

**MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
AMBITO 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU**

**Febrero 2013**



## **0.- TRAMITACION**

### **0.1 ESTADO TRAMITACION**

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 27 de noviembre de 2.012, se aprobó inicialmente la presente Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito Porcelanas Bidasoa – Zubelzu, acordándose, a su vez, la exposición pública por plazo de 20 días, plazo que finalizó habiéndose presentado una alegación.

### **0.2 MODIFICACIONES DOCUMENTACION APROBADA INICIALMENTE**

Salvo pequeñas precisiones puntuales y rectificación del error de las fechas de finalización de las obras de urbanización, se mantiene el contenido y elementos esenciales del documento sobre el que recayó la aprobación inicial.

## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1 AUTOR Y PROMOTOR DEL PROYECTO

El presente proyecto se redacta y formula promovido por el Ayuntamiento de Irun y ha sido redactado por los Servicios Técnicos y Jurídicos del mismo.

### 1.2 ANTECEDENTES

El 29 de septiembre de 2.010 se aprobó definitivamente el *Plan Especial de Ordenación Urbana* del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa - Zobelzu.

El 5 de octubre de 2.010 se aprobó definitivamente el correspondiente *Programa de Actuación Urbanizadora*, documento urbanístico al que le corresponde, según la Ley 2/2006, regular y organizar el desarrollo y ejecución de la actuación integrada del ámbito y en el que se definieron los siguientes elementos esenciales:

- *Identificación del ámbito: 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zobelzu.*
- *Clasificación: Suelo urbano.*
- *Calificación: Residencial.*
- *Edificabilidad urbanística: 40.400 m<sup>2</sup>.*
- *Sistema de actuación: Concertación.*
- *Presupuesto urbanización: 2.800.000 euros.*
- *Programación de las obras de urbanización: 4 años.*
- *Programación de las obras de edificación: 8 años.*

La aprobación definitiva del Programa quedó sujeta a las siguientes condiciones:

1. Se remite al futuro Proyecto de Urbanización el cumplimiento de la primera condición del acuerdo de la aprobación inicial que señala:

La definición de los pavimentos para los espacios públicos tal y como aparece en el *Plano 2.12: Pavimentos*, se considera puramente orientativa, ya que se deberá incluir y detallar el arbolado.

Del mismo modo, deberá tener otro tratamiento formal el paseo que discurre paralelo a la Avda. Elizatxo, para que tenga una lectura espacial equiparable a un boulevard, en continuidad con el paseo que transcurre a lo largo del ámbito Auzolan-Arretxe.

2. Los promotores del ámbito no están obligados a asumir a su cargo el derribo del actual pabellón entrevías, pero al momento de la entrega de los suelos al Ayuntamiento, Elizatxo, SA debe garantizar la seguridad y estabilidad del edificio.

Asimismo mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 10 de noviembre de 2010, se aprobó la Modificación del Convenio de ejecución urbanística de la Unidad de ejecución del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU suscrito con ELIZATXO SA.

-ELIZATXO SA, en su calidad de propietario único de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, formuló el Proyecto de Reparcelación que fue aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 18 de mayo de 2011.

Se han cumplimentado las cesiones derivadas de la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada:

- Parcela G de 8.000 m<sup>2</sup>t y 90 viviendas de VPP.
- Parcela H de 3.200 m<sup>2</sup>t y 35 viviendas libres.
- 400 m<sup>2</sup>t de uso terciario en las parcelas E (220 m<sup>2</sup>t) y F (180 m<sup>2</sup>t)

Así como las parcelas de dominio y uso público y las parcelas de cesión, en virtud del Convenio Urbanístico, fuera de la unidad de ejecución.

Todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad.

En dicho Proyecto el Ayuntamiento resulta adjudicatario, en virtud de la cesión legal de aprovechamiento urbanístico, libres de cargas de urbanización, de las parcelas resultantes "G" y "H", con destino a viviendas de protección pública y libres, respectivamente.

El Ayuntamiento de Irun convocó concurso abierto para la enajenación de las citadas parcelas, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de noviembre de 2011, adjudicándose el contrato a Miguel Imaz SA según acuerdo del mismo órgano de fecha 21 de diciembre de 2011.

En el Pliego de condiciones, la enajenación de las viviendas de la parcela H, queda sujeta a precio concertado.

- Al objeto de acomodar las soluciones constructivas de los edificios planteadas en el concurso por MIGUEL IMAZ SA, el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de julio de 2012, aprobó definitivamente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU y el 21 de septiembre de 2012, mediante Resolución de Alcaldía, la correspondiente modificación al Proyecto de Reparcelación, referidas a dichas parcelas G y H.

-Con fecha 10 de octubre de 2012 la Junta de Gobierno otorga a MIGUEL IMAZ SA licencia urbanística *para proceder a la construcción de 90 viviendas V.P.O. y 35 V.P.C. en Parcelas “G” y “H” del P.E.O.U. del ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”, conforme a proyecto básico redactado por los arquitectos D. Luis Ortiz, D<sup>a</sup> Igone Asua, D<sup>a</sup> Patricia Aja, D. Diego Rodríguez y D. Fernando de la Maza, visado con fecha de 28 de mayo de 2012, y con sujeción a los condicionantes establecidos en el anexo adjunto*

-Como se ha indicado, está previsto en el Programa de Actuación que el ámbito que constituye una **ACTUACIÓN INTEGRADA** se desarrolle mediante el **sistema de ejecución privada, de concertación**.

Por último, el 28 de septiembre de 2012 se aprobó definitivamente con condiciones el *Proyecto de Urbanización* del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa – Zubelzu.

Por tanto el ámbito cuenta con los presupuestos básicos de la ejecución urbanística (Art. 135. LSyU):

- 1-Planeamiento urbanístico idóneo.
- 2-Programa de Actuación Urbanizadora.
- 3-Proyecto de Urbanización.
- 4-Proyecto de Reparcelación.
- 5-Proyectos de edificación: En este caso, están definidos los de las parcelas G y H.

### 1.3 SITUACION ACTUAL.-

-Aprobados los instrumentos de planeamiento como de gestión y efectuadas las cesiones obligatorias por parte de ELIZATXO SA, procede acometer las obras de urbanización.

-Asimismo para iniciar dichas obras se precisa la obtención de la calidad de suelo.

-Nos encontramos en fase de urbanización del ámbito recogiendo el Programa de Actuación, la correspondiente programación.

No obstante, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización está sujeto a la cumplimentación de las condiciones y subsanación de observaciones que figuran en el acuerdo de fecha 28 de septiembre de 2012.

Requiriéndose para que se presente un Texto Refundido que recoja la documentación corregida.

Entre las condiciones, figura la necesidad de la descripción completa de cinco fases de urbanización que no figuran en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

-Paralelamente hay que señalar que la ejecución de la ordenación aprobada por el planeamiento para el ámbito Porcelanas Bidasoa – Zubelzu, esta sujeta a la obtención de la Declaración de Calidad de Suelo regulada en la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

El 8 de noviembre de 2011 Elizatxo S.A. solicitó del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco el inicio del procedimiento para la Declaración de Calidad de Suelo del ámbito de ejecución con fecha, adjuntando a tal solicitud el documento: “Investigación Exploratoria de la calidad del suelo y Plan de Excavación de las antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa, S.A. y Zubelzu S.L. en Irun, Gipuzkoa (Cdgo Geoiker 20045-00056 y 20045-00169).

El 3 de septiembre de 2012, la Dirección de Calidad Ambiental informa positivamente el documento presentado y autorizando a Elizatxo S.A. “la excavación de materiales con presencia de contaminantes detectados en las antiguas instalaciones de las empresas anteriormente citadas, de conformidad con el Plan de Excavación presentado y con estricto cumplimiento de las condiciones y requisitos que adjuntan”. (Ref. SC-90/06 (IB))

Por parte del Ayuntamiento se ha puesto en conocimiento de ese órgano ambiental que la ejecución del ámbito se prevé en 5 fases distintas y que la primera de ellas contempla la construcción de viviendas públicas, siendo en esa primera fase en la que realicen los trabajos contenidos en el Plan de Excavación autorizado y, en consecuencia, la que primeramente realice los trámites pendientes para la Declaración de Calidad de Suelo.

-Por su parte, ELIZATXO SA, promotora de la urbanización ha manifestado al Ayuntamiento que la empresa ha puesto en conocimiento del Juzgado el inicio de negociaciones con sus acreedores, de acuerdo con la ley concursal al objeto de alcanzar un acuerdo de refinanciación o las adhesiones necesarias a una propuesta anticipada de convenio. Pudiendo de no resultar exitosas abocar en un proceso de concurso de acreedores.

Para la construcción de las viviendas relativas a las parcelas G y H a ejecutar por IMAZ SA, se requiere la urbanización, al menos simultánea, de la 1ª fase de las obras de urbanización del ámbito.

Obras que actualmente no podrían ser emprendidas en los plazos que requieren la ejecución de las viviendas públicas.

#### **1.4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.-**

Las obligaciones que comportan la aplicación del sistema de concertación son básicamente (artículo 160.2 Ley 30/2006, de Suelo y Urbanismo):

- a) Constituirse en junta de concertación.- No se ha constituido al resultar ELIZATXO SA, propietario único.
- b) Formular la reparcelación.-Está formulada y aprobada. e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- c) Aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita en virtud de planeamiento, convenios etc. Están formalizadas las cesiones e inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento.
- d) Asumir la totalidad de las obras de urbanización.

Respecto de esta obligación la aplicación de este sistema, comporta, la urbanización por cuenta del propietario actual de los terrenos comprendidos en el ámbito, ELIZATXO SA.

Esta obligación es asumida expresamente en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento con fecha 18 de noviembre de 2010.

- No obstante, ante la situación actual e intentadas otras vías que garantizaran, al menos, la ejecución de las viviendas públicas y precio limitado y que no han resultado viables, se propone, la intervención municipal mediante el cambio del sistema de actuación.

Se opta por el cambio a un sistema de ejecución pública. En concreto, el llamado de *cooperación* lo que posibilita la intervención municipal.

La aplicación de este sistema implica que la actividad de urbanización se llevan a cabo por el Ayuntamiento pero siempre a cuenta de los obligados al pago (propietarios de los terrenos) del que quedan exentas las parcelas G y H, al estar libres de cargas de urbanización.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el urbanismo es una función pública que tiene por objeto la

ordenación, programación, dirección, supervisión, control y ejecución, entre otras, así como la transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación.

Asimismo sirven al desarrollo de la función pública urbanística las siguientes potestades administrativas, como es la ejecución de la ordenación urbanística.

Únicamente el interés público legitima la ordenación de la utilización del suelo. (Art. 4 de la LS y U)

La potestad de la ordenación urbanística se ejercerá observando entre otras las siguientes reglas:

- a) Información suficiente sobre la realizada existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.
- b) Ponderación razonada de todos los intereses y las necesidades públicas y privados, de los fines de la función pública urbanística y de los principios que conforme a esa ley deban informarla.
- c) Expresión en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

Asimismo sigue señalando el precepto que el interés público que la ordenación urbanística habrá de garantizar se concreta especialmente, entre otras, en la *responsabilidad y obligación de las administraciones públicas competentes en la supervisión del cumplimiento de las previsiones de los planes urbanísticos en la cantidad, calidad y plazos de ejecución.*

### **1.5.- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.-**

Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, en su caso, por fases, el desarrollo y ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, como es el caso. (Art. 152 LSyU)

Sus determinaciones fundamentales son:

- a) Identificación de la actuación integrada.
- b) El régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
- c) Determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de la actuación.
- d) Obras y cargas de urbanización y su coste.
- e) Programa temporal de las obras de urbanización y edificación, en su caso.

El Programa de Actuación define cada una de esas determinaciones.

Recoge:

- La definición de la actuación integrada.
- El régimen de ejecución privada, sistema de concertación.

El contenido técnico-urbanístico, referido básicamente a la definición de las obras de urbanización, viene asimismo en el Programa de Actuación Urbanizadora vigente.

En cuanto al contenido jurídico-urbanístico, se concreta en los plazos para hacer efectiva la reparcelación, la urbanización, edificación y cesión de las obras de urbanización y dotaciones públicas.

La presente Modificación del Programa de Actuación, tiene como objetivo:

#### **A) Aplicación del sistema de ejecución pública.-**

Se modifica el sistema de ejecución privada, establecido en el Programa a un sistema de ejecución pública, de cooperación.-

Se trata de garantizar la puesta en marcha de las obras de urbanización, al menos de la 1ª fase, al objeto de poder simultanear con las obras de edificación de las parcelas G y H.

El cambio de sistema no vendría referido a un incumplimiento de obligaciones por parte de ELIZATXO SA sino a la imposibilidad de acometer en estos momentos las fases de urbanización, cuya ejecución, y por lo que se refiere a la 1ª fase, deben iniciarse por el interés público de ejecución de las viviendas de protección pública.

Por ello, ELIZATXO SA. Podría en su momento solicitar continuar y finalizar la urbanización mediante un régimen de ejecución privada a resultas de su situación financiera.

La aplicación del sistema de cooperación implica que la *actividad de ejecución, en concreto las obras de urbanización se llevan a cabo por el Ayuntamiento.*

La financiación de las cuotas de urbanización se realiza mediante el giro de las cuotas de urbanización a los propietarios de las parcelas, excepto las parcelas G y H que están libres de cargas de urbanización.

Por su parte, el artículo 147.4 de la LSyU, establece que el ayuntamiento, al aprobar el conjunto de las cuotas de urbanización, podrá acordar el aplazamiento del pago hasta la finalización de las obras de urbanización, atendiendo a las especiales circunstancias económicas del propietario solicitante que se establezca reglamentariamente.

Este desarrollo reglamentario no se ha producido. Pero la Ley habita este aplazamiento.

El artículo 159 de la LSyU 30/226, establece que los sistemas de actuación pueden ser de ejecución privada (agente urbanizador o concertación). Y sistema de ejecución pública (cooperación o expropiación.)

El ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines de planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económicos financieros y la capacidad de gestión con que cuente la entidad.

Sigue recogiendo el citado precepto que la determinación del sistema se establecerá, en todo caso, en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación urbanizadora sin perjuicio que pueda preverse en el planeamiento o modificarse con posterioridad.

Asimismo al final del citado precepto se recoge la facultad municipal de modificar el sistema de actuación en los términos señalados en los apartados anteriores.

La aplicación del sistema de concertación en el ámbito, fue solicitada por el propietario único de los terrenos, agente indicado para promover la actuación urbanística suscribiéndose el correspondiente convenio.

No obstante, tal y como se ha justificado se entiende que debe iniciarse la urbanización mediante un sistema de ejecución pública que posibilite la ejecución del programa de vivienda pública.

### **B) Programación de las obras de urbanización.-**

Otros de los objetivos de la modificación es la programación de las obras de urbanización.

Finalmente como quiera que hay que actualizar la información y otras determinaciones contenidas en el Programa que ya han sido cumplimentadas, se ha redactado un Texto de Programa de Actuación Urbanizadora que recoge todos estos aspectos.

## 2.- OBJETO

Este documento pretende, por una parte, recoger las circunstancias sobrevenidas que, desde la aprobación del vigente *PAU*, justifican la modificación sustancial de vigente programa.

Por otra parte, configurar un documento completo que sustituya al anterior en su integridad, dado que la presente modificación del *Programa de Actuación Urbanizadora* afecta diferentemente las previsiones de ejecución del área del documento vigente (sistema de actuación y fases y plazos de ejecución de la urbanización).

Y, por último, esta modificación actualiza las previsiones de las obras y de cargas de ejecución para, teniendo en cuenta los trabajos ya realizados desde el año 2010, precisar la materia de las actuaciones aún pendientes y estimar, en la medida de lo posible, su cuantía.

En todo caso, y aunque el detalle de las modificaciones queda descrito en el siguiente epígrafe 3, todo lo anterior puede ser resumido como:

- ❖ Nuevo documento que respeta la definición básica de la actuación integrada. Esto es, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución recogiendo las determinaciones contenidas en el *Proyecto de Reparcelación* aprobado y en su posterior modificación:
  - Superficie de la UE ..... 29.873 m<sup>2</sup>s
  - Cesiones ya realizadas al Ayuntamiento, tanto dentro, como fuera de la UE, recogiendo el *Proyecto* que el compromiso de cesión de un equipamiento socio-cultural en la planta baja de la *Parcela H*, no acaba con la adjudicación al Ayuntamiento del derecho al local, sino con la construcción básica del equipamiento social. Así, el *Proyecto* contempla una previsión económica para esta futura obra como una carga de urbanización más asumida por la UE (cerramiento de fachada y acometidas a la red del conjunto de servicios -agua, saneamiento, electricidad, telefonía,...-). Dicha cuantía se ha cifrado en 175.000€ como resultado de multiplicar un coste de construcción de 350 €/m<sup>2</sup>tc por la superficie de techo de 500 m<sup>2</sup>tc.
  - Ajuste en las previsiones del Estudio Económico-Financiero.

- ❖ Establece como Sistema de Actuación el de Cooperación
- ❖ La definición referida al anteproyecto de obra de urbanización es la contenida en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente,
  - Presupuesto de ejecución de la urbanización, cifrado en 3.121.500 € (sin IVA)
  - Programación y plazos de las 5 fases de ejecución sin olvidar las cuestiones derivadas de la aprobación condicionada del *Proyecto de Urbanización*.

### 3.- DESCRIPCION DE LOS ASPECTOS DE LA PRESENTE MODIFICACION

En primer lugar, se tiene presente que al estar culminada la tramitación del proyecto de gestión (Proyecto de Reparcelación y posterior Modificación) se remite a lo allí aprobado lo referente al reconocimiento de derechos a titulares de la UE (29.873 m<sup>2</sup>s) y al cumplimiento de las cesiones al Ayuntamientos de Irun (15 % y dotaciones calificadas).

Por otra parte, la aprobación definitiva (con condiciones) del Proyecto de Urbanización, permite remitir a la definición de las obras de urbanización allí propuestas lo referente al contenido mínimo que, a nivel de anteproyecto, requiere esta modificación del programa.

No obstante lo anterior, dado que el condicionado incide directamente en asuntos clave en la programación de la ejecución, y siendo ésta elemento esencial sobre la que interviene la presente modificación, se extracta del mismo (Anejo I) lo siguiente:

❖ ***Referente a las Condiciones administrativas:***

- *El inicio de las nuevas actuaciones a desarrollar en el ámbito queda subordinado a la obtención, con carácter previo, de la correspondiente declaración de calidad del suelo, con la salvedad de las autorizadas en virtud de Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de fecha 3 de setiembre de 2012, para la excavación de materiales de conformidad con el plan de excavación presentado y con cumplimiento de las condiciones que en la misma se imponen.*

- *Con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras, deberá obtenerse de ETS la preceptiva autorización administrativa, remitiendo para ello a ETS el Proyecto constructivo que permita valorar técnicamente la afección de las obras hacia la infraestructura ferroviaria.*
- *Deberá elaborarse y presentarse para su aprobación un Texto Refundido en el que se dé cumplimiento a todas las condiciones a que queda sujeto el acuerdo de aprobación definitiva.*

❖ **Referente a las Condiciones Técnicas:**

- *La descripción de las 5 fases de urbanización recogida tanto en los planos de cada fase como en el documento de Memoria no se considera completa de forma que no se describen adecuadamente las obras a realizar y presupuesto en cada una de ellas; infraestructuras, seguridad, mobiliario urbano, jardinería, etc. Deberá completarse la descripción y acompañarse de un presupuesto para cada una de ellas.*
- **Movimiento de tierras y explanaciones.**

*El proyecto incluye un importante relleno para la ejecución de la urbanización. Según el informe geotécnico, los asentamientos esperables en el relleno después de seis meses serán del orden de entre 33 y 40 cm.*

*Estos asentamientos tan importantes y con 6 meses de plazo deberían condicionar la forma de ejecución de la obra de la siguiente manera:*

1. *Sería requisito imprescindible para dar comienzo a las obras, el nombramiento por parte de la Promoción de un técnico experto en materia de geotecnia como responsable y Director de los trabajos de movimientos de tierra y consolidación de los terrenos.*
2. *Una vez ejecutado el terraplén, y de manera previa a la ejecución de los trabajos de colocación de infraestructuras y de pavimentación, se debería acreditar los asentamientos definitivos. Éstos se calcularían aplicando un coeficiente de 1,3 a los previstos según el informe geotécnico, ya que éstos están basados en ensayos puntuales cuyos resultados se han extrapolado al conjunto del ámbito. Para ello deberían aplicarse las medidas de consolidación del terreno que sean necesarias.*

3. *El control de los asientos se realizaría además de mediante los procedimientos recogidos en el anejo geotécnico, mediante la instalación de “Líneas continuas de asientos” y piezómetros de cuerda vibrante o resistencia eléctrica para la medición de presiones intersticiales.*
4. *El técnico nombrado por la promotora, planificaría dichos trabajos, redactaría informes mensuales de los que se entregaría una copia a los servicios técnicos municipales, relativos al seguimiento y control del comportamiento de los terrenos, dictando las medidas a adoptar en caso de que se produjeran desviaciones respecto a las previsiones de asentamientos.*
5. *Una vez se hubiere producido todo el asiento previsto, el técnico en geotecnia nombrado, presentaría un informe final certificando que los asientos máximos previstos se hubiesen producido, y que no se esperasen nuevos asientos. El visto bueno de este certificado por parte de los técnicos municipales sería necesario para comenzar los trabajos restantes de urbanización.*

- **Muros y obras de fábrica**

*El proyecto no recoge la explicación del método constructivo de la urbanización de la primera fase en cuanto a su coordinación con la ejecución del muro de sótano del bloque F y los posibles asientos en la urbanización.*

*Debería explicarse así el método constructivo de toda la urbanización y su coordinación con la edificación así como sus consecuencias con los posibles asientos.*

*El proyecto no incluye un Anejo de cálculos estructurales en el que se justifique el cálculo de los muros y la pasarela peatonal.*

Se modifican las determinaciones del vigente PAU en lo relativo a:

### 3.1. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

#### **3.1.1. Sistema de Actuación: Cooperación**

Se fija como sistema de actuación el de COOPERACION.

Dado el cambio de sistema no procede la exigencia de aval.

### 3.2. DETERMINACIONES TECNICO-URBANÍSTICAS

#### **3.2.1. Condiciones Administrativas y Técnicas al Proyecto de Urbanización.**

##### **a) Trabajos de Descontaminación. Declaración de Calidad de Suelo.**

El 3 de septiembre de 2.012, la Dirección de Calidad Ambiental informa positivamente el documento “Investigación Exploratoria de la calidad del suelo y Plan de Excavación de las antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa, S.A. y Zubelzu S.L. en Irun, Gipuzkoa (Cdgo Geoiker 20045-00056 y 20045-00169)” y autoriza a Elizatxo S.A. “la excavación de materiales con presencia de contaminantes detectados en las antiguas instalaciones de las empresas anteriormente citadas, de conformidad con el Plan de Excavación presentado y con estricto cumplimiento de las condiciones y requisitos que adjuntan”. (Ref. SC-90/06 (IB). (Anexo II)

Posteriormente, el Ayuntamiento puso en conocimiento de ese órgano ambiental que la ejecución del ámbito se prevé en 5 fases distintas y que la primera de ellas contempla la construcción de viviendas públicas, será en esa primera fase en la que realicen los trabajos contenidos en el Plan de Excavación autorizado y, en

consecuencia, la que primeramente realice los trámites pendientes para la Declaración de Calidad de Suelo.

Al respecto, teniendo en cuenta que el próximo 3 de diciembre de 2.012 caduca la validez del informe positivo que permite iniciar los trabajos de descontaminación en el sitio, y que es prioritario el interés público en la construcción de las viviendas públicas (parcelas G/90VPO y H/35VPC), se ha acordado impulsar dichos trabajos de descontaminación enmarcados en la obra de ejecución del subsuelo (vaso de garajes).

Tal premisa es posible, toda vez que para ejecutar el vaciado del subsuelo (otorgada licencia de construcción 5/10/2.012) son necesarios trabajos previos en el solar (demolición de las antiguas edificaciones industriales, sólo derribadas hasta cota 0, quedan las soleras; caracterización suelos remanentes y excedentes; sondeos, catas, análisis, ...). En todo caso, trabajos cuya ejecución está íntimamente relacionada con la propia de edificación y que consistirán en lo siguiente:

- Contratación de los trabajos de descontaminación de la 1ª Fase e investigación detallada de la zona colindante a esta fase (Fase 2ª).
- Obra de excavación en la que se diferenciará entre el costo repercutible como carga de urbanización (descontaminación de suelo) y el propio para la edificación del subsuelo (vaciado y transporte a vertedero inertes).
- Informe final de la caracterización de los terrenos.
- Declaración de Gobierno Vasco.

Al respecto, recordar que la condición técnica nº 6 (referida a que sea Elizatxo quién tramite la Declaración de Calidad) debe ser entendida como dicta la condición nº 7. Esto es, y tal y como justifica este documento, que sean las partes interesadas (urbanización/edificación) las responsables en obtener las autorizaciones pertinentes.

No obstante lo anterior, dado que el órgano ambiental ha dictado Resolución con un plazo de vigencia sobre una *Investigación Exploratoria* que está referida a todo

el ámbito de actuación, deberá tenerse en cuenta su necesaria prórroga para garantizar la efectiva consecución de las posibles sucesivas Declaraciones de Calidad de Suelo conforme a las diferentes fases, si así procediera.

**b) Agencia Vasca del Agua – UR Agentzia.**

La urbanización (1ª fase) afecta al borde de la ribera de la regata Ugalde, zona fluvial cuyas actuaciones deben ser no sólo conocidas, sino autorizadas por la Agencia Vasca del Agua-URA.

En coherencia con lo anterior, la ordenación pormenorizada fue remitida a URA, quien emitió informe favorable (20/5/2.010) en los mismos términos que otro emitido en el año 2.007 cuando, dentro de la tramitación de la *Modificación nº 15 de Plan General*, señaló que *las nuevas edificaciones deben situarse a una cota tal que salven el riesgo asociado a una nueva avenida de 500 años de periodo de retorno (24,65 m.s.n.m. según el estudio de inundabilidad dirigido por la Dirección de Aguas).*

Por otra parte, el Proyecto Básico de Edificación de las parcelas residenciales más cercanas al cauce de la regata (parcelas G/90VPO y H/35VPC) fue remitido a URA, quien según Resolución de 2 de julio de 2012, autorizó no sólo las obras de edificación, sino la de la urbanización que la rodea (1ª fase), al plantearse tanto las rasantes de los viales laterales, como la planta baja de la edificación a cota + 25.

En todo caso, la condición de tramitación impuesta al *Proyecto de Urbanización*, deriva de las conclusiones y recomendaciones contenidas en los informes de URA al planeamiento, ya que la Agencia del Agua imponía un “*estudio de una posible ampliación del desagüe existente bajo las vías del tren aguas abajo del ámbito de Porcelanas Bidasoa*”.

Como el citado cálculo hidráulico forma parte del *Proyecto de Urbanización* aprobado, deberá remitirse a la Agencia para su conocimiento, sin que sea

necesario añadir una nueva a autorización a las obras de urbanización, al entender ya que la ya remitida (urbanización perimetral de las parcelas residenciales 1ª fase) da cobertura a la obra que pudiera afectar o verse afectada por el dominio hidráulico.

### **c) Red Ferroviaria Vasca - Euskal Trenbide Sarea (ETS)**

El área afectada por la urbanización colinda en todo su límite norte con el trazado del ferrocarril competencia de ETS, lo que obliga a tener presente esta infraestructura no sólo en lo referente a las distancias de las futuras edificaciones, sino a su afección en materia de ruido: *Ley 37/2003 y Real Decreto 1367/2007*.

Al respecto, y del mismo modo que lo que se ha tramitado en materia de aguas, la ordenación pormenorizada fue remitida a ETS, quien emitió informe favorable (17/5/2.010) recordando la obligatoriedad de solicitar la preceptiva autorización administrativa con carácter previo al inicio de las obras (edificación y urbanización).

Así, ambas autorizaciones han sido solicitadas, habiendo tenido respuesta sólo la relativa a la edificación de las parcelas G y H (autorización del 19/9/2.012), esperándose que la relativa a la urbanización esté resuelta a la fecha de inicio de las obras.

### **d) Texto Refundido Proyecto de Urbanización**

El *Proyecto de Urbanización* ha quedado condicionado en el acuerdo de aprobación definitiva por aspectos de muy distinto alcance. En todo caso, cabe distinguir entre las condiciones que impiden, en tanto no estén resueltas, el inicio de las obras, de las que deben ser cumplimentadas en el transcurso de las mismas.

Y son las que deben ser cumplidas de forma previa, las que aconsejaron como medida garantista la presentación de un Texto Refundido. Recordemos, no

obstante, que entre todas aquellas condiciones, sólo las que forman parte esencial de la definición del proyecto aprobado deben resolverse en un documento complementario. Esto es, las referidas al correcto y completo desgaje de la descripción de las 5 fases de urbanización, fases que deben poder ejecutarse de forma independiente.

Así, lo que pretende el *Proyecto de Urbanización* al programar la urbanización en 5 fases, no lo consigue, ya que no define adecuadamente (independiente o suplementariamente) ni el tajo a realizar para las obras de cada fase (infraestructuras, seguridad, mobiliario urbano, jardinería, etc), ni el desglose en el presupuesto para poder conocer la estimación económica tanto la del conjunto como la de las partes.

En todo caso, de nuevo es la conjunción del interés público en no demorar la promoción de la vivienda pública, obliga a dar solución que agilice la forma en la que se aportará la documentación necesaria para recoger la definición de lo que falta. Así, se reconoce que el *Proyecto de Urbanización* es un documento base que:

- Se completará con la documentación exigida por ETS para tramitar la pertinente autorización a la urbanización (en elaboración por el equipo redactor del Proyecto de Urbanización).
- Se suplementará de forma previa a la ejecución de cada una de las fases, con un proyecto de obras de urbanización para cada una de las fases.
- Se refundirá en un documento final de obra de urbanización que justificará el cumplimiento de las condiciones que se deben llevar a cabo durante el desarrollo de la obra.

En consecuencia, para acometer la 1ª de ellas, la que permitirá la simultánea ejecución de las parcelas de vivienda pública, el Ayuntamiento impulsará (como primer mandato del sistema de cooperación) la elaboración y adjudicación de un Proyecto de Obras de Urbanización de la 1ª Fase.

### **3.2.2. Programación de Trabajos previos al inicio de ejecución de las Obras**

**a) Modificación Programa Actuación Urbanizadora.**

Aprobación definitiva ..... Febrero de 2.013.

**b) Trabajos de descontaminación.**

Trabajos previos vinculados a los propios de urbanización y construcción, se prevee se acometan conforme a las fases apuntadas en el *Proyecto de Urbanización*. Así:

Las fechas se corresponden con el final de los trabajos, estimándose que el ámbito estará descontaminado en un plazo máximo de 4 años a partir de la aprobación definitiva de la presente *Modificación del PAU*.

En todo caso, se podrá optar por agrupar las fases de descontaminación, entendiéndose en ese caso que el plazo establecido en esos casos es el que resulte de la última fase objeto de agrupación.

1ª Fase. Descontaminación de la 1ª Fase e investigación detallada de la zona colindante a esta fase (Fase 2ª)

Declaración Calidad Suelo ..... Febrero 2.013

2ª Fase. Descontaminación de la 2ª Fase e investigación detallada de la zona colindante a esta fase (Fase 3ª)

Declaración Calidad Suelo ..... Febrero 2.014

3ª Fase. Descontaminación de la 3ª Fase e investigación detallada de la zona colindante a esta fase (Fase 4ª)

Declaración Calidad Suelo ..... Febrero 2.015

4ª Fase. Descontaminación de la 4ª Fase e investigación detallada de la zona colindante a esta fase (Fase 5ª)

Declaración Calidad Suelo ..... Febrero 2.016

5ª Fase. Descontaminación de la 5ª Fase

Declaración Calidad Suelo ..... Febrero 2.017

**c) Proyectos de Obras de Urbanización.**

Simultáneamente, acompañando al proceso de descontaminación, y conforme a las fases allí definidas, se han de elaborar y aprobar los correspondientes proyectos de Obras de Urbanización, para inmediatamente después a sacar a concurso las obras y adjudicarlas (mandato del cambio de sistema de actuación).

En todo caso, se podrá optar por agrupar las fases de urbanización definidas en los Proyectos de Obras, entendiéndose entonces que el plazo establecido en esos casos es el que resulte de la última fase objeto de agrupación.

- 1ª Fase. Proyecto Obras de Urbanización 1ª Fase  
Aprobación proyecto y adjudicación obras ..... Mayo 2.013
- 2ª Fase. Proyecto Obras de Urbanización 2ª Fase  
Aprobación proyecto y adjudicación obras ..... Mayo 2.014
- 3ª Fase. Proyecto Obras de Urbanización 3ª Fase  
Aprobación proyecto y adjudicación obras ..... Mayo 2.015
- 4ª Fase. Proyecto Obras de Urbanización 4ª Fase  
Aprobación proyecto y adjudicación obras ..... Mayo 2.016
- 5ª Fase. Proyecto Obras de Urbanización 5ª Fase  
Aprobación proyecto y adjudicación obras ..... Mayo 2.017

Como resumen de todo lo anterior y en lo referente a la culminación de todos los trabajos previos a la ejecución de la 1ª fase:

- El procedimiento de contratación de los trabajos se puede compaginar con la tramitación del Cambio de Sistema, pudiendo adjudicarse las obras una vez aprobado el mismo.
- Plazo máximo estimado para la obra de excavación y declaración de calidad por parte del Gobierno Vasco: 3 meses (a partir del 1/12/2012).

### **3.2.3. Programación de las Obras de Urbanización y Edificación**

Se prevee la realización simultánea de las obras de urbanización y edificación en fases de trabajo y en correspondencia con la complejidad de las obras a ejecutar.

Las fases de trabajo quedan identificadas en los planos adjuntos a este documento siguiente:

➤ **FASE 1: Ejecución Parcelas G y H y la urbanización de su entorno.**

Final Obra urbanización ..... Julio 2.014

Aspectos más relevantes de la definición de la urbanización:

**1.-** La urbanización de esta fase afectará al borde del margen de la regata Ugalde, debiendo garantizarse lo indicado por URA (Anejo III) y referido a que:

- *Se mantendrá la franja de servidumbre de 5 m. del cauce en estado natural y libre, balizándola con cinta señalizadora, para impedir el trasiego de vehículos, acopio de materiales o rellenos, casetas o recipientes, cierres, arquetas, etc, en dicha zona, sean provisionales o definitivos.*

*Para mejorar el estado de conservación de la regata Ugalde dotando de cierta naturalidad a su margen izquierda, a continuación de la franja de servidumbre, se deberá ejecutar un talud tendido y revegetar estas dos franjas con especies propias de ribera como alisos, sauces, fresnos, etc.*

- *Durante la ejecución de los trabajos, se adoptarán las medidas de protección oportunas para la protección de la tubería de abastecimiento de agua de la Asociación de Propietarios de Parcelas "A" de Jaizubía que transcurre paralela a la regata Ugalde.*
- *Con motivo de las obras no se permite ningún tipo de vertido, escombros, restos de obra, etc, al río, o zona de ribera, debiendo trasladar los materiales sobrantes a vertedero autorizado.*
- *Se comunicará con suficiente antelación, a la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua el comienzo de las obras.*

- *Las obras deberán quedar terminadas en el plazo de 24 meses desde la fecha de notificación de la Resolución autorizando estas obras, notificando por escrito la terminación de las mismas, para realizar el acta de reconocimiento final, si procede.*

*Si las obras no se llevaran a cabo dentro de dicho periodo se podrá solicitar una única prórroga, antes del último mes del plazo otorgado, indicando los motivos por los que no se han podido realizar las obras, las actuaciones que resten y el plazo estimado de finalización de las mismas.*

- *Al amparo de la presente autorización no podrán efectuarse la captación de aguas del cauce, ni el vertido de residuales al mismo, ni el aprovechamiento de los bienes situados en los cauces, sin la previa autorización administrativa.*

**2.-** La urbanización de esta fase no afectará en ningún modo al trazado ferroviario de ETS, y mantendrá el paso inferior bajo la vías en al medida de lo posible.

**3.-** La urbanización de esta fase requiere de rellenos los que, s/informe geotécnico del *Proyecto de Urbanización* aprobado, conllevarán un importante asentamiento al cabo de 6 meses.

Final Obra Edificación ..... Julio 2.016

➤ **FASE 2: Ejecución Parcela F y la urbanización del entorno inmediato**

Final Obra urbanización ..... Julio 2.015

Final Obra edificación..... Julio 2.016

➤ **FASE 3: Ejecución Parcela E y la urbanización del entorno inmediato**

Final Obra urbanización ..... Julio 2.016

Final Obra edificación..... Julio 2.017

➤ **FASE 4: Ejecución Parcela C-D y la urbanización del entorno inmediato**

Final Obra urbanización ..... Julio 2.017

Final Obra edificación..... Julio 2.018

➤ **FASE 5: Ejecución Parcela A-B y la urbanización del entorno inmediato**

Final Obra urbanización ..... Julio 2.018

Final Obra edificación..... Julio 2.019

**3.2.4. Estimación Económica de las Cargas de Urbanización**

Si bien las causas que motivan esta modificación del programa no altera en su esencia el contenido las previsiones del Estudio de Viabilidad Económico-Financiero contenido en el vigente *PAU*, sí procede hacer una actualización del mismo ya que:

- Desde la aprobación de dicho programa se han acometido una serie de trabajos que abonados por Elizatxo no deben ser objeto de nueva previsión, por lo que sólo tienen presentes los trabajos pendientes que serán impulsados por el Ayuntamiento (mandato del cambio de sistema)

**a) Coste de descontaminación**

Contratación Estudio Descontaminación suelo 1ª fase ..... 21.584 €  
 Descontaminación suelo 1ª fase (soleras, transporte a vertedero, )30.000 €  
 Contratación Estudio Descontaminación suelo Resto fases ..... 45.000 €  
 Desontaminación suelo resto fases ..... 90.000 €

**Total Presupuesto ..... 186.584 €**  
*(21 % IVA .....39.182,64 €)*

**b) Proyectos de Obras de Urbanización**

Contratación Proyecto de Obras Urbanización 1ª fase ..... 18.000 €  
 Dirección de Obra Urbanización 1ª fase..... 16.200 €  
 Contratación Proyecto de Obras Urbanización resto fases . ..... 35.000 €  
 Dirección de Obra Urbanización resto fases..... 20.000 €

**Total Presupuesto ..... 107.200 €**  
*(21 % IVA .....22.512 €)*

**c) Publicaciones y gastos gestión**

**Total Presupuesto ..... 10.000 €**  
(21 % IVA .....39.182,64 €)

- Se recoge el costo de la obra de urbanización según el presupuesto estimado para el conjunto de las obras de urbanización en el *Proyecto de Urbanización* aprobado:

Ejecución Material ..... 2.205.527,64 €  
 13 % Gastos Generales ..... 286.718,59 €  
6 % Beneficio Industrial..... 132.331,66 €

**Total Presupuesto Ejecución por contrata..... 2.624.577,89 €**  
(21 % IVA .....551.161,35 €)

Coordinación Seguridad y salud ..... 20.000 €

Estimándose que:

1ª Fase Presupuesto Ejecución por contrata..... 1.100.000 €

Coordinación Seguridad y salud 1ª fase ..... 4.500 €

**Total Coste Ejecución 1ª fase ..... 1.104.500 €**  
(21 % IVA .....231.945 €)

Resto Fases Presupuesto Ejecución por contrata..... 2.000.000 €

Coordinación Seguridad y salud 1ª fase ..... 17.000 €

**Total Coste Ejecución Resto fases ..... 2.017.000 €**  
(21 % IVA .....423.570 €)

Concluyendo que, dado que se acometerá por fases la urbanización se debe considerar el presupuesto desglosado a la hora de recoger la cifra estimada para el coste de urbanización, esto es 3.121.500 €. En el vigente PAU se presupuestó en 2.800.000 € el costo de la ejecución por contrata.

**Director de Urbanismo y  
Medio ambiente**

**Asesoría Jurídica**

**Arquitecto Planeamiento**

Fdo.Mikel Gargallo

Fdo. M<sup>a</sup> Luisa Ferrando

Fdo. Rosa Umaran.

**Irun, febrero 2.013**

## **ANEXO I.- Publicación condicionado acuerdo aprobación definitiva Proyecto Urbanización**

---

MODIFICACIÓN DEL PAU DEL ÁMBITO "1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU"  
"1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU" EREMUAREN UJP" REN ALDAKETA

FEBRERO 2013 OTSAILA



## IRUNGO UDALA

## Hirigintza eta Ingurumen Arloa

*1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu esparruko Urbanizazio Proiektuari behin-betiko onespina.*

Alkatetza-Lehendakartzak 1595 zenbakiko Ebazpen hau eman zuen 2012ko irailaren 28an:

«1. Behin-betiko onestea 1.3.01: Porcelanas Bidasoa-Zubelzu esparruaren Urbanizazio Proiektua, honi atxikitako Eranskinean ezarritakoaren baldintzapean eta bertan aipatzen diren oharrei zuzenketak eginda, obrei hasiera eman baino lehenago.

2. Ebazpen honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Honen aurka, aukeran, berraztertzeko errekurtsioa jar daiteke, errekurtsio-administratiboa jarri baino lehen, hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera kontatuta, edo bestela, Donostiako Administrazioarekiko Auzietako gaitako Epaitegian zuzenean inpugnatu, bi hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera kontatuta, egoki irizten den beste edozein aurkeztetik at».

## ERANSKINA

## I

## BALDINTZA ADMINISTRATIBOAK

1. Aldaketaren alorrean garatu beharreko jarduera berriei ekiteko, aurretik, lurzorua kalitatearen aitortzea lortu behar dago; 2012ko irailaren 3an, Ingurumeneko Sailburuordeak emandako Ebazpenaren bidez baimendutakoak salbu, materialen indusketa egiteko, aurkeztutako indusketa planarekin bat eginez era bertan ezartzen diren baldintzak betez.

2. Uraren Euskal Agentziaren txostena eskuratu beharko da hirigintzako obrak baimentzeko. Baimen hori duen gunean hori ez da beharrezko izango G eta H partzeletan, urbanizatzeko eta 125 etxebizitza eraikitze obrei buruzko 2012ko uztailaren 2ko Ebazpenaren bidez baimen hori eman zitzaielako.

3. Obrak gauzatzen hasi baino lehenago, ETStik derrigorrezko baimen administratiboa lortu beharko da. Horretarako, eraikitze Proiektua bidaliko da ETSra, obrek trenbide azpiegituran edukiko duten ondorioa teknikoki baloratu ahal izateko.

4. Testu Bategin bat egin eta aurkeztu beharko da. Bertan behin betiko onspen akordioaren pean dauden betearaziko diren baldintza guztiak adieraziko dira.

5. Obrak hasi aurretik, 110.000 euroko bermea utzi beharko da gordailuan, urbanizazio obrak behar bezala buruko diren berme modura, bai eta 30.000 euroko berme bat ere, esparruaren barnean nahiz kanpoan obrek ukitutako bide, ondasun eta zerbitzu publikoak mantentzeko kontzeptuan.

## II

PROIEKTUAN SARTU BEHARREKO  
BALDINTZA TEKNIKOAK

1. Bidearen ondoan, erreka gurutzatzen duen pasabideak momentu orotan pertsona batek ikustea eta pertsona hori ikusia izatea ahalbidetu behar du; beraz, urbanizatzeko obra egiten denean, Elizatxo hiribidetik iristean dagoen gunerako sarrerak angelu irekiagoa izan behar du eta ez du eduki behar ikusmenerako oztopo izan daitekeen landatzerik.

## AYUNTAMIENTO DE IRUN

## Area de Urbanismo y Medio Ambiente

*Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en el ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu.*

Con fecha 28 de setiembre de 2012 por la Alcaldía Presidencia, se ha dictado la siguiente Resolución n.º 1595:

«1.º Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu con sujeción a la cumplimentación de las condiciones y subsanación de observaciones que figuran en Anexo adjunto de forma previa al inicio de las obras.

2.º La presente Resolución pone fin a la vía administrativa. Contra la misma 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 el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno».

## ANEXO

## I

## CONDICIONES ADMINISTRATIVAS

1. El inicio de las nuevas actuaciones a desarrollar en el ámbito queda subordinado a la obtención, con carácter previo, de la correspondiente declaración de calidad del suelo, con la salvedad de las autorizadas en virtud de Resolución de la Viceconsejera de Medio Ambiente de fecha 3 de setiembre de 2012, para la excavación de materiales de conformidad con el plan de excavación presentado y con cumplimiento de las condiciones que en la misma se imponen.

2. Deberá obtenerse informe de la Agencia Vasca del Agua para la autorización de las obras de urbanización. A excepción de la zona que cuenta con la misma, según Resolución de 2 de julio de 2012, relativa a las obras consistentes en la urbanización y construcción de 125 viviendas en las parcelas G y H.

3. Con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras, deberá obtenerse de ETS la preceptiva autorización administrativa, remitiendo para ello a ETS el Proyecto constructivo que permita valorar técnicamente la afección de las obras hacia la infraestructura ferroviaria.

4. Deberá elaborarse y presentarse para su aprobación un Texto Refundido en el que se dé cumplimiento a todas las condiciones a que queda sujeto el acuerdo de aprobación definitiva.

5. Con carácter previo al inicio de las obras, se deberá depositar un aval de 110.000 euros, en garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización, así como un aval de 30.000 euros, antes del inicio de las obras, en concepto de mantenimiento de viales, bienes y servicios públicos dentro y fuera del ámbito, afectados por el desarrollo de las obras.

## II

CONDICIONES TECNICAS A INCORPORAR  
AL PROYECTO

1. El paso que cruza la regata junto con el viario, debe asegurarse que una persona pueda ver y ser vista en todo momento por lo que se propone que al ejecutar la obra de urbanización, la zona verde a la llegada desde la avenida Elizatxo tenga un ángulo más abierto, y no tenga plantaciones que entorpezcan la visibilidad.

Aipatutako pasabideari argiteria publikoa eman beharko zaiola adierazi da, era horretan hortik pasatzea era seguruagoan egingo da.

2. Proiektatu den bidearen egitura aztertu egingo da bidea egikaritu baino lehenago; era horretan, bidearen funtzionamendu zuzena lortuko da, behar guztiak betez (sarrera; garbiketarako, hondakinak jasotzeko, segurtasunerako eta abarretarako ibilgailuek biratzeko maniobrak egiteko).

3. Behin betiko onespren dokumentuak pantaila akustikoak trenbideetako lineetako ezpondatik aldentzen ditu; era horretan antolamenduan iparreko muga aurreikusten zen eta aparkaleku lerroaren ondoan zegoen ibilbidea kentzen da. Ibilbidea kenduta, 50 cm-ko azalera bat proposatzen da aparkalekuaren ondoan, oinezkoak hortik pasa daitezkeen bidea zeharkatzen dituen zebra-bideetaraino. Oinezkoak aparkalekura sartzeko 50 cm-ko tartea ez dela nahikoa ikusi da, kontuan hartuta erabilera horretarako haurrentzako kotxeak eta aulki gurpildunak ere erabil daitezkeela. Beraz, pasabidea zabaldu egin beharko da erabilera egokia ahalbidetzeko.

4. Proposatzen diren obren hiri-altzariak ez dira nahikotzat jo. Urbanizatzeko obretan hauek sartu behar dira: Paperontziak, barruko bidearen ondoko espaloietan eserlekuak; era horretan, oztoporik ez izateko, horretarako tartea orain gune berde gisa deskribatzen diren gunetan bilatu beharko dute berena zalera. Bestalde, eserlekuak, paperontziak eta itzalpeak ezarri beharko dira A-B, C-D eta G-H partzelen artean. Argiteria publikoari dagokionez, soberakoak litezkeen hainbat puntu erabaki beharko dira, hala nola G eta H partzelen artean.

5. Fase bakoitzeko planoetan zen Memoria dokumentuan jasotzen diren urbanizatzeko 5 fase ez da osatutzat jotzen, ez baitira era egokian jasotzen egingo diren obra keta obra bakoitzaren aurrekontua; azpiegiturak, segurtasuna, hiri-altzariak, lorezaintza eta abar. Deskribapena osatu beharko da, bakoitzarentzako aurrekontu bat adierazita.

6. Elizatxo S.A. enpresak otsailaren 4ko 1/2005 Legeak arautzen duen izapidearekin jarraitu beharko du lurzoruaren Kalitateari buruzko adierazpena kasu honetan, obrak proposatu diren faseen arabera gauzatu ahal izateko.

7. Obrak hasteko bidezkoak diren txosten sektorialak eskatuko dituzte interesatuek.

8. G eta H partzelen eraikuntza obrak eta urbanizazioaren 1. faseko obrak aldi berean egingo direnez, aipatutako eraikuntzek kokapeneko ezarpen zuzena egiaztatzea ekarri du eta horren ondorioz, eraikuntza proiektuan, G partzelaren barruan eraikuntzako konponbide bat eman behar zaio kalearen kotari sestra azpiko solairuetan sartzeko, lur publikoa ezin delako arrapala pribatu batez okupatu, eta konponbide hori sartzeko urbanizazio obraren definizioan.

9. Antolamendua eta definizio geometrikoa.

1.4. Antolamendu Orokorra planoan Plan Berezia zehazten den eremuaren muga islatzen da baina ez da zehazten Urbanizazio Proiektuaren jarduera-eremua, eta bestalde, ez da adierazten esku hartuko duten lurzoruak ez daudela Plan Bereziaren eremuan sartuta eta, hala ere, urbanizazio-obren zati izan beharko dutela.

Proiektuak ez du zehazten zein egoeratan geratuko den trenbidearen azpiko pasabidea.

— Planteatu den Elizatxoko biribilgunetik urbanizaziorako sarbideak balio izan behar du Porcelanaseko biribilgunea Errotarako errepidekoarekin lotzen duen bide berria egiten den unerako ere.

Se hace constar que será necesario dotar a la citada pasarela de alumbrado público de forma que el paso resulte un tránsito seguro.

2. La estructuración del viario proyectado será revisado previa a la ejecución del mismo de forma que se resuelva el correcto funcionamiento del mismo cubriendo todas las necesidades (acceso y giro de vehículos de limpieza, recogida de residuos, seguridad, etc.).

3. El documento de aprobación definitiva, aleja las pantallas acústicas del talud de las líneas ferroviarias de forma que se elimina el paseo previsto a lo largo del límite norte y que acompañaba a la línea de aparcamiento ordenada. Habiendo eliminado el paseo se propone una superficie de 50 cm junto al aparcamiento para el tránsito peatonal hasta los pasos de cebra que cruzan el viario. Se estima que la franja de 50 cm no es suficiente para el acceso peatonal al aparcamiento, teniendo en cuenta que el uso se puede acompañar de cochecitos infantiles e incluso sillas de ruedas. Así, el paso deberá ampliarse para permitir adecuado uso.

4. La dotación de mobiliario urbano de las obras propuestas sigue considerándose insuficiente. Las obras de urbanización deberán dotar de papeleras, bancos en las aceras que recorren junto al viario interno todo el ámbito de forma que para no introducir obstáculos puedan buscar su espacio en lo que ahora se describen como zonas verdes. También deberá dotarse de bancos, papeleras y zonas de sombra a la calle entre las parcelas A-B, C-D y G-H. En relación al alumbrado público, se deberán resolver posibles puntos de sobra tales como las áreas entre parcelas G y H.

5. La descripción de las 5 fases de urbanización recogida tanto en los planos de cada fase como en el documento de Memoria no se considera completa de forma que no se describen adecuadamente las obras a realizar y presupuesto en cada una de ellas; infraestructuras, seguridad, mobiliario urbano, jardinería, etc. Deberá completarse la descripción y acompañarse de un presupuesto para cada una de ellas.

6. Elizatxo S.A. deberá continuar con la tramitación regulada en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para obtener la Declaración de Calidad de suelo en este caso para poder ejecutar la obras según las fases propuestas.

7. Se solicitarán por los interesados los informes sectoriales que resulten procedentes para el inicio de la obras.

8. La simultánea ejecución de las obras de edificación en las parcelas G y H con la de la 1.ª fase de urbanización, obliga a verificar la correcta la implantación de las dichas edificaciones en el sitio, resultando que el proyecto de edificación deberá incluir, dentro de la parcela G, una solución constructiva que dé respuesta al acceso desde las plantas bajo rasante a la cota de calle, por no ser posible ocupar suelo público con una rampa privada, solución que se incluye en la definición de la obra de urbanización.

9. Ordenación y definición geométrica.

En el plano 1.4. Ordenación General, se refleja el límite del ámbito definido en el Plan Especial pero no se delimita el área de actuación del Proyecto de Urbanización, ni se señala que se interviene sobre suelos que, aún no estando incluidos en el ámbito del Plan Especial, habrán de formar parte de las obras de urbanización.

El proyecto no define la situación en la que va a quedar el paso inferior bajo las vías del tren.

El acceso rodado a la urbanización planteado desde la glorieta de Elizatxo debe servir también para el momento en el que se vaya a ejecutar el nuevo vial que una la rotonda de Porcelanas con la carretera del Molino.

Ildo horretatik, proiektuan ez da sartzen bideen definizio geometrikoa bat luzetarako profil baten bidez eta horri lotutako zeharkako sekzioez.

Horren ordez, 2.1, 2.2 eta 3.5 planoetan zuinketa bat solairuan sartzen da et ahoi ez da nahikoa proiektatzen diren bideak era egokian definitzeko ezta dauden bideekiko loturak ere.

Elizatxo hiribidetik urbanizaziorako behin-behineko sarbidea ere ez da zehazten, bide hori sarbidea izango da harik eta 4. fasea gauzatzeko den arte, fase horretan aurreikusten baita behin betiko sarbide izango den bidea.

— 2.3. planoan sartzen den luzetarako profila sekzio bat da. Horren zuinketa ez dago zehaztuta eta urbanizazioaren eta birligunearen arteko bide tartea eta Elizatxo hiribiderako tartea falta zaizkio.

— Bide publikoaren altxaerako definizio geometrikoak ez du baldintzatuta egon behar garajeetarako sarrerek. Garajeek zati lau bat eduki behar dute eta zati lau horrek gutxieneko hondo bat izango du 5 m-ko arrapala hasi baino lehen. Gainera, aipatutako zati lau horretako sestrak %6ko aldapa edo txikiagoa eduki behar du.

— Oinezkoentzako bideei dagokionez, horien luzetarako profilen bidezko definizio geometrikoa falta da. Espaloiaren luzetarako eta zeharkako aldapak eta oinezkoentzako guneeetako aldapak ahalik eta uniformeena izango dira.

— Planteatu den aparkaleku plazen zuzkidurari dagokionez, gure kalkuluen arabera 44 plaza 390 etxebizitzetarako ez dira nahikoak.

#### 10. Lur mugimenduak eta berdinketak.

— Proiektuan betelan handia aurreikusten da urbanizazioa egikaritzeko. Txosten geoteknikoaren arabera, sei hilabeteren ondoren 33 - 40 cm arteko asentuen espero dira betetako lurrean.

6 hilabeteko epean gertatuko liratekeen asentuen garrantzitsu horiek jarraian adierazten den modura baldintzatu behar lukete obra gauzatzeko modua:

1. Ezinbesteko betekizuna izango litzateke obrak hasteko, Sustatzaileak geotekniko teknikari aditu bat izendatzea lur mugitzeko eta lursailak finkatzeko lanen arduradun eta Zuzendari gisa.

2. Lubeta egindakoan, eta azpiegiturak eta zola jartzeko lanetan hasi aurretik, behin betiko asentuen egiazta behar lirateke. Horiek kalkulatzeko txosten geoteknikoan aurreikusitako asentuen 1,3ko koefizientea aplikatuko litzateke, izan ere aurreikusitako asentuen horiek ulean-unean entseguetan oinarrituta baitaude, eta emaitzak eremu osora estrapolatu baitira. Horretarako lurra finkatzeko beharrezko neurriak aplikatu behar lirateke.

3. Asentuen kontrola eranskin geoteknikoan jasotako prozeduren bitartez egingo litzateke, gainera, presio interstizialak neurtzeko «Asentu-lerro etengabekoak» eta soka dardarkarizko piezometroak edo erresistentzial elektrikozkoak erabiliz.

4. Sustatzaileak izendatutako teknikariak planifikatuko litzateke lan horiek; hileko txostenak erredaktatuko litzateke, eta horien kopia bat udaleko teknikari-zerbitzuei emango lieke. Txostenak lursailen jokaera jarraitzekoak eta kontrolatzekoak izango lirateke, eta asentuen aurreikuspenen arabera desbideraketarik gertatuz gero zer neurri hartu behar diren adieraziko lukete.

En ese sentido, el proyecto no incluye una definición geométrica de los viales mediante un perfil longitudinal y unas secciones transversales asociadas al mismo.

En vez de esto, en los planos 2.1, 2.2 y 3.5 y se incluye un replanteo en planta que resulta insuficiente para definir convenientemente los viales proyectados y sus conexiones con los existentes.

Tampoco se define el vial provisional de acceso a la urbanización desde la Avenida de Elizatxo que debe dar acceso hasta que no se ejecute la fase 4 en la que se contempla la ejecución del vial de acceso definitivo.

El perfil longitudinal incluido en el plano 2.3. es una sección cuyo replanteo no está definido y a la que le falta tanto el tramo de vial entre la entrada a la urbanización y la glorieta, como la salida a la Avda. de Elizatxo.

La definición geométrica en alzado del vial público no se debe ver condicionada por los accesos a los garajes, que deben de disponer de una meseta, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa de 5 m. Además, la rasante de dicha meseta debe tener una pendiente igual o inferior al 6%.

En cuanto a las vías peatonales, falta su definición geométrica mediante perfiles longitudinales. Las pendientes longitudinales y transversales de las aceras y de las zonas peatonales deberán ser lo más uniformes posibles.

En lo que se refiere a la dotación de plazas de aparcamiento planteada, estimamos que 44 plazas para 390 viviendas resultan insuficientes.

#### 10. Movimiento de tierras y explanaciones.

El proyecto incluye un importante relleno para la ejecución de la urbanización. Según el informe geotécnico, los asentos esperables en el relleno después de seis meses serán del orden de entre 33 y 40 cm.

Estos asentos tan importantes y con 6 meses de plazo deberían condicionar la forma de ejecución de la obra de la siguiente manera:

1. Sería requisito imprescindible para dar comienzo a las obras, el nombramiento por parte de la Promoción de un técnico experto en materia de geotecnia como responsable y Director de los trabajos de movimientos de tierra y consolidación de los terrenos.

2. Una vez ejecutado el terraplén, y de manera previa a la ejecución de los trabajos de colocación de infraestructuras y de pavimentación, se debería acreditar los asentos definitivos. Éstos se calcularían aplicando un coeficiente de 1,3 a los previstos según el informe geotécnico, ya que éstos están basados en ensayos puntuales cuyos resultados se han extrapolado al conjunto del ámbito. Para ello deberían aplicarse las medidas de consolidación del terreno que sean necesarias.

3. El control de los asentos se realizaría además de mediante los procedimientos recogidos en el anejo geotécnico, mediante la instalación de «Líneas continuas de asentos» y piezómetros de cuerda vibrante o resistencia eléctrica para la medición de presiones intersticiales.

4. El técnico nombrado por la promotora, planificaría dichos trabajos, redactaría informes mensuales de los que se entregaría una copia a los servicios técnicos municipales, relativos al seguimiento y control del comportamiento de los terrenos, dictando las medidas a adoptar en caso de que se produjeran desviaciones respecto a las previsiones de asentamientos.

5. Aurreikusitako asentu guztia gertatutakoan, izendatutako geoteknia-aditu horrek amaierako txostena aurkeztuko luke, aurreikusitako asentu maximoak gertatu direla eta besterik ez dela espero ziurtatuz. Udal teknikariek oniritzia eman beharko liokete ziurtagiri horri, urbanizatzeko gainerako lanekin hasteko.

#### 11. Fabrika-hormak eta obrak.

— Proiektuak ez du jasotzen urbanizazioaren lehen fasean erabiliko den eraikuntza metodoari buruzko azalpenik F blokeko sotoko horma egiteko dagokion koordinazioari eta urbanizazioan egon litezkeen asentuei dagokienez.

— Beraz urbanizazio osoaren eraikitze-metodoa azaldu behar litzateke eta eraikuntzarekin duen koordinazioa eta asentuekin izan litzakeen ondorioak.

— Proiektuak ez du jasotzen hormen kalkulua eta oinezkoen igarobidearena justifikatuko lukeen egitura-kalkuluei buruzko Eranskinik.

#### 12. Zoladura eta zorua.

— Jarri beharreko zoladura baldosa hidraulikokoa izango da, udalerrian erabiltzen direnen antzekoa; ez da jarriko ageriko hormigoizko zoladurarik.

#### 13. Azpiegiturak.

— Proiektuan ez dago «zerbitzuak koordinatzeko» sekzioirik, espaloi, bide eta oinezkoen guneko publikoetatik doazen azpiegitura bakoitzerako behar adina toki badela ikustearren.

— Ez dira aztertu dauden zerbitzu desberdinen arteko gurutzaketak, bereziki hurrenez hurren errepidearen eta espaloiaren ardatzean doazen euri-uren eta ur beltzen sareen artekoak.

— Ziurtatu egin beharko da inolako azpiegitura, obra zibil edo transformazio-zentrorik ez dela egongo edo igaroko arbolen azpitik.

##### 13.1. Saneamendu eta hornidura sareak.

— Sotoaren sapatik esekitako kolektoreak inola ere ez dira hartuko sare orokorreko kolektore gisa.

— Proiektuan ez da planoetan jaso sestra aldatu nahi zaion errekararen ondoko ezpondatik doan kolektore unitarioko kutxatilen goratzea.

— Iturri publikoek beren hartunea izan beharko dute kontagailu eta guzti.

##### 13.2. Argiteria publikoa.

— Proiektuaren barruan ez dago argiztapen koadroaren eskema unifilarrik.

##### 13.3. Energia elektrikoaren, gasaren eta telefoniaren banaketa.

— Azpiegitura horiei dagokienez, enpresa hornitzaileen arauak bete beharko dira.

— Transformazio-zentroak berdegunean daude proiektatuta. Horrek arazoak eman litzake horietara iristen eta horietatik ateratzen diren kanalizazioengatik, zuhaitzen azpitik ez delako inolako zerbitzurik igaro behar.

#### 14. Hiri altzariak, seinaleak eta lorategiak.

— Planoek ez dute behar adinako zehaztasunik ematen (oinplanoko altxera, luzera eta abar) oinezkoentzat leku hauek edo oinezkoentzako guneko hauetan jarriko diren babes barandei buruz:

— Ugalde errekararen ezker aldera ematen duen ibiltokiko hormaren gailurra.

5. Una vez se hubiere producido todo el asiento previsto, el técnico en geotecnia nombrado, presentaría un informe final certificando que los asientos máximos previstos se hubiesen producido, y que no se esperasen nuevos asientos. El visto bueno de este certificado por parte de los técnicos municipales sería necesario para comenzar los trabajos restantes de urbanización.

#### 11. Muros y obras de fábrica.

El proyecto no recoge la explicación del método constructivo de la urbanización de la primera fase en cuanto a su coordinación con la ejecución del muro de sótano del bloque F y los posibles asientos en la urbanización.

Debería explicarse así el método constructivo de toda la urbanización y su coordinación con la edificación así como sus consecuencias con los posibles asientos.

El proyecto no incluye un Anejo de cálculos estructurales en el que se justifique el cálculo de los muros y la pasarela peatonal.

#### 12. Pavimentación y afirmado.

El pavimento a colocar deberá ser de baldosa hidráulica similar a las utilizadas en el municipio, evitándose el pavimento de hormigón visto.

#### 13. Infraestructuras.

El proyecto no incluye secciones de «coordinación de servicios» en las que se vea que existe espacio suficiente para cada una de las infraestructuras que discurren por las aceras, viales o zonas públicas peatonales.

No se han estudiado los cruces entre los diferentes servicios, especialmente la red de pluviales y la de fecales que discurren por el eje del vial y por la acera respectivamente.

Se deberá asegurar que ninguna infraestructura, obra civil o centro de transformación se sitúe o discurra bajo los árboles.

##### 13.1. Redes de saneamiento y abastecimiento.

En ningún caso los colectores colgados por el techo del sótano se consideraran como colectores correspondientes a la red general.

El proyecto no recoge en los planos el recorcido de las arquetas del colector unitario que discurre por el talud paralelo a la regata cuya rasante se proyecta modificar.

Las fuentes públicas, deberán disponer de acometida independiente con contador.

##### 13.2. Alumbrado público.

El proyecto no incluye el esquema unifilar del cuadro de alumbrado.

##### 13.3. Distribución de energía eléctrica, gas y telefonía.

En lo que a estas infraestructuras se refiere, se deberá cumplir las normas de las empresas suministradoras.

Los centros de transformación están proyectados en zona verde. Esto puede dar problemas por las canalizaciones que llegan y parten de ellos, ya que no debe discurrir ningún servicio por debajo del arbolado.

#### 14. Mobiliario urbano, señalización y jardinería.

Los planos no definen suficientemente la colocación de barandillas de protección (alzado, longitud de colocación en planta, etc.) para los peatones, en los siguientes puntos o zonas peatonales:

— La coronación del muro en el paseo que da al margen izquierdo de la regata Ugalde.

- Ugalde erreka gaineko ekialdeko oinezkoen pasarela.
- Lurzatiaren ipar-ekialdeko ertzaren oinezkoen gunean 1,5H:1V maldako ezpondaren gailurra.
- Ibilgailuen babesari dagokionez, bionda bat jarri behar litzateke industrialdean sartzeko errepidean, ezpondaren gailuraren kontra doan zatian.
- Urbanizatzeko seinaleen barruan ez da sartu oinezkoentzako goitikako igarobideak daudela ohartarazteko arrisku seinalerik. Ez dira definitu, bestalde udal irizpideetara egokitu beharko duten igarobide horien ezaugarri geometrikoak ere.
- Zutikako seinaleak, materialei dagokienez, horiek nola jarri, ereduak eta abar, Mugikortasun, Bide Publiko eta Obra Arloak ezarritako irizpideen arabera egingo da.
- Zein landare-espezie, zein kalibre eta motatako landareak eta arbolak jarri behar diren erabakitzeke, Udal honetako Lorategizaintza zerbitzuari galdegin beharko zaio.
- Eremuaren hego-mendebaldeko mugan egitekoa den ezpondak Udal honetako Lorategizaintza zerbitzuak ezartzen duen tratamendua jaso beharko du.

#### 15. Obraren faseak.

- Lehendabiziko 3 faseetako (125+100+69=294 etxebizitza) planteatutako 17 plazako behin-behineko aparkalekua ez da nahikoa. Plaza kopurua handitu beharko litzatekeela uste dugu.
- Gainera, aparkalekua ez dago proiektuan definituta, ez geometria-mailan, ez zolaketa, dreinatze, argiztapen, eta abarri dagokion gaitan.
- Argiztapenaren maniobra-koadrorako aurreikusitako tokia hirugarren urbanizazio-fasearen barruan dago. Proiektuak lehendabiziko 3 faseotarako koadro hori kokatzeko behin-behineko toki bat aurreikusi behar du sare elektrikora bere konexioa duena.
- Fase desberdinetan urbanizazio-obren mugetan oinezkoen gunetan egitekoak diren ezponden gailurra ez dago babestuta inolako barandaren bitartez.
- Behin-behineko ezpondaren gailurrari dagokion behin-behineko aparkalekuaren ingurua ere baranden bitartez babestu behar litzateke oinezkoen begira, eta bionden bitartez ibilgailuen begira.

#### 16. Obra egikaritzea.

- Obra egiteko URA Uraren Euskal Agentziaren baimena beharko da, Ugalde erreka obraren eraginpean geratzen baita.
- Hiri-ingurune barruko obra denez, non egin beharreko lur-mugimendua oso garrantzitsua den, batez ere kanpotik obrarako lur-ekarpena, arreta berezia eduki beharko da bideak garbi edukitzeke.

Irun, 2012ko urriaren 3a—M.<sup>a</sup> Luisa Ferrando Fos, Alkateak Eskuordetuta Hirigintzako Teknikaria.

(2779)

(9304)

- La pasarela peatonal este sobre la regata Ugalde.
- La coronación del talud de pendiente 1,5H:1V en la zona peatonal de la esquina noroeste de la parcela.

En cuanto a la protección de los vehículos, se debería colocar una bionda en el vial de acceso al polígono, en el tramo en el que transcurre pegado a la coronación del talud.

La señalización de la urbanización no incluye las señales de peligro que adviertan de la existencia de pasos de peatones elevados. Tampoco se han definido las características geométricas de éstos, que deben ajustarse a los criterios municipales.

La señalización vertical en cuanto a materiales, colocación, modelos, etc. debe ser acorde a los criterios establecidos por el Área de Movilidad, Vía Pública y Obras.

Para la determinación de las especies, calibres y tipos de plantas y arbolado a colocar, se debe consultar con el servicio de Jardinería de este Ayuntamiento.

El talud previsto en el límite suroeste del ámbito deberá recibir el tratamiento que determine el servicio de Jardinería del Ayuntamiento.

#### 15. Faseado de la obra.

El aparcamiento provisional de 17 plazas planteado para las 3 primeras fases (125+100+69=294 viviendas) resulta insuficiente. Estimamos que debería de aumentarse.

Además el aparcamiento no está definido en el proyecto, ni a nivel de geometría, ni de pavimentación, drenaje, alumbrado, etc.

El lugar previsto para el cuadro de maniobra del alumbrado se sitúa dentro de la tercera fase de urbanización. El proyecto debe prever una ubicación provisional del mismo con su conexión a la red eléctrica para estas 3 primeras fases.

La coronación de los taludes previstos en zonas peatonales en los límites de las obras de urbanización de las diferentes fases, no está protegida mediante ningún tipo de barandilla.

Así mismo el contorno del aparcamiento provisional que se corresponde con la coronación del talud provisional, debería protegerse mediante barandillas para los peatones y biondas para los vehículos.

#### 16. Ejecución de la obra.

Se deberá contar con el correspondiente permiso de la Agencia Vasca del Agua (URA) para la ejecución de la obra, ya que la regata Ugalde se ve afectada por la misma.

Al tratarse de una obra dentro de un entorno urbano en el que el movimiento de tierras que se debe realizar es muy importante, sobre todo el aporte de tierras de fuera a la obra, se deberá tener especial cuidado en mantener limpios los viales.

Irun, a 3 de octubre de 2012.—P.D. del Alcalde, la Técnico de Urbanismo, M.<sup>a</sup> Luisa Ferrando Fos.

(2779)

(9304)



## **ANEXO II.- Resolución Departamento Medio Ambiente. Calidad Ambiental.**

---

MODIFICACIÓN DEL PAU DEL ÁMBITO "1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU"  
"1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU" EREMUAREN UJP" REN ALDAKETA

FEBRERO 2013 OTSAILA



INGURUMEN, LURRALDE  
PLANGINTZA, NEKAZARITZA  
ETA ARRANTZA SAILA



2012 IRA. SEP. 12

Ordezko Erregistro Nagusia  
Registro General Central

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 355746

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, Apuntamendu Udala  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, ERREGISTRO OROKORRA IRUN REGISTRO GENERAL  
AGRICULTURA Y PESCA



ALKATE JAUN/ANDEREA  
IRUNGO UDALA  
SAN JUAN HARRIA PLAZA, 1  
20304 IRUN (GIPUZKOA)

Ref: SC-90/06 (IB)

**Gaia:** Kutsatzaileak dituzten materialak  
industeko baimena ematen dion ebazpena.

Honekin batera bidaltzen dizut Ingurumen sailburuordearen ebazpenaren kopia. Ebazpen horren bidez, ELIZATXO, S.A enpresari Irunen (Gipuzkoa), Porcelanas Bidasoa, S.A eta Zubelzu, S.L. enpresak zeudeneko lursailean kutsatzaileak dituzten materialak industeko, otsailaren 4ko 1/2005 Legean, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoan araututako lurzoruaren kalitatearen gaineko adierazpena egiteko prozeduraren arabera.

Ebazpen horrek ez du administrazio bidea agortzen eta aurka gora jotzeko errekurtsoa jarri ahal izango zaio Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza sailburuari, hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik kontatzen hasita, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legaren (urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak aldatutakoa) 114. eta ondorengo artikuluek ezarritakoarekin bat etorritik.

Begirunez.

Vitoria-Gasteiz, 2012ko irailaren 3a

EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
INGURUMEN, LURRALDE  
ETA ARRANTZA SAILA  
IRUNGO UDALA

JUAN IGNACIO ESCALA URDAPILLET  
INGURUMENAREN KALITATEAREN ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL

**Asunto:** Resolución que autoriza la  
excavación de materiales con presencia de  
contaminantes.

Adjunto le remito copia de la Resolución de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se autoriza ELIZATXO, SA la excavación de materiales con presencia de contaminantes detectados en las antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa S.A. y Zubelzu S.L., en el término municipal de Irun (Gipuzkoa), en el marco del procedimiento de declaración de calidad del suelo regulado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Contra la citada Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo señalado en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Atentamente.

Vitoria-Gasteiz, a 3 de septiembre de 2012

Ingurumen eta Ingurumena  
Ingurumena y Medio Ambiente  
Zuzendaria / La Secretaria  
Ingurumena / Medio Ambiente



RESOLUCIÓN de 3 de septiembre de 2012 de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se autoriza a ELIZATXO, SA la excavación de materiales con presencia de contaminantes detectados en las antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa S.A. y Zubelzu S.L., en el término municipal de Irun (Gipuzkoa), en el marco del procedimiento de declaración de la calidad del suelo de regulado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

RESULTANDO que Elizatxo, S.A. ha solicitado ante el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco el inicio del expediente para la declaración de la calidad del suelo correspondiente a las antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa S.A. y Zubelzu S.L., en el término municipal de Irun (Gipuzkoa) de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.d del artículo 17 de la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, adjuntando a su solicitud la siguiente documentación:

- Con fecha 8 de noviembre de 2011, el documento "*Investigación Exploratoria de la calidad del suelo y Plan de Excavación de las antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa, S.A. y Zubelzu S.L. en Irun, Gipuzkoa (Código geoiker 20045-00056 y 20045-00169)*"

El documento "*Investigación Exploratoria de la calidad del suelo y Plan de Excavación de las antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa, S.A. y Zubelzu S.L. en Irun, Gipuzkoa (Código geoiker 20045-00056 y 20045-00169)*" menciona como fuente consultada el documento "*Informe de la investigación exploratoria. ICS emplazamiento situado en Irun*" realizado por IRAGAZ, cuando las actividades seguían en activo y recibido en el órgano ambiental con fecha de 8 de noviembre de 2006.

RESULTANDO que la solicitud formulada incorpora la investigación de la calidad del suelo elaborada por GEYSER HPC SAU como entidad acreditada, de conformidad con lo que se establece en el Capítulo III de la Ley 1/2005, de 4 de febrero.

RESULTANDO que la documentación presentada señala que el emplazamiento, de 34.636 m<sup>2</sup>, se encuentra incluido en el *Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente*



*contaminantes del suelo*, con los códigos 20045-00056 y 20045-00169 por haber soportado las actividades de Fabricación de grasas y aceites (CNAE 15.4) desde 1928 hasta 1957, la actividad de Fabricación de artículos cerámicos domésticos y ornamentales (CNAE 26.210) desde 1935 hasta 2009; y la actividad de fabricación de materiales eléctricos, aparatos de radio y TV desde 1988 hasta 2009.

RESULTANDO que en el emplazamiento se está promoviendo la edificación de ocho bloques de viviendas, todas ellas con dos plantas subterráneas para garajes.

RESULTANDO que, en relación con la gestión de la ruina industrial, se ha presentado la siguiente documentación:

- Con fecha 21 de julio de 2010, los documentos titulados "*Estudio de la ruina industrial de un emplazamiento localizado en el Término municipal de Irun, Gipuzkoa (Código geoiker: 20045-00169)*" y "*Adenda al estudio de la ruina industrial de un emplazamiento localizado en el término municipal de Irun, Gipuzkoa (Código geoiker: 20045-00169)*"
- Con fecha 30 de junio de 2011, el documento "*Estudio de la ruina Industrial de la antigua empresa Porcelanas Bidasoa, S.A. localizada en el Término Municipal de Irun, Gipuzkoa. (Código geoiker 20045-00056)*"

RESULTANDO que, con fecha 21 de marzo de 2011, en atención a la documentación aportada relativa a la ruina industrial elaborada, asimismo, por entidad acreditada, el órgano ambiental autorizó el inicio de los trabajos de gestión de los residuos y descontaminación de las instalaciones y edificaciones de Zubelzu, S.L, requiriéndose el seguimiento ambiental continuado durante las labores previstas y la presentación de las certificaciones correspondientes previo a la obtención de la correspondiente autorización de demolición de la edificaciones existentes. Se requirió asimismo la presentación, a la finalización de los trabajos previstos, de la documentación acreditativa de las actuaciones llevadas a cabo en el emplazamiento.

RESULTANDO que, con fecha 10 de agosto del 2011, en atención a la documentación aportada relativa a la ruina industrial elaborada, asimismo, por entidad acreditada, el órgano ambiental autorizó el inicio de los trabajos de gestión de los residuos y descontaminación de las instalaciones y edificaciones de Porcelanas Bidasoa, S.A., requiriéndose el seguimiento ambiental continuado durante las labores previstas y la presentación de las certificaciones correspondientes previo a la obtención de la correspondiente autorización de demolición de la edificaciones existentes. Se requirió

Rit



asimismo la presentación, a la finalización de los trabajos previstos, de la documentación acreditativa de las actuaciones llevadas a cabo en el emplazamiento.

**RESULTANDO** que con fecha 19 de junio de 2012, y previa solicitud del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca formulada a tal efecto, se recibe en este órgano una certificación de dominio y cargas, emitida por el Registro de la Propiedad de Irún, en la que se indica que las fincas sobre las que se han pedido información correspondiente a la finca de Irún nº 16.741, del Tomo 1.199, Libro 905, al Folio 208; y la finca nº 16.553, del Tomo 1.480, Libro 1.129, fueron aportadas al PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL ÁMBITO 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU, aprobado definitivamente con fecha 18 de mayo de 2011, por Resolución de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Irún y que las nuevas fincas resultantes e incluidas en el planeamiento urbanístico son las siguientes:

Finca nº	de	Libro	Tomo	Folio	Propietario	Cargas
58387 (LP1)	Irún	1281	1677	208	Ayuntamiento de Irún	
58388 (A-B)	Irún	1281	1677	210	ELIZATXO SA	Hipotecas a favor de Hacienda Foral de Gipuzkoa y Diputación Foral de Gipuzkoa
58389 (A-B)	Irún	1281	1677	218	ELIZATXO SA	Hipotecas a favor de Hacienda Foral de Gipuzkoa y Diputación Foral de Gipuzkoa
58390 (A-B)	Irún	1284	1680	1	ELIZATXO SA	Hipotecas a favor de Hacienda Foral de Gipuzkoa y Diputación Foral de Gipuzkoa
58392 (LP2)	Irún	1284	1680	14	Ayuntamiento de Irún	
58393 (C-D)	Irún	1284	1680	16	ELIZATXO SA	Hipotecas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social
58394 (C-D)	Irún	1284	1680	26	ELIZATXO SA	Hipotecas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social
58395 (C-D)	Irún	1284	1680	36	ELIZATXO SA	Hipotecas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social



58396 (E)	Irún	1284	1680	46	ELIZATXO SA	Hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián
58397 (F)	Irún	1284	1680	56	ELIZATXO SA	Hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián
58398 (G)	Irún	1284	1680	66	Ayuntamiento de Irún	
58399 (H)	Irún	1284	1680	76	Ayuntamiento de Irún	
58400 (LJ1)	Irún	1284	1680	86	Ayuntamiento de Irún	
58401 (LJ2)	Irún	1284	1680	88	Ayuntamiento de Irún	
58402 (VL-1)	Irún	1284	1680	90	Ayuntamiento de Irún	
58403 (VL-2)	Irún	1284	1680	92	Ayuntamiento de Irún	
58404 (LL)	Irún	1284	1680	94	Ayuntamiento de Irún	
58405 (LP-3)	Irún	1284	1680	96	Ayuntamiento de Irún	

RESULTANDO que con fecha 5 de julio de 2012, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, se procedió a dar traslado a ELIZATXO, SA, a HACIENDA FORAL GIPUZKOA, a la DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA, a TESORERÍA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL, a la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIAN, a MIGUEL IMAZ, S.A, al AYUNTAMIENTO DE IRUN y a GEYSER HPC de la propuesta de Resolución de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se declara la calidad del suelo correspondiente al emplazamiento objeto de investigación, en orden a que en el plazo de quince días se remitiera a este órgano cuantas consideraciones se estimasen oportunas.

RESULTANDO que, en cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, y dentro del plazo legal establecido a tal efecto, con fecha 18 de julio de 2012, Miguel Imaz, S.A.



comunica a este órgano ambiental que no presenta alegaciones ni ponen objeción alguna al contenido de la Propuesta de Resolución emitida por este órgano ambiental.

**RESULTANDO** que el resto de interesados no ha presentado alegación u observación alguna al contenido de la propuesta de resolución dentro del plazo legal establecido a tal efecto.

**CONSIDERANDO** que de la documentación presentada por ELIZATXO S.A de acuerdo con lo que establece el Capítulo III de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, se deriva lo siguiente:

- En el momento de la investigación las instalaciones se encuentran en proceso de desmantelamiento.
- El perfil tipo detectado en la parcela está compuesto por una solera presente en toda ella, a excepción de una pequeña zona entre las dos antiguas fábricas. Por debajo se detecta un nivel de relleno compuesto por limos arenas y ocasionalmente restos de ladrillos con una profundidad de hasta 0,5 m, si bien hay zonas en las que alcanza los 3,9 m. En algunos puntos este nivel ha presentado una coloración gris y olor a hidrocarburo, e incluso se detecta coloración negruzca. Por debajo se encuentra el terreno natural compuesto por limos arenosos marrones. El nivel freático se ha localizado a 2-3 m de profundidad y el sentido del flujo subterráneo se ha estimado hacia el NE.
- En la investigación exploratoria se han ejecutado 24 calicatas, 13 sondeos ligeros y 3 sondeos mecánicos para su posterior instalación como piezómetros. La analítica realizada varía en cada PDM, en función de los posibles contaminantes asociados, de tal manera que, en suelo, se han analizado TPH en 80 muestras; metales pesados en 52 muestras; PAH en 24 muestras; BTEX en 16 muestras, cianuros en 4 muestras y PCB en 25 muestras. Con respecto a las analíticas de aguas subterráneas, se ha tomado un total de 4 muestras (una por cada piezómetro instalado y una de un piezómetro instalado en la investigación de 2006) analizándose en todas ellas metales pesados, TPH, PAH, BTEX, cianuros y PCB. Asimismo, 5 muestras de suelo se han analizado como residuo según lo establecido en el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero*.
- En un total de 14 muestras de suelos se han superado los 50 mg/kg establecidos como valor límite para los TPH, presentando concentraciones entre 55 y 2.200 mg/kg. Se indica que en la investigación realizada por IRAGAZ en 2006, las concentraciones máximas detectadas para TPH fueron de 3.000 mg/kg. Posteriormente se ha realizado una valoración del riesgo asociado a esta concentración por comparación con los valores de Riesgo Serio para la Salud Humana de las fracciones alifáticas y aromáticas de TPH establecidos por el documento holandés "*Technical Evaluation of the Intervention Values for Soil/Sediment and Groundwater*" de febrero de 2001,

235



concluyéndose que el riesgo para la salud humana derivado de estas concentraciones es admisible.

- En 4 muestras de suelo se ha superado el VIE-B para uso urbano para los PCB, establecido en 0,08 mg/kg, al detectarse concentraciones entre 0,08-1,17 mg/kg. Un total de 22 muestras han superado el VIE-B urbano establecido en 150 mg/kg para el plomo, al presentar concentraciones entre 150 y 4.300 mg/kg. En relación a la afección por PAH, una muestra ha superado los valores VIE-B uso urbano para el benzo(a)antraceno al detectarse una concentración de 12 mg/kg (sobre 2 mg/kg del valor establecido); para el benzo(a)pireno con una concentración de 11 mg/kg (sobre 0,2 mg/kg del valor establecido); para el benzo(b)fluoranteno con una concentración de 7,3 mg/kg (sobre 2 mg/kg del valor establecido); para el indeno(1,2,3 cd)pireno al presentar una concentración de 4,9 mg/kg (sobre 3 mg/kg del valor establecido) y para el dibenzo(ah)antraceno con una concentración de 1,2 mg/kg (sobre 0,3 mg/kg del valor establecido).
- Con respecto a las aguas subterráneas ninguno de los parámetros analizados ha superado los valores de intervención establecidos en la normativa holandesa.
- De las 5 muestras analizadas para determinar su gestión en vertedero, 3 de ellas se corresponden con el nivel de relleno, y 2 con el nivel del terreno natural. En una de las muestras de relleno se ha detectado una concentración de 97.000 mg/kg de COT, superando el valor límite de un vertedero de residuos peligrosos (esta muestra se encuentra asociada al relleno detectado en la cata 4 que presentaba coloración negruzca). Otra muestra de relleno ha superado el valor límite establecido en un vertedero de residuos inertes al presentar una concentración de 1.200 mg/kg de sulfatos y 2.200 mg/kg de TPH (esta muestra se asocia con el relleno de la cata 6 donde se ha detectado olor a hidrocarburo). Una de las muestras de terreno natural, ha superado los valores admisibles en un vertedero de inertes al presentar una concentración de fluoruro de 20 mg/kg.
- A partir de los resultados obtenidos, en el informe se recomienda gestionar el terreno natural en un vertedero de inertes, al considerar la superación del fluoruro como puntual y en un margen reducido. En cuanto al nivel de relleno compuesto por arenas, gravas y ladrillos de color negro en el que se ha detectado 97.000 mg/kg de COT, se indica que al presentar una concentración de COD de 34 mg/kg se estima aconsejable gestionar dicho material en un vertedero de residuos no peligrosos. El resto de material se gestionará en función de los resultados obtenidos.
- El Plan de Excavación indica que se procederá a la construcción de 8 bloques de viviendas todos ellos con dos plantas de garajes subterráneos. Para ello se contempla elevar la cota del terreno actual unos 6 m. No obstante, existen zonas en las que es necesario excavar por motivos constructivos, como se indica a continuación:
  - Bloques A y B: Se excavará una superficie de 1.818 m<sup>2</sup> unos 2-3 metros. El cálculo de volumen estimado es de 4.181,4 m<sup>3</sup>.

R10

- Bloque C y D: Se excavará una superficie de 947 m<sup>2</sup> unos 2-3 metros para lo cual se estima necesario retirar un total de 2.178,1 m<sup>3</sup>. Por otro lado, dentro de estos bloques se retiraran 30 cm de material en 668 m<sup>2</sup>, y un metro de una superficie de 433 m<sup>2</sup>, lo que supone la gestión de 633,4 m<sup>3</sup>.
  - Bloque E: Se rebajará una superficie de 648 m<sup>2</sup> unos 70 cm de profundidad, lo que implicará una retirada de 453,6 m<sup>3</sup> de material
  - Bloque F; Será necesario gestionar un total de 1.584 m<sup>3</sup> por la excavación de 1,1 m de profundidad en 1.440 m<sup>2</sup>.
  - Bloque G: Se excavará unos 50 cm de profundidad en una superficie de 2.128 m<sup>2</sup> por lo que se estima necesario gestionar un total de 1.064 m<sup>3</sup>
  - Bloque H: Esta previsto rebajar la cota unos 2,7 m en una superficie de 90 m<sup>2</sup> por lo que será necesario gestionar un total de 243 m<sup>3</sup>
  - Además se propone la retirada de unos 860 m<sup>3</sup> de material donde se han superado los 500 mg/kg de TPH, pero que se ubica fuera de la zona a excavar por proyecto constructivo.
- RS
- Se propone como vía de eliminación de estos materiales contaminados la excavación y la gestión en vertedero autorizado. La gestión propuesta para el terreno natural es gestionarlo en un vertedero de residuos inertes, junto con la mayoría de relleno localizado en el emplazamiento, a excepción del relleno de color negro localizado en la cata 4, y el relleno gris con olor a hidrocarburos de la cata 6 que se propone gestionar en vertedero de residuos no peligrosos. Asimismo, se recomienda gestionar en vertedero de residuos no peligrosos los puntos de muestreo ubicados en zonas a excavar, en los que no se han tomado muestras según Decreto 49/2009, pero en los que se ha superado los 500 mg/kg de TPH o VIE -B Urbanos para los PAH.
  - Se indica que los materiales existentes en el emplazamiento con concentraciones menores a 500 mg/kg de TPH, y que además se encuentren fuera de los límites de afección por plomo, PCB y PAH, podrían ser reutilizados en el propio emplazamiento.
  - Se establece la toma adicional por cada 500 m<sup>3</sup>, en función de las áreas a excavar que serán sometidas a la analítica de *Decreto 49/2009, de 24 de febrero*, determinación de cadenas aromáticas-alifáticas de hidrocarburos y plomo sobre muestra seca.
  - Se realizarán controles del agua subterránea de manera mensual en las que se analizarán TPH, plomo, PAH y PCB.
  - La verificación de la calidad del suelo remanente tras la excavación se realizará mediante muestreo basado en lo dispuesto al efecto en el *Decreto 199/2006 de 10 de octubre*. En un principio se estima que en la zona de bloques A-B, se analizarán 16 muestras en el vaso de la excavación y 23 a lo largo de las distintas paredes para analizar TPH y Pb; en la zona de los bloques C-D se analizarán 21 muestras en el fondo de la excavación y 36 en las paredes, para analizar TPH, Pb y PCB; en el bloque E se analizarán los TPH y el Pb en 7 muestras repartidas en el vaso de la excavación y



16 en las paredes; en el bloque F se analizarán los TPH y el Pb en 13 muestras repartidas en el vaso de la excavación y 19 en las paredes; en el bloque G se analizarán los TPH, PAH y el Pb en 15 muestras repartidas en el vaso de la excavación y 20 en las paredes; y en el bloque H se analizará el Pb en 2 muestras del vaso y 7 de las paredes. Asimismo también se plantea el estudio de suelo remanente en las zonas del entorno donde se ha superado los 500 mg/kg de TPH.

- Teniendo en cuenta las necesidades constructivas y las delimitaciones establecidas de la afección detectada en la investigación exploratoria no se prevé retirar la totalidad de los materiales que superan los VIE B para el uso establecido o el valor de 50 mg/kg para los TPH. Por eso se considera que tras la excavación se debe realizar un ACR a partir del nuevo escenario y de los resultados analíticos de calidad del suelo remanente. Para la realización del ACR se propone valorar la necesidad de muestreos adicionales.

**CONSIDERANDO** la propuesta de actuación realizada por GEYSER HPC y definida en los documentos "*Investigación Exploratoria de la calidad del suelo y Plan de Excavación de la antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa, S.A. y Zubelzu S.L. en Irun, Gipuzkoa (Código geoiker 20045-00056 y 20045-00169)*" consistente en la excavación selectiva, muestreo adicional, la carga y transporte directos, bajo la supervisión continua de técnico especializado en suelos contaminados, de los materiales con presencia de contaminantes hasta el vertedero autorizado previsto, de conformidad con los resultados de dicha caracterización.

**CONSIDERANDO** que el apartado 1.d del artículo 17 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, establece que corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo, de acuerdo con el procedimiento que se regula en el Capítulo IV de la Ley cuando se lleve a cabo un cambio de calificación de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

**CONSIDERANDO** la competencia de este órgano para el dictado de la presente Resolución de conformidad con la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 629/2009, de 22 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca.

**VISTOS** la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y



estándares para la declaración de suelos contaminados y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y demás normativa de general aplicación.

## RESUELVO

Primero.- Autorizar a ELIZATXO, SA la excavación de materiales con presencia de contaminantes detectados en las antiguas instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa, S.A. y Zubelzu, S.L. en el término municipal de Irún (Gipuzkoa), de conformidad con el plan de excavación presentado y con estricto cumplimiento de las condiciones y requisitos que en esta Resolución se señalan.

El plazo establecido para el inicio de la excavación objeto de la presente autorización se cifra en 3 meses. Transcurrido dicho plazo podrá declararse la caducidad de la misma, salvo solicitud de prórroga formulada por el promotor por causas debidamente justificadas.

La presente resolución se formula en relación con el emplazamiento señalado en el párrafo anterior, y afecta a las fincas que se identifica a continuación:

- Finca de Irún nº 58387 (LP1) del Tomo 1677, Libro 1281, al Folio 208. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58388 (A-B) del Tomo 1677, Libro 1281, al Folio 210. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58389 (A-B) del Tomo 1677, Libro 1281, al Folio 218. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58390 (A-B) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 1. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58392 (LP2) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 14. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58393 (C-D) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 16. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58394 (C-D) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 26. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58395 (C-D) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 36. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58396 (E) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 46. Registro de la Propiedad de Irún.



- Finca de Irún nº 58397 (F) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 56. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58398 (G) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 66. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58399 (H) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 76. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58400 (LJ1) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 86. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58401 (LJ2) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 88. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58402 (VL1) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 90. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58403 (VL2) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 92. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58404 (LL) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 94. Registro de la Propiedad de Irún.
- Finca de Irún nº 58405 (LP3) del Tomo 1680, Libro 1284, al Folio 96. Registro de la Propiedad de Irún.

En el Anexo de esta Resolución se incorpora el plano de ubicación de la zona a excavar.

**Segundo.-** El plan de actuación objeto de aprobación deberá ejecutarse bajo la supervisión continua de un técnico especialista en suelos contaminados, por lo que se requiere que con carácter previo a la excavación se comunique a este órgano ambiental la persona responsable de esta supervisión y la fecha de inicio propuesta.

**Tercero.-** Será necesaria la caracterización adicional del material que va a ser excavado por proyecto constructivo, considerándose adecuado el planteamiento realizado en el Plan de excavación. El muestreo se realizará por tanto en acopio o bien in situ en unidades de decisión con un volumen no superior a 500 m<sup>3</sup>. Con carácter previo a la evacuación de los materiales con presencia de contaminantes detectados en el emplazamiento, deberán remitirse al órgano ambiental los resultados analíticos de las unidades de decisión e información respecto al destino concreto previsto para las mismas mediante el correspondiente documento de aceptación emitido por gestor autorizado al efecto. Los materiales deberán ser gestionados de acuerdo a la normativa actual existente al respecto, siendo de aplicación los criterios del *DECRETO 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.*



Los criterios generales que se deben cumplir de cara a la gestión de los materiales a excavar, siempre que se informe al órgano ambiental y que los resultados de las caracterizaciones lo permitan, son los siguientes:

- Si se superan los VIE-B para el futuro uso establecido los suelos excavados deberán ser gestionados de acuerdo al *DECRETO 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.*
- Si se encuentran por debajo de los VIE-B, o el valor de 500 mg/kg para los TPHs, cumpliendo con las distintas fracciones que establece el RIVM holandés en 2001 en el *RIVM report 711701023: Technical evaluation of the Intervention Values for Soil/sediment and Groundwater. Human and ecotoxicological risk assessment and derivation of risk limits for soil, aquatic sediment and groundwater. (February 2001)*, los suelos excavados podrán ser reutilizados como rellenos en la propia obra, siempre dentro de la parcela inventariada, a ser posible en las zonas destinadas a los usos menos sensibles como viales o para trasdosar muros, y en zonas donde la contaminación sea similar. En caso de no ser así, deberán ser gestionados de acuerdo con el *DECRETO 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.*
- En el caso de que se trate de suelo natural y la analítica cumpla con VIE-A se podrá reutilizar en el propio emplazamiento o en su caso gestionar en un relleno autorizado.

*725*

**Cuarto.-** En el caso de detectarse durante las labores de excavación la presencia del antiguo depósito, no localizado hasta la fecha, o de algún otro, deberá procederse a su puesta fuera de servicio en base al *REAL DECRETO 1416/2006, de 1 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 06 «Procedimiento para dejar fuera de servicio los tanques de almacenamiento de productos petrolíferos líquidos»*, debiéndose hacer entrega de copia de la documentación acreditativa de dichos trabajos en el informe final a entregar al órgano ambiental.

**Quinto.-** En el caso de que durante la excavación se detecten contaminantes no identificados durante la investigación en su día efectuada o, en aquellos contaminantes que sí hubieran sido detectados, concentraciones que superen significativamente las cuantificadas en dicha investigación, ELIZATXO, S.A. o, en su defecto, la persona especialista en suelos contaminados responsable de la supervisión medioambiental de la actuación deberá informar de manera inmediata al órgano ambiental, justificando la vigencia de los destinos propuestos y acreditados según el apartado anterior o, en su defecto, proponiendo destinos alternativos acordes con los nuevos contaminantes y/o concentraciones detectados. El órgano ambiental validará la vía de gestión propuesta con

carácter previo a la evacuación de los materiales en los que se hayan dado las circunstancias señaladas.

**Sexto.-** En el caso de que aflore el nivel freático (la cota de excavación llega en algunas zonas a los 2,7 m de profundidad) las aguas subterráneas deberán ser gestionadas de manera adecuada, por lo que en el caso de vertido a la red de alcantarillado se requerirá la previa autorización del organismo competente, debiendo acreditarse ante la Viceconsejería de Medio Ambiente la disponibilidad de dicha autorización.

**Séptimo.-** Se requiere la realización de la campaña mensual propuesta de control de la calidad de las aguas subterráneas en todos los piezómetros de la parcela mientras dure la excavación, así como una campaña final tras la excavación en la que se analicen TPH, plomo, PAH y PCB, tal y como se plantea en el Plan de Excavación. En el caso de que las obras de excavación anulen alguno de los piezómetros existentes se debe tener prevista la reposición del mismo en el punto más cercano aguas abajo.

**Octavo.-** En orden a garantizar la seguridad y salud laboral de todos los trabajadores y trabajadoras durante la realización de las labores de excavación, la entidad deberá cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales y en cualquiera otras disposiciones legales en vigor que resulten de aplicación.

**Noveno.-** Tras la finalización de la excavación selectiva se deberá llevar a cabo la realización de la campaña prevista de caracterización de la calidad de suelo remanente según los criterios recogidos en el *Decreto 199/2006, de 10 de octubre, por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo y se determina el contenido y alcance de las investigaciones de la calidad del suelo a realizar por dichas entidades*, que deberá permitir verificar que no se superan los valores VIE-B para uso urbano. En todas las muestras tomadas se deberá analizar TP y plomo; además, en aquellas muestras relacionadas con los Bloques C-D-E se deberá analizar PCB y en las muestras relacionadas con el Bloque G se analizarán PAH. No obstante, la analítica de suelo remanente se deberá completar en estas zonas en el caso de que la analítica en base a lo establecido en *DECRETO 49/2009, de 24 de febrero*, detecte la superación de VIE-B en contaminantes distintos a los encontrados en la investigación exploratoria.

Los valores objetivo de la excavación de saneamiento serán los VIE B para uso urbano del suelo en el caso del plomo, PCB y PAH, y los valores de intervención propuestos por el RIVM para los hidrocarburos totales del petróleo (RIVM report 711701023). En el caso de que los resultados de una muestra superasen alguno de los citados valores de referencia, se deberá proceder a la sobreexcavación del área definida por la muestra hasta lograr

REB



que se hallen por debajo de dichos niveles o deberán considerarse conjuntamente con los resultados obtenidos en el marco de la investigación detallada a ejecutar en la zona donde no se prevé excavar, y mediante un Análisis Cuantitativo de Riesgos establecer si existe o no riesgo en la parcela para el uso futuro y establecer los valores objetivo.

**Décimo.-** A la finalización de los trabajos de excavación y control ambiental, se presentará ante la Dirección de Calidad Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco un informe final descriptivo de todos los trabajos ejecutados en la parcela, detallando la metodología empleada, detalle de los trabajos realizados para la anulación y gestión del depósito enterrado si fuese localizado, resultados de las caracterizaciones de muestras de agua analizadas, destino de éstas si se hubiese alcanzado el nivel freático, destino de los rellenos y suelos excavados con su correspondiente documentación de gestión, y resultados de la calidad del suelo remanente según metodología del citado Decreto 199/2006.

**Undécimo.-** Dado que no se prevé retirar por las necesidades constructivas la totalidad de los materiales que superan los VIE B para el uso establecido, la investigación exploratoria se debe completar con una investigación detallada que delimite tanto en extensión como en profundidad la afección detectada en el emplazamiento, y establezca mediante el correspondiente Análisis Cuantitativo de Riesgos, si existe o no riesgo en la parcela para el uso futuro.

**Décimosegundo.-** La emisión de la declaración de la calidad del suelo correspondiente al emplazamiento objeto de la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, quedará supeditada a la verificación, por la Viceconsejería de Medio Ambiente, de los resultados de la campaña de caracterización de la calidad del suelo remanente, de conformidad con lo requerido en los apartados anteriores, y de los resultados obtenidos en la investigación detallada a realizar en la zona donde no se prevé la excavación de materiales.

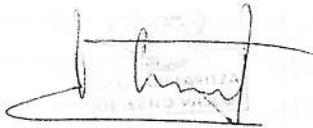
**Decimotercero.-** Comunicar el contenido de la presente Resolución a ELIZATXO, SA, a HACIENDA FORAL GIPUZKOA, a la DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA, a TESORERÍA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL, a la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIAN, a MIGUEL IMAZ, S.A, al AYUNTAMIENTO DE IRUN y a GEYSER HPC.

**Decimocuarto.-** Comunicar que contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, en el plazo de un mes, a

RT

contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo señalado en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

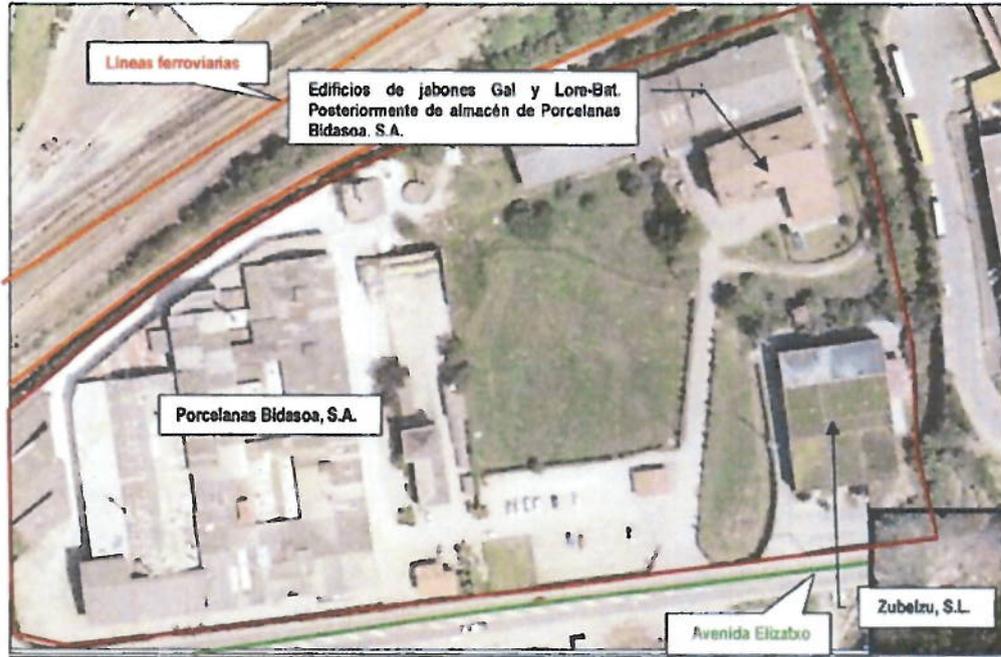
Vitoria-Gasteiz, a 3 de septiembre de 2012



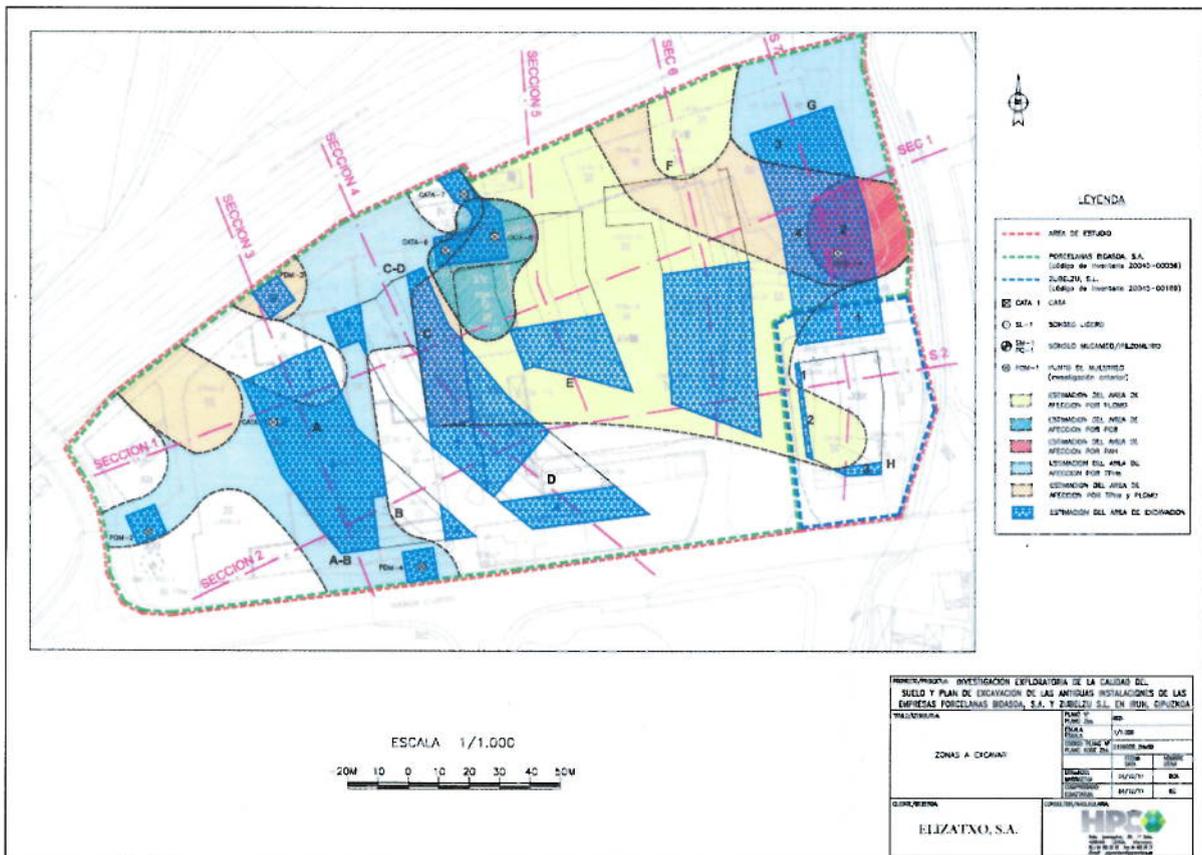
Arantza Leturiondo  
INGURUMEN SAILBURUORDEA  
VICECONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE

RET

ANEXO  
LÍMITES DE LA PARCELA OBJETO DE RESOLUCIÓN



LÍMITES DE LOS BLOQUES Y ÁREAS A EXCAVAR





25 JUL 2012

SARRERA	IRTEERA
Zkia. 55	Zkia. 556/1920

IRUNGO UDALA  
PLAZA SAN JUAN ARRIA, 1

20300 - IRÚN

**Para cualquier información cítese nuestra referencia.  
Edozein informazio nahi izanez gero gure erreferentzia adierazi.  
Ref./Erref.: AO-G-2012-0055**

Honekin batera doakizu:

**EBAZPENA, 2012ko uztailaren 2ekoa, Uraren Euskal Agentziako Zuzendari Nagusiarena, MIGUEL IMAZ, S.A. enpresari baimena ematen zaio, IRUNGO UDALERRIAN (GIPUZKOA), UGALDE ERREKASTOAREN EZKERRALDEKO ZAINITZA GUNEAN, 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU EREMUAN URBANIZAZIO ETA ETXEBIZITZA ERAIKETA LANAK.**

Donostia-San Sebastián, 2012ko uztailaren 25a

Adjunto remito:

**RESOLUCIÓN de 02 de julio de 2012, del Director General de la Agencia Vasca del Agua, por la que se autoriza a MIGUEL IMAZ, S.A. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL ÁMBITO 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU, EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES DE LA MARGEN IZQUERDA DE LA REGATA UGALDE, EN EL T.M. DE IRUN (GIPUZKOA).**

Donostia-San Sebastián, a 25 de julio de 2012

**BAIMEN ETA EMAKIDE ARLO-ARDURADUNA  
RESPONSABLE DEL AREA DE AUTORIZACIONES Y CONCESIONES**

**ura**  
ur agentzia  
agencia vasca del agua  
oficina de las cuencas cantábricas orientales  
ekialdeko kantauriar arroen bulegoa  
**Xabier Iribar Sorazu**

Hirigintza eta Ingurumena  
Urbanismo y Medio Ambiente  
Idazkaria / La Secretaria  
Ikus-onetsita / Visado



### **ANEXO III.- Informe URA**

---

MODIFICACIÓN DEL PAU DEL ÁMBITO "1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU"  
"1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU" EREMUAREN UJP" REN ALDAKETA

FEBRERO 2013 OTSAILA

*Para cualquier información cítese nuestra referencia.  
Edozein informazio nahi izanez gero gure erreferentzia adierazi.*  
Ref./Erref.: AO-G-2012-0055

EBAZPENA, 2012ko uztailaren 2koa, Uraren Euskal Agentziako Zuzendari Nagusiarena; honen bidez, baimena ematen zaio MIGUEL IMAZ, S.A.ri, IRUNGO UDALERRIAN (GIPUZKOA), UGALDE ERREKASTOAREN EZKERRALDEKO ZAINZA GUNEAN, 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU EREMUAN URBANIZAZIO ETA ETXEBIZITZA ERAIKETA LANAK egiteko.

RESOLUCIÓN de 2 de julio de 2012, del Director General de la Agencia Vasca del Agua, por la que se autorizan a MIGUEL IMAZ, S.A. las OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL ÁMBITO 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU, EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES DE LA MARGEN IZQUERDA DE LA REGATA UGALDE, EN EL T.M. DE IRUN (GIPUZKOA).

#### GERTAKARIAK

1.- 2012ko martxoaren 28an, MIGUEL IMAZ, S.A. enpresak, Uraren Euskal Agentziako Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan aurkeztu zuen IRUNGO UDALERRIAN (GIPUZKOA), UGALDE ERREKASTOAREN EZKERRALDEKO ZAINZA GUNEAN, 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU EREMUAN URBANIZAZIO ETA ETXEBIZITZA ERAIKETA LANAK egiteko baimena lortzeko espedientea hasteko eskaera, eta horretarako beharrezko agiriak.

2.- Eskaera jendaurrean jarri zen 2012ko maiatzaren 2ko GAO, 82. alean eta 2012ko maiatzaren 11ean Jaizubiako "A" Partzelen Jabeen Elkarreak idatzi bat aurkeztu zuen, espedientearen izapidetzean eta ebazpen honen baldintzetan kontuan hartu dena.

3.- Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoa 2012/06/28an egin zuen txostenean, eskatutako lanetarako baimena emateko

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1º. - Con fecha 28 de marzo de 2012, la empresa MIGUEL IMAZ, S.A., presentó en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua la solicitud de inicio de expediente de autorización para OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL ÁMBITO 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU, EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES DE LA MARGEN IZQUERDA DE LA REGATA UGALDE, EN EL T.M. DE IRUN (GIPUZKOA), acompañada de la documentación preceptiva.

2º.- La preceptiva información pública tuvo lugar en el BOG nº 82 de fecha 2 de mayo de 2012, presentándose el 11 de mayo de 2012 un escrito de la Asociación de Propietarios de Parcelas "A" de Jaizubia que se tiene en cuenta en la tramitación del presente expediente y en las condiciones de la autorización.

3º.- La Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales emite informe el 28/06/2012 proponiendo la autorización





proposamena egin zuen, baldin eta MIGUEL IMAZ, S.A. enpresak txostenean jasotako zehaztapenak betetzen baditu.

de obras solicitada, condicionada al cumplimiento por MIGUEL IMAZ, S.A. de las especificaciones contenidas en el mismo.

## OINARRI JURIDIKOAK

## FUNDAMENTOS DE DERECHO:

### I) JURIDIKO-FORMALAK:

### I) DE ORDEN JURÍDICO FORMAL

1.- Ekainaren 23ko 1/2006 Uraren Legearen 7. artikulua eta harekin bat datozenek ezartzen dutenaren arabera, Uraren Euskal Agentziari dagokio ur-baliabideak antolatu eta ematea, eta baimenak ematea ere bai, oso-osorik Euskal Autonomia Erkidegoan dauden arroetan ur-jabari publikoa eta uren zein ibilguen polizia erabiltzeko edo aprobetxamendua egiteko.

1º.- De conformidad con el artículo 7 y demás concordantes de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, le corresponde a la Agencia Vasca del Agua la ordenación y concesión de los recursos hidráulicos, así como el otorgamiento de autorizaciones para la utilización o aprovechamiento del dominio público hidráulico y la policía de aguas y cauces en las cuencas comprendidas íntegramente en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- Uraren Euskal Agentziaren Estatutuen 7.2.a) artikulua ezartzen duenez (abenduaren 18ko 240/2007 Dekretuaren bidez onartu ziren), zuzendari nagusiari dagokio baimen hori ematea.

2º.- Según dispone el artículo 7.2.a) de los Estatutos de la Agencia Vasca del Agua (aprobados por Decreto 240/2007, de 18 de diciembre) le corresponde al Director General el otorgamiento de la presente autorización.

### II) JURIDIKO MATERIALAK

### II) DE ORDEN JURÍDICO MATERIAL

1- 1/2006 Legearen 30. artikuluan ezartzen denez, emakidak eta baimenak emateko araubidea uren arloko legeriari lotuta egongo da.

1º.- La Ley 1/2006 establece en su artículo 30 que el régimen de otorgamiento de concesiones y autorizaciones estará sujeto a la legislación en materia de aguas.

2.- Baimentzeko eskatu den lanekin, Ugalde errekararen (Jaizubia 1) erkidego barruko arrora isurtzen duen Jaizubia 1 ibairen ibilguaren poliziagunea erabiliko da, xedapen hauetan aurreikusi bezala: Uraren Legearen Testu Bateginaren 6.b artikulua eta Ur-jabari Publikoaren Araudia onartzen duen apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuaren 9. artikulua, 52.etik 54.erakoak, 78.a, 126 eta horiekin bat datozenak. Horren

2º.- La autorización de obra solicitada comporta la utilización de la zona de policía del cauce de la regata Ugalde (Jaizubia 1) vertiente a la cuenca interna del río Jaizubia 1, en la forma prevenida en el artículo 6.b) del Texto Refundido de Ley de Aguas y en los artículos 9, 52 a 54, 78, 126 y concordantes de Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, cuya tutela

guztiaren tutoretza Uraren Euskal Agentziari dagokio.

3.- Aurkeztu duten eskaeran, aurrekontua eta aipatutako araudietan jasotako baldintzak elkartzen dira. Herritarren interesa eta teknikarien proposamen-txostenean jasotako irizpideak kontuan izanda, bidezkoa da eskatu duten baimena ematea.

Aurreko egitezeko eta zuzenbideko oinarrien arabera, eta aipatutako xedapen arautzaileak eta oro har nahiz bereziki ezartzekoak diren gainerakoak ikusita,

incumbe a la Agencia Vasca del Agua.

3º.- En la presente petición concurren los presupuestos y requisitos contenidos en los preceptos normativos citados, por lo que teniendo en cuenta el interés público y los criterios contenidos en el informe-propuesta emitido, procede otorgar la autorización solicitada.

De acuerdo con los fundamentos de hecho y derecho precedentes y vistas las disposiciones normativas citadas, y las demás de general y especial aplicación,

#### HAU EBATZI DUT:

**LEHENENGOA.-** MIGUEL IMAZ, S.A.ri BAIMENA EMATEA IRUNGO UDALERRIAN (GIPUZKOA), UGALDE ERREKASTOAREN EZKERRALDEKO ZAINZA GUNEAN, 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU EREMUAN URBANIZAZIO ETA ETXEBIZITZA ERAIKETA LANAK egiteko. Honakoak dira kokapenaren datuak:

Lan ID-a: URBANIZACION  
PORCELANAS BIDASOA  
Arroa: Jaizubia-A  
Eragindako korrantea: Jaizubia 1  
Aldea: Ezkerra  
U.T.M. koordenadak: X=596.353  
U.T.M. koordenadak: Y=4.798.562  
Arroaren azalera: 8 km<sup>2</sup>  
Lekua: Irun  
Udalerria: Irun  
Lurralde Historikoa: Gipuzkoa  
Ibilgurainoko distantzia: 12m  
Urak hartua izateko arriskua: Uholdeak hartua izateko arriskua T= 10-500 urte  
LPS betetzea: BAI  
BGL: EZ  
ZEPA: EZ  
ARPSI: EZ

#### RESUELVO:

**PRIMERO.-** AUTORIZAR A MIGUEL IMAZ, S.A. las OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL ÁMBITO 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELTZU, EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES DE LA MARGEN IZQUERDA DE LA REGATA UGALDE, EN EL T.M. DE IRUN (GIPUZKOA), que se corresponde con los siguientes datos de situación:

ID Obra: URBANIZACION  
PORCELANAS BIDASOA  
Cuenca: Jaizubia-A  
Corriente Afectada: Jaizubia 1  
Margen: Izquierda  
Coordenadas U.T.M. ED 50: X=596.353  
Coordenadas U.T.M.ED 50: Y=4.798.562  
Superficie de la Cuenca: 8km<sup>2</sup>  
Lugar: Irun  
Término Municipal: Irun  
Territorio Histórico: Gipuzkoa  
Distancia Mínima al Cauce: 12m  
edificación  
Inundabilidad: Inundable T=10-500 años  
Cumplimiento PTS: SI  
LIC: NO  
ZEPA: NO



IIE: EZ  
Planeamenduko aurre txostena: BAI.  
Irungo HAPNren Aldaketa Zehatza  
1.3.01 "Porcelanas Bidasoa", 1.3.03  
"Elizatzxo" eremuetan eta IP "Zubelzu"  
industri partzelan

ARPSI: NO  
EIA: NO  
Informe Previo de Planeamiento: SI.  
Modificación del PGOU referida a los  
ámbitos 1.3.01: Porcelanas Bidasoa,  
1.3.03: Elizatzxo y parcela industrial  
Zubelzu. (3HI-064/07-P03-A).

Porcelanas Bidasoa-Zubeltzu 1.3.01  
eremuaren G eta H partzelatan, 125  
etxebizitza eta urbanizazio lanak egin  
nahi dira. Eremu hau Ugalde  
errekastoaren ezker aldean kokatzen da,  
Iparraldean trenbidea eta hegoaldean  
gaur eguneko Elizatzxo etorbidea  
geratuaz. Horrez gain errekari  
naturaltasun bat emateko ere ekintzak  
burutzen dira. Ur zikinak, gaur eguneko  
hodi-biltzaile nagusira bideratzen dira.

Las obras consisten en la urbanización y  
construcción de 125 viviendas en las  
parcelas G y H del ámbito 1.3.01  
Porcelanas Bidasoa-Zubeltzu, situado en  
la margen izquierda de la regata Ugalde,  
con la zona ferroviaria al Norte y la  
actual avenida de Elizatzxo al Sur.  
Asimismo se llevan a cabo actuaciones  
para dotar de cierta naturalidad a la  
margen de la regata. Las aguas  
residuales se conectan al colector  
general existente.

Euskal Autonomia Elkarteak Ibaien eta  
Erreken Ertzak Antolatzeak Lurraldearen  
Arloko Planean ezartzen den  
ubidearekiko eraikinen gutxienez 12  
metrotako erretiroa betetzen da. Uholde-  
arriskuari dagokiola, HAPNren Aldaketari  
buruzko txostenean esaten zen, eraikin  
berriak 500 urteko errepika denbora  
duten ur boladen eraginez urpean gera  
daitekeen zonaren kota gainditu behar  
dutela (24,65). Baldintza hau betetzen da  
eraikinetan +25 kotara egitean. Horrez  
gain, errekaren eta urbanizazioaren  
artearen gune berdea uzten da, urtarrilaren  
11eko 9/2008 Errege Dekretuan  
jasotakoa beteaz.

Las edificaciones cumplen con el retiro  
mínimo de 12 metros respecto al cauce  
establecido en el Plan Territorial  
Sectorial de Ordenación de Márgenes de  
los Ríos y Arroyos de la CAPV. En  
cuanto a la inundabilidad, en el informe  
sobre la Modificación del PGOU se  
establecía que las nuevas edificaciones  
deben situarse a una cota tal que salven  
el riesgo asociado a una avenida de 500  
años de periodo de retorno (24,65  
m.s.n.m.), condición que se cumple al  
situarse las edificaciones a la cota +25.  
Por otra parte, se deja una zona verde  
entre el cauce y la urbanización  
cumpliendo con lo establecido en el Real  
Decreto 9/2008, de 11 de enero.

**BIGARRENA.-** Baimena emateko, bete  
egin behar dituzten mota horretako  
baimenei eskatzen zaizkien baldintzak:  
Uraren Legearenak, hura garatzen duten  
xedapenenak eta oro har ezartzekoak  
diren gainerakoak. Bereziki, hauek:

**SEGUNDO.-** La autorización queda  
condicionada al cumplimiento de las  
condiciones exigidas para las de su  
naturaleza por la Ley de Aguas, las  
disposiciones que la desarrollan y demás  
de general aplicación y, en particular de  
las siguientes:

**IZAERA PARTIKULARREKOAK.**

**DE CARÁCTER PARTICULAR**



1.- Lanak aurkeztutako agirien arabera egin beharko dira, baldin eta baimenaren baldintzak aldatzen ez badira.

2.- Ibai-ibilguaren ondoan 5 metroko zortasun-aldea irekita eta egoera naturalean utziko da, seinaleztatzeko zintarekin balizatuta, tarte horretan ibilgailuak pasa ez daitezen, eta materialak edo beteketak, etxolak edo ontziak, itxiturak edo kutxetak pilatu ez daitezen, ez aldi batean ez behin-behinean.

Ugalde errekaostaren kontserbazio egoera hobetzeko, bere ezker ibaiertzari naturaltasun bat emanez, zortasun-eremuaren jarraian ezponda etzan bat sortu beharko da. Gune honetan zein zortasun-eremuan birlandaketak burutu beharko dira ibaiertzeko bertako landarediaz; haltza, sahatsa, lizarra eta abar.

3.- Lanak darraien bitartean, Jaizubiako "A" Partzelen Jabeen Elkarteak ur hornidurarako duen eta Ugalde errekaostarekiko paralelo doan hodia babesteko beharrezko neurriak hartu beharko dira.

4.- Lanak direla-eta, ezingo dira isuriak, zaborrak, obra-hondakinak, etab. ibaira bota edo ur-bazterreko eremuan utzi. Soberakinak baimendutako hondakindegira batera eraman beharko dira.

5.- Behar adinako aurrerapenarekin, lanak hasiko direla jakinarazi beharko da Uraren Euskal Agentziako Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegora.

6.- Lanak, 24 hilabetean amaituko dira, lanak baimentzen direlako Ebazpena jakinarazten den egunetik hasita, eta

1.- Las obras deberán ejecutarse de conformidad con la documentación presentada, en tanto no sean modificadas por las condiciones de la autorización.

2.- Se mantendrá la franja de servidumbre de 5 metros del cauce en estado natural y libre, balizándolas con cinta señalizadora, para impedir el trasiego de vehículos, acopio de materiales o rellenos, casetas o recipientes, cierres, arquetas, etc. en dicha zona, sean provisionales o definitivos.

Para mejora el estado de conservación de la regata Ugalde dotando de cierta naturalidad a su margen izquierda, a continuación de la franja de servidumbre se deberá ejecutar un talud tendido y revegetar estas dos franjas con especies propias de ribera como alisos, sauces, fresnos etc.

3.- Durante la ejecución de los trabajos, se adoptarán las medidas de protección oportunas para la protección de la tubería de abastecimiento de agua de la Asociación de Propietarios de Parcelas "A" de Jaizubia que transcurre paralela a la regata Ugalde.

4.- Con motivo de las obras no se permite ningún tipo de vertido, escombros, restos de obra, etc. al río, o zona de ribera, debiendo trasladar los materiales sobrantes a un vertedero autorizado.

5.- Se comunicará, con suficiente antelación, a la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua el comienzo de las obras.

6.- Las obras deberán quedar terminadas en el plazo de 24 meses, desde la fecha de la notificación de la



idatziz jakinaraziko da lanak amaitu direla, lanak behin betiko onartzeko dagokion akta egiteko.

Lanak epe barruan ez eginez gero, luzapen bakarra eskatu ahal izango da, emandako epearen azken hilaren barruan. Lanak egin ezinaren arrazoiak, falta diren jarduerak eta lanak bukatzeko estimatzen den epea azalduz.

7.- Baimen honen babesean ez da onartuko ibaietako urik biltzea, ibaietara hondakin-urik isurtzea ezta ibilguetan kokatutako ondasunen aprobetxamendurik egitea, aurretik administrazio baimenik izan gabe.

## IZAERA OROKORREKOAK

1.- Baimen horrek, berariaz adierazitako ibilguaren poliziagunean jarduteko bakarrik gaitzen du, eta baimenaren baldintzak betetzen badira baino ez. Guneak, betiere, eutsi egingo dio bere izaerari: ezingo da bideratu baimendutakoa ez den erabileretara, eta bertan ezingo da beste eraikuntzarik egin. Lagapenik, trukerik, etab. ere ezingo da egin, aurretiazko baimenik gabe.

2.- Honako baimen honek ez du ur-jabari publikoa okupatu zein bertan erabilera edo aprobetxamendu berezi edo pribatiboa egiteko gaitzen.

3.- Baimena uraren legerian aurreikusitako ondorioetarako bakarrik ematen da, eta ez du zerikusirik beste organoren batzuek eman beharreko beste edozein baimen, eskumen edo administrazio-egintzarekin.

Resolución autorizando estas obras, notificando por escrito la terminación de las mismas, para realizar el acta de reconocimiento final, si procede.

Si las obras no se llevaran a cabo dentro de dicho periodo se podrá solicitar una única prórroga, antes del último mes del plazo otorgado, indicando los motivos por los que no se han podido realizar las obras, las actuaciones que restan y el plazo estimado de finalización de las mismas.

7.- Al amparo de la presente autorización no podrán efectuarse la captación de aguas del cauce, ni el vertido de residuales al mismo, ni el aprovechamiento de los bienes situados en los cauces, sin la previa autorización administrativa.

## DE CARÁCTER GENERAL

1.- La autorización habilita exclusivamente a la ejecución de la obra de referencia en la zona de policía de cauce expresamente señalada y con cumplimiento de las condiciones de la autorización. La zona mantendrá en todo caso su carácter y no podrá destinarse a usos distintos del autorizado, ni establecerse en ella otras construcciones, ni ser objeto de cesión, permuta etc., sin previa autorización.

2.- La presente autorización no conlleva habilitación ni para la ocupación, ni para el uso o aprovechamiento especial ni privativo del dominio público hidráulico.

3.- La autorización se otorga exclusivamente a los efectos previstos en la legislación de aguas, siendo por ello independiente de cualquier otro permiso, autorización o acto de intervención administrativa a conferir por otros órganos.





4.- Hirugarrenei kalterik eragin gabe eta jabetza-eskubideak salbu utzita ematen da baimena, eta nahitaezkoa da dauden zortasunak gorde edo ordezkatzeko beharrezko lanak egitea. Ertzetako erabilera publikoko zortasuna libre utzi beharko da betiere. Bide-zorra jarri behar izanez gero, Agentzia honi eskatu beharko zaio baimena, horren beharraren arrazoiak azalduta.

5.- Ekidin egin behar da betiere lanak egin bitartean erreka urak uhertzea, eta debekatuta geratzen da hondakin-materialak bertara botatzea eta ertzetan uztea.

6.- Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenak erabiliz, egoki irizten dion edozein ikuskaritza egin ahal izango du, baimendu diren obrak eraikitzekeo garaian nahiz obra horiek ustiatzeko garaian.

7.- Ustiapen osoa edo partziala egiteko, baimentzeko eskatu diren lanen amaierako azterketa-aktaren onespena beharko da. Ondorioz, obrak amaitzen direnean, Agentzia honi jakinarazi behar zaio, honek lanen amaierako onspenaren akta egin dezan. Akta horretan jasoko da baldintza horiek guztiak eta ezarri dakizkiokeen indarrean dauden xedapenak bete dituztela.

8.- Baimena emateko, ibai-arrantzaren eta arriskuan dauden espezieen babespen arloan indarrean dauden xedapenak eta arrain-hazkunderaren arloan erakunde eskudunak ezarritako berariazko aginduak bete behar dira, eta aginduak betearazteaz erakunde hori arduratuko da.

9.- Baimen honen inguruan edozein aldaketa egin ahal izateko, Uraren Euskal Agentziaren aurretiazko oniritzia

4.- La autorización se otorga sin perjuicio de tercero y salvo derecho de propiedad, con la obligación de ejecutar las obras necesarias para conservar o sustituir las servidumbres existentes. La servidumbre de uso público por los márgenes deberá quedar expedita en todo caso. Si fuera necesaria la imposición de una servidumbre de paso, deberá solicitarse a esta Agencia, justificándose su necesidad.

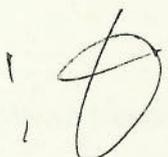
5.- Debe evitarse todo enturbiamiento de las aguas del río durante la realización de las obras, quedando prohibido arrojar al mismo materiales de desecho y depositarlos en sus márgenes.

6.- La Agencia Vasca del Agua, en el ejercicio de sus competencias, podrá realizar las inspecciones que estime procedentes, tanto durante el período de construcción como de explotación de las obras que se autorizan.

7.- Queda condicionada la explotación total o parcial a la aprobación del acta de reconocimiento final de las obras para las que se solicita autorización. En consecuencia, deberá ponerse en conocimiento de esta Agencia la terminación de las obras para proceder a su reconocimiento final, del que se levantará acta en la que se dejará constancia del cumplimiento de estas condiciones y de las disposiciones en vigor que le sean aplicables.

8.- Queda sujeta la autorización al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de pesca fluvial y de protección de especies amenazadas y a las prescripciones específicas que le señale el Organismo competente en materia piscícola, ante el que responderá de su cumplimiento.

9.- Toda modificación de la presente autorización requerirá la previa aprobación por la Agencia Vasca del





beharko da. Agentziaren eskumenen esparruan, obra, zortasun eta lanengatik organo eskudunak ibilguan ezartzea erabakitzen duen aldaketa oro, baimenaren titularra den pertsona edo erakundeak gauzatu beharko du, bere kontura.

10.- Titularra den pertsona edo erakundeak baimenean ezarrita dagoen baldintzaren bat bete ezean, eta legez aurreikusitako suposizioetan, Uraren Euskal Agentziak baliogabetu egin ahal izango du baimen hau, titularrari entzunaldia eskaini ondoren, arrazoitutako ebazpen bidez.

11.- Husteko ohiko egoeran utzi beharko du jarduketak hartzen duen eremua baimenaren titularra den pertsona edo erakundeak, baita baimena baliogabetzen bada ere, eta behar beste neurri hartu ahal izango dira, eginbehar hau beteko dela ziurtatzeko.

**HIRUGARRENA.-** Ebazpen hau interesdun pertsona guztiei jakinarazteko agintzea, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 58. artikuluan xedatutakoari jarraituz.

#### **Azken Xedapenak.**

Lehena.- Ekainaren 23ko 1/2006 Uraren Legearen 6.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, Ebazpen honen aurka, gora jotzeko helegitea jarri ahal izango da, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arratzako sailburuaren aurrean, HILABETEko epean, Ebazpen hau jakinarazten den egunaren biharamunetik zenbatzen hasita.

Agua. La persona o entidad titular de la autorización vendrá obligada a realizar a su costa cuantas modificaciones le sean impuestas por razón de las obras, servidumbre y trabajos que el órgano competente decida acometer en el cauce, en el ámbito de competencias de la Agencia.

10.- En caso de incumplimiento por la persona o entidad titular de cualquiera de las condiciones establecidas en la autorización, y en los supuestos legalmente previstos, la Agencia Vasca del Agua, previa audiencia de aquella, podrá revocar la presente autorización mediante resolución motivada.

11.- La persona o entidad titular de la autorización quedará obligada, incluso en caso de revocación de la misma, a dejar el cauce en condiciones normales de desagüe, pudiéndose adoptar las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de esta obligación.

**TERCERO.-** Ordenar la notificación de la presente Resolución, a las personas interesadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **Disposiciones Finales.**

Primera.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4 de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, contra la presente Resolución podrá interponerse recurso de alzada ante la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente a la notificación de esta

u.

Resolución.

Bigarrena.- Ebazpen honek, baimena eskatu duenari jakinarazten zaion egunaren biharamunetik aurrera izango ditu ondorioak.

Segunda.- La presente Resolución surtirá efectos desde el día siguiente al de su notificación al solicitante de la autorización.

Vitoria-Gasteiz, 2012ko uztailak 2.

Vitoria-Gasteiz, 2 de julio de 2012.

**URAREN EUSKAL AGENTZIAKO ZUZENDARI NAGUSIA  
EL DIRECTOR GENERAL DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA**



**Sin. / Fdo.: Iñaki Urrizalqui Oroz**

## **PLANOS:**

**Plano 1.- Emplazamiento**

**Plano 2.- Fases de Obra. Fase 1.**

**Plano 3.- Fases de Obra. Fase 2.**

**Plano 4.- Fases de Obra. Fase 3.**

**Plano 5.- Fases de Obra. Fase 4.**

**Plano 6.- Fases de Obra. Fase 5.**