

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 940**

**(Exp. 2020PEDE0002)**

**En relación con el expediente 2020PEDE0002 relativo a Estudio de Detalle en la parcela RV.8 en el ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.**

**Resultando los siguientes hechos:**

-La parcela, objeto del Estudio de Detalle, se encuentra ubicada en el ámbito urbanístico 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

-Con fechas 14/7/2020 (e.17.984 ) y 15/7/2020 (e. 18.164), se presenta vía telemática, por CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK SA (CIF A-20040598), documentación idéntica relativa al Estudio de Detalle en parcela RV.8 de la 2ª Modificación del Plan Especial en el ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA. Y con fecha 5 de agosto de 2020 (e.20.009), en formato papel.

-Con fecha asimismo 5 de agosto de 2020, (e.20.011), CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK SA, presenta escrito justificando la autorización en nombre de los Hnos Sánchez Goyenechea para la presentación en el Ayuntamiento del citado Estudio de Detalle al objeto de su tramitación. Así como para el resto de gestiones que resulten necesarias.

Estos últimos son propietarios de varias parcelas iniciales sitas en el ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

Sobre estas parcelas existen unas edificaciones residenciales y de actividades económicas, que desaparecen por la ejecución de la ordenación aprobada.

Físicamente aquellas parcelas iniciales están ubicadas en la zona donde el planeamiento vigente prevé la parcela resultante RV8.

En los antecedentes de gestión relativos a este ámbito se recoge la propuesta de la adjudicación de esta parcela RV8 a los Hnos Sánchez, al estar emplazada sobre sus terrenos iniciales, en virtud de las reglas de la reparcelación.

**Considerando los siguientes argumentos:**

-La 2ª Modificación del Plan Especial Ordenación de Urbana del ámbito 3.1.01: San Miguel-Anaka, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30/11/2016, definió, entre otras, la parcela RV.8 (Art. 2.2.2).

El artículo 2.1.4 de las Normas Urbanísticas determinan que *la parcela RV 8 ( deberá remitirse obligatoriamente a un "estudio de detalle"*.

**El artículo 2.2.2 de las normas urbanísticas fija las siguientes determinaciones:**

**1.- Calificación pormenorizada:**

Residencial alineación a Vial. Grado3 RV-3

**2.- Superficie parcela RV.8.**

8.408 m<sup>2</sup>s.

**3.-Condiciones de edificación:**

**-La parcela RV.8 será ordenada mediante un Estudio de Detalle.**

-Edificabilidad urbanística

-Sobre rasante.....15.922 m<sup>2</sup>tc

-Bajo rasante..... 18.548 m<sup>2</sup>tc

-Se definen otras condiciones de edificación: (Altura, limitada por las condiciones establecidas en el art. 2.1.2 y el plano II.3.4.2 Servidumbres aeronáuticas), cubiertas, aislamiento acústico en fachada.

**4.-Condiciones de uso y dominio.**

-Régimen de promoción: **Libre.**

-Edificabilidad urbanística: **RV.8.**

-VL:..... 15.162 m<sup>2</sup>tc\*

-Comercial 760 m<sup>2</sup>tc\*

**\*Podrá ser ajustada en el estudio de detalle.**

**5.-Otras determinaciones:** Locales comerciales, usos auxiliares (sótanos) 2,0 plz/viv y edificabilidad destinada a otros usos 1,5/100 m<sup>2</sup>(t).Servidumbres.

**6.-Condiciones de ejecución.-**Se definirán en el Estudio de Detalle.

**7.-Gráficos:** (Se recoge en el Plan Especial una ficha técnica)

Por su parte,el **Documento C.- Directrices de Organización y Gestión** del Plan Especial, declara *fuera de ordenación*, dentro de la unidad integrada, entre otros, el edificio residencial Casa Sanchesky (parcela 50), y los edificios industriales/terciario y locales de actividad la factoría Sanchesky (parcelas 48,49,50,51,52 y 53).

En el apartado de *realojos*, se prevé, en el plan Especial, *la indemnización por traslado y por las construcciones que desaparecen* de la factoría Sanchesky.Hay asimismo previsto un realojo en la casa Izartxo enea.

En este mismo Documento C.-y en el apartado: **Ejecución por etapas**, se prevé en la **etapa 3**, que la *parcela correspondiente a Sanchesky*, RV-8, conforma una etapa independiente que permite a los propietarios decidir el momento de ejecución de su parcela, con un plazo máximo de 10 años.

*Ello permitirá la permanencia temporal de las actuales instalaciones industriales a excepción de una pequeña parte de los almacenes abiertos afectados por un vial, con la posibilidad de poder acometer en una tercera fase, independiente de la actuación pública de las viviendas de VPO, un posible traslado o cierre de la empresa en el momento en que la propiedad considerase el desarrollo de sus derechos edificatorios residenciales.*

*En ese momento, se propone llevar a cabo un estudio de detalle en el cual se determinará la ordenación definitiva.-*

-En desarrollo de la Modificación del Plan Especial, se formuló la *Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01: San Miguel-Anaka* que fue aprobada definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 10/3/2020.

El Programa fija como **sistema de actuación el de cooperación**. Teniendo la sociedad pública IRUNVI la encomienda de gestión.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, además del planeamiento y del programa de actuación urbanizadora, el desarrollo de la actividad de ejecución requiere la aprobación del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación.

Al respecto, señalar que no están aprobados, estando en elaboración, tanto el Proyecto de Urbanización como el de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación es el que tiene como función, entre otras, *la sustitución en el patrimonio de los propietarios y en función de los derechos de estos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ordenación.*

Y el proyecto de urbanización que abarca igualmente toda la actuación integrada, tiene por objeto definir los detalles técnicos de las obras de urbanización.

La ejecución del Estudio de Detalle requiere la aprobación previa de estos instrumentos de gestión y urbanización.

-La parcela RV8, objeto del Estudio de Detalle, no está aún adjudicada toda vez que no está aprobado el proyecto de reparcelación.

No obstante, se entiende que cabe formular el presente Estudio de Detalle ya que éste no contiene determinaciones propias de ejecución del planeamiento sólo cuestiones propias de este instrumento, tal y como prevé la 2ª Modificación del Plan Especial.

-Por tanto, es objeto del Estudio de Detalle cumplimentar lo dispuesto en la 2ª Modificación del Plan Especial de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.1.4 y 2.2.2 de las normas urbanísticas.



Por su parte, el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina:

1. *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*

2. *Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*

a) *El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*

b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*

c) *La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

**-La 2ª Modificación del Plan Especial ordena pormenorizadamente la parcela RV.8, dejando fuera de ordenación todas las edificaciones existentes en la parcela (pabellones Sancheski y 2 edificios residenciales) y remitiendo a Estudio de Detalle la regulación de las Condiciones de edificación de una "gran manzana residencial" con un patio abierto de carácter comunitario y con alineación obligatoria, por una parte, a la calle Anaka y por otra y en el resto de "caras", a la malla ordenada en la 2MPEO compuesta por una red de calles sustancialmente ortogonal.**

**El presente Estudio de Detalle perfila geoméricamente esa futura manzana, coherentemente entre sus partes y con el entorno inmediato y fija su perfil, alineaciones, rasantes, vuelos, retranqueos, cubiertas y demás parámetros de desarrollo en las diferentes plantas del edificio. Asimismo, distribuye entre los diferentes portales la edificabilidad atribuida a la parcela y establece además, las rasantes de cubierta para cada portal/lote edificable, la subdivisión de la parcela, la faseabilidad y la dotación mínima de aparcamiento.**

**-De acuerdo con el artículo 6.2 del DECRETO 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, los estudios de detalle en cuanto no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco no se hallan sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta,**

*además innecesaria dada la escasa entidad y nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.*

Por lo que no se precisa la tramitación de dicho procedimiento en el presente expediente.

*-Conforme al Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de Servicio, se remitirá el Estudio de Detalle a la Dirección General de Aviación Civil para emisión de informe preceptivo de forma previa a la aprobación inicial.*

*-La 2ª Modificación del Plan Especial, incluye un Estudio Acústico que concluye que se incumplen los objetivos de calidad acústica (OCAs en día, tarde y noche) al norte del ámbito, junto a la Avda Letxunborro, y en periodo día en las fachadas donantes a la c/ Anaka (como en esta parcela RV.8), dónde el ruido viario alcanza un nivel entre 60 y 65 dB.*

Por tanto, deberán concretarse en un *Plan Zonal*, que abarque el conjunto del ámbito San Miguel-Anaka, las medidas específicas necesarias (cautelares y correctoras) que permitan cumplir los OCAs aplicables y/o que sustenten la oportuna declaración de *Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) en el ámbito San Miguel-Anaka*. Ese Plan será tramitado de manera independiente, pero en coordinación con el próximo *Proyecto de Urbanización*.

*-En el ámbito San Miguel Anaka hay 6 emplazamientos inventariados o con indicios de contaminación, 5 de ellos al norte (Vinicap, Transformación y Acabados Metálicos de Mendelu, S.C.L.R. Conatec y 2 rellenos antrópicos).*

*Esos suelos han sido investigados, estando actualmente en el proceso de obtener la correspondiente Declaración de Calidad de Suelo. Para ello, se ha están llevando a cabo trabajos de excavación conforme al *Plan de Excavación* aprobado por el GV el 19/6/2019.*

El 6º emplazamiento es el ocupado por la actividad industrial Sancheski Sports (código 20045-00110), que aún sigue activa y en la que se asienta la parcela RV.8.

En Sancheski se está llevando a cabo una investigación exploratoria independiente de los otros emplazamientos y, aunque hasta la fecha no se han observado indicios de afección, se está atendiendo al Gobierno Vasco ampliando la zona a explorar. Es necesario demostrar la falta de contaminación para la obtención de una *Declaración de Calidad de Suelo* conjunta de todo el ámbito San Miguel-Anaka:

*Al respecto, si acabada la investigación en Sancheski se detectaran indicios de contaminación sería preciso redactar otro plan de excavación para esa zona y si no se detectaran, con la ejecución del Plan de Excavación autorizado, sería suficiente para obtener la Declaración de Calidad de Suelo conjunta de todo el ámbito.*

En todo caso, nada impide tramitar el presente Estudio de Detalle, toda vez que con fecha **13 de Julio de 2016**, la **Directora de Administración Ambiental del Gobierno Vasco remite**

*informe al Ayuntamiento, señalando que esta Dirección de Administración Ambiental no aprecia objeción alguna para que se proceda a aprobar los instrumentos urbanísticos correspondientes al citado ámbito sin la previa declaración de calidad de suelo, siempre que se obtenga dicho pronunciamiento con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización.*

-Asimismo, parte de la parcela está incluida en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico del PGOU, que establece el siguiente protocolo particular de actuación:

*En la Zona Arqueológica de marismas, la medida básica de protección a aplicar es la de informar al Departamento de Cultura de Diputación de las autorizaciones a obras que impliquen movimiento de tierras, de forma que en caso de considerarse oportuno, será este Departamento el que establezca, de acuerdo con el promotor, el plan de seguimiento arqueológico de las obras.*

-De conformidad con lo previsto en el artículo 33 del **DECRETO 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística**, la aprobación de los estudios de detalle respetará los trámites previstos en el artículo 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

#### **Artículo 98. Tramitación y aprobación de estudios de detalle.**

1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.

2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.

Ahora bien:

**El artículo 84 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, regula la formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos.**

*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.*

**A la vista de la documentación obrante en el expediente**



## HE RESUELTO

**1º.-Acepta la formulación del Estudio de Detalle de la parcela RV8 en el ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA con sujeción a las condiciones recogidas en Anexo adjunto que deberán ser subsanadas de forma previa a la aprobación inicial.**

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

*En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la propuesta, mediante:*

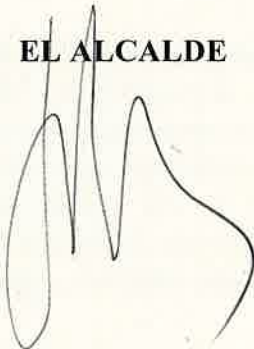
- *Divulgación a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.*

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

**3º.-Solicitar los correspondientes informes sectoriales.**

Irun a 5 de octubre de 2020 .

EL ALCALDE



EL SECRETARIO GENERAL acctal



## ANEXO

- Establecer para cada uno de los Módulos de Edificación (14 ME/portales) la edificabilidad sobre rasante con carácter de edificabilidad máxima, no siendo posible diferir al momento de la solicitud de licencia de obras, el cálculo definitivo de la edificabilidad s/rte máxima permitida para cada uno de los 14 ME.

Desglosar la edificabilidad bajo rasante máxima para cada uno de los 14 ME.

Establecer criterios de cómputo para discernir el "modo en que la edificabilidad se atribuye al sobre o al bajo rasante, según cota intramuros y extramuros de las plantas edificables.

- Evitar contradicciones entre el *plano 3.4.4: Faseabilidad* y el texto de la Memoria. donde la Fase II incluye los ME 3 y 4, al estar los ME 1 y 2 la Fase III.

Analizar la dimensión y ubicación de los vuelos de las fachadas Norte, Este y Oeste, teniendo en cuenta el arbolado alineado previsto en sus calles perimetrales y, más específicamente, su impacto en el espacio aéreo del ancho libre de la acera al Norte. A tal fin, el Estudio de Detalle contemplará el diseño del espacio público que rodea a la manzana definido en el Proyecto de Urbanización en tramitación.

Clarificar la imposición de una servidumbre de uso público en todo el espacio ocupado por el patio de manzana, argumentando las razones que justifican el interés público de la misma. Igualmente, para las relativas a una banda de uso público en tramos de la c/Anaka, y a las que no se hace ninguna referencia en el texto.

- La reducción de plazas de aparcamiento deberá analizarse en contraste con el mínimo exigido por el vigente PGOU y justificada la imposibilidad de materialización y el argumento de la conveniencia de reducir el vehículo privado para favorecer el *transporte respetuoso con el medio ambiente*, sabiendo que tales razonamientos por sí sólo no son suficientes. Reducir el nº de plazas de aparcamiento exigido comporta, a cambio, proponer actuaciones que impulsen el transporte público, o el uso de la bicicleta (eléctrica o no) o el desplazamiento a pie.

