

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN**



## **DOCUMENTO G MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA MEMORIA DE INFORMES DE ORGANISMOS**



**ENERO 2015**



# **INDICE GENERAL**

## **DOCUMENTO A**

MEMORIA DE ORDENACION

## **DOCUMENTO B**

NORMATIVA URBANISTICA

FICHAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN I)

FICHAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN II)

## **DOCUMENTO C**

CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO

CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

## **DOCUMENTO D**

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

Y DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

## **DOCUMENTO E**

PLANOS DE ORDENACION

ORDENACION PORMENORIZADA 1:2.000

PLANOS DE CATALOGO

## **DOCUMENTO F**

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ANEXO: AFECCION SECTORIAL AGRARIA

MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO DE EFECTOS

RESUMEN NO TECNICO

DECLARACION EXPRESA Y COMPRENSIBLE

## **DOCUMENTO G**

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

MEMORIA DE INFORMES DE ORGANISMOS

## **ANEXO COMPLEMENTARIO**

DIAGNÓSTICO, EVALUACIÓN Y ADECUACIÓN DEL

PGOU DE IRUN EN RELACIÓN A LA IGUALDAD DE

MUJERES Y HOMBRES



## **DOCUMENTO G**

**MEMORIA DE PARTICIPACION PUBLICA**

**MEMORIA DE INFORMES DE ORGANISMOS**



**MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**  
**DEL DOCUMENTO DE LA**  
**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE IRUN**



# MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN .....	3
1.- CUESTIONES SURGIDAS EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA .....	6
1.1.- ALEGACIONES EN AMBITOS .....	6
1.2.- ALEGACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE .....	56
1.3.- ALEGACIONES DE GRUPOS Y ASOCIACIONES .....	60
1.4.- ALEGACIONES PUNTUALES – SOLARES – EDIFICACIONES.....	76
2.- ESCRITOS DE ALEGACIONES FUERA DE PLAZO .....	89
3.- ESCRITOS PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL.....	99



## INTRODUCCIÓN

El acuerdo de aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento de Irún, en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2011, incluía la disposición de **someter a información pública** el Proyecto de la Revisión del Plan, que incorporaba el Estudio de Impacto Ambiental, mediante publicación de los pertinentes anuncios en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, BOG nº 69 de fecha 11 de abril de 2011, Boletín Oficial del País Vasco BOPV nº 88 de fecha 11 de mayo de 2011, y en dos diarios de mayor difusión del territorio, Diario Vasco 20 de abril de 2011 y Noticias Gipuzkoa 26 de abril de 2011.

El acuerdo fijaba para este proceso de participación pública un plazo de **cuatro meses** a partir de la última publicación, habiéndose dado por concluido éste a finales de septiembre de 2011. Para facilitar el acceso público a la documentación, la misma estuvo **expuesta en un local** a pie de calle próximo al Ayuntamiento, durante todo ese período, habiendo sido atendida por personal especializado.

En relación con el período de información y participación pública se registraron en el Ayuntamiento **190 escritos de Alegaciones**, entregados en el plazo establecido y que son objeto de la presente Memoria de Participación, en la que figura su enumeración, resumen, consideraciones y resolución sobre cada una de ellas, formando esta Memoria parte del expediente de la Revisión del Plan General.

Adicionalmente se presentaron, ya en fechas posteriores al período de información pública, **19 escritos fuera de plazo**, cuya temática estaba directamente relacionada con el Plan. Estos escritos, han sido sin embargo tratados también en esta Memoria de Participación Pública por entender que los mismos se referían a cuestiones de errores materiales o bien a otras cuestiones que era necesario abordar al haberse prolongado la tramitación del documento del Plan bastante más tiempo de lo previsto, aunque ello se haya debido a cuestiones de procedimiento administrativo.

También se han recogido **4 escritos previos** de entre los que habían sido dirigidos al Ayuntamiento mientras se realizaban los trabajos de la redacción del documento de aprobación inicial del Plan General y cuya temática estaba vinculada al mismo. En realidad y aunque se hubiesen presentado antes de iniciarse el proceso reglamentario de información pública, planteaban cuestiones que era necesario resolver.

Para facilitar la comprensión y el **seguimiento unificado** de los temas tratados, las Alegaciones se han agrupado en **cuatro paquetes** en función de su referencia, bien a cuestiones de los ámbitos de planeamiento, ordenados éstos por su numeración, a temas del suelo no urbanizable, a aspectos puntuales del suelo urbano, o a escritos generales de grupos y asociaciones.

En esta Memoria de participación cada Alegación distinta se refleja por el **número de orden** en el que fue recibida en los servicios técnicos municipales, que lógicamente no coincide con la numeración del registro, donde se reciben escritos y trámites de muy diversa índole. A continuación y enmarcado figura la **ubicación** de la zona o zonas objeto del escrito, así como una **síntesis básica** en un sólo párrafo, del tipo de cuestión suscitada.

Se incluye después un **Resumen de la Alegación**, que ha tratado de reflejar lo más fielmente posible los aspectos más significativos de lo expuesto por los alegantes, pero que **en absoluto puede ni pretende sustituir** al texto original y anexos gráficos o documentales aportados en su caso, por cada uno.

La finalidad de estos resúmenes es principalmente de **descripción sintética** de las cuestiones suscitadas, para permitir una lectura más rápida de esta Memoria de Participación, resultando en general lógicamente más breve que los escritos. También es finalidad de estos resúmenes el señalamiento de los aspectos que a juicio del Ayuntamiento eran **más significativos** en cuanto a los temas suscitados, que luego son tratados en el siguiente apartado de consideraciones.

En algunos casos y con la intención de precisar cuestiones de procedimiento o de centrar lo descrito en la alegación, se ha incluido en los Resúmenes alguna **observación o información complementaria** sobre la forma o el contenido de la misma.

A continuación se reflejan para cada alegación las **Consideraciones** que se han estimado pertinentes en relación a los temas planteados, habiendo tratado siempre de entrar al fondo de los hechos y de **contemplar las diversas alternativas** que se ofrecían, así como anteponiendo siempre el **interés general y público** de los terrenos y los usos e intensidades más adecuados para los mismos, a los **legítimos intereses particulares y privados**.

Finalmente cada referencia a cada Alegación se cierra con las **Conclusiones**, en las que, basándose en las consideraciones previamente desarrolladas, se concluye **estimando** lo solicitado, **estimando sólo parcialmente** lo que se pedía, o bien **denegando** la totalidad de lo alegado.

Hay que señalar que en cuanto al **conjunto de las Alegaciones**, de las **190 alegaciones en plazo**, **128 son idénticas** en contenido, el texto de la primera de las cuales, que lleva el nº 30, ha sido copiado en las restantes. Obviamente el tratamiento es idéntico para todas ellas. Al haber sido presentadas por paquetes en diversos días del período legal de presentación de alegaciones, su numeración no es estrictamente correlativa, siendo estos **escritos idénticos** los siguientes:

La **alegación nº 30** es idéntica a las nº 31 a 66 ambos inclusive, nº 71 a 110 ambos inclusive, nº 115 a 126 ambos inclusive, nº 134 a 153 ambos inclusive, nº 160 a 170 ambos inclusive, y nº 180 a 186 ambos inclusive.

En cuanto a las **restantes 61 alegaciones** dentro de plazo, las **20 fuera de plazo**, y los **4 escritos previos** relacionados con el expediente, que hacen un **total de 85 escritos distintos**, ninguno de ellos es idéntico a otro, aunque en algunos pocos casos traten de la misma cuestión o de temas muy similares, habiendo sido entonces agrupados, sobre todo en cuanto a las consideraciones al respecto, y habiendo aplicado lógicamente la misma resolución si el tema objeto de alegación era el mismo y estaba planteado básicamente con el mismo tipo de argumentación.

En cuanto a los **temas suscitados**, 43 escritos más las 128 alegaciones idénticas, se referían a aspectos relacionados con los **ámbitos de planeamiento** propuestos (un **80%** de todos los escritos y por tanto la **gran mayoría** de los mismos), 9 alegaciones tenían como objeto alguna cuestión del **suelo no urbanizable** (un **4%**), 30 escritos se referían a **temas puntuales del suelo urbano consolidado** (un **14%**), y finalmente 3 escritos (un **1%**), han sido formulados por **grupos** y tenían como objeto diversos aspectos tanto generales como particulares.

Del **total de los 213 escritos considerados**, 27 han sido **estimados** (un **13%**), 160 han sido **estimados parcialmente** (un **75%**), y 26 han sido **denegados** (un **15%**). De los 153 estimados parcialmente, **128** corresponden a las **alegaciones idénticas** que referían diversos aspectos de la **zona de Ventas**, y los otros 25 a alegaciones de temas diferentes. Como síntesis se podría afirmar que un **88%** de los escritos han recibido **algún tipo de consideración estimativa** de al menos alguno o algunos de los aspectos que se reclamaban.

## **1.- CUESTIONES SURGIDAS EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

### **1.1.- ALEGACIONES EN AMBITOS**

**018** 0.2.01 – **Entorno Estación – c/ Blas de Lezo.** Escrito en desacuerdo con la situación de fuera ordenación en la que quedaría una edificación colectiva aislada.

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Los alegantes son propietarios de viviendas en la calle Blas de Lezo, 26 y 28, incluidas en el ámbito 0.2.01 Entorno Estación, planteando la consolidación de los edificios afectados, como ya propusieron anteriormente para el Avance de Planeamiento, como forma de evitar derribos, al modificar la glorieta ahora planteada en el Plan General. Hacen también alusión a los perjuicios e incertidumbres que se les produce por la declaración de fuera de ordenación, a pesar de que aún no se hayan formalizado los diversos expedientes. Concluyen con la solicitud de que a la mayor brevedad se cree la Sociedad de Gestión que se haga cargo del conjunto de la ordenación.

**021** 0.2.01 – **Entorno Estación – c/ Anaka 9.** Escrito en desacuerdo con la situación de fuera ordenación en la que quedaría una edificación colectiva aislada.

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Los copropietarios de viviendas y garajes de la calle Anaka 9 y de la casa Alay, edificios situados en la confluencia de las calles de Anaka, Blas de Lezo y Gorostidi, se oponen a su eliminación, planteando la consolidación de los edificios afectados, como ya propusieron anteriormente para el Avance de Planeamiento, integrándolos en la trama y evitando así costes. Añaden que el inmueble de la calle Anaka 9 es de muy reciente construcción, fechada en 1998, y que estarían dispuestos a consensuar una solución.

Hacen también alusión a los perjuicios e incertidumbres que se les produce por la declaración de fuera de ordenación, a pesar de que aún no se hayan formalizado los diversos expedientes. Concluyen con la solicitud de que a la mayor brevedad se cree la Sociedad de Gestión que se haga cargo del conjunto de la ordenación.

**025** 0.2.01 – **Entorno Estación – c/ Julian Gayarre 19-A.** Escrito en desacuerdo con la situación de fuera ordenación en que quedaría una edificación colectiva aislada.

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Como propietarios de la edificación bifamiliar situada en calle Julián Gayarre 19-A, construida en 2004 y haciendo referencia al edificio también bifamiliar del número 17 de la misma calle, se oponen al nuevo diseño del ámbito del Entorno Estación, al

coincidir sobre ambas edificaciones, una glorieta que estiman resulta ser de grandes dimensiones.

Destacan que esta nueva ordenación supone un cambio respecto a lo previsto en el documento de Avance, no consiguiéndose a su juicio ninguna ventaja y provocando en cambio un incremento de costes de la futura operación. Reclaman que la modificación del Plan General, a su juicio un capricho, les provoca tanto un coste económico como un coste moral. Incorporan una serie de argumentaciones sobre las especiales características de la vivienda objeto del escrito, en relación a la adaptación a la misma para personas de movilidad reducida, que son los usuarios de dicha vivienda.

Manifiestan una falta de información por parte municipal de las previsiones del mismo, así como sobre cómo se obtendría una indemnización y cuando se produciría la expropiación. Igualmente reclaman que durante el tiempo que dure la tramitación del proyecto ya se les están produciendo perjuicios como la imposibilidad de realizar obras de mejora o de vender, perjuicios que no se compensan.

Solicitan que se vuelva a la ordenación planteada en el Avance que no les afectaba su vivienda, con lo que estiman que además se lograría una importante reducción de costes para el Ayuntamiento y para los promotores de la actuación.

**026 / 027 / 029** 0.2.01 – **Entorno Estación – c/ Julian Gayarre 19-B.** Escrito en desacuerdo con la situación de fuera ordenación en la que quedaría una edificación colectiva aislada.

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Se oponen a ser desalojados de su vivienda, sita en la calle Julián Gayarre 17-B, al igual que su vecino que reside en el 17-A, pues estima que para dotar a la zona de nuevos espacios residenciales existen otras alternativas como las que fueron expuestas en los estudios realizados a lo largo de la redacción del Plan, que además evitarían los graves perjuicios y el coste económico.

**A las anteriores Alegaciones resumidas más arriba, números 018, 021, 025, 026, 027 y 029, por tratar las mismas cuestiones, corresponden las mismas Consideraciones y Conclusiones que se exponen a continuación:**

#### **CONSIDERACIONES:**

La reordenación del espacio ferroviario en el centro de Irun constituye uno de los principales objetivos de la presente Revisión del Plan General y se fundamenta en una actuación combinada de las distintas administraciones y organismos públicos que intervienen en el recinto, de acuerdo a un Protocolo de Intenciones suscrito entre las mismas, base inicial de lo que será un largo proceso de diálogo y concertación.

Entre los objetivos considerados y contemplados en el mencionado Protocolo se consideran como fundamentales la indispensable reducción de la actual huella ferroviaria sobre la ciudad, la renovación integral del espacio de la Estación, la integración del trazado de Euskotren junto al resto de vías en la nueva Estación, así como dotar a la ciudad de un nuevo Centro de servicios, actividades económicas y residenciales.

Es por tanto un objetivo de primer orden reducir de manera significativa la barrera que ha supuesto durante tanto tiempo el paso de las vías del ferrocarril por la ciudad, estructurando una malla que completará la trama urbana existente y que deberá resolver satisfactoriamente la comunicación viaria y funcional a ambos lados de las vías férreas y entre los barrios colindantes hasta ahora separados físicamente.

La necesidad de superar la llamada “huella ferroviaria” ha sido ampliamente explicada y justificada en todos los documentos que han ido produciéndose y aprobándose desde el inicio de la actual revisión del Plan General, estando no sólo justificada técnicamente sino que ha sido ampliamente aceptada por la ciudadanía, así como incorporada a otros documentos de carácter más territorial.

La ordenación urbanística considerada por el Plan General para el entorno de la Estación de Irún, recoge y da respuesta al conjunto de todos estos objetivos, estableciendo el marco general de la actuación que deberá desarrollarse en todo su detalle a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana, planeamiento pormenorizado que en correspondencia con las determinaciones de rango estructural ahora definidas, establecerá la ordenación definitiva del ámbito.

Será, por tanto, este Planeamiento el que defina la ordenación pormenorizada y establezca en cada caso la compatibilidad o no de las edificaciones y usos existentes con la futura ordenación. No podemos olvidar que este planeamiento deberá ser redactado en coordinación con las distintas administraciones implicadas y que será objeto de un largo proceso de desarrollo y gestión.

Es por ello, que en la presente Revisión de Plan General se ha reconsiderado la declaración de fuera de ordenación de las edificaciones existentes, entendiéndose que las mismas tienen la consideración de **edificaciones preexistentes incluidas dentro de un ámbito pendiente de ordenación y en el que se requiere para su desarrollo la tramitación de un Plan Especial.**

En consecuencia, estas edificaciones podrán mantenerse en sus actuales condiciones de uso y edificación, si bien al estar incluidas en un ámbito pendiente de ordenación y en tanto no se apruebe el planeamiento previsto, el carácter y alcance de las obras que sobre ellas se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006, tal y como se recoge en la correspondiente ficha urbanística:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Asimismo, y respecto de lo expuesto sobre la constitución de la Sociedad de Gestión y Comisión de Seguimiento del Protocolo, hemos de considerar que previamente a la creación de la misma se deberán suscribir entre las distintas administraciones integrantes, los correspondientes Convenios de desarrollo conforme a los compromisos de financiación que definitivamente se acuerden. Dada la complejidad de la actuación y la situación coyuntural de este preciso momento, desde un instrumento de planeamiento general no parece que sea procedente establecer un plazo concreto para la constitución de la referida Sociedad.

A este respecto, el Ayuntamiento de Irun, ante la consideración prioritaria de los objetivos definidos para este ámbito y dentro de su capacidad competencial, trata de promover y tramitar con la mayor celeridad posible el documento del Plan General hasta su aprobación definitiva, documento cuyas determinaciones básicas en el ámbito de la Estación deberán ser referencia obligada de los compromisos a suscribir entre las diferentes administraciones.

### RESOLUCIÓN:

En base a los anteriores razonamientos, **se estima parcialmente** la solicitud de excluir de la situación de fuera de ordenación las edificaciones objeto de alegación. Por otro lado se considera que desde el Plan General no resulta procedente señalar plazos para la constitución de la Sociedad Mixta de Gestión.

<b>175</b> 0.2.01 – <b>Entorno Estación – Tanatorio.</b> Escrito en desacuerdo con la declaración de fuera ordenación del Tanatorio
---

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

En el escrito se manifiesta la disconformidad con el planteamiento del ámbito 0.2.01 Entorno Estación, en el entendimiento de que las actuales instalaciones del Tanatorio del Bidasoa, S.A. serían compatibles con el desarrollo urbanístico del ámbito. Igualmente manifiesta que en el caso de reubicación de las instalaciones, tal y como viene señalado en el Plan General, la misma debería de resultar en las mismas condiciones, al menos, en las que se encuentran en la actualidad, lo que en su momento debería de ser oportunamente valorado.

Se añade que la futura ubicación debería de ser en la misma zona actual, por resultar próxima al centro urbano y compatible con los usos residenciales, contando para ello con los espacios de aparcamiento en superficie, subterráneo, zonas verdes, etc. A ello añade que se contemple la posibilidad de instalar en la propia parcela un horno crematorio, como coincide con una reivindicación formulada repetidas veces en los últimos años.

### CONSIDERACIONES:

La reordenación del espacio ferroviario en el centro de Irun constituye uno de los principales objetivos de la presente Revisión del Plan General y se fundamenta en una actuación combinada de las distintas administraciones y organismos públicos que intervienen en el recinto, de acuerdo a un Protocolo de Intenciones suscrito entre las mismas, base inicial de lo que será un largo proceso de diálogo y concertación.

Entre los objetivos considerados y contemplados en el mencionado Protocolo se consideran como fundamentales la indispensable reducción de la actual huella ferroviaria sobre la ciudad, la renovación integral del espacio de la Estación, la integración del trazado de Euskotren junto al resto de vías en la nueva Estación, así como dotar a la ciudad de un nuevo Centro de servicios, actividades económicas y residenciales.

Es por tanto, un objetivo de primer orden reducir de manera significativa la barrera que ha supuesto durante tanto tiempo el paso de las vías del ferrocarril por la ciudad, estructurando una malla que completará la trama urbana existente y que deberá resolver satisfactoriamente la comunicación viaria y funcional a ambos lados de las vías férreas y entre los barrios colindantes hasta ahora separados físicamente.

La necesidad de superar la llamada “huella ferroviaria” ha sido ampliamente explicada y justificada en todos los documentos que han ido produciéndose y aprobándose desde el inicio de la actual revisión del Plan General, estando no sólo justificada técnicamente sino que ha sido ampliamente aceptada por la ciudadanía así como incorporada a otros documentos de carácter más territorial.

La ordenación urbanística considerada por el Plan General para el entorno de la Estación de Irún, recoge y da respuesta al conjunto de todos estos objetivos, estableciendo el marco general de la actuación que deberá desarrollarse en todo su detalle a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana, planeamiento pormenorizado que en correspondencia con las determinaciones de rango estructural ahora definidas, establecerá la ordenación definitiva del ámbito.

Será, por tanto, este Planeamiento el que defina la ordenación pormenorizada y establezca en cada caso la compatibilidad o no de las edificaciones y usos existentes con la futura ordenación, no pudiéndose olvidar que este planeamiento deberá ser redactado en coordinación con las distintas administraciones implicadas y que será objeto de un largo proceso de desarrollo y gestión.

Es por ello, que en la presente Revisión de Plan General se ha reconsiderado la declaración de fuera de ordenación de las edificaciones existentes, entendiéndose que las mismas tienen la consideración de **edificaciones preexistentes incluidas dentro de un ámbito pendiente de ordenación y en el que se requiere para su desarrollo la tramitación de un Plan Especial.**

En consecuencia, estas edificaciones podrán mantenerse en sus actuales condiciones de uso y edificación, si bien al estar incluidas en un ámbito pendiente de ordenación y en tanto no se apruebe el planeamiento previsto, el carácter y alcance de las obras que sobre ellas se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006, tal y como se recoge en la correspondiente ficha urbanística:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

En este caso además, y contemplando la posibilidad de la relocalización del uso de Tanatorio, en la ficha urbanística referida a este ámbito se ha considerado la calificación como Actividades Económicas de un suelo localizado en el extremo sur del ámbito, apoyado en la calle Gobaraginen y en posición cercana al polígono de Soroxarta. Y con el ánimo de clarificar esta previsión, en el apartado 4 de la ficha urbanística referido al Régimen Urbanístico Pormenorizado, se incorpora ahora la determinación referida a la consideración de la relocalización en este ámbito de la edificación existente y destinada a Tanatorio.

La localización de esta parcela se considera estratégica teniendo en cuenta no solo la relación con la ciudad existente y propuesta en el entorno más próximo, sino la posición central de la misma con respecto a los nuevos crecimientos propuestos al sur y oeste del municipio, así como su perfecta relación a través del sistema viario propuesto. Asimismo, esta parcela permitirá la disposición de los usos auxiliares y complementarios que deben favorecer su adecuado funcionamiento.

En relación con la posibilidad de instalar un horno crematorio en esta nueva parcela, debe tenerse en cuenta que el presente Plan General no considera la posibilidad de su instalación en parcelas residenciales. En el documento de Normas Urbanísticas se incorpora ahora una descripción de este uso de forma específica, y su compatibilidad con las calificaciones globales de Actividades Económicas y en su caso de Equipamiento Comunitario. La definición de la referida calificación contempla por lo tanto la instalación de este uso en una parcela adecuada.

## RESOLUCIÓN:

En base a los anteriores razonamientos, **se desestima** la solicitud de consolidar la actual edificación destinada a tanatorio y objeto de alegación, por no ser objeto de la ordenación estructural de este Plan General.

No obstante, en la Ficha urbanística se contempla, en su caso, la relocalización del Tanatorio existente en una zona al Sur del ámbito.

Asimismo, en la Normativa del Plan General se incorpora una regulación del uso de Tanatorio y Crematorio, en la que se considera esta última actividad como uso industrial, de forma que por lo tanto esta actividad deberá de ubicarse en una situación adecuada.

<b>020</b> 0.2.01 – <b>Entorno Estación – ALGEPOSA.</b> Se oponen a la remodelación del espacio ferroviario tal como se ha previsto por el Plan General y el Protocolo suscrito entre las diversas administraciones.
--

## RESUMEN DE LA ALEGACION:

*Con carácter previo al período de información pública del documento se presentó un escrito previo, el nº 5, que tiene vinculación con esta alegación, y cuyo resumen es el siguiente:*

*En este escrito previo, presentado al Ayuntamiento, los comparecientes, en virtud de las propuestas de ordenación del Avance de la Revisión del Plan General de Irun, concernientes al conjunto del espacio ferroviario, solicitaban que se incorporase a*

*ALGEPOSA INTERMODAL – RAILSIDER, en un grupo de trabajo para el estudio y planteamiento de posibles alternativas concernientes a la organización de los espacios ferroviarios. Adjuntan un análisis de la problemática creada a su juicio, respecto de las instalaciones ferroviarias en general y las de ALGEPOSA INTERMODAL – RAILSIDER en particular.*

*Este escrito ya fue contestado el 1 de septiembre de 2010 por el Sr. Delegado de Obras, Desarrollo Urbano y Vivienda, explicando las razones por las que no se ha constituido el grupo de trabajo solicitado y desestimando por tanto la solicitud presentada. En la documentación presentada se adjunta la mencionada contestación municipal.*

Centrándonos ahora en el conjunto de la Alegación, ésta cuestiona los planteamientos del PGOU en relación a la actividad intermodal de mercancías en el entorno de la Estación de Irun, basándose en una serie de criterios de estrategia logística del transporte por carretera. Propone que se suprima la zona de “vías viejas” situada al Oeste de la Estación, pero mejorando y ampliando los otros haces de vías, en Plaiaundi y “vías nuevas”.

**1)** La alegación contiene una amplia serie de consideraciones, la Primera de las cuales se refiere a la reducción del espacio ferroviario destinado a la actividad intermodal para el tráfico de mercancías y a no haberse tenido en cuenta las sugerencias planteadas al Avance, con lo que se imposibilita completamente la actividad de la empresa que representa el alegante. Más adelante plantea la posible disconformidad de las propuestas del PGOU respecto a lo previsto en los instrumentos de ordenación territorial que deberían prevalecer jurídicamente.

**2)** En este sentido, en la segunda Consideración se hace mención a las posibles contradicciones que a juicio del alegante se plantearían con el Plan Territorial Sectorial de la Red intermodal y logística, que se encuentra en tramitación, con el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria y con el Plan Territorial Parcial de Donostialdea, aprobado inicialmente, así como a las posibles consecuencias de nulidad de la revisión si el PGOU no se ajustase adecuadamente a las determinaciones vinculantes de los mencionados instrumentos de planificación territorial.

**3)** Igualmente, en la tercera Consideración se hace referencia a la posible falta de rigor suficiente para justificar la realización desde el PGOU, de un brusco cambio en el desarrollo de las actividades intermodales de Irun, aludiendo a la insuficiente falta de desarrollo de los estudios que deberían avalar las nuevas opciones adoptadas, a la todavía inicial fase de elaboración del Estudio de Remodelación del Espacio Ferroviario por parte de la Dirección General de Ferrocarriles y a la falta de seguridad del desarrollo del Protocolo suscrito con otras administraciones.

Plantea que no se adopten decisiones con tanta premura y se espere a la elaboración de los estudios precisos que avalen la viabilidad técnica, económica y financiera de lo que se pretende realizar en este ámbito. En este sentido se recalca la ausencia que en su opinión existiría en el Plan General de un estudio económico financiero suficiente o ajustado a la realidad que garantice esta operación, aduciendo que las administraciones firmantes del protocolo no asumen los costes de importantes partidas de esta actuación, según se enumeran y mencionando que no le parece suficiente la valoración de los costes de urbanización aportados por el Plan.

**4)** A continuación, en la cuarta Consideración, expone sus dudas sobre la apuesta del Plan General por los rendimientos inmobiliarios para garantizar la viabilidad de la

operación mediante las plusvalías urbanísticas generadas, estimando que los precios de venta manejados por el Estudio de Viabilidad estarían sobrevalorados, según unos cálculos que se adjuntan, planteando dudas sobre la real capacidad de los terrenos para ubicar los aprovechamientos planteados, así como por que no se habrían contemplado costes de urbanización derivados de la descontaminación de suelos, indemnizaciones, realojos, traslados, etc., y una consideración sobre la inoportunidad del planteamiento en un momento de crisis económica de duración indeterminada. Este punto lo concluye con una referencia al eventual incumplimiento del art. 144 de la Ley 2/2006 en cuanto a la distribución equitativa de beneficios y cargas.

**5)** Más adelante, en la quinta Consideración expone su opinión de que el protocolo suscrito no sería suficiente ni podría constituir el pilar básico en el que justificar una apuesta tan rotunda por la remodelación del espacio ferroviario sin haberse aún concluido los estudios previos y sus resultados en cuanto a los espacios sobrantes que restarían. A este respecto señala las dificultades que supondrían la división en dos fases y la incertidumbre en cuanto a la materialización de aprovechamientos en relación a la ejecución de la segunda. Asimismo apunta que se estarían presuponiendo decisiones administrativas respecto a los distintos elementos del ámbito que aún no están definitivamente adoptadas y que en parte dependen de los resultados de los estudios, de la viabilidad técnica y económica, de las voluntades políticas y de la asunción de compromisos económicos.

**6)** A continuación, en la sexta Consideración expone las dudas sobre las posibilidades de cumplimiento de los estándares mínimos legales en cuanto a dotaciones, espacios libres, aparcamientos, etc.

**7)** Adicionalmente plantea, en la séptima Consideración la eventual vulneración del art. 32.2 de la Ley 2/2011 de Economía Sostenible en relación a la sostenibilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas y la aplicación de una política de racionalización y contención del gasto.

**8)** Pasa seguidamente el alegante a exponer, en la octava Consideración, las necesidades reales de conservación y mejora de los espacios ferroviarios destinados a la actividad de transporte intermodal de mercancías, haciendo referencia a un estudio presentado en la fase de Avance sobre la operativa y disponibilidad de cada zona ferroviaria y en el que se concluye que no es posible reubicar las actividades realizadas actualmente y las inherentes necesidades de espacio en solamente la zona de Plaiaundi.

Se hace una mención concreta al ámbito de Prolongación de Oiantzabaleta, destinado por el Plan General a la posible reubicación de actividades vinculadas al ferrocarril, cuando según su opinión el mismo sólo sería comunicable directamente con las vías de Euskotren.

**9)** En la novena Consideración hace referencia a la eventual imposibilidad de seguir manteniendo la actual actividad logística e intermodal de mercancías por ferrocarril que se desarrolla en Irun, ante la insuficiencia de los espacios destinados para ello, con las previsibles consecuencias en pérdida de negocio y de empleos, que abocarían al cese de las actividades. Para ello se remiten al escrito de sugerencias ya presentado al Avance, donde se aportan precisiones sobre las posibles reducciones de capacidad de tránsito, del volumen de negocio y de los empleos directos e indirectos generados.

**10)** El conjunto de la Alegación cuestiona por tanto los planteamientos del PGOU en relación a la actividad intermodal de mercancías en el entorno de la Estación de Irun,

basándose en una serie de criterios de estrategia logística, de ventajas de la ubicación, de competitividad en favor de otros puntos fronterizos y del transporte por carretera y de mantenimiento de una actividad generadora de empleo. Propone que se suprima la zona de vías situada al Oeste de la Estación, las denominadas “vías viejas” pero mejorando y ampliando los otros haces de vías, en Plaiaundi y “vías nuevas”.

Desde un punto de vista ya más concreto, el escrito, en sus Décimas Consideraciones, plantea diversas propuestas. La primera de ellas se refiere a la necesidad de trasladar el material remolcado de mercancías, que actualmente utiliza las denominadas vías viejas, a la zona de vías nuevas, con un cambio de función de los haces de vías actuales. La segunda propone la utilización de los antiguos edificios de Wagon Lits para la ampliación de las cabeceras de vías Nuevas y el traslado del material de infraestructura y superestructura desde esos edificios al almacén de Kostorbe. La tercera plantea alojar la actividad de la nave de Kostorbe, tratamiento de coches de viajeros, en el Sector de Plaiaundi una vez remodelado, estimando incluso la posibilidad de absorber en el mismo los previsibles aumentos de tráfico ferroviario. La cuarta plantea que los accesos directos a Algeposa Intermodal ayudarían a descongestionar la saturación del complejo ferroviario de Irun.

Finalmente estima el alegante que la alternativa de ubicación en Lezo Gaintxurizketa de las actividades que se supriman en Irun no es una alternativa rentable ni competitiva aduciendo una serie de razones técnicas, de tiempos empleados, de costes y de desventajas económicas y operativas para las empresas logísticas actuales. Concluye con la solicitud de que se adapte el nuevo PGOU a las propuestas que formula.

#### CONSIDERACIONES:

Por su relevancia y de forma previa a la contestación específica de los diferentes aspectos recogidos en la presente alegación, se considera oportuno recordar el **Protocolo firmado con fecha 11 de marzo de 2011** entre el Ministerio de Fomento, el Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Gipuzkoa, el Ayuntamiento de Irun, Adif, Renfe-operadora y Euskotrenbideak para la reordenación del espacio ferroviario de Irun.

Este Protocolo se sustenta sobre la base de que el espacio ferroviario de Irun es crucial para el desarrollo de la ciudad por su enorme implantación territorial, ocupando las actuales instalaciones ferroviarias una extensa franja del territorio que configura en la trama urbana central de la ciudad un gran corte espacial y funcional.

Es por ello que las Administraciones Públicas y entidades públicas intervinientes en el Protocolo, ante la evidencia de la necesidad de que cualquier actuación que se plantee debe ser contemplada de forma conjunta, han iniciado un proceso de diálogo y concertación, con el objetivo de lograr una mejora sustancial tanto del servicio de pasajeros y mercancías como de la ordenación integral del territorio que consiga la unión y articulación de la trama urbana sobre el espacio ferroviario, así como de la interrelación de los distintos barrios a ambos lados del trazado ferroviario y la ampliación del espacio central de la ciudad.

Y en este marco, en el Protocolo se recogen las siguientes actuaciones:

- Reordenación del espacio ferroviario, adaptando las instalaciones ferroviarias a las necesidades futuras derivadas de la llegada de la alta velocidad a la ciudad de Irún y liberando para el desarrollo urbano los terrenos colindantes al nuevo trazado ferroviario que no sean necesarios para la explotación ferroviaria.

- Creación de una nueva estación intermodal sobre el haz de vías, al sur del nuevo viaducto de conexión de los entornos de San Miguel y Pio XII, integrando los distintos modos de transportes – tren de alta velocidad, cercanías, euskotren y estación de autobuses-. El edificio de la nueva estación se completará con usos comerciales, terciarios, ocio, etc.
- Adecuación y reposición de las instalaciones de mantenimiento y tratamiento técnico de trenes y material rodante para satisfacer las demandas de este servicio para los nuevos tráficos ferroviarios.
- Definición de un programa residencial, de actividades económicas y de equipamientos en los nuevos suelos liberados que permitan la configuración de un nuevo centro urbano en el marco de la eurociudad Baiona – Donostia.
- Nuevas conexiones viarias sobre el espacio ferroviario que permitan superar la barrera física que supone el actual espacio, contribuyendo al mallado de la ciudad así como a mejorar la comunicación entre los barrios situados a ambos lados del trazado ferroviario.
- Cubrimiento del espacio ferroviario desde la nueva estación hasta la conexión con la C/ Lope de Irigoyen para la creación de un gran espacio de uso público.
- Integración de la red de ETS junto a la plataforma de vías de ADIF, haciendo discurrir dicha vía en paralelo.
- Ordenación del espacio de mercancías en la actual playa de vías de Plaiaundi entre el Paseo Colón y los puentes del Bidasoa y traslado de instalaciones a Lezo-Gaintxurizketa.

Para ello, el Protocolo contempla que el Ministerio de Fomento elaborará los estudios técnicos y económicos necesarios para la adaptación de las instalaciones ferroviarias a las necesidades futuras derivadas de la llegada de la alta velocidad a la ciudad de Irún, previendo también la reubicación y transformación de la actual Estación en Estación intermodal y la integración de la red de Euskotren.

A la vista de los resultados de estos estudios, el Ministerio de Fomento podrá incorporar sus conclusiones a los Estudios informativos y proyectos del espacio ferroviario de Irun en tramitación, todo ello según los procedimientos establecidos en la normativa sectorial y medioambiental vigente. La aprobación de este estudio se llevará a cabo una vez se concreten en el oportuno convenio de desarrollo los recursos financieros necesarios para ejecutar la operación, a partir de los datos aportados por los estudios técnicos y económicos, en cuanto a costes y posibilidades de financiación derivadas de posibles aprovechamientos urbanísticos.

La ordenación urbanística considerada por el Plan General para el entorno de la Estación de Irun, recoge y da respuesta al conjunto de todos estos objetivos, estableciendo el marco general de la actuación que deberá desarrollarse en todo su detalle a través de un **Plan Especial de Ordenación Urbana**, planeamiento pormenorizado que en correspondencia con las determinaciones de rango estructural ahora definidas, establecerá la ordenación definitiva del ámbito.

Será, por tanto, este Planeamiento el que defina la ordenación futura conforme con el Estudio Informativo y los proyectos de infraestructuras ferroviarias y de instalaciones de mantenimiento y tratamiento técnico de trenes, mercancías y demás objetivos definidos en el Protocolo y que haga posible el desarrollo inmobiliario de los suelos que en su caso sean liberados del servicio ferroviario de titularidad del Estado, de ADIF, de RENFE-Operadora, Euskotren y de ETS, situados en el ámbito de la actuación.

Por ello, y teniendo en cuenta estas consideraciones previas, procede señalar respecto a los puntos recogidos en la alegación, lo siguiente:

1) Es indudable que actualmente la plataforma ferroviaria de Irun presenta una situación de evidente estancamiento y de obsolescencia de sus instalaciones impropias de las demandas de calidad y ampliación de servicios que se plantean en la actualidad.

Es por ello, que los dos sistemas ferroviarios existentes (titularidad de ADIF, ETS y Euskotren) están inmersos en un proceso de actualización y remodelación cuyo objetivo es mejorar el nivel del servicio tanto de pasajeros como de mercancías.

En este sentido, y desde el Ministerio de Fomento, se ha ido encargando a lo largo de estos últimos años estudios técnicos para la reordenación conjunta de las infraestructuras ferroviarias de Irun con el doble objetivo de incorporar al espacio ferroviario la nueva red de alta velocidad denominada "Y" Vasca y para la necesaria remodelación y traslado de las estaciones de pasajeros y mercancías.

Estos Estudios han incluido entre sus objetivos mejorar la inserción de las infraestructuras ferroviarias en el medio urbano, en concertación con las demás Administraciones y organismos públicos competentes.

Y por ello, en este marco y ante estas necesidades, este Ayuntamiento plantea como uno de los objetivos prioritarios de la Revisión del Plan General la reordenación del espacio de Irun, objetivos que se han concretado posteriormente en el Protocolo firmado en marzo de 2011.

Pero en todo caso cabe señalar que corresponde al Ministerio de Fomento, de acuerdo con lo establecido en el Protocolo, elaborar nuevos estudios técnicos y económicos necesarios para la adaptación de las instalaciones ferroviarias a las necesidades futuras de este espacio, analizando la compatibilidad o no de las actuales actividades que se producen y su adecuación a la nueva ordenación.

Y en función de estos estudios, el Ayuntamiento de Irun tramitará el correspondiente Planeamiento de desarrollo. Será, por tanto, este Planeamiento el que defina la ordenación pormenorizada y establezca en cada caso la compatibilidad o no de las edificaciones y usos existentes con la futura ordenación de acuerdo con los estudios y proyecto sectoriales que realice el Ministerio de Fomento.

2) En relación con las posibles contradicciones que se plantearían con el Plan Territorial Sectorial o con el Plan Territorial Parcial, debe señalarse que, al contrario de lo señalado en la alegación, uno de los objetivos estratégicos que se avanza tanto en la Modificación de las Directrices de Ordenación del Territorio como en el Plan Territorial Parcial es **el área de carácter estratégico del núcleo ferroviario y Zubieta** donde se propone importantes procesos de transformación infraestructural y

reordenación urbana que se prevén tengan lugar en el futuro inmediato en el área funcional de Donostialdea.

Estos documentos se encuentran en tramitación, pero en todo caso van en la misma línea estratégica que la definida en las propuestas del Plan General para la zona de la Estación.

Igualmente, la modificación del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria actualmente en tramitación actualiza las determinaciones del PTS aprobado en 2001, habiéndose solicitado por parte de este Ayuntamiento la incorporación del Protocolo aprobado en marzo de 2011.

**3)** Tal y como se ha señalado en el punto primero de considerandos, tanto el Protocolo firmado como las directrices recogidas en la Revisión del Plan General se han elaborado sobre base de una serie de estudios que desde el Ministerio de Fomento se ha ido redactando a lo largo de estos últimos años para la reordenación conjunta de las infraestructuras ferroviarias.

Estudios fundamentados en análisis concretos y reales de la situación actual y de la previsible en el futuro, coordinados por la propia Dirección General de Ferrocarriles y que plantean mejorar la inserción de las infraestructuras ferroviarias en el medio urbano, en concertación con las demás Administraciones y organismos públicos competentes.

Además, no se puede estar de acuerdo con los alegantes en que el Plan General carezca de un estudio económico financiero suficiente, pues éste se ha elaborado con más precisión incluso de lo que suele ser habitual en los planeamientos generales, constituyendo un documento específico que cumple con todos los requisitos necesarios para el cometido para el que ha sido redactado. Pero es que además, los estudios previos realizados independientemente del Plan General y que han sido encargados por el propio Ayuntamiento, contienen precisamente un Estudio de Viabilidad específico que contempla una valoración suficiente de las cargas y los beneficios esperables del conjunto de la operación de remodelación, justificando así su viabilidad económico financiera. Es precisamente en base a estos cálculos, que el Estudio Económico del Plan ha valorado el conjunto de la actuación.

No se puede por tanto hablar de ninguna premura pues el siguiente paso que había que dar, una vez encargados y realizados estos estudios específicos, correspondía al Plan General, que lógicamente tenía que incorporar la intención, compartida con las distintas administraciones, de acometer la transformación del espacio ferroviario. Era por tanto indispensable que, desde su específico nivel de competencias, el planeamiento municipal pusiera las bases jurídicas y urbanísticas para que la operación en su caso se pudiera desarrollar en el futuro.

Pero en todo caso y como ya se ha señalado, a la vista de los resultados de los nuevos estudios técnicos y económicos a desarrollar por el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de Irun tramitará el correspondiente Plan Especial. Será, por tanto, este Planeamiento el que defina la ordenación pormenorizada y establezca en cada caso la compatibilidad o no de las edificaciones y usos existentes con la futura ordenación de acuerdo con los estudios y proyecto sectoriales que realice el Ministerio de Fomento.

**4)** En referencia al cuarto punto suscitado, hay que señalar que los parámetros manejados por el Estudio de Viabilidad, tanto en lo referente a precios de venta como

a los diversos costes de urbanización por los distintos conceptos, han sido actualizados a fecha de este año 2013, habiéndose revisado el equilibrio de la operación con los aprovechamientos obtenibles.

No podemos olvidar, por otra parte, que el horizonte final de las previsiones del Plan General se establece en el 2030, y que esta operación tiene sus objetivos establecidos en ese marco temporal. Por ello, el Estudio de Viabilidad debe tener en cuenta esta circunstancia y valorar no sólo la actual situación de crisis de estos últimos años sino su evolución en el referido horizonte temporal.

En todo caso, y como ya se ha comentado, están previstos la redacción de nuevos estudios técnicos y económicos por parte del ministerio que deberán ir concretando más las inversiones a realizar. La distribución equitativa de beneficios y cargas concreta se realizará conforme avancen los trámites urbanísticos y es imposible además que un Plan General la pueda realizar con la precisión que se pretende.

**5)** El Protocolo firmado establece el marco general, las pautas y la metodología que deben regular las relaciones entre el Ministerio de Fomento, el Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Gipuzkoa, ADIF, RENFE-OPERADORA, EUSKOTREN, ETS y el Ayuntamiento de Irún para la realización de los estudios técnicos y económicos necesarios para la ejecución y financiación de las obras para la adaptación de las instalaciones ferroviarias a la llegada de la alta velocidad y para la integración urbana del ferrocarril en la ciudad de Irún.

La realización de estos estudios deberá contemplar las actuaciones señaladas en el mismo, actuaciones de carácter estructural y con incidencia en el conjunto del municipio, por lo que sólo pueden ser recogidas en un documento como es la actual Revisión de Plan General. Es realmente la apuesta que hace la ciudad para la recuperación del espacio ferroviario en coordinación con el resto de administraciones implicadas. Apuesta que, como ya se ha dicho reiteradamente, deberá concretarse en función de estos estudios en el Plan Especial previsto.

Por tanto, el Protocolo suscrito es para este Ayuntamiento precisamente el pilar básico sobre el que reposa el inicio de la actuación. Obviamente el siguiente pilar tenía que estar constituido por el Plan General al recoger en el mismo las condiciones y parámetros básicos de la actuación delimitada. El proceso, que es evidentemente complejo, seguirá con el desarrollo y detalle de las distintas fases, tanto de planeamiento y gestión, como de las posteriores inversiones y ejecuciones, basándose para ello en los ejes principales del mencionado Protocolo y en las determinaciones urbanísticas que con carácter más pormenorizado vayan aprobándose.

En todo caso, y en relación con su ejecución por fases, éstas deberán ser analizadas en el marco de los referidos estudios y una vez concretadas, definidas en el planeamiento pormenorizado a desarrollar.

**6)** En referencia al sexto punto, hay que señalar que hasta el nivel de precisión donde puede llegar el Plan General, los estándares mínimos legales en cuanto a dotaciones, espacios libres, aparcamientos, etc, están obviamente contemplados, como figura en la Ficha Urbanística del ámbito, correspondiendo al subsiguiente planeamiento de desarrollo el ir concretando dichos parámetros en consonancia con lo previsto legalmente.

**7)** En referencia al séptimo punto, hay que señalar que la referencia que hacen los alegantes a la eventual vulneración del art. 32.2 de la Ley 2/2011 de Economía Sostenible en relación a la sostenibilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas y la aplicación de una política de racionalización y contención del gasto, no está basada en ningún cálculo ni precisión concretas y por tanto, dicha afirmación no es justificada por los alegantes.

**8)** En referencia al octavo punto, no se está de acuerdo con la opinión de que no vaya a ser posible reubicar en la zona de Plaiaundi las actividades de transporte intermodal de mercancías realizadas actualmente, pues las necesidades de espacio pueden diferir bastante según las soluciones técnicas que se arbitren, y al Plan General no correspondía lógicamente determinarlas con la precisión a la que se refieren en el escrito. En todo caso esta propuesta se recoge en los estudios realizados por el Ministerio y será en el marco de estos estudios donde deberá ser analizada en profundidad.

En relación con el nuevo ámbito de Prolongación de Oiantzabaleta, se recoge en la Ficha urbanística correspondiente la forma en la que habría que disponer los terrenos para habilitar una comunicación directa con las vías de Renfe y hacer viable de este modo el principal objetivo de este ámbito.

**9)** En referencia al noveno punto, se hace la misma referencia que en el anterior, no estando de acuerdo con la suposición de que no se pudiera seguir manteniendo la actual actividad logística e intermodal de mercancías por ferrocarril que se desarrolla en Irun, toda vez, que el adecuado reajuste y racionalización de los espacios disponibles en el llamado sector de Plaiaundi, podría resolver satisfactoriamente los problemas que parecen ver los alegantes para continuar con sus actividades.

**10)** El décimo y último punto, plantea a modo de conclusión una alternativa de remodelación parcial de la zona ferroviaria, distinta a la adoptada por el Plan General en base a los criterios del Protocolo suscrito entre las administraciones competentes. Se propone así una solución parcial admitiendo la transformación urbanística de la denominada zona de vías viejas y una ampliación del sector de Plaiaundi.

Esta solución parcial no resuelve los principales retos de la remodelación del espacio ferroviario como son el lograr una mejora sustancial tanto del servicio de pasajeros y mercancías como de la ordenación integral del territorio de forma que se consiga la unión y articulación de la trama urbana sobre el espacio ferroviario, así como de la interrelación de los distintos barrios a ambos lados del trazado ferroviario y la ampliación del espacio central de la ciudad.

La puesta en marcha de las soluciones técnicas que sean necesarias para que las actividades logísticas puedan seguir ejerciéndose en el espacio Ferroviario de Irun, e incluso la contemplación de forma complementaria de la alternativa de ubicación de algunas de ellas en Lezo Gaintzurizketa, se consideran actuaciones compatibles con la necesidad de abordar con éxito la remodelación prevista para el espacio ferroviario. Y esto es así, pues de otro modo, reduciendo la superficie disponible, o mezclando en un mismo entorno usos difícilmente compatibles, se haría inviable el objetivo primordial de reconvertir el espacio central de Irun, abrirlo al uso ciudadano y enlazar los diversos barrios y zonas residenciales hoy separadas por la brecha ferroviaria, todos ellos objetivos de interés netamente público y general que se deben superponer a los intereses particulares, que aún legítimos, no pueden impedir la consecución de lo previsto.

**RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** la alegación y se mantienen las previsiones del Plan General para la remodelación del espacio ferroviario.

**007** 1.1.10 – **Prolongación Araso.** Escrito solicitando la exclusión de unos terrenos del ámbito en los que se ubica el sistema general de espacios libres destinado al corredor ecológico y solicitan la inclusión de otros terrenos de su propiedad así como el aumento de la edificabilidad.

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicitan la exclusión del ámbito de Prolongación de Araso de los terrenos que contienen el Sistema General de Espacios Libres, con aproximadamente 80.000 m<sup>2</sup> y la inclusión de terrenos al Sur, así como que se aumente considerablemente la edificabilidad total. Por otra parte señalan que los terrenos del Espacio Libre no se convertirían todos en suelo público pues parte de los mismos ya es terreno municipal, que los terrenos del vertedero ya disponen de las medidas necesarias para su restauración y que el resto de los terrenos tendrían de todos modos una regulación específica para la finalidad de corredor ecológico.

Indican que las cotas no muy elevadas planteadas por el Plan no se modificarían en la ampliación de terrenos que proponen. Finalmente, estando de acuerdo con dejar fuera de ordenación los dos caseríos de su propiedad y los tres caseríos con actividades agropecuarias, no están de acuerdo con la inclusión del caserío de Zabaletaberrri sin dejarlo fuera de ordenación, y que a su juicio podría quedar excluido del ámbito.

**CONSIDERACIONES:**

El objeto de la inclusión de los terrenos afectados por el Corredor Ecológico de Aiako Harria – Jaizkibel, tal y como se recoge en la ficha urbanística correspondiente, es la cesión gratuita de los mismos en el marco de una actuación para el desarrollo de nuevas actividades económicas. Así, se obtienen unos terrenos que podrán ser gestionados como dominio y uso público, lo que permitirá una mayor garantía para la consecución de los objetivos definidos en el referido Corredor Ecológico, resolviendo además la no interferencia con el nuevo asentamiento destinado a actividades económicas. Y ello es independiente de la propiedad actual de los mismos.

Respecto al suelo calificado para actividades económicas, éste se ha definido en correspondencia con los valores topográficos y paisajísticos del lugar. La modificación del límite solicitada provocaría una gran incidencia en el territorio ya que conllevaría un fuerte impacto medio ambiental con la ejecución de grandes movimientos de tierra así como la eliminación de espacios actualmente ocupados mayoritariamente por bosquetes de robles.

En relación con lo solicitado respecto a la no inclusión del caserío Zabaletaberrri en los terrenos del ámbito, se ha de considerar que su incorporación en el ámbito se hace indispensable con el objetivo de asegurar la ejecución de una solución viaria adecuada. Sólo en el marco del planeamiento pormenorizado a desarrollar, y una vez definido en detalle el sistema viario de acceso y distribución del ámbito, se podría eventualmente entonces entrar a considerar en su caso el mantenimiento de este edificio, y si así fuera, las condiciones de consolidación del mismo.

Por último, y respecto de la edificabilidad del ámbito, se ha considerado el aumento de la misma, que al igual que para el resto de ámbitos destinados a actividades económicas, se eleva ahora hasta 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, coeficiente que se aplica sobre la superficie calificada globalmente para actividades económicas.

A este respecto, y en la normativa general de aplicación, también se modifican las condiciones de la edificación, permitiendo ahora una altura máxima de la edificación de 12 metros (16 metros para determinados casos excepcionales) y un perfil sobre rasante de 2 plantas. Para las entreplantas se establece ahora un porcentaje máximo del 50% respecto de la edificabilidad definida. Esta nueva condición permite una mejor adaptación de las posibles entreplantas, cuya superficie construida no se computa como parte de la edificabilidad definida y queda regulada mediante la aplicación de la Ordenanza correspondiente.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** la modificación de los límites del ámbito así como la exclusión del caserío Zabaletaberri.

Por otra parte **se estima** el aumento de la edificabilidad, que se eleva hasta 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, coeficiente que al igual que en el documento de Aprobación Inicial se aplica sobre la superficie calificada globalmente para actividades económicas.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas se incorpora para IP el porcentaje máximo del 50% para entreplantas respecto de la edificabilidad definida que sólo se había contemplado para la calificación IC.

**113** 1.1.10 – **Prolongación Araso - posibilidad actividades logísticas.** Escrito solicitando que se destine la totalidad del nuevo polígono a actividades logísticas

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

*(Se recibió un escrito previo, el nº 3, que tiene vinculación con esta alegación)*

Los alegantes son propietarios de unos 17.000 m<sup>2</sup> situados en los terrenos del ámbito 1.1.10 Prolongación de Araso Norte y manifiestan la necesidad de disponer de una cantidad de entre 10.000 y 15.000 m<sup>2</sup> para la expansión de su actividad de logística actualmente ubicada en Lezo, entendiéndose que la propuesta de creación de este ámbito de actividades económicas les permitiría desarrollar en el mismo las actividades logísticas propias de la empresa.

Especifican que a su juicio no cabe formular planes con calificación de actividades económicas que excluyeran alguna de ellas como las logísticas, pues en su opinión es el propio mercado el que lo debe de determinar, basándose en las previsiones de las DOT, el PTP y el Plan Territorial Sectorial. A este respecto destacan la posible ambigüedad del PGOU cuando se refiere a la necesidad de asignar una alta densidad de uso y un alto aprovechamiento de empleos por m<sup>2</sup>, que podría ser contradictoria con los usos de tipo logístico.

Solicitan que se califique la zona de Prolongación de Araso Norte para actividades industriales y terciarias clarificando de forma meridiana en qué términos se podría

desarrollar la actividad logística de transportes internacionales, planteando de forma subsidiaria una propuesta alternativa para permutar terrenos en una zona de Irun donde pudiera desarrollarse la actividad logística del tipo de la mencionada.

### CONSIDERACIONES:

Considerando la escasez de suelo susceptible de desarrollo urbanístico existente en el municipio y al amparo de los criterios y objetivos ya expuestos en fases anteriores de este planeamiento general, no parece procedente que deba considerarse la ubicación de nuevas plataformas logísticas en el extremo oeste del municipio, circunstancia además que iría en contra de los principios básicos de desarrollo sostenible y optimización del consumo de los recursos del suelo contemplados en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Irun ya ha destinado una importante cantidad de suelo para plataformas logísticas y de transporte ubicadas en el entorno de Zaisa, que como tales sigue manteniendo en el presente por lo que en aras de una mejor ocupación del territorio, no se entendería ni justificaría que para esta finalidad pudieran proponerse aún más suelos adicionales a los ya existentes.

Se considera por lo tanto el mantenimiento de los criterios de actuación ya previstos para este ámbito, si bien no obstante se ha considerado además, igual que para otras zonas de actividades económicas, un aumento de la edificabilidad definida en el documento de Aprobación Inicial, incremento dirigido a posibilitar el máximo aprovechamiento de este tipo de ámbitos.

La nueva edificabilidad propuesta se eleva ahora hasta 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, coeficiente que se aplica sobre la superficie calificada globalmente para actividades económicas.

A este respecto, y en la normativa general de aplicación, también se modifican las condiciones de la edificación, permitiendo ahora una altura máxima de la edificación de 12 metros (16 metros para determinados casos excepcionales) y un perfil sobre rasante de 2 plantas. Para las entreplantas se establece ahora un porcentaje máximo del 50% respecto de la edificabilidad definida. Esta nueva condición permite una mejor adaptación de las posibles entreplantas, cuya superficie construida no se computa como parte de la edificabilidad definida y queda regulada mediante la aplicación de la Ordenanza correspondiente.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** la solicitud de la alegación presentada, no considerándose la adaptación del ámbito para la ubicación de la actividad logística de transportes.

<b>129</b> 1.1.11 – <b>Prolongación Oianzabaleta.</b> Este escrito de alegación argumenta en contra de la clasificación y de la viabilidad del ámbito
---

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

El alegante, propietario del caserío Oianzabaleta Berri, incluido en el ámbito espacial del ámbito 1.1.11 Prolongación de Oianzabaleta estima que el ámbito espacial del mismo resultaría improcedente, en primer lugar al provocar, según su opinión, un efecto de tipologías abigarradas debido al mantenimiento de algunos caseríos, que se

han excluido del ámbito y que por tanto se consolidarán junto a la zona industrial proyectada. Igualmente contribuiría a este efecto y a la afección a la esencia del actual paisaje rural, la continuidad de las zonas industriales colindantes, cuando en su opinión dicho paisaje, situado en el extremo Oeste del municipio, no debería de desaparecer para continuar siendo un referente a tener en cuenta y preservarlo para las generaciones venideras así como por la insostenibilidad que esta clasificación supondría.

Añade consideraciones sobre la cantidad de condicionantes superpuestos de las redes de comunicación, fluvial, caminos, ruidos, que deberían contribuir a considerar esta zona como suelo no urbanizable. También se refiere a los posibles condicionamientos que establecería ADIF para autorizar la conexión como vía apartadero en este ámbito, y a las dudas sobre la oportunidad de la introducción en las características del ámbito de esta posibilidad sin conocer dichas condiciones.

Relacionado con estas dudas, estima que la declaración de fuera de ordenación de las edificaciones incluidas dentro del ámbito, resultaría prematura, sin conocimiento de las condiciones de ADIF y con la ordenación pendiente del futuro Plan Parcial, por lo que solicita que sea dicho Plan Parcial el que establezca la mencionada declaración de fuera de ordenación, desapareciendo así los efectos de ésta última sobre la edificación.

Finalmente, y para concluir con la solicitud de que se clasifique la zona como suelo no urbanizable consolidándolo como tal, alude a la eventual inviabilidad económica del ámbito, particularmente en el actual contexto de crisis económica, debida a los elevados gastos de urbanización que serían necesarios según las condiciones señaladas en la correspondiente Ficha, para realizar el importante terraplenado descrito, la conexión con la carretera GI-636, la necesaria conexión con las redes de servicio de Aranibar con su probable ensanchamiento o reforzamiento, las indemnizaciones a los caseríos y el propio coste del enganche a la red ferroviaria.

### **CONSIDERACIONES:**

Se considera la modificación de las determinaciones definidas en el documento de Aprobación Inicial configurando este ámbito ahora como una reserva de suelo para la eventual reubicación de aquellas instalaciones industriales que fuese necesario relocalizar dentro de Irún y que precisasen de un acceso ferroviario.

Sería el caso de ciertas actividades económicas actualmente ubicadas en el ámbito 0.2.01 "Entorno Estación", que en su momento y para posibilitar su traslado, necesitarían de un ámbito con estas características. Esta posibilidad quedaría contemplada en el ámbito 1.1.11. "Prolongación Oianzabaleta" objeto de alegación, el cual deberá desarrollarse en su caso al amparo de las necesidades que se establezcan en el ámbito "Entorno Estación".

Es por ello, que ha parecido más oportuno y adecuado que el documento de Plan General considere estos terrenos como una reserva de suelo urbanizable no sectorizado, que podrá desarrollarse sólo en el momento que se establezcan necesidades de reubicación de las referidas empresas mediante un Plan de Sectorización, el cual deberá programar la actuación en función de las nuevas necesidades.

En consecuencia y para este ámbito será el Plan de Sectorización como instrumento que completa la ordenación estructural del Plan General el que deberá ajustar definitivamente y reflejar la delimitación del suelo objeto de sectorización, la

clasificación de los terrenos, la fijación de la edificabilidad urbanística, la asignación del uso a desarrollar y de los usos compatibles.

Será precisamente en el marco del Plan de Sectorización donde se deberá estudiar la futura ordenación y su encaje con la topografía del terreno, así como la preservación dentro del ámbito los terrenos necesarios para completar la protección medioambiental de la regata Loidiko Erreka situada en la zona de borde pero ya en suelo no urbanizable.

En tanto no se desarrolle este Planeamiento las afecciones a este suelo serán las establecidas en el régimen urbanístico del **suelo no urbanizable**.

Respecto del caserío Oianzabaleta Berri, en correspondencia con lo expuesto, será el Plan de Sectorización el que establezca en su caso la compatibilidad o no de esta edificación con la futura ordenación.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** la solicitud de eliminar el ámbito, si bien se considera ahora vinculado a la evolución del área del Entorno Estación y queda clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

**Se estima** la solicitud en cuanto a la no consideración del caserío Oianzabaleta Berri como fuera de ordenación, remitiéndose el análisis de su compatibilidad urbanística al futuro Plan de Sectorización.

<b>016</b> 1.1.14 – <b>Semezarenngo Malda (antigua Bidaurre Ureder)</b> . Escrito expresando disconformidad con las condiciones de la parcela TC.
---

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

El alegante se refiere a la parcela calificada como TC en el proyecto de compensación de la UE nº 2 del sector Bidaurre Ureder, que ha sido incluido en el ámbito de Semezarenngo Malda, en el sentido de estar disconforme con la edificabilidad asignada de 1.250 m<sup>2</sup>t, con 750 m<sup>2</sup>t para uso residencial y el resto para uso terciario, y que estima procedente mantener la edificabilidad que según afirma sería la física preexistente, de 1.680 m<sup>2</sup>t, de los que 1.480 m<sup>2</sup>t serían para uso residencial.

### CONSIDERACIONES:

La edificabilidad pendiente del referido sector Bidaurre Ureder es de 1.680 m<sup>2</sup>t, edificabilidad que tiene según el planeamiento vigente un destino comercial/social a ubicar en parcela de dominio privado, en cumplimiento del estándar correspondiente exigible y conforme al Plan Parcial aprobado.

El nuevo Plan General ha considerado la posible recalificación de esta parcela admitiendo el uso residencial en la zona alta, pero manteniendo una parte del uso terciario comercial apoyado en el viario de distribución de este asentamiento industrial.

La conversión de usos y la edificabilidad definida en la ficha urbanística para cada una de las calificaciones prevista se ha realizado teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación descritos en el documento D "Memoria de viabilidad económico financiera

y de sostenibilidad económica” que forma parte de este Plan General y que para relacionar las calificaciones TC (terciario comercial) y RP (residencial en parcela) establece el coeficiente de 0,64. De la aplicación de este criterio y descontando la edificabilidad destinada al uso terciario resulta el total de la edificabilidad prevista para el uso residencial.

Asimismo, vistas las especiales circunstancias de localización de este ámbito, a partir de ahora se podría considerar una menor cantidad de edificabilidad destinada al uso terciario comercial, contemplando la construcción de un edificio de 500 m<sup>2</sup> y apoyado en el viario de distribución existente.

En consecuencia y en aplicación de los criterios expuestos y referidos a la ponderación de usos, se permitiría la edificación de 750 m<sup>2</sup>t destinados al uso residencial, a ubicar en la parte alta en una parcela apoyada en el viario de conexión con Oiartzun. En este sentido y teniendo también en cuenta las especiales condiciones de ubicación y de rasante de esta parcela, se considera la posibilidad de que esta edificabilidad residencial pudiera formalizarse en una única edificación de tres plantas o en su caso en dos edificaciones con menor ocupación y con un perfil de dos plantas.

Hemos de considerar que las parcelas residenciales colindantes calificadas como RU (residencial unifamiliar), están ocupadas por edificaciones con una superficie construida de en torno a 400 m<sup>2</sup>t cada una y con un perfil máximo de dos plantas sobre rasante. Teniendo en cuenta las rasantes de la parcela objeto de alegación se considera que la edificabilidad residencial ahora definida podría materializarse de forma adecuada y en correspondencia con las condiciones urbanísticas y ambientales del entorno.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** el contenido de la alegación, considerando la edificación de 500 m<sup>2</sup>t con destino comercial y por lo tanto manteniendo la edificabilidad prevista para uso residencial, aunque manteniendo el criterio de ponderación de usos establecido en el documento de aprobación inicial.

<b>156</b> 1.2.02 – <b>Araba Oeste.</b> Exclusión caserío Altzolaran y obras en el mismo
--

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Los alegantes manifiestan la intención de realizar obras en el caserío Altzolaran, incluido en el Catálogo de Patrimonio, con la finalidad de convertirlo en dos viviendas, para cuya finalidad estiman que sería menos complejo de tramitación si se excluyese el mismo del ámbito 1.2.02 Araba Oeste en el que ha sido incluido, ya que de esa manera no habría que esperar a la realización del correspondiente Plan Especial.

#### **CONSIDERACIONES:**

Se considera adecuada la exclusión del caserío Altzolaran del ámbito 1.2.02 “Araba Oeste”, circunstancia que no altera la consecución de los objetivos descritos para este ámbito. Por lo tanto, esta edificación se localiza ahora en suelo urbano consolidado, y se define para esta parcela la calificación pormenorizada RP (residencial en parcela).

Por lo tanto la posible ejecución de las obras a realizar en este edificio deberá observar lo establecido por la normativa de aplicación, teniendo en cuenta además la condición de catalogación del mismo.

#### RESOLUCIÓN:

En base a lo expuesto **se estima** el contenido de la presente alegación, considerando para el caserío Altzolaran la exclusión del ámbito 1.2.02 "Araba Oeste".

**174** 1.2.02 – **Araba Oeste.** Escrito manifestándose contra ampliación ancho de calle Araba.

#### RESUMEN DE LA ALEGACION:

En este escrito, los alegantes manifiestan su disconformidad con el ámbito 1.2.02 Araba Oeste en relación con la ampliación del ancho de la calle Araba por el incremento que esto provocaría en la circulación y de vehículos pesados y la afección de ello sobre el libre tránsito de peatones por dicha calle, debiéndose de tener en cuenta la proximidad de la escuela.

#### CONSIDERACIONES:

Respecto de este ámbito se ha considerado oportuno mantener la realización de este viario con el objetivo de que pueda incorporarse a la trama viaria de Ventas, de tal forma que la calle Araba se integre en un anillo que debe facilitar la circulación perimetral en torno al barrio. Asimismo ha parecido oportuno modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en el documento de aprobación inicial considerando ahora la adaptación del nuevo viario a las diferencias de rasante existentes entre el actual trazado de la calle Araba y los accesos a las edificaciones existentes al sur de esta calle y en la parte alta.

Se contempla así, la ejecución de un solo carril con sentido único considerando un viario de 2 m. de acera, 3,5 m. de calzada y 1 m. en el borde sur, así como el mantenimiento de los accesos a los caseríos existentes. Este viario deberá contemplar la mejor solución de entronque con la denominada rotonda de Porcelanas y realizarse acorde con el diagnóstico del estudio de movilidad y con los condicionantes físicos que deben posibilitar la incorporación viaria a la misma.

El tipo de viario previsto, además de dar solución a la continuidad de un viario de circunvalación del barrio a todas luces necesario, se formaliza mediante una sección que por sus dimensiones evita cualquier problema de peligrosidad debida al tráfico, evitando que se convierta en una solución de circulación para vehículos pesados.

#### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** el contenido de la presente alegación, manteniendo la realización del vial, si bien, las modificaciones expuestas lo hacen compatible con evitar los riesgos que mencionan los alegantes en su escrito.

<b>155</b> 1.3.12 <b>Auzolan 5.</b> Escrito solicitando la creación de una Unidad de Ejecución y la construcción de un edificio.
--

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

El alegante, que dice representar a la totalidad de los propietarios del edificio denominado Lore-Toki situado en la c/ Auzolan nº 5, solicita que mediante la inclusión de una Unidad de Ejecución en el nuevo PGOU y una vez realizada la demolición que tienen previsto realizar del mencionado edificio, su posterior reconstrucción se realice con arreglo a una nueva disposición que les permita unificar sus propiedades manteniendo el carácter inicial de las fincas, abriendo así un paso peatonal entre la c/ Auzolan y la Av. de Elizatxo. Para ello en la alegación se han incluido estudios de las propiedades, así como planos explicativos de la situación actual de la edificación y de la eventual solución que propone en el caso de aceptarse la alegación.

### CONSIDERACIONES:

Analizados los razonamientos que se exponen en el escrito, se considera adecuado atender a lo solicitado contemplando la definición de un nuevo ámbito denominado "Calle Auzolan nº5", a situar donde actualmente se localiza la edificación residencial referida, la cual se configura en la actualidad con un perfil y alineaciones que no son las adecuadas al entorno donde se ubica.

Se contempla como principal objetivo de esta actuación la regularización de las alineaciones y rasantes de las edificaciones de este ámbito las cuales deberán mantener una relación adecuada con el entorno, considerando además la formalización de un paso peatonal entre la calle Auzolan y la Avenida de Elizatxo, contribuyendo de esta forma a hacer más permeable la relación entre ambos viarios.

Se considera la disposición de un nuevo bloque residencial de planta baja y tres alturas con frente a la calle Auzolan, manteniendo las alineaciones y perfiles del entorno. La definición de este perfil se realiza en correspondencia con lo establecido respecto de la legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas, considerándose para la totalidad del ámbito la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar, sin poder sobrepasar por encima de ella ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas y otros.

La definición de esta cota, que se corresponde con la establecida para todo el entorno y que no debe ser superada por ninguna edificación, ni existente ni propuesta, conlleva la imposibilidad de construir el perfil solicitado en la presente alegación, no pudiéndose admitir por lo tanto la ejecución de una planta bajocubierta sobre la última definida.

Por lo expuesto, para la presente actuación se considera una edificabilidad sobre rasante de 560 m<sup>2</sup>t, que no contempla la edificabilidad a ubicar en la planta bajocubierta que venía recogida en el anexo que forma parte de esta alegación. Por otra parte se admite una edificabilidad bajo rasante igual al 100% de la definida sobre rasante. Finalmente, la totalidad de las determinaciones urbanísticas referidas a este ámbito se contemplan ahora en la ficha urbanística correspondiente.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** la argumentación de los alegantes creando un nuevo ámbito en correspondencia con la ordenación que plantea aunque ajustando la edificabilidad a las limitaciones provenientes de las servidumbres aeronáuticas.

<b>014</b> 1.3.11 - <b>Arretzeko Malda.</b> Escrito solicitando un incremento del aprovechamiento.
--

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

La sociedad NETOLE NATURAL, propietaria de la antigua parcela de servicios Peugeot solicita un incremento de aprovechamiento del 10% respecto de lo previsto por el PGOU, de 2.500 m<sup>2</sup>t a 2.750 m<sup>2</sup>t y en consecuencia la correspondiente edificabilidad bajo rasante. Con ello argumentan, se podría considerar el aprovechamiento bajo cubierta que estaría otorgando el PGOU. Añaden el argumento de que el coeficiente que resultaría, de 1.495 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> sería inferior que el asignado en suelo urbano a las parcelas del entorno.

**CONSIDERACIONES:**

La ordenación propuesta para este ámbito supone la disposición de un bloque de planta baja y dos alturas con frente a Elizatxo Hiribidea, así como de un segundo bloque de planta baja y tres alturas con frente a Auzolan kalea, ambos manteniendo y formalizando las alineaciones y perfiles del entorno.

La definición de este perfil se realiza en correspondencia con lo solicitado en su día por los alegantes y teniendo en cuenta lo establecido respecto a la reglamentación referida a las Servidumbres Aeronáuticas. En base a ella, para la totalidad del ámbito se define la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar, por encima de la cual no puede sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas y otros. La definición de esta cota se corresponde igualmente con la definida para todo el entorno.

Respetando estas condiciones, se ha visto que era posible reestudiar la ocupación de la edificación propuesta, lo que supone un aumento de la edificabilidad inicialmente definida. Por lo tanto, se considera admisible un incremento de la edificabilidad hasta un total de 2.700 m<sup>2</sup>t, de tal forma que se permita la construcción de los bloques descritos.

Por otra parte, y de la misma manera que se ha procedido para otras situaciones similares en la ciudad, se ha considerado la posibilidad de incrementar la edificabilidad bajo rasante, permitiéndose en algunas calificaciones hasta una cuantía de edificabilidad del 100% de la definida sobre rasante, siendo en concreto aplicable dicha condición al presente ámbito.

**RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima** la argumentación de los alegantes ampliando la edificabilidad sobre rasante hasta los 2.700 m<sup>2</sup>t, así la posibilidad de ubicar igual edificabilidad bajo rasante.

<b>067</b> 2.1.05 – <b>Urdanibia – Zubieta.</b> Escrito de oposición a las alternativas para proyecto en la zona alta de Urdanibia – Zubieta.
---

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Los alegantes, propietarios de vivienda y terrenos en la c/ Iparratxiki 4 (Garaiar), incluidos en el ámbito 2.1.05 Urdanibia – Zubieta, no están conformes con la ordenación planteada por el Plan General ni con la Resolución de la Comisión de Obras Públicas y Medio Ambiente de 22 de diciembre de 2008 en relación al proyecto de Parque Tecnológico de Zubieta – Urdanibia.

En el escrito hacen referencia a la afección que dicho proyecto tendría para sus terrenos, porque se verían reducidos y porque ello impediría la futura construcción de una vivienda bifamiliar que tenían previsto construir en la franja frontal del terreno. Señala además los perjuicios medioambientales, ruidos y vistas que se le producirían, y la consiguiente depreciación del precio de la vivienda actual en caso de enajenación.

Señalan igualmente las a su juicio diferentes situaciones en las que quedaría la parcela colindante en relación a la suya. Añaden una alusión a las posibles contradicciones del trazado del anteproyecto de infraestructuras viarias con el modelo de movilidad sostenible previsto en el PGOU. Igualmente reclaman información sobre la expropiación y correspondientes indemnizaciones precisando que conforme a la clasificación de los terrenos como suelo rural por el planeamiento que se revisa, han venido pagando el correspondiente impuesto como tal clase de suelo desde 2000.

Argumentan sobre lo previsto en el PTP, aprobado inicialmente, que sería distinto a lo previsto por el PGOU, así como de los principios de desarrollo sostenible y optimización de los recursos de suelo contemplados en la Ley 2/2006. Argumentan también sobre la posible inconcreción o injustificación de la necesidad de expropiación y del cambio que se ha propuesto por la Administración, sobre la eventual necesidad de realojo durante el tiempo que duren las obras y sobre la necesidad de que se declare el carácter de uso público que se le daría a la parcela antes de la ocupación del terreno.

**CONSIDERACIONES:**

En relación con este escrito de alegaciones es necesario considerar que con fecha de 28 de junio de 2011, la Dirección General de Aviación Civil emitió un informe en el que señalaba con carácter preceptivo y vinculante, una serie de cuestiones relacionadas con el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas, que deben ser consideradas en el documento de Plan General.

Este informe hacía diversas consideraciones sobre los terrenos que se encuentran bajo las diferentes superficies que definen las servidumbres a considerar, enumerando de forma exhaustiva las zonas y ámbitos que estarían o podrían vulnerar dichas superficies, tanto en los suelos urbanos como en los urbanizables y no urbanizables, resultando desfavorable con respecto a determinadas zonas al considerar la efectiva o posible vulneración de las mismas.

Posteriormente y dado que era imprescindible legalmente que la precisión sobre determinadas actuaciones que eran objeto del Informe fueran incorporadas documentalmente antes de someter el Plan General al trámite de Aprobación Provisional, se realizó un trabajo específico de coordinación con la Dirección General

de Aviación Civil, que a su vez ha llevado a la coordinación de ésta con AENA, para acordar la forma de adecuarse a lo prescrito.

Como consecuencia de estas actuaciones se redactó un documento de Tratamiento del Informe de la Dirección General de Aviación Civil, que forma parte del documento de aprobación provisional, y que contempla todas las precisiones correspondientes a las limitaciones a las construcciones que pudieran realizarse con arreglo a los desarrollos urbanísticos previstos en los distintos ámbitos de planeamiento afectando muy en particular a aquellos que se sitúan bajo la superficie de aproximación, ascenso y transición.

Igualmente, en el referido documento también se establece la obligación, dentro de todo el suelo consolidado, de respetar estas servidumbres, si bien se admiten las vulneraciones en aquellos casos en los que existieran edificios consolidados existentes que ya las hubieran sobrepasado.

Asimismo, en el referido documento se contempla la posibilidad, recogida en la normativa correspondiente del Plan General, de considerar el mantenimiento de la calificación pormenorizada correspondiente (RU en el caso de las edificaciones objeto de este escrito de alegaciones) en iguales condiciones que las definidas por el Plan General de 1999 para los casos de edificaciones que vulneran o pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas.

Por lo tanto, y en correspondencia con lo expuesto, se ha considerado el mantenimiento, en la parte de parcela ya definida como suelo urbano, en iguales condiciones de calificación y edificación que las definidas en el Plan General de 1999, contemplando de esta forma la posibilidad de edificar en las condiciones ya establecidas.

Para el resto de la parcela objeto de alegación, antes situada en suelo No urbanizable y ahora incluida por el nuevo Plan General en suelo Urbanizable, se considera su pertenencia al ámbito 2.1.05 "Urdanibia-Zubieta". Este hecho permite la posibilidad de incorporar este suelo al reparto de aprovechamientos a definir para el mencionado ámbito, favoreciendo de esta forma la gestión de una parcela que de otra forma habría resultado de imposible edificación.

Por último, se hace necesario precisar que los instrumentos de ordenación y planificación territorial que actualmente están vigentes no entran en un detalle suficiente como para valorar o condicionar la solución que en su momento se adopte en el ámbito Urdanibia-Zubieta". Tampoco se ha observado que en el documento del Plan Territorial Parcial de Donostialdea, en su actual nivel de tramitación, se contengan precisiones de carácter vinculante que pudieran considerarse incompatibles con las propuestas del Plan General para la zona.

## RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** la argumentación de los alegantes manteniendo la delimitación del ámbito en las condiciones definidas en el documento de Aprobación Inicial y siendo por tanto de aplicación la separación entre suelo urbano y urbanizable así establecida.

<b>068</b> 2.1.07 – <b>Jaizkibel – parcela TC.</b> Escrito conteniendo propuestas alternativas de ordenación con incremento del aprovechamiento.
--

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Los alegantes se refieren en su escrito a otro que había sido presentado al Ayuntamiento en junio de 2010, en el que desarrollaban un anteproyecto para la construcción de viviendas unifamiliares en la parcela TC-01 del Golf con el objeto de que se recogiera en el PGOU. Ahora se reiteran en tal pretensión, proponiendo una nueva ordenación que comprende 12 viviendas unifamiliares en lugar de las 6 viviendas señaladas en la Ficha correspondiente del PGOU, una edificabilidad de 0,17 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que no se agota en el anteproyecto presentado en forma de anexo, así como aportando documentación acreditativa de que la superficie de la parcela en cuestión es en realidad de 19.817 m<sup>2</sup> y no 17.563 m<sup>2</sup> como recoge el PGOU.

En el Anexo se señalan las zonas de discrepancia de los límites de la parcela, así como el desarrollo gráfico de la ordenación que plantean.

**CONSIDERACIONES:**

Respecto de la delimitación de esta parcela hemos de considerar que existen varios criterios de delimitación de la misma, aunque siempre manteniendo la misma superficie.

La delimitación de esta parcela contemplada por la Modificación Puntual del Plan General en Jaizkibel aprobada en noviembre de 1994 establece un límite Oeste que bien podría coincidir con el presentado por la propiedad aunque los límites Este y Sur resultan diferentes. El límite Este coincide con el vial privado y se prolonga hacia el Sur hasta el linde con la parcela residencial existente, permitiendo la configuración final de una singular solución de viario. El límite Sur coincide con un pequeño camino de acceso a la parcela.

La segregación de esta parcela, realizada por Urbanizadora Jaizkibel con fecha de 2 de junio de 1999, parece que observa los mismos límites que los contemplados por la referida Modificación Puntual de 1994, aunque en la descripción del límite Sur se expone que esta parcela limita con los accesos a la autopista A-8.

Por otra parte, la parcela contemplada en el catastro, aunque con igual superficie, considera un límite Este diferente, coincidente con el linde de la parcela residencial existente aunque sin considerar la superficie de terreno prevista para el remate del viario privado. Asimismo, el límite Sur se establece en correspondencia con la expropiación realizada en su día por Europistas, y considerada por la Diputación Foral de Gipuzkoa como adscrita al sistema viario ejecutado de acceso a la autopista.

Por lo tanto, y en correspondencia con todo lo expuesto, se ha visto conveniente reconsiderar la modificación de los límites del ámbito 2.1.07 “Residencial Jaizkibel” con el objetivo de adaptarse a la realidad parcelaria actual. En base a ello se dan por válidos los límites Norte y Oeste presentados, aún y cuando el límite Oeste no coincida con el curso de la regata. Respecto del límite Este se considera igualmente el presentado por la propiedad, al ser coincidente con el catastro y con la realidad construida. Respecto del límite Sur se considera el contemplado en el catastro, que coincide igualmente con la parcela expropiada y con el criterio de segregación realizado.

En consecuencia con todo ello la superficie del ámbito queda modificada, al realizarse la medición de esta parcela con los nuevos criterios definidos. De esta manera, la superficie del ámbito resulta ser de 17.570,73 m<sup>2</sup>. Asimismo hay que señalar que aunque estos criterios de delimitación se consideran los adecuados con la información actualmente disponible, siempre podrá considerarse su ajuste caso de que posteriormente se procediese a una modificación amparada por la información más detallada a realizarse en el marco del planeamiento a desarrollar.

En consecuencia con todo ello se considera ahora la modificación de la edificabilidad inicialmente definida, estableciendo para este ámbito una edificabilidad sobre rasante de 3.000 m<sup>2</sup>t, resultado de considerar una superficie máxima de 214 m<sup>2</sup>t para cada una de las 14 viviendas previstas. No obstante se considera que estas viviendas se deberán ubicar en un máximo de siete edificaciones de tipo bifamiliar coincidiendo en este caso con los planteamientos de la alegación presentada.

La edificabilidad definida es resultado del estudio de la ocupación máxima de esta parcela así como de la consideración de la ubicación obligatoria de las edificaciones en la parte alta de la misma, y ello en correspondencia con sus condiciones topográficas y morfológicas.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** la argumentación de los alegantes considerando la modificación de los límites del ámbito aunque con los criterios referidos. Asimismo también se contempla la modificación de la edificabilidad definida, estableciendo una superficie construida máxima de 3.000 m<sup>2</sup> para las 14 viviendas previstas, las cuales podrán disponerse en los términos expuestos.

**017** 5.1.01 – **Lopez de Becerra.** Alegación contra la inclusión de un edificio en el ámbito y su correspondiente fuera ordenación

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

El alegante se refiere a los edificios de su propiedad en la calle Murlane Michelena nº 2 y 4 situados dentro del ámbito 5.1.01 Lopez Becerra, en los que existen arriendos para actividades hostelera y hotelera, planteando la consolidación de los edificios afectados, como ya propuso anteriormente para el Avance de Planeamiento, como forma de evitar costes.

Sostiene que en el documento de Aprobación Inicial del PGOU no se habría justificado la declaración de fuera de ordenación, cuando a su juicio dichos edificios están integrados en la trama urbana y se sitúan dentro de los límites señalados para la edificación, reiterándose en la solución aportada por ellos al Avance.

### CONSIDERACIONES:

En relación con lo solicitado en este escrito, hay que señalar que el primer objetivo considerado para este ámbito 5.1.01, es proceder a la adecuada formalización de un nuevo frente para la calle Lopez de Becerra, así como el de organizar a través de esta calle una relación peatonal adecuada entre el Paseo de Colón y la plaza de Pio XII, dos elementos básicos de la trama urbana de Irun. Este objetivo viene fundamentalmente obligado y su posibilidad queda garantizada gracias a la

remodelación propuesta para el espacio ferroviario y se podrá ejecutar una vez se haya desplazado el paso de las vías de Euskotren hacia el nuevo trazado previsto en paralelo a las de Renfe.

En la ordenación prevista para el ámbito se propone la formalización de un nuevo frente residencial continuo hacia la calle López de Becerra en su lado Oeste, atando la edificación propuesta a los edificios existentes en el entorno de la calle Aduana, y la intervención en un punto singulares de su lado Este para resolver las alineaciones existentes.

La ordenación urbanística considerada por el Plan General establece el marco general de la actuación que deberá desarrollarse en todo su detalle a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana, planeamiento pormenorizado que en correspondencia con las determinaciones de rango estructural ahora definidas, establecerá la ordenación definitiva del ámbito.

Será, por tanto, este Planeamiento el que defina la ordenación pormenorizada y establezca en cada caso la compatibilidad o no de las edificaciones y usos existentes con la futura ordenación, no pudiéndose olvidar que este planeamiento deberá ser redactado en coordinación con las distintas administraciones implicadas.

Es por ello, que en la presente Revisión de Plan General se ha reconsiderado la declaración de fuera de ordenación de las edificaciones existentes, entendiéndose que las mismas tienen la consideración de **edificaciones preexistentes incluidas dentro de un ámbito pendiente de ordenación y en el que se requiere para su desarrollo la tramitación de un Plan Especial.**

En consecuencia, estas edificaciones podrán mantenerse en sus actuales condiciones de uso y edificación, si bien al estar incluidas en un ámbito pendiente de ordenación y en tanto no se apruebe el planeamiento previsto, el carácter y alcance de las obras que sobre ellas se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006, tal y como se recoge en la correspondiente ficha urbanística:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

## RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas, **se estima parcialmente** la alegación en el sentido de remitir al Planeamiento pormenorizado el establecimiento de la compatibilidad o no de las edificaciones y usos existentes con la futura ordenación.

<b>178</b> 5.1.01 – <b>Lopez de Becerra.</b> Escrito solicitando la exclusión del solar c/ Aduana 9 de este ámbito.
---

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

El alegante solicita que su solar, sito en la calle Aduana nº9, sea excluido del ámbito 5.1.01 Lopez de Becerra, tal como ya había solicitado en la Sugerencia que realizó al Avance. Justifica su solicitud en que el solar en cuestión está históricamente definido entre la calle Aduana, la calle Juan Arana y las actuales vías del Topo, esto es, la calle López de Becerra, lo que le permitiría constituir una unidad de actuación independiente del ámbito 5.1.01.

Añade que la única indefinición que podría considerarse es la alineación por el lado Este, es decir hacia la calle López de Becerra, sugiriendo que se tomase como referencia la que marca por el lado de esta calle la edificación del nº 43 del Paseo de Colón, alineación que además coincidiría con la propuesta del plano de imagen del PGOU.

Argumenta además a favor de su solicitud, que al haberse excluido del anterior ámbito según el Plan General de 1999, la hilera de edificios del nº 9 al 19 de la calle Lopez de Becerra, se habrían reducido de forma notable las cargas a las que deberá hacer frente el ámbito así redefinido, puesto que el resto de cargas deberían ser solamente las de la urbanización básica, y que esta circunstancia permitiría ahora no tener que incorporar el máximo de suelos edificables para facilitar la gestión.

**CONSIDERACIONES:**

El suelo objeto de alegación se incluye en este ámbito por su actual condición de no estar edificado, su colindancia con los terrenos objetos de remodelación y considerarse por lo tanto indispensable para lograr el objetivo de dar una solución de remodelación adecuada para esta zona de la ciudad.

Su incorporación, que además ya estaba considerada en el Plan General de 1999, posibilita la formalización adecuada de todo el frente sur de la calle Juan de Arana, asegurando la articulación con las diferencias de rasante que se producen en esta calle, así como resolver en el extremo Este la relación con la edificación a construir con frente a la calle Lopez de Becerra y en el extremo Oeste con la edificación existente en la calle Aduana.

Estos criterios están dirigidos a favorecer la viabilidad del estudio urbanístico de la totalidad de este frente urbano, permitiendo en su caso la ejecución de una solución de relación peatonal de esta calle con la plataforma también peatonal a considerar en el frente de la calle Lopez de Becerra, que debe facilitar la conexión entre el Paseo de Colón y la plaza de Pio XII.

Todos estos argumentos, unidos a la consideración de que la inclusión de este suelo permite la construcción de mejores soluciones tipológicas de viviendas y a la configuración en su caso de un patio de manzana común a la totalidad de las viviendas y locales, etc., obligan al mantenimiento dentro del ámbito de López de Becerra del suelo objeto de esta alegación, como de hecho ya lo estaba en el planeamiento que se ha revisado.

**RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** la alegación, manteniendo la inclusión de este edificio en el ámbito definido.

**179** 5.1.01 – **Lopez de Becerra.** Alegación que presenta dos propuestas alternativas que en ambos casos suponen un incremento de aprovechamiento.

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito se hace referencia a los aspectos positivos del cambio de delimitación del ámbito 5.1.01 Lopez de Becerra, en lo que significa una menor carga de urbanización por realojos, manifestándose de acuerdo de forma general con los perfiles propuestos para la futura edificación.

A continuación plantea que se estudien dos propuestas de ordenación alternativas así como los porcentajes de uso terciario autorizables. La primera alternativa plantea una rectificación de los perfiles, aumentándolos respecto a los señalados en la Ficha del PGOU, y permitiendo la construcción de un zócalo - pasarela que uniría peatonalmente el Paseo de Colón y la plaza de Pio XII y que podría destinarse a usos terciarios, teniendo todo ello como consecuencia un incremento de la edificabilidad total de aproximadamente 7.600 m<sup>2</sup>t, un 28,7% sobre lo señalado en el PGOU.

La segunda alternativa plantea también una modificación aumentando los perfiles, pero sin construir el zócalo - pasarela, de manera que la unión peatonal entre el Paseo de Colón y la plaza de Pio XII se realizaría al nivel de la actual calle López de Becerra. En esta segunda alternativa el incremento de la edificabilidad total sería de aproximadamente 6.280 m<sup>2</sup>t, un 23,6% sobre lo señalado en el PGOU.

**CONSIDERACIONES:**

En relación con lo solicitado en este escrito, hay que señalar que el primer objetivo considerado para este ámbito 5.1.01, es proceder a la adecuada formalización de un nuevo frente para la calle Lopez de Becerra, así como el de organizar a través de esta calle una relación peatonal adecuada entre el Paseo de Colón y la plaza de Pio XII, dos elementos básicos de la trama urbana de Irun. Este objetivo viene fundamentalmente obligado y su posibilidad queda garantizada gracias a la remodelación propuesta para el espacio ferroviario y se podrá ejecutar una vez se haya desplazado el paso de las vías de Euskotren hacia el nuevo trazado previsto en paralelo a las de Renfe.

La definición de los criterios de ordenación propuestos inicialmente por el Plan General se establecen y han sido calculados para la consecución de los objetivos descritos y considerando la formalización de espacios urbanos adecuados que deben adaptarse al entorno de ciudad donde se ubican, debiendo tenerse en cuenta para ello los perfiles y alturas reales de las edificaciones actualmente existentes.

Es por estas razones que la edificabilidad definida en el Plan se ha establecido a partir del resultado de considerar la ejecución de un zócalo en el frente Oeste de la calle Lopez de Becerra, a desarrollar a la cota 20,00, de tal forma que se permita la conexión peatonal a nivel entre el Paseo de Colón y la plaza Pio XII.

Sobre este zócalo se prevé una edificación con un perfil máximo de planta baja, cinco plantas altas y ático retranqueado en el frente a la calle Lopez de Berra, manteniendo el perfil de planta baja y cinco plantas altas en los frentes a las calles ortogonales a ésta y por lo tanto en las conexiones con las edificaciones existentes, las cuales están realizadas con este último perfil.

En correspondencia con estos criterios de ordenación, se ha calculado para este ámbito una edificabilidad total sobre rasante de 27.300 m<sup>2</sup>t, contemplando dentro de la misma un porcentaje máximo del 40% destinado a usos terciarios. Asimismo, hemos de considerar que respecto de la disposición de entreplantas, en la normativa general de aplicación y para el uso terciario al que se destinaría este zócalo, se establece ahora la posibilidad de destinar a entreplanta un porcentaje máximo del 50% respecto de la superficie en planta del local al que corresponda. Esta superficie construida no se computaría como parte de la edificabilidad definida en el ámbito quedando regulada solamente a través de la aplicación de la Ordenanza correspondiente.

Por último, es preciso señalar que en base a facilitar la gestión de este ámbito se ha considerado ahora la posibilidad de excluir del mismo la edificación ya existente que inicialmente se incluía, localizada al Norte, en el frente Este de la calle Lopez de Berra. Para la misma se ha adoptado el mantenimiento de la edificación existente en suelo urbano consolidado, con un perfil de planta baja y tres planta altas y regulado por aplicación directa de la Ordenanza correspondiente, excluyéndola por tanto del ámbito.

#### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** la alegación, considerando un cierto aumento de la edificabilidad en los términos expuestos en las Consideraciones, aunque siempre con el criterio de adaptación y correspondencia de las edificaciones con los perfiles máximos existentes en el entorno.

<b>028</b> 5.2.06 – <b>Almirante Arizmendi.</b> Escrito reclamando que se mantengan las superficies que figuraban en el PERI
--

#### RESUMEN DE LA ALEGACION:

El alegante manifiesta que en el desarrollo del PERI del ámbito Almirante Arizmendi, se incluían 255 m<sup>2</sup> de suelo público no patrimonial que según los criterios de la Modificación de Elementos de Plan General de los polígonos 42.4 y 42.5 debían ser urbanizados por el Ayuntamiento. De esta manera, el PERI, aprobado en noviembre de 2006 la superficie patrimonial es de 9.510,80 m<sup>2</sup> en lugar de los 9.765,80 m<sup>2</sup> que figuran en el nuevo Plan General.

Solicita lo que a su juicio debería de ser una corrección de los mencionados datos.

#### CONSIDERACIONES:

El presente Plan General recoge el límite del P.E.R.I. aprobado definitivamente en noviembre de 2006, pero considerando ahora la modificación de ciertas condiciones de este planeamiento, como es el aumento de la edificabilidad sobre rasante del mismo así como la posibilidad de edificar bajo rasante el 100% de la edificabilidad

definida sobre rasante, aclarando además la condición de bajo rasante de la edificabilidad a ubicar en el zócalo previsto.

Igualmente se ha considerado que la totalidad de la edificabilidad definida para este ámbito puede estar destinada a vivienda libre, en la medida que la vivienda sometida a algún régimen de protección pública resultado del incremento de edificabilidad ahora previsto se localice en otro ámbito, contemplando el mismo criterio para la preceptiva reserva de alojamientos dotacionales.

Teniendo en cuenta estas determinaciones, la superficie delimitada se debe corresponder por lo tanto con la de este planeamiento de desarrollo y resulta de un total de 9.765,80 m<sup>2</sup> indistintamente de la condición pública o privada del suelo incluido en el mismo.

La consideración de la condición patrimonial del suelo público referido en la presente alegación, y por lo tanto la definición del índice de participación del suelo incluido en este ámbito no se considera objeto de este Plan General y deberá ser contemplada en el marco del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** lo expuesto en la presente alegación, no considerándose la corrección de los mencionados datos en la ficha urbanística correspondiente.

<b>171</b> 5.2.06 – <b>Almirante Arizmendi.</b> Proponen introducir cambios en la Ficha / PERI
--

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Se refiere a la propuesta, presentada por propietarios que representan un 84% de la superficie de la Unidad de Ejecución correspondiente al ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, de una Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de dicho ámbito, que pretende mejorar la ordenación del volumen en relación al PERI aprobado en noviembre de 2006, consiguiendo con ello un ligero aumento del número de viviendas sin incrementar la edificabilidad. En este sentido solicita la posibilidad de discutir dicha propuesta para poder consensuar el contenido de una nueva Ficha Urbanística.

Adicionalmente señala que en la actual Ficha, que es la que ha incorporado el nuevo PGOU, y en su apartado nº 4, debería precisarse que el perfil máximo de las cinco edificaciones situadas en el costado Oeste presupone la introducción de un zócalo no computable.

#### **CONSIDERACIONES:**

El presente Plan General recoge el límite del P.E.R.I. aprobado definitivamente en noviembre de 2006. Ahora bien, se ha considerado ahora la modificación de ciertas condiciones de este planeamiento como es el aumento de la edificabilidad sobre rasante del mismo así como la posibilidad de edificar bajo rasante el 100% de la edificabilidad definida sobre rasante, aclarando además la condición bajo rasante de la edificabilidad a ubicar en el zócalo previsto.

Igualmente se ha considerado que la totalidad de la edificabilidad definida para este ámbito puede estar destinada a vivienda libre, en la medida que la vivienda sometida a

algún régimen de protección pública resultado del incremento de edificabilidad ahora previsto se localice en otro ámbito, contemplando el mismo criterio para la preceptiva reserva de alojamientos dotacionales.

El presente Plan General establece ahora una serie de nuevas determinaciones urbanísticas para este ámbito que deberán ser desarrolladas y consensuadas mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como a través de los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

Este nuevo planeamiento podrá, caso de considerarse conveniente, modificar la ordenación aprobada con fecha de noviembre de 2006, planteando una nueva disposición de la edificación residencial y la modificación del número de viviendas, cuantificación que deberá realizarse observando el tamaño promedio mínimo establecido por este Plan General.

Estas determinaciones urbanísticas están ya contempladas en la ficha urbanística correspondiente que forma parte del documento de Aprobación Inicial, por lo que no se considera procedente la modificación de la misma. La discusión solicitada sobre una nueva propuesta de ordenación concreta del ámbito deberá realizarse durante el proceso de redacción y gestión de los instrumentos de desarrollo de este ámbito, proceso que necesariamente deberá coordinarse a través de los servicios técnicos municipales de este Ayuntamiento.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón de lo expuesto **se estima** el contenido de esta alegación en la medida que se entiende que la posibilidad de modificar la ordenación en los términos expuestos en el escrito ya estaba contemplada en el documento de Plan General aprobado inicialmente.

<b>177</b> 5.3.13 – <b>Korrokoitz</b> . Escrito proponiendo introducir cambios en la Ficha con un incremento del aprovechamiento y una reconsideración de los costes de urbanización.
---

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, cuya iniciativa corresponde al conjunto de propietarios de terrenos y derechos en el ámbito 5.3.13 Korrokoitz, se solicita que se consideren las dificultades ya expresadas en cuanto a la viabilidad económica de su desarrollo si se mantienen los actuales parámetros de la Ficha correspondiente, y ello, se afirma, en razón a los importantes costes de urbanización, obras del Canal Dunboa y realojos que deberían acometerse.

Solicitan que se busque conjuntamente y de forma consensuada una solución que dé viabilidad definitiva al desarrollo del ámbito, que a su juicio debería considerar un nuevo planteamiento sobre los costes de urbanización y la posibilidad de edificar más viviendas. En referencia a esta última cuestión proponen como un primer planteamiento que el tamaño medio mínimo de las viviendas pueda ser superior a 70 m<sup>2</sup>.

### CONSIDERACIONES:

El nuevo Plan General, ante las alegaciones presentadas por la promoción y tras un análisis urbanístico de los principios de interés general para ordenar ciudad que deben primar en el ámbito, contempla una revisión de la ordenación pormenorizada con el objetivo de que tal premisa permita que el ámbito pueda soportar mejor las cargas que sobre él recaen.

En cuanto al régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de que, tal y como ya ha apuntado se posibilita la revisión de dicho Plan Especial para mejor rentabilizar la ordenación residencial sobre la base de una alternativa al actual sistema viario apoyado en el puente Uranzu, puente cuya forma supone un obstáculo en el cauce y agrava el nivel de riesgo de inundación en el lugar.

Por otra parte, y respecto del número de viviendas a ubicar en la nueva ordenación, y teniendo en cuenta que su definición debe ser considerada como una determinación del régimen urbanístico pormenorizado, se considera ahora su modificación teniendo en cuenta lo establecido por este Plan General en relación a los nuevos tamaños promedios mínimos, que corresponden a las limitaciones de 70 m<sup>2</sup> para la calificación RA y de 85 m<sup>2</sup> para la calificación RV.

Por otra parte se procede a corregir el error contenido en la ficha urbanística referido a las superficies del ámbito y de las calificaciones globales, superficies que efectivamente no se correspondían con las definidas en el Plan Especial de Reforma Interior de referencia.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** la alegación, considerando por un lado la posibilidad de incrementar el número de viviendas en correspondencia con los nuevos estándares definidos por el Plan General.

<b>189</b> 5.3.19 – <b>Pedro Hirizar</b> . Escrito solicitando la ejecución no conjunta de la ordenación prevista para los dos solares que componen este ámbito.
--

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

Esta alegación contempla cuatro Partes diferentes que se refieren a zonas de distinta ubicación.

Así, la cuarta parte se refiere al ámbito 5.3.19 Pedro Hirizar, señalando que a su juicio una de las edificaciones grafiadas en la documentación que adjunta no acometerá el desarrollo previsto a corto ni medio plazo, por lo que solicita que la otra edificación pueda desarrollarse de forma independiente y no unitariamente, como parece que estaría previsto. Con ello la compareciente acometería la cesión de la parte de vial correspondiente, incluida la que pertenecería a la primera de las edificaciones.

### CONSIDERACIONES:

Vistos los razonamientos expuestos en la cuarta parte de esta Alegación, que se refiere al ámbito Pedro de Hirizar, se considera adecuado contemplar lo solicitado en

la misma al respecto, en el sentido de pasar a definir esta actuación en suelo de licencia directa. En relación con ello, y con el objeto de favorecer el dominio público de la totalidad de la calle Pedro de Hirizar, la concesión de licencia estará condicionada a la cesión de la parte del frente de calle que actualmente es aún de propiedad privada.

Las condiciones de edificación quedan reguladas mediante el establecimiento de la calificación pormenorizada RA (residencial Casco Antiguo) y la aplicación de la ordenanza correspondiente. Se definen igualmente las alineaciones y perfiles de la nueva edificación, las cuales se establecen con el criterio de continuidad y adaptación a las existentes.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima** la alegación, suprimiendo el ámbito y estableciendo las condiciones de edificación a través de la Ordenanza pero con la obligación de ceder gratuitamente la parte del solar que ha sido definida como vía pública.

**189 y 198** 5.3.14 – **Papinea**. En el 1º solicita que Papinea se recoja de forma idéntica al PERI aprobado y en el 2º solicita incremento de edificabilidad.

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

La alegación 189 contempla cuatro Partes diferentes que se refieren a zonas de distinta ubicación.

La tercera parte de la alegación 189 se refiere al ámbito 5.3.14 Papinea, que cuenta con PERI aprobado el 27 de febrero de 2008, señalando que el PGOU no lo ha recogido exactamente, al haberse incrementado su superficie probablemente por la inclusión de viales públicos y haberse modificado la delimitación, solicitando que en su lugar se recojan íntegramente las determinaciones del PERI.

No obstante lo anterior, con posterioridad la alegante ha presentado escrito (fuera de plazo e identificado con el nº 198) cuyo contenido contradice lo manifestado en la alegación 189 y que, en coherencia, la anula. Esto es:

En el escrito, entregado fuera de plazo, solicita entre otras cosas, que el nuevo Plan General atribuya al ámbito Papinea una edificabilidad de 9.700 m<sup>2</sup>t (ahora 7.700 m<sup>2</sup>t) y permita un mayor perfil edificatorio; pasando de 3PA+BC a 4PA+BC.

### CONSIDERACIONES:

Teniendo en cuenta la problemática específica de este ámbito relativa a su imbricación con el tejido urbano del Casco Antiguo y con la ordenación prevista para el entorno de Korrokoitz, es posible atribuir al ámbito una mayor edificabilidad.

No obstante lo anterior, la edificabilidad posible en el sitio (9.500 m<sup>2</sup>t) no alcanza el parámetro pretendido, por ser ésta la que responde a la capacidad del ámbito para admitir una ordenación acorde con los principios de interés general. Esto es, se considera que debe primar una ordenación residencial en base a un perfil básico de planta baja, tres plantas altas y un ático retranqueado, con el objeto de mantener la coherencia con el perfil del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito,

admitiéndose sólo como excepción perfiles superiores en zonas puntuales y donde ello pueda justificarse.

Vistos los razonamientos expuestos en la tercera parte de la Alegación 189, que se refiere al ámbito Papinea, se considera adecuado contemplar lo solicitado en la misma al respecto, corrigiendo el error referido a la superficie del ámbito. Hay que reflejar en cualquier caso que el criterio de este ámbito ha sido en todo momento el de mantenimiento de la delimitación ya definida en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 27 de febrero de 2008, y aunque se ha producido el error mencionado, la delimitación del ámbito coincide perfectamente con la grafiada en el planeamiento de referencia.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a lo expuesto **se estima parcialmente** el contenido de alegación corrigiendo el error referido y reflejando la superficie del ámbito en correspondencia con la definida en el planeamiento de referencia. Se considera el aumento de la edificabilidad definida aunque algo menor a lo solicitado.

**024** 6.2.08 – **Alei**. Escrito manifestando oposición al edificio que queda fuera de ordenación.

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Los alegantes se oponen a la propuesta del PGOU en el Ámbito Alei – zona de Lapitze Kalea nº 7 – en lo que afecta a su edificio, denominado Emilita-Enea, colindante con la villa Patxi-Enea, de reciente construcción, solicitando que se modifique la situación de fuera de ordenación planteada y en consecuencia se elimine de la relación que figura en el Anexo 1 sobre ámbitos con suspensión de licencias.

Para ello piden que se considere la intervención sobre su edificación como una actuación aislada, desvinculándola del ámbito de ordenación en la que ha sido incluida. Hacen referencia adicionalmente a un paso anteriormente existente entre su edificio y la villa Patxi-Enea, de 2 a 4 m. de anchura, que se habría malogrado al concederse la reciente licencia para ésta última edificación.

#### **CONSIDERACIONES:**

Vistos los razonamientos expuestos en este escrito, se ve procedente considerar lo establecido en el mismo, excluyendo del ámbito Alei, la edificación, ubicada en Lapitze kalea nº7, denominada Emilita-Enea, considerando ahora para esta parcela la condición de suelo urbano consolidado y siéndole por lo tanto de aplicación las condiciones urbanísticas que quedan reguladas por aplicación de la ordenanza correspondiente.

En base a ello, se define para esta parcela la calificación pormenorizada RP-11 (Residencial colectiva grado 11), manteniendo de esta forma la calificación ya definida para esta parcela por el Plan General de 1999.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a lo expuesto **se estima** el contenido de alegación excluyendo esta edificación del ámbito 6.2.08 “Alei”.

**157 y 158** 6.2.08 – **Alei**. Escrito manifestando oposición al edificio Emilita Enea que queda fuera de ordenación.

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Se solicita consolidar la edificación denominada villa Emilita Enea, situada en la c/ Lapitze nº 7, no declarándola fuera de ordenación excluyéndola del ámbito 6.2.08 ALEI y asignándole un aprovechamiento similar al de la zona en la que se ubica, de forma que se pueda intervenir sobre la misma a través de una actuación aislada. Adicionalmente solicita suprimir el mencionado edificio del Anexo de ámbitos con suspensión de licencias.

Alternativamente propone establecer una negociación con la administración municipal para la adquisición de la mencionada propiedad.

#### **CONSIDERACIONES:**

Se considera lo establecido en la presente alegación, excluyendo del ámbito la edificación denominada Emilita-Enea y ubicada en Lapitze kalea nº7. Se considera ahora para esta parcela la condición de suelo urbano consolidado y por lo tanto las condiciones urbanísticas de la misma quedan reguladas por aplicación de la ordenanza correspondiente.

Se define para esta parcela la calificación pormenorizada RP-11 (Residencial colectiva grado 11), manteniendo de esta forma la calificación ya definida para esta parcela por el Plan General de 1999.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a lo expuesto **se estima** el contenido de alegación excluyendo esta edificación del ámbito 6.2.08 "Alei".

**012** 7.2.05 – **Ermita**. Escrito solicitando incremento de la edificabilidad bajo rasante.

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicitan el incremento del porcentaje de edificabilidad bajo rasante en el ámbito 7.2.5 en Ermita, proponiendo hasta un 130%, argumentando según su criterio, la escasez de plazas de garaje en el entorno, y en el supuesto de que con el 60% no se alcanzaría el ratio de 2 plazas de garaje por vivienda en el propio ámbito, que los ratios de los ámbitos cercanos como Korrokoitz, Papinea y Alzukaitz serían superiores, y finalmente, la conveniencia de profundizar en las futuras excavaciones para superar la capa freática.

#### **CONSIDERACIONES:**

En base a los razonamientos expuestos, y teniendo en cuenta que en el ámbito se ha tramitado recientemente un Plan Especial de Ordenación Urbana, resulta que el mismo ha analizado las cuestiones que ahora se alegan, de tal forma que dicho Plan Especial concreta las condiciones de la edificación bajo rasante conforme al marco

urbanístico que le ampara. En consecuencia, en buena lógica el presente Plan General recoge para el ámbito lo allí establecido.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima** la alegación atribuyendo al ámbito la edificabilidad bajo rasante recogida en el Plan Especial aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2.013.

**019** 7.2.08 – **Matxalagain**. Escrito solicitando un incremento del aprovechamiento para este ámbito.

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

Los alegantes plantean las dudas que se les presentan sobre los estudios de viabilidad económica que hace el PGOU respecto al desarrollo propuesto en el ámbito 7.2.08 Matxalagain, dentro de la incertidumbre general actual y de la primera aproximación que este tipo de estudios significan en el contexto del PGOU. Expresan su opinión de que los estudios realizados, dadas las cargas de urbanización estimadas, no garantizan la rentabilidad de las intervenciones que deben ser ejecutadas por la iniciativa privada y que por otra parte los coeficientes de ponderación aplicados a las viviendas tasadas y a las libres no estarían reflejando la realidad, dadas las dificultades actuales de financiación de la construcción y de venta de viviendas.

Llaman la atención sobre los ocho inmuebles ya existentes en el ámbito, que además resultan incompatibles con la ordenación propuesta, y cuyos correspondientes costes de demolición y nueva construcción de la edificabilidad de sustitución no habrían sido tenidos en cuenta para la valoración del suelo urbanizado del ámbito. Estiman insuficiente el beneficio sobre el precio de venta propuesto por el Plan General al ámbito y afirman haber realizado estudios que aún reducirían dicho beneficio de manera que la financiación económica sería inviable, planteando al Ayuntamiento una revisión de los parámetros para facilitar la ejecución del ámbito.

### CONSIDERACIONES:

Analizados los argumentos expuestos en este escrito y con el objeto de mejorar la viabilidad de este ámbito, dentro siempre del respeto al entorno edificado, se ha estudiado la posibilidad de adjudicar al mismo un mayor aprovechamiento, basándose en la posibilidad de un perfil de planta baja, cinco plantas y ático retranqueado, considerado como perfil máximo que no obstante eventualmente podría ser incrementado en puntos singulares de la ordenación, siempre sin sobrepasar, lógicamente, las alturas máximas permitidas por las condiciones de servidumbre aeronáutica.

Este nuevo criterio ha posibilitado el incremento de la edificabilidad bruta del conjunto del ámbito hasta  $0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la totalidad del mismo, incluidos los Sistemas Generales, edificabilidad que equivale aproximadamente a un  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  si lo aplicamos sobre la calificación global residencial, edificabilidad que es similar a la también redefinida ahora para el ámbito de Blaia, que es igualmente de uso residencial y que incorpora unas cargas proporcionalmente parecidas.

Con el objeto de mejorar aún más las futuras condiciones de desarrollo de este ámbito, se ha considerado también la posibilidad de incrementar la edificación bajo

rasante, para la que ahora se propone que pueda alcanzar hasta el 100% de la edificabilidad sobre rasante, así como la ampliación de hasta un 40% máximo del uso destinado a usos terciarios, entendiéndose que con ambas disposiciones se conseguirá mejorar la calidad y funcionalidad de esta importante nueva zona residencial.

Con estas modificaciones, no parece conveniente excluir del ámbito ninguna de las parcelas que lo formaban inicialmente, pues ello impediría el desarrollo de la ordenación propuesta, con los adecuados accesos a la misma.

En todo caso, la ordenación urbanística considerada por el Plan General establece el marco general de la actuación que deberá desarrollarse en todo su detalle a través de un Plan Parcial, planeamiento pormenorizado que en correspondencia con las determinaciones de rango estructural ahora definidas, establecerá la ordenación definitiva del ámbito.

Será, por tanto, este Planeamiento el que defina la ordenación pormenorizada y establezca en cada caso la compatibilidad o no de las edificaciones y usos existentes con la futura ordenación, debiendo ser redactado el mismo en coordinación con las distintas administraciones implicadas.

## RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** la alegación aumentando la edificabilidad tanto sobre rasante como bajo rasante, aunque manteniendo las condiciones de delimitación del ámbito y por lo tanto la resolución de las redes viarias de acceso y espacios libres necesarios.

**172** 8.2.05 – **Blaia**. Escrito planteando la permuta de un terreno situado en el borde Norte.

## RESUMEN DE LA ALEGACION:

La alegante propone, como ya lo hizo en 2008, poder realizar una permuta de terrenos con el Ayuntamiento, de forma a disponer de una parcela continua, para aplicar la ordenanza RU-3 y construir así dos viviendas más. Justifica la petición en el hecho de que en su momento la propiedad era continua, pero ésta fue subdividida en el momento de desarrollarse el polígono 54, desligando el terreno que actualmente rodea la edificación del caserío, del que sigue perteneciéndoles pero en ubicación discontinua y en suelo no urbanizable. También argumenta que esta permuta, que no era fácil de realizar con el Plan General de 1999 por tratarse de dos suelos de distinta clasificación, podría ser más fácil ahora, aprovechando la revisión de planeamiento.

## CONSIDERACIONES:

El Plan General establece ahora la clasificación de urbanizable sectorizado y la definición como Sistema General de Espacios Libres para el cerro de Buenavista, lugar donde se ubica la parcela propiedad del alegante y objeto de posible permuta. Con estas determinaciones urbanísticas se facilita ahora la permuta de los terrenos solicitados, la cual en todo caso deberá realizarse con el objetivo de favorecer la formalización del Sistema General definido y considerando la valoración correspondiente la cual deberá realizarse en función de las diferentes clases de suelo donde se ubican los suelos a permutar.

Por lo tanto, la permuta solicitada, caso de demostrarse adecuada para el interés municipal descrito, se podría realizar en el marco de las determinaciones urbanísticas contempladas por este Plan General, y su posible ejecución deberá en su momento ser consensuada en los términos expuestos con los servicios técnicos municipales responsables de su formalización.

#### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** la alegación, considerando que es posible ejecutar la permuta definida en el marco del presente Plan General, pero que no es necesario que con este objeto se proceda a la modificación de las determinaciones ya definidas en el documento de aprobación inicial.

**173** 8.2.05 – **Blaia**. Escrito de alegación planteando un incremento del aprovechamiento para este ámbito.

#### RESUMEN DE LA ALEGACION:

El escrito señala una serie de problemáticas que a juicio de la alegante haría económicamente inviable el desarrollo del ámbito 8.2.05 Blaia, comenzando por su clasificación como suelo urbanizable cuando estima que en vez de un análisis de tipo pormenorizado de sus condiciones de urbanización, que en su opinión es lo que habría llevado a esa clasificación, se podría considerar como suelo urbano si los terrenos se contemplasen en el contexto más amplio del municipio de Irun teniendo en cuenta su concreta ubicación respecto al resto de la trama urbana actualmente existente en una extensión donde se pudiera aplicar el criterio de la consolidación de los dos tercios. Sería ésta la forma en que habría de observarse la clasificación urbanística del suelo.

Señala la importancia que esta circunstancia tendría, si se considerase como suelo urbano, en la aplicación de los porcentajes obligatorios de vivienda protegida, de menor cuantía. Hace referencia a la sugerencia presentada al Avance, en la que aportaban una estimación de gastos de urbanización, que han detallado en función de los parámetros del documento aprobado inicialmente.

De un lado estiman que la densidad de viviendas del ámbito sería muy baja, debido a la pretensión de obtener grandes sistemas generales para la zona y que por otro lado la repercusión de la urbanización sería muy alta, pues debe repartirse entre la vivienda libre y el coste que correspondería a cada una, de unos 62.000 euros / viv. libre, sería excesivo para el tipo de vivienda en bloque. Más adelante sostiene que el viario de circunvalación excedería claramente al ámbito cuando hay suelos ya urbanos que también se beneficiarían del mismo, proponiendo que su gestión se excluya del ámbito, dejando exclusivamente las conexiones con el suelo urbano actual.

Entiende que todas estas cuestiones unidas al mantenimiento de los parámetros planteados no permitirían desde el punto de vista de la viabilidad económica, la incorporación de este suelo al desarrollo urbanístico. Concluye la alegación haciendo referencia al condicionante que supondría la fijación “definitiva” por el Plan General del Sistema General de Espacios Libres, cuando al parecer existen otras propuestas de ordenación que implantan el uso residencial de otra manera a como se ha hecho en el Plan General.

## CONSIDERACIONES:

Analizados los argumentos expuestos en este escrito y con el objeto de mejorar la viabilidad de este ámbito, dentro siempre del respeto al entorno edificado, se ha estudiado la posibilidad de adjudicar al mismo un mayor aprovechamiento, basándose en la posibilidad de un perfil de planta baja, cinco plantas y ático retranqueado, considerado como perfil máximo que no obstante eventualmente podría ser incrementado en puntos singulares de la ordenación, siempre sin sobrepasar, lógicamente, las alturas máximas permitidas por las condiciones de servidumbre aeronáutica.

Este nuevo criterio ha posibilitado el incremento de la edificabilidad bruta del conjunto del ámbito hasta 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la totalidad del mismo, incluidos los Sistemas Generales, edificabilidad que equivale aproximadamente a un 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> si lo aplicamos sobre la calificación global residencial, edificabilidad que es similar a la también redefinida ahora para el ámbito de Matxalagain que es igualmente de uso residencial y que incorpora unas cargas proporcionalmente parecidas.

Con el objeto de mejorar aún más las futuras condiciones de desarrollo de este ámbito, se ha considerado también la posibilidad de incrementar la edificación bajo rasante, para la que ahora se propone que pueda alcanzar hasta el 100% de la edificabilidad sobre rasante, así como la ampliación de hasta un 40% máximo del uso destinado a usos terciarios, entendiendo que con ambas disposiciones se conseguirá mejorar la calidad y funcionalidad de esta importante nueva zona residencial.

Con estas modificaciones, no parece conveniente excluir del ámbito ninguna de las parcelas que lo formaban inicialmente, pues ello impediría el desarrollo de la ordenación propuesta, con los adecuados accesos a la misma.

Es importante señalar que en relación a los argumentos planteados en esta alegación, en aplicación de la Ley del Suelo de 2006 no hay posibilidad técnica de considerar suelo urbano a los terrenos objetos del escrito. Igualmente es importante señalar la imposibilidad de realizar los bloques planteados en esta alegación, al Norte de la carretera de Blaia, y ello debido a que vulnerarían las servidumbres aeronáuticas.

## RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** la alegación aumentando la edificabilidad tanto sobre rasante como bajo rasante, aunque manteniendo las condiciones de delimitación del ámbito y por lo tanto la resolución de las redes de acceso y espacios libres necesarios. Se debe mantener igualmente la clasificación como suelo urbanizable ya establecida para este ámbito.

<b>187</b> 8.2.05 – <b>Blaia</b> . Reclamación puntual de un garaje afectado por la rotonda.
--

## RESUMEN DE LA ALEGACION:

La alegante manifiesta su oposición en relación a la afección que entiende se produce sobre el garaje de la vivienda sita en la c/ Ibarla nº 3, recientemente construido, al producirse un ensanchamiento de la carretera a Ibarrola que entiende le afecta más a

su parcela que situada en el otro lado, hacia la que a su juicio podría desplazarse la nueva rotonda propuesta.

### CONSIDERACIONES:

La situación del garaje objeto de alegación coincide con el trazado previsto para el viario de acceso al ámbito de Blaia, el cual se ha previsto como prolongación de la calle Alzukaiatz, articulado con la glorieta definida y permitiendo que la ordenación residencial apoyada al norte de este viario.

Asimismo y aunque la afección sobre el garaje objeto de alegación se demuestra indispensable, en cambio sí se considera adecuado proceder al ajuste del grafiado de este sistema viario considerando una separación parecida a las edificaciones ubicadas a ambos lados del mismo. Este nuevo criterio conlleva una leve modificación de los límites del ámbito.

En todo caso, la ordenación urbanística considerada por el Plan General establece el marco general de la actuación que deberá desarrollarse en todo su detalle a través de un Plan Parcial, planeamiento pormenorizado que en correspondencia con las determinaciones de rango estructural ahora definidas, establecerá la ordenación definitiva del ámbito.

Será, por tanto, este Planeamiento el que defina la ordenación pormenorizada y establezca en cada caso la compatibilidad o no de las edificaciones y usos existentes con la futura ordenación. Este planeamiento deberá ser redactado en coordinación con las distintas administraciones implicadas.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** el contenido de esta alegación, manteniendo la inclusión de este garaje en el ámbito "Blaia", aunque considerando el ajuste de su delimitación permitiendo que la separación de las edificaciones existentes a ambos lados de la conexión del nuevo viario de acceso al ámbito con la rotonda sea similar.

<b>001</b> 8.2.06 – <b>Gazteluberri.</b> Escrito solicitando un incremento del aprovechamiento
--

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

La alegación consta de dos partes.

En la primera parte se hace referencia a la Sugerencia nº 88 presentada en la exposición pública del Avance sobre el Ámbito Gazteluberri en el sentido de que no habrían recibido el tratamiento que se le daba a la misma al haber mantenido íntegramente las previsiones del Avance. Insisten en que el aprovechamiento de 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es muy residual y queda muy lejos de lo previsto en la L. del S. para suelo urbano no consolidado. Solicita que se hagan dos sectores: Uno, en la zona alta, incluyendo el Cº Gazteluzarberri en el caso de que se sustituyera y otras 5 viviendas unifamiliares o adosadas, y otro, apoyado en la c/ Dario de Regoyos, construyendo 28 viviendas en dos bloques, uno de 16 viviendas libres y otro de 12 viviendas acogidas a algún régimen de protección.

<b>189</b> 8.2.06 – <b>Gazteluberri</b> . Escrito solicitando hacer 2 sectores e incrementar el aprovechamiento.
--

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Esta alegación contempla cuatro Partes diferentes que se refieren a zonas de distinta ubicación.

En la primera parte, la alegante se remite íntegramente al escrito que presentó al documento de Avance que fue numerado como Sugerencia nº 88. Dicho escrito se refería al ámbito 8.2.06 Gazteluberri y se argumentaba que en su opinión la propuesta del Avance contravendría las densidades mínimas de la Ley del Suelo 2/2006 y constituiría un agravio comparativo. Asimismo sugería contemplar dos sectores, uno de ellos en la zona alta, incluyendo el caserío Gazteluzaberi sustituido y 5 villas nuevas, y otro sector en la zona baja, consolidando el caserío Gazteluberri o sustituyéndolo si no se consolidara, y construyendo 28 viviendas en dos bloques, con perfil de PB+3, 16 de ellas libres y 12 acogidas a algún régimen de protección.

**A las anteriores Alegaciones resumidas más arriba, números 001 y 189, por tratar las mismas cuestiones, corresponden las mismas Consideraciones y Conclusiones que se exponen a continuación:**

#### **CONSIDERACIONES:**

En relación con lo solicitado en el escrito es preciso señalar que resulta necesario mantener el objetivo principal de este ámbito ya que está dirigido a facilitar la obtención de un terreno de cesión cuya superficie se considera indispensable por la intención de alojar en el mismo un equipamiento escolar. Este tipo de dotación es necesaria para la zona y la ubicación propuesta es la más adecuada por situarse en la parte alta del ámbito que resulta ser un punto equidistante de los diversos desarrollos residenciales de la zona Este de Irun.

Para hacer viable la consecución de este objetivo es por lo que se ha previsto el establecimiento de una ordenación residencial en la parte baja del ámbito, circunstancia que obliga por lo tanto al mantenimiento de la delimitación definida para el mismo, no pudiéndose considerar su subdivisión en dos áreas, tal y como se solicita en la alegación, pues ello impediría concentrar los aprovechamientos suficientes para permitir la obtención de la cesión de un terreno de las dimensiones necesarias.

No obstante, y tras un posterior análisis surgido con la oportunidad del proceso de información pública, se ha procedido a un estudio más detallado del ámbito, considerando la posibilidad de asignarle un aumento de la edificabilidad inicialmente definida. En base a ello se podría admitir una edificabilidad sobre rasante de 5.121 m<sup>2</sup>, como resultado de contemplar una edificación de planta baja (en semisótano) y tres plantas altas en la parte baja del ámbito con frente a la calle Darío de Regoyos, y de tres edificaciones aisladas, en posición paralela al anterior edificio, como prolongación de la edificación a consolidar, también de planta baja (en semisótano) y tres plantas altas.

Se ha modificado asimismo lo referente al aprovechamiento bajo la rasante del terreno, con la posibilidad de edificar bajo rasante el 100% de la edificabilidad definida sobre rasante, así como la posibilidad de ubicar sobre rasante y destinada al uso terciario, un máximo del 40% de la edificabilidad definida.

Esta nueva edificabilidad, que representa un coeficiente de  $0,68 \text{ m}^2/\text{m}^2$  respecto de la superficie calificada como residencial (excluida por lo tanto la superficie de suelo destinada a Sistemas Generales) es superior al índice de edificabilidad de  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$  establecido como mínimo en la legislación vigente, y se ha definido en correspondencia con el entorno donde se ubica el ámbito, considerándose un índice perfectamente adecuado para la consecución de los objetivos de ordenación descritos para la zona.

#### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** el contenido de esta alegación, considerando el incremento de la edificabilidad definida, aunque con los criterios expuestos. No se considera en cambio la división del ámbito manteniendo su delimitación tal como estaba definida en el documento de aprobación inicial.

<b>001</b> 8.3.04 – <b>Postetxea.</b> Escrito reclamando la reversión o compensación
--

La alegación consta de dos partes.

En la segunda parte, hacen referencia al Ámbito Lastaola Postetxea y señalan que parte del ámbito ya fue cedido al Ayuntamiento, que tiene un aprovechamiento de  $0,458 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y que en base a ello se podrá tramitar la reversión por parte de los alegantes.

<b>189</b> 8.3.04 – <b>Postetxea</b> – Escrito reclamando la compensación por terrenos cedidos y recalificados.
---

#### RESUMEN DE LA ALEGACION:

Esta alegación contempla cuatro Partes diferentes que se refieren a zonas de distinta ubicación.

En la segunda parte de la alegación se refiere al ámbito 8.3.04 Postetxea y en relación con el mismo, a los terrenos, que situados en Lastaola, fueron cedidos por Convenio Urbanístico el 6 de febrero de 1997, en función de los aprovechamientos correspondientes en aquel ámbito y según las determinaciones urbanísticas entonces imperantes. Reclama que en base a la eventual modificación, tanto de aprovechamientos como del uso, de dotacional a residencial, de los antemencionados terrenos, esto alteraría los términos económicos que sirvieron para suscribir aquel Convenio y sería necesaria una nueva evaluación.

**A las anteriores Alegaciones resumidas más arriba, números 001 y 189, por tratar las mismas cuestiones, corresponden las mismas Consideraciones y Conclusiones que se exponen a continuación:**

### CONSIDERACIONES:

En relación con la reclamación efectuada, hay que señalar que las cuestiones jurídicas de la ejecución de un planeamiento anterior se deberán considerar en el marco de los procesos de gestión que deben desarrollar los ámbitos, lo que es igualmente para el presente caso.

Ahora bien, en cuanto a la edificabilidad definida en el documento de aprobación inicial de la presente revisión del Plan General, la misma debe mantenerse, pues ha sido calculada en base a un perfil que se corresponde al adoptado para el conjunto del barrio de Behobia, y que consiste en una planta baja, tres plantas altas y ático retranqueado en el frente de calle, en una planta baja y cuatro plantas en el frente de la unión con Mendipe, y finalmente de planta baja y cinco plantas en la zona central junto a la rotonda.

No obstante, y sólo a título informativo, se expone que se han reconsiderado las condiciones del documento de aprobación inicial del Plan General en cuanto a los aprovechamientos bajo la rasante de los terrenos, siéndole de aplicación como en otros ámbitos, la ampliación de la edificabilidad bajo rasante hasta el 100 % de la definida sobre rasante y estableciendo el porcentaje máximo de terciario en el 40 %.

### RESOLUCIÓN:

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** la alegación pues la cuestión suscitada en el escrito deberá resolverse en el marco del planeamiento que debe desarrollar este ámbito.

<b>128</b> 8.3.05 - <b>Mendipe gasolinera.</b> Escrito de oposición al PGOU si bien carente de argumentaciones o planteamientos alternativos.
---

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

La alegante se opone a la reforma o modificación de la zona de Mendipe, lugar en el que se encuentra la gasolinera, no precisando en qué sentido se opone ni aportando justificación a su oposición ni alternativa a lo propuesto por el PGOU.

### CONSIDERACIONES:

En relación con lo señalado en este escrito, hay que precisar que el nuevo Plan General de Irun considera el mantenimiento de los criterios de ordenación establecidos para este ámbito en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha de 29 de septiembre de 2007, a excepción de lo previsto al Oeste del ámbito y referido a la Unidad de Edificación 1 definida en este planeamiento de desarrollo.

Esta Unidad de Edificación se refiere a la parcela RB-1 que incluye en la actualidad varios locales destinados a usos terciarios comerciales y en la que, en aplicación de lo dispuesto en el planeamiento de referencia, se contempla la posibilidad de construir sobre los edificios existentes.

Se considera ahora el mantenimiento de la delimitación prevista para este ámbito, aunque contemplando un aumento de la edificabilidad, de tal forma que se permita la disposición de una nueva edificación al oeste del ámbito con un perfil máximo de

planta baja y cuatro plantas altas, en correspondencia con la ordenación considerada en el ámbito “Lastaola Postetxea” y con la edificación ya prevista al este e incluida en el presente ámbito de “Mendipe”.

Asimismo, se considera el mantenimiento del resto de determinaciones urbanísticas y en particular las referidas a la parcela destinada a la gasolinera, y en particular las referidas a los accesos y circulaciones previstas así como la relación ya considerada con las glorietas del entorno, todo lo cual debe permitir el fácil acceso a este establecimiento.

Por todo ello se considera que la actuación prevista ahora para este ámbito no perjudica los derechos del alegante y que su planteamiento obedece a la consecución de los objetivos descritos para dicho ámbito, siempre al amparo de la capacidad modificativa que posee un planeamiento de rango general y teniendo en cuenta que la actuación propuesta representa un beneficio urbanístico evidente para el barrio de Behobia. Por otra parte, la cuestión jurídica resultado de la modificación del Plan Especial de referencia podrá en su caso considerarse en los procesos de gestión correspondientes al desarrollo del presente ámbito.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** la alegación, considerando el mantenimiento de la delimitación del ámbito y de la funcionalidad prevista para la gasolinera por el planeamiento de referencia, aunque considerando la modificación de la edificabilidad prevista al oeste del ámbito.

<b>069</b> 8.3.12 – <b>Pausu.</b> Escrito solicitando un incremento del aprovechamiento
---

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

El alegante se ampara en su escrito en la defensa de los intereses y proyectos de la comunidad de los 27 propietarios de la Zona Comercial Behobia, que entiende quedarían perjudicados con las determinaciones del PGOU.

En la alegación se exponen, iniciándose por la historia de la zona comercial y de los recientes anteproyectos presentados, una serie de argumentaciones, entre las cuales destaca el análisis de la problemática de viabilidad del nuevo complejo comercial de Behobia, que fue encargado a la Cámara de Comercio de Gipuzkoa y que se adjunta íntegramente como Anexo.

De dicho análisis se destacan en el escrito las conclusiones sobre la necesidad de renovación debido a la competencia de zonas comerciales próximas, sobre la no incidencia de dicha renovación en el comercio irunés, sobre la necesidad de ampliar la oferta comercial, de aparcamiento, hotelera y hostelera, y finalmente sobre la importancia de la cuantía económica necesaria para llevar a cabo la renovación, lo que repercute en la necesidad de incrementar el aprovechamiento previsto por el PGOU.

A continuación se destacan una serie de párrafos de la Memoria del PGOU, que vendrían a corroborar la conveniencia del desarrollo comercial en Behobia, tanto de forma concreta como en su referencia general a los usos terciarios, o la importancia del espacio transfronterizo y su aprovechamiento, o la necesidad de maximizar la ocupación de los usos, o en cuanto a la colaboración con la iniciativa privada, criterios

que a juicio de los alegantes no supondrían impedimento para la revitalización y ampliación de la zona comercial de Behobia sino más bien lo contrario.

Se oponen los alegantes a la formación del nuevo ámbito propuesto por el PGOU, que incluiría parte del anterior denominado de Mendipe, que se rige por un PERI aprobado que no ha sido ejecutado, sin que según su criterio se hayan ofrecido razones que lo justifiquen. Exponen que de esta manera quedan a merced de los propietarios de la zona de Mendipe, y que además los mismos resultarían mayoritarios.

Se oponen también los alegantes a contemplar dentro del ámbito la reordenación de las instalaciones comerciales existentes al otro lado de la carretera; al no señalamiento de un plazo de ejecución; a la remisión de las condiciones a un posterior Plan Especial; a la supuesta duplicación de aprovechamientos residenciales al otro lado de la carretera a costa de los terciarios existentes; a la desigualdad de trato al admitirse perfiles de 5 plantas para las viviendas y sólo 2 para la zona comercial; al supuesto trato de favor a la zona residencial respecto a la comercial; a la imposibilidad que a su juicio se produce con la adjudicación de los 3.800 m<sup>2</sup> de aprovechamiento sobre rasante, y finalmente a la imposibilidad legal para que en su día se delimitasen dos unidades de ejecución con una diferencia de más del 5% de la edificabilidad media.

Concluyen esta alegación solicitando que se excluyan del ámbito 8.3.12 Pausu los terrenos incluidos al otro lado del viario, así como un incremento de un 20% sobre los aprovechamientos asignados por el PGOU, proponiéndose para la firma de un convenio urbanístico si ello fuese necesario, en el que podrían considerarse entre otros los compromisos referentes a la absorción de algunas de las actividades previstas en Mendipe.

#### **CONSIDERACIONES:**

En relación con lo solicitado en este escrito, hay que señalar, que con la oportunidad del período de información pública del nuevo Plan General de Irun se ha procedido al estudio detallado de las determinaciones urbanísticas de este ámbito con el objeto de asegurar la definición de las condiciones de desarrollo del mismo, teniendo en cuenta además las especiales dificultades que podían plantearse en su gestión.

En este sentido, y en relación con lo solicitado en la presente alegación, se ha considerado el mantenimiento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de 3.800 m<sup>2</sup> antes definida, y que es el resultado de considerar un perfil de planta baja y una planta en el frente a Endarlatza Hiribidea y en el espacio donde se localiza la iglesia del barrio, así como el posible aumento de este perfil en puntos singulares de la ordenación como podría ser la zona de confluencia de estas dos fachadas y que se localiza en posición más cercana a la glorieta viaria existente.

El criterio de ordenación que ha permitido la definición de esta edificabilidad, y que en cualquier caso deberá ser desarrollado en el marco del planeamiento pormenorizado a desarrollar, se ha concebido teniendo en cuenta el entorno donde se ubica el ámbito, considerando los objetivos de recuperación de esta manzana como parte de la estructura morfológica del barrio de Behobia, contemplando la integración de la ordenación con los espacios y edificaciones existentes y propuestas, así como adaptándose al destino terciario de esta actuación y teniendo por ello en cuenta la necesidad de contemplar para cada una de las plantas a edificar mayor altura que la que hubiese sido necesaria para la ubicación de un uso residencial.

En consecuencia, la edificabilidad resultante de la consideración de todas estas situaciones particulares, que incluye la superficie construida sobre rasante destinada a

entreplantas, a ubicar en plantas bajas, representa un incremento de 2.588 m<sup>2</sup> respecto de la existente. Asimismo, bajo rasante se define una edificabilidad de 9.000 m<sup>2</sup>, edificabilidad destinada igualmente a usos terciarios y a usos auxiliares de los usos principales, y que debería estudiarse conjuntamente como parte de la nueva propuesta comercial.

Desde el Plan General se considera que las características de este futuro establecimiento comercial, además de dar respuesta a los requerimientos de la propiedad, deben observar necesariamente la problemática del entorno y del lugar donde se ubica, y en particular favorecer la recuperación del espacio urbano y el funcionamiento adecuado de las actividades del entorno.

A este respecto se considera igualmente indispensable favorecer la formalización de Enderlatza Hiribidea en el tramo que da frente a esta actuación contemplando la ejecución de un espacio urbano como prolongación del previsto en el ámbito de Lastaola Postetxea y asegurando su conexión con la glorietta viaria ubicada al Este.

Por lo tanto la ordenación de los nuevos usos comerciales deberá contemplar la definición de nuevas alineaciones en correspondencia con el espacio urbano previsto para Enderlatza Hiribidea, pues además es preciso que esta nueva actuación funcione adecuadamente aunque la total ejecución del referido espacio urbano no esté completamente realizada.

No obstante, y atendiendo a las consideraciones que se realizan en la presente alegación, se plantea reconsiderar la delimitación del ámbito propuesta en el documento de Aprobación Inicial y se propone independizar el desarrollo y la gestión de los terrenos situados a ambos lados de la avenida, separando así las determinaciones contenidas para los ámbitos de Mendipe y Pausu.

Y ello es posible dado que el estudio detallado del adecuado funcionamiento de Enderlatza Hiribidea, atendiendo en su caso la coexistencia de los nuevos sistemas de movilidad, los accesos a los establecimientos comerciales, las relaciones peatonales entre los dos lados de la calle, etc., bien puede concretarse mediante los proyectos de desarrollo correspondientes, los cuales pueden ser perfectamente compatibles con el desarrollo independiente de ambos ámbitos.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** esta alegación excluyendo del ámbito de Pausu los terrenos situados al otro lado de la Avenida Enderlatza, manteniendo los mismos dentro de la delimitación del ámbito de Mendipe ya aprobada.

Se desestima la alegación en cuanto a la solicitud de un incremento de la edificabilidad definida.

<b>070 y 114</b> 8.3.12 – <b>Pausu</b> . Escrito solicitando la exclusión de terrenos del ámbito de Mendipe.
--

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicita el alegante separar del ámbito 8.3.12 Pausu los terrenos incluidos al otro lado del viario que inicialmente pertenecían al ámbito 8.3.05, basando su argumentación en que para este otro ámbito de Mendipe se ha iniciado ya el proceso de ejecución de la

ordenación urbanística al haber quedado definitivamente aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora del PERI en diciembre de 2008 con su ordenación finalista.

Añaden que el Avance del PGOU recogía el ámbito de PAUSU de forma independiente; que el documento de Aprobación Inicial no motiva ni justifica tales cambios; que las preexistencias de los terrenos ahora reunidos en un solo ámbito son muy distintas, con situaciones de origen diverso público y privado; y que las operaciones de remodelación previstas resultan de diferente calado.

Señalan finalmente que el modelo de desarrollo independiente de la zona comercial sería compatible con la obtención y ordenación del espacio público tal como ha sido prevista en el PGOU, para pasar a solicitar que se excluyan del ámbito 8.3.12 Pausu los terrenos incluidos al otro lado del viario, y que los mismos vuelvan a formar parte del ámbito Mendipe en términos similares o idénticos a los contemplados en el PERI correspondiente, o en su caso en un ámbito independiente que sus correspondientes previsiones.

### **CONSIDERACIONES:**

En relación con lo solicitado en este escrito, hay que señalar, que con la oportunidad del período de información pública del nuevo Plan General de Irun se ha procedido al estudio detallado de las determinaciones urbanísticas de este ámbito con el objeto de asegurar la definición de las condiciones de desarrollo del mismo, teniendo en cuenta además las especiales dificultades que podían plantearse en su gestión.

En este sentido, se ha considerado el mantenimiento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de 3.800 m<sup>2</sup> antes definida, y que es el resultado de considerar un perfil de planta baja y una planta en el frente a Endarlatza Hiribidea y en el espacio donde se localiza la iglesia del barrio, así como el posible aumento de este perfil en puntos singulares de la ordenación como podría ser la zona de confluencia de estas dos fachadas y que se localiza en posición más cercana a la glorieta viaria existente.

El criterio de ordenación que ha permitido la definición de esta edificabilidad, y que en cualquier caso deberá ser desarrollado en el marco del planeamiento pormenorizado a desarrollar, se ha concebido teniendo en cuenta el entorno donde se ubica el ámbito, considerando los objetivos de recuperación de esta manzana como parte de la estructura morfológica del barrio de Behobia, contemplando la integración de la ordenación con los espacios y edificaciones existentes y propuestas, así como adaptándose al destino terciario de esta actuación y teniendo por ello en cuenta la necesidad de contemplar para cada una de las plantas a edificar mayor altura que la que hubiese sido necesaria para la ubicación de un uso residencial.

En consecuencia, la edificabilidad resultante de la consideración de todas estas situaciones particulares, que incluye la superficie construida sobre rasante destinada a entreplantas, a ubicar en plantas bajas, representa un incremento de 2.588 m<sup>2</sup> respecto de la existente. Asimismo, bajo rasante se define una edificabilidad de 9.000 m<sup>2</sup>, edificabilidad destinada igualmente a usos terciarios y a usos auxiliares de los usos principales, y que debería estudiarse conjuntamente como parte de la nueva propuesta comercial.

No obstante, desde el Plan General se considera que las características de este futuro establecimiento comercial, además de dar respuesta a los requerimientos de la propiedad, deben observar necesariamente la problemática del entorno y del lugar donde se ubica, y en particular favorecer la recuperación del espacio urbano y el funcionamiento adecuado de las actividades del entorno.

A este respecto se considera igualmente indispensable favorecer la formalización de Endarlatza Hiribidea en el tramo que da frente a esta actuación contemplando la ejecución de un espacio urbano como prolongación del previsto en el ámbito de Lastaola Postetxea y asegurando su conexión con la glorieta viaria ubicada al Este.

Por lo tanto la ordenación de estos usos comerciales debe contemplar la definición de nuevas alineaciones en correspondencia con el espacio urbano previsto para Endarlatza Hiribidea, pues además es preciso que esta nueva actuación funcione adecuadamente aunque la total ejecución del referido espacio urbano no esté completamente realizada.

No obstante, y atendiendo a las consideraciones que se realizan en la presente alegación, se plantea reconsiderar la delimitación del ámbito propuesta en el documento de Aprobación Inicial y se propone independizar el desarrollo y la gestión de los terrenos situados a ambos lados de la avenida, separando así las determinaciones contenidas para los ámbitos de Mendipe y Pausu.

Y ello es posible dado que el estudio detallado del adecuado funcionamiento de Endarlatza Hiribidea, atendiendo en su caso la coexistencia de los nuevos sistemas de movilidad, los accesos a los establecimientos comerciales, las relaciones peatonales entre los dos lados de la calle, etc., bien puede concretarse mediante los proyectos de desarrollo correspondientes, los cuales pueden ser perfectamente compatibles con el desarrollo independiente de ambos ámbitos.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima** esta alegación considerando la exclusión de los terrenos del ámbito de Mendipe.

## **1.2.- ALEGACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**006 Actividades Agrícolas complementarias.** Particular solicita que se de una alternativa al tema terrenos para plantación hortícola / ocio para ocupación social.

### **RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:**

El alegante solicita que se tenga en cuenta la posibilidad de ubicación y dotación de terrenos para las actividades rurales/agrícolas de ocio y complemento económico que han sido desalojadas de Osinbiribil, disponiéndose parques lúdicos o huertos de ocio en una localización alternativa y considerándolos como un tipo de equipamiento más.

### **CONSIDERACIONES:**

Las apreciaciones que realiza el alegante tienen interés en el sentido de que inciden en la existencia de unas actividades agrícolas de carácter complementario, que se venían desarrollando en unos terrenos cuyo destino era desde hace ya tiempo, su conversión en parque urbano para el disfrute de todos los ciudadanos.

Es indudable que estas actividades han venido reportando un beneficio económico, aunque fuera a pequeña escala, a los ocupantes de los terrenos de Osinbiribil y que en algún caso ha tenido una función de complemento como actividad de recreo.

Sin embargo, y aun teniendo en cuenta estas ventajas, la problemática que se plantea con este tipo de zonas es la de su necesaria regulación normativa, disposición de accesos e infraestructuras mínimas, adecuada gestión de los recursos, fundamentalmente agua, necesidad de evitar y organizar la recogida de basuras y residuos, compatibilidad con los problemas de inundabilidad, etc.

Es por ello que parecería conveniente que la eventual reubicación de estas actividades se acometiera con una mínima garantía urbanística que a su vez permitiese establecer las bases para encauzar adecuadamente y resolver para todos, las distintas problemáticas que se enuncian en el párrafo anterior. Por muy importante que resulte el carácter social o incluso el meramente productivo, aunque sea de pequeñas dimensiones, es indispensable que la localización, delimitación y el resto de condiciones figuren en un instrumento de naturaleza urbanística.

Para ello, se puede considerar como uno de los usos a contemplar, si es posible, en alguno de los dos Planes Especiales de Suelo no Urbanizable previstos por el Plan General, ya sea el del Valle de Olaberria, o el de la regata de Ibarrola – Meaka. También podría plantearse la presentación de un Plan Especial específico por iniciativa particular.

Un documento de estas características debería de plantear y resolver el conjunto de cuestiones que es necesario regular y daría una mayor garantía, tanto a la ciudad, como al conjunto de usuarios, para poder retomar estas actividades de pequeños huertos pero reubicándolos en terrenos no urbanizables que en principio tuvieran, según el Plan General, las características necesarias para acogerlas, lo que correspondería a suelos no urbanizables calificados como Zona Rural Agroganadera y Campiña (RAC), que es aquella donde este tipo de actividades agrícolas está permitido dentro del concepto de Explotación de Recursos Primarios – Usos Agrarios no profesionalizados.

Asimismo, y al plantearse una actuación conjunta, ello permitiría establecer mediante el Plan Especial, y de acuerdo a la regulación general, determinadas condiciones particulares y específicas que permitiesen por ejemplo ajustar el tamaño de las parcelas, permitir las instalaciones de protección de vientos, frío, establecer los tamaños de las casetas de aperos, ordenar los accesos así como ordenar el resto de los recursos.

#### **RESOLUCIÓN:**

En base a los anteriores razonamientos, se **estima parcialmente** la alegación, en la medida que se podrán incluir en los Planes Especiales ya definidos la reubicación de estas zonas de pequeñas huertas, o incluso se podrían presentar proyectos de Plan Especial en este sentido, que deberían abarcar una zona concreta de terrenos que tuvieran, según el Plan General, las características adecuadas para permitir este tipo de usos agrarios no profesionalizados.

**112 Complejos ferromolineros.** En el escrito se solicita un mayor detalle condiciones edificación / conservación complejos ferromolineros y otras áreas

#### **RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:**

El alegante solicita en primer lugar que en la Ficha del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico referente a los conjuntos ferromolineros con protección parcial se incluyan los elementos constitutivos de los mismos, a efectos de señalar el área a proteger y el área susceptible de control arqueológico, señalando en estos casos de nivel de protección parcial, los elementos constitutivos de la estructura a que se refiere dicho tipo de protección.

En segundo lugar solicita que en el entorno de las ermitas de San Antón y Artía, se recoja un área susceptible de control arqueológico y en tercero que todo ello se recoja en las Fichas de patrimonio del Catálogo.

#### **CONSIDERACIONES:**

En las Fichas de patrimonio del Catálogo se ha reservado una parte destinada de forma precisa a la descripción de las edificaciones o conjuntos de edificaciones, que deben ser objeto de protección, indicando el uso actual. Asimismo en cada Ficha está indicado el nivel de protección que se debe aplicar en cada caso, así como los concretos criterios de consideración a tener en cuenta. En el plano correspondiente se indica la ubicación exacta de los elementos a proteger.

Según cada Nivel de Protección existen unas Normas específicas, tanto de tipo General como de tipo Particular, en las que se indican las obras que se pueden realizar y los tipos de intervenciones admisibles. Asimismo se han incluido unos Criterios Generales para la autorización y ejecución de obras descritas en proyectos, así como las correspondientes medidas de prevención, siendo su aplicación en cada caso objeto de la solicitud que en su día se haga, para la ejecución de obras o adecuaciones.

Se entiende que todo este conjunto de reglas, normas y Fichas, es suficiente para establecer claramente las medidas de protección ante la eventualidad de cualquier proyecto de modificación del estado actual del o de los elementos protegidos. Esta ha sido básicamente la forma en la que se han realizado todas las Fichas de Patrimonio,

tanto en los niveles de mayor protección, integral y monumental, como en los de menor protección como en la parcial o la ambiental, y no tendría sentido modificar ahora para sólo unos edificios la sistemática que se ha adoptado para el conjunto de ellos.

El expediente de actuación que en su momento se pueda presentar para solicitar autorización para un proyecto deberá precisar con detalle las zonas o partes sobre las que se desea realizar la adecuación o transformación, y su resolución se adoptará por el Ayuntamiento a la vista tanto de las determinaciones de la Ficha de Catálogo como de la normativa o normativas aplicables en cada caso, pudiendo en ese momento solicitarse la información adicional o las prospecciones que se vean precisas.

En cuanto a la solicitud de recoger en este momento nuevas zonas de control arqueológico en torno a las ermitas citadas, se entiende que el alegante ha valorado la conveniencia de realizarlo por si en su día se encontraran elementos dignos de protección. Ahora bien, este mismo tipo de situaciones pueden producirse en cualquier momento y en cualquier otro punto del territorio municipal. Como es imposible prever cómo y de qué forma pudiera ocurrir, es por lo que se han incluido unas medidas específicas de actuación en caso de hallazgo de vestigios, lo que sería siempre aplicable cuando se den estas circunstancias. Estas son las razones por las que no se ve necesario modificar en este momento el Catálogo de Patrimonio.

#### RESOLUCIÓN:

En base a los anteriores razonamientos, se **desestima** la alegación, no considerando necesario realizar las modificaciones propuestas para algunas Fichas del Catálogo.

**130 Caserío Iparragirre.** Solicita que la futura construcción del bidegorri no interfiera en su propiedad.

#### RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:

En relación con la propuesta de diseño de un bidegorri por la carretera actual, desde la calle Belitz hasta la planta potabilizadora solicita que su futura construcción no interfiera con las propiedades privadas, para lo que propone que se realice según la fórmula de coexistencia o bien que se construya en la margen derecha en el perímetro de los terrenos de la autopista ocupando terrenos de la misma.

#### CONSIDERACIONES:

No es posible en este momento y desde el documento de Plan General llegar a la precisión solicitada sobre si el futuro bidegorri pudiera interferir u ocupar parte de los terrenos privados a que alude la alegante, pues ni esta precisión corresponde al nivel de un Plan General, ni se puede saber ahora cual será el trazado concreto del proyecto de bidegorri que va a realizarse.

#### RESOLUCIÓN:

En base a los anteriores razonamientos, se **desestima** la alegación, no pudiendo considerar la solicitud que se hace.

**131 Caserío Iparragirre.** Solicita que la futura instalación de las tuberías de abastecimiento de agua no se instale en su propiedad

Solicita que por la sociedad de Aguas del Txingudi no se le ocupen por servidumbre, temporal o definitivamente, ni por expropiación, más terrenos de los actualmente ya ocupados o pactados, de forma que las conducciones se lleven por vías públicas.

#### **CONSIDERACIONES:**

No es posible en este momento y desde el documento de Plan General llegar a la precisión solicitada sobre si la futura Red de abastecimiento prevista en el mismo, va a interferir u ocupar parte de los terrenos privados a que alude la alegante, pues ni esta precisión corresponde al nivel de un Plan General, ni se puede saber ahora cual será el trazado concreto del proyecto de infraestructuras que se realizará para cumplir con lo establecido de forma general en el Plan.

#### **RESOLUCIÓN:**

En base a los anteriores razonamientos, se **desestima** la alegación, no pudiendo considerar la solicitud que se hace.

**132 Caserío Iparragirre.** Solicita uso industrial en una parcela de su propiedad que ya tiene una antigua nave.

Solicita que en la parcela que señala en la documentación gráfica adjunta a la alegación, se le de a la nave situada en la parcela el carácter industrial que tuvo en su día cuando se utilizó como edificio anexo de la cantería de las obras de la autopista. Fundamenta su solicitud en el uso de tipo no rural que tuvo en su día, en la persistencia de la edificación, en la proximidad a la autopista y a los desarrollos de Oñaurre y Txemperenea, y en el previsto enlace Sur con la autopista. Aunque no lo precisa de inmediato su solicitud se resume en que la parcela quede calificada para una actividad de carácter industrial que sea de escaso impacto en el territorio.

#### **CONSIDERACIONES:**

La parcela en cuestión está situada en el suelo no urbanizable con Categoría de Zona Rural Agroganadera y Campiña, que tiene una regulación muy detallada en la que figuran las actividades que se pueden realizar, entre otras determinadas de carácter industrial, siempre que respondan a diversas características y condiciones.

Por ello no parece que la petición tenga lugar, a no ser que la concreta actividad a que se refiere la alegante y que no precisa en qué consiste, no pudiera acogerse a lo previsto en la Normativa, particularmente lo referente a esta Categoría de suelo no urbanizable en el art. 1.2.3 sobre régimen General de de edificación y uso aplicable a las zonas de uso global –Zonas Rurales – RAC – régimen de Uso – Usos Autorizados.

#### **RESOLUCIÓN:**

En base a los anteriores razonamientos, se **desestima** la alegación, al considerar que podría no tener objeto, ya que en el documento de aprobación inicial está definida una regulación precisa para determinados usos industriales a la que se podría acoger.

### **1.3.- ALEGACIONES DE GRUPOS Y ASOCIACIONES**

**30 030 Vecinos barrio de Ventas.** Alegación nº 30 y ss. Presentan diversas alegaciones a diferentes ámbitos

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

**A)** En relación con el ámbito 1.1.11 Prolongación de Oiantzabaleta se solicita desestimar todas las afecciones en este ámbito y mejorar los accesos de entrada y salida entre la zona de Oiantzabaleta y la *antigua* N-1.

**B)** En relación con el ámbito 1.1.12: Araso Sasikoburua, se oponen al uso comercial propuesto y desean que se destine a usos industriales.

**C)** Solicitan que se realice cuanto antes el vial de la c/ Araba con el objeto de posibilitar el establecimiento de un circuito en el barrio y que se tengan en cuenta las entradas a los garajes de varios edificios.

**D)** En relación con el ámbito 1.2.13 – **Ventas Centro**, solicitan simultaneidad de ejecución del apeadero conjunto RENFE – EUSKOTREN con el del centro de Irun y que el aparcamiento disuasorio se sitúe en la zona de "Irun - Mobil" la más cercana al apeadero actual. Además proponen la ubicación de un gran espacio verde entre c/ Andrearriaga y c/ Araba para paliar la escasez de zonas verdes en el barrio.

**E)** Estiman que serían innecesarias una o las dos glorietas propuestas en la c/ Araba y solicitan mantener todos los aparcamientos a ambos lados de dicha calle.

**F)** En relación con el ámbito 2.1.08 – **Zabaleta**: Solicitan que se desestimen todas las afecciones en este ámbito y se clasifique como rural no urbanizable destinado al uso de agroaldea.

#### **CONSIDERACIONES:**

**A)** En relación con el ámbito **1.1.11 “Prolongación de Oiantzabaleta”**, se considera la modificación de las determinaciones definidas en el documento de Aprobación Inicial configurando este ámbito ahora como **una reserva de suelo para la eventual reubicación** de aquellas instalaciones industriales que fuese necesario relocalizar dentro de Irún y que precisasen de un acceso ferroviario.

Este sería el caso de ciertas actividades económicas actualmente ubicadas en el ámbito 0.2.01 “Entorno Estación”, que en su momento y para posibilitar su traslado, necesitarían de un ámbito con estas características. Esta posibilidad quedaría contemplada en el ámbito 1.1.11. “Prolongación Oiantzabaleta” objeto de alegación, el cual deberá desarrollarse en su caso al amparo de las necesidades que se establezcan en el ámbito “Entorno Estación”.

Es por ello, que ha parecido más oportuno y adecuado que el documento de Plan General considere estos terrenos como una reserva de suelo urbanizable no sectorizado, que podrá desarrollarse sólo en el momento que se establezcan necesidades de reubicación de las referidas empresas mediante un Plan de Sectorización, el cual deberá programar la actuación en función de las nuevas necesidades.

En consecuencia y para este ámbito será el Plan de Sectorización como instrumento que completa la ordenación estructural del Plan General el que deberá ajustar definitivamente la delimitación del suelo objeto de sectorización, la fijación de la edificabilidad urbanística y la asignación del uso a desarrollar y de los usos compatibles.

En tanto no se desarrolle este Planeamiento las afecciones a este suelo serán las establecidas en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable, en la categoría Rural Agroganadera Campiña (RAC).

Será precisamente en el marco del Plan de Sectorización donde se deberá estudiar la mejora de los accesos a este ámbito, pero siempre considerando la actual conexión de la antigua N-1 (ahora GI-636) en el nudo de Zaldunborda, ya que la Diputación de Gipuzkoa no admite la posibilidad de conexión al nudo de intersección con el viario de acceso a la autopista.

**B)** En relación con el ámbito **1.1.12: “Araso Sasikoburua”**, procede mantener para el mismo lo convenido en el proceso de participación ciudadana y que queda reflejado en el documento de Criterios y Objetivos de este Planeamiento.

A este respecto se contempla la propuesta de un uso destinado a actividades económicas de tipo terciario no comercial o industrial. Igualmente se contempla desde el Plan General la posibilidad de que el uso terciario pudiera ser, en parte o en su totalidad, de carácter comercial si ello fuese compatible con lo previsto por el Gobierno Vasco en relación con la limitación impuesta por el Plan Territorial Sectorial Comercial.

**C)** En relación a la **calle Araba oeste**, la Revisión del Plan General contempla la realización de este viario con el objetivo de que pueda incorporarse a la trama viaria de Ventas, de tal forma que la calle Araba se integre en un anillo que debe facilitar la circulación perimetral en torno al barrio. Asimismo se estima lo señalado en la alegación en cuanto a modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en el documento de aprobación inicial considerando ahora la adaptación del nuevo viario a las diferencias de rasante existentes entre el actual trazado de la calle Araba y los accesos a las edificaciones existentes al sur de esta calle y en la parte alta.

**D)** Respecto del ámbito **1.2.13 – “Ventas Centro”**, se considera como uno de los objetivos prioritarios la ejecución del apeadero conjunto Renfe – Euskotren y que la misma debe ser previa o simultánea a la del centro de Irun.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que ello depende de las distintas administraciones que intervienen, no sólo en la gestión de este ámbito, sino igualmente en el ámbito del “Entorno Estación”, y por lo tanto debería en su caso quedar reflejada como tal condición en los Convenios de desarrollo que incorporen lo acordado.

Igualmente, entre los objetivos de este ámbito es el de posibilitar la creación de nuevos espacios verdes y peatonales al amparo de las modificaciones viarias previstas y en su caso, de la eliminación de los puentes existentes sobre el espacio ferroviario y la recuperación así de la Avda. Elizatxo para el barrio.

En cuanto a la definición concreta de la ubicación del aparcamiento disuasorio, éste deberá definirse en el correspondiente Plan Especial que desarrolle el ámbito, el cual evidentemente deberá ubicarse en su momento con el objetivo de dar respuesta adecuada a la problemática concreta detectada.

**E)** En relación con el ámbito **1.2.14: “Calle Araba Este”**, hay que señalar que la solución concreta referida al funcionamiento del viario de circunvalación que debe facilitar la circulación perimetral del barrio, deberá estudiarse en un futuro y formalizarse en el marco del Proyecto de Obras de Urbanización a tramitar para el conjunto del ámbito.

A este respecto se considera que lo referido al mantenimiento de los aparcamientos existentes a ambos lados de la calle deberá ser igualmente observado en el marco del referido Proyecto de Obras. Lo que sí se considera adecuado ahora es plantear ya desde el propio Plan General la eliminación de la rotonda situada más al Este, considerando exclusivamente la rotonda de intersección con la carretera de Diputación, que es la que da acceso al valle de Olaberria, y que se entiende de todo punto de vista indispensable con el objetivo de facilitar la adecuada articulación entre viarios con jerarquías y funcionamientos tan diferentes.

**F)** En relación con el ámbito **2.1.08 – “Zabaleta”**, se considera también la modificación de las determinaciones definidas en el documento de Aprobación Inicial configurando este ámbito ahora como una reserva de suelo para posibles usos de actividades productivas en el caso de que las previsiones realizadas por el Plan General para actividades económicas en otros ámbitos fueran colmatadas.

Es por ello, que ha parecido más oportuno y adecuado que el documento de Plan General considere estos terrenos ahora como una reserva de suelo urbanizable no sectorizado, que podrá desarrollarse sólo en el momento en que se establezcan necesidades de interés público para la ubicación de nuevas empresas y que éstas no pudieran ubicarse en otros ámbitos del Plan General por estar colmatados o ser incompatibles con ellos

Para ello, deberá redactarse un Plan de Sectorización como instrumento que completa la ordenación estructural del Plan General, el cual deberá programar la actuación en función de las nuevas necesidades y definir las determinaciones urbanísticas precisas para su desarrollo, como son la fijación de la edificabilidad urbanística y la asignación del uso a desarrollar y de los usos compatibles.

En tanto no se desarrolle este Planeamiento las afecciones a este suelo serán las establecidas en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable, en la categoría Rural Agroganadera Campiña (RAC).

En cuanto a la propuesta de clasificar estos terrenos como suelo no urbanizable destinado al uso de agroaldea, la realidad es que existen, situados al Sur de la autopista, muchos otros terrenos, de mayor extensión y diversidad, mejor dotados desde el punto de vista de las características del suelo agrícola y en general más aptos para la eventual instalación de agroaldeas o usos similares, siempre claro está, que lógicamente se respeten las normas que establece el Plan General para cada categoría de suelo rural.

## **RESOLUCIÓN:**

En base a todos estos ARGUMENTOS, y tal como se ha ido detallando para cada aspecto, se **estima parcialmente** lo solicitado en los puntos A y F, en cuanto a la definición de los suelos de de los ámbitos **1.1.11 Prolongación de Oiantzabaleta y 2.1.08 – “Zabaleta”** como reservas de suelo para actividades económicas que sólo podrán desarrollarse en el momento en que se establezcan necesidades de interés público. Igualmente, se **estima** lo

solicitado en los puntos C, D y E, modificando el documento en consecuencia, si bien se **desestima** lo solicitado sobre los usos a desarrollar en el ámbito **1.1.12: "Araso Sasikoburua"**.

## 015 AAV LANDETXA

### RESUMEN DE TEMAS OBJETO DE ALEGACIÓN:

Este escrito hace referencia a una serie de temas de interés general, aunque vinculados a diversas zonas del barrio de Ventas que se pueden agrupar en los siguientes apartados:

**A)** Los representantes de la AAVV de Landetxa proponen que para compensar la pérdida de espacio derivada de las calificaciones industriales del pasado, se realice un **análisis de la ocupación real de los pabellones industriales** y se les asigne **mayor aprovechamiento**, que se de prioridad a la instalación de actividades medioambientalmente favorables y que generen más puestos de trabajo, así como la promoción de actividades agroganaderas en la zona.

**B)** Asimismo desean que se destine a **equipamiento deportivo** el terreno situado entre Aranibar y la estación de cercanías.

**C)** Igualmente en el escrito se realiza una propuesta de **promoción de actividades agroganaderas en Zabaleta**, aspecto éste que viene de nuevo recogido en el último punto de dicho escrito.

A continuación se proponen **determinados cambios para los ámbitos propuestos**, que coinciden con una serie de alegaciones idénticas que han sido presentadas por diversos vecinos y vecinas del barrio de Ventas y que corresponden a la alegación nº 30 y otras idénticas que se siguen, correspondiendo por tanto las mismas consideraciones que se han establecido al respecto en relación con dicha serie de alegaciones.

**D)** El primero de estos aspectos se refiere al ámbito de la **Prolongación Oiantzabaleta**, para el que solicitan desestimar las afecciones en este ámbito y mejorar los accesos de entrada y salida entre la zona de Oiantzabaleta y la *antigua* N-1

**E)** En el ámbito de **Araso Sasikuburua** el escrito se oponen al uso comercial y se solicita que se destine a usos industriales,

**F)** En el ámbito de **Araba Oeste** solicitan que se realice el vial posibilitando establecer un circuito en el barrio y tener en cuenta las entradas a los garajes de varios edificios.

**G)** En el ámbito de **Ventas Centro** se solicita simultaneidad de ejecución con el apeadero conjunto y el del centro de Irun, así como que el aparcamiento disuasorio se sitúe en "Irun - Mobil" junto con un gran espacio verde entre c/ Andrearriaga y c/ Araba.

**H)** En el ámbito de **Araba Este** el escrito solicita mantener todos los aparcamientos a ambos lados de la calle así como que se eliminen las glorietas inicialmente previstas.

I) Finalmente, y para el ámbito de **Zabaleta** se solicita que se retiren todas las afecciones y que los terrenos se destinen al uso de agroaldea, así como que se haga mención a ello en el capítulo 3 de la Memoria.

#### CONSIDERACIONES:

En relación con lo resumido en el **apartado A)** en cuanto a la solicitud de que se analice la **ocupación real de los pabellones industriales** y se les asigne mayor aprovechamiento, hay que recordar que ya se ha realizado un análisis de la situación de los pabellones industriales actualmente existentes.

Igualmente, hay que señalar que en un reciente análisis de la ocupación de locales y pabellones de los polígonos municipales, de los que el Ayuntamiento hace el seguimiento, se ha detectado que a pesar de la crisis socioeconómica, no hay prácticamente modificación de los datos respecto a estudios anteriores, manteniéndose un grado alto de ocupación de los mismos.

En cambio, sí que se ha establecido una calificación global de actividades económicas que permite, mediante el instrumento urbanístico correspondiente, bien acoger usos industriales o terciarios que no estaban inicialmente admitidos o bien dar respuesta adecuada a una mezcla y compatibilidad de usos que se están produciendo en estos momentos y que tenían difícil encaje en las condiciones normativas habituales.

Además, en el Plan General aprobado inicialmente, se desvincularon las condiciones de edificabilidad del planeamiento original de cada ámbito industrial y terciario ya ejecutado, estudiando en detalle cada una de las parcelas existentes y aplicando una nueva regulación referida a la calificación IC o IP dependiendo de la tipología del edificio. En cuanto a la calificación IC, regulada mediante alineaciones y perfiles, se han establecido éstos en función de la capacidad real de la edificación ubicada en cada parcela, y en el caso de IP de parcelas industriales, se ha establecido una edificabilidad de 1,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, aumentando de esta forma las edificabilidades establecidas por los planeamientos originales de referencia.

Además, en ambas calificaciones se propone aumentar la posibilidad de construir entreplantas hasta un 50% de la edificabilidad definida, que no contabiliza en el índice de edificabilidad, independientemente de que sí que se tendrá en cuenta a la hora de valorar las licencias. Esta determinación aumenta claramente la posibilidad edificatoria definida y da respuesta a una situación real que se produce en el municipio.

En relación con lo resumido en el **apartado B)** en cuanto a la solicitud de que se destine a **equipamiento deportivo** el terreno situado entre Aranibar y la estación de cercanías, hay que señalar que los terrenos a que se refieren en el escrito ya están definidos como Equipamiento Deportivo y han quedado independizados del planeamiento especial de Aranibar, de forma que pueden ser empleados para la ubicación del equipamiento deportivo.

En relación con lo resumido en el **apartado C) e I)** en cuanto a la desafección del ámbito y su destino a la promoción actividades agroganaderas en Zabaleta, se plantea la modificación de las determinaciones definidas en el documento de Aprobación Inicial configurando este ámbito ahora como una reserva de suelo para posibles usos de actividades productivas, en el caso de que las previsiones realizadas por el Plan General para actividades económicas en otros ámbitos fueran colmatadas.

Es por ello, que ha parecido más oportuno y adecuado que el documento de Plan General considere estos terrenos ahora como una reserva de suelo urbanizable no

sectorizado, que podrá desarrollarse sólo en el momento en que se establezcan necesidades de interés público para la ubicación de nuevas empresas y que éstas no pudieran ubicarse en otros ámbitos del Plan General por estar colmatados o ser incompatibles con ellos

Para ello, deberá redactarse un Plan de Sectorización como instrumento que completa la ordenación estructural del Plan General, el cual deberá programar la actuación en función de las nuevas necesidades y definir las determinaciones urbanísticas precisas para su desarrollo, como son la fijación de la edificabilidad urbanística y la asignación del uso a desarrollar y de los usos compatibles.

En tanto no se desarrolle este Planeamiento las afecciones a este suelo serán las establecidas en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable, en la categoría Rural Agroganadera Campiña (RAC).

En cuanto a la propuesta de clasificar estos terrenos como suelo no urbanizable destinado al uso de agroaldea, la realidad es que existen, situados al Sur de la autopista, muchos otros terrenos, de mayor extensión y diversidad, mejor dotados desde el punto de vista de las características del suelo agrícola y en general más aptos para la eventual instalación de agroaldeas o usos similares, siempre claro está, que lógicamente se respeten las normas que establece el Plan General para cada categoría de suelo rural.

En relación con lo señalado en el **apartado D** del escrito, sobre el ámbito de **Prolongación Oianzabaleta** se debe efectivamente estudiar la mejora de los accesos a este ámbito, pero considerando las conexiones de la antigua N-1 en el nudo de Zaldunborda pues la Diputación de Gipuzkoa no admite la posibilidad de conexión al nudo de intersección con el viario de acceso a la autopista. También es necesario tener en cuenta la modificación de la clasificación de este ámbito que ahora se propone como suelo urbanizable no sectorizado, pero sin perder en su caso la posibilidad de reubicar en el mismo las instalaciones industriales vinculadas al sector ferroviario, que deben tener relación directa con las vías.

Al igual que para el caso de Zabaleta, estos terrenos solo podrán desarrollarse en el momento que se establezcan necesidades de reubicación de las referidas empresas mediante un Plan de Sectorización, el cual deberá programar la actuación en función de las nuevas necesidades.

En tanto no se desarrolle este Planeamiento las afecciones a este suelo serán las establecidas en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable, en la categoría Rural Agroganadera Campiña (RAC).

En relación con lo señalado en el **apartado E** del escrito, sobre el ámbito de **Sasikoburua** y aunque en el mismo no se precisan los argumentos que podrían considerarse a favor de la opción que se solicita, parece conveniente seguir recogiendo directamente lo que se establecía en los Criterios y Objetivos dejando abiertas todas las posibilidades de usos de actividades económicas pero sin renunciar a los usos terciarios, así como modificar la asignación de parámetros en la Ficha correspondiente, aumentando la altura de acuerdo a los nuevos criterios de alturas máximas y perfiles.

En relación con lo señalado en el **apartado F** del escrito, sobre el ámbito de **Araba Oeste** parece oportuno mantener la realización del vial pero respetando todas las entradas a parcelas y garajes contiguos. En todo caso se informa de que se ha excluido del ámbito la parcela municipal antes destinada a la ubicación de nuevas

viviendas, que queda calificada a partir de ahora como Espacio Libre. Asimismo se incorpora la posibilidad de construir en la parte baja y al Norte del ámbito un pequeño edificio residencial en parcela que favorezca desde el punto de vista económico la ejecución del viario previsto.

En relación con lo señalado en el **apartado G** del escrito, sobre el ámbito de **Ventas Centro** la simultaneidad de ejecución del apeadero estará contemplada entre los objetivos de este ámbito si bien la ubicación del aparcamiento disuasorio dependerá de la ordenación definitiva que se adopte garantizando que en todo caso sea lo más próximo posible al apeadero.

Igualmente, entre los objetivos de este ámbito es el de posibilitar la creación de nuevos espacios verdes y peatonales al amparo de las modificaciones viarias previstas y en su caso, de la eliminación de los puentes existentes sobre el espacio ferroviario y la recuperación así de la Avda. Elizatxo para el barrio.

En relación con lo señalado en el **apartado H** del escrito, sobre el ámbito de **Araba Este** hay que señalar que la solución concreta deberá estudiarse en el futuro. Lo que sí se puede en cambio es plantear desde el propio Plan General, la eliminación de la rotonda situada más al Este, considerando exclusivamente la de intersección con la carretera de Diputación, que da acceso al valle de Olaberria. En caso de ser necesaria en un futuro la rotonda ahora excluida, siempre se podría incluir la misma, modificando la delimitación del ámbito.

#### RESOLUCIÓN:

En base a todos estos ARGUMENTOS, y tal como se ha ido detallando para cada aspecto, se considera que el Plan General inicialmente aprobado ya recogía realmente parte de las cuestiones que se mencionan o solicitan en el escrito. Es el caso de los fundamentos de los puntos A y B. En otros aspectos, como los solicitados en los puntos F, G y H, se incorporan las razones de los alegantes, modificando el documento en consecuencia. También en relación a los puntos C, D y I, en cuanto a la definición de los suelos de de los ámbitos **1.1.11 Prolongación de Oiantzabaleta y 2.1.08 – “Zabaleta”** como reservas de suelo para actividades económicas que sólo podrán desarrollarse en el momento en que se establezcan necesidades de interés público. No obstante la propuesta del punto E , procede mantener lo recogido en los criterios y objetivos aprobados respecto al ámbito **1.1.12: “Araso Sasikoburua”**.

#### 154 EKOLOGISTAS MARTXAN

#### RESUMEN DE TEMAS OBJETO DE ALEGACIÓN:

Este escrito hace referencia a una serie de temas de interés general que se pueden agrupar en los siguientes apartados:

**A)** En el primer apartado del escrito se hace referencia a la cuestión del **crecimiento poblacional previsto en el PGOU** para el municipio, aludiendo a algunas cuestiones que podrían tener incidencia en esta cuestión como la Ley 42/2007 sobre Patrimonio natural y biodiversidad en cuanto a los principios generales de prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística, que podría obligar a aplicar el principio de precaución a todas las intervenciones propuestas sobre el patrimonio natural y rural de Irun, lo que no habría sido así en algunas de ellas.

En el mismo se afirma que el documento de aprobación inicial del PGOU no ha planteado establecer un límite al crecimiento poblacional no vegetativo para hacerlo en términos de crecimiento de la calidad de vida y regeneración interior de la ciudad. A su juicio, sostiene que el Plan da por hecho que la población debe seguir creciendo de forma muy importante, y que para ello se ha basado en el crecimiento producido hasta 2009 y hace mención a determinados objetivos prioritarios que se supone no habrían sido contemplados, como por ejemplo la regeneración interior de la ciudad, la reactivación económica y social, la dinamización de los barrios ya consolidados, etc. Parten de que un Plan General debería y podría decidir cuánto debe de crecer la ciudad, por ejemplo controlando las viviendas o los equipamientos que se pueden construir, alegando que las 7.000 viviendas que se plantean en el PGOU sería una cantidad descomunal.

Se alude al ahorro de suelo como criterio importante de un planeamiento urbano sostenible, logrando un uso eficiente de los recursos, limitando la dispersión y el uso indiscriminado del suelo, para concluir que el único objetivo de este PGOU sería el crecimiento sin límites sin responder a un planeamiento serio y responsable, sin realizar un debate previo y participativo y sin evaluar las verdaderas necesidades de la ciudad.

**B)** A continuación se afirma que el Plan propone la **ocupación de zonas actualmente no urbanizables que tienen unos valores naturales**, paisajísticos y de patrimonio arquitectónico e histórico de gran valor. En este sentido se refieren a los ámbitos de Zabaleta, Araso Norte, Oianzabaleta y Urdanibia-Zubieta, y afirman que el Ayuntamiento no ha realizado el estudio que se solicitó en el Consejo Asesor sobre ocupación de los pabellones industriales existentes, lo que querría decir que no existe voluntad de regenerar y aprovechar mejor las zonas industriales actuales.

**C)** Igualmente se afirma que la propuesta de ámbito de uso terciario-comercial de **Sasikoburua perjudicaría el comercio local** de barrio y exigiría la utilización del vehículo privado, en detrimento de los principios de movilidad sostenible, haciendo aquí referencias al Plan de Movilidad Sostenible, Plan que no es el objeto de la proceso de información pública para alegaciones.

**D)** A continuación se considera que la denominación y tratamiento, en el **ap. 3.2.1 de la Memoria**, de los principales **condicionantes ambientales**, significa su consideración como elementos limitantes, no positivos, léase obstáculos a las opciones de desarrollo, no existiendo por tanto una integración de los valores medioambientales en el planeamiento de la ciudad. En relación con el tratamiento de planes y figuras de protección contenidos en el ISA, afirma que desconocen porque abarcaría a unos planes sí y a otros no y porque incluye como sola figura normativa la Directiva de Hábitats.

**E)** En el segundo apartado del escrito se sostiene que la **riqueza natural del municipio de Irun** no habría sido tratada por el PGOU como elementos a proteger por sus valores intrínsecos o como elementos contribuyentes del desarrollo de la ciudad y de las personas. A continuación enumera una serie de apartados del art. 13 de la Ley 2/2006 del Suelo y del Urbanismo con los que las propuestas del PGOU estarían en contradicción, como los criterios aplicables para la clasificación del suelo no urbanizable en el sentido de incluir entre los mismos los sometidos a un régimen específico de protección por su valor agrícola, forestal, ganadero, valores paisajísticos, históricos, culturales, defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico, etc. Igualmente se subraya la referencia a la disposición dentro del mismo artículo de los criterios legales de inadecuación para el desarrollo urbano de los terrenos que según

la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico fuera necesario o conveniente mantener con su carácter rural.

También se subraya como obligación para el Ayuntamiento al elaborar el PGOU, el apartado 2º del artículo 21 de la mencionada Ley 2/2006 del Suelo y del Urbanismo, si bien en realidad el artículo mencionado se refiere al contenido legal de la propiedad del suelo y sus facultades, esto es, a obligaciones que se establecen para la propiedad, no para el Ayuntamiento.

**F)** El tercer apartado del escrito se refiere a la zona de Olaberria, solicitando que los **ámbitos 9.1.01 - Urune y 9.1.02 - Epele sean clasificados como suelo no urbanizable** para destinarlos a usos agroganaderos tipo zona rural agroganadera y campiña. Además proponen que se declare de interés público la restauración medioambiental de las zonas industriales en desuso, lo que comportaría su previa descontaminación.

**G)** Se propone en el escrito que se realice la **prolongación de los límites del espacio natural protegido Aiako Harria** hacia el valle de Olaberria, al menos hasta la carretera GI-3452, creando una zona perimetral de protección que englobe la zona calificada como REP de Zubeltzu y Altamira y que como tal se presente dicha iniciativa al Patronato del Parque Natural. Alternativa o complementariamente solicita aplicar la calificación de zona de Especial Protección REP a todo el valle de Olaberria – Ventas, hasta llegar a la autopista A-8. Asimismo solicita que el Plan Especial del Valle de Olaberria prohíba cualquier uso incompatible con la actividad agroganadera, con la conservación de los recursos naturales y con el paisaje, que dicho Plan Especial sea vinculante respecto a cualquier otra aprobación urbanística y se deba aprobar previamente a cualquier intervención urbanística en Urune y Epele.

**H)** El cuarto apartado del escrito se refiere al ámbito 1.1.10 de **Prolongación de Araso Norte, que propone clasificar como suelo no urbanizable tipo RAC**, haciendo referencia a la Ley 42/2007 sobre Patrimonio natural y biodiversidad en lo que corresponde a los corredores ecológicos y a su función en la conservación de los espacios LIC de la Red Natura 2000, entendiéndose que la conservación y protección del corredor ecológico Aiako-Harria – Jaizkibel sería un requisito para la preservación de los dos espacios LIC existentes en el municipio.

**I)** Igualmente hacen referencia a la Directiva Europea Habitats y más concretamente al Informe Preliminar de Impacto Ambiental elaborado por el Gobierno Vasco en relación al avance del PGOU de Irun, en el que se establece la conveniencia de suprimir o redefinir la actuación en el ámbito de Prolongación de Araso Norte. A este respecto la alegante solicita que la **preservación íntegra del corredor Aiako Harria – Jaizkibel**, que a su juicio no habría cambiado en nada entre el Avance y el documento aprobado inicialmente, sosteniendo que se siguen ocupando espacios rurales formados por un bosque de robles de gran valor ambiental.

**J)** El quinto y último apartado del escrito se refiere al **ámbito 2.1.08 Zabaleta**, proponiendo que el mismo se clasifique en su totalidad como **suelo no urbanizable** y que la totalidad de esta ladera se incorpore como tal en el plan de compatibilidad con el municipio de Hondarribia incorporando establecer con carácter municipal una agroaldea que responda a la demanda de jóvenes para incorporarse a tareas agrícolas y ganadera y a la de ampliación de las explotaciones existentes.

**K)** Finalmente hace de nuevo mención al Informe Preliminar de Impacto Ambiental elaborado por el Gobierno Vasco en relación al avance del PGOU de Irun, en concreto al punto 4 del mismo, concluyendo que su cumplimiento debería suponer **limitar al**

**máximo la destrucción de suelos rurales y un máximo aprovechamiento del suelo urbanizado industrial** insistiendo en que no se habría realizado un estudio de aprovechamiento de los polígonos industriales existentes, ni se habría incorporado al documento del Plan General.

#### **CONSIDERACIONES:**

En relación con lo resumido en el **apartado A)** se debe precisar que para la revisión del Plan General ya se han realizado con un detalle suficientemente amplio los análisis en relación a los aspectos mencionados en esta alegación. Incluso se ha realizado una revisión de la proyección del crecimiento poblacional esperable del municipio, adecuándola a la desaceleración del crecimiento observada en los últimos años, que da como resultado una menor cuantía poblacional que además se sitúa en los nuevos años Horizonte del Plan 2022 (el período de 8 años previsto para el cálculo de viviendas según las Directrices de Ordenación del Territorio), y Horizonte máximo de probable vigencia del Plan en 2030, habiendo por lo tanto retrasado las estimaciones a la vez que se disminuían sensiblemente las cifras.

También hay que señalar que a lo largo de todo el Plan General y de su correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental se realiza una amplia consideración y normativa subsiguiente de la obligada prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística.

Ello significa por tanto que, dentro siempre de las posibilidades y atribuciones de un planeamiento general, que además debe contemplar y armonizar toda una serie de aspectos, se han explorado y debatido ampliamente las verdaderas necesidades del municipio con el objeto de buscar las mejores respuestas que se podían aportar. Para ello se ha tratado de aprovechar al máximo el terreno disponible, tanto para ubicar las nuevas viviendas necesarias como también las nuevas actividades económicas, y éstas no sólo en los ámbitos de nueva creación sino igualmente en los polígonos industriales y terciarios ya existentes a través de una mejora de la normativa.

En relación con lo resumido en el **apartado B)** hay que recordar que ya se realizó y presentó a las reuniones del Consejo Asesor de Planeamiento un análisis de la estructura de los pabellones industriales actualmente existentes. En cuanto a la posibilidad y conveniencia de obtener datos de su ocupación en un momento determinado ya se realizaron entonces algunos tanteos en ciertos casos, si bien no se consideró necesario para los fines de un Plan General completar ese estudio pues fundamentalmente se vio la imposibilidad de imponer desde la normativa del mismo unas condiciones que pudiesen garantizar en todo momento la máxima ocupación, o de priorizar unos determinados usos que en principio pudieran generar mayor número de puestos de trabajo, en lugar de otros.

Finalmente hay que señalar que en un reciente análisis de la ocupación de locales y pabellones de los polígonos municipales, de los que el Ayuntamiento hace el seguimiento, se ha detectado que a pesar de la crisis socioeconómica, no hay prácticamente ningún problema de ocupación de los mismos.

En cambio sí se ha establecido una calificación global de actividades económicas que permite, mediante el instrumento urbanístico correspondiente, bien acoger usos industriales o terciarios que no estaban inicialmente admitidos, o bien dar respuesta adecuada a una mezcla y compatibilidad de usos que se están produciendo estos últimos tiempos y que tenían difícil encaje en las condiciones normativas habituales.

Además en el Plan General aprobado inicialmente, se desvincularon las condiciones de edificabilidad del planeamiento original de cada ámbito industrial y terciario ya ejecutado, estudiando en detalle cada una de las parcelas existentes y aplicando una nueva regulación referida a la calificación IC o IP dependiendo de la tipología del edificio. En cuanto a la calificación IC, regulada mediante alineaciones y perfiles, se han establecido éstos en función de la capacidad real de la edificación ubicada en cada parcela, y en el caso de IP de parcelas industriales, se ha establecido una edificabilidad de 1,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, aumentando de esta forma las edificabilidades establecidas por los planeamientos originales de referencia.

Además, en ambas calificaciones se propone aumentar la posibilidad de construir entreplantas hasta un 50% de la edificabilidad definida, que no contabiliza en el índice de edificabilidad, independientemente de que se tendrá en cuenta a la hora de valorar las licencias. Esta determinación aumenta claramente la posibilidad edificatoria definida, permite mejorar la utilización del espacio ya destinado a actividades productivas y trata de dar una respuesta concreta y práctica a una situación real que se produce en el municipio.

En relación con lo resumido en el **apartado C)** ya se explicó y aprobó como resultado de los debates realizados en torno al Avance, y en consecuencia fue recogido en los Criterios y Objetivos de Ordenación de la Ficha Urbanística del ámbito de Sasikoburua que, aprovechando las infraestructuras de acceso al centro comercial existente, se contempla para el mismo la propuesta de un uso destinado a actividades económicas de tipo terciario no comercial o industrial.

También se ha recogido en el Plan General que igualmente se podría contemplar la posibilidad de estudiar que el uso terciario fuese de carácter comercial si en el futuro lo permitiera el Gobierno Vasco en relación con la limitación impuesta en estos momentos por el Plan Territorial Sectorial Comercial. En el supuesto de que dicha limitación desapareciese o se matizase, el uso de este ámbito se podría enfocar a un tipo de actividad comercial de gran superficie de tipo específico en función de la necesidad para dicha actividad comercial de buscar una ubicación en posición exterior al casco. Esto limitaría en cualquier caso esta posibilidad a establecimientos de gran superficie cuyas características de volumetría, alturas, tipología arquitectónica, accesibilidad, etc., no fuese posible ni conveniente integrar en la trama urbana, por lo que esta nueva implantación no tendría que suponer competencia para el comercio propio y específico de la zona central de la ciudad.

En relación con lo resumido en el **apartado D)** la forma en que se tratan los condicionantes ambientales corresponde a su nomenclatura legal y habitual en los documentos de planeamiento, lo que no supone una valoración positiva o negativa de los mismos sino simplemente que se trata de aspectos que limitan, en diversos planos, las posibilidades de desarrollo urbanístico, que es uno de los objetos principales de un Plan General. El ISA (Informe de Sostenibilidad Ambiental), ha recogido todos los expedientes y documentos cuya consideración es preceptiva.

En relación con lo resumido en el **apartado E)** es oportuno recordar que ya se explicó durante los debates en torno al documento de Avance, que el nuevo Plan General, siguiendo y desarrollando aún más la forma en que había sido redactado el anterior Plan General, contempla una normativa muy detallada de regulación de los suelos no urbanizables, con categorías según sus especiales valores y conteniendo las condiciones para todos los usos y transformaciones admisibles en cada caso y categoría, a la que se han incorporado las categorías de Suelo Agrario de Alto Valor Estratégico, Protección de Cauces y Protección de Captación de Aguas.

Además a dicha normativa se incorpora obviamente toda la regulación vigente de los Espacios Naturales así como se plantea la creación de dos Planes Especiales de regulación de Olaberria y del valle de Ibarrola, que antes no estaban contemplados. Además, en el documento de Aprobación Provisional se incorporará lo prescrito en el Informe del departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco en relación a las categorías y regulación del suelo no urbanizable.

En relación con lo resumido en el **apartado F)** una vez adoptadas en el Consejo Asesor las decisiones en relación a la problemática del valle de Olaberria no parece adecuado alterar ahora las mismas con la desclasificación de los ámbitos de Urune y Epele, ya existentes, cuyos usos han quedado en todo caso condicionados en las nuevas Fichas Urbanísticas del Plan General, para garantizar que su futuro desarrollo y transformación se adecuen al entorno en el que se encuentran. En cuanto a la declaración de interés público de la restauración ambiental de unas áreas en parte abandonadas, se trata de un aspecto que no tiene porqué necesariamente figurar en un Plan General, sino que puede plantearse en el momento en que ello se aborde, bien en la formulación de algunos de los Planes Especiales previstos, bien de forma directa cuando se vea su necesidad.

En relación con lo resumido en el **apartado G)** se entiende que no corresponde a un Plan General la ampliación de un espacio natural como el de Aiako Harria, que ha sido ya delimitado y definido por las instancias que tienen la específica competencia para ello. Además, con la zonificación que el Plan General ha propuesto en los terrenos próximos y de borde del espacio natural de Aiako Harria, debería bastar para garantizar la conservación de los recursos naturales en esas zonas limítrofes. En cuanto al Plan Especial del valle de Olaberria, la concreta propuesta normativa corresponderá al momento de su formulación.

En relación con lo resumido en el **apartado H)** y tal como quedó aprobado en los debates del Consejo Asesor, ya ha quedado justificada en los criterios y objetivos tanto del Plan General, como específicamente del ámbito de Prolongación de Araso, la conveniencia de proceder a la clasificación de la parte de los terrenos que finalmente componen dicho ámbito, destinando el resto de los terrenos definidos como sistema general, que se obtendrán como cesión, a contribuir a la configuración del corredor ecológico de Aiako Harria – Jaizkibel.

En relación con lo resumido en el **apartado I)** en el documento de aprobación inicial del nuevo Plan General se han reajustado los límites del ámbito Prolongación de Araso, colindante con el Corredor Ecológico y se ha delimitado con claridad la configuración del mismo, ya que no está establecida su definición concreta a la escala propia de un Plan General. Asimismo se han preservado los espacios ocupados mayoritariamente por bosquetes de robles, como espacios libres o directamente como integrantes del corredor ecológico.

En relación con lo resumido en el **apartado J)**, se plantea la modificación de las determinaciones definidas en el documento de Aprobación Inicial configurando este ámbito ahora como una reserva de suelo para posibles usos de actividades productivas, en el caso de que las previsiones realizadas por el Plan General para actividades económicas en otros ámbitos fueran colmatadas.

Es por ello, que ha parecido más oportuno y adecuado que el documento de Plan General considere estos terrenos ahora como una reserva de suelo urbanizable no sectorizado, que podrá desarrollarse sólo en el momento en que se establezcan necesidades de interés público para la ubicación de nuevas empresas y que éstas no

podieran ubicarse en otros ámbitos del Plan General por estar colmatados o ser incompatibles con ellos

Para ello, deberá redactarse un Plan de Sectorización como instrumento que completa la ordenación estructural del Plan General, el cual deberá programar la actuación en función de las nuevas necesidades y definir las determinaciones urbanísticas precisas para su desarrollo, como son la fijación de la edificabilidad urbanística y la asignación del uso a desarrollar y de los usos compatibles.

En tanto no se desarrolle este Planeamiento las afecciones a este suelo serán las establecidas en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable, en la categoría Rural Agroganadera Campiña (RAC).

En cuanto a la propuesta de clasificar estos terrenos como suelo no urbanizable destinado al uso de agroaldea, la realidad es que existen, situados al Sur de la autopista, muchos otros terrenos, de mayor extensión y diversidad, mejor dotados desde el punto de vista de las características del suelo agrícola y en general más aptos para la eventual instalación de agroaldeas o usos similares, siempre claro está, que lógicamente se respeten las normas que establece el Plan General para cada categoría de suelo rural.

En relación con lo resumido en el **apartado K)** hay que señalar que para los planteamientos de las nuevas zonas de actividades económicas se han estudiado con bastante detenimiento las posibilidades reales de ubicación dentro del término municipal, habiéndose circunscrito el futuro desarrollo de este tipo de zonas a los únicos terrenos aptos que estaban disponibles sin recurrir a la clasificación de suelos al Sur de la autopista, como se había solicitado y debatido ampliamente durante el Avance. En cuanto al estudio de aprovechamiento de los polígonos industriales existentes, ya se ha comentado más arriba.

#### **RESOLUCIÓN:**

En base a todos estos ARGUMENTOS, y tal como se ha ido detallando para cada aspecto, se considera que el Plan General inicialmente aprobado ya recogía realmente muchas de las cuestiones que se mencionan o solicitan en el escrito. Es el caso de los fundamentos de los puntos A, B, D, E, I, K. No obstante algunas otras de las propuestas concretas que se realizan, y debido a las argumentaciones que se acaban de exponer, no pueden ser aceptadas, como es el caso de los puntos C, F, G, H y J.

<b>159 OIASSO 2000</b>
------------------------

#### **RESUMEN DE TEMAS OBJETO DE ALEGACIÓN:**

Este escrito hace referencia a una serie de temas de interés general que se pueden agrupar en los siguientes apartados:

##### **A) Vivienda en alquiler**

El escrito solicita en primer lugar que el PGOU prevea en los ámbitos propuestos, una importante reserva de viviendas de alquiler social así como realizar un estudio de viviendas vacías para darles uso de vivienda social.

**B) pabellones industriales vacíos**

En segundo lugar solicita que se realice un estudio pormenorizado de pabellones industriales vacíos para posteriormente dar preferencia a su ocupación antes de utilizar otros suelos; que se de un mejor aprovechamiento a los pabellones industriales adaptándolos en altura; que se de prioridad a las empresas medioambientalmente favorables, que ofrezcan más empleo por m<sup>2</sup> y de mayor calidad, para su instalación en suelo de actividades económicas; y que se apoyen las actividades agroganaderas elaborando un plan ad-hoc y creando alguna agroaldea.

**C) equipamientos deportivos**

En tercer lugar y estimando que Irun sería deficitario de equipamientos deportivos y sociales cubiertos, solicita que el PGOU recoja esta necesidad. En cuarto lugar solicita mayor inversión en transporte público, en autobús en particular así como una mayor extensión efectiva de la red de bidegorris.

**D) corredor ecológico**

En quinto y último lugar solicita que se dote de anchura suficiente al corredor ecológico entre Aiako-Harria y Jaizkibel, sobre todo en el tramo que corresponde a su cruce con la N-1.

**CONSIDERACIONES:**

En relación con lo resumido en el **apartado A)** en cuanto a las **viviendas vacías**, es preciso señalar que la obligación de destinar determinada cantidad de viviendas a alquiler o al alquiler social forma parte de una estrategia que no se puede asociar a las concretas determinaciones de un Plan General para unos ámbitos en concreto. El compromiso de destinar al alquiler un 25% del total de viviendas de protección que se construyan no constituye una determinación urbanística del Planeamiento General sino más bien una condición de gestión que debería de eventualmente recogerse en una posible programación independiente del Plan y adaptada en cada momento a los planeamientos de desarrollo residencial que se vayan ejecutando.

Ya durante los debates en torno al documento de Avance se realizaron análisis y prospecciones de las viviendas vacías existentes en ese momento que arrojaban en esos momentos un índice de viviendas vacías relativamente bajo en comparación con otras ciudades. Además, se ha realizado en el año 2010 un estudio específico de la situación de las viviendas vacías en Irun, que da como resultado un panorama muy poco alarmante de la proporción de viviendas que están realmente desocupadas y que podrían ser objeto de un eventual alquiler.

La cuestión fundamental es que un Plan General no es el instrumento que permite obligar a la ocupación de determinadas viviendas vacías por lo que es imposible acceder a lo solicitado, no obstante lo cual y al objeto de hacer la cuantificación de las necesidades de viviendas, se ha considerado contemplar un 2% del total de viviendas ocupadas como viviendas realmente vacías que serían susceptibles de cubrir una parte de la futura demanda, añadiendo dicha cantidad (casi 500 viviendas) a la contabilidad de necesidades de viviendas calculada según la metodología establecida por las Directrices de Ordenación del Territorio.

En relación con lo resumido en el **apartado B)** hay que recordar que ya se realizó y presentó a las reuniones del Consejo Asesor de Planeamiento un análisis de la estructura de los pabellones industriales actualmente existentes. En cuanto a la posibilidad y conveniencia de obtener datos de su ocupación en un momento determinado ya se realizaron entonces diferentes análisis, si bien se vio la imposibilidad de imponer desde la normativa del mismo unas condiciones que

podiesen garantizar en todo momento la máxima ocupación, o de priorizar unos determinados usos que en principio pudieran generar mayor número de puestos de trabajo, en lugar de otros.

Además hay que señalar que en un reciente análisis de la ocupación de locales y pabellones de los polígonos municipales, de los que el Ayuntamiento hace el seguimiento, se ha detectado que a pesar de la crisis socioeconómica, la ocupación de los mismos es alta.

En todo caso, y en relación con la nueva regulación de los pabellones existentes, se ha establecido una calificación global de actividades económicas que permite, mediante el instrumento urbanístico correspondiente, bien acoger usos industriales o terciarios que no estaban inicialmente admitidos o bien dar respuesta adecuada a una mezcla y compatibilidad de usos que se están produciendo en estos momentos y que tenían difícil encaje en las condiciones normativas habituales.

Además en el Plan General aprobado inicialmente, se desvincularon las condiciones de edificabilidad del planeamiento original de cada ámbito industrial y terciario ya ejecutado, estudiando en detalle cada una de las parcelas existentes y aplicando una nueva regulación referida a la calificación IC o IP dependiendo de la tipología del edificio. En cuanto a la calificación IC, regulada mediante alineaciones y perfiles, se han establecido éstos en función de la capacidad real de la edificación ubicada en cada parcela, y en el caso de IP de parcelas industriales, se ha establecido una edificabilidad de 1,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, aumentando de esta forma las edificabilidades establecidas por los planeamientos originales de referencia.

Además, en ambas calificaciones se propone aumentar la posibilidad de construir entreplantas hasta un 50% de la edificabilidad definida, que no contabiliza en el índice de edificabilidad, independientemente de que sí que se tendrá en cuenta a la hora de valorar las licencias. Esta determinación aumenta claramente la posibilidad edificatoria definida y da respuesta a una situación real que se produce en el municipio.

En cuanto a la ubicación de agroaldeas, existen al Sur de la autopista terrenos aptos para la eventual instalación de agroaldeas o usos similares siempre que se respeten las normas que establece el Plan para cada categoría de suelo rural.

En relación con lo resumido en el **apartado C)** en cuanto a los **equipamientos deportivos**, hay que señalar que el Plan General establece las zonas destinadas a Equipamientos deportivos equitativamente distribuidas por la ciudad, pero no puede entrar en la definición del tipo de los mismos ni si deberán ejecutarse como edificios cubiertos o no. Tampoco puede entrar en las inversiones sobre la red de transporte público, sino limitarse a delimitar el espacio destinado al transporte en general, esto es, los viales públicos. Finalmente se ha realizado un Plan de Movilidad que recoge la red de bidegorris, que a su vez ha sido incorporada al Plan General.

Finalmente, en relación con lo resumido en el **apartado D)** sobre el **Corredor Ecológico**, en el documento de aprobación inicial del nuevo Plan General se ha definido la configuración del corredor ecológico, cuya definición concreta a la escala del Plan, no está legalmente establecida. En concreto el tramo que se comenta en el escrito en su cruce con la antigua N-1, ubicado en el término municipal de Hondarribia, es de por sí muy angosto y además está próximo al cruce con otras infraestructuras de transporte.

Por lo tanto este tramo está muy condicionado por las infraestructuras, no obstante lo cual, y en lo que compete al término de Irun, la solución finalmente adoptada permite

mantener un ancho suficiente que permite garantizar la funcionalidad del corredor enfocando el paso hacia el Norte de manera que con independencia de la anchura en este punto fuera ya del municipio, se garantice en todo momento su continuidad según se convino en el debate sobre Criterios y Objetivos.

**RESOLUCIÓN:**

En base a todos estos ARGUMENTOS, y tal como se ha ido detallando para cada aspecto, se considera que el Plan General inicialmente aprobado ya recogía realmente lo fundamental de las cuestiones que se mencionan o solicitan en el escrito en cuanto a los puntos B y D, mientras que el punto A es parcialmente tenido en cuenta. Sin embargo lo solicitado en el punto C no puede ser incorporado al documento del Plan General.

## **1.4.- ALEGACIONES PUNTUALES – SOLARES – EDIFICACIONES**

**002, 003 y 004 c/ Uranzu 9.** Escrito solicitando que la zona trasera del solar no sea zona verde

### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Se refiere a la zona trasera del solar de c/ Uranzu nº 9, que habría quedado como zona verde mientras habría sido modificada para los nº 3, 5 y 7, donde según estima se podría construir planta baja, quedando dicha posible Z.V. como un rincón y solicitando un tratamiento similar al de los solares contiguos.

Los escritos 003 y 004 incorporan a la Alegación nº 002, la solicitud de poder construir en la trasera y eliminar la directriz diagonal que habría sido trazada cuando se propuso destinar estos terrenos traseros a zona verde.

### **CONSIDERACIONES:**

En el documento de aprobación inicial y para los solares mencionados en la presente alegación se contempla la modificación de las alineaciones definidas en el PERCA, considerando ahora la posibilidad de edificar con el perfil característico del Casco Antiguo (planta baja y tres plantas altas) hasta la alineación definida por la calle Papinea.

Se contempla igualmente la posibilidad de prolongar hasta la calle Papinea las edificaciones con frente a la calle Uranzu, con un criterio de favorecer la formalización de la calle Papinea considerando la eliminación de edificaciones en planta baja, así como de pequeñas zonas verdes no adecuadas con el lugar y con este criterio.

### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima** el contenido de la alegación, considerando además la posibilidad de edificar con el perfil de planta baja y tres plantas altas.

**008 c/ Curtidores 2.** Escrito solicitando poder edificar 5 garajes en semisótano

### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicita la posibilidad de construir una edificación con cinco garajes en semisótano, aprovechando una parte de los terrenos traseros de su parcela, que podrían quedar cubiertos con tratamiento de ajardinado.

### **CONSIDERACIONES:**

El suelo objeto de alegación está calificado pormenorizadamente como Residencial Espacio Libre Privado (RL), ordenanza aplicable a los espacios libres ajardinados o mayoritariamente pavimentados, de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación.

Por lo tanto, en correspondencia con el carácter de este espacio, se considera el mantenimiento de la calificación definida, excluyendo la posibilidad de edificar en las condiciones expuestas en la alegación. Asimismo, se considera que esta ordenanza permitiría para este espacio la disposición de las plazas de aparcamiento definidas, siempre en las condiciones contempladas en el régimen de edificación regulado.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** el contenido de la alegación, no considerando la posibilidad de edificar en las condiciones expuestas en la presente alegación.

<b>009</b> c/ <b>San Martzial 10</b> . Escrito solicitando elevación del perfil 1,00 metro más
--

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicita modificación del perfil previsto por el PGOU de RA con 5 plantas, para el edificio del nº 10 de la calle San Martzial, con elevación de 1 m en la parte del cuerpo central de la cubierta más próximo a la calle de San Martzial.

#### **CONSIDERACIONES:**

La edificación objeto de alegación está incluida en el catálogo del PERCH, y a este respecto el presente Plan General incorpora las determinaciones urbanísticas ya definidas por este Plan Especial.

Para esta edificación se debe por lo tanto considerar la consolidación del volumen edificatorio existente, contemplando para el caso de reforma o reedificación el mantenimiento del perfil ahora edificado de planta baja y cuatro plantas altas, así como del levante central, elemento característico de esta fachada y que junto a la cubierta actual se conforman con elementos delimitadores de la volumetría de este edificio.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** el contenido de la alegación, no considerando la posibilidad del levante solicitado.

<b>010</b> <b>Urbanización Jaizkibel</b> . Escrito solicitando se establezca una protección para las tuberías de abastecimiento de agua
---

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicitan la protección de la tubería de abastecimiento de agua que sirve a la urbanización Jaizkibel, en su paso por los ámbitos Plan Especial de Protección de Olaberria, Decoexa, Múgica, Porcelanas Bidasoa y Urdanibia-Zubieta. Incorporan precisiones respecto al estado y zona en la que discurre la mencionada tubería.

#### **CONSIDERACIONES:**

La cuestión tratada en esta alegación se refiere a las condiciones particulares de mantenimiento de una infraestructura de abastecimiento de agua existente en el municipio y por lo tanto no se considera una cuestión propia de un Plan General.

No obstante parece oportuno exponer que los servicios técnicos responsables de las infraestructuras de este municipio son perfectamente conocedores del trazado y condiciones de cada una de las infraestructuras existentes, y caso de demostrarse la necesidad de su modificación, ésta se realizará considerando las mediadas adecuadas y con el objetivo de asegurar el abastecimiento de la población.

En todo caso, el trazado de tal infraestructura queda identificado en los planos de referencia del presente Plan General.

#### **RESOLUCIÓN:**

En base a los anteriores razonamientos, se **desestima** la alegación, no considerando su contenido objeto de la presente exposición.

**023 Av. Iparralde 59 zona comercial Puente Santiago.** Escrito solicitando incremento aprovechamiento de una edificación

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito se manifiesta la disconformidad con que el edificio situado en la Av. Iparralde nº 59, actualmente destinado a actividades comerciales como el resto de los que se ubican en las parcelas colindantes, se regule simplemente por la Ordenanza TC-02, con alineaciones, rasantes y aprovechamiento según se señala en los planos. Argumentan que dada la relevancia del lugar que ocupa tanto desde el punto de vista arquitectónico como urbano, esta situación singular requeriría un tratamiento urbanístico específico.

Se adjunta un anteproyecto de ordenación de la ampliación de esta edificación que contempla el mantenimiento de la actividad, con la intención de que pueda ser discutida y en la que se plantea además la reordenación de los accesos a Euskotren y la vinculación de todo ello al antiguo edificio de la Aduana.

#### **CONSIDERACIONES:**

La edificación objeto de alegación forma parte de una serie de edificaciones de condiciones similares y con mismo perfil de planta baja y dos alturas a las cuales se le adosa un elemento de planta baja en el frente de la avenida Iparralde, el cual gira al norte formalizándose como remate de esta hilera de edificaciones.

El presente Plan General considera para este entorno el mantenimiento de las condiciones actuales de edificación, estableciendo su regulación mediante el grafiado de las alineaciones y perfiles existentes, así como mediante la definición de la calificación pormenorizada correspondiente.

Se considera adecuado el mantenimiento de los criterios actuales de regulación de la edificación, criterios que permiten la formalización adecuada del edificio principal así como del elemento de planta baja como remate de la hilera edificada, y que además no impiden la reordenación adecuada de los accesos expuestos en la alegación.

**RESOLUCIÓN:**

En base a los anteriores razonamientos, se **desestima** la alegación, no considerando la modificación de lo ya definido en el documento de aprobación inicial.

**111 c/ Pintor Berrueta.** Escrito solicitando calificación terrenos ya ocupados desde hace años

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

La alegante solicita la desafeción del dominio público y la incorporación al suelo privado residencial de unos terrenos colindantes con la edificación de c/ Pintor Berrueta nº 1, pues aunque dicho suelo pasara a formar parte del dominio público del Ayuntamiento en 1970, en ningún momento ha tomado posesión del mismo, mientras que los propietarios del edificio han venido disponiendo del mismo de forma pacífica para el uso y servicio de las viviendas allí ubicadas.

**CONSIDERACIONES:**

El Plan General establece para esta edificación la calificación pormenorizada Residencial en Bloque (RB).

El espacio colindante a la citada edificación es un espacio de propiedad municipal, si bien por su extensión, forma irregular y emplazamiento puede entenderse no necesario para su afeción al dominio público.

Por ello puede calificarse urbanísticamente con la calificación pormenorizada Residencial Espacio Libre Privado (RL).

Producida la desafeción con la aprobación del Plan General adquieren esos terrenos la clasificación de *parcela sobrante*.

La enajenación directa de la misma por el Ayuntamiento queda sujeta a los términos recogidos en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, en cuanto a la enajenación de bienes patrimoniales.

**RESOLUCIÓN:**

En base a los anteriores razonamientos, se **estima** la alegación, en el sentido de considerar la calificación urbanística de RL del espacio colindante a la edificación según los planos de calificación pormenorizada, si bien en cuanto al dominio se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

**127 Camino Ernautenea.** Escrito solicitando cambios ordenanza unifamiliar RU-02 asignada al caserío denominado Goikoetxea.

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Se refieren los alegantes, a su propiedad, un caserío denominado Goikoetxea, situado en el camino de Ernautenea, colindante con el ámbito 8.2.03 Ernautenea, entendiéndose que se habría discriminado negativamente al calificarlo con la ordenanza RU-02 ya que el mencionado caserío se encuentra situado entre edificios ya construidos a los que corresponde las ordenanzas RU-26, RU-27 y el ámbito 8.2.03. Solicitan que se les aplique la misma posibilidad de desarrollo que a dicho ámbito contiguo, que según su

opinión no precisaría más instrumentos urbanísticos que un Estudio de Detalle, conjunto o aislado según conviniese a la adecuada y óptima ordenación de la zona.

### CONSIDERACIONES:

El suelo objeto de alegación, al igual que el resto de parcelas ubicadas al Oeste, se ha calificado como RU-02 en correspondencia con las condiciones de las mismas y del entorno donde se ubican. Para esta calificación el Plan General establece una edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Hemos de reflejar que las ordenanzas RU-26 y RU-27 se refieren a una situación distinta y reflejan las condiciones establecidas por el Estudio de Detalle de "Ernaute Berri", aprobado definitivamente con fecha de 27 de septiembre de 2006, planeamiento que además de ciertos deberes establece para estas parcelas una edificabilidad total de 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Respecto del ámbito 8.2.03 el presente Plan General establece una edificabilidad total, es decir sobre la totalidad del suelo aportado, de 0,185 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por último, para la parcela localizada al oeste y calificada como RU-25 se establece una edificabilidad de 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### RESOLUCIÓN:

En base a lo expuesto, se **desestima** la alegación, no considerando además que la parcela objeto de alegación se encuentre discriminada negativamente si se tienen en cuenta las edificabilidades definidas en el entorno.

**133 c/ Tonpes (en Pueblo Vasco).** Escrito solicitando contemplar la normativa aplicable en el Pueblo Vasco a un edificio existente de forma que se permita una planta más de altura

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

El alegante solicita que el PGOU recoja el perfil del edificio situado en la c/ Tonpes 7, con una altura de 3 + BC, que entiende es el perfil existente, en lugar de 3 alturas. Aporta información gráfica correspondiente y se refiere a la contestación del Ayuntamiento de 8 de Agosto de 2011, a la consulta técnica ya realizada, apoyándose en las conclusiones de la misma.

### CONSIDERACIONES:

El criterio del Plan General en esta zona ha sido el de reflejar la situación real construida, la cual se ha desarrollado correctamente al amparo del planeamiento de desarrollo correspondiente. La configuración de este edificio es de tres plantas y planta bajocubierta, lo que queda confirmado por el planeamiento de referencia y por lo tanto por la existencia de viviendas y buhardillas que evidencian esta situación.

Se considera por lo tanto que deberá reflejarse esta situación y corregir el error grafiado en el documento de referencia.

**RESOLUCIÓN:**

En base a lo expuesto, se **estima** la alegación incorporando el perfil construido de tres plantas y planta bajo cubierta.

**176 c/ Olaketa 1 - Finca Iru Bide.** Escrito solicitando que esta villa situada en la c/ Olaketa 1 sea excluida del Catálogo de Patrimonio.

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito la alegante solicita que la villa denominada Finca Irubide situada en la c/ Olaketa nº 1 sea excluida del Catálogo de Patrimonio en el que figura con el nº R-30 y grado de protección estructural "E", con el objeto de coordinar una futura actuación que permitiría, según su opinión, ampliar el abanico de situaciones posibles asegurando la viabilidad económica de la propuesta.

Se adjunta como anexo un análisis arquitectónico en el que se alude a los proyectos de los propietarios para construir cinco villas bifamiliares en la parcela, de unos 2.500 m<sup>2</sup>, siguiendo la normativa del Plan General de 1999, proyectos de desarrollo urbanístico de la parcela que habrían quedado comprometidos con esta catalogación, así como a la carga económica que supondría la restauración y conservación de una villa como ésta de dimensión y carácter propios de otra época y que podría comprometer decisivamente su viabilidad y mantenimiento.

También se refiere el anexo a un posible agravio comparativo respecto de otras fincas de similares características en el entorno cercano, aunque sin precisar a cuáles se estaría haciendo referencia.

**CONSIDERACIONES:**

Se considera la villa Irubide un edificio que forma parte del patrimonio histórico y cultural del municipio de Irún y que a todas luces debe estar incorporado en este Catálogo del Patrimonio Arquitectónico.

Es una edificación muy bien conservada, con un estilo característico de principios del siglo XX dirigido a la recuperación de una arquitectura regional basada en las construcciones rurales. Este edificio está construido con muros de mampostería y estructura interior de madera, e incorpora elementos como las balaustradas de madera, las decoraciones de entramados, las contraventanas de madera y otros característicos de este estilo.

Por lo tanto y con el criterio de mantener sus condiciones características para este edificio se considera el nivel de Conservación Estructural. Este nivel contempla el mantenimiento estructural del edificio y admite determinadas intervenciones para su adecuación a nuevos usos, siempre que en todo caso se respeten los elementos constitutivos de la envolvente del edificio.

**RESOLUCIÓN:**

En base a lo expuesto, se **desestima** la alegación manteniendo la catalogación y el nivel de protección ya definido para este edificio.

<b>188 Hotel Alcázar.</b> Escrito solicitando la ampliación de usos admisibles así como un incremento del aprovechamiento.
--

### RESUMEN DE LA ALEGACION:

El escrito hace referencia a los terrenos de la Av. Iparralde nº 11 en los que se sitúa el Hotel Alcázar, manifestando su oposición a la calificación y a las determinaciones correspondientes que el PGOU establece sobre los mismos. Alega aspectos de indeterminación en cuanto a la posibilidad de seguir manteniendo la actual explotación de la instalación hotelera, tanto por razones particulares como por las concretas limitaciones actuales de la misma, y la situación que podría plantearse en el caso de su eventual desaparición si no se admiten otros usos como el residencial, con un contenido lucrativo similar al del entorno.

Plantea el que a su juicio sería un tratamiento de efectos idénticos a los de una parcela de equipamiento, lo que debería contemplar los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, y que en las parcelas de los alrededores de la zona no se ha impuesto esa "carga" de un uso en exclusiva.

Concluye solicitando en primer lugar que el nuevo PGOU recoja el uso residencial como un uso compatible con el hotelero, o simplemente como uno más de los usos autorizados en su caso. En segundo lugar y en el caso de seguirse manteniendo el uso hotelero para el solar, que se incremente el aprovechamiento en una cuantía superior al 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para permitir la modernización y adecuación a un enfoque más actual de las instalaciones hoteleras así como para el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente. En este caso propone que pudiera considerarse que si a pesar de ello la parcela no se destinase en el futuro a uso hotelero, el aprovechamiento quedara limitado a la cuantía señalada.

En tercer lugar manifiesta la opinión de que el PGOU no debería imponer determinadas cargas o gravámenes sobre fincas concretas sin prever al mismo tiempo los mecanismos para llevar a cabo el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento. En cuarto y último lugar solicita que las determinaciones numéricas contenidas en el Plan General sean consideradas como indicativas y sujetas a mayor concreción en el instrumento de desarrollo que corresponda pues entiende que este tipo de parámetros podrían no estar bien recogidos en el documento.

### CONSIDERACIONES:

Actualmente la Ordenanza aplicable a esta parcela es TH-01, es decir Terciario Hotelero grado 1, y se establece para ella una edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que fue calculada en base a la aproximación que se realizó de la superficie edificada existente.

Esta edificabilidad definida se estableció con el criterio de preservar los valores medioambientales y tipológicos de la parcela, y en ningún momento se considera deficitaria con respecto a las edificabilidades definidas para el resto de parcelas hoteleras del municipio, pues estas edificabilidades se han establecido siempre en correspondencia con las condiciones edificatorias particulares que tenía cada parcela.

Igualmente hay que señalar que la edificabilidad definida para esta parcela hotelera resulta de un orden de magnitud que se aproxima bastante a la edificabilidad física contemplada de la zona residencial donde se encuentra. Esta parcela se localiza efectivamente junto a parcelas residenciales calificadas como RP-04 (Residencial en parcela grado 4) para las que se establece la edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No obstante, teniendo en cuenta la solicitud que se hace en el escrito de incrementar en alguna proporción la edificabilidad para facilitar la posible modernización del establecimiento, teniendo asimismo en cuenta las necesidades de espacios complementarios del mismo en caso de efectuar una renovación, y con la intención de igualar el aprovechamiento en uso terciario – hotelero, al aprovechamiento de las parcelas colindantes, puede contemplarse un ligero incremento de la edificabilidad asignada específicamente a este solar, elevándola hasta 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad para uso terciario sería así idéntica a la equivalente para uso residencial en las parcelas del entorno, calificadas con RP-04, una vez aplicado el coeficiente de ponderación correspondiente.

Por otra parte hay que precisar que en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, el planeamiento general debe establecer la ordenación estructural del municipio así como la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el Plan General incluya en la categoría de suelo urbano consolidado. Para el primer caso se debe fijar la edificabilidad urbanística del uso característico, y en el segundo caso, que es el que nos ocupa, se debe establecer la edificabilidad física pormenorizada.

Esta determinación conlleva además la definición de una calificación pormenorizada y como consecuencia la definición de un régimen particular de usos, estableciendo un uso característico (en este caso el hotelero) y una serie de usos autorizados y prohibidos. Se hace necesario por lo tanto el establecimiento de una única calificación pormenorizada, no considerándose la posibilidad de definir para una misma parcela varias calificaciones pormenorizadas, pues iría en contra de la normativa general de usos aplicada en Irun y no hay razones para contemplar en este sentido una excepción puntual.

Por otra parte, al tratarse de un aprovechamiento lucrativo, que con el incremento planteado más arriba habría quedado ponderado con el equivalente en otros usos lucrativos como el residencial de las parcelas circundantes, no se está de acuerdo con la opinión de los alegantes en el sentido de que se estaría imponiendo ninguna “carga puntual” ni gravamen específicos, ni de que esta asignación de uso sea de la misma naturaleza que la que se aplica a los equipamientos dotacionales. Por todo ello la asignación de este uso específico no requeriría de ningún mecanismo de reparto de beneficios y cargas.

Además, en caso de que por las razones que fueran no se pudiese continuar con la explotación del uso terciario – hotelero, siempre cabría la posibilidad de plantear la modificación del régimen de uso ahora definido mediante la redacción de un planeamiento pormenorizado, expediente que podría redactarse en el momento conveniente y con el objetivo de ajustar las necesidades concretas de esta instalación. Para la tramitación de este expediente habría no obstante que respetar la determinación de ordenación estructural ahora definida en relación a la edificabilidad máxima establecida.

A este respecto hay que precisar que la conversión de la edificabilidad definida para esta parcela hotelera a por ejemplo un uso Residencial en parcela (RP), debería realizarse siempre mediante la aplicación de los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General según la Tabla de Repercusión del Suelo Urbano según Usos y Tipologías (caps. 3.1 y 3.2 de la Memoria Económico – Financiera del Plan).

En este supuesto concreto, la aplicación de este criterio conllevaría que la edificabilidad equivalente para uso residencial tipo RP tendría que ser la que resultase de multiplicar la adjudicada para el uso hotelero por un coeficiente, en este caso de

0,64, para la conversión de TH en RP, dando como resultado en dicho supuesto una cantidad de edificabilidad residencial cuantitativamente inferior en algo más de un tercio a la cuantía de la misma para uso Terciario hotelero, esto es, prácticamente el valor de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que como se explicaba más arriba es el que corresponde a las parcelas residenciales colindantes.

Si además del uso pormenorizado se procediese a modificar lo ahora establecido en esta parcela respecto del máximo aprovechamiento asignado, entonces sólo cabría proceder intentando tramitar dicha pretensión a través de una Modificación Puntual de Plan General, la cual debería argumentar y contemplar detallada y justificadamente la definición de unas determinaciones urbanísticas nuevas y seguir el procedimiento establecido para toda modificación de Plan en cuanto a su aprobación, información pública, etc.

En cuanto a la cuestión de que las determinaciones numéricas contenidas en el Plan General sean consideradas como indicativas y sujetas a mayor concreción en el instrumento de desarrollo que corresponda, la norma es que las superficies sobre las que es aplicable cualquier calificación, serán siempre las que se midan directamente sobre el terreno, en el momento de realizarse la actuación que corresponda, pudiendo en este caso considerar como aproximadas las superficies que figuran en el cuadro de superficies de la Normativa, pero en cambio lo que sí queda fijado por el Plan General son los parámetros de aprovechamiento aplicables según las Ordenanzas.

Finalmente se informa de que independientemente de las cuestiones tratadas más arriba, se está considerando para los solares como el que nos ocupa, la posibilidad de edificar bajo rasante hasta un 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante. Esta nueva disposición, que es de tipo general para el conjunto de solares, incrementa las posibilidades de aprovechamiento en el caso de acometerse una ampliación o renovación del establecimiento hotelero actual, beneficiando en este sentido lo solicitado en el escrito de alegación.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** el contenido de esta alegación incrementando ligeramente el aprovechamiento asignado hasta 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para hacerlo similar al de las parcelas circundantes, pero manteniendo las determinaciones ya definidas para esta parcela en cuanto al uso exclusivo terciario – hotelero y no permitiendo que el uso residencial sea compatible con el mismo.

<b>013</b> Av Letxumborro 7 parcela subestación IBERDROLA. Escrito solicitando una recalificación parcial de la parcela.
--

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Se refiere la alegación a la parcela propiedad de IBERDROLA, situada en la Av. de Letxumborro y donde se sitúan la S.T. de Irun y la S.T.R. de Anaka. Argumentan que existe un proyecto de compactación de ambas Subestaciones, del que ya se ha dado licencia de obras para la primera Fase del mismo. Los alegantes manifiestan estar en desacuerdo con la calificación de la totalidad de la parcela como suelo urbano destinado a Infraestructuras de Energía, que según argumentan sólo ocupará una tercera parte de la parcela, y solicitan que el resto de la misma se califique con uso residencial, al ser éste el mayoritario en la zona.

En síntesis solicitan la ubicación de nueva edificación residencial en aprox. 5.730 m<sup>2</sup>, donde se debería de ubicar el aprovechamiento de toda la parcela, dejando 3.237 m<sup>2</sup> para la ubicación de la(s) estación(es) compactadas y 1.370 m<sup>2</sup>, situados en el extremo Oeste, para destinarse a zonas verdes. Hacen mención a un escrito presentado el 13 de julio de 2009, fuera de plazo, en el que esencialmente se solicitaban las mismas pretensiones.

#### **CONSIDERACIONES:**

La parcela propiedad de Iberdrola, se localiza en la intersección de la Avenida con la calle Monte Aldabe, está apoyada en la calle Gorostiaga y se conforma como prolongación del asentamiento destinado a actividades económicas localizado al Sur de la Avenida Letxumorro. Este criterio queda ratificado si se considera además la localización de esta parcela al oeste de la calle Monte Aldabe y por lo tanto como prolongación del polígono de Soroxarta.

Asimismo, y además de la condición de este lugar como prolongación de los asentamientos destinados a actividades económicas definidos, su condición de "no edificado" permite articular adecuadamente los diferentes usos del entorno, como es el caso de la relación con el uso residencial que se ubica al Oeste de la Avenida Letxumorro y al Este de la calle Monte Aldabe.

Por lo tanto se considera la absoluta conveniencia del mantenimiento de la calificación urbanística ya definida para esta parcela en el Plan General de 1999, no considerando que la compactación y mejora de las Subestaciones Transformadoras localizadas en esta parcela deba conllevar la recalificación residencial de los terrenos mencionados.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** el contenido de esta alegación manteniendo para esta parcela lo ya definido en el Plan General de 1999 ahora en revisión.

<b>011 Polígono Soroxarta. Escrito solicitando la ampliación de una nave</b>
--

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicita que recoja en el PGOU las posibilidades de ampliación de la nave industrial de GARITRANS, situada en el polígono de Soroxarta, tal y como afirma, se recogería en el Plan General vigente, según documentación gráfica que acompaña.

#### **CONSIDERACIONES:**

En relación con este escrito de alegaciones es necesario considerar que con fecha de 28 de junio de 2011, la Dirección General de Aviación Civil emitió un informe en el que señalaba con carácter preceptivo y vinculante, una serie de cuestiones relacionadas con el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas, que deben ser consideradas en el documento de Plan General.

Este informe hacía diversas consideraciones sobre los terrenos que se encuentran bajo las diferentes superficies que definen las servidumbres a considerar, enumerando de forma exhaustiva las zonas y ámbitos que estarían o podrían vulnerar dichas superficies, tanto en los suelos urbanos como en los urbanizables y no urbanizables,

resultando desfavorable con respecto a determinadas zonas al considerar la efectiva o posible vulneración de las mismas.

Posteriormente, y dado que era imprescindible legalmente que la precisión sobre determinadas actuaciones que eran objeto del Informe fueran incorporadas documentalmente antes de someter el Plan General al trámite de Aprobación Provisional, se realizó un trabajo específico de coordinación con la Dirección General de Aviación Civil, que a su vez ha llevado a la coordinación de ésta con AENA, para acordar la forma de adecuarse a lo prescrito.

Como consecuencia de estas actuaciones se redactó un documento de Tratamiento del Informe de la Dirección General de Aviación Civil, que forma parte del documento de aprobación provisional, y que contempla todas las precisiones correspondientes a las limitaciones a las construcciones que pudieran realizarse con arreglo a los desarrollos urbanísticos previstos en los distintos ámbitos de planeamiento afectando muy en particular a aquellos que se sitúan bajo la superficie de aproximación, ascenso y transición.

Igualmente, en el referido documento también se establece la obligación, dentro de todo el suelo consolidado, de respetar estas servidumbres, si bien se admiten las vulneraciones en aquellos casos en los que existieran edificios consolidados existentes que ya las hubieran sobrepasado.

Asimismo, en el referido documento se contempla la posibilidad, recogida en la normativa correspondiente del Plan General, de considerar el mantenimiento de la calificación pormenorizada correspondiente (IC en el caso de las edificaciones objeto de este escrito de alegaciones) en iguales condiciones que las definidas por el Plan General de 1999 para los casos de edificaciones que vulneran o pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas.

Por lo tanto, se mantienen sin variaciones las condiciones específicas de regulación de la volumetría de estas edificaciones, que ya estaban definidas en el Plan General ahora en revisión, y por ello se mantiene esta determinación permitiendo la ejecución de obras de acuerdo con las ordenanzas anteriormente definidas.

#### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima** el contenido de esta alegación manteniendo la alineación máxima edificable en correspondencia con lo contemplado en el Plan General de 1999 ahora en revisión.

<b>022 Gasolinera Punttas.</b> Escrito solicitando solicitan aclarar la situación
---

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicitan que se cree en el PGOU una ficha urbanística específica que englobe la estación de servicio y en la que se reflejen los objetivos de remodelación definitiva de la misma así como la calificación y clasificación del suelo de remate de la zona industrial colindante a que se hace referencia en la definición de Criterios y Objetivos nº 7-09 aprobada por el Ayuntamiento.

**CONSIDERACIONES:**

Se incorpora a este Plan General la corrección de los límites referidos a la parcela de la gasolinera, teniendo en cuenta lo acordado entre propietarios y Diputación, así como en correspondencia con la enajenación directa aprobada por la Comunidad Foral de Navarra y relativa al terreno en desuso y que formaba parte de la antigua carretera N-121-A.

Esta parcela destinada a terciario-gasolinera, se grafía considerando al oeste el nuevo trazado viario, al noreste el paseo peatonal de dominio público que linda con Zaisa y al sureste el bidegorri y paseo peatonal definidos como prolongación del existente en la ribera del río Bidasoa.

Por otra parte, y respecto del terreno situado en el lado oeste del actual viario ejecutado por Diputación, y teniendo en cuenta sus actuales condiciones y dimensiones, que impiden hasta la ejecución de un viario de servicio adecuado, no debe considerarse su posibilidad edificatoria. Este criterio se considera además que no entra en contradicción con lo recogido en el referido documento de Criterios y Objetivos, ya que esta determinación se adopta teniendo en cuenta la imposibilidad evidente de prolongar la zona industrial existente al norte así como de un viario de servicio, viario además que debería realizarse sin la considerar la posibilidad de afección al viario principal.

**RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima parcialmente** el contenido de esta alegación contemplando el grafiado de la parcela destinada a gasolinera en correspondencia con las gestiones realizadas y acuerdos adoptados, aunque no considerando la recalificación del terreno ubicado al oeste del viario principal

<b>005</b> <b>IBERDROLA</b> Escrito proponiendo precisiones sobre la red de distribución eléctrica del Plan General.
--

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Solicitan que se recoja en el documento el desarrollo de la red de distribución eléctrica, y más en particular, que debido al previsible incremento de necesidades de energía eléctrica en los nuevos desarrollos, se determine la reserva de suelo necesaria para la ubicación de una nueva Subestación Distribuidora de Transformación (STR) como suelo de Sistema General, teniendo en cuenta que la ubicación de esta última debería de situarse bien en el Entorno Estación o bien en la zona de Zubieta. IBERDROLA ofrece su colaboración para el diseño de la nueva red.

**CONSIDERACIONES:**

En relación con este escrito de alegaciones que se hacen al Plan General y con la petición de que se recoja la red de distribución eléctrica para los nuevos desarrollos, en particular para los del Entorno Estación y zona de Zubieta, se señala que dicha red ya está incorporada con todos los detalles que son propios para el nivel de un Plan General, en el plano nº S-3 de Red de Suministro de Energía Eléctrica, en el que se precisan con trazos de distinto color y grosor las líneas principales de distribución, tanto las existentes como las propuestas, incluyendo entre ellas lógicamente, a las que sirven a los dos ámbitos mencionados del Entorno Estación y de Zubieta.

Para un detalle mayor de la red, será necesario estar a lo que prevea el correspondiente planeamiento de desarrollo, tanto de éstos como del resto de los ámbitos, ya que en el planeamiento general no es procedente entrar a un nivel de detalle de trazados que no se correspondería con las determinaciones de ordenación, que también quedan establecidas a un nivel global y pueden por tanto variar en la forma de los viarios y manzanas.

En cuanto a la solicitud de la inclusión de un nuevo Centro de Transformación bien en el Entorno Estación, bien en Zubieta, nos remitimos a lo ya expresado en la Memoria del Plan, capítulo 10.2 que trata de la Red Eléctrica, en el que se señala que *“el planteamiento en función de los nuevos desarrollos propuestos por el Plan General es el de extender la red de media tensión a los mismos, lo que en principio parece posible. En particular será necesario extraer derivaciones desde las actuales líneas aéreas de 30 KV de las que una circula por Zabaleta, aprovechando para enterrarla y extender las de Araso Norte y Oianzabaleta para alcanzar al resto de los nuevos ámbitos de actividades económicas.”*

En dicho capítulo se continúa: *“También será necesario extender la red para dar servicio a las más de 30 Ha. de la actuación de parque tecnológico de Zubieta, y a las más de 36 Ha. del Entorno de la Estación, lo que se podrá hacer a partir de la red que abastece el Hospital o de la propia red de media tensión que discurre por la Av. de Letxumborro. En cuanto a las nuevas zonas residenciales de Matxalagain y Blaia la red de media las atraviesa, no existiendo por tanto problema en principio para realizar las correspondientes acometidas. Sin embargo habrá que tener en cuenta la necesidad de enterramiento de estas líneas en el momento de realizar las urbanizaciones de estos ámbitos.”*

Y en cuanto a la cuestión de las Subcentrales, en el mismo capítulo se dice: *“De las Subcentrales parten líneas de 13,2 KV (7 líneas de la estación de Anaka y 8 líneas de la estación de Larreaundi) que suministran a los transformadores de distribución, de los que parten las líneas de baja tensión que oscilan entre 220 V y 280 V. Está previsto el traslado a terrenos del entorno de Oñurre, de la subcentral de Larreaundi.”*

Entendemos por lo tanto que las necesidades futuras han sido evaluadas y descritas en el propio documento de la Memoria del Plan, y que la necesidad de la nueva subcentral se estaría resolviendo con la nueva STR en el entorno de Oñurre, no pareciendo muy apropiada ninguna de las otras ubicaciones sugeridas en el escrito, por encontrarse ambas muy próximas a la Estación Transformadora Central de Anaka y en una zona más compleja para el tendido de nuevas líneas de distribución, que en todo caso deberían de ser subterráneas.

## **RESOLUCIÓN:**

En función de las anteriores consideraciones se entiende que se acepta la primera de las alegaciones de este escrito, en el sentido de que en el Plan General figure la red de distribución de nivel general, pues este requisito ya se entiende adecuadamente cumplimentado en la documentación gráfica del Plan General aprobado inicialmente. En cuanto a la segunda, se rechaza la propuesta por haberse planteado en la Memoria del Plan una estrategia diferente para las STR, que en principio sería suficiente para la demanda de los nuevos desarrollos.

## **2.- ESCRITOS DE ALEGACIONES FUERA DE PLAZO**

**191 Pozuetakogaina - Urb. Jaizkibel.** Escrito solicitando recalificación de dos zonas de espacio libre privado

### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, se solicita la recalificación de dos terrenos, situados entre la Av. de Jaizubia y la c/ Pozuetakogaina, actualmente calificados como Espacio Libre privado Residencial a suelo Residencial Unifamiliar en parcela.

### **CONSIDERACIONES:**

Los terrenos objeto de alegación se definen como espacios libres privados y asociados a las parcelas edificables tal y como se definió en su día por la Modificación Puntual de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de 1965 en Jaizkibel, planeamiento aprobado definitivamente el 25 de Enero de 1995.

El presente Plan General incorpora y valida las determinaciones ya definidas por este planeamiento de desarrollo, en la consideración de la idoneidad de la solución edificatoria construida en este entorno de la ciudad. No se contempla por lo tanto el incremento de la edificabilidad ya definida, ni la modificación de la condición no edificatoria del suelo previsto como espacio libre y destinado a preservar el carácter y las condiciones medioambientales del lugar.

### **RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se desestima** el contenido de esta alegación, no considerando la modificación de las determinaciones urbanísticas ya definidas.

**192 Jacobo Arbelaiz 105 (5.2.05).** Escrito solicitando calificación residencial de una finca con una edificación que se demolió por ruina.

### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, se manifiesta el desacuerdo con la calificación planteada por el PGOU para el ámbito 5.2.04 Mendibil, por lo que supone de consideración de suelo urbano no consolidado, cuando en el mismo existió una villa que tuvo que ser demolida por daños producidos por las obras de RENFE, solicitando su calificación como suelo residencial con la posibilidad de construir una vivienda bifamiliar.

### **CONSIDERACIONES:**

En base a los hechos expuestos en la Alegación, a pesar de haber sido entregada fuera de plazo, por tratarse de una situación manifiestamente comprobable, se considera sobradamente justificada la solicitud de poder construir una edificación en sustitución de la que tuvo que ser demolida por causas ajenas a la propiedad. Esta edificación podría admitirse ahora como remate de la hilera de edificios residenciales

existentes al Sur, siempre que se mantengan las alineaciones y perfiles de estas edificaciones.

En consecuencia, se establece esta posibilidad como actuación a desarrollar a través de un ámbito de planeamiento, incorporando al documento del Plan una nueva Ficha Urbanística en la que se definen las condiciones urbanísticas previstas ahora para el desarrollo de este ámbito de nueva creación. En cualquier caso se precisa que se considera la posibilidad de construir una edificación destinada a un máximo de cuatro viviendas, así como la necesidad de realizar un Estudio de Detalle para este ámbito.

#### **RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** el contenido de esta alegación modificando lo definido para esta zona, a través de la creación de un ámbito específico de desarrollo en el documento del Plan General.

<b>190</b> <b>Zona de Gurutze</b> Escrito solicitando que el uso de actividad extractiva sea posible en el enclave conocido como Depósito de Sobrantes de Gurutze
---

<b>193</b> <b>Construcciones Mariezkurrena.</b> Escrito solicitando que el uso de actividad extractiva sea posible en el enclave conocido como Depósito de Sobrantes de Gurutze.
--

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, recuerda que el proyecto de uso de actividad extractiva en el Depósito de Sobrantes Gurutze, requiere previamente legitimar urbanísticamente la implantación de dicho uso en el sitio, por lo que considera debe así recogerse ese uso en esta parte del suelo no urbanizable.

#### **CONSIDERACIONES:**

En el marco de la ejecución del Proyecto de Construcción del Ensanche y mejora de la carretera N-121-A desde la glorieta de Laskuain (Behobia) hasta Endarlatsa (límite con Navarra), se creó el "Depósito de Sobrantes de Gurutze". Tal depósito cumplió la función de recoger los excedentes de material de excavación resultantes de la obra, esto es, se rellenó el sitió Gurutze (ampliado con la vaguada de Urketegi) con las tierras sobrantes tras la excavación de la carretera.

Recordemos que la ejecución de la obra fue adjudicada a la UTE constituida por la empresas Construcciones Mariezkurrena, S.L., Construcciones Zubieder, S.L., Nortunel, S.A. y Urssa, S. Coop. (BOG 31/8/2007) y que la carretera se dio por completamente finalizada a finales del año 2009.

Sin embargo al fin de dicho trabajo, en el Depósito que se rellenó conforme a la Declaración de Impacto Ambiental y su condicionado, quedó pendiente la ejecución de la restauración ambiental del núcleo del relleno.

A este respecto y en correspondencia con el carácter provisional de este depósito, desde este Ayuntamiento se considera que este emplazamiento debe ser recuperado considerando su adecuada restauración ambiental y observando las categorías del suelo No Urbanizable afectadas por el mismo.

**RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se desestima** el contenido de estas alegaciones.

**194 Revisión categoría RU en parcelas residenciales Ibarrola-Meaka.** Escrito solicitando que se defina una ordenanza específica sin incrementar sustancialmente al edificabilidad.

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, es reflejo de la sugerencia presentada al Avance y solicita se ajuste la calificación pormenorizada y su categoría al esquema de ordenación que adjunta al escrito (Ref. Catastral 99.98.028). Se solicita la configuración de este terreno como 2 parcelas con 4 viviendas en total.

**CONSIDERACIONES:**

En correspondencia con la contestación realizada a la sugerencia presentada al documento de Avance, se ha procedido al estudio de la zona de tal forma que se admita un incremento de la edificabilidad y una dimensión de parcela más ajustada.

Esta modificación se ha contemplado en la zona baja y llana del barrio de Meaka, estableciendo ahora para estas parcela la calificación pormenorizada RU-3, con una edificabilidad sobre parcela neta de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una superficie construida máxima de 450 m<sup>2</sup>, así como una parcela mínima de 1.200 m<sup>2</sup>.

**RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** el contenido de esta alegación modificando lo definido para esta zona.

**195 Ajuste delimitación de la parcela de equipamiento escolar privado Colegio El Pilar (EP-04).**

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, solicita se ajuste la calificación de la parcela escolar a la realidad del estado actual en que ha quedado la misma tras las obras de accesos al Parque Gain Gainean, al Colegio y a su Residencia. Para ello, se adjunta plano, con el objeto de una vez ajustado el planeamiento proceder a la regularización registral de las fincas afectadas por dicho deslinde.

**CONSIDERACIONES:**

Al respecto, se considera sensata tal petición, ya que la misma responde urbanísticamente a la solución de accesos que la difícil topografía ha aconsejado.

No obstante lo anterior, la delimitación propuesta no es posible aceptarla en los mismos términos que refleja el plano, al entender que es prioritario el interés público en mantener dentro del parque Gain Gainean íntegramente el campo de fútbol que con

carácter provisional existe en el sitio. Por tanto, el ajuste del límite de la parcela escolar respetará el espacio ocupado por el campo.

#### **RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo antes expuesto **se estima parcialmente** ya que se atiende lo solicitado para el equipamiento pero se mantiene el campo de fútbol dentro del ámbito Gain Gainean.

<b>196 Autorizar el uso comercial en la Avenida Letxunborro</b>
---

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, se solicita de manera genérica que en los pabellones industriales que dan frente a la Avda. Letxunborro se posibilite la implantación de una actividad terciaria ocupando una superficie de 300 m<sup>2</sup>s mínimo.

#### **CONSIDERACIONES:**

En el proceso de redacción de este documento de Plan General se ha procedido a la desvinculación de ciertos suelos ya ejecutados destinados a actividades económicas de los planeamientos pormenorizados que definieron su ordenación, y todo ello con el objetivo de favorecer la implantación de ciertos usos que se consideran adecuados y que la aplicación de las determinaciones de los planeamientos de referencia no permitían.

Es el caso del entorno de la Avenida Letxunborro, calificada ahora globalmente como suelo destinado a Actividades Económicas y calificado pormenorizadamente como IC-2. Esta nueva calificación pormenorizada, permite la ubicación además del uso característico industrial, de usos terciarios comerciales, de oficinas y otros. Asimismo, esta calificación pormenorizada permite la subdivisión horizontal y vertical del edificio contenedor en lotes no menores de 250 m<sup>2</sup>, favoreciendo de esta forma la implantación solicitada.

#### **RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** el contenido de esta alegación, considerando que lo ya definido para esta zona en el documento de aprobación inicial contempla lo solicitado en esta alegación.

<b>197 y 201 Cuestiones relativas a usos en el pabellón Belasko (en la aprobación inicial ámbito 1.3.10).</b>
---

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En este escrito entregado fuera de plazo, la comunidad de propietarios solicita el mantenimiento y consolidación de los usos y actividades actuales, en la totalidad del edificio Belasko. Asimismo se solicita ordenar la posibilidad de un incremento de la superficie construida de uso industrial, y terciario compatible con el industrial actual, en los términos y condiciones que se establezcan con el Ayuntamiento en cuanto a su desarrollo y ejecución en el futuro.

## CONSIDERACIONES:

Atendiendo a las peticiones puestas de manifiesto por parte de la propiedad del pabellón Belasko, se ha considerado razonable mantener las vigentes determinaciones urbanísticas, al entender que las particularidades constructivas del pabellón y las actividades económicas allí implantadas requieren de la consolidación íntegra del pabellón en sus condiciones de uso actuales.

En coherencia con lo anteriormente expuesto queda consolidada la edificabilidad existente, y procede respetar las determinaciones urbanísticas vigentes hasta ahora conforme con lo manifestado por la Comunidad de Propietarios: *«son momentos en lo que lo más importante es consolidar lo que tenemos, e intentar, si es posible, poner cimientos para posibles desarrollos en el futuro, pero siempre en el marco de los usos y actividades actuales»*.

Por eso, desde los Servicios Técnicos Municipales de este Ayuntamiento se considera que es necesario un análisis más exhaustivo y un conocimiento más pormenorizado de las actividades allí implantadas, aspectos que la propiedad ha puesto de manifiesto por ser concedora de primera mano. Por tanto, es a ella a la que le corresponde el papel de ser protagonista y primera impulsora a la hora de cuestionar urbanísticamente determinaciones de usos posibles en el citado pabellón.

Dicho lo anterior, ha sido eliminado el ámbito 12.3.10: Belasko y el pabellón queda calificado y categorizado como IC-2.

## RESOLUCIÓN:

En correspondencia con lo expuesto, y conforme a los términos de las anteriores consideraciones **se estima** el contenido de ambas alegaciones.

<b>199 Relativo a la edificabilidad atribuida al ámbito Txenperenea.</b>
--

## RESUMEN DE LA ALEGACION:

Escrito entregado fuera de plazo, en el que se solicita que la memoria del Plan recoja lo que se deroga del Plan General de 1999, así como que se enuncien las leyes autonómicas y estatales con la que este planeamiento debe compaginarse. Considera que han pasado cuatro años desde la realización del Avance y que debería ser ponderado el cambio de marco económico. Por último considera que las diferentes edificabilidades y cargas de los ámbitos de Oñurre y Txenperenea conllevan un perjuicio para los propietarios de Txenperenea.

## CONSIDERACIONES:

El presente documento de Plan General se realiza en correspondencia con la legislación vigente, y por lo tanto incorpora, a juicio de los técnicos responsables de su redacción, las determinaciones convenientes, necesarias y obligadas que deben asegurar su aprobación y adecuada utilización.

Por otra parte, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la redacción del documento de aprobación inicial, así como la situación económica actual, se ha considerado obligado proceder a la actualización de datos y previsiones, todo ello queda reflejado ahora en la memoria, fichas, estudio económico financiero y demás documentos que explican este planeamiento general.

Respecto de la comparación entre los ámbitos de Oñaurre y Txenperenea, exponer que cada uno de ellos responde a situaciones urbanísticas diferentes, y es por lo que se proponen soluciones urbanísticas diferentes, y ello sin perjuicio de que se pueda considerar arbitrario o irracional.

A este respecto exponer que desde este planeamiento general se ha considerado como "en ejecución" el ámbito de Oñaurre, validando las determinaciones de los planeamientos generales y pormenorizados que han permitido su desarrollo. Respecto de Txenperenea, y en correspondencia con los estudios realizados, este planeamiento general considera ahora la posibilidad de aumentar la edificabilidad antes definida, así como la necesidad de realizar un nuevo Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el ámbito.

Asimismo reflejar que no se entiende lo expuesto en el escrito y referido al perjuicio de los propietarios de Txenperenea en favor de los de Oñaurre, ya que para el ámbito de Oñaurre se ha definido un índice de edificabilidad de 0,496 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultado de considerar una edificabilidad urbanística de 60.600 m<sup>2</sup> en una superficie total de 122.092,04 m<sup>2</sup> y para el ámbito de Txenperenea el índice de edificabilidad es de 0,519 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultado de considerar una edificabilidad urbanística de 85.000 m<sup>2</sup> en una superficie total de 163.760,30 m<sup>2</sup>.

#### **RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto, **se estima parcialmente** el contenido de la alegación considerando la actualización de los datos del documento, aunque no se comparta el criterio referido al perjuicio entre propietarios de los ámbitos de Oñaurre y Txenperenea.

### **200 Calificación industrial en el enclave de SNU denominado Ambrogio.**

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, solicita se legalice la situación urbanística de la finca sobre la que se asienta la mercantil Ambrogio, SA.

#### **CONSIDERACIONES:**

Al respecto, se considera es imposible atender a tal petición dada su especial ubicación, y no sólo por no estar integrada en malla urbana, sino porque su aislamiento y su pequeño tamaño imposibilitan la creación de un núcleo industrial en el sitio solicitado.

Asimismo, su especial ubicación en el suelo clasificado como no urbanizable, casi colindante con la zona protegida de Aiako Harriak, aconseja mantener las determinaciones urbanísticas que hasta ahora propuestas en el sitio.

#### **RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se desestima** el contenido de esta alegación.

**202 Gaztelubide, Lastaola y Pedro de Hirizar****RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Escrito registrado fuera de plazo y que consta de tres partes referidas a Gaztelubide, Lastaola y Pedro de Hirizar con el mismo contenido que la alegación nº 198. No contempla lo expuesto en la referida alegación y respecto de Papinea.

**CONSIDERACIONES Y RESOLUCION:**

Las consideraciones y resoluciones de esta alegación coinciden con lo ya expuesto para la alegación nº 198.

**203 y 206 Avenida de Gipuzkoa. Villa Viviana Incremento de edificabilidad urbanística y/o nº de viviendas.****RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En ambos escritos, entregados fuera de plazo, solicita se modifique la calificación RU-10 de la parcela de la Villa Viviana, al entender que no es acorde con las circunstancias reales del sitio y de la finca. Así, solicita modificar la calificación pormenorizada de la parcela, pasando de RU a RP de forma que se incremente el número máximo de viviendas por parcela. Además, la propuesta se refiere a la posibilidad de edificar un bloque de viviendas en el jardín de la parcela, con un perfil de planta baja, planta primer y ático, y un máximo de 6 viviendas.

**CONSIDERACIONES:**

Analizada la solicitud, y teniendo en cuenta las características de la localización, se considera adecuada la modificación de la calificación pormenorizada, pasando de una calificación RU Residencial Unifamiliar a RP Residencial en Parcela. De esta forma, se favorece la densificación equilibrada del centro urbano, manteniendo el perfil actual que aporta riqueza tipológica y edificatoria a una de las principales avenidas de Irun.

Siendo así, se considera que la edificabilidad que actualmente tienen las parcelas residenciales calificadas como RU-10 con frente a la avenida Guipuzcoa es adecuada. Esta edificabilidad, ya permite en la actualidad incrementar el volumen existente, incluso para el caso que nos ocupa, la edificabilidad existente permite la construcción de un nuevo bloque residencial.

Por lo tanto, la modificación en la calificación pormenorizada permite colmar las posibilidades edificatorias que actualmente tienen las parcelas, viéndose incrementado su aprovechamiento al permitirse un mayor número de viviendas por parcela.

Han de tenerse en cuenta además otras modificaciones que la revisión del Plan General recoge y que afectan directamente al caso que nos ocupa. Por un lado, la bajada en la superficie media de vivienda de la calificación RP, pasando de 110 m<sup>2</sup>tc a 85 m<sup>2</sup>tc, lo cual permite en este caso la construcción de 5 viviendas por parcela, que con un perfil de 2 + BC tiene como resultado un bloque de 500 m<sup>2</sup>tc máximo con dos viviendas por planta y una vivienda ático retranqueada y con terraza. Y por otro lado, la revisión del Plan permite la construcción de terrazas sin que computen edificabilidad

hasta los 5 m<sup>2</sup>, lo que posibilita que toda vivienda tenga un espacio libre al exterior sin que se vea reducida la capacidad edificatoria de la parcela.

#### **RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** parcialmente el contenido de este escrito. Se estima la modificación de la calificación al pasar de RU a RP, si bien se mantiene la edificabilidad máxima de 0,55 m<sup>2</sup>tc / m<sup>2</sup>s.

<b>204 Habilitación del uso recreativo en parcela industrial Carretera Molino 33.</b>
---

#### **RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Escrito registrado fuera de plazo y que solicita al Ayuntamiento la modificación de las condiciones de una parcela de tal forma que se permita la instalación de una pista de karts.

#### **CONSIDERACIONES:**

A este respecto y para los suelos calificados pormenorizadamente como industriales se ha contemplado ahora un régimen de usos autorizados que permite la disposición de usos terciarios recreativos. Esta nueva disposición permitiría la instalación solicitada, aunque siempre contemplando la legislación municipal y sectorial aplicable al respecto.

**RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** el contenido del escrito de tal forma que la Normativa del presente Plan General permite como uso autorizado en la parcela que nos ocupa la actividad terciaria pretendida.

<b>205 Ajuste delimitación del ámbito 5.3.11: San Juan para no afectar su propiedad</b>
---

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, solicita se ajuste la delimitación del ámbito para que el plano refleje la realidad del sitio.

**CONSIDERACIONES:**

Al respecto, se ha corregido ligeramente el ámbito en el vértice denunciado, de tal forma que, ahora, el plano del ámbito está más ajustado a la cartografía del sitio, pudiendo verse más claramente que no se afecta su propiedad.

**RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** el contenido del escrito.

<b>207 c/ Uranzu 9. Escrito solicitando que la zona trasera del solar no sea zona verde</b>
---

**RESUMEN DE LA ALEGACION:**

Este escrito es fiel reflejo de las alegaciones nº 3 y 4 cuyo contenido es igual que el presente.

**CONSIDERACIONES:**

En el documento de aprobación inicial y para los solares mencionados en la presente alegación se contempla la modificación de las alineaciones definidas en el PERCA, considerando ahora la posibilidad de edificar con el perfil característico del Casco Antiguo (planta baja y tres plantas altas) hasta la alineación definida por la calle Papinea.

Se contempla igualmente la posibilidad de prolongar hasta la calle Papinea las edificaciones con frente a la calle Uranzu, con un criterio de favorecer la formalización de la calle Papinea considerando la eliminación de edificaciones en planta baja, así como de pequeñas zonas verdes no adecuadas con el lugar y con este criterio.

**RESOLUCIÓN:**

En razón a las consideraciones expuestas **se estima** el contenido de la alegación, considerando además la posibilidad de edificar con el perfil de planta baja y tres plantas altas.

**208 Ajuste en la delimitación de calificación pormenorizada parcelas industriales en Ventas (junto Industrialdea).****RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En el escrito, entregado fuera de plazo, solicita se ajuste la delimitación de la calificación de la parcela industrial

**CONSIDERACIONES:**

Se considera la modificación de la delimitación solicitada, la cual se considera adecuada con el entorno industrial donde se localiza.

**RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** el contenido de esta alegación modificando lo definido para esta zona.

**209 Creación de un nuevo ámbito residencial en terrenos Cs Zabaleta, junto 2.1.07: Jaizkibel****RESUMEN DE LA ALEGACION:**

En pequeño dossier, entregado fuera de plazo, solicita se cree un nuevo ámbito residencial en suelo No Urbanizable. Para ello aporta documentación gráfica y escrita en la que se describe la propuesta.

**CONSIDERACIONES:**

En correspondencia con los objetivos definidos por este Plan General no debe considerarse la creación de nuevos núcleos residenciales en el suelo No Urbanizable. A este respecto indicar que la actuación residencial contemplada para el ámbito 2.1.07 Jaizkibel, aunque en colindancia con lo previsto en el presente escrito, se desarrolla en suelo urbano y en una parcela ya definida por el planeamiento pormenorizado de referencia.

**RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se desestima** el contenido de esta alegación.

### **3.- ESCRITOS PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL**

<b>Pr 1 Olaketa 25.</b> Escrito solicitando admitir el levante de un edificio
---

#### **NOTAS:**

Este escrito fue presentado el 22 de mayo de 2010, previamente a la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun.

Este escrito no tiene relación con ninguna de las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial en el correspondiente plazo preceptivo.

#### **RESUMEN DE TEMAS OBJETO DEL ESCRITO:**

En el escrito se solicita para cubrir sus necesidades familiares un incremento del número de viviendas en el edificio bifamiliar situado en la c/ Olaketa 25 y ello mediante un levante de la altura de la cubierta, modificando la ordenanza aplicada al edificio, RU-1 - grado 1º, que con un aprovechamiento de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sería la más baja de entre el conjunto de Ordenanzas de vivienda unifamiliar y se aplicaría a zonas unifamiliares, como la urbanización del Golf, más periféricas respecto de las de marcado carácter urbano de Irun como sería la de la c/ Olaketa, que además está rodeado de edificaciones según la Ordenanza Colectiva en Parcela.

#### **CONSIDERACIONES:**

Con el objeto de favorecer la adaptación de las condiciones de esta edificación a las necesidades reales de la propiedad se considera la modificación de la calificación pormenorizada definida, considerando ahora para esta parcela la calificación de Residencial Colectiva en Parcela Grado 10 (RP-10), contemplando de esta manera la posibilidad de subdividir la edificación en varias viviendas aunque manteniendo la edificabilidad existente, y por lo tanto las condiciones volumétricas de la edificación así como el carácter de esta parcela.

Por otra parte exponer que no se entiende la aportación de la información gráfica incorporada a esta alegación, la cual se refiere a la edificación construida al oeste de la parcela objeto de alegación. A este respecto exponer que en el documento de aprobación inicial ya se ha incorporado la situación real construida mediante el grafiado de la edificación existente, la definición de los perfiles, así como mediante la definición de la calificación pormenorizada adecuada.

#### **RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima parcialmente** el contenido de esta alegación considerando la modificación de la calificación pormenorizada definida aunque contemplando el mantenimiento de la edificabilidad existente.

<b>Pr 2 Av Ibarrola 5. Escrito solicitando calificación de la parcela a RU-2 en la zona de Meaka</b>
--

**NOTAS:**

Este escrito fue presentado el 28 de mayo de 2010, previamente a la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun.

Este escrito no tiene relación con ninguna de las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial en el correspondiente plazo preceptivo.

**RESUMEN DE TEMAS OBJETO DEL ESCRITO:**

El escrito hace referencia a la calificación de la parcela situada en la Av. Ibarrola nº 5 – Lasa Enea, que en solicitud presentada en 2008 se proponía fuese calificada como Residencial Unifamiliar RU-2. Se manifiesta disconforme con la respuesta que en el mismo año fue emitida por el Ayuntamiento pues la parcela objeto de aquella solicitud no está situada en la parte trasera de la c/ Arbesko Errota nº15 sino en la Av. Ibarrola nº 5 correspondiendo a la casa denominada Lasa Enea.

Tampoco estaba de acuerdo con el condicionante expresado en la mencionada respuesta según el cual se podría estudiar la calificación solicitada en el caso de que se demostrase que no era necesario el uso público de viario para los terrenos, ya que según manifiestan, los mismos no han vuelto a tener uso público desde que dejó de circular el ferrocarril del Bidasoa.

**CONSIDERACIONES:**

En correspondencia con lo expuesto en el presente escrito y al demostrarse innecesario el uso público de este tramo viario se considera la corrección de la calificación de la parte de parcela sita en el nº 5 de la Avenida de Ibarrola, antes definida como Viario Loca (VL), considerando ahora su recalificación como Residencial Unifamiliar en Parcela.

Por otra parte hemos de considerar que con la oportunidad de la presente exposición pública y teniendo en cuenta sugerencias presentadas en su momento al documento de Avance, se ha procedido ahora al estudio detallado de la edificabilidad definida para el entorno de la Avenida Ibarrola y del barrio de Meaka.

Se considera ahora la modificación de la edificabilidad definida para las parcelas localizadas en la zona baja y apoyadas en la Avenida Ibarrola así como en la prolongación de este viario en el barrio de Meaka. Se modifica la calificación RU-02 definida y se contempla para estas parcelas la calificación RU-03, contemplando de esta forma un aumento de la edificabilidad hasta 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, definiendo una superficie máxima construida de 450 m<sup>2</sup>, así como una superficie mínima de parcela de 1.200 m<sup>2</sup>.

**RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** el contenido de esta alegación considerando la modificación de la calificación pormenorizada antes definida como VL, contemplando ahora su recalificación como RU-03.

**Pr 4 c/ Jaizkibel 1.** Escrito solicitando que se reconozca un garaje existente sin calificar

**NOTAS:**

Este escrito fue presentado el 7 de julio de 2010, previamente a la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun.

Este escrito no tiene relación con ninguna de las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial en el correspondiente plazo preceptivo.

**RESUMEN DE TEMAS OBJETO DEL ESCRITO:**

En este escrito se hace referencia a un garaje construido y adosado al edificio plurifamiliar de la c/ Jaizkibel nº 1, que no figura calificado en el Plan General de 1999 pero que sin embargo viene pagando el correspondiente IBI desde el año 2000, por lo que solicita que sea legalizado y por lo tanto recogido en la nueva Revisión del Plan General. Adjunta documentación fotográfica.

**CONSIDERACIONES:**

Se considera lo expuesto en el presente escrito y por lo tanto su incorporación al documento de Plan General, reflejando de esta manera la situación real edificada. Esta determinación se reflejará mediante el grafiado correspondiente en el plano 1/2000 referido a la calificación pormenorizada.

**RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima** el contenido de esta alegación incorporando al documento de Plan General la situación real construida.

**Pr 6 Pza. Julio Caro Baroja.** Escrito solicitando la liberación del número de viviendas en el Barrio Artia en cuanto a su aplicación para la transformación de bajos para vivienda

**NOTAS:**

Este escrito fue presentado el 6 de septiembre de 2010, previamente a la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun.

Este escrito no tiene relación con ninguna de las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial en el correspondiente plazo preceptivo.

**RESUMEN DE TEMAS OBJETO DEL ESCRITO:**

En el escrito se solicita la liberación del número de viviendas en la zona del barrio de Artia, y en concreto en la plaza Julio Caro Baroja, para poder convertir en vivienda el local que ha adquirido y que da a dicha plaza.

**CONSIDERACIONES:**

Para posibilitar la ubicación de viviendas en locales de planta baja, estos deben contemplar una serie de condiciones ya recogidas en la ordenanza aprobada en su día

por el Pleno Municipal, y que el presente Plan General incorpora ahora como parte de la normativa.

Asimismo, la definición del número de viviendas no debe considerarse una determinación de régimen estructural, y debe entenderse como una determinación de régimen pormenorizado.

Por lo tanto, y siempre que el local cumpla las condiciones necesarias para la ubicación de viviendas, su disposición podría considerarse, aunque y según las circunstancias pudiera necesitarse la modificación del correspondiente planeamiento pormenorizado.

#### **RESOLUCIÓN:**

En correspondencia con lo expuesto **se estima parcialmente** el contenido de esta alegación considerando que la posibilidad de ubicar viviendas en planta baja está ya contemplada para locales que cumplan ciertas condiciones y que el establecimiento del número de viviendas no debe considerarse una determinación de rango de Plan General.

**MEMORIA DE INFORMES DE ORGANISMOS  
DE LA  
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE IRUN**



## INDICE DE LA MEMORIA DE INFORMES DE ORGANISMOS

<b>INTRODUCCIÓN A LOS INFORMES AL AVANCE .....</b>	<b>1</b>
· .....	1
<b>AV-01.....</b>	<b>3</b>
Dirección Planificación, Evaluación y Control Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de La Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco Gobierno .....	3
· .....	3
<b>AV-02.....</b>	<b>5</b>
Dirección General de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco .....	5
· .....	5
<b>AV-03.....</b>	<b>8</b>
Dirección de Atención de Emergencias de la Viceconsejería de Interior del Departamento de Interior del Gobierno Vasco .....	8
· .....	8
<b>AV-04.....</b>	<b>10</b>
Dirección Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco .....	10
· .....	10
<b>AV-05.....</b>	<b>11</b>
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino .....	11
· .....	11
<b>AV-06.....</b>	<b>12</b>
Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino .....	12
· .....	12
<b>AV-07.....</b>	<b>13</b>
Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa .....	13
· .....	13
<b>AV-08.....</b>	<b>14</b>
Dirección General de Ferrocarriles de la Secretaría General de Infraestructuras de la Secretaría de Estado del Ministerio de Fomento .....	14
· .....	14
<b>AV-09.....</b>	<b>15</b>
Ente Público Red Ferroviaria Vasca - EUSKAL TRENBIDE SAREA .....	15
· .....	15
<b>AV-10.....</b>	<b>16</b>
Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF .....	16
· .....	16
<b>AV-11.....</b>	<b>18</b>
Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF .....	18
· .....	18
<b>AV-12.....</b>	<b>19</b>
Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes – Ministerio de Fomento .....	19
· .....	19

<b>INTRODUCCIÓN A LOS INFORMES A LA APROBACIÓN INICIAL .....</b>	<b>20</b>
.....	20
<b>AI-01 .....</b>	<b>22</b>
Gobierno Vasco - Dpto. de Sanidad y Consumo- Dirección Territorial de Gipuzkoa .....	22
Salud pública / Evaluación de Impacto Ambiental .....	22
<b>AI-02 .....</b>	<b>23</b>
Gobierno Vasco - Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca-Dirección de Desarrollo Rural y Litoral.....	23
Suelo No Urbanizable / Evaluación de Impacto Ambiental.....	23
<b>AI-03 .....</b>	<b>27</b>
Gobierno Vasco - Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca - Dirección de Calidad Ambiental.....	27
Procedimiento de evaluación ambiental .....	27
<b>AI-04 .....</b>	<b>31</b>
Diputación Foral Gipuzkoa - Dpto. de Infraestructuras Viarias - Dirección Gral. de Gestión y Planificación .....	31
Red viaria de Sistema General y estructurante. ....	31
<b>AI-05 .....</b>	<b>35</b>
Mº de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino - Dirección Gral. de Sostenibilidad de la Costa y del Mar - Subdirección Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre .....	35
Deslinde público marítimo terrestre y ámbitos afectados.....	35
<b>AI-06 .....</b>	<b>37</b>
Gobierno Vasco - Departamento de Cultura - Dirección de Patrimonio Cultural .....	37
Bienes de catalogados y de interés del patrimonio cultural. ....	37
<b>AI-07 .....</b>	<b>41</b>
Diputación Foral Gipuzkoa - Dpto. de Cultura y Euskera - Dirección Gral. de Patrimonio Cultural .....	41
Bienes de catalogados y de interés del patrimonio cultural. ....	41
<b>AI-08 .....</b>	<b>44</b>
ADIF, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - Dirección de Patrimonio y Urbanismo.....	44
Determinaciones y otras cuestiones referentes al ámbito de la Estación. ....	44
<b>AI-09 .....</b>	<b>49</b>
Ministerio de Fomento - Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias .....	49
Determinaciones del ámbito de la Estación. ....	49
<b>AI-10 .....</b>	<b>50</b>
Comisaría de Aguas de Confederación Hidrográfica del Cantábrico del Mº de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.....	50
Existencia recurso hidráulico suficiente para satisfacer demandas nuevos desarrollos urbanísticos planteados	50
<b>AI-11 .....</b>	<b>52</b>
Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.....	52
Determinaciones respecto al cumplimiento del art. 26.2 de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones. ....	52
<b>AI-12 .....</b>	<b>53</b>
Ministerio de Fomento - Dirección Gral. de Aviación Civil .....	53
Servidumbres aéreas del aeropuerto de San Sebastián. ....	53

<b>INTRODUCCIÓN A LOS INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN DEFINITIVA .....</b>	<b>86</b>
<b>AD-1 .....</b>	<b>87</b>
Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.....	87
Valoración en Materia de Ordenación del Territorio .....	87
<b>AD-2 .....</b>	<b>92</b>
Viceconsejería de Vivienda.....	92
Valoración en Materia de estándares de Vivienda de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales .....	92
<b>AD-3 .....</b>	<b>93</b>
Viceconsejería de Medio Ambiente .....	93
Informe Definitivo de Impacto Ambiental .....	93
<b>AD-4 .....</b>	<b>97</b>
Dirección General de Aviación Civil.....	97
Valoración en Materia de Servidumbres Aeronáuticas .....	97
<b>AD-5 .....</b>	<b>98</b>
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar .....	98
Valoración en Materia de Dominio Público Marítimo-Terrestre, Servidumbre y Afecciones .....	98



## INFORMES AL AVANCE DE PLANEAMIENTO -PGOU DE IRUN-

### INTRODUCCIÓN A LOS INFORMES AL AVANCE

En relación con el período de **información pública del Avance** de planeamiento se recibieron por el Ayuntamiento de Irun una serie de **12 Informes diferentes** de distintas Administraciones y Organismos.

El tratamiento de lo contenido de estos Informes, que algunas veces se señalaba como **recomendaciones o sugerencias**, y otras como **determinaciones vinculantes** o **condiciones** para la obtención del posterior Informe favorable del organismo emisor del informe, formaron un conjunto de cuestiones que fueron tratadas con el adecuado detalle en el documento de Aprobación Inicial del Plan General, entendiéndose que las determinaciones obligatorias de los informes, por ser consideradas jurídicamente vinculantes, se tenían que incorporar directamente al Plan, como así se realizó en su momento.

En el caso de las cuestiones señaladas como **recomendaciones**, y dada la naturaleza generalmente sectorial de los distintos organismos que informaron el Avance, fue necesario enmarcar los requerimientos o condicionantes señalados, tratando de dar la adecuada interpretación de lo expresado en dichos Informes. No obstante, el **marco de referencia** de algunas de las recomendaciones excedía el propiamente municipal y algunas otras se expresaban con una cierta indefinición, o bien que el contenido de lo sugerido correspondía a estudios, anteproyectos o propuestas que **no habían alcanzado vigencia legal** en ese momento.

En relación con esta problemática hay que señalar que en el momento presentar el Avance, como sigue sucediendo cuatro años después con el documento para Aprobación Provisional, y para el tratamiento y la adecuada incorporación de algunos de los aspectos que se mencionan como recomendaciones, se sigue echando en falta la **ausencia** de un **marco supramunicipal** de ordenación territorial en vigor, es decir, un Plan Territorial Parcial de Donostialdea–Bajo Bidasoa definitivamente aprobado.

La cuestión que se plantea es que no resulta posible resolver desde un Ayuntamiento **aspectos** que de alguna manera **exceden de su estricto territorio**. La progresiva aprobación de Planes Territoriales Sectoriales, proceso que afortunadamente ha seguido avanzando hasta el momento de la redacción del documento para Aprobación Provisional, ha podido **paliar en parte este déficit** de precisión de directrices y criterios pero faltando siempre la necesaria **concreción al nivel de detalle comarcal y supramunicipal**, tanto en la escala de definición de las prescripciones como en los aspectos de compatibilidad entre las diversas determinaciones sectoriales.

Por todo ello, en los casos de los contenidos de los Informes que constituían recomendaciones se trató lo mejor posible de **hacerlas compatibles** con la finalidad principal del Plan General que es la de ordenar el territorio de ámbito municipal para garantizar la disponibilidad de suelo de las distintas calificaciones y clasificaciones de forma que se pueda responder a las necesidades que se planteen en los plazos de vigencia de este nuevo documento.

**AV-01****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Dirección Planificación, Evaluación y Control Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de La Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco Gobierno**

Este Informe emitido con fecha 17 / 03 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 27 / 04 / 2009, se inicia con un primer Capítulo de ANTECEDENTES en el que se resume la tramitación del expediente de modificación de planeamiento y se extractan las principales propuestas de desarrollos urbanísticos, espacios libres, equipamientos, redes viarias y ferroviarias incluidas en el documento de Avance, así como las propuestas sobre Suelo no Urbanizable.

A continuación sigue un apartado de Análisis de la consideración de aspectos ambientales en la elaboración del PGOU, haciendo en primer lugar una referencia a la integración explícita de los criterios ambientales señalados en el Documento de Referencia formulado por la Viceconsejería, de fecha 24/10/2008 y a la necesidad de integrar los diferentes Criterios en cada una de las propuestas, de forma que sean técnica y ambientalmente viables así como compatibles con la legislación relacionada con los criterios ambientales.

Estos Criterios se refieren a la utilización racional e intensiva del suelo, la gestión de la demanda de movilidad de personas, evitar en lo posible artificializaciones de suelo donde existan avenidas de 100 años de períodos de retorno, detener la pérdida de diversidad ecológica, velar para la conservación de la vegetación, especialmente la arbórea, reducir el sellado del suelo, fomentar el ahorro energético, establecer las medidas para la protección y conservación de las aguas continentales y subterráneas, y disminuir la población expuesta a niveles altos de ruido.

Además se señalan como Criterios la atención especial a los aspectos ambientales referentes al Parque Natural y LIC de Aiako Harria, Plan Especial de Protección de Txingudi Bidasoa, otros ámbitos de interés comunitario según el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, otras áreas de interés especial para la fauna, los Paisajes incluidos en el Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV, las áreas y puntos de interés geológico, los Suelos de Alto valor agrológico y los Corredores Ecológicos.

En segundo lugar sigue un apartado de Análisis de las propuestas en Suelo no Urbanizable, solicitando una aclaración sobre la figura de "Espacios con Protección Legal" propuesto en el Avance para los suelos que ya poseen una figura aprobada de

protección, proponiendo asimismo la creación de una Categoría de Suelo no urbanizable de Protección de Aguas superficiales, haciendo una recomendación sobre la conveniencia de referir la regulación de las Categorías a la matriz que figura en las DOT, así como una recomendación sobre la inclusión como condicionante superpuesto de los espacios que figuran en la Red de Corredores Ecológicos y el Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

En tercer lugar sigue un apartado sobre el ECIA, Estudio de Evaluación Conjunta del Impacto Ambiental, en el que se señala la necesidad de considerar el número máximo de viviendas previstas, se sobreentiende que se refiere a su justificación. También se incluyen unas precisiones sobre la coincidencia o interacciones con una serie de documentos, estudios, planes y programas jerárquicamente superiores.

Asimismo en este apartado se hace referencia al análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito de influencia probable así como a determinados aspectos concretos que deberá cumplimentar el ECIA. También se hace referencia al examen ambiental de alternativas y a la justificación de la elegida, a la identificación y valoración de los impactos del Plan y de sus actuaciones, a las actuaciones del Plan que debieran ser redefinidas o suprimidas por suponer un impacto cuya magnitud es superior al umbral aceptable, sobre las medidas previstas para prevenir, corregir y compensar los probables impactos negativos, y finalmente sobre el programa de supervisión de los efectos del Plan.

En cuarto y último lugar, el Informe termina con un apartado de Conclusiones en el que se hace referencia al contenido del ECIA, a las actuaciones que deberán someterse a evaluación individualizada de impacto ambiental, a la adaptación a lo previsto en las leyes para la definición del análisis, diagnóstico y valoración de los impactos de las actuaciones propuestas, así como a la necesidad de que el Plan General contenga la documentación exigida en el art. 31 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

La forma de tratar el contenido de este informe previo y el siguiente, fue objeto de desarrollo en el apartado 3.2.2 del Capítulo de Medio Físico la Memoria del Plan. Ambos Informes fueron además objeto de la correspondiente valoración respecto a cada uno de los aspectos relacionados en el documento denominado Memoria Justificativa del grado de cumplimiento del Informe Preliminar de Impacto Ambiental del PGOU de Irún que de forma independiente se adjuntaba a la tramitación del Plan General.

**AV-02****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Dirección General de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco**

Este Informe emitido con fecha 25 / 03 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 14 / 04 / 2009, se inicia con un primer Capítulo de ANTECEDENTES en el que se resume la tramitación del expediente de modificación de planeamiento.

A continuación y como segundo Capítulo se incluyen unas CONSIDERACIONES PREVIAS en las que se hace mención a las propuestas del Plan sobre la variante N-1 y en especial a la solución propuesta para el tramo en Mendelu – Plaiaundi, en relación a evitar la ocupación del espacio protegido.

Sigue el tercer Capítulo en el que se realiza un ANALISIS DE AFECCIÓN A LA BIODIVERSIDAD Y ASPECTOS A TENER EN CUENTA. Este capítulo se subdivide a su vez en 6 subcapítulos cuyo contenido se extracta a continuación:

El primer subcapítulo se refiere al ÁMBITO DE EVALUACIÓN Y EL ÁMBITO DEL PGOU, mencionando la eventual extensión del primero más allá de los límites del término municipal.

El segundo subcapítulo se refiere a los ESPACIOS NATURALES, haciendo mención en primer lugar a los espacios de la RED NATURA 2000: LIC de Aiako Harria, LIC de Txingudi – Bidasoa y ZEPA de Txingudi. En referencia a estos espacios, relaciona los ámbitos y actuaciones del nuevo Plan General que pudieran tener incidencia en los mismos: Zubimusu “1” y Zubimusu “2”, estimando que en este sentido el ISA que acompañó al Avance de Plan General estaría incompleto en el estudio de la evaluación de la posible afección a hábitats y especies. También se refiere a la solicitud de incorporación completa del LIC/ZEPA Txingudi – Bidasoa como suelo no urbanizable.

Este mismo subcapítulo hace mención a continuación a los ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, en concreto el Parque Natural de Aiako Harria, cuya inclusión considera adecuada así como al PLAN ESPECIAL DEL TXINGUDI, del que señala que una parte se ha incluido en suelo urbano y urbanizable y que su delimitación debería ceñirse a la actual delimitación y ordenación. El subcapítulo se completa con una referencia a otros espacios de interés, como el Humedal RAMSAR 3ES048 que no estaría correctamente recogido, el Área de Interés naturalístico de las Marismas y

Terrazas del Bidasoa y el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral, parte de cuyas zonas no habrían sido reflejadas como SNU de Especial Protección y Mejora, así como unas zonas situadas en el ámbito de Blaia que también deberían incluirse como suelo no urbanizable según este Plan Territorial Sectorial.

El tercer subcapítulo se refiere a la VEGETACIÓN, HABITATS Y HETEROGENEIDAD ESPACIAL, relacionando una serie de especies para las que sería necesario establecer la correspondiente vigilancia de acuerdo con la Directiva europea de Habitats y estimando que sería necesaria una mejora de la zonificación del Suelo no urbanizable así como la incidencia de varios ámbitos sobre dichas especies y la necesidad de su tratamiento en el ISA.

El cuarto subcapítulo se refiere a las ESPECIES DE FLORA Y FAUNA haciendo una relación de ambas y mencionando la necesidad de completar el análisis faunístico del ISA con un mayor grado de detalle.

El quinto subcapítulo se refiere a los CORREDORES ECOLÓGICOS, solicitando que la zonificación del SNU adopte la red de Corredores Ecológicos como un condicionante superpuesto a la ordenación, haciendo una mención expresa al ámbito Prolongación de Araso considerando al respecto su desestimación o redefinición en relación a garantizar la funcionalidad y conectividad del Corredor de enlace Aiako Harria – Jaizkibel.

El sexto subcapítulo se refiere al PAISAJE, en el que se recomienda que las zonas de elevado valor paisajístico mencionadas en el Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV sean incluidas como un condicionante superpuesto en la normativa municipal.

A continuación el Informe plantea en el Capítulo cuarto la cuestión de la OCUPACIÓN DEL SUELO, con una serie de apreciaciones sobre el ritmo de consumo de suelo y sobre las previsiones de clasificación para 50 años, alguna de las cuales no corresponden a lo realmente planteado por el documento de Avance. Igualmente se exponen una serie de comentarios sobre aspectos que establecen las leyes 42/2007 estatal, la 2/2006 de la CAPV, el II Programa Marco Ambiental del País Vasco, el propuesto Manual para la redacción del planeamiento urbanístico con criterios de sostenibilidad, considerando en resumen que las propuestas del Avance de Planeamiento no serían acordes con el objetivo de la Comisión Europea de reforzar la compatibilidad del desarrollo regional y territorial con la biodiversidad en la UE.

Sigue un quinto Capítulo, sobre OTRAS CONSIDERACIONES en el que se refiere primeramente al Entorno de Olaberria, cuya actuación solicita sea suprimida, por las

posibles afecciones a los recursos naturales en una zona que estima de marcado carácter rural-forestal, a la presumible escasa eficacia de las medidas correctoras, a los problemas de movilidad y al posible riesgo de inducir nuevos desarrollos asociados. En relación al traslado de la CAF, solicita aclaración sobre si la zona de futuro traslado estaría incluida en los ámbitos ya propuestos o en otros no señalados en el Avance y en relación a los destinos de los sobrantes de la excavación menciona la necesidad de que se proponga un ámbito para los mismos.

El último y Sexto Capítulo se denomina de CONCLUSIONES, recogiendo 12 cuestiones, de las que las diez primeras se refieren a los aspectos que ya se habían ido señalando en los capítulos anteriores. La Conclusión 11ª se refiere a la propuesta de que las medidas correctoras que se propongan en el ISA se incorporen a la normativa general o particular del Plan y la Conclusión 12ª vuelve sobre la consideración de la eliminación o la redefinición de la propuesta de variante Norte que afecta al LIC-ZEPA Txingudi Bidasoa, del Ámbito de Araso Norte y del ámbito del Entorno de Olaberria.

El Informe se acompaña de un Anexo II de Resumen de coincidencias con la base de datos geográfica de la Dirección de Biodiversidad del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, que incluye al final una serie de planos de referencias.

Este Informe fue objeto de valoración conjunta con el Informe anterior.

**AV-03****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Dirección de Atención de Emergencias de la Viceconsejería de Interior del Departamento de Interior del Gobierno Vasco**

Este Informe emitido con fecha 5 / 03 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 12 / 03 / 2009, se inicia con un primer Capítulo de INTRODUCCIÓN en el que se hacen dos advertencias, la primera sobre la exclusiva referencia que se realiza sobre riesgos contemplados en las previsiones de los planes territoriales y especiales de protección civil aprobados por el Gobierno Vasco y la segunda sobre el carácter meramente informativo del contenido de este Informe.

En el segundo apartado del Informe se hace referencia al ANÁLISIS DE LOS RIESGOS DEL PGOU DE IRUN. Dentro de los riesgos analizados se plantean los Riesgos asociados a la inundabilidad, los Riesgos Sísmicos, los riesgos de Incendio Forestal y los riesgos tecnológicos.

Dentro de este apartado, el Informe desarrolla en subapartados los RIESGOS ASOCIADOS A LA INUNDABILIDAD, refiriéndose como instrumentos marco al Plan Hidrológico de Cuenca, en el caso de Irun, la Cuenca Norte III, así como al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, y como estudios analizados al Plan Integral de Prevención de inundaciones del País Vasco y al Estudio de inundabilidad de los núcleos urbanos de la CAPV 2001 – 2005.

A continuación, y siempre relacionado con los riesgos asociados a la inundabilidad, se hace referencia a la identificación del curso bajo del Bidasoa y las manchas de inundación de 10, 100 y 500 años de períodos de retorno, así como a las presas de Endara y Domico en relación a los correspondientes planes de emergencia.

Más adelante desarrolla este Informe los Criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad, distinguiendo para las áreas inundadas por avenidas de período de retorno de 10 años, con diferenciación para las que no estén urbanizadas actualmente, y las que estén con urbanización consolidada en la actualidad. Igualmente para las áreas inundadas por avenidas de período de retorno de entre 10 y 100 años, y finalmente para las áreas inundadas por avenidas de período de retorno de entre 100 y 500 años, siempre con diferenciación para las que no estén urbanizadas actualmente, y las que estén con urbanización consolidada en la actualidad.

Continúa analizando los riesgos asociados a la inundabilidad con el caso de las áreas que quedan fuera de las áreas inundadas por avenidas de período de retorno de 500 años, con los mismos dos supuestos de su situación actual, concluyendo esta parte del Informe con la mención a la necesidad de respetar los retiros hidráulicos del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV y lo dispuesto en las normas del Plan Hidrológico Norte III. Asimismo establece las isomáximas de precipitación en el municipio de Irun para un período de 500 años.

En cuanto al RIESGO SISMICO, el Informe señala que Irun se encuentra en la zona de intensidad VI según el Plan de Emergencias ante el Riesgo sísmico de septiembre 2006, por lo que está exento de realizar un Plan de Emergencia Sísmico.

En cuanto al RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES el Informe aporta el Modelo de Combustibles Forestales y la cartografía de vegetación, concluyendo sobre una escala de Riesgos, desde el nulo hasta el alto, aplicables según las zonas de vegetación identificadas.

En cuanto a los RIESGOS TECNOLÓGICOS se hace distinción entre los derivados del Transporte de Mercancías Peligrosas, la Normativa SEVESO II y las infraestructuras aeroportuarias, haciendo referencia por un lado al Plan de Emergencia Municipal de Irun, por otro a la no presencia de actividades industriales potencialmente peligrosas en el municipio y finalmente al Plan de Emergencias del aeropuerto en su caso.

El tercer apartado del Informe hace referencia a la DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y JURÍDICA SOPORTE, entre las que se encuentran la Normativa Vasca de protección civil y emergencias, la Normativa Estatal en esta materia así como el resto de Normas y Documentación Técnica relacionada con los riesgos.

En el cuarto apartado del Informe se hace mención de la PLANIMETRÍA de referencia del mismo.

Este Informe fue objeto de la correspondiente valoración adoptando las medidas oportunas en relación a todos los criterios considerados vinculantes. Este Informe fue además objeto de la correspondiente valoración respecto a cada uno de los aspectos relacionados, en el documento denominado Memoria Justificativa del grado de cumplimiento del Informe Preliminar de Impacto Ambiental del PGOU de Irun que de forma independiente se adjuntaba a la tramitación del Plan General.

**AV-04****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Dirección Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco**

Este Informe emitido con fecha 19 / 01 / 2009 y que tuvo entrada en el Ayuntamiento de Irun con fecha de 27 / 01 / 2009, señala que la ejecución del planeamiento según la documentación presentada no presenta impactos de consideración para la salud pública que deban ser tenidos en cuenta a la hora de la realización del estudio de impacto ambiental, al margen de los que se consideren que han de ser tenidos en cuenta y que puedan afectar al entorno del ámbito del Plan.

Este Informe no dio lugar a ejecutar ninguna modificación relacionada con el mismo.

**AV-05****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino**

Este Informe emitido con fecha 27 / 03 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 27 / 04 / 2009, se inicia con unas primeras consideraciones sobre la tramitación del expediente del Plan General de Irun, haciendo referencia a los deslindes DL-30-GUI y DL-30/1-GUI que corresponden al municipio de Irun, señalando que aunque están correctamente representados en los planos, deberán completarse con la línea de ribera de mar en los tramos donde no coincida con la línea del DPMT.

A continuación hace referencia a los ámbitos de planeamiento propuestos que están afectados por la Ley de Costas, que son los de Zubimusu 1, Eguzkitzalde, Zubimusu 2, Paseo de Artia y Lastaola Postetxea, así como a las edificaciones situadas en la zona de servidumbre de protección y su régimen legal. Hace asimismo referencia a la propuesta de cruce de la línea de alta velocidad por el Bidasoa así como a las propuestas de ampliación de la variante Norte que afectan al dominio público.

Se refiere finalmente el Informe a la necesidad de que se recojan las limitaciones de la Ley de Costas en las Fichas de planeamiento tanto en la parte escrita como en la gráfica de planos, precisando el detalle de los extremos relativos a dichas limitaciones.

En relación a este Informe, se llevó a cabo lo establecido en el mismo en cuanto a reflejar en la cartografía del Plan General la línea de ribera de mar en los tramos donde no coincide con la línea del DPMT, lo que quedó señalado con detalle en el Plano específico A1 de Afecciones Urbanísticas de la Ley de Costas, a escala 1/5.000. Igualmente se realizó la mención señalada en cada una de las Fichas de los Ámbitos mencionados.

**AV-06****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino**

Este Informe emitido con fecha 4 / 05 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 12 / 05 / 2009, hace una primera consideración sobre la pertenencia del término municipal a dos demarcaciones hidrográficas, señalando que en lo que respecta a la que corresponde a la emisión del informe no se plantean nuevos desarrollos.

Hace referencia al hecho de que en la Memoria del documento no se realiza un primer análisis de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, lo que en cambio si se menciona en el ISA. Se señala la insuficiencia del embalse de San Antón y el recurso al abastecimiento con manantiales procedentes del Jaizkibel en Hondarribia.

En cuanto al saneamiento se hace referencia a la articulación a través del E.D.A.R. de Atalerreka que está fuera del ámbito de las competencias de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Finalmente concluye con el señalamiento de que el documento de aprobación inicial incorpore un estudio de los recursos hídricos necesarios para amparar las necesidades derivadas de los desarrollos que finalmente se planteen a los efectos de la justificación de su procedencia de acuerdo con lo previsto en el T.R. de la Ley de Aguas RD 1/2001.

La forma de tratar el contenido de este informe previo fue objeto de un completo y detallado desarrollo en los subcapítulos 10.1 y 10.2 del Capítulo de Infraestructuras de Transportes de la Memoria del Plan, en el que se justificaban con suficiente amplitud las reservas necesarias de abastecimiento de agua para los desarrollos previstos en el período horizonte del Plan General.

Como se señala al referirnos a los Informes de Organismos de la fase de Aprobación Inicial, estas reservas han sido posteriormente reducidas, ajustándose a las nuevas proyecciones de población.

**AV-07****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa**

Este Informe emitido con fecha 29 / 01 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 4 / 02 / 2009, hace referencia a lo previsto en la Ley 37/2003 de Ruido y al Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla y más en concreto a los arts. 9 y 11 de éste último sobre servidumbres acústicas y planeamiento urbanístico.

Asimismo hace referencia a los Mapas de Ruido y en concreto a los Mapas Estratégicos de Ruido de determinados ejes viarios de carácter general, precisando que al no estar elaborada la delimitación expresa de las zonas de servidumbre acústica ello se hará conforme se dispone en el RD 1367/2007 según los valores límite del área acústica del tipo a) que corresponde a sectores con predominio de uso residencial.

En relación al contenido de este Informe, se señalaba que se estará a lo previsto en el momento que sea de aplicación la correspondiente publicación de los mapas de ruido.

**AV-08****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Dirección General de Ferrocarriles de la Secretaria General de Infraestructuras de la Secretaria de Estado del Ministerio de Fomento**

Este Informe emitido con fecha 21 / 01 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 6 / 02 / 2009, hace referencia a la redacción por cuenta de esa Dirección General de un Estudio de Remodelación del Espacio Ferroviario de Irun – Hendaya y su integración urbana, que propone actuaciones similares a las propuestas por el Avance de planeamiento y que se está coordinando con el Ayuntamiento.

Se refiere también el Informe a las propuestas de actuación en el denominado ámbito Sur ferroviario, entre Gaintxurizketa y el actual puente de Auzolan y a las posibles interferencias con los trazados aprobados en el Estudio Informativo de la nueva Red Ferroviaria del País Vasco, señalando que dichas actuaciones podrían estar condicionadas por el trazado de acceso a Irun y del subtramo Hernani – Rio Bidasoa de la nueva Red Ferroviaria en el marco de los Estudios Complementarios de la nueva Red Ferroviaria del País Vasco, por todo lo que plantea extender la coordinación para compatibilizar todas las actuaciones.

Se concluye el Informe con un recordatorio del cumplimiento de las servidumbres de las líneas ferroviarias definidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario así como con la consideración de la conveniencia de que la planificación municipal de los terrenos contiguos a las zonas de protección del ferrocarril se establezcan calificaciones compatibles con la futura explotación ferroviaria.

En relación con este Informe, en la ordenación se tuvieron en cuenta los aspectos referidos, tanto en la zona de remodelación del espacio ferroviario como en el resto de la zona ferroviaria, habiendo incluido entre las referencias normativas legales la correspondiente a las servidumbres de las líneas ferroviarias.

**AV-09****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Ente Público Red Ferroviaria Vasca - EUSKAL TRENBIDE SAREA**

Este Informe emitido con fecha 13 / 02 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 17 / 02 / 2009, señala la obligación de que el planeamiento urbanístico municipal se adapte al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria 41/2001.

En este sentido se recuerda que deberán contemplarse las actuaciones propuestas en materia de la red ferroviaria en relación a la modificación de algunos tramos de la red, la fusión de estaciones o la creación de nuevos apeaderos.

La forma de tratar el contenido de este informe previo fue objeto del **subcapítulo 6.2.6** del Capítulo de Infraestructuras de Transportes de la Memoria del Plan, en el que se remitieron las decisiones en materia ferroviaria a la compatibilidad con los Organismos competentes.

Por otro lado, en las Fichas de los Ámbitos de Planeamiento próximas o colindantes a las infraestructuras ferroviarias de la red estatal se incluyó la siguiente precisión:

*“En cuanto a la proximidad de este ámbito con el sector ferroviario dependiente del Ente Público Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea, se señala que además del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, se deberá también respetar y adaptarse a lo previsto en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y en concreto al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001.”*

**AV-10****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF**

Este Informe emitido con fecha 25 / 02 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 2 / 03 / 2009, hace referencia a la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y reglamento que la desarrolla como el marco del ordenamiento jurídico en relación a esta materia.

A continuación en un segundo Considerando hace una referencia expresa a la solicitud de un incremento de la proporción de Usos Terciarios en el ámbito Entorno de la Estación, del 20 al 40%, así como a la conveniencia de la suscripción de un Convenio urbanístico para el desarrollo de la futura transformación ferroviaria

El tercer Considerando hace referencia a la necesidad de que todos los terrenos que queden afectos al uso ferroviario tengan la calificación de Sistema General Ferroviario o equivalente

En el cuarto Considerando se refiere a la normativa sobre Ruidos y Vibraciones que deberán incluirse como determinación vinculante para el planeamiento de desarrollo en aquellas áreas donde proceda su aplicación.

Finalmente en el quinto Considerando señala que las propuestas relativas al Sistema General Ferroviario deberán contar con el Informe favorable del Ministerio de Fomento.

La forma de tratar el contenido de este informe previo y el siguiente, también procedente del mismo Organismo, fue objeto del **subcapítulo 6.2.6** del Capítulo de Infraestructuras de Transportes de la Memoria del Plan, en el que se remitía a la compatibilidad con los Organismos competentes las decisiones en materia ferroviaria.

Asimismo se procedió a incrementar la proporción de usos terciarios en el ámbito de remodelación del espacio ferroviario y se incluyó la referencia a la normativa de ruidos.

En cuanto a la suscripción de un Convenio para el desarrollo del ámbito de remodelación del espacio ferroviario, fue un procedimiento que se llevó a cabo en paralelo y simultáneamente a la tramitación del Plan General.

Por otro lado, en las Fichas de los Ámbitos de Planeamiento próximas o colindantes a las infraestructuras ferroviarias de la red estatal se incluyó la siguiente precisión:

*“Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).”*

Igualmente y en las mismas Fichas de Ámbitos se incluyó la siguiente precisión:

*“Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.”*

**AV-11****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF**

Este segundo Informe complementario emitido con fecha 27 / 02 / 2009 y con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 4 / 03 / 2009, hace referencia a la normativa sobre Ruido y Vibraciones y adjuntan un extracto de artículos de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario por su interés en la aplicación sobre actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, y más en concreto a las zonas de dominio público, zonas de Protección y Zonas límite de Edificación.

Se refieren los arts. 13 a 16 y a la necesidad de su aplicación concreta en los ámbitos de los entornos de la Estación, Ventas Centro y Edificio Belasko. Asimismo se propone a nivel de recomendación la aplicación de determinadas medidas correctoras incluyendo algunas referidas en la Ley 37/2003 del Ruido, recomendando la realización de un estudio acústico como base para la zonificación de usos y para el diseño de medidas protectoras.

Este Informe será objeto de la correspondiente valoración en la siguiente fase de trabajo, analizando y justificando las decisiones que finalmente se adopten por el Plan General respecto a cada uno de los aspectos relacionados.

**AV-12****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Dirección General de Aviación Civil de la Secretaria de Estado de Transportes –  
Ministerio de Fomento**

En lo que respecta a la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaria de Transportes, y en relación con el documento de Avance, la DGAC emitió primeramente un Informe borrador el 26/06/2009, con entrada en el Ayuntamiento de Irun el 6/08/2009, y posteriormente un segundo Informe completo, con fecha de 27/09/2009, y entrada en el Ayuntamiento de Irun el 6/10/2009, haciendo referencia a una serie de cuestiones sobre la eventual falta de conformidad de la documentación aportada del Avance del Plan General de Irun con las disposiciones del Plan Director vigente del Aeropuerto de San Sebastián.

Se referían en particular a las afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas, señalando que el Plan General deberá recoger dichas disposiciones y adaptarse a las mismas bien mediante acreditaciones del cumplimiento o bien mediante el correspondiente Estudio Aeronáutico en el sentido de que la seguridad del tráfico y operaciones de las aeronaves no se verá comprometido en aquellos puntos donde se vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Igualmente se señalaba la Normativa Sectorial y legislación aplicable detallándola tanto para las Afecciones Acústicas como para las Servidumbres Aeronáuticas y señalando las afecciones sobre el territorio en cada caso.

A continuación se recogían una serie de observaciones sobre los distintos ámbitos y zonas urbanas y urbanizables del municipio y sobre la posibilidad o estimación de que se pudieran producir vulneraciones al respecto, concluyendo con una serie de advertencias de carácter general así como con un recordatorio de los trámites precisos para las autorizaciones de obras en las zonas que estén sometidas a las afecciones.

La forma de tratar el contenido del informe previo definitivo fue objeto de desarrollo en los apartados 6.3.2 y 6.3.3 del Capítulo de Infraestructuras de Transportes de la Memoria del Plan.

## INFORMES A LA APROBACIÓN INICIAL -PGOU DE IRUN-

### INTRODUCCIÓN A LOS INFORMES A LA APROBACIÓN INICIAL

El Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irún ha sido objeto de **una quincena de Informes** de distintas administraciones y organismos competentes para informar en las diversas materias relacionadas con el Plan, que se han ido recibiendo en el Ayuntamiento, algunos de ellos **emitidos por el mismo organismo** como ha sido el caso de los sucesivos informes de la Dirección General del Aviación Civil.

A continuación se incorpora un listado de todos estos Informes, una síntesis de las **Cuestiones que son objeto de los Informes** en cada uno, teniendo en cuenta que la síntesis que se ha realizado no puede ni pretende en absoluto sustituir a lo establecido en los Informes y sus eventuales anexos gráficos o documentales.

Seguidamente se expone la justificación de la **Consideración e incorporación al Plan General**, que trata de explicar la forma en la que se han contemplado en el nuevo documento para Aprobación Provisional las determinaciones vinculantes y las recomendaciones contenidas en cada uno de los Informes.

El tratamiento de estos Informes, algunas veces señalado como recomendaciones o sugerencias, otras, señalado como determinaciones vinculantes o condiciones para la obtención del posterior Informe favorable del organismo emisor del informe, es objeto del documento Aprobación Provisional del Plan General que los **recoge e incorpora** en base a los criterios que se exponen a continuación.

Por un lado, se entiende que las **determinaciones obligatorias** de los Informes, cuando debían ser consideradas como jurídicamente vinculantes, se han incorporado directamente al Plan modificando por lo tanto el documento de Aprobación Inicial en lo que procedía.

Por otro, en el caso de las cuestiones señaladas como **recomendaciones** en los distintos Informes, y dada la naturaleza necesariamente sectorial de los diversos organismos que han informado el documento, ha parecido conveniente enmarcar en su contexto los requerimientos o condicionantes señalados, tratando de responder y de dar la interpretación más adecuada a lo expresado en dichos Informes.

En el caso de algunas de las recomendaciones, ocurre que el **marco de referencia** excede del propiamente municipal o bien que viene expresado con una cierta

indefinición. También puede ocurrir que el contenido de lo sugerido corresponda a estudios o proyectos que no han alcanzado aún vigencia legal.

En relación con esta problemática hay que señalar que en el momento de presentar el documento para Aprobación Provisional sigue sucediendo lo mismo que hace cuatro años cuando se presentó el Avance, ya que para el tratamiento y la adecuada incorporación de algunos de los aspectos que se mencionan como recomendaciones, se sigue echando en falta la **ausencia** de un **marco supramunicipal** de ordenación territorial en vigor, es decir, un Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa definitivamente aprobado.

La cuestión que se plantea es que no resulta posible resolver desde un Ayuntamiento **aspectos** que de alguna manera **exceden de su estricto territorio**. La progresiva aprobación de Planes Territoriales Sectoriales, proceso que afortunadamente ha seguido avanzando hasta el momento de la redacción del documento para Aprobación Provisional, ha podido **paliar en parte este déficit** de precisión de directrices y criterios pero faltando siempre la necesaria **concreción al nivel de detalle comarcal y supramunicipal**, tanto en la escala de definición de las prescripciones como en los aspectos de compatibilidad entre las diversas determinaciones sectoriales.

Por todo ello, en los casos de los contenidos de los Informes que constituirían recomendaciones se ha tratado en todo momento de **hacerlas compatibles** con la finalidad principal del Plan General que es la de ordenar el territorio de ámbito municipal para garantizar la disponibilidad de suelo de las distintas calificaciones y clasificaciones de forma que se pueda responder a las necesidades que se planteen en los plazos de vigencia de este nuevo documento.

**AI-01****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Gobierno Vasco - Dpto. de Sanidad y Consumo- Dirección Territorial de Gipuzkoa**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Salud pública / Evaluación de Impacto Ambiental

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 09/05/2011 y nº Registro de Entrada 14.479, ha sido presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun, un Informe emitido por el Departamento de Sanidad y Consumo, de la Dirección Territorial de Gipuzkoa del Gobierno Vasco.

En este Informe se señala que no se prevén impactos en la salud pública derivados del nuevo PGOU de Irun, al margen de lo que corresponda contemplar a los efectos del Estudio de Impacto Ambiental.

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

El documento del Plan General de Irun recoge en su Informe de Sostenibilidad Ambiental, las condiciones necesarias para evitar la producción de impactos en la salud pública derivados del desarrollo de las previsiones de ordenación y normativa contenidas en este documento.

**AI-02****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Gobierno Vasco - Dpto. Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca-Dirección de Desarrollo Rural y Litoral**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Suelo No Urbanizable / Evaluación de Impacto Ambiental

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 10/05/2011 y nº Registro de Entrada 14.599, ha sido presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irún, un Informe emitido por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco.

En este Informe, que hace referencia a los emitidos por el mismo organismo en Abril de 2008 y en Febrero de 2009 con motivo del Avance, se señala que el Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la CAPV ha sido ya objeto de Aprobación Provisional y que la referencia al nombre de este PTS deberá corregirse sustituyéndola por la correcta denominación del mismo.

En relación a la normativa de explotaciones ganaderas existentes (Decreto 515/2009 de normas técnicas higiénico sanitarias y Decreto 165/1999 y su modificación por el Decreto 515/2009) se señala que el Plan General deberá recogerlas. Igualmente y en relación a la normativa de explotaciones ganaderas nuevas (Decreto 515/2009) también el PGOU deberá recogerlas.

Siguen a continuación una serie de recomendaciones, tanto para el PGOU como para el correspondiente ISA:

En relación a la reciente subdivisión de la categoría Zona Rural Agroganadera y Campiña (RAC) en dos subcategorías, el Paisaje Rural de Transición y la Agroganadera de Alto Valor Estratégico, el Informe aprecia que en el PGOU no se encontraría información adicional respecto de los terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas, aportando un plano zonificador y recomendándose la adaptación al mismo en el PGOU así como de la matriz de regulación de usos y actividades.

También, y en relación con las categorías Montes de Utilidad Pública y Aéreas Erosionables contenidas en el documento del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la CAPV, se recomienda que se incorporen en el PGOU, art. 0.2.2, los condicionantes derivados de las mismas, que se señalan en un plano anexo.

En relación con la ocupación del Suelo agrario, incorpora unas cifras estadísticas sobre el suelo de Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición que se ocupará debido a las nuevas propuestas de suelos urbanizables del PGOU, estimando que toda reducción de superficie de estos tipos de suelos, aun pequeña, puede suponer un

fuerte impacto, y recordando asimismo el objetivo de protección del suelo agrario que emana de la Ley de Política Agraria y alimentaria vasca. No obstante el Informe no concluye sobre ninguna recomendación concreta al respecto.

A continuación y en relación con la eventual desaparición de algunas explotaciones agrarias de tipo estratégico y la garantía de su pervivencia, el Informe señala que en el ISA no se habría incluido un estudio de la cuestión, reiterando la necesidad de hacerlo y recomendando para ello utilizar la referencia de lo previsto en el art. 14 del capítulo V del PTS Agroforestal aprobado provisionalmente, cuyo texto íntegro se incorpora y en el que se enumeran las variables agroforestales a considerar para la evaluación de la afección y las medidas correctoras y compensatorias procedentes.

Además expone que el cumplimiento de estas medidas formará parte de los indicadores del Programa de Supervisión de los efectos del Plan. Y finalmente señala que deberán valorarse las eventuales afecciones de los nuevos desarrollos a viviendas y caseríos ligados a la actividad agraria.

### **CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

El documento del Plan General de Irun recoge las determinaciones vinculantes referentes a la correcta denominación del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la CAPV tanto en la Memoria del Plan como en la del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Asimismo se entiende que para cumplimentar lo prescrito, en el documento de Normas Urbanísticas, en los arts. 5.1.1 – 3 y 4, así como en el art. 5.2.3.1 - 4 se recoge íntegramente la referencia que se hace en el Informe a la normativa vigente de las explotaciones ganaderas existentes (Decreto 515/2009 de normas técnicas higiénico sanitarias y Decreto 165/1999 y su modificación por el Decreto 515/2009) así como la referencia a la normativa vigente de explotaciones ganaderas nuevas (Decreto 515/2009), expresando en ambos casos la obligación de su cumplimiento.

En relación a las recomendaciones sobre la consideración de la nueva subcategoría Agroganadera de Alto Valor Estratégico, incluyéndola tanto normativamente como en su delimitación en base al plano que se incluía en el Informe, ha parecido oportuno estudiar las zonas que se señalaban en el plano adjunto al Informe adecuándolas a la realidad del terreno tal como lo permite la escala más detallada con la que se ha trabajado en el Plan General para el suelo no urbanizable.

En cuanto a la recomendación sobre el uso preferente de la matriz de regulación de usos y actividades prevista para las distintas categorías en el documento del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la CAPV, y dada la consolidación que ya tenía la sistemática normativa del suelo no urbanizable del Plan General que se revisa, coincidente con la del documento de revisión, ha parecido oportuno mantener ésta, pero incorporando algunos de los parámetros o condiciones que se deducen de la matriz, cuando resultaba coherente con la estructura de la normativa aplicada en Irun.

En relación con la recomendación de que las categorías Montes de Utilidad Pública y Aéreas Erosionables se incorporen en el PGOU, ha parecido más oportuno hacer la referencia, como condicionantes superpuestos, a la existencia de estas zonas, cuya delimitación corresponderá a lo que se señale en su día en el documento del Plan Territorial Sectorial, una vez entre en vigor.

En cuanto a la recomendación de considerar el impacto de los nuevos suelos urbanizables en relación a la reducción del suelo agrario, se considera que en la Memoria del documento del Plan General, y en particular en el capítulo 2 de la misma, se han expuesto de forma justificada las múltiples razones por las que se optaba por destinar al futuro desarrollo urbano esta pequeña parte del territorio que aún era no urbanizable según el Plan General en revisión, estimando que aun en su escasa proporción respecto a la totalidad del término municipal, era indispensable completar la disponibilidad para determinados usos de actividades económicas y residenciales.

Se ha insistido también en la no afección para estos usos urbanísticos de nuevos suelos al Sur de la Autopista, lo que parecía un compromiso aceptable entre el previsible desarrollo y la indispensable protección de los valores del territorio. En total, según figura en el capítulo 5 de la Memoria del Plan, la revisión dispone la modificación del estatus del suelo clasificado como no urbanizable, para poco más de 100 Ha., o lo que es lo mismo, un 3% del suelo que tenía esta consideración según el anterior planeamiento.

Con esta determinación, que además no afecta a ningún suelo situado al Sur de la gran infraestructura viaria, y de la prevista para al tren de alta velocidad, y que tampoco coincide con zonas de entidad importante con valores intrínsecos especiales, se resuelve el crecimiento de las necesidades de suelo de una población de 65.000 habitantes para un plazo superior a los 15 años. Por todas estas razones, parece oportuno mantener sin cambios la división entre el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable aprobada inicialmente.

En relación con la recomendación de la conveniencia de incluir un estudio de la eventual desaparición de algunas explotaciones agrarias de tipo estratégico, y por las mismas razones que se han expuesto más arriba, son ciertamente muy pocas las afectadas por los nuevos ámbitos de suelo urbanizable y que además estaban realmente en explotación.

Dada su escasa entidad, y comparadas en proporción con todas las demás que dentro del término municipal no quedan afectadas por el Plan General por ser objeto precisamente de los diversos grados de protección, y habida cuenta de la gran cantidad de terrenos infraexplotados, incluidos en las categorías donde sería posible trasladar las pocas actividades agropecuarias que pudieran quedar afectadas, no parece que sea necesario realizar el mencionado estudio.

Finalmente, en cuanto a la posible afección de los nuevos desarrollos a caseríos ligados a la actividad agraria, la escasa cuantía de los que finalmente resultarán afectados y su situación real en cuanto a las explotaciones agrarias vinculadas que estaban realmente en explotación, cabe aplicar el mismo criterio anterior, no tomando en consideración que el impacto que pudiera finalmente provocarse llegase a tener

entidad suficiente como para renunciar a las determinaciones del Plan en el sentido de la modesta ampliación del suelo urbanizable prevista en los terrenos al Norte de la Autopista.

**AI-03****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Gobierno Vasco - Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca - Dirección de Calidad Ambiental**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Procedimiento de evaluación ambiental

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 16/05/2011 y nº Registro de Entrada 15.186, ha sido presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun, un Informe emitido por la Dirección de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco.

En este Informe se señala que su objeto principal es identificar aquellas propuestas que puedan constituir el marco para futuros proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, y en su caso, establecer las directrices para la realización de su evaluación.

En relación a los proyectos que puedan estar sometidos a evaluación de impacto ambiental, el Informe trata de identificar las actuaciones urbanísticas del PGOU de Irun que pudieran estar sometidas a dicho procedimiento.

Para ello, incorpora un recordatorio sobre la localización en el término municipal de Irun de espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, razón que, según el art. 16 del Real Decreto 1/2008, obligará a solicitar al órgano competente el informe sobre la necesidad de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

Además señala los proyectos que pudieran estar sometidos a Evaluación individualizada de Impacto Ambiental, como en particular los de infraestructuras de transporte, grandes zonas industriales, grandes urbanizaciones, centros comerciales, aparcamientos, aparcamientos en suelo no urbanizable de superficie mayor de 3.000 m<sup>2</sup> y se sitúen en zonas ambientalmente sensibles, encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces.

Señala después los proyectos que pudieran estar sometidos a Evaluación Ambiental simplificada, como las duplicaciones de calzada y ensanches de plataformas de carreteras, así como los aparcamientos en suelo no urbanizable de superficie mayor de 3.000 m<sup>2</sup>.

Asimismo incorpora la necesidad de someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a cualquier proyecto de los previstos en desarrollo del PGOU que estuviera recogido en el Real Decreto 1/2008 así como en la Ley 3/1998.

Pasa a continuación el Informe a hacer mención sobre la necesidad de que el documento definitivo contenga las Directrices Generales para la evaluación individualizada de Impacto Ambiental de los proyectos anteriormente reseñados, haciendo para ello mención de lo previsto en el art. 46.4 de la Ley 3/1998 así como en el art. 13 del Decreto 183/2003 que regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

En concreto precisa la necesidad de que se contemplen al menos determinadas directrices, comenzando por las que corresponden a las actuaciones urbanísticas previstas en zonas catalogadas como parte del patrimonio cultural, en relación al impacto que pudieran generar aquellas en los elementos que sirvieron para incluir dichas zonas en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, y la afección al paisaje existente.

Igualmente y el caso de actuaciones urbanísticas a desarrollarse en dominio público hidráulico, a efectos de la conservación de los márgenes, fauna, flora y calidad del agua, el Informe señala que las Directrices a incluir en el Plan deberán de contemplar determinadas consideraciones, como la minimización de impactos generados por las obras en la eventual modificación de la estructura o vegetación característica de ribera, el empleo de especies autóctonas en las actuaciones de revegetación, la priorización del uso de técnicas de estabilización de taludes y riberas basadas en el empleo de vegetación, la contemplación de la fauna existente a efectos de las obras a realizar, el aseguramiento de la funcionalidad de los cauces y riberas durante las obras y posteriormente y la de evitar o minimizar el aporte de sólidos y líquidos, así como contaminantes, a los cauces fluviales.

Asimismo, y en relación con la integración paisajística, las actuaciones urbanísticas deberán de contar con un programa de restauración ambiental y paisajística, extendiendo esta obligación a la totalidad de las áreas afectadas por las obras de las actuaciones, incluidas las que hayan sido objeto de instalaciones auxiliares, vertederos, rellenos, extracción de materiales, red de drenaje de escorrentía, accesos, depósitos, etc., recomendándose en la medida que sea posible la simultaneidad de la aplicación, con las obras que se vayan a realizar, de las medidas de restauración. También señala que, siempre que sea posible, se deberá evitar la estabilización superficial de taludes de desmonte con lechada de hormigón, utilizando en cambio las técnicas de bioingeniería integradas en el entorno.

En relación a los residuos que se puedan generar, el Informe señala que las Directrices a incluir en el Plan deberán incluir que siempre que sea posible, las actuaciones urbanísticas deberán realizarse adaptándose a los perfiles topográficos de la zona con el objeto de equilibrar el balance de movimientos de tierra, que la gestión de los mencionados residuos deberá gestionarse según lo previsto legalmente y se deberá presentar una propuesta de gestión de residuos durante las obras, describiendo los sistemas de recogida, almacenamiento y tratamiento de los mismos.

En relación a las actuaciones urbanísticas que pudieran preverse sobre los suelos potencialmente contaminados recogidos en el Anexo II de Actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de la Ley 1/2005, el Informe señala que las Directrices a incluir en el Plan contemplarán que se deberá realizar una descripción

detallada de la intervención, que permita determinar si se produce o no algunos de los supuestos recogidos en el art. 17 de dicha Ley.

El Informe sigue contemplando como Directrices a incluir que en relación a la contaminación atmosférica que se genere durante las obras, se deberán tomar las medidas oportunas, como por ejemplo riego de pistas, dispositivos de limpieza de vehículos, etc.

Y finalmente, y en relación con la contaminación acústica, el Informe señala que deberá de tenerse en cuenta lo previsto en la legislación aplicable, en particular la Ley 37/2003 que viene desarrollada por el Real Decreto 1367/2007.

### **CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

El documento del Plan General de Irun recoge en su Normativa Urbanística como determinaciones vinculantes, en el nuevo artículo 5.1.14, subapartados 1 a 7, la inclusión en la Normativa de la referencia a la aplicación de las Directrices Generales para la evaluación individualizada de Impacto Ambiental de los eventuales proyectos que pudieran tramitarse del tipo de los de infraestructuras de transporte, grandes zonas industriales, grandes urbanizaciones, centros comerciales, aparcamientos, y aparcamientos en suelo no urbanizable de superficie mayor de 3.000 m<sup>2</sup> que se sitúen en zonas ambientalmente sensibles, haciendo para ello mención de lo previsto en el art. 46.4 de la Ley 3/1998 así como en el art. 13 del Decreto 183/2003 que regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Igualmente se recoge en la Normativa la referencia a la necesidad de que se contemplen las actuaciones urbanísticas que pudieran estar previstas en zonas catalogadas como parte del patrimonio cultural, en relación al impacto que pudieran generar aquellas en los elementos que sirvieron para incluir dichas zonas en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, y la afección al paisaje existente.

Asimismo, se recoge en la Normativa la eventualidad de actuaciones urbanísticas que hubieran de desarrollarse en dominio público hidráulico, a efectos de la conservación de los márgenes, fauna, flora y calidad del agua, y ello en cuanto a la minimización de impactos generados por las obras en la eventual modificación de la estructura o vegetación característica de ribera, el empleo de especies autóctonas en las actuaciones de revegetación, la priorización del uso de técnicas de estabilización de taludes y riberas basadas en el empleo de vegetación, la contemplación de la fauna existente a efectos de las obras a realizar, el aseguramiento de la funcionalidad de los cauces y riberas durante las obras y posteriormente y la de evitar o minimizar el aporte de sólidos y líquidos, así como contaminantes, a los cauces fluviales.

Igualmente se incluye la normativa en relación con la integración paisajística, de forma que las actuaciones urbanísticas deberán de contar con un programa de restauración ambiental y paisajística, extendiendo esta obligación a la totalidad de las áreas afectadas por las obras de las actuaciones, incluidas las que hayan sido objeto de instalaciones auxiliares, vertederos, rellenos, extracción de materiales, red de drenaje de escorrentía, accesos, depósitos, etc., recomendándose en la medida que sea

posible la simultaneidad de la aplicación, con las obras que se vayan a realizar, de las medidas de restauración. También se señala en la Normativa que, siempre que sea posible, se deberá evitar la estabilización superficial de taludes de desmonte con lechada de hormigón, utilizando en cambio las técnicas de bioingeniería integradas en el entorno.

En la misma línea, la Normativa del Plan General recoge que en relación a los residuos que se puedan generar, las actuaciones urbanísticas deberán realizarse en lo posible adaptándose a los perfiles topográficos de la zona con el objeto de equilibrar el balance de movimientos de tierra, que la gestión de los mencionados residuos deberá gestionarse según lo previsto legalmente y se deberá presentar una propuesta de gestión de residuos durante las obras, describiendo los sistemas de recogida, almacenamiento y tratamiento de los mismos.

Asimismo y en relación a las actuaciones urbanísticas que pudieran preverse sobre los suelos potencialmente contaminados recogidos en el Anexo II de Actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de la Ley 1/2005, la Normativa del Plan señala como directrices aplicables a dichas actuaciones que se deberá realizar una descripción detallada de la intervención, que permita determinar si se produce o no algunos de los supuestos recogidos en el art. 17 de dicha Ley.

Finalmente, la Normativa también recoge las directrices en relación a la contaminación atmosférica que se genere durante las obras, en el sentido de que se tomen las medidas oportunas, así como en relación con la contaminación acústica, la referencia obligada a lo previsto en la legislación aplicable, en particular la Ley 37/2003 que viene desarrollada por el Real Decreto 1367/2007.

**AI-04****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Diputación Foral Gipuzkoa - Dpto. de Infraestructuras Viarias - Dirección Gral. de Gestión y Planificación**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Red viaria de Sistema General y estructurante.

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 02/06/2011 y nº Registro de Entrada 17.237, ha sido presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun, un Informe emitido por la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral Gipuzkoa.

En las conclusiones finales de este Informe se señala que los criterios y previsiones establecidos en el documento de Aprobación Inicial del Plan General de Irun son valorados positivamente en cuanto a las afecciones competencia del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral Gipuzkoa, si bien en el mismo Informe se establecen una serie de condiciones y apostillas en relación a las cuestiones que se mencionan a continuación:

De este modo y en relación al modelo global de ordenación de la red viaria propuesto por el Plan General, y más en concreto a lo previsto en el cap. 6.1 de la Memoria, se recoge la coincidencia del mismo con las reflexiones que se han ido contemplando por el mencionado Departamento en los últimos tiempos.

Refiriéndose a dichas reflexiones de forma resumida, el Informe hace referencia a la consolidación de la renuncia al desdoblamiento entre Osinbiribil y Behobia, y a la necesidad de darle a este tramo un tratamiento de vial urbano acorde a su uso real y a la vez disuasorio para los tráficos de paso, en coherencia con lo cual el Departamento ha fijado ya una restricción de paso a los vehículos pesados.

También menciona la coincidencia con la estrategia de dirigir por la AP-8 los tráficos procedentes de Navarra y la muga con destino a Hondarribia por medio del enlace de Ventas y el enlace de Zubieta, evitando así el paso por Behobia. Asimismo en cuanto a la oportunidad de promover, junto con Bidegi, la construcción de un nuevo enlace de la AP-8 en el entorno de Txenperenea y la construcción de un tercer carril en cada sentido entre Ventas y Behobia.

Igualmente menciona, dentro de los aspectos coincidentes, la necesidad de articular un viario perimetral que enlace las distintas zonas y barrios situados al Sur así como los desarrollos urbanísticos pendientes de ejecutar en este borde de la ciudad, de forma que ello permita cerrar un anillo que pueda absorber el tráfico perimetral y de enlace entre los distintos barrios de Irun, sirviendo a la vez dicho viario, como distribuidor del anteriormente mencionado enlace de la autopista AP-8.

No obstante, el Informe hace la advertencia de que en aquellos casos en los que todavía no hay proyectos cerrados, que requieren una especial coordinación porque involucran a administraciones y organismos distintos, la descripción y soluciones dibujadas en el Plan General se deben entender como propuestas genéricas pendientes de ratificar a medida que los distintos proyectos se vayan redactando.

Se refiere en particular a la carretera GI-636 a su paso por Mendelu, Plaiaundi, conexión con la Av. de Letxumorro y cruce con las vías férreas.

Asimismo se refiere, dentro del Ámbito 1.1.10 - Prolongación Araso Norte, a la propuesta conexión con la rotonda de la GI-636, en el alto de Gaintxurizketa, que por atravesar el corredor ecológico y según el Informe, crearía una nueva brecha, lo que parecería contradictorio con los propios objetivos del Plan y debería en todo caso ser resuelto. Además el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral Gipuzkoa entiende que dicha conexión podría suprimirse pues no se tiene especial interés en favorecer dicha conexión directa ya que podría generar una nueva alternativa de movimientos entre Gaintxurizketa y la rotonda de Txingudi, recorrido que aunque más tortuoso resultaría más corto.

Igualmente, el Informe menciona la necesidad de entenderse como propuestas genéricas pendientes de ratificar a medida que se vayan redactando los proyectos, aquellas que se refieren al Sistema General Viario interurbano denominado Ronda Sur y enlace, contemplado en los ámbitos 6.2.09 y 7.2.08 Matxalagain. Asimismo propone idéntico planteamiento para la solución viaria de la GI-636 desde el enlace de la rotonda de Zubimuxu hasta la de Osinbiribil, ámbito 4.2.05 Santiago Urtizberea.

En relación con los ámbitos 7.2.08 Matxalagain y 8.2.05 Blaia, el Informe llama la atención sobre la calificación global Residencial de suelos que podrían quedar afectados por la ampliación con un tercer carril de la autopista AP-8, con lo que su obtención podría encarecerse y dificultarse, proponiendo que el Plan General señale una franja con la correspondiente calificación urbanística acorde a los usos de sistema general viario interurbano.

En relación a las asignaciones recogidas en la Memoria de Viabilidad económico – financiera, el Informe no pone objeción a las actuaciones que son competencia evidente del Departamento, pero advierte que en aquellas que son fundamentalmente mejoras de urbanización de los bordes de la GI-636, la Diputación Foral sólo asumirá la parte estrictamente ligada a mejoras de seguridad o funcionalidad de su red, debiendo el resto ser asumido por las distintas Unidades de Actuación o por el propio Ayuntamiento.

En el caso de actuaciones que se consideran como puntuales, - la rotonda de Loiola y su conexión hacia la AP-8 – el Informe las contempla como meras propuestas sectoriales no comprometidas, pues según el mismo, apenas mejoran la funcionalidad de la red de carreteras o su integración urbana.

En el caso del vial propuesto desde el nuevo enlace con la AP-8 en Txenperenea, hasta la segunda rotonda de Oñaurre y hasta la glorieta de Ribera, la imputación del

75% a la Diputación es juzgada como arbitraria y unilateral, no siendo asumida por el Departamento. Al tratarse, según se señala, de tramos con función de ronda urbana y de distribución de tráfico locales, la financiación debería ser acorde con dicha función, siendo en todo caso un aspecto que se deberá resolver en el marco de los acuerdos que se alcancen en su momento entre las instituciones implicadas pero no en el de la Memoria económica del Plan General. El mismo criterio se debería aplicar según el Informe, a las asignaciones correspondientes a la Red Viaria Estructurante de Distribución General.

## **CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

El documento del Plan General de Irún recoge en de su Memoria, capítulo 6 – Redes de Comunicación, en el apartado 6.1.4, la advertencia, señalada en este Informe, de que en relación con la descripción y soluciones de viario general dibujadas en el Plan General en aquellos casos en los que todavía no hay proyectos cerrados, que requieren una especial coordinación porque involucran a administraciones y organismos distintos, las mismas deben entenderse como propuestas de soluciones que están pendientes de ratificar a medida que los distintos proyectos de desarrollo se vayan redactando.

Esta advertencia, en relación a la necesidad de entenderlas como propuestas genéricas en el mencionado sentido, se aplica en particular al planteamiento que hace el Plan General del trazado de la carretera GI-636 a su paso por Mendelu, Plaiaundi, conexión con la Av. de Letxumorro y cruce con las vías férreas. E igualmente, en lo que se refiere al Sistema General Viario interurbano denominado Ronda Sur y enlace, contemplado en los ámbitos 6.2.09 y 7.2.08 Matxalagain, así como en relación con la solución viaria de la GI-636 desde el enlace de la rotonda de Zubimuxu hasta la de Osinbiribil, ámbito 4.2.05 Santiago Urtizberea.

En cuanto a lo referido en el ámbito 1.1.10 - Prolongación Araso Norte, en relación con la conexión con la rotonda de la GI-636, en el alto de Gaintxurizketa, dada la forma en la que se ha previsto la misma, atravesando en túnel la zona en la que se sitúa el corredor ecológico, se entiende que queda resuelta su compatibilidad con dicho corredor al no afectarle en su continuidad física y funcional, siendo coherente con los objetivos del Plan al respecto.

Por otro lado se ha estudiado la eventualidad de que dicha conexión pudiera con el tiempo convertirse en una nueva alternativa de movimientos entre las glorietsas de Gaintxurizketa y de Txingudi, pero aunque efectivamente el recorrido podría llegar a ser algo más corto, resultaría en todo caso mucho más complejo de utilizar, siendo en todo momento posible establecer, con un coste muy reducido, las correspondientes medidas que lo impidieran, tanto de señalización, como de otro tipo de control. Por ambas razones se ha estimado procedente mantener el ámbito tal como estaba a este respecto en la aprobación inicial.

En lo que se refiere a los ámbitos 7.2.08 Matxalagain y 8.2.05 Blaia, se ha modificado la calificación global Residencial de los suelos en la zona de coincidencia y afección por la ampliación con el tercer carril de la autopista AP-8, señalando ex-profeso una

franja con una calificación urbanística acorde a los usos de sistema general viario interurbano.

El nuevo documento también recoge en el capítulo 6 – Redes de Comunicación, de la Memoria, que en el caso de actuaciones como la rotonda de Loiola y su conexión hacia la AP-8, se trata en este caso de propuestas sectoriales del Plan General que, por su naturaleza puntual, no comprometen necesariamente a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Finalmente, y en relación a las asignaciones económicas recogidas en la Memoria de Viabilidad económico – financiera, se señala de forma específica en los apartados 2.2.1, 2.2.2 y 5.1.3 que en aquellas que son fundamentalmente mejoras de urbanización de los bordes de la GI-636, la parte que la Diputación Foral asumirá en su momento corresponderá exclusivamente a la parte que esté vinculada a mejoras de seguridad o funcionalidad de su red, debiendo el resto ser asumido por las distintas Unidades de Actuación o por el propio Ayuntamiento.

En el caso concreto del vial propuesto desde el nuevo enlace con la AP-8 en Txenperenea, hasta la segunda rotonda de Oñurre y hasta la glorieta de Ribera, así como en relación a las asignaciones correspondientes a la Red Viaria Estructurante de Distribución General, la Memoria de Viabilidad Económico – Financiera, señala también de forma específica en los apartados antemencionados que los porcentajes de imputación a la Diputación deben considerarse en todo caso como propuestas de máximos, pero que la proporción final deberá resolverse en el marco de los acuerdos que se alcancen en su momento entre las instituciones implicadas y ello siempre en función de la consideración que se haga de la participación de estas redes en la real distribución de tráfico no locales.

**AI-05****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Mº de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino - Dirección Gral. de Sostenibilidad de la Costa y del Mar - Subdirección Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Deslinde público marítimo terrestre y ámbitos afectados.

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 14/06/2011 y nº Registro de Entrada 18.528, ha sido presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun, un Informe emitido por el

En el punto 2º de este Informe se hace mención a los ámbitos afectados por el deslinde público marítimo terrestre y zona de servidumbre correspondiente, tanto de aquellos ámbitos que ya figuraban en el anterior Plan General como a los nuevamente propuestos.

Estos últimos son el 4.2.05 Santiago Urtizberea, que se ve afectado puntualmente por la servidumbre de protección, que se destina a sistema general viario; el 8.1.02 Azken Portu, que incluye terrenos de dominio público marítimo-terrestre como espacios libres, por lo que no pueden tenerse en cuenta a efectos de su participación en los mecanismos derivados de la gestión urbanística, y terrenos de servidumbre destinados a espacios libres, lo que sí es acorde con las determinaciones legales; y finalmente el ámbito 8.3.04 Lastaola Postetxea, que afecta a una pequeña parte de la zona de servidumbre de protección, destinada a sistema general viario.

En el punto 3º del Informe se recoge lo señalado en el art. 0.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General señalando que se han recogido todos los extremos relativos a las limitaciones de la propiedad sobre terrenos contiguos a la ribera del mar, si bien faltaría recoger que los usos que se planteen en la zona de servidumbre de protección deberán cumplir con lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, siendo ésta la única condición que sería necesario cumplimentar para obtener el informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

En el documento del Plan General de Irun se han verificado y reajustado, cuando era el caso, las superficies generadoras de aprovechamiento a tener en cuenta a efectos de su participación en los mecanismos derivados de la gestión urbanística, de los ámbitos 4.2.05 Santiago Urtizberea, 8.1.02 Azken Portu, y 8.3.04 Lastaola Postetxea,

que se ven todos ellos afectados puntualmente por la servidumbre de protección o por incluir terrenos de dominio público marítimo-terrestre.

En cuanto a las Normas Urbanísticas del Plan General, en el art. 0.2.4, y en un nuevo apartado 8, se ha añadido que los usos que se planteen en la zona de servidumbre de protección deberán cumplir con lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, siendo ésta la única condición que sería necesario cumplimentar para obtener el informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

**AI-06**

**ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Gobierno Vasco - Departamento de Cultura - Dirección de Patrimonio Cultural**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Bienes de catalogados y de interés del patrimonio cultural.

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 14/07/2011 y nº Registro de Entrada 21.843, ha sido presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun, un Informe emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

En este Informe se señalan como conclusiones tres consideraciones.

La primera consideración se refiere a la conveniencia de actualizar el catálogo con la inclusión de elementos que no figuran en el mismo, tanto en cuanto se refiere a elementos protegidos como a elementos con propuesta de protección. Para ello, el Informe incluye un Anexo I en el que se relacionan aquellos elementos clasificados según las propuestas de protección, que han sido identificados por el Centro de Patrimonio Cultural tras los estudios sectoriales tipológicos.

La segunda consideración se refiere a la recomendación sobre que se revisen los niveles de protección, definición de los mismos y adecuación de éstos a las recomendaciones genéricas de protección para elementos con propuesta de protección. Se señalan concretamente las posibles contradicciones entre las obras admisibles y los niveles de conservación estructural y conservación parcial. Para ello, el Informe incluye un Anexo II con los criterios de protección y recomendaciones genéricas de protección según entiende la Dirección de Patrimonio Cultural.

La tercera consideración se refiere a la conveniencia de revisar los niveles de protección asociados a cada elemento según su valoración cultural, justificando en su caso, la aplicación del nivel de protección correspondiente. Se refieren en concreto a algunos elementos declarados y gran cantidad de elementos con propuesta de declaración monumental, que contarían en el documento del Plan con un bajo nivel de protección (conservación parcial), que no se estaría correspondiendo con el interés cultural del elemento en cuestión.

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

En relación a los elementos que en virtud de las determinaciones del Gobierno Vasco, gozan actualmente de protección legal, esto es, aquellos que ya disponen de la correspondiente declaración, sea en el BOPV o en el BOE, a los que se le aplica la protección monumental o la protección especial, la totalidad de los mismos está

incluida en el Catálogo municipal con similares características de nivel de protección, si bien se advierte que la denominación que identifica alguno de los elementos podría no coincidir exactamente con la utilizada en el inventario del Gobierno Vasco.

En cuanto a los elementos que tienen incoado expediente de catalogación para aplicarles en su momento algún tipo de protección especial o media, pero cuyo expediente no está aún finalizado, el Catálogo municipal los recoge con similar nivel de protección, o incluso superior, como por ejemplo el caserío de Martindozenea que está recogido con protección de tipo monumental, cuando en el expediente incoado se refieren a protección media, o el edificio de la Aduana, que está recogido con protección estructural en vez de protección media.

Solamente ha quedado fuera de catalogación dentro de este inventario de elementos sujetos a expediente de incoación, el frontón de Uranzu, por no considerar su oportunidad, desde los criterios aplicados para el Catálogo municipal, sin perjuicio de que en el momento en el que el expediente en marcha alcanzase vigencia normativa, sería automáticamente objeto de modificación del catálogo. En cuanto a la calzada de Gorroaga y camino de Alzubide, al no estar suficientemente clara la identificación y extensión de ambos elementos, no han podido ser incluidos, estando igualmente en este caso a la espera de la finalización de los expedientes correspondientes.

Por otra parte, en la normativa del Catálogo de patrimonio se ha incluido ahora el nuevo art. 1.15, que contiene una cláusula de actualización obligatoria del mismo, a realizarse en un período inferior a los 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General, o de la anterior revisión del Catálogo en su caso y ello con la finalidad de garantizar la incorporación sucesiva de los elementos cuya protección vaya siendo sancionada por los distintos organismos que tienen competencia en la materia, así como la de adecuar los niveles de protección a las determinaciones que hayan sido aprobadas. Esta actualización se acompañará de las preceptivas etapas de información pública, resolución de alegaciones, etc., tal como prescriba la ley para los catálogos de patrimonio.

Con esta nueva cláusula se entiende resolver progresivamente las discrepancias que pudiera haber entre las normas y declaraciones vigentes y vinculantes, en relación al Catálogo municipal de patrimonio, respondiendo así a la mayoría de las cuestiones suscitadas en el Informe.

Adicionalmente se ha incluido un art. 1.16 que hace referencia a que, sobre la normativa del Catálogo municipal, en todo momento serán de aplicación preferente las normas y disposiciones legales vigentes para la protección y medidas cautelares de aquellos edificios y elementos que estén contemplados en dichas disposiciones.

En lo que se refiere a la definición de la Normativa de Protección del Patrimonio, se entiende que la consideración de las obras admisibles, tanto en los casos de elementos con Protección Monumental y Conservación Integral como en aquellos casos de elementos con niveles de conservación estructural y conservación parcial, están suficientemente definidas desde el punto de vista de la operatividad de un Catálogo que ha sido redactado conjuntamente al Plan General.

A estos efectos es necesario tener en cuenta que un nivel mayor de precisión, como se recomienda en el Informe, sólo se podría realizar de forma suficientemente garantizada a través de un estudio muy pormenorizado del elemento o edificio en cuestión, que dicho estudio tendría que tener en cuenta tanto el estado del mismo en el momento en el que se solicite la intervención como el tipo, clase de usos, magnitud y extensión de la misma a las diversas partes del elemento.

Esto significa que la particular aplicación de la normativa específica del Catálogo, aplicación que puede tener características muy distintas según el elemento de que se trate, o incluso respecto del mismo elemento en función de posibles diferentes propuestas de intervención, requerirá siempre de un previo análisis específico por parte los servicios técnicos municipales que permita interpretar adecuadamente los criterios básicos de la normativa de Catálogo.

Una mayor definición de la normativa podría suponer la aplicación genérica de preceptos muy particulares, una homogeneización nada deseable en el tratamiento de cada caso, generando fácilmente una rigidez que rápidamente se convertiría en un elemento contraproducente para la buena gestión de las obras admisibles en los elementos catalogados, siempre de naturaleza bien individual y particular. Es por todas estas razones que no parece indispensable modificar la normativa inicialmente aprobada.

El Informe se refiere además a un listado de elementos que, tras los análisis de valoración sectorial, habrían sido recogidos por el Gobierno Vasco como propuestas de declaración como monumentos o como conjuntos monumentales a calificar o inventariar, pero sobre los que aún no se ha incoado el correspondiente expediente y alguno de los cuales no existen en la actualidad. A este respecto hay que señalar que la mayoría de estos elementos han sido incluidos también en el Catálogo municipal, con el nivel de protección que parecía más adecuado a sus valores histórico – arquitectónicos. En cuanto a aquellos que no han sido incluidos en el Catálogo municipal, se propone que se considere la oportunidad de incorporarlos al Catálogo en la próxima revisión-actualización del mismo, una vez se hayan también perfilado desde los análisis sectoriales mencionados sus características y la conveniencia de su protección.

Finalmente y en cuanto a los bienes inmuebles que el Gobierno Vasco tiene incluidos en su listado como propuestos para ser protegidos a nivel municipal, y dentro de los que aún existen, el Catálogo municipal ha recogido aquellos que en el momento de redactarse parecían más significantes o ejemplares de un formato, estilo, o época determinados, así como aquellos otros que tenían unas características individuales muy específicas. Algunos de los elementos incluidos en el listado no existen en la actualidad, por lo que no parecía tener sentido incluirlos en un catálogo cuya finalidad es de aplicación práctica y no de inventario histórico de un patrimonio que ya no es posible recuperar.

Para el resto que no se ha incluido por entender que no cabía hacerlo desde los criterios con los que ha sido realizado el trabajo, cabría no obstante su reconsideración en las sucesivas actualizaciones del Catálogo, siempre que se justificase y se describiesen con mayor precisión las características que harían que esos bienes

inmuebles no recogidos ahora, debieran ser incorporados, señalando en ese momento el tipo de protección aplicable, y todo ello cumplimentado con la correspondiente información pública al respecto.

**AI-07****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Diputación Foral Gipuzkoa - Dpto. de Cultura y Euskera - Dirección Gral. de Patrimonio Cultural**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Bienes de catalogados y de interés del patrimonio cultural.

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 26/07/2011 y nº Registro de Entrada 22.856, ha sido presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irún, un Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Euskera de la Diputación Foral Gipuzkoa, que a su vez remite el Informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico, Archivos y Museos de la Dirección General de Cultura.

En este Informe se señala que el Inventario del Patrimonio Histórico Artístico Inmueble de Gipuzkoa que fue aportado al Ayuntamiento a comienzos del año 2008, ha sufrido modificaciones, de modo que se aporta el inventario actualizado con el fin de que se puedan cotejar los elementos del catálogo arquitectónico.

En este sentido estiman que los bienes que constan en el apartado "Catálogo – Diputación", generalmente bienes de naturaleza industrial, son preferenciales respecto a los del apartado "sin definir" y que tendrían una valoración alta que podría incluso superar la protección municipal.

El Informe se complementa con el listado actualizado del inventario y se recuerda que cada elemento dispone de una ficha que está a disposición de quien solicita la consulta.

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

En relación a lo que señala este Informe, hay que precisar que todos los inmuebles ya calificados están incluidos como tales en el Catálogo municipal, así como también los incoados para calificar y los inventariados.

En cuanto a los inmuebles que figuran en el listado como pertenecientes al Catálogo de la Diputación Foral, hay que señalar que la gran mayoría de ellos también están incluidos en el Catálogo municipal si bien desde los criterios con los que se ha elaborado este documento, acordes con las estrategias de remodelación y mejora de la ciudad del Plan General, algunos de los almacenes industriales vinculados a la zona ferroviaria no podían ser objeto de protección tanto por su relativo interés

arquitectónico como por la incompatibilidad de su mantenimiento en el momento de acometer la principal transformación urbana prevista para Irun en los próximos años.

Es importante a este respecto precisar que algunos de estos elementos no son hoy que meros vestigios de una actividad que está ya periclitada, que aunque contribuyó a transformar la economía de la ciudad también le supuso una formidable brecha compuesta de tendidos, almacenes y otras instalaciones ferroviarias, que hasta ahora ha venido separando dos partes sustanciales del tejido urbano y que el nuevo Plan General pretende suturar.

Además, desde los criterios arquitectónicos y de patrimonio histórico que se han seguido en la elaboración del Catálogo municipal, hay que señalar que la decisión de no incluir en el mismo determinadas construcciones de almacenaje e industriales, se ha debido primero de todo a una valoración que, a la luz de la consideración de los diversos valores intrínsecos de las mismas, no alcanzaba a justificar su mantenimiento en un espacio ya descontextualizado. No ha sido obviamente el caso del antiguo edificio de la Aduana, que sí está protegido y deberá integrarse en la futura operación de remodelación urbana.

Los mismos razonamientos serían aplicables a algún otro de los elementos incluidos en este listado como pertenecientes al Catálogo de Diputación, como es el caso de las naves de Sanchesky, situadas en el ámbito de remodelación de San Miguel - Anaka, o el edificio de Porcelanas Bidasoa, igualmente incluido en un ámbito de remodelación, ambos tramitándose de acuerdo al vigente Plan General de 1999.

En cuanto a los conjuntos urbanos señalados, estos barrios de viviendas de tipo unifamiliar, son objeto de una Ordenanza de edificación que vela por el mantenimiento de sus características volumétricas, estéticas y compositivas, así como de la estructura parcelaria, de manera que el objetivo de su protección se pueda alcanzar sin impedir la normal actuación de reparación y mejora interior de las edificaciones.

En relación a los listados de Inventariado Provisional, así como los relacionados como Solicitados para Inventariar y las Zonas de Presunto Interés Arqueológico, la totalidad de los elementos que se encuentran en estos listados están ya incorporados al Catálogo municipal.

En cambio la relación de Elementos Sin Definir contiene una cierta cantidad de elementos que en algunos casos no coinciden con los recogidos en el Catálogo, bien porque desde los criterios del mismo no tenían suficiente interés o valor como para considerarse con algún nivel de protección, bien porque ya no existen en la actualidad y no tiene sentido recoger en un documento cuya finalidad es de aplicación práctica, las referencias a elementos sobre los que ya no es posible intervenir.

No obstante, y en referencia a alguno de estos elementos que no han sido incorporados, cabría su reconsideración en las sucesivas actualizaciones del Catálogo, siempre que se justificase y se describiesen con mayor precisión las características que harían que esos bienes inmuebles debieran ser incorporados, señalando en ese

momento el tipo de protección aplicable, y todo ello cumplimentado con la correspondiente información pública al respecto.

A este respecto se señala que en la normativa del Catálogo de patrimonio se ha incluido ahora el nuevo art. 1.15, que contiene una cláusula de actualización obligatoria del mismo, a realizarse en un período inferior a los 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General, o de la anterior revisión del Catálogo en su caso y ello con la finalidad de garantizar la incorporación sucesiva de los elementos cuya protección vaya siendo sancionada por los distintos organismos que tienen competencia en la materia, así como la de adecuar los niveles de protección a las determinaciones que hayan sido aprobadas. Esta actualización se acompañará de las preceptivas etapas de información pública, resolución de alegaciones, etc., tal como prescriba la ley para los catálogos de patrimonio.

Con esta nueva cláusula se entiende resolver progresivamente las discrepancias que pudiera haber entre las normas y declaraciones vigentes y vinculantes, en relación al Catálogo municipal de patrimonio, así como a las cuestiones suscitadas en este Informe sobre algunos elementos.

**AI-08****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**ADIF, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - Dirección de Patrimonio y Urbanismo.**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Determinaciones y otras cuestiones referentes al ámbito de la Estación.

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 11/07/2011 y nº Registro de Entrada 21.926 de 14/07/2011, se ha presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun, un Informe de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo del ADIF, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Este Informe consta de nueve apartados.

En su apartado Primero, el Informe señala aquellos aspectos que tienen relación con el Protocolo suscrito el 11 de marzo de 2011 entre el Ministerio de Fomento, el Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Gipuzkoa, el Ayuntamiento de Irun, ADIF, Renfe Operadora, ETS y Euskotren, para la reordenación del espacio ferroviario de Irún, y más en particular lo previsto en su cláusula tercera, dedicada a la elaboración de estudios y proyectos que correrán a cargo del Ministerio de Fomento con el objeto de la adaptación de las instalaciones ferroviarias a las necesidades futuras derivadas de la llegada de la alta velocidad a la ciudad de Irun, previendo también la reubicación y transformación de la actual Estación intermodal y la integración de la red de ETS.

Se refiere a continuación a la facultad del Ministerio de Fomento para incorporar las correspondientes conclusiones a los Estudios Informativos y proyectos del espacio ferroviario de Irun y Larramón, estudios que serán aprobados una vez se haya concretado en el oportuno convenio de desarrollo así como los recursos financieros necesarios para ejecutar la operación, en particular en cuanto a los costes y posibilidades de financiación derivadas de los posibles aprovechamientos urbanísticos.

Recuerda que a su vez, el documento de la revisión del Plan General contempla las previsiones avanzadas por el Ministerio en cuanto a los posibles terrenos que quedarán disponibles una vez realizada la remodelación de la zona de la estación y playa de vías anejas, destacando la realización en paralelo de un estudio de Ordenación del espacio ferroviario con el objetivo de estudiar las posibilidades de formalización y definición de los usos resultantes en la zona ferroviaria, una vez deducidas las instalaciones que sea necesario mantener.

Ante estas determinaciones del Plan General se entiende en el Informe que las superficies y edificabilidades del sistema ferroviario deben figurar en el PGOU como datos orientativos no vinculantes, y ello mientras no se conozcan los resultados del Estudio Informativo y éste sea aprobado definitivamente, y hasta que se redacten en desarrollo del mismo los proyectos de infraestructuras ferroviarias y de instalaciones de mantenimiento y tratamiento técnico de trenes, mercancías y demás objetivos del

Protocolo, en cuanto a los usos de la zona ferroviaria. Como conclusión se indica que sea el Plan Especial el que establezca finalmente estos parámetros urbanísticos.

El Informe señala en un apartado Segundo que con una argumentación similar a la expuesta en el primero, la edificabilidad de 42.600 m<sup>2</sup>c prevista para la estación deberá figurar como no un dato orientativo no vinculante.

En el apartado Tercero, se señala que de acuerdo con lo manifestado por ADIF en el escrito de sugerencias al Avance del PGOU, en la ficha urbanística del ámbito 0.2.01 se determina que las zonas de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viario en los que se produzca la coincidencia con el Sistema Ferroviario bajo rasante, se contemplan con una calificación de SG superpuesto, proponiendo que en este sentido, el mencionado aspecto sea también incluido en la Ficha Urbanística del subámbito 02.1.01-1 del Espacio Ferroviario.

En el Cuarto apartado, en relación con la línea límite de edificación, y en virtud de la Orden FOM 2230/2005 de 6 de julio, señala que las edificaciones previstas en colindancia con la vía férrea, en el extremo noreste del ámbito, en el subámbito 0.2.01-4, a menos de 20 metros de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, requieren, en su caso y una vez aprobado definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo, la reducción de la Línea límite de la edificación, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial con relación a la Línea límite de edificación, proponiendo que el mencionado aspecto sea también incluido en la Ficha Urbanística del subámbito 02.1.01-1 del Espacio Ferroviario.

En el Quinto apartado, y en relación con los suelos de ADIF en el entorno del ámbito ferroviario, el Informe señala que de acuerdo con los documentos oficiales e Inventario General de Bienes Inmuebles de ADIF, resulta que una porción de los terrenos ocupados por la calle de la Estación (Geltokiko kalea) y la calle Lope de Irigoyen, forman parte de los terrenos expropiados en el término municipal de Irun para la construcción de la línea ferroviaria de Madrid a Hendaya siendo ADIF su titular actual.

En este sentido se expone que los terrenos que forman parte de estas calles fueron adquiridos para desviar el cauce de un arroyo y sustituir un camino, cortado por la vía férrea, por un paso inferior que posteriormente no consta que se ejecutase y respecto a los terrenos de la calle de la Estación, expone que fueron expropiados para construir el acceso a la estación ferroviaria desde el paso superior, que a su vez construyó la antigua Compañía para dar continuidad al camino de Fuenterrabía, todo lo cual se identifica en el plano anejo nº 1. La propuesta que realizan es que los citados terrenos de ADIF que se encuentran situados en las proximidades del nuevo ámbito 0.2.01 Entorno de la Estación, sean incorporados al mismo con objeto de regularizar su situación aportándolos en los procesos reparcelatorios futuros.

En el Sexto apartado, y en relación con el ámbito 5.2.4 Mendibil, el Informe señala que de acuerdo con el Inventario General de Bienes Inmuebles de ADIF, esta entidad pública es titular de parte de los suelos de este ámbito de Suelo Urbano y calificación Sistema General Espacios Libres, según se indica en el plano adjunto nº 2. En concreto refiere que estos suelos forman parte de los terrenos del Antiguo Ferrocarril de Irun a Elizondo que fueron adquiridos por RENFE. En la medida que la Ficha

Urbanística del ámbito 5.2.4 Mendibil no determina la forma de obtención de estos suelos que, por ser Sistema General, se entiende que será el sistema de expropiación, se propone que se incluya este aspecto en la Ficha Urbanística de este ámbito.

En el Séptimo apartado, y en relación con la propuesta de nuevo apeadero junto al Polígono de Araso, señala que entre las propuestas del PGOU recogidas en la Memoria para el Sistema ferroviario se encuentra la de un nuevo apeadero de Euskotren a situar en la zona del Polígono comercial de Araso y futura ampliación de Araso, mientras que en el plano T-9 Espacio Ferroviario se ubica esta propuesta de la nueva estación junto al trazado ferroviario de ADIF en una zona que resulta ser de Euskotren, junto al ámbito industrial 1.1.11 Prolongación Oianzabaleta. Asimismo señala que en las Fichas Urbanísticas de los citados nuevos ámbitos no se menciona esta propuesta. Al no coincidir lo propuesto en la Memoria y su identificación en la cartografía, solicitan que sean corregidos estos aspectos en el documento.

En el Octavo apartado, y en relación con la Red de ADIF, el Informe señala que en distintas partes del documento se hace mención a "Plataforma del ferrocarril de RENFE", "Estación de pasajeros de RENFE o "Red RENFE", por ejemplo en el punto 6.2.- Infraestructura ferroviaria del documento de la Memoria de Ordenación, o en el art. 4.23 de las Normas Urbanísticas, etc., solicitándose que todas estas menciones sean rectificadas, sustituyendo "RENFE" por "ADIF".

Finalmente, en el Noveno y último apartado y como Errores Materiales, el Informe hace referencia a que en el punto 6 del documento de ámbitos de Planeamiento, Determinaciones Urbanísticas, y concretamente en el correspondiente al ámbito del Entorno Estación, 0.2.01, así como en la del ámbito 1.1.11, Prolongación de Oianzabaleta, y en el ámbito 1.1.12., Sasikoburua, se menciona la Ley 31/2003, debiendo ser sustituida dicha mención por la de la Ley 391/2003 del Sector Ferroviario.

Se complementa el Informe con dos Planos Anexos, el número 1, donde se señalan los terrenos que ADIF solicita incluir en el Ámbito 0.2.01 con una superficie total de 4.259 m<sup>2</sup>, y el número 2, donde señalan los terrenos del ADIF incluidos en el ámbito 5.2.4 Mendibil, cuya cuantía sería 344 m<sup>2</sup>.

## **CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

En consideración con lo señalado en este Informe, se incorporan y/o modifican los siguientes aspectos del Plan General:

En relación al Primer Apartado, hay que señalar que según la legislación vigente en el País Vasco, en materia de suelo, art. 35, las edificabilidades urbanísticas deben de figurar como una determinación estructural puesto que se refieren a usos y actividades de carácter lucrativo. Por lo tanto, los 9.800 m<sup>2</sup>c recogidos en la Ficha del ámbito Entorno Estación, que se refieren a la posibilidad de incorporar un edificio de oficinas sobre la traza de las vías en base a los Estudios de ordenación del espacio ferroviario incorporados al Protocolo que fue firmado en su momento, han de ser considerados como parámetros vinculantes con rango urbanístico estructural.

Otra consideración es la que se refiere a la edificabilidad física de 42.600 m<sup>2</sup>c destinada a la Estación, que se refleja con rango urbanístico pormenorizado, y por lo tanto con carácter orientativo, y que está referida a usos del Sistema Ferroviario propiamente dicho. Esta edificabilidad física contempla además la posibilidad de incluir en este concepto los usos terciarios que pudieran estar vinculados a la Estación. En todo caso se añadirá en el apartado 4 de la Ficha Urbanística la precisión de que se trata de una superficie que se ha establecido exclusivamente con carácter orientativo y cuya definición concreta será objeto del Plan Especial, tanto en la cuantía como en relación a los usos que en su caso pudieran localizarse.

En relación al Segundo Apartado, se remite a lo ya expresado en el párrafo anterior.

En relación al Tercer Apartado, hay que precisar que no es necesario hacer la mención que se menciona en el Informe pues los subámbito definidos en el documento de Fichas Urbanísticas del Plan General aprobado inicialmente tenían una finalidad exclusivamente de aportar un criterio de cuantificación, estando dirigidos a facilitar la comprensión de un ámbito amplio como éste, pero cuyas condiciones son las recogidas en la Ficha Urbanística del ámbito 0.2.01 Entorno Estación. En todo caso, se señala que para evitar confusiones, en el documento de Aprobación Provisional se separan las Fichas de Cuantificación de las Fichas Urbanísticas de todos los ámbitos del Plan, llevándolas a un documento Anejo.

En relación al Cuarto Apartado, se modifica el documento del Plan General, incorporando en el apartado 6 de la Ficha Urbanística del Entorno Estación, lo referido a la línea límite de edificación.

En relación al Quinto Apartado, hay que precisar que los terrenos incorporados en el ámbito 0.2.01 Entorno Estación, son los que se han considerado como objeto de remodelación por verse afectados suelos no consolidados debido a la nueva ordenación prevista, determinando el ámbito que figura en los planos que sirvieron a la firma del Protocolo. La cuestión suscitada por el ADIF respecto a la situación patrimonial de partes de los terrenos ocupados por la calle de la Estación (Geltokiko kalea) y la calle Lope de Irigoyen y señalados en el plano anejo nº 1, se debe entender como una cuestión independiente del ámbito de remodelación.

En contraposición con los terrenos incluidos dentro del perímetro del ámbito Entorno Estación, el suelo ocupado por los dos viales a los que se hace referencia en el Informe, es en ambos casos suelo consolidado, pues la ordenación prevista por el Plan General no establece ningún cambio ni alteración de su traza ni de su uso. La regularización de la situación de dominio de estas calles, cuya función es desde hace muchas décadas la de formar parte del viario urbano, es una cuestión que podrá ser tratada con el Ayuntamiento pero que no puede incluirse en el ámbito de la Estación.

Hay que aclarar que sistemáticamente, uno de los objetivos de la inclusión de terrenos en este y en cualquier otro ámbito del Plan General, ha sido el de incorporar los terrenos necesarios para la solución de las problemáticas planteadas en cada caso, y que ello nunca ha supuesto que hubiera que incorporar la totalidad del resto de los terrenos de aquellos propietarios que se vieran afectados por cada ámbito de remodelación.

En relación al Sexto Apartado, se modifica el documento del Plan General, subsanando el error de delimitación del ámbito 5.2.4 Mendibil, incorporando a la Calificación FV los terrenos señalados en el plano nº 2, con lo que se incrementa en 344 m<sup>2</sup> la correspondiente zona destinada a usos ferroviarios. Esta corrección se realiza por coherencia con el uso y naturaleza de estos terrenos y su correspondiente calificación pormenorizada, no siendo precisos los mismos para la resolución del ámbito en cuestión.

En relación al Séptimo Apartado, hay que señalar que la propuesta que se ha realizado desde el Plan General de ubicar una nueva estación o apeadero en el entorno de Araso, sólo se hace a título orientativo, y que este extremo se aclarará con mayor precisión en el apartado 6.2.3 de la Memoria del Plan, referido a las propuestas en el Sector Sur de la zona ferroviaria, haciendo mención a que se trata de una propuesta municipal con carácter orientativo.

Y ello porque es evidente que la decisión final de la posibilidad de este apeadero conjunto así como de su futura localización, habrá de ser objeto del acuerdo de las administraciones de la red ferroviaria de ADIF y la de EUSKOTREN. Por esto no puede ser definida con mayor detalle por el Plan General manteniendo como estaba la ubicación orientativa de la mencionada Estación en el plano T-9 pero sin que figure ni en los planos de calificación pormenorizada ni en los planos de las Fichas Urbanísticas de los ámbitos de actuación.

En relación al Octavo Apartado, se modifica el documento del Plan General, sustituyendo la referencia a RENFE por la referencia a ADIF, en las menciones que erróneamente se hacían en la Memoria, en particular cuando se hablaba de "Plataforma del ferrocarril de RENFE", "Estación de pasajeros de RENFE o "Red RENFE", en el punto 6.2.- Infraestructura ferroviaria del documento de la Memoria de Ordenación, o en el art. 0.2.12 de las Normas Urbanísticas, todas las cuales se señalarán ahora como de ADIF.

En relación al Noveno Apartado, se modifica el documento del Plan General, sustituyendo en los puntos 6 de Determinaciones Urbanísticas de las Fichas del documento de ámbitos de Planeamiento para los ámbitos del Entorno Estación, 0.2.01, Prolongación de Oianzabaleta, 1.1.11, y Sasikoburua, 1.1.12, la mención errónea que se hacía a la Ley 31/2003, por la correcta de la Ley 391/2003 del Sector Ferroviario.

**AI-09****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Ministerio de Fomento - Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Determinaciones del ámbito de la Estación.

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 23/08/2011 y nº Registro de Entrada 25.126, se ha presentado al expediente de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun, un Informe de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.

Este Informe señala que el Plan General ha adoptado determinaciones acordes con el Protocolo de intenciones del 11 de marzo de 2011 firmado entre el Ayuntamiento, la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento y otras administraciones, en relación a las actuaciones previstas en el espacio ferroviario de Irun (ámbito 6.2.6) y que en este sentido se reconoce la competencia del Ministerio sobre las infraestructuras ferroviarias, supeditando las propuestas a las previsiones del mismo e independizándolas del Plan General en cuanto a su ejecución diferida, de manera que se puedan adaptar a las fases y plazos de los proyectos ferroviarios.

No obstante el Informe señala que las superficies y edificabilidades asignadas al sistema ferroviario deberían de figurar como datos orientativos no vinculantes, en tanto que los estudios y proyectos ferroviarios en curso no hayan sido concluidos.

Por otra parte se señala que aunque se han incorporado a la normativa urbanística las disposiciones de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y la Orden de Fomento 2230/2005 referentes a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación, será necesario tramitar la reducción de esta última en el ámbito 0.2.01-4 donde se prevén edificaciones a menos de 20 m. de la arista exterior de la plataforma, incorporando este extremo a la Ficha urbanística correspondiente.

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

En relación con lo señalado en este Informe, en la Ficha correspondiente se ha incorporado la precisión solicitada sobre que las superficies y edificabilidades asignadas al sistema ferroviario son datos orientativos no vinculantes, en tanto que los estudios y proyectos ferroviarios en curso no hayan sido concluidos. Además, en esta Ficha se ha precisado que la localización de la zona edificable deberá respetar un mínimo de 20 m. desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria.

**AI-10****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Comisaría de Aguas de Confederación Hidrográfica del Cantábrico del Mº de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Existencia recurso hidráulico suficiente para satisfacer demandas nuevos desarrollos urbanísticos planteados

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha 12/04/2011, y conforme se había establecido en el Informe previo al Avance por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, se solicitó a esta Comisaría y a la URA, Agencia Vasca del Agua, el correspondiente Informe preceptivo en virtud de la Ley 1/2006 de 23 de junio de Aguas sobre la relación entre el planeamiento y la utilización del dominio público hidráulico

Con fecha de 14/04/2011 y nº Registro de Entrada 12.647, se recibió en el Ayuntamiento un Informe – Notificación de Traslado de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino sobre la solicitud realizada por el Ayuntamiento en el sentido de que en virtud de la colaboración administrativa sobre la gestión del dominio público hidráulico y su zona de policía entre la Agencia Vasca del Agua y la mencionada Confederación, se había trasladado la misma a la Delegación en San Sebastián de la Agencia Vasca del Agua (URA) de forma que será dicha Agencia quien traslade los dos informes elaborados por las dos administraciones hidráulicas autonómica y estatal

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

El documento de Aprobación Inicial incorporaba el estudio de los recursos hídricos necesarios para amparar las necesidades derivadas de los desarrollos planteados, así como la justificación de la suficiencia para dar respuesta a dichas necesidades, de los recursos provenientes del embalse de San Antón en el río Endara, junto con las captaciones procedentes del Jaizkibel en Hondarribia, todo ello de acuerdo con lo previsto en el T.R. de la Ley de Aguas RD 1/2001, y tal y como había sido solicitado en el Informe al Avance (AV-06 del índice de esta Memoria), de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, habiendo sido reajustada la cuantía de dichos recursos en el nuevo documento para Aprobación Provisional, en concordancia con la reducción de las previsiones poblacionales efectuadas en el mismo.

Sin embargo, a fecha de presentación del documento del Plan General para su aprobación provisional, dos años y medio después de haberse cursado las correspondientes solicitudes, no se había recibido ninguno de los informes señalados en la Notificación de Traslado mencionada más arriba, por lo que se considera que dado el tiempo transcurrido, el expediente puede seguir su tramitación sin perjuicio de

que ambas administraciones pudieran pronunciarse al respecto con posterioridad a que el Plan General haya sido aprobado provisionalmente y ya en base a la nueva determinación de recursos reajustada que dicho documento incorpora, conforme se señala más arriba.

**AI-11****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones de la  
Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del  
Ministerio de Industria, Energía y Turismo**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Determinaciones respecto al cumplimiento del art. 26.2 de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones.

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DEL INFORME:**

Con fecha de 12/08/2013 y nº Registro de Entrada 20.213, se recibió en el Ayuntamiento el Informe correspondiente respecto al cumplimiento del art. 26.2 de la Ley 32/2003 estatal denominada Ley General de Telecomunicaciones.

En el Informe se señala que en relación al documento del Plan General de Irun no se han detectado observaciones referentes a la falta de alineamiento respecto a la legislación vigente en materia de Telecomunicaciones.

A continuación se señalan una serie de Consideraciones de carácter general para que el despliegue de las redes de telecomunicación se realice de forma armónica y eficiente y en consecuencia sean tenidas en cuenta en los instrumentos de planificación urbanística.

Estas referencias se entienden incluidas a nivel informativo pues recogen los aspectos de la Ley General de Telecomunicaciones que se refieren a los derechos de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable, al uso compartido de la propiedad pública o privada, a las instalaciones radioeléctricas, a las Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras, a las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios y finalmente al cumplimiento de la Orden ITC/3538/2008 de 28 de Noviembre.

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

Este Informe finaliza afirmando que el instrumento urbanístico presentado se encuentra alineado con la legislación vigente, por lo que debe entenderse como positivo sin necesidad de que se deba realizar ninguna corrección ni modificación al respecto.

**AI-12****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Ministerio de Fomento - Dirección Gral. de Aviación Civil**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Servidumbres aéreas del aeropuerto de San Sebastián.

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DE LOS SUCESIVOS INFORMES:****RESUMEN DE LA TRAMITACIÓN**

En lo que respecta a la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaria de Transportes, y en relación con el documento de Avance, la tramitación fue

22 de diciembre de 2008: solicitud a la DGAC por parte del Ayuntamiento de Irun del Informe preceptivo sobre el Avance de la Revisión del Plan General de Irun.

26 de junio de 2009: remisión de la DGAC al Ayuntamiento de Irun de un primer Informe en el que se describían aquellos ámbitos o contenidos del planeamiento urbanístico que pudieran no ser conformes a las disposiciones del Plan Director vigente del Aeropuerto de San Sebastián, en particular en lo relativo a las afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas, e indicaba que el Plan General debía recoger de manera adecuada las disposiciones que le afecten del Plan Director, por lo que debía adaptarse a su contenido conforme lo indicado en el referido informe, o presentar las correspondientes acreditaciones de cumplimiento de lo dispuesto, o en el caso de zonas en donde existan vulneraciones de servidumbres aeronáuticas se acreditara mediante el correspondiente Estudio Aeronáutico que dichas penetraciones no comprometen la seguridad o la regularidad de la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián, según lo establecido en el Real Decreto 1541/2003.

27 de octubre de 2009: remisión de la DGAC al Ayuntamiento de Irun con carácter desfavorable del informe preceptivo solicitado sobre el Avance de la Revisión del Plan General de Irún, haciendo referencia a una serie de cuestiones sobre la eventual falta de conformidad de la documentación aportada del Avance del Plan General de Irun con las disposiciones del Plan Director vigente del Aeropuerto de San Sebastián.

El Ayuntamiento, una vez adoptado el acuerdo de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Irun, envió el expediente del mismo a la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaria de Estado de Transportes, solicitando el preceptivo Informe:

13 de abril de 2011: solicitud a la DGAC por parte del Ayuntamiento de Irun del Informe preceptivo sobre el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

14 de junio de 2011 y nº Registro de Entrada 20.308: remisión de la DGAC al Ayuntamiento de Irun con carácter desfavorable del informe preceptivo solicitado sobre la Revisión del Plan General de Irún. Este primer informe indicaba toda una serie de condiciones que era necesario tener en cuenta para adaptar el documento a la legislación vigente en materia de las limitaciones legales debidas a la normativa sobre navegación aérea.

3 de noviembre de 2011: solicitud a la DGAC por parte del Ayuntamiento de Irun para que la Dirección General facilitase en formato digital las servidumbres aeronáuticas que figuraban representadas en los planos adjuntos al informe evacuado el 14 de junio de 2011. La razón de esta solicitud estribaba en que parte de la problemática que se señalaba en el informe desfavorable tenía que ver con la traslación que se había realizado desde el Plan, de los documentos en papel que se disponían respecto a las servidumbres aeronáuticas, de forma que al disponer de las servidumbres legalmente aplicables en formato digital ello permitiría ajustar correctamente las determinaciones del Plan a las mismas.

16 de noviembre de 2011: remisión de la DGAC al Ayuntamiento de Irun de la documentación solicitada en soporte digital. Además se mantuvo una reunión de trabajo conjunta para definir criterios concretos de aplicación y resolución de las deficiencias que habían sido detectadas. En esta reunión se trató además de la cuestión de la vigencia y aplicación de las diversas normativas aprobadas y propuestas en relación con la legislación que resultara de aplicación. También se trató de otra cuestión que se venía arrastrando desde hacía años en relación con un error en la medición de la cota de referencia de la pista del aeropuerto, que repercutía en unas cotas de las distintas superficies de servidumbre, que resultaban inferiores en unos 4 m. a las reales, con el consiguiente perjuicio en su aplicación sobre las edificaciones existentes y los ámbitos de planeamiento.

20 de diciembre de 2011: envió a la DGAC por el Ayuntamiento de Irun de un escrito en el que se formulaban una serie de peticiones y aclaraciones en relación a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián. El contenido del escrito se refería a lo tratado en la referida reunión solicitando por un lado disponer de un reconocimiento oficial en el sentido de que las servidumbres aeronáuticas asociadas a la configuración del aeropuerto de San Sebastián quedaran actualizadas en cuanto a su correspondencia con las altitudes de referencia, las de operaciones de aeronaves y las de radioayudas actuales del aeropuerto. En el mismo escrito también se solicitaba que las limitaciones de altura definidas por las servidumbres del aeropuerto publicadas en el Decreto 796/1976 se considerasen modificadas en el sentido de que la altitud de la superficie horizontal y de la superficie cónica es en todos sus puntos 4 m superior a la indicada, es decir, 50 m MSL., así como las correspondientes actualizaciones de la altitud de las superficies de aproximación y despegue de las pistas 04 y 22.

12 de enero de 2012: Solicitud de la DGAC a AENA las observaciones que se estimasen oportunas en referencia al mencionado escrito.

4 de abril de 2012: Recepción en la DGAC de la respuesta de AENA por la que la entidad definía nuevos parámetros de aplicación en relación con las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

13 de abril de 2012: Solicitud de la DGAC a AESA para que se pronunciase respecto a la respuesta de AENA mencionada.

30 de abril de 2012: Recepción en la DGAC de la respuesta de AESA indicando que no tenía observaciones a las conclusiones de los estudios de Aena.

13 de julio de 2012: solicitud a la DGAC por parte del Ayuntamiento de Irun para que emitiese informe preceptivo en relación a un extracto del Plan General compuesto por los documentos que habían sido modificados en relación a la aplicación de los nuevos parámetros de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián. Aun sin disponer aún de una contestación formal al escrito del Ayuntamiento de 20 de diciembre de 2001, desde los servicios técnicos se había trabajado para preparar ese nuevo documento pero ya sobre la base digital de las servidumbres aplicables enviada por la Dirección General.

18 de octubre de 2012 y nº de Registro de Entrada 24.568: remisión de la DGAC al Ayuntamiento de Irun con carácter desfavorable de un segundo informe, también desfavorable, en el que, tras la valoración de la documentación actualizada que se había entregado del Plan General y en función de las recientes medidas adoptadas en relación a la vigencia de las normas aplicables, se concluía que en dicha documentación no figuraban correctamente señaladas las limitaciones correspondientes a las superficies de aproximación, subida de despegue y de transición, pues éstas debían de respetar lo previsto en el Decreto 792/1976.

Para resolver esta última cuestión, en un nuevo contacto con la Dirección General de Aviación Civil se solicitó que se nos facilitase, también en formato digital, el conjunto de servidumbres que debían de ser tenidas en cuenta, lo que fue enviado al Ayuntamiento en Noviembre de 2012 estableciéndose ahora una combinación de las distintas reglamentaciones que según criterio de la Dirección General debían de respetarse por el planeamiento.

20 de Diciembre de 2012: En correspondencia con la recepción de esta nueva topografía de Servidumbres Aeronáuticas aplicables, se envió a la Dirección General de Aviación Civil un tercer documento de extracto de planos y Fichas del Plan General, adaptado ya a dichas servidumbres.

8 de abril de 2013: en esta fecha la DGAC, en base al análisis de este último documento del Plan General, envió al Ayuntamiento de Irun en forma de borrador, un escrito con la serie de cuestiones que procedía rectificar en base a la documentación corregida entregada en diciembre de 2012, para que una vez subsanadas e incluidas las medidas necesarias para garantizar lo establecido en relación a las servidumbres aplicables de navegación aérea, se pudiera ya solicitar de nuevo el preceptivo informe.

1 de julio de 2013: solicitud a la DGAC por parte del Ayuntamiento de Irun para que emitiese un nuevo informe preceptivo en relación a la documentación ya rectificada de la Revisión del Plan General de la que se adjuntaba el extracto correspondiente.

31 de julio de 2013: Solicitud de la DGAC a AENA de las observaciones que se estimasen oportunas en referencia al borrador de informe sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun que había sido redactado por la DGAC.

9 de octubre de 2013: Recepción en la DGAC de la respuesta de AENA considerando dicho borrador correcto en lo que respecta a sus competencias, y en el que se hacen una serie de indicaciones que son consideradas por la DGACA para la elaboración del Informe definitivo señalándose una serie de aspectos que pasan a sintetizarse a continuación.

## **CONTENIDOS DE LOS SUCESIVOS INFORMES**

Se relacionan a continuación las modificaciones y correcciones adoptadas en el documento del Plan General en función tanto, del primer Informe de 14/06/2011, del tercer informe borrador de 08/04/2013 y del Informe definitivo, ya que del Informe de 18/10/2012, al ser denegatorio en base solamente a la cuestión de las servidumbres aplicables, no se derivaron modificaciones precisas hasta no disponer de la topografía definitiva de las Servidumbres Aeronáuticas aplicables.

### **EL INFORME DE 14/06/2011:**

Según se ha resumido, los Informes que se han emitido por la Dirección General de Aviación Civil han dado lugar a una serie de estudios y trabajos siempre con el objetivo de alcanzar la correspondiente adecuación del Plan General al conjunto de las servidumbres aéreas del aeropuerto de San Sebastián. Todos estos particulares están recogidos a continuación.

En relación con el primer Informe de fecha de 14/06/2011, hay que señalar en primer lugar que el tratamiento de lo contenido en el mismo se entiende siempre como determinaciones vinculantes y condiciones, cuyo cumplimiento es necesario para la obtención del informe favorable del organismo emisor, que debe formularse de forma previa al acto de Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General.

A continuación se extractan los aspectos generales y de aplicación, del mencionado Informe de 14/06/2011:

#### **A) Antecedentes**

Se da inicio al escrito con un repaso a los informes emitidos con anterioridad haciendo constar el carácter de los mismos. Así, en relación con los planeamientos aprobados en el término municipal de Irun, se hacen constar los siguientes.

- Ámbito 6.2.06 Txenperenea:

Informe Favorable de 10 de abril de 2007 a la Modificación de Elementos de Plan General.

- Ámbito 6.2.01 Oñaurre:

Informe Favorable de 13 de enero de 2006 a la Modificación nº 8 de Plan General.  
Informe Favorable de 7 de marzo de 2011 a la Modificación de Plan Parcial nº2.

- Ámbitos 1.3.01 Porcelanas -Bidasoa y 1.3.03 Elizatxo:

Informe Favorable de 12 de agosto de 2010 al Plan Especial de Ordenación Urbana.

- Ámbito 3.1.05 Lazareto:

Informe Favorable de 12 de agosto de 2010 a la MPGOU nº13 con las cotas impuestas.

- Ámbito 3.1.01 San Miguel Anaka:

Informe de 30 de junio de 2009 al Plan Especial de Ordenación Urbana con propuesta de cotas para informe favorable.

- Edificio URI

Informe Favorable de 9 de mayo de 2011 a la Modificación nº 19 de Plan General.

- Ámbito 2.1.02 Puiana Parcela Escolar:

Informe Favorable de 15 de abril de 2010 al Plan Especial de Ordenación Urbana.

Tras esto, el escrito inicia sus consideraciones con respecto al documento de Revisión de Plan General, objeto de la solicitud. En este sentido, se apuntan los documentos remitidos a la Dirección General hasta esa fecha y el carácter de los informes emitidos.

Así, se hace constar el informe con carácter desfavorable emitido el 27 de octubre de 2009 al documento de Avance.

Por último, se apunta la fecha del 13 de abril de 2011 en la que el Ayuntamiento de Irun solicita informe preceptivo al documento de aprobación inicial respecto al cual informa lo siguiente:

**B) Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe**

Se señala el carácter preceptivo y vinculante del informe que se emite.

**C) Normativa Sectorial**

Se señala que el documento de Revisión de Plan General deberá incluir mención en la normativa sectorial a lo siguiente:

*Real Decreto 2057/2004 de 11 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia – San Sebastián, Guipúzcoa.*

También señala que deberá corregirse la errata en relación a la Orden Ministerial apuntando lo siguiente:

*Orden del ministerio de fomento de 13 de julio de 2006 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.*

## **D) Afecciones Acústicas**

### Normativa aplicable

Se señala que la normativa aplicable en el caso de las afecciones acústicas es:

- *Ley 48/60 de 21 de julio;*
- *Ley 37/2003 de 17 de noviembre;*
- *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre;*
- *Orden FOM7926/2005 de 21 de marzo;*
- *Plan Director del aeropuerto de San Sebastián Orden de Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006.*

### Afecciones sobre el territorio

De inicio se señala que *no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas  $Leq=60dB(A)$ . Parte del término municipal de Irun se encuentra dentro de dichas curvas y así:*

*En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles nuevas construcciones para usos residenciales ni rotacionales educativos o sanitarios ni las modificaciones urbanísticas que supongan incremento del número de personas afectadas para dichos usos, indicándose dichos requisitos en las fichas urbanísticas correspondientes.*

*En caso de legalizaciones de edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, el Plan General debe recoger la exigencia de su insonorización conforme al documento básico DB\_HR Protección Frente al ruido del CTE no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización, indicándose dichos requisitos en las fichas urbanísticas correspondientes.*

## **E) Servidumbres aeronáuticas**

### Normativa aplicable

Se señala que las servidumbres aeronáuticas son las establecidas conforme a:

- *Ley 48/60 de 21 de julio;*
- *Decreto 584/72 de 24 de febrero*
- *Decreto 2490/74 de 9 de agosto*
- *Real Decreto 1541/2003 de 5 de diciembre*
- *Decreto 792/1976 de 18 de marzo*
- *Plan Director del aeropuerto de San Sebastián Orden de Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006.*

- *Real Decreto 2057/2004 de 11 de octubre*
- *Proposición No de Ley de 25 de junio de 2008*

### Afecciones sobre el territorio

La totalidad del término municipal de Irun se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. Considerando los planos que se adjuntan como anexo a este Informe se señala lo siguiente.

*Deberán recogerse las Servidumbres Aeronáuticas que figuran en los planos adjuntos, debiendo dejar constancia también del siguiente párrafo;*

*Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, ajas de ascensores, carteles, remates decorativos etc.) así como el gálibo de los vehículos.*

*Se deberá incluir en cualquier referencia normativa con objeto de limitar las alturas de cualquier tipo de construcción propuesta, mención expresa a las limitaciones de altura de las Servidumbres aprobadas por el Decreto 792/1976.*

Dicho esto, se puntualiza el carácter del informe en relación a las distintas superficies afectadas y así:

Se señala lo siguiente en relación a:

- *La Superficie Horizontal Interna y Superficie Cónica*
- *La Superficie de aproximación, de Subida de Despegue y Sup. de Transición*
- *La limitación de alturas de las instalaciones radioeléctricas*
- *Las Superficies de operación de las Aeronaves*

*Con carácter general se informa desfavorablemente. la reclasificación o en su caso la recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas, o bien la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc., vulnere dichas superficies.*

*Así, se describe una relación de zonas en las que por una parte el propio terreno vulnera el límite de altura de la servidumbre, y por otro lado, las construcciones propuestas realizadas por el Plan General podrían vulnerarlas.*

### *En relación a las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas*

*En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA).*

Volviendo a las consideraciones generales, por último se señala:

*la existencia de una red aérea de distribución de energía eléctrica que atraviesa el término municipal y que en parte de su trazado vulnera y en otros podría vulnerar las servidumbres.*

*En relación con los elementos previamente existentes en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o en zonas donde existe riesgo de vulneración, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura.*

*Las infraestructuras viarias y ferroviarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies.*

*La normativa de la Revisión del Plan General deberá dejar constancia de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún derecho a indemnización.*

*En cuanto a la posible instalación de estructuras como aerogeneradores que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas se ha de asegurar de que en ningún caso vulneren las Servidumbres.*

*Se deberá recoger mención expresa en la normativa de la Revisión del Plan General a que el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento, una vez que se apliquen al mismo las condiciones no generando en caso de disminución derecho a indemnización.*

## **APLICACIÓN DE LO PRESCRITO EN EL INFORME DE 14/06/2011**

En base a lo prescrito en este Informe así como a las conclusiones de las reuniones de trabajo, particularmente de la celebrada el 30/11/2011, se manifiesta por parte de la Dirección General la determinación de mantener consolidadas las edificaciones anteriores a la aprobación del Decreto Ley de Servidumbres. De ello deriva la circunstancia de que los edificios existentes construidos conforme a las Ordenanzas del Plan General de 1999, y los que se pudieran construir de acuerdo a esas mismas Ordenanzas, podrán mantener sus características volumétricas aunque no coincidiesen con las limitaciones correspondientes a las servidumbres.

Para ello se solicitó acreditar mediante certificado de la Secretaria Municipal, las determinaciones de ordenación que el nuevo documento de Plan General mantiene

con respecto al vigente, dejando clara constancia de que no se producen nuevas vulneraciones más allá de las derivadas de la Normativa del Plan General del 99.

A su vez, se aplica rango normativo a los planos del nuevo Plan General donde se reflejen las servidumbres aéreas. Y por otra parte, se establece que las Fichas de los ámbitos que puedan vulnerar las alturas máximas limitadoras de las servidumbres aeronáuticas deberán reflejar las alturas máximas admitidas.

También se adopta la resolución de que en el Suelo No Urbanizable, y aunque el Plan General permite una altura máxima de 10 metros, en cumplimiento de las servidumbres no se podrán construir nuevas edificaciones que vulneren las superficies limitativas aeronáuticas, si bien cabrá excepción siempre que se presente un estudio de seguridad individualizado para cada solicitud, que será sometido al visto bueno de AENA y trasladado a AESA para su informe. Así deberá ser recogido en las normas correspondientes así como en las determinaciones del Plan Especial de Olaberria.

En cuanto a la instalación de aerogeneradores deberán prohibirse en el suelo no urbanizable en zona de afección de las servidumbres aéreas, así como cualquier otra instalación de energía o telecomunicaciones que pudieran tener similar incidencia. Las placas solares en principio no estarían prohibidas siempre que su altura no supere los 2.5 o 3 metros.

Más en concreto, como resultas de la adecuación del documento del Plan General al Informe de 14/06/2011, se adoptan las siguientes modificaciones:

### **Normativa Sectorial**

En relación a las condiciones impuestas por el informe en relación a la normativa sectorial de aplicación, el documento de Revisión de Plan General ha mantenido la descripción de la normativa indicada en el informe de la Dirección General de fecha 23 de junio de 2009 y ha incluido mención al Real Decreto 2057/2004. Además corrige la errata detectada en relación al Plan Director del aeropuerto de San Sebastián, tal y como se apunta a continuación.

#### ***Artículo 0.2.11.- Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas.***

- 1.- *De acuerdo con la legislación vigente, en lo referente a las servidumbres aeronáuticas se estará a lo previsto en la Normativa Sectorial y en particular las siguientes:*

*(...)*

*Real Decreto 2057/2004 de 11 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia – San Sebastián.*

*Orden del Ministerio de fomento de 13 de julio de 2006 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.*

*(...)*

## Afecciones Acústicas

En referencia a la parte del término municipal de Irun sometido a afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián, la Normas Urbanísticas del documento de Revisión de Plan General incluye las consideraciones apuntadas en el informe de la siguiente manera:

### **Artículo 0.2.8.- Régimen general de regulación de las Áreas acústicas.**

(...)

*No se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas  $Leq=60dB(A)$  del aeropuerto de San Sebastián.*

*En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios ni las modificaciones urbanísticas que supongan incremento del número de personas afectadas para dichos usos, indicándose dichos requisitos en las fichas urbanísticas correspondientes.*

*En caso de legalizaciones de edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, se exige su insonorización conforme al documento básico DB\_HR Protección Frente al ruido del CTE no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización, indicándose dichos requisitos en las fichas urbanísticas correspondientes.*

(...)

A su vez, el plano de Régimen Estructural A-2 *Afecciones Acústicas*, recoge la huella sonora tal y como se refleja en el plano que la Dirección General adjunta en su informe.

## Servidumbres Aeronáuticas

El nuevo documento de la Revisión del Plan General, recoge las Servidumbres Aeronáuticas en los planos A-3 *Servidumbres Aéreas* según legislación aplicable y la serie de planos A4 de *Detalle de Afecciones Aeronáuticas*.

También se ha incluido el párrafo al que hace referencia el informe de la siguiente manera:

### **Artículo 0.2.11.- Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas.**

(...)

- 3.- *En las FICHAS URBANÍSTICAS de los ámbitos de Planeamiento, al estar éstos sujetos al régimen de servidumbre aeronáutica se han introducido, como parte del REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL, las siguientes menciones específicas:*

*“Para el presente ámbito se establecen ..... cotas máximas para la edificación, calculadas como resultado de considerar .... (texto según la ubicación concreta de*

*cada ámbito) las alturas definidas por los planos y líneas de nivel resultantes de las diferentes superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas que le afectan.*

*Las cotas resultado de la aplicación de este criterio se establecen en cada caso como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ellas no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.*

*Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Detalle de Afecciones Aeronáuticas” de este Plan General*

*La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.”*

*(...)*

En relación a las superficies afectadas por las Servidumbres que actualmente vulneran o se encuentran en situación de vulnerar las superficies limitadoras, inicialmente se distinguen dos situaciones básicas; por un lado el suelo urbano calificado pormenorizadamente por el Plan General vigente del año 1999, y por otro lado, los ámbitos de intervención urbanística delimitados en la Revisión del Plan.

El documento de aprobación provisional, identifica en la serie de planos *A4 de Detalle de Afecciones Aeronáuticas* las parcelas edificables con calificación pormenorizada que actualmente vulneran o se encuentran en situación de vulnerar las Servidumbres Aéreas, de forma que posteriormente las normas de la calificación pormenorizada correspondiente mantienen para las mismas las determinaciones del Plan General vigente del año 1999. Esta determinación queda avalada técnicamente en el Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento.

Con respecto a los ámbitos de intervención urbanística, también en la serie de planos *A4 de Detalle de Afecciones Aeronáuticas* como en sus correspondientes Fichas, establecen la cota máxima para cualquier construcción o elemento que la acompañe, según los términos en los que se ha expuesto anteriormente.

En relación a las condiciones para las nuevas edificaciones en Suelo No Urbanizable, la instalación de emisores radioeléctricos, estructuras como aerogeneradores, o derechos a indemnización, los artículos 0.2.11 Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas, 5.1.13.- Condiciones de autorización de construcciones en base a las Servidumbres Aeronáuticas de las Normas, así como las Determinaciones

Urbanísticas recogidas en las Fichas de los Ámbitos de Planeamiento dan cumplimiento a dichas condiciones.

### **EL INFORME BORRADOR DE 08/04/2013:**

En relación con el borrador de Informe de fecha de 08/04/2013, el tratamiento de lo contenido en el mismo se entiende siempre como determinaciones vinculantes y condiciones cuyo cumplimiento y reflejo en el documento del Plan General son necesarios para la obtención del informe favorable del organismo emisor, a formularse de forma previa al acto de Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General.

A continuación se extractan los aspectos generales y de aplicación, de este Informe borrador de 08/04/2013:

En un primer apartado se recogen una serie de Subsanciones e Incorporaciones a realizar en el documento de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, consistentes en la inclusión de una serie de párrafos referidos a la legislación aplicable en determinados artículos de los Títulos Preliminar y Primero de la Normativa Urbanística del Plan.

Asimismo, en el Informe se solicita la inclusión con carácter general de una serie de referencias a determinadas normas sobre instalaciones de diverso tipo. También se establecen normas a incorporar en las condiciones de autorización dentro del suelo no urbanizable, Título Quinto de las Normas Urbanísticas.

A continuación se señalan determinadas precisiones que es necesario incorporar en las Fichas Urbanísticas de los ámbitos de planeamiento, algunas con carácter general y otras específicamente destinadas a algunos ámbitos. En particular éstas últimas se refieren a los ámbitos propuestos de Suelo Urbano y Urbanizable, en los que el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna o la Superficie Cónica, como es el caso de los ámbitos de 6.2.09 Ronda Sur-Enlace, 6.3.03 Gain Gainean, 2.1.05 Urdanibia Zubieta.

También se señalan determinaciones a incluir en las Fichas de los ámbitos en los que el terreno está próximo a vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas como 6.3.01 Alarde, 8.1.07 Gazteluzahar y 9.1.01 Urune.

A continuación se refiere el Informe a las precisiones a señalar en las Fichas Urbanísticas de algunos ámbitos en los que no quedaría garantizado el cumplimiento de las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas, como en los ámbitos 1.3.10 Edificio Belasko, 1.2.03 Elatzeta, 6.2.06 Txenperenea, 6.2.01 Oñurre y 3.1.01 San Miguel – Anaka.

En relación con el ámbito 6.2.06 Txenperenea, la Dirección General de Aviación Civil emitió el 6 de junio una Nota Técnica complementaria al borrador de Informe, aclarando una serie de cuestiones que se habían solicitado desde el Ayuntamiento.

Finalmente, el Informe borrador se concluye con unas objeciones en relación a las Acreditaciones de la Secretaria Municipal sobre el mantenimiento en el nuevo documento de Plan General de las Ordenanzas en el Suelo Urbano consolidado en cuanto a las condiciones de volumetría, especialmente las que limitan las alturas de las edificaciones e instalaciones sobre las cubiertas, en orden a garantizar que todas las zonas consolidadas puedan mantener sus condiciones urbanísticas aunque superen las limitaciones de las Servidumbres Aéreas, por no haberse modificado su situación con respecto al Plan General de 1999.

## **APLICACIÓN DE LO PRESCRITO EN EL INFORME BORRADOR DE 08/04/2013 y NOTA TÉCNICA SOBRE EL ÁMBITO DE TXENPEREÑA DE 06/06/2013**

### **A.- SUBSANACIONES E INCORPORACIONES A REALIZAR EN EL DOCUMENTO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN:**

#### **SUBSANACIONES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

1.- En el art. 0.2.11 de la Normativa Urbanística se realiza la incorporación de referencias a la normativa sectorial así como la corrección de erratas mencionadas y la eliminación de la referencia impropia.

2.- En el mismo art. 0.2.11 de la Normativa Urbanística se realiza la incorporación, con carácter general, de la serie de normativas señaladas en este apartado, incluyéndolas en un nuevo subapartado 2 del mencionado artículo.

3.- En el art. 5.1.13 de la Normativa Urbanística se modifica la referencia a la normativa que se menciona en este punto, sustituyendo los dos párrafos mencionados por el señalado e introduciendo el segundo párrafo normativo como el nuevo subapartado 2 del mencionado artículo.

#### **SUBSANACIONES EN LAS FICHAS URBANÍSTICAS**

a) – En las Fichas Urbanísticas de la totalidad de los ámbitos de planeamiento delimitados por el Plan General y afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, se añade, en el Apartado de Legislación referida a Servidumbres Aeronáuticas, la correspondiente mención a que el planeamiento de desarrollo correspondiente deberá ser previamente informado por la Dirección General de Aviación Civil.

b) - En las Fichas Urbanísticas de los ámbitos de planeamiento delimitados por el Plan General, tanto en suelo urbano como urbanizable, en los que el propio terreno vulnera la superficie horizontal interna o la Superficie Cónica, como es el caso de los ámbitos de 6.2.09 Ronda Sur–Enlace, 6.3.03 Gain Gainean, 2.1.05 Urdanibia Zubieta, donde la ordenación pormenorizada queda remitida al instrumento de desarrollo, se añaden, en el Apartado titulado: “SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD”, los dos párrafos señalados en el Informe sobre el posible

agravamiento debido a las construcciones que se realizasen en esas zonas situadas por encima de las zonas de servidumbre señaladas así como sobre las condiciones excepcionales para que dichas construcciones pudieran ser realizadas, previa realización del trámite de redacción y aprobación de un Estudio de Seguridad Aeronáutica ante la AESA.

No obstante, para estos ámbitos se mantiene con carácter general como determinación estructural la limitación específica de altura de un metro por debajo de las superficies de servidumbre aeronáutica establecidas y ello en relación a las cotas máximas de las construcciones, incluidos los elementos sobre la cubierta así como los elementos pertenecientes a la urbanización de viales, espacios libres y dotaciones o servicios, siendo no obstante una determinación que podría verse modificada en el caso de que se solicitase y obtuviese el correspondiente Informe favorable en relación con la seguridad de la navegación aeronáutica.

Adicionalmente, en la Ficha se señala que en cualquier caso será necesario solicitar previamente el informe de la Dirección General de Aviación Civil.

c) – En la Ficha Urbanística del ámbito 6.2.09 Ronda Sur y Enlace, se recoge, en el apartado titulado: “SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD”, lo señalado en este punto del Informe.

d) – En la Ficha Urbanística del ámbito 6.3.03 Gain Gainean, se recoge, en el Apartado titulado: “SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD”, lo señalado en este punto del Informe.

e) – En la Ficha Urbanística del ámbito 2.1.05 Urdanibia Zubieta, se recoge, en el Apartado titulado: “SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD”, lo señalado en este punto del Informe.

f) – En las Fichas Urbanísticas de los ámbitos 6.3.01 Alarde y 8.1.07 Gazteluzahar, se modifica en el apartado titulado: “SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD”, lo referente a la limitación de la edificabilidad en el sentido señalado en este punto del Informe. A su vez, en el ámbito 9.1.01 Urune se modifica el apartado 3 de la Ficha referente a las Servidumbres Aeronáuticas, conforme a lo señalado.

## **B.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DELIMITADOS EN LA REVISIÓN DEL PGOU DE IRUN EN LOS QUE NO QUEDA GARANTIZADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

1.- En relación al ámbito 1.3.10 Edificio Belasko efectivamente, una parte del mismo se encontraba afectado por la superficie de transición según la envolvente de las Servidumbres Aeronáuticas adaptada. Sin embargo, y en base a las negociaciones surgidas por la presentación de alegaciones, al no haberse logrado el acuerdo final para su desarrollo, se ha optado por su eliminación, quedando las edificaciones existentes como edificación consolidada, con la misma calificación industrial que

tenían en el Plan General de 1999, y siendo la Ordenanza aplicable idéntica a la de aquel en cuanto a las condiciones de altura de las edificaciones.

2.- En relación al ámbito 1.2.03 Elatzeta, también se encuentra afectado por la superficie de transición según la envolvente de las Servidumbres Aeronáuticas adaptada. Por ello, se elimina de la Ficha Urbanística correspondiente el párrafo que establecía la cota 52 como altura máxima, indicándose que las alturas serán las que correspondan en cada caso según el tipo de Servidumbre Aeronáutica a aplicar. Adicionalmente, en la parte gráfica de la Ficha Urbanística, se elimina la anterior referencia a la cota 52, (en un recuadro sobre plano), sustituyéndola por la que señala SUP. SER. – 1m.

3.- En relación al ámbito 6.2.06 Txenperenea, ámbito donde el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna, y de acuerdo con la Nota Técnica emitida por la Dirección General de Aviación Civil el 6 de junio de 2013, como complemento del Informe Borrador, el futuro planeamiento de desarrollo deberá adaptarse al informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil de 10 de abril de 2007, y a tal fin deberá incluirse en la normativa y/o en la ficha urbanística del ámbito 6.2.06 Txenperenea lo siguiente:

1. Referencia expresa a que *“Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, concretamente en una zona en la que el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna en la mayor parte del ámbito.”*
2. Referencia expresa a que *“La ‘Modificación del Plan General de Irun relativo al ámbito urbanístico de AIU 6.2.06 Modificación nº 12 en Txenperenea (Irún)’ fue informada favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de abril de 2007 con las siguientes condiciones:*
  - *Se mantendrá la Ordenación prevista en el plano ‘IRC-SRTC-DR-004. Afecciones a la Superficie Horizontal Interna Configuración Actual’ del documento ‘Estudio de las Afecciones de la Urbanización del Área de Txemperenea (Irún) a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián.*
  - *Las nuevas construcciones propuestas no superarán la cota de 78 metros sobre el nivel del mar.*
  - *Se balizará aquella edificación, poste de iluminación o antena, de todo el conjunto, que resulte ser la más elevada.”*
3. Referencia expresa a que *“El instrumento de planeamiento que desarrolle este sector de Suelo Urbanizable deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.”*
4. Referencia expresa a que *“En caso de que el instrumento de planeamiento que desarrolle este ámbito modifique las condiciones de altura o el resto de determinaciones de la Ordenación Urbanística informadas previamente con carácter favorable por la DGAC, deberá presentarse un nuevo estudio aeronáutico que determine, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con*

*las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, en su actual redacción.”*

5. Referencia expresa a que *“En caso de presentarse un nuevo Estudio Aeronáutico, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.”*

4.- En relación al ámbito 6.2.01 Oñurre, hay que señalar que la ordenación prevista tanto por el Plan General como por la modificación del Plan Parcial aprobada en diciembre de 2011, se recoge como cota máxima la de 78 metros, si bien en la documentación del Plan Parcial tramitado y aprobado se había producido un error gráfico en los planos que se subsana ahora, señalándose claramente que la cota máxima es de 78 m., como de hecho figuraba en la Memoria del Plan Parcial, en la correspondiente Ficha Urbanística del Plan General así como en la licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento.

En relación a esta cuestión se certifica el reconocimiento del error material y se corrige en los planos correspondientes así como en los que figuran en la página web municipal.

5.- En relación al ámbito 3.1.01 San Miguel - Anaka, y al haberse admitido unas propuestas de servidumbres aeronáuticas distintas de las utilizadas en el Plan General, se opta por incluir en la imagen gráfica de la Ficha Urbanística de este ámbito un plano de limitación de alturas coincidente con el plano de propuesta de servidumbres aeronáuticas evacuado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil de 15 de febrero de 2012. En correspondencia con ello, en los planos de la serie 4 del Plan General, se especifica con un asterisco (en un recuadro sobre plano y con mención específica en la Leyenda), que el ámbito 3.1.01 se rige por el Informe de 15 de febrero de 2012.

### **C.- ACREDITACIONES**

Respecto al documento de acreditaciones solicitadas en el Informe, se aporta una nueva Acreditación de la Secretaria Municipal del Ayuntamiento de Irun mediante Informe técnico correspondiente, certificando que la nueva Revisión del Plan General no altera, en relación con el Plan General vigente de 1999, las determinaciones de altura establecidas en las Ordenanzas de aplicación en el suelo urbano consolidado cuya ordenación pormenorizada ya estaba definida en ese documento, así como tampoco las determinaciones de altura establecidas por el mismo para los ámbitos cuyo desarrollo ha alcanzado entre tanto el nivel suficiente para incorporarlos en el documento de revisión como suelo urbano consolidado con el mismo carácter de ordenación pormenorizada definida y que por lo tanto ya no se recogen en el Plan General como ámbitos de planeamiento a desarrollar.

En ninguno de todos estos casos se ha aumentado la altura máxima admisible de los elementos autorizables sobre cubierta del tipo antenas, pararrayos, equipos de aire acondicionado, chimeneas, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

Para facilitar la comprobación de las zonas concretas de suelo considerado como urbano consolidado en las que se mantienen las condiciones de altura, se aportan al expediente planos en los que se grafía la ubicación de la totalidad de las zonas con ordenación definida donde no se han alterado las condiciones de altura de las edificaciones, encontrándose entre ellas todas las zonas en las que se producen o pudieran producirse vulneraciones de las servidumbres aeronáuticas. Entre estas zonas señaladas en la nueva acreditación, se encuentran las que se mencionaban en el borrador del Informe.

Además de ello, se modifica la redacción de la normativa anterior del Plan General, añadiendo un nuevo artículo 3.1.7, con el objeto de precisar que en aquellas zonas que estén superando o próximas a superarse las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas, las edificaciones existentes o aquellas que pudieran construirse con arreglo a unas alturas máximas de edificación que no fueran superiores a las Ordenanzas del Plan General del 1999, la instalación sobre la cubierta de elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., será autorizable siempre que la altura de los mismos no supere en más de 2 m. la altura máxima de las líneas de cumbrera admitidas resultantes de la aplicación de las mencionadas Ordenanzas. La mejora consiste en que en el anterior texto normativo este tipo de instalaciones no tenían limitación alguna en cuanto a su altura en relación a las cubiertas mientras que ahora queda garantizada su limitación.

## **EL INFORME DEFINITIVO DE LA DGAC DE 21 de Octubre de 2013:**

En relación con el Informe Definitivo de 21 de Octubre de 2013 de la Dirección General de Aviación Civil DGAC, y con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Irun el 24 de Octubre, comienza describiendo los Antecedentes que obran en relación al informe sobre el expediente de la Revisión del Plan General de Irun.

### ANTECEDENTES LEGALES

En primer lugar el Informe menciona la Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. no 189, de 9 de agosto) en relación con la aprobación del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

A continuación señala que la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados en sesión celebrada el 25 de junio de 2008 adoptó el acuerdo de aprobar la Proposición No de Ley sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia, instando en su apt. e) a que en los informes con carácter vinculante sobre planes que puedan afectar a la servidumbre de los aeropuertos, se tenga en cuenta la posibilidad de que la plataforma donde se asienta la pista de vuelo se pueda ampliar en su cabecera 04.

### EXPEDIENTES PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES DE PLAN

Seguidamente hace referencia a las Modificaciones MP nº 8 del Plan General en el ámbito de Oñurre, del Plan Parcial del ámbito de Oñurre, la Modificación MP nº 23 del Plan General en el también referente al ámbito de Oñurre, la Modificación 2ª del Plan Parcial del ámbito de Oñurre, refiriéndose que en relación a todas ellas Aena, Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea indicó en concreto que: *"Debido a que la actualización del ordenamiento urbanístico que es objeto de este estudio respeta la elevación máxima de 78 m que tenían las edificaciones en la Modificación nº 8 del Plan General de Irún, informada favorablemente por esa DGAC el 13 de enero de 2006, se considera que mientras no se sobrepase esa altitud máxima, dicha actualización no supondrá un incremento significativo de afección a la seguridad respecto de lo ya autorizado"*.

A continuación se hace referencia a los ámbitos de 1.3.01 Porcelanas Bidasoa y 1.3.03 Elizatxo, en el sentido de que las modificaciones puntuales del P.G.O.U de Irun en dichos ámbitos habían sido informadas desfavorablemente por la Dirección General en diversas ocasiones si bien posteriormente el Ayuntamiento en 2009 aprobó el Convenio Urbanístico en dichos ámbitos y en 2010 se emitió por la Dirección General Informe favorable al Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubeltzu, en este caso *"condicionado a que las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulneren la cota de 46 metros sobre el nivel del mar"*.

El Informe hace mención a continuación al expediente de la Parcela "ES-02 Lazareto, señalando que el mismo había sido informado desfavorablemente por la Dirección

General en diversas ocasiones, si bien con fecha de 30 de junio de 2009 esta Dirección evacuó escrito en el que se adjuntaba la altura sobre el nivel del mar que no debía sobrepasar ninguna de las edificaciones propuestas en la parcela ES-02 Lazareto a efectos de poder informar favorablemente el planeamiento urbanístico, desde el punto de vista de las Servidumbres Aeronáuticas.

Sigue refiriéndose a expedientes previos, en este caso al ámbito 3.1.01. San Miguel – Anaka, en concreto al Plan Especial de Ordenación del mismo, en relación con el cual el 28 de enero de 2009, la Dirección General emitió Informe con carácter desfavorable, si bien a la nueva solicitud de revocación del mismo por parte del Ayuntamiento, el 30 de junio de 2009, la Dirección General evacuó escrito que adjuntaba propuesta de alturas de las construcciones para este ámbito *"con objeto de que, en caso de que el Ayuntamiento limitara las alturas de las construcciones conforme la propuesta, la Dirección General de Aviación Civil pudiera informar favorablemente el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel-Anaka"*.

El 29 de agosto de 2011 el Ayuntamiento de Irún, solicitó a la Dirección General informe preceptivo sobre el documento Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 San Miguel-Anaka, incluyendo una propuesta de limitación de alturas basándose en contenido de los documentos de Aena *"Nota informativa sobre alternativas de remodelación del campo de vuelos del aeropuerto de San Sebastián"*, de 13 de julio de 2009 y *"Evaluación ambiental de la propuesta de revisión del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián. Informe de evaluación preliminar"*, de junio de 2010, de manera que, una vez recibidos los correspondientes informes de AENA, el 15 de febrero de 2012, la Dirección General evacuó el informe preceptivo, con carácter favorable.

En relación a este mismo ámbito, y en particular a la Modificación del Plan Especial de San Miguel – Anaka, el Ayuntamiento solicitó el 20 de abril de 2012, informe a este nuevo expediente, que fue evacuado por la Dirección General el 11 de julio de 2012.

Se refiere a continuación el Informe al expediente del edificio "URI" correspondiente a la Modificación nº 19 del Plan General, y en relación con el cual la Dirección General solicitó en febrero 2007 un Estudio Aeronáutico que acreditase que *"la Modificación propuesta no comprometería la seguridad ni afectaría de modo significativo a las operaciones de las aeronaves"*, siendo presentado el mencionado estudio por la Diputación de Gipuzkoa, produciéndose en de abril de 2011 la contestación de Aena, mediante un informe referente al mencionado estudio concluyendo que: *"...puede concluirse que la construcción del edificio del Centro de Patrimonio Cultural Mueble de Guipúzcoa en el Término Municipal de Irún, no comprometería la seguridad ni afectaría de modo apreciable a la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián, siempre y cuando la altura de éste (incluidos todos sus elementos sobre cubierta como chimeneas, pararrayos, antenas, cajas de ascensores, equipamiento de aire acondicionado, etc.) no sobrepase la altitud MSL de 53,10 m. y sea, asimismo, iluminado conforme se establece en el Capítulo 6 Ayudas visuales indicadoras de obstáculos, del Real Decreto 862/2009, de 14 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público.*

Siempre en relación con el expediente del edificio "URI" y tras obtener respuesta sin objeciones de parte de la AESA, Agencia Estatal de Seguridad Aérea al informe de AENA, el 6 de junio de 2011, la Dirección General remitió escrito al Ayuntamiento de Irun indicando que se podía informar favorablemente la Modificación No 19 del Plan General de Irun en el Edificio "Uri", una vez quedase acreditado por el Ayuntamiento el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe de Aena, tal como han quedado expuestos en el párrafo anterior. El 8 de junio de 2011 el Ayuntamiento confirmó por escrito a la Dirección General el control del cumplimiento por la promotora del edificio de las normas prescritas, por lo que el 17 de junio de 2011 la Dirección General informó favorablemente el expediente.

El Informe hace luego referencia al expediente del Plan Especial de Ordenación Urbana en 2.1.02 Puiana, en relación a la parcela escolar, siendo informado con carácter favorable el 15 de abril de 2010 por la Dirección General.

A continuación se refiere al documento del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este al que acompañaba un Estudio Aeronáutico de compatibilidad con las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, cuyo informe fue solicitado el 14 de febrero de 2012. Una vez recibidas por la Dirección General de Aviación Civil los correspondientes Informes de AESA y AENA, en el último de los cuales se indicaba que la situación del Plan Especial del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este *"quedaba bajo la proyección de la Superficie Horizontal Interna, no vulnerándose la superficie de aproximación visual al quedar localizado fuera de ella"*, evacuó con carácter favorable el Informe preceptivo solicitado, *"condicionado a que las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulneren la cota de 50 metros sobre el nivel del mar"*.

Se hace mención a continuación al expediente de la Segunda Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Wagon Lits en la Parcela 1.B del Ámbito 2.2.03, señalando que el 23 de agosto de 2012, la Dirección General evacuó con carácter favorable el Informe preceptivo solicitado condicionado a que *"las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulneren la cota de 46 metros sobre el nivel del mar"*.

El Informe concluye la referencia previa al resto de expedientes que no son el Plan General pero que han sido objeto de solicitud de informe por la Dirección General de Aviación Civil, haciendo mención al del Plan Especial de Ordenación Urbana "Trasera de Ventas de Irún", que adjuntaba además el Estudio de Apantallamiento y de Seguridad Aeronáutica para la Modificación del Plan General en el área de Ventas (Irún) a las Servidumbres del Aeropuerto de San Sebastián. En este caso se señala que aunque la Dirección General ha recibido el 29 de mayo de 2013 la respuesta de AENA, no se disponía hasta la fecha del pronunciamiento al respecto de la AESA.

## EXPEDIENTE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Entra a continuación el Informe a hacer un historial de los Informes solicitados y evacuados, que coincide prácticamente con lo reseñado en esta Memoria al principio de la referencia que se hace a la tramitación en relación con la DGAC.

## REMISIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS Y CARÁCTER DEL INFORME

En este apartado el Informe recuerda que el mismo no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública sino que posee carácter preceptivo y vinculante, y que conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

Por ello, y en virtud del artículo anteriormente mencionado se recuerda que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado. La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

## NORMATIVA SECTORIAL

En cuanto a las referencias a la normativa sectorial el Informe señala que se hallan contempladas tal y como se establecía en los Informes anteriores, si bien, debido a la aparición de nueva normativa aplicable, se recomienda que el Plan General incluya mención a la siguiente normativa sectorial:

*“Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.”*

Esta corrección del documento, se ha realizado en el art. 0.2.11.1 de la Normativa Urbanística del Plan General.

## AFECCIONES ACÚSTICAS

En relación a las Afecciones Acústicas, el escrito de la DGAC informa favorablemente el documento del Plan General de Irun.

## SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El Informe relaciona las diversas Leyes y disposiciones vigentes sobre la materia, a tener en cuenta en el entorno del aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia, en particular las Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Igualmente relaciona el Decreto 7921/976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº 89, de 13 de abril de 1976), la Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.), el Real Decreto 2057/2004, de 11 de octubre (B.O.E. nº 252, de 19 de octubre), por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián, Guipúzcoa.

Por otro lado señala que la Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia, aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados, establece que *“se estudie por parte de Aena la posibilidad de obtener terrenos que permitan ampliar la plataforma donde se asienta la pista de vuelo, a fin de permitir incorporar las Aéreas de Seguridad de Extremo de Pista (RESAs) a la vez que se garantice la operatividad actual del Aeropuerto de San Sebastián. A tales efectos, se ha analizado por parte de dicha entidad diversas alternativas, entre las que se encuentra la posibilidad de ampliar la referida plataforma hacia el lado español, posibilitando que se incorporen en cada cabecera los 150 metros de longitud necesarios para establecer las RESAs y que la longitud efectiva de la pista de vuelo para aterrizajes sea de 1.650 metros”*.

A continuación menciona el apartado e) de la referida Proposición No de Ley, al disponer *“que el Ministerio de Fomento, en el marco de las competencias que le corresponden en cuanto a informar con carácter vinculante los planes y proyectos que puedan afectar a la servidumbre de los aeropuertos, tenga en cuenta la posibilidad de que la plataforma donde se asienta la pista de vuelo se pueda ampliar en su cabecera 04 o se estudien alternativas técnicas más adecuadas para que puedan seguir operando las aeronaves actuales garantizando así la operatividad del Aeropuerto de San Sebastián.”*

Para concluir exponiendo el criterio vinculante de que *“a fin de dar cumplimiento a lo prescrito por el legislativo, se considera que los informes relativos a los planes urbanísticos que evacua la Dirección General de Aviación Civil se elaboren considerando las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que podrían ser formalmente establecidas en caso de establecer una longitud de pista de 1.650 metros, una franja de 1.770 metros de largo por 150 metros de ancho y unas RESASs de 90 metros de largo por 90 metros de ancho”*.

En cuanto a las afecciones sobre el territorio, el Informe, señalando que la totalidad del término de Irun se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, indica que las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas que no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos, modificaciones del terreno u objeto fijo, así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

En este sentido el Informe establece que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun incorpora correctamente entre sus planos normativos A-3 denominado "Servidumbres Aéreas según legislación aplicable" y la serie de planos A-4 denominada "Detalle de Afecciones Aeronáuticas", los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, dejando constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

Señala a continuación el Informe que en particular, el término municipal de Irun se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, Superficie Horizontal Interna, Superficie de Subida de Despegue, Superficie de Aproximación, Superficie de Transición, Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro no direccional de muy alta frecuencia (DMEIDVOR), la Zona de Seguridad del equipo medidor de distancias y radiofaro no direccional de muy alta frecuencia (DMEIDVOR), la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra IAC3, Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra IAC1, Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra IAC2 y Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra IAC3.

#### Superficie horizontal interna y superficie cónica

En relación a estas superficies limitadoras, el Informe señala que con carácter general se informa desfavorablemente, a estos efectos y conforme a la documentación recibida, la reclasificación o, en su caso, la recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de las construcciones, postes, antenas, carteles, etc., vulnere dichas superficies.

A continuación relaciona la existencia de zonas del término municipal de Irun en las que el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna o la Superficie Cónica,

refiriéndose como es el caso, entre otros, al suelo urbano en el entorno de Urdaine, Blaia, Ibarrola Borda, Eskortza, al sur de Mendibil (norte de Lindaberri), Lapitze (entre Oñaurre y Txenperenea), al sur de ciudad jardín (incluido en Oñaurre) y al sureste de Erromerita. también los ámbitos de planeamiento de suelo urbano: 6.2.09 Ronda Sur y Enlace, 6.3.03 Gain Gainean, los sectores de suelo urbanizable sectorizado: 6.2.01 Oñaurre, 6.2.06 Txenperenea, 6.2.09 Ronda Sur y Enlace, 7.2.08 Matxalagain, 8.2.05 Blaia.

Asimismo incluye en esta relación el ámbito de planeamiento de Suelo Urbanizable No Sectorizado 9.1.02 epele, parte del Suelo No Urbanizable Zona Rural Agroganadera y Campiña (RAC), situada en el entorno del ámbito 7.2.08 Matxalagain, parte del Suelo No Urbanizable en una amplia zona del centro del término municipal, en particular gran parte del ámbito de ordenación del Plan Especial de Olaberria Mokozorrotz, la práctica totalidad del ámbito de ordenación del Plan Especial de La Regata de Ibarrola, los entornos de Pokopandegi, Aldaratarreta, Erortza, Atsegin Arri, Uniketa, Erlaitz, Arramastegui, Lurpeondo, Burkalleko Gana, Trabaleku, Malkorra Y Oretetako Muinoa.

También incluye entre estas situaciones en las que el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna o la Superficie Cónica, el suelo calificado como Sistema General en Suelo No Urbanizable situado al Norte de Elatzeta, al Sur - Suroeste de Lindaberri, Noroeste de Ibarrola, Noreste de Olagarai y Oeste de Puntta. Igualmente los Equipamientos existentes en suelo no urbanizable Depósito Iparraguirre, Potabilizadora Elordi, Servicios del Txingudi, Depósito Maxalagain, Gaseoducto Aldebe, Tenis Txingudi, Campo de Tiro San Marcial, Colegio Siutz y Depósito Harrizurreta, parte del trazado de la red (TAV), en el entorno de Elatzeta, Altamirako Gaina, Oeste de Ibarrola, Olagarai y Oeste de Puntta.

A continuación el Informe recoge una relación de otros terrenos y ámbitos en los que teniendo en cuenta las cotas del terreno sobre el nivel del mar, según la cartografía disponible, la cota de las servidumbres aeronáuticas y aún no existiendo referencia a las alturas de todas las construcciones e instalaciones previstas o que pudieran permitirse en la documentación recibida, se estima que se puede producir la vulneración de las servidumbres aeronáuticas por dichas construcciones e instalaciones.

En esta situación se incluye el Suelo Urbano situado en el entorno de Larrazuri, Gaztelu, Arribillaga, Urdaine, Azken Portu, Artiga, Oeste de Ibarrola Borda, Oeste de Harrobia, Norte de Arbes, Mendibil, Larreaundi, Este de Hijas de La Cruz, Estación Irun Colón, entorno lapitze, belaskoenea, Norte de Ciudad Jardín, entorno de Ventas, entorno de Urbanización Jaizkibel, Oeste de Animazar, Noreste de Landetxe y entornos de Erromerita, Eskortza y El Pinar.

También considera que podría producirse la vulneración de las servidumbres aeronáuticas por construcciones e instalaciones existentes o autorizables en los siguientes ámbitos de planeamiento de Suelo Urbano: 0.2.01 Entorno Estación, 1.2.01 Tesa, 1.2.02 Calle Araba Oeste, 1.2.06 Andrearriaga, 1.2.13 Ventas Centro, 1.2.14 Calle Araba Este, 1.3.1 1 Arretxeko Malda, 2.2.03 Wagon-Lits, 5.1.01 López de Becerra, 5.2.06 Almirante Arizmendi, 5.2.10 Artaleku, 5.2.16 Aldapeta, 5.2.08 Casino, 5.2.09 Ikust Alai, 5.3.10 Fermín Calbetón, 5.3.1.1 San Juan-Etxeandia, 6.1.01

Lartzabal, 6.2.02 Oña, 6.2.08 Alei, 6.3.01 Alarde, 8.1.05 José María Franco, 8.2.03 Ernauteña, 8.2.06 Gazteluberri, 8.2.07 Gaztelu, 8.1.07 Gazteluzahar. En igual situación señala los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado 1.1.10 Prolongación Araso Norte, 2.1.08 Zabaleta y 9.1.01 Urune, así como en el entorno de la vulneración del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable indicado en la situación anterior.

Con respecto a todas estas situaciones el Informe reconoce que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun recoge correctamente tanto en las Normas Urbanísticas como en las Fichas de los Ámbitos de planeamiento una serie de disposiciones que aseguran el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria en caso de plantearse nuevas edificaciones o instalaciones en los ámbitos de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Adicionalmente menciona que el Ayuntamiento de Irun ha acreditado que la Revisión del Plan General en tramitación no contempla reclasificaciones que aumenten la altura máxima de las edificaciones permitidas en determinadas zonas de Suelo Urbano con respecto al planeamiento vigente, tal y como se especifica en las Acreditaciones presentadas por el Ayuntamiento de Irun de 26 de junio de 2013.

No obstante lo anterior, en el Informe se estima que se podría producir la vulneración de las servidumbres aeronáuticas por las construcciones propuestas en determinadas zonas de Suelo Urbano calificadas como "IC-2" e "IP-2", entre otros, en el entorno de Ventas y de Belaskoenea.

En relación con esta corrección del documento, y en un escrito de Acreditaciones complementarias el Ayuntamiento de Irun acredita adicionalmente para estas zonas, que *"las zonas de Suelo Urbano calificadas como "IC-2" e "IP-2", entre otros, en el entorno de Ventas y de Belaskoenea son Suelos Urbanos en el vigente planeamiento municipal y no se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) ni se aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento municipal."*

También se estima en el Informe que en relación con el ámbito de planeamiento 6.2.06 Txenperenea, ámbito donde el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna, la Ficha Urbanística correspondiente recoge como condición que la altura de las construcciones propuestas no superará la cota de 78 metros sobre el nivel del mar, no obstante lo cual, no queda expresamente acreditado que dicha cota no podrá ser sobrepasada por las edificaciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), razón por la cual deberá modificarse la correspondiente Ficha Urbanística como sigue:

En el apartado 2.- Criterios y Objetivos Generales de Ordenación de la Ficha de 6.2.06 Txenperenea, donde decía: "Respetar las condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, limitando la altura .... etc.", esta corrección del documento se ha realizado sustituyéndolo por el texto:

*“Respetar las condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, limitando la altura del aprovechamiento edificatorio (cota máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) 78.00 m.s.n.m. para que las parcelas tengan garantizada la futura autorización a sus edificaciones.”*

En el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la misma Ficha de 6.2.06 Txenperenea, donde decía: “Las nuevas construcciones propuestas no superarán la cota de 78 metros sobre el nivel del mar” esta corrección del documento se ha realizado sustituyéndolo por el texto:

*“ Las nuevas construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no superarán la cota de 78 metros sobre el nivel del mar.”*

Asimismo, en la mencionada Ficha Urbanística del mismo ámbito se recoge la condición indicada en el informe de esta Dirección General de 10 de abril de 2007 en lo relativo a que donde decía: “Se balizará aquella edificación, poste de iluminación o antena, de todo el conjunto, que resulte ser la más elevada.” Esta corrección del documento se ha realizado sustituyéndolo por el texto:

*“deberá balizarse aquella edificación, poste de iluminación o antena, de todo el conjunto, que resulte ser más elevada conforme a lo establecido en el capítulo 6 del Anexo 14 de OACI (balizamiento diurno: luces de destellos de alta intensidad tipo A; balizamiento nocturno: luces de mediana intensidad tipo 5).”*

### Superficie de Aproximación, Superficie Subida de Despegue y Superficie de Transición

En relación a estas superficies limitadoras, el Informe señala que con carácter general se informa desfavorablemente, a estos efectos, la reclasificación o, en su caso, la recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de la superficie de aproximación, de subida de despegue y de Transición, o bien la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc., que vulneren dicha superficie.

A continuación relaciona el Informe la existencia de zonas del término municipal de Irun en las que el propio terreno vulnera la Superficie de Aproximación, de Subida de despegue y de Transición, refiriéndose como es el caso, entre otros, al suelo urbano situado al Sureste de Erromerita y en el entorno de Ipartxiki (colindante con el ámbito de planeamiento 2.1.05 Urdanibia-Zubieta, parte del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 2.1.05 Urdanibia-Zubieta, el Suelo No Urbanizable en el entorno de Artia, Mokorrotz, Etxeberri, Antuju, Elatzeta y Plaia, el suelo calificado como Sistema General en Suelo No Urbanizable situado al Norte de Etxeberri y en el entorno de Mokozorrotz, así como parte del trazado de la red (TAV), en el entorno de Artia.

Asimismo y teniendo en cuenta las cotas del terreno sobre el nivel del mar, según la cartografía disponible, la cota de las servidumbres aeronáuticas, y aun no existiendo referencia a las alturas de todas las construcciones e instalaciones previstas o que pudieran permitirse en la documentación recibida, se estima que se puede producir la vulneración de las servidumbres aeronáuticas por dichas construcciones e instalaciones, entre otros ámbitos, en parte del Suelo Urbano situado al Sur de Mendulu, al Oeste de El Pinar, en el entorno de Urbanización San Miguel, Anaka, Ipartxiki, Urdanibia Errota, Puianaberri, Soroxarreta, Belaskoenea, Eskortza, Erromerita, Ventas y al Oeste de Centro Comercial Txingudi.

Igualmente señala que también podría producirse la vulneración de las servidumbres aeronáuticas por las construcciones e instalaciones previstas o que pudieran permitirse en los ámbitos de planeamiento de Suelo Urbano: 1.1.02 Araso Norte, 1.1.13 Atalaia, 1.1.14 Semezarrango Malda, 3.1.01 San Miguel-Anaka, 4.2.05 Santiago Urtizbera, concretamente los terrenos de la zona más occidental, así como en el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado 1.1.12 Araso-Sasikoburua y en el entorno de la vulneración del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable indicada en la situación anterior.

El Informe señala que igualmente, convendría que se hiciera constar, lo que se llevará a cabo en su momento oportuno, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

*"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de la maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres"*

Con respecto a las anteriores precisiones, el Informe reconoce que el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun recoge correctamente tanto en las Normas Urbanísticas como en las Fichas de los ámbitos de planeamiento una serie de disposiciones que aseguran el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria en caso de plantearse nuevas edificaciones o instalaciones en los ámbitos de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, y que además, en las Acreditaciones presentadas por el Ayuntamiento de Irun de 26 de junio de 2013, se acredita que la Revisión del Plan General en tramitación no contempla reclasificaciones que aumenten la altura máxima de las edificaciones permitidas en determinadas zonas de Suelo Urbano con respecto al planeamiento vigente,

No obstante lo anterior, en el Informe se estima que se podría producir la vulneración de las servidumbres aeronáuticas por las construcciones propuestas en determinadas

zonas de Suelo Urbano calificadas como "IC-2", entre otros, en el entorno de Belaskoenea.

En relación con esta corrección del documento, el Ayuntamiento de Irun acredita adicionalmente para estas zonas, que *"las zonas de Suelo Urbano calificadas como "IC-2", entre otros, en el entorno de Belaskoenea son Suelos Urbanos en el vigente planeamiento municipal y no se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) ni se aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento municipal."*

También se estima en el Informe que en relación con el ámbito de planeamiento 3.1.01 San Miguel-Anaka, si bien la ficha urbanística correspondiente recoge expresamente que "( ... ) en el documento de esta ficha urbanística se incluye el plano de propuesta de servidumbres aeronáuticas evacuado en el informe de la DGAC de 15 de febrero de 2012", se ha comprobado que dicho plano no ha sido incluido.

En relación con esta corrección del documento, se subsana esta errata incorporando en la Ficha el ámbito de planeamiento 3.1.01 San Miguel-Anaka, el correspondiente plano de Servidumbres Aeronáuticas de aplicación.

#### Superficies de limitación de alturas de Instalaciones Radioeléctricas

En relación a estas superficies limitadoras, el Informe señala que con carácter general se informa desfavorablemente, a estos efectos, la reclasificación o, en su caso, la recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de las superficies de limitación de alturas de las instalaciones radioeléctricas, que no deben ser sobrepasadas en altura por ningún elemento, de acuerdo con el Artículo 15 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, o bien que la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc., vulnere dichas superficies.

Se señala que existen zonas del término municipal de Irun en las que el propio terreno vulnera la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro no direccional de muy alta frecuencia (DMEIDVOR) en el entorno de MENDIBELTZ, en concreto los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en categoría de Suelo Rural Forestal (RUFO).

Sin embargo, el Informe reconoce que al respecto, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun recoge en las Normas Urbanísticas una serie de disposiciones que aseguran el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria en caso de plantearse nuevas edificaciones o instalaciones en los ámbitos de Suelo No Urbanizable.

### Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las aeronaves

En relación a estas servidumbres aeronáuticas, el Informe señala que con carácter general se informa desfavorablemente, a estos efectos y conforme a la documentación recibida, la reclasificación o, en su caso, la recalificación que aumente las alturas de aquellas zonas en que el terreno vulnere o se encuentre próximo a las cotas de las Superficies de Operación de las Aeronaves, o bien la altura de construcciones, postes, antenas, carteles, etc., vulnere dichas superficies.

Señala a continuación que entre otros ámbitos afectados por la Superficie de Aproximación Frustrada IAC3, Áreas de Aproximación Intermedia IACI e IAC2 y Área de Aproximación Intermedia IAC3, se encuentran diferentes tipos de Suelo No Urbanizable situados al Sureste del término municipal, en concreto aquellos calificados como Zona Rural Forestal (RUFO) y Zona Rural de Especial Protección (REP).

No obstante, teniendo en cuenta las cotas del terreno sobre el nivel del mar, según la cartografía disponible, la cota de las servidumbres aeronáuticas en los ámbitos mencionados en el párrafo anterior, y aún no existiendo referencia a las alturas de todas las construcciones e instalaciones previstas o que pudieran permitirse, hay cota, en principio suficiente, para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

### Zonas de Seguridad de Instalaciones Radioeléctricas

En relación a estas Zonas de Seguridad, el Informe señala que se encuentran afectados, por las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, terrenos dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

Entre otros ámbitos solapados parcialmente con la zona de seguridad del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (DMEIDVOR), se encuentra el Suelo No Urbanizable "Zona Rural de Especial Protección (REP)" al Sureste de Etxeberri, dentro del ámbito de ordenación del Plan Especial Olaberria-Morkozorrotz.

No obstante el Informe reconoce que al respecto, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún recoge en el apartado 5 del artículo 5.1.13 de sus Normas Urbanísticas una disposición que asegura el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria en caso de plantearse nuevas edificaciones o instalaciones en los ámbitos de Suelo No Urbanizable.

### Otras Consideraciones

El Informe pasa a continuación a tratar de otras consideraciones de su competencia, señalando en primer lugar que como se ha informado en anteriores ocasiones, se ha detectado la existencia de una red aérea de distribución de energía eléctrica que atraviesa el término municipal. En el entorno de Egurmendi, Gorroaga, Zabate Enea, Altamira, Beko Errota, Ibarrola, Olagarai, Botenea y Puntta, el propio terreno vulnera en gran parte de su trazado las Superficies Horizontal Interna y Cónica; asimismo, existe riesgo de que las redes de distribución vulneren las Superficies de Aproximación, de Subida de Despegue y de Transición, entre otros, en el entorno de Leriñenea, Soroxarreta y Puianaberri.

En relación con estos elementos previamente existentes en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o en zonas donde existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura.

Debido a la aprobación y publicación del Real Decreto 297/2013, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, y en base a lo prescrito en el Informe, en relación con esta corrección del documento, se modifican las disposiciones incluidas tanto en las Normas Urbanísticas, arts. 0.2.11-2, 0.2.11-3 y 5.1.13-7 como en las Fichas de los ámbitos de planeamiento, de forma que los anteriores textos:

"Al encontrarse el término municipal de Irun incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares). "

"La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas."

han quedado sustituidos por los siguientes textos:

*"Al encontrarse el término municipal de Irun incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, será preciso el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares). "*

*"La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013."*

En segundo lugar, entre las otras consideraciones que contiene el Informe, está la de que se debe hacer referencia en la normativa de la Revisión del Plan General a la nueva redacción del artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas que ha sido modificado por Real Decreto 297/2013.

En relación con esta corrección del documento, se ha añadido un epígrafe adicional al art. 0.2.11-2 de la Normativa, con el siguiente texto que recoge íntegramente lo prescrito en el Informe:

*"En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.*

*Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:*

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.*
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.*
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole."*

### Acreditaciones presentadas por el Ayuntamiento de Irun

Finalmente, el Informe hace mención al escrito de Acreditaciones presentado por el Ayuntamiento de Irun el 26 de junio de 2013 en el sentido de que es necesario realizar unas precisiones sobre algunas zonas que no figuraban en el mismo, de forma que en un escrito de Acreditaciones complementarias y en relación con esta corrección del documento, tal y como ya se ha explicado más arriba al tratar las cuestiones concernientes a la Superficie Horizontal interna y Superficie cónica, el Ayuntamiento de Irun acredita adicionalmente, que *“las zonas de Suelo Urbano calificadas como "IC-2" e "IP-2", entre otros, en el entorno de Ventas y de Belaskoenea son Suelos Urbanos en el vigente planeamiento municipal y no se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) ni se aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento municipal.”*

Establece el Informe más adelante que en el caso de que el Ayuntamiento de Irun no hubiese acreditado los anteriores puntos, los suelos "IC-2 e "IP-2" antedichos deberán cumplir con las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

### Subsanaciones

Todas las subsanaciones a las que hace referencia el Informe a lo largo del mismo y que recoge en el epígrafe así titulado, así como las Acreditaciones complementarias, están mencionadas en esta Memoria, al haber realizado la referencia a cada uno de los epígrafes del Informe, y lógicamente también se han recogido en las correspondientes partes del documento, de forma que una vez sea aprobado provisionalmente el nuevo documento de la Revisión del Plan General, acompañado de la Acreditación Complementaria, deberá ser remitido a la DGAC, previamente a su aprobación definitiva, para que este organismo pueda verificar el adecuado cumplimiento de las subsanaciones y la exactitud de todas las correcciones.

### Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Señala finalmente el Informe que *“con independencia de lo indicado en el mismo respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que al encontrarse la totalidad del término municipal de Irun incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584172 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento”*.

Añadiendo que *“Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las*

*servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad. En caso de que se planteen actuaciones, aun las no amparadas expresamente en el planeamiento, que vulneren dichas Servidumbres Aeronáuticas, la correspondiente solicitud de autorización ha de incorporar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, estudio aeronáutico que deberá estar firmado por un técnico competente”.*

### Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, el Centro Directivo de la DGAC informa favorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, condicionado a que el Ayuntamiento de Irún presente las correspondientes acreditaciones, y a que se realicen en el documento de planeamiento las subsanaciones e incorporaciones que permitan acreditar que en caso de contradicción con cualquier disposición de las Normas Urbanísticas, prevalecerá lo establecido por la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas.

## **INFORMES PREVIOS A LA AP. DEFINITIVA -PGOU DE IRUN-**

### **INTRODUCCIÓN A LOS INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Documento de Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Irun, previo acuerdo del pleno municipal, y con arreglo a la legislación, se ha sometido al informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, al tiempo que ha obtenido los certificados para la transferencia de Vivienda Pública y Alojamientos Dotacionales, y el Informe Definitivo de Impacto Ambiental.

La Comisión de Ordenación del Territorio por su parte, para la valoración de determinados aspectos del documento de Plan General de Irun, se ha servido de informes que por su cuenta solicitó a distintos organismos. Siendo así, el certificado de acuerdo de la Comisión, remite la valoración de determinadas cuestiones a los citados informes que han obtenido, los cuales adjunta.

Por otro lado, en lo que al cumplimiento de la legislación sectorial se refiere, el documento ha sido informado favorablemente previamente a la aprobación definitiva por la Dirección de la Costa y el Mar, así como a la Dirección General de Aviación Civil; tal y como se da cuenta en este documento.

Con todo, el Ayuntamiento de Irun tal y como se expone a continuación, ha valorado y atendido todas las determinaciones de los informes que con motivo de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General han sido emitidos.

**AD-1****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Valoración en Materia de Ordenación del Territorio

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DE INFORME:**

Entre las funciones de la Comisión de Ordenación del Territorio (en adelante COTPV) está la de informar los Planes Generales de Ordenación Urbana. El Plan General, una vez aprobado provisionalmente, tiene que ser sometido a informe de la COTPV que es vinculante en lo referente a la acomodación del Plan General a los instrumentos de ordenación territorial y a todos aquellos aspectos sectoriales que, con arreglo a la normativa aplicable y a proyectos de carácter supramunicipal aprobados, resulten de la competencia de la Administración estatal, autonómica o foral, incluido el informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

En ningún caso se podrá aprobar definitivamente el Plan General sin informe de la COTPV, no obstante el informe emitido fuera de plazo (más de tres meses) podrá no ser tenido en cuenta en la aprobación definitiva. Si bien lo dicho, la COTPV emitió informe a la revisión del Plan General de Irun dentro de plazo, en fecha 23 de julio de 2014.

La COTPV valora el Plan General de Irun en relación a varias materias, para lo cual se ha servido de informes que a su cuenta, y para la elaboración del documento que remite al ayuntamiento, ha solicitado a distintos departamentos y administraciones sectoriales.

En su apartado primero, el informe valora el **Modelo Territorial** que se propone para Irun.

Primeramente, se refiere al **Medio Físico**, valorando favorablemente la zonificación del suelo no urbanizable y la regulación de espacios con régimen de protección. En cualquier caso, remite la valoración definitiva al *Informe de la Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental*, que en el contexto del Informe Definitivo de Impacto Ambiental se expone en apartados posteriores de este documento. La COTPV solicita incorporar texto literal de la Ley del suelo en lo que a las licencias de nueva edificación en suelo no urbanizable se refiere. A su vez, valora el cumplimiento del PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos considerando la necesidad de incorporar a las fichas de los ámbitos afectados por regatas, la distancia concreta de sus respectivos retiros. Por último, remite la valoración con respecto a las zonas afectadas por inundabilidad al *Informe de la Agencia Vasca del Agua* que también se expone más adelante.

Seguidamente, se refiere a la propuesta con respecto a las **Infraestructuras Ferroviarias**, remitiendo su valoración a dos informes: *Informe de la Dirección de Infraestructuras Ferroviarias del 19 de junio de 2014*, e *Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del 29 de mayo de 2014*. El primero de ellos, el de la administración autonómica, se refiere a "Y vasca" señalando que el documento debe recoger la delimitación de la nueva red, así como su banda de reserva según el Plan Territorial vigente calificándolo de sistema general ferroviario. Además, con respecto a la línea de ETS se refiere a la afección a las zonas de Araso, Ventas y Kostorbe; así, solicita sea respetada la zona de protección y se compatibilicen en las propuestas de los ámbitos el Dominio Público Ferroviario, lo cual ya se contempla en el Plan. Además, hace constar que esta administración no prevé la unificación de los apeaderos en Ventas. A este respecto, el ayuntamiento ha incluido la propuesta de unificación como un indicador de mejora desde la perspectiva urbana si bien la competencia para su ejecución es de las administraciones ferroviarias.

La Dirección General de Ferrocarriles, administración del estado, informa en relación a la propuesta del Entorno de la Estación; en este sentido, advierte que el Ministerio de Fomento no ha concluido sus estudios técnicos, y que no dispone de una propuesta definitiva de intervención, por lo que no procede la modificación de la calificación urbanística de los terrenos. El Plan ya especificaba que las determinaciones que en él se recogen son indicativas y dependen de las determinaciones de los estudios técnicos del ministerio; si bien, tras el último informe, el Plan mantiene el sistema general ferroviario e indica una posible calificación global posterior.

En relación a los **Espacios Libres y Equipamientos**, la COTPV valora favorablemente la zonificación y su superficie. Y con respecto a los **Asentamientos Residenciales**, se informa favorablemente el *Modelo y Cuantificación Residencial*, así como la *Reserva de Viviendas sujetas a Régimen de Protección Pública*, si bien remite valoración final al informe de la *Viceconsejería de Vivienda*; la cual en fecha 21 de noviembre de 2014 ha evacuado informe favorable como se verá más adelante.

Por último, dentro de la valoración del Modelo Territorial, la COTPV informa con respecto al **Suelo Destinado a Actividades Económicas**. En cuanto a la *Ordenación y Cuantificación*; primero, considera que la reserva de suelo destinada a actividades económicas en el Entorno de la Estación es insuficiente; y segundo, valora desfavorablemente la delimitación, en su actual configuración, del ámbito Prolongación Araso Norte. Con respecto a la *Ordenación de Grandes Equipamientos Comerciales*, informa desfavorablemente el uso comercial en el ámbito Araso Sasikoburua, y solicita al ayuntamiento que delimite los ámbitos de Actividades Económicas y Plataformas Logísticas que serán susceptibles de albergar un gran equipamiento comercial recogiendo la normativa de aplicación al respecto.

En este sentido, las valoraciones con respecto al **Modelo Territorial** quedan realizadas, si bien señala dos **aspectos con carácter no vinculante**; primero, considera que la delimitación de los ámbitos de Urune y Epele no son acordes con los valores naturalísticos del valle de Olaberria, aunque en apartados anteriores ha informado favorablemente la zonificación del Plan y ha señalado la positiva apreciación con respecto al planteamiento del Plan Especial de dicho valle; y segundo, a efectos

puramente técnicos, considera más apropiado incorporar las fichas de los ámbitos de suelo urbano que ya han sido ejecutados, refiriéndose a la opción que otros ayuntamientos han elegido, mientras que el Plan General de Irun ha optado, siguiendo el modelo del año 99, por establecer grados en su calificación pormenorizada igualmente válido.

Es importante señalar que la Comisión de Ordenación del Territorio considera que una vez introducidas las modificaciones que derivan de la valoración de su informe, el ayuntamiento puede aprobar definitivamente el Plan General sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe.

En apartados posteriores, el informe remite la valoración en materia de: **Aviación Civil, Ferrocarriles, Infraestructuras del Transporte, Aguas, Costas, Agricultura y Ganadería, Medio Ambiente, y Vivienda**, a los informes que las administraciones competentes en dichas materias han emitido a solicitud en este caso de la COTPV.

En materia de **Aviación Civil**, la Dirección General del Ministerio de Fomento, remitió a la COTPV informe (el 10 junio de 2014) que anteriormente hizo llegar al ayuntamiento de Irun (el 21 de octubre de 2013), en el que se señalaba el carácter favorable del mismo al certificarse el cumplimiento de todas las condiciones impuestas anteriormente.

En materia de **Ferrocarriles**, la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento evacuó informe el 29 de mayo, en los términos ya expuestos en párrafos anteriores.

En materia de **Infraestructuras del Transporte**, la Dirección de Infraestructuras del Transporte de Gobierno Vasco evacuó informe el 19 de junio de 2014, en los términos ya expuestos en párrafos anteriores.

En materia de **Aguas**, la Agencia Vasca del Agua -Ura evacuó informe el 16 de junio de 2014 con carácter favorable, y sujeto a una serie de condiciones. Solicitaba la eliminación del párrafo que en las normas se refiere a la posibilidad de que el planeamiento ordene construcciones o usos en la zona de cauces fluviales, solicitaba también, que el Ente Gestor (Servicios de Txingudi en este caso) emitiera escritor de conformidad que justifique la suficiencia de las redes locales para recoger y tratar las nuevas necesidades derivadas de las propuestas del plan, y por último solicitaba que las actuaciones que se vayan a acometer en los dominios hidráulicos o marítimo-terrestres así como en sus zonas de protección, cuenten con autorizaciones y concesiones necesarias.

En materia de **Costas**, la Dirección General de la Costa y el Mar evacuó informe el 24 de julio de 2014, en el que hacía constar la necesidad de solicitar a esta administración informe previo a la aprobación definitiva, por lo que en fecha 25 de septiembre el ayuntamiento remitió nueva documentación para su valoración definitiva. En apartado posterior se desarrolla la valoración de Costas, y la atención a las consideraciones emitidas.

En materia de **Agricultura y Ganadería**, la Dirección de Gobierno Vasco evacuó informe el 25 de junio de 2014 que en el contexto del Informe Definitivo de Impacto Ambiental se expone en apartado posterior.

En materia de **Medio Ambiente**, la Dirección de Administración Ambiental y la Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental evacuaron informes el 8 de julio de 2014 que en el contexto del Informe Definitivo de Impacto Ambiental se exponen en apartados posteriores.

En materia de **Vivienda**, la Viceconsejería de Gobierno Vasco evacuó informe el 18 de julio de 2014, que en el contexto la valoración de estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales se exponen en el apartado posterior.

### **CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

El documento del Plan General de Irun recoge las determinaciones que derivan de las valoraciones expuestas, así:

La normativa del Plan ha transcrito texto específico de la Ley del Suelo en cuanto a licencias de nueva edificación en el suelo no urbanizable; cabe señalar que el documento ya establecía la obligación de cumplir con la Ley en este sentido, si bien, la COTPV ha entendido conveniente recoger el texto nuevamente el Plan General.

Se ha incorporado a las fichas de los ámbitos afectados por regatas los retiros que señala el PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos. En este caso, igualmente, las fichas señalaban la afección que existe en estos ámbitos al PTS y remitían al cumplimiento de su normativa; la COTPV ha entendido no obstante que se debían especificar las distancias en cada caso.

En materia de Aguas, y atendiendo al informe emitido por el organismo competente, la regulación del régimen jurídico de las zonas calificadas globalmente como cauces fluviales, ha eliminado el párrafo que se refería a la posibilidad de ordenar en el suelo o en el subsuelo de estas zonas usos o construcciones de dominio público o privado. El citado párrafo se había incorporado a efectos de recoger situaciones tales como puentes de uso público, peatonal o rodado sobre los canales. En cualquier caso, y a efectos de dar cumplimiento a la condición impuesta, el texto ha sido eliminado; de forma que, en cada caso, y si surge la necesidad de ejecutar obras de este tipo, será tratada conforme a la legislación que opere en ese momento.

Las Normas también son más específicas con la normativa de aplicación en los dominios hidráulicos y de Costas, así como las fichas que afectadas por el plan hidrológico han incorporado nuevo texto de cumplimiento de normativa y consenso con las administraciones sectoriales.

Derivadas de las afecciones ferroviarias, el documento ha recogido la calificación global de sistema general como condición superpuesta a la zonificación; además, en los ámbitos Araso-Sasikoburua, y Entorno de la Estación, las superficies afectadas se

han calificado como Sistema General Ferroviario. También se ha completado la ficha del ámbito Kostorbe para compatibilizar el dominio ferroviario con sus accesos viarios.

Por último, dada la valoración que la COTPV realiza en cuanto a las propuestas de Actividades Económicas, el documento propone la suspensión del ámbito prolongación de Araso Norte y elimina la alternativa que se barajaba con la posibilidad de albergar actividad comercial en el ámbito Araso-Sasikoburua.

También, en cumplimiento del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Ordenación de Grandes Equipamientos Comerciales, se han delimitado los polígonos de Actividades Económicas y Plataformas Logísticas que serán susceptibles de albergar un Gran Equipamiento Comercial. Así, se han establecido los límites comerciales que señala el citado PTS para las zonas que no se encuentran en el núcleo urbano de Irun, con la incorporación de un nuevo plano y completando la normativa al respecto.

**AD-2****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Viceconsejería de Vivienda**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Valoración en Materia de estándares de Vivienda de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DE INFORME:**

En materia de Vivienda, la Viceconsejería de Gobierno Vasco evacuó informe el 18 de julio de 2014, considerando que las fichas de los ámbitos debían incluir todos los datos relativos al incremento de edificabilidad residencial a fin de poder calcular correctamente los estándares tanto de vivienda pública como de alojamientos dotacionales.

En fecha 21 de noviembre de 2014, la Viceconsejería evacúa nuevo informe, en este caso con carácter favorable en relación a las determinaciones con respecto a los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.

Finalmente, se han recibido los certificados autorizando la transferencia para el cumplimiento de los estándares en los ámbitos que el Plan propone.

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

En atención al primer informe de la Viceconsejería del 18 de julio, las fichas de los ámbitos que con respecto a la situación vigente sufren un incremento de edificabilidad residencial, han incorporado los datos del incremento, de forma que figuren todos los números para el cálculo del estándar de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.

**AD-3****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:****Viceconsejería de Medio Ambiente****TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Informe Definitivo de Impacto Ambiental

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DE INFORME:**

Según el artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la competencia sustantiva para la aprobación del Plan reside en el Ayuntamiento de Irun; por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 3/1998, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma la emisión del **informe de impacto ambiental** que exprese, a los solos efectos ambientales, su parecer sobre aquél, así como sobre las medidas de carácter preventivo, corrector o compensatorio que, en su opinión, debieran acompañar a la ejecución del mismo.

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, se ha realizado de conformidad con la Ley 9/2006, con la Ley 3/1998 y con el procedimiento regulado por el Decreto 183/2003 y culmina con la Resolución de 25 de noviembre de 2014 de la Dirección de Administración Ambiental por la que se formula **informe definitivo de impacto ambiental** (en adelante **IDIA**) de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

El IDIA, en relación a los **Objetivos estratégicos y Alternativas consideradas**, valora muy positivamente que se haya descartado el ámbito de Olaberria para el desarrollo de actividades económicas, si bien aprecia que el desarrollo de ciertas áreas residenciales o de actividades económicas (Residencial Jaizkibel, Ernautenea, Prol. Araso Norte, Zabaleta, Urdanibia Zubieta) pudieran no contribuir al criterio de "impulsar la movilidad sostenible".

Además, señala en cuanto al desarrollo de ámbitos con problemas de inundabilidad, que será el desarrollo pormenorizado y los proyectos los que deberán tener en cuenta los criterios de uso de suelo en función de su grado de inundabilidad establecidos por URA. (ámbitos afectados: Urdanibia Zubieta, Blaia, Lastaola Postetxea).

En lo que respecta al desarrollo pormenorizado del ámbito de Urdanibia - Zubieta, en el IDIA se reproduce la recomendación que se realizaba en la evaluación estratégica del PGOU de Hondarribia.

El informe insiste en que el planeamiento municipal debe dotar de la adecuada protección a las formaciones de mayor interés del municipio, incluyéndolas en categoría ZEP, haciendo una referencia particular a que los ámbitos Prolongación Oianzabaleta, Araso Sasikoburua y Residencial Jaizkibel deberían incorporar la

necesidad de que la ordenación pormenorizada preserve las masas de vegetación arbórea.

En relación con los **Planes analizados**, se señala que se deberá adoptar para el Parque Natural de Aiako Harria la zonificación y regulación establecida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y su Plan Gestor, o establecer una categoría general que lo remita a éstos. Asimismo, se recomienda que la normativa de los Condicionantes Superpuestos de Espacios Naturales Protegidos recoja expresamente el régimen Natura 2000 y que sobre el paisaje, se tenga en cuenta el Decreto de referencia que establece que será el planeamiento urbanístico el que exija la formulación de estudios de integración paisajística.

En relación con el **sapo corredor**, se señala que se deberá aclarar la compatibilidad de la preservación del sapo corredor con la propuesta de Urdanibia Zubieta y se recomienda que la normativa particular de este ámbito asegure la identificación de flora catalogada y defina medidas a adoptar.

Igualmente, señala que se deberán identificar las **zonas de interés geológico** del Inventario de los Estudios Geomorfológicos Analísticos.

Respecto al **examen de alternativas**, el IDIA considera adecuado el análisis realizado y justifican las soluciones adoptadas tanto para el trazado viario como para los desarrollos residenciales y de actividades económicas. Sobre la Identificación y valoración de los impactos, se resalta que se ha descartado la solución viaria que ocupaba Plaiaundi.

En relación con el tratamiento de **la afección acústica**, se señala que se ha incorporado la zonificación acústica y que el ayuntamiento deberá velar por el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica con determinaciones precisas en el Plan y en los desarrollos, recordando que no se podrán ejecutar futuros desarrollos en áreas que incumplan los objetivos de calidad acústica.

Por otra parte, el IDIA considera adecuado las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, así como el programa de supervisión.

En cuanto a las actuaciones que deben ser redefinidas o suprimidas por suponer un impacto cuya magnitud es superior al umbral aceptable, el IDIA considera que el desarrollo del ámbito **Prolongación Araso Norte** debe ser desestimado.

Finalmente, se recomienda promover en el planeamiento de desarrollo las directrices ambientales recogidas en el Documento de Referencia de la RPGOU.

Además del IDIA, en la consideración de los aspectos medio ambientales hay que tener en cuenta que en Sesión 3/2014 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el 23 de julio, se incorporan una serie de informes sectoriales que igualmente son contestados en este apartado.

## CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:

La incorporación de determinaciones ambientales se ha producido desde los momentos iniciales de la revisión del PGOU. Fruto del proceso de participación y del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) realiza una valoración cualitativa y una referenciación particularizada de los criterios ambientales, todo ello aplicado a la escala del Plan General.

En este sentido, se entiende que las propuestas del PGOU son coherentes con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Irun y no se comparte lo señalado en el IDIA de que el desarrollo de las áreas residenciales, Residencial Jaizkibel y Ernautenea y de las áreas de actividades económicas Zabaleta (ámbito no sectorizado) y Urdanibia-Zubieta *"no contribuyen a impulsar la movilidad sostenible"*, dado que todos ellos quedan integrados en la trama urbana actual y se apoyan en las infraestructuras ya existentes, sin que sea necesario, en ninguno de los casos, realizar nuevos accesos específicos, además de que algunos de ellos (Ernautenea y Zubieta) cuentan con transporte público.

El documento para la aprobación definitiva incorpora en los ámbitos de nuevos desarrollos afectados por riesgo de inundabilidad (Urdanibia-Zubieta, Blaia y Lastaola Postetxea) la necesaria compatibilización de los usos que se ordenen en función del grado de inundabilidad, de acuerdo con los criterios establecidos por la Agencia Vasca del Agua (URA)

Respecto al desarrollo Urdanibia-Zubieta, y en el ámbito situado en el Término Municipal de Irun, debe señalarse que no se localiza ningún Área de Interés Especial para la fauna de interés (el Sapo corredor (Bufo calamita), los carricines o las garcetas). En todo caso, se incorpora en la ficha de dicho ámbito la recomendación de que la normativa particular de ordenación pormenorizada del ámbito asegure la identificación de la presencia de flora catalogada, y en su caso, defina las medidas a adoptar. No obstante, será en el marco del futuro Plan de Compatibilización que desarrolle la ordenación estructural del ámbito Urdanibia-Zubieta en los dos municipios, y su Evaluación Ambiental Estratégica, donde deberá analizarse la compatibilidad del nuevo desarrollo urbanístico con la protección de la fauna de interés y establecer las medidas necesarias respecto a ésta, a la marisma y a las zonas inundables.

El PGOU incluye las masas de vegetación de interés en la categoría de Especial Protección del Suelo no Urbanizable y se ha incorporado en las fichas de los ámbitos Prolongación Oianzabaleta, Araso Sasikoburua y Residencial Jaizkibel la necesidad de preservar, en la medida de lo posible, las masas forestales existentes en dichos ámbitos.

No incluye, en cambio, en el parque natural de Aiako Harriak, la zonificación y regulación establecida en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Gestor del parque, por no coincidir con la sistemática de zonificación definida por el Plan General, si bien se contempla estos Planes como un condicionante superpuesto a la zonificación municipal, estableciéndose en la normativa que el régimen de

regulación urbanística en dicho espacio debe ser contemplado desde el referido Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales y su Plan Rector.

En este mismo sentido, el PGOU recoge expresamente en su normativa como condicionante superpuesto a los Espacios Naturales Protegidos el régimen preventivo de aplicación en los espacios Red Natura 2000, así como la remisión a las medidas de conservación asociadas a las zonas de Especial de Conservación Aiako harria y «Txingudi-Bidasoa».

También se han incorporado como condicionantes superpuestos los paisajes catalogados y los Hitos paisajísticos recogidos en el “Anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes (“Pagogaña”, “Endara”, y el Hito paisajístico “Fuerte de Pagogaña”). Igualmente, se incorporan los puntos y lugares de interés geológico

En relación al ruido, el PGOU incluye la zonificación acústica del municipio, señalando en las fichas de los ámbitos de nuevos desarrollos la obligatoriedad de realizar estudios de impacto acústico que acompañen a los planes de desarrollo que se tramiten, con el objeto de garantizar que se cumplen los objetivos de calidad acústica.

En cuanto a las actuaciones que deben ser redefinidas o suprimidas, recogiendo las consideraciones del IDIA y del informe de la COTPV, se propone suspender la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General en el ámbito 1.1.10 Prolongación Araso Norte, en su actual configuración. En consecuencia, el ámbito mantiene el régimen urbanístico del suelo no urbanizable establecido en el Plan General de 1.999, debiéndose proceder a la tramitación y aprobación de un nuevo instrumento de ordenación que establezca las nuevas determinaciones urbanísticas teniendo en cuenta las consideraciones realizadas.

Y respecto a las directrices ambientales recogidas en los tratados y estudios sobre sostenibilidad, se ha incorporado a la normativa de la revisión del PGOU la recomendación de promover en el planeamiento de desarrollo dichos criterios.

Finalmente, y respecto a otros aspectos señalados en diferentes informes emitidos durante el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, y no incluidos expresamente en el IDIA, debe resaltarse que se ha incluido en los condicionantes superpuestos los Montes de utilidad Pública y las áreas erosionables y que se ha realizado una valoración de la afección que puedan ocasionar los desarrollos urbanísticos propuestos por el PGOU sobre las explotaciones agrarias existentes, concluyéndose que el impacto de los nuevos desarrollos urbanísticos contemplados por la revisión del PGOU de Irun sobre el sector agrario se considera leve y por tanto, las medidas protectoras y correctoras planteadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental resultan suficientes.

**AD-4****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Dirección General de Aviación Civil**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Valoración en Materia de Servidumbres Aeronáuticas

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DE INFORME:**

Finalmente, la revisión del Plan General, se sometió al último informe de la Dirección General de Aviación Civil que fue evacuado el 24 de mayo de 2014. En dicho informe, se observó que el Plan recogía todas las incorporaciones solicitadas y así, acreditado el cumplimiento de las mismas, se reiteró el carácter favorable del informe.

**CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

Tras la aprobación provisional del Plan, no ha sido necesario incorporar ninguna consideración al documento con respecto a las servidumbres aeronáuticas.

**AD-5****ORGANISMO EMISOR DEL INFORME:**

**Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar**

**TEMATICA GENERAL / LOCALIZACIÓN:**

Valoración en Materia de Dominio Público Marítimo-Terrestre, Servidumbre y Afecciones

**CUESTIONES QUE SON OBJETO DE INFORME:**

En relación a la revisión del Plan General de Irun, la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente emitió informe en fechas de 27 de marzo de 2009 y 7 de junio de 2011; este último, con carácter favorable condicionado a recoger que los usos que se planteen en la zona de servidumbre de protección deberán cumplir con lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Habiendo dado cumplimiento a las condiciones impuestas, el 24 de julio de 2014, el centro Directivo emite informe, en el contexto de la COTPV, en el que hacía constar la necesidad de que el ayuntamiento solicitara a esta administración informe previo a la aprobación definitiva del Plan; por lo que, en fecha 25 de septiembre el ayuntamiento remitió al ministerio nueva documentación para su valoración definitiva.

Finalmente, y fuera del plazo establecido de 2 meses, el 23 de diciembre de 2014 Costas evacuó informe favorable, en atención a la documentación complementaria que desde el ayuntamiento se hizo llegar a solicitud de los servicios técnicos del ministerio.

En este último escrito, y a pesar del anterior informe favorable, se vuelve a revisar toda la documentación y determinaciones del Plan y así, Costas solicita varias modificaciones. Por un lado, indica que si bien el plano A1"Afecciones de la Ley de Costas" representa las líneas de ribera de mar, deslinde del dominio público marítimo terrestre y zona de servidumbre de protección, solicita que estas líneas también sean reflejadas en los planos de clasificación y ordenación.

En relación a la normativa general de aplicación, el 10 de octubre de 2014 se aprobó un nuevo Reglamento General de Costas que deroga el Real Decreto hasta ese momento vigente, lo cual se informa a efectos de ser actualizado en el Plan.

Además, en aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas del año 1988, se ha solicitado que en el ámbito Urdanibia - Zubieta, al igual que hace el Plan General de Hondarribia en revisión, la edificabilidad urbanística sea remitida al Plan de Compatibilización futuro.

Por último, apunta dos consideraciones, la primera se refiere a la autorización necesaria en este caso para la posible ejecución de los "recorridos de la naturaleza" que se describen en el Plan; y la segunda, advierte que las fichas de los ámbitos

afectados por Costas no tienen actualizadas las últimas concesiones, si bien estas consideraciones no son determinaciones de rango de Plan General.

### **CONSIDERACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLAN GENERAL:**

Al objeto de certificar el informe favorable de la Dirección de Costas, desde los servicios técnicos municipales, se remitió documentación al ministerio justificando el cumplimiento de las últimas condiciones que este organismo apuntaba.

En este sentido, la documentación que se remitió, analizaba la edificabilidad de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado que el Plan propone. Con el cálculo de la edificabilidad media de todos los ámbitos, se comprobó como los afectados por la zona de afección de la ribera del mar (zona que se adentra 500 metros desde la línea de ribera), tenían una edificabilidad que quedaba por debajo de la media global. Siendo así, el caso de Urdanibia - Zubieta tiene una característica diferente, puesto que, es un ámbito compartido con el municipio de Hondarribia y su Plan General actualmente en tramitación, donde se recoge el ámbito en los mismos términos que en el Plan de Irun, no establece edificabilidad urbanística al remitir su determinación al Plan de Compatibilización futuro.

En esta circunstancia, el servicio de Costas ha entendido necesario igualar las determinaciones en cuanto a la edificabilidad al Plan de Hondarribia, es decir que el Plan General de Irun remita la determinación de la edificabilidad urbanística al Plan de Compatibilización futuro. Por lo tanto, la ficha del ámbito Urdanibia - Zubieta ha eliminado el establecimiento de la edificabilidad urbanística, puesto que en cualquier caso, el futuro Plan sería el que la aprobase definitivamente.

Por último, atendiendo a la solicitud realizada, el Plano de Clasificación del Suelo y Ámbitos de Planeamiento, ha recogido las líneas de deslinde de Costas, que por otro lado ya estaban reflejadas con el visto bueno de este organismo tanto en el plano A1 de afecciones, como en el cuaderno de planos de ordenación pormenorizada.



