE en informe fechado en marzo de 2007** (trámite 36 Expte 2005PLES 0002).

En todo caso señalar que:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.1 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo

1. Corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

   d.Cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

Por su parte el artículo 31 regula el inicio del procedimiento.-

.....

4. **En el supuesto contemplado en el epígrafe d)** del apartado primero del artículo 23, ***la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos*** *que incluyan la ordenación pormenorizada de la parcela o parcelas que soporten o hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo o con anterioridad a la modificación de dichos instrumentos y, preferentemente, en las fases iniciales de los respectivos procedimientos.*

No obstante, en el supuesto de que en el emplazamiento, en todo o en parte, concurriesen circunstancias que impidieran llevar a cabo las investigaciones de la calidad del suelo, podrá procederse a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación de que se trate sin la declaración de la calidad del suelo. En este caso, dicha declaración deberá emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.

Por lo que deberá tenerse en cuenta dicha normativa para la aprobación del Plan Especial.

-Infraestructuras viarias. Servidumbre Carreteras.-

Por su colindancia con la GI-636 deberá solicitarse Informe a la Diputación Foral (Infraestructuras Viarias).

El ámbito es un enclave cruzado al norte por la carretera GI-636, viario competencia del Departamento Infraestructuras Viarias -Diputación Foral Gipuzkoa-. La ordenación propone la ejecución de una glorieta en el trazado de esa carretera, quedando glorieta y carretera calificado como sistema general viario.

En el futuro *Proyecto de Reparcelación* del ámbito se obtendrá el suelo necesario para la glorieta, sin que el coste de su ejecución repercuta en las cargas de urbanización del

programa residencial. Su ejecución queda sometida a Diputación Foral por ser titular de la vía, carretera ajena e independiente al desarrollo residencial del ámbito.

Dominio Público Marítimo Terrestre y Zonas de Protección.-

El ámbito se encuentra fuera del dominio público marítimo terrestre pero en su colindancia, así como parte del ámbito está afectado por la servidumbre de protección (la ordenación interviene parcialmente para crear el paseo peatonal paralelo al río Bidasoa), por lo que deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial (Costas y Aguas). **(Ley de Costas y su Reglamento de la Ley de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, y Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas).**

Será URA (Agencia Vasca del Agua) quién, en el informe preceptivo a la aprobación inicial, valore la ordenación de un paseo en la zona de servidumbre y la regulación de usos del *PEOU* en esa zona de protección. La futura urbanización queda sujeta a la previa autorización.

Por otra parte, según los estudios hidráulicos de URA, parte del ámbito es inundable por las avenidas de periodo de retorno de 10/100/500 y se encuentra incluido en la ARPSI ES018-GIP-BID-01 Irun-Hondarribia.

Presumiblemente, en la autorización de URA se informará sobre las condiciones de inundabilidad resultantes tras la obra de urbanización, una vez efectuados los rellenos planteados para las parcelas edificables para que las viviendas queden a cota superior para salvar la lámina de agua de inundación a 500 años.

Patrimonio Cultural.Camino de Santiago.

El trazado del Camino de Santiago cruza el ámbito norte a sur y continua en subida hasta Gazteluzahar Hiribidea. La ordenación reconduce el trazado a borde de la glorieta. Será el *Proyecto de Urbanización* el que respete la señalética y seguridad viaria de los caminantes.

- Evaluación ambiental estratégica simplificada. Estudio medioambiental.

-Se presenta **la siguiente documentación.**

-Documento FORMULACION del Plan Especial.
-Documento ambiental estratégico.
-Estudio impacto acústico.

Se solicita que conforme lo dispuesto en el 29 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental se tramite la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por considerar, sin perjuicio de lo que pueda considerar el órgano ambiental, que el Plan Especial puede incluirse dentro de dicho procedimiento.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se conforma por la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y las autonómicas Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Medio Ambiente y Decreto 211/2012, de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 29 de la Ley 21/2013,**

*1.-**Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico** que contendrá, al menos, la siguiente información:.....*

*2. **Si el órgano sustantivo** comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.*

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

*3. **Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.***

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2, la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, son *planes de ordenación pormenorizada los planes especiales de ordenación urbana en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales.*

Por su parte el artículo 70 determina que *el plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el Plan General permite diferir dicha ordenación.*

-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.

-Conforme lo establecido en el 29 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, **procede iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.**

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA promovido por IRUNVI, con sujeción a las condiciones recogidas en Anexo adjunto I que serán cumplimentadas de forma previa a la aprobación inicial.

2º.- Establecer el siguiente programa de participación ciudadana:

a) Divulgación de la formulación a través de la página web del Ayuntamiento.

b) Aprobado inicialmente el Plan Especial, se divulgará a través de la página web del Ayuntamiento y se someterá a información pública el contenido del documento por un período de 20 días.

c) El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del Area de Urbanismo y Desarrollo Sostenible, en Kostorbe, en horario de oficinas. Mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse reuniones explicativas del contenido del documento de Aprobación Inicial.

d) El link municipal creado en la página web incorporará la referencia al BOPV en el que se ha publicado el Informe Ambiental Estratégico.

3º.- Remitir al Gobierno Vasco la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Irun a 24 **de** Julio **2019.**

EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL.

IRUNGO UDALA IDAZKARITZA SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE IRUN

ANEXO I

1.-Se determinarán las superficies definitivas tanto del ámbito como de la edificabilidad materializada, siendo concordantes en todo el documento.

2.- Deberá estudiarse la posibilidad de que en alguna parcela residencial se residencien los posibles derechos de realojo.

3.-De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, *..el planeamiento urbanístico habrá de establecer los estándares, en los términos recogidos en el cuerpo de la Resolución.*