

**RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 560**  
(Texto: 2019PLES0003)

**En relación**

con el expediente n° 2019PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA.

**Resultando los siguientes hechos:**

-El Plan Especial se promueve por la Sociedad Pública de Vivienda de Irun, IRUNVI.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 24 de julio de 2019, se acordó:

1º.-Acepta 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 y 2º establecer el programa de participación ciudadana.

Así como 3º.- Remite al Gobierno Vasco la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Solicitados los informes preceptivos en esta fase del procedimiento, se ha obtenido, por una parte, el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, por lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere

Y de otra, mediante Resolución de 2 de enero de 2020 del Director de Administración Ambiental, el Informe Ambiental Estratégico en el que se determina que **no se prevé que el Plan Especial vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.** La Resolución de la Dirección Ambiental aparece publicada en el BOPV n° 23 de 4 de febrero de 2020.-

Si bien, señala el informe una serie de medidas que deberá adoptar el Plan Especial.

Medidas que quedan justificadas en el nuevo Documento presentado.

- Con fecha 20 de mayo de 2020, se presenta por IRUNVI (e.12.129), el Plan Especial-

-Con ocasión del *acuerdo de formulación* fueron analizados los antecedentes urbanísticos, concurrentes en el ámbito, tal y como se recoge en los informes de los servicios técnicos municipales que constan en el expediente.

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

El presente Plan Especial tiene por objeto establecer el régimen de determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito 8.3.04 **LASTAOLA POSTETXEA** tal y como remite el Plan General.

Recoge tres objetivos:

- Fijar la ordenación pormenorizada del ámbito **LASTAOLA POSTETXEA**
- Establecer las condiciones para posibilitar tanto el desarrollo de la máxima totalidad de la edificabilidad urbanística posible así como el cumplimiento de los estándares urbanísticos de acuerdo con la legislación vigente.
- Definir un entorno y paisaje adecuado que responda al uso residencial previsto de vivienda pública e integración en la estructura urbana del territorio.

**Considerando los siguientes argumentos:**

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 de 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 Documento** elaborado para la aprobación inicial y analizado por los servicios técnicos municipales, **propone las siguientes determinaciones:**

➤ **Delimitación del ámbito:**

\*La superficie recogida en el Plan General es de 17.327,04 m<sup>2</sup>.

El parcelario recoge una suma total de 17.343 m<sup>2</sup> lo que supone un pequeño ajuste, justificado en el documento.

\*En cuanto a la **titularidad de las parcelas** hay un porcentaje mayoritario de propiedad municipal, también de IRUNVI. Siendo el resto de otros titulares.

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

Todos los edificios, instalaciones y usos quedan fuera de ordenación. Las edificaciones residenciales, el equipamiento (Parcela 22: Lastaola Postetxea nº 7) así como las gasolineras existentes.

➤ **Derechos de realojo (Edificaciones Residenciales):**

Existen 6 viviendas:

- 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 (dotaciones y vivienda protegida) considera el Plan como **edificabilidad urbanística materializada** la incorporada en los edificios E.1 (142 m<sup>2</sup>t), E.2 (380 m<sup>2</sup>t) y E.3 (157,40 m<sup>2</sup>t) que totalizan: **679,40 m<sup>2</sup>t. Y residencial 657,65 m<sup>2</sup>t**

Según los datos del Padrón municipal, 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.

Hay que desalojar tres viviendas, para lo que se debe tener en cuenta tanto lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, como lo establecido en 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 y en el artículo 50 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco.

El Plan Especial propone que los derechos de realojo que concurren, en su caso, se satisfagan en la edificación a construir en la parcela R-3 por poderse llevar a cabo la misma sin necesidad de derribar ninguno de los edificios hoy existentes, y a los que, en su caso, estarían asociados los referidos eventuales derechos de realojo.

➤ **Calificación pormenorizada:**

Tras analizar varias alternativas, el Plan Especial refleja una ordenación en la que se propone la siguiente **calificación urbanística**:

Residencial (R)										Viario (V)
RP	RB	RB	EX-7	VL <sub>1</sub>	VL <sub>2</sub>	VL <sub>3</sub> *	LL <sub>1</sub>	LL <sub>2</sub>	LL <sub>3</sub>	VE
1.944	1.106	675		3.171	238	446	2.556	409	262	
			2.552	3.855			3.227			
3.725			9.634							
										3.984
										17.343

**Edificabilidad:**

R-1... VLibre	R-2..... VPP	R-3..... VPP
16.000 m <sup>2</sup> tc sobre rasante	5.500 m <sup>2</sup> tc residencial sobre rasante 500 m <sup>2</sup> tc comercial sobre rasante	3.000 m <sup>2</sup> tc residencial sobre rasante 440 m <sup>2</sup> tc equipa. sobre rasante (No consume edificabilidad urbanística)
4.374 m <sup>2</sup> tc bajo rasante	3.318 m <sup>2</sup> tc bajo rasante	3.025 m <sup>2</sup> tc bajo rasante
15.000 m <sup>2</sup> tc (sobre rasante)..... -70 VL y -99 VPP..... 500 m <sup>2</sup> tc comercial		
9.717 m <sup>2</sup> tc (bajo rasante).... -113 pzas libre y -90 pzas VPP.... 7 pzas comercial		

➤ **Vivienda de promoción pública.-**

Queda regulada en los siguientes términos:

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 POSTETXEA.

-Edificabilidad residencial establecida PG 1999..... 7.770 m<sup>2</sup>t

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

5.827,5 m<sup>2</sup>t VP

-Edificabilidad residencial PG (15.261 m<sup>2</sup>t)

PE (15.000 m<sup>2</sup>t)

(15.000 m<sup>2</sup>t - 500 m<sup>2</sup>t comercial - 657,65 m<sup>2</sup>t materializada - 7.770 m<sup>2</sup>t ordenadas PG1999 = 6.072,35 m<sup>2</sup>t de incremento de edificabilidad)

$6.072,35 \times 40\% (*) = 2.428,94 \text{ m}^2 \text{ VP}$

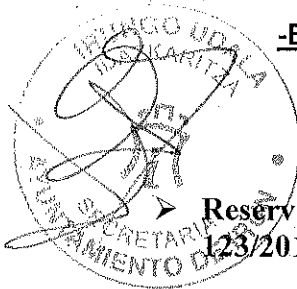
(\*Porcentaje mínimo a cumplimentar sobre el incremento de edificabilidad, destinado a vivienda pública, recogido en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y Urbanismo)

**Edificabilidad vivienda pública:** 5.827,5 m<sup>2</sup>t VP (PG 1999) + 2.428,94 m<sup>2</sup>t VP (PG 2015) = ( 8.256,44) m<sup>2</sup>t de VP como mínimo.

**Edificabilidad vivienda libre:** 15.000 - 500 - 8.256,44 = 6.243,56 m<sup>2</sup>t VL como máximo.

**-El Plan Especial cumple, ya que determina:**

**Se destinan 8.500 m<sup>2</sup>t VP y 6.000 m<sup>2</sup>t VL.**



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

Decreto 123/2012	Act. Integrada "Lastaola Postetxea".....	17.343 m <sup>2</sup> s
	Superficie residencial sin Stmas Gral.....	13.359 m <sup>2</sup> s
	Edificabilidad preexistente.....	679,40 m <sup>2</sup> tc (residencial 657,65)
	Δ Edificabilidad .....	14.320,60 m <sup>2</sup> tc (15.000-679,40)
	Δ Edificabilidad residencial .....	13.862,00 m <sup>2</sup> tc (14.500-657,65)
<b>Espacios Libres</b>	15 % de 13.359,00 m <sup>2</sup> s = 2.003,85 m <sup>2</sup> s < 3.227 m <sup>2</sup> s ..... <b>Cumple</b>	
<b>Otras Dotaciones</b>	20 % de 14.320,60 m <sup>2</sup> tc = 2.864,12 m <sup>2</sup> s/t < 2992 m <sup>2</sup> s/t ..... <b>Cumple</b> 2.552 m <sup>2</sup> tc (EX-07) y 440 m <sup>2</sup> tc (pta baja y porche R3)	
<b>Aparcamiento</b>	≥ 0,35 plazas/25 m <sup>2</sup> res. = 195 pzas < 210 propuestas. <b>Cumplirá Pyto Edificación</b>	
<b>Arbolado</b>	≥ 1/viv o 100 m <sup>2</sup> tc = ~169 uds < 180 propuestos.... <b>Cumplirá Pyto Urbanización</b>	

➤ **Estudio viabilidad económica.**

Justifica que la actuación es viable.

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

- Régimen de Actuación: De ejecución pública por el sistema de **cooperación**. Sin perjuicio de que pueda ser modificado en el Programa de Actuación Urbanizadora.
- Unidad de Actuación: Coincidente con el ámbito de actuación.
- Plazo presentación instrumento equidistribución: 6 meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Plazos y fases de urbanización y de edificación de los solares resultantes.

- Propuesta de localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita así como los derivados de la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística ponderada:  
Los destinados a dominio y uso público y la materialización en las parcelas RB-2 y RB-3 (destinadas a vivienda pública) por el citado 15% de cesión y por sus bienes patrimoniales.
- Coeficientes de ponderación. Sin perjuicio de que estos sean establecidos en el Proyecto de Reparcelación.

➤ **Normas Urbanísticas.**

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

**En cuanto a otras AFECCIONES SECTORIALES.-**

**Suelos contaminados.-**

En el ámbito hay 3 emplazamientos inventariados como actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (2 gasolineras y una actividad industrial) por lo que 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.

❖ **Carreteras.-**

Por la colindancia del ámbito con la GI-636 deberá solicitarse Informe a la Diputación Foral (Infraestructuras Viarias), tras la aprobación inicial.(Norma Foral Carreteras, art. 94)

❖ **Dominio Público Marítimo Terrestre y Zonas de Protección.-**

El ámbito se encuentra fuera del dominio público marítimo terrestre pero en su colindancia. Así parte del ámbito está afectado por la servidumbre de protección, por lo que deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial, tanto la Ley de Costas y su Reglamento, como la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas que atribuye a la Agencia Vasca del Agua la ( art. 7) la competencia para Informar con carácter vinculante los planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y planes especiales después de su aprobación inicial, en las zonas de servidumbre marítimo terrestre.

❖ **Impacto Lingüístico:**

La Disposición Adicional 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*, señala que los planes de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 179/2019, *sobre normalización del uso institucional y administrativo*

de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, se sujetarán a las pautas procedimentales recogidas en la misma.

En base a dicha normativa se ha emitido por el Area de Euskera un *informe de alcance del estudio lingüístico*, conforme a lo dispuesto en el art. 53 de esta última norma.

El informe emitido (29/5/2020) concluye que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, por lo que se propone la no realización del estudio de impacto lingüístico.

#### ❖ 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) y resultando que se incumplen los objetivos de calidad acústica 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).

Atendiendo a lo dispuesto en el *Decreto 212/2012*, será necesario tramitar de forma previa a la aprobación del *Proyecto de Urbanización*, la declaración de *Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE)*, presentando para ello un *Plan Zonal*.

#### ❖ 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 y permite un recorrido peatonal apoyado en los nuevos espacios públicos. Mejorará sensiblemente la seguridad viaria del transeúnte y, consecuentemente, del peregrino. Será el Proyecto de Urbanización el que respete la señalética y seguridad viaria de los caminantes.

#### **En cuanto a la tramitación:**

-De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 32 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 planes especiales se formularán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto en este Decreto, para los planes parciales.**

El artículo 31 determina que la formulación corresponde a los ayuntamientos, o a cualquier otra persona física o jurídica, pública o privada, en cuyo caso la administración municipal acordará o denegará motivadamente su aprobación inicial cuando las deficiencias del documento propuesto condicionaran el mismo no pudiendo ser subsanadas durante su tramitación. Al Plan se acompañará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica y el documento ambiental estratégico.

El presente Plan Especial ya cuenta, con Informe Ambiental Estratégico.

El Decreto en su mismo artículo 31, sigue señalando (párr. 4) que *en caso que el órgano ambiental determine que no resulta probable que el plan parcial produzca efectos*

*significativos sobre el medio ambiente, se continuará en su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

El artículo 95 de la citada Ley, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública.

El artículo 5.2 del Decreto 46/2020, determina que en el trámite de información pública se publicarán los respectivos anuncios en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, en su caso en el boletín Oficial del País Vasco, en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del Territorio, y en la sede electrónica municipal o foral correspondiente, o en su caso de la Comunidad Autónoma.

*Los ayuntamientos publicarán también, en su sede electrónica, los oportunos anuncios y la documentación que debe ser expuesta al público, durante los plazos de información pública legalmente previstos, manteniéndola hasta su aprobación definitiva.*

*Y en el punto 5 del mismo artículo 5, determina que en los anuncios que se publiquen en el plazo de información pública, en la tramitación de instrumentos urbanísticos, deberán contener referencias de localización, que permitan identificar el ámbito afectado concretando, como mínimo, su localización o emplazamiento y las áreas, sectores o unidades objeto de ordenación.*

-Compete al Alcalde otorgar la aprobación inicial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local.

**Y a la vista de la documentación obrante en el expediente**

### **HE RESUELTO**

**1º.-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.04 LASTAOLA POSTETXEA.**

**2º.-Proponer, conforme al Plan Especial, que los derechos de realojo que concurren, en su caso, se satisfagan en la edificación a construir en la parcela R-3, por los motivos expuestos en el cuerpo de la Resolución.**

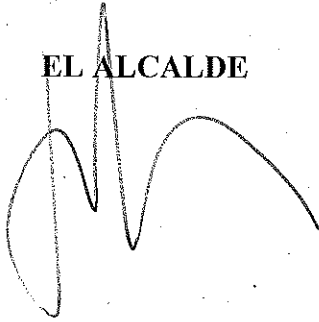
**3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa , en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico y en la sede electrónica municipal.**



*4º.-Solicitar los preceptivos informes a URA e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral.*

Irun a 15 de junio de 2020.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL.

