

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 566

En relación con el expediente 2019PLES0002 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana ámbito 6.2.08 ALEI.

Resultando los siguientes hechos:

-La Dirección de Vivienda y Arquitectura de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco, presenta Documento *Borrador* del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.2.08 ALEI, **solicitando**, conforme lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, **el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.**

Para ello acompañan al *borrador* del Plan Especial, promovido por el Departamento de Medio Ambiente, planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, **el Documento Ambiental estratégico y el Estudio de impacto acústico.**

Se justifica la promoción del presente Plan Especial por cuanto la CCAA del País Vasco es titular de varias parcelas incluidas en el ámbito 6.2.08 ALEI, destinado a vivienda de promoción pública. Y conforme lo dispuesto en el artículo 97.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo que establece que *la formulación del plan especial corresponde en principio a los ayuntamientos y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica*, presentan el Plan para su tramitación ante el órgano ambiental.

-El Plan General vigente define el ámbito urbanístico 6.2.08 ALEI, fijando las determinaciones urbanísticas como son los *Criterios y Objetivos de ordenación y el Régimen Urbanístico estructural.*

Siendo estos criterios y objetivos:

- Ordenación del frente de la Avenida de Elizatxo mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de protección pública.
- Regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo mediante el ensanchamiento de su acera Sur, hasta ahora ocupada de forma irregular por una serie de edificaciones y parcelas.

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

Fija el Plan General las siguientes determinaciones en cuanto al REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL:

- **CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 12.176,01 m²s

- **CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** superficie : 8.029,73 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 5.040,00 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima.....5.040 m²t

- Edificabilidad usos autorizados no residenciales.....0 m²t

- Edificabilidad materializada0 m²t

- Incremento de Edificabilidad de uso residencial.....5.040 m²t

- Vivienda de protección pública 100 %

Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 50% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

En el presente ámbito se contempla la ubicación de la vivienda de protección pública definida para los ámbitos 5.2.06 "Almirante Arizmendi" y 5.2.09 "Ikust Alaia", así como la posibilidad de localizar la vivienda de protección pública definida para el ámbito 5.3.14 "Papinea".

- Alojamientos dotacionales1,50 m²s /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 75,60 m²s. Se contempla su localización en el ámbito 6.2.06 Txenperenea.

- **Sistema General de Espacios Libres (L)**..... superficie : 594,31 m²s

- **Sistema General Viario (V)** superficie : 3.551,97 m²s

-El presente Plan Especial tiene por objeto establecer el régimen de determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito 6.2.08 ALEI, tal y como remite el Plan General.

Fija tres objetivos:

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

Considerando los siguientes argumentos:

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

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

-Analizado técnicamente el Documento, resulta que, la ordenación propuesta es adecuada al uso residencial previsto de vivienda pública, quedando integrada en la estructura urbana del entorno y de su paisaje.

-El documento de planeamiento que se presenta lo es a nivel de "*Borrador*" con el objetivo del inicio de la Evaluación ambiental estratégica pero también suficiente para la aceptación de la formulación del Plan Especial, como requisito previo, por el Ayuntamiento.

El *Borrador de Plan* anticipa ya una serie de determinaciones a desarrollar en el Documento que se elabore para el trámite de aprobación inicial, una vez se dicte por el órgano ambiental el Informe ambiental estratégico (Art. 30 de la Ley 21/2013)

El Borrador contiene las siguientes determinaciones:

➤ **Delimitación del ámbito:**

*En cuanto a la superficie hay una diferencia con la recogida en el Plan General que es de 12.176,01 m²s.

En el Documento se recoge como superficie real 12.212 m². No obstante, para el cálculo de las dotaciones se parte de una superficie de 12.209 m². Si bien es mínima la diferencia entre éstas, deberá concretarse la correcta.

*El Ayuntamiento no es propietario patrimonial de las parcelas 1 (544 m²s) y 2b (284 m²s), sin perjuicio de que se autorizara su ocupación para las obras de *Prolongación del Paseo Avda. Elizatxo*, pero sus propietarios conserva aún su titularidad. Determinación que habrá que corregirse.

*Excepto la edificación residencial sita en c/Belitz n^o 4 que se propone su consolidación, el resto de edificaciones, cobertizos y usos son declarados fuera de ordenación. Entre ellos están 4 bloques unifamiliares: c/Muinoa n^o 2 (una vivienda con empadronamiento), Estomba Parkea n^o 4 (una vivienda con empadronamiento) y Avda Elizatxo n^{os} 29 (una vivienda sin empadronamiento) y 31 (una vivienda con empadronamiento).

Por tanto, la ordenación obliga al derribo de 3 viviendas habitadas.

Por su parte, según datos del Catastro el inmueble sito en c/ Belitz n^o 4, se compone de 2 viviendas de 41 m² cada una, y figura como titular el Ayuntamiento de Irun. Sin embargo comprobado este dato, no figura el inmueble como de propiedad municipal. Según el Registro de la Propiedad figura a nombre del Instituto Nacional de la Vivienda. (Eran parcelas que luego fueron transferidas a la CCAA del País Vasco) Por su parte, según datos del Padrón municipal, existen personas dadas de alta en dicho inmueble.

Esta parcela también debe ser objeto de estudio en el parcelario que se incorpore para la aprobación inicial.

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

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

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

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

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

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

Si bien, la corrección del parcelario, la acreditación de derechos de realojo y el detalle concreto de las superficies que debieran comprometerse a tal fin no impiden la *Formulación del Plan*, ya que dicho trámite de audiencia puede coincidir con el de información pública del Plan.

➤ **Calificación pormenorizada:**

Tras analizar el Plan 3 alternativas refleja una ordenación en la que se propone la siguiente **calificación urbanística**:

- ⚡ Define los espacios destinados a sistemas generales, previstos en el Plan General (**Espacios Libres y Viario**), fijando su ordenación pormenorizada (**EL-1 y VE-1**).
- ⚡ El Plan Especial propone ordenar **dos parcelas de uso residencial colectivo** destinadas a vivienda de **uso residencial protegido** que califica de **RP-1 y RP-2.- Residencial colectiva en parcela** que contarán con ordenanza específica y cuya edificabilidad urbanística es :

Parcelas:	Superficie	Edificabilidad Urbanística s.r (m2t VPO)
-----------	------------	--

RP-1	1.599 m2	2.540 m2t VPO
------	----------	---------------

RP-2	1,174 m2	2.300 m2t VPO
------	----------	---------------

- ⚡ Destina, por tanto, el Plan Especial la edificabilidad urbanística recogida por el Plan General a *usos residenciales protegidos* a excepción de la edificabilidad de la parcela sita en c/ Belitz 4, a quien reconoce un a edificabilidad residencial libre de 200m2t.

La califica de **RU-1 Residencial Unifamiliar en parcela**, que contará con su ordenación pormenorizada.

-El **Plan General** designa el ámbito ALEI para cumplimentar los estándares de vivienda protegida de los ámbitos 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI (349,84 m2t), 5.2.09 IKUST ALAIA (1.600,60 m2t) y el ámbito 5.3.14 PAPINEA (720 m2t).

Señala que una vez descontada su propia reserva del ámbito ALEI para edificabilidad protegida que es del 40% (2.016 m2t), queda disponible el 60% restante 3.024 m2t que cubre la transferencia de aquellos ámbitos.

Según el *cuadro liquidación del cumplimiento de las transferencias de edificabilidad residencial protegida*, incorporado al Plan General y aprobado por la Dirección de Vivienda del Gobierno Vasco, mediante Resolución de fecha 8 de enero de 2015 del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, resulta que:

INFORME / LIQUIDACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS TRANSFERENCIAS DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA									
INDICACIÓN DE TRANSFERENCIAS PREVISTAS Y EMPLAZAMIENTO DE LAS MISMAS									
AMBITOS EN LOS QUE NO SE CUMPLE LA ASIGNACIÓN DE ESTÁNDARES DE VPO Y VT	Nº DE ÁMBITO	SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO	TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	TOTAL INCREMENTO RESPECTO PLANEAMIENTO APROBADO m ² t	% VPO RESPECTO INCREMENTO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD A TRANSFERIR DE VPO EN m ² t	% VT RESPECTO INCREMENTO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD A TRANSFERIR DE VT EN m ² t	TOTAL EDIFICABILIDAD EN RÉGIMENES DE VPO Y VT
ALMIRANTE ARIZMENDI	5.2.06	9.766	7.813	875	20%	175	20%	175	350
IKUST ALAI	5.2.09	2.570	4.150	4.150	20%	830	20%	830	1.660
PAPINEA	5.3.14	4.980	9.500	1.800	20%	360	20%	360	720
TOTALES A TRANSFERIR DE LOS ÁMBITOS SEÑALADOS						1.365		1.365	2.730
ÁMBITO AL QUE SE TRANSFIEREN									
ALEI (cumplimiento propio)					20%	1.008	20%	1.008	2.016
ALEI - TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD PROPUESTA	6.2.08	12.176	5.040	5.040	30%	1.512	30%	1.512	3.024

El Borrador del Plan Especial propone que en el ámbito ALEI se materializa un exceso de vivienda VPO respecto de los mínimos reglados, por lo que la adscripción de los 200m²t de edificabilidad urbanística de la parcela RU-1 (Belitz nº 4) a vivienda no protegida resulta posible.

Al respecto, hay que señalar que tanto en la Ficha Urbanística del Ambito ALEI como en la **MEMORIA DE ORDENACION.-Documento A** del Plan General vigente, en el apartado 7.- Vivienda, que incorpora dicha Tabla, se recoge que **el 100% del uso residencial sea destinado al Régimen de Promoción Pública.**

Por su parte, en la **Ficha** del ámbito en cuanto a la **Edificabilidad materializada** aparece 0 m².

No obstante, el Plan Especial, sobre la base que es una determinación de ordenación pormenorizada, -art. 56.1.i) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo- *la identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación*, consolida dicha parcela con esa edificabilidad residencial libre (200 m²t).

Dicha edificabilidad excede de la actualmente existente, por lo que el Plan Especial le atribuye, por una parte, un incremento de edificabilidad y de otra, como edificabilidad residencial libre.

Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales es una determinación de carácter estructural (art. 53.1.g de la Ley 2/2006)

Por su parte, el art. 80 determina:

Artículo 80 Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

1.- El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

....

En este ámbito la calificación residencial protegida viene dada por el Plan General por lo que se considera que no podría atribuirse como libre cuando además se le adjudica un exceso de aprovechamiento del que, en su caso, le pudiera corresponder.

Ahora bien, atendiendo a la posible existencia de titulares de derecho de realojo, en el documento de aprobación inicial debiera estudiarse la posibilidad de que en esta parcela calificada ahora como RU-1 se residencien los posibles derechos de realojo cuya edificabilidad computaría como vivienda protegida aunque se asignase para este fin como libre.

Asimismo, debiera incrementarse el fondo de la parcela para habilitar al frente una acera con mayor sección. Pudiendo calificarse pormenorizadamente la misma como residencial en parcela y/o adosado (RP/RD).

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

El Borrador del Plan Especial realiza un cálculo sobre la base de la propuesta de ordenación planteada, partiendo que en el ámbito existen edificaciones que constituyen una edificabilidad materializada de 450 m²t.

Sobre esta cifra se realizan los cálculos. No obstante, en otras partes del Documento aparece la edificabilidad de 540 m²t.

Dato que habrá que rectificarse.

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

-Se excluyen los terrenos destinados a sistemas generales, espacios libres (592 m2s) y Viario (3.439 m2s): $12.209 - 592 - 3.439 = 8.178$ (15%) = **1.227 m2s**

Se cumplen según el Plan en las zonas calificadas LL (LL 1 a LL 5) que suman 3.664 m2s.

-En cuanto a la superficie del Area que se recoge de 12.209 m2, deberá corregirse si en función del Documento es de 12.212 m2.

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

$5.040 \text{ m}^2 - 450 \text{ m}^2 = 4.590 \text{ m}^2 \times 20\% = 918 \text{ m}^2$.

Se cumple en la parcela EX 1 de **630 m2**. El resto **288 m2** se propone trasladar y compensar en el ámbito 4.2.07 Kostorbe, tal y como posibilita el Plan General.. Plantea asimismo reducir esa compensación que al final es económica al calificar también como EX 1 la parcela LL 4 dado que hay un sobrante de espacios libres.

- **Plazas aparcamiento: (5.040:25 x 0,35) = 71 plazas.**

Las cumplimenta en cada una de las parcelas que en su conjunto supera ese mínimo.

- **Vegetación (5.040:100= 51 árboles).**

Se señala que el Proyecto de Urbanización deberá prever la plantación al menos de 59 árboles.

➤ **Estudio viabilidad económica.**

Se recoge que el Plan incorporará este Documento que contendrá *la estimación del coste (estimativo) de implantación de los servicios y su repercusión unitaria respecto a la edificabilidad urbanística ordenada.*

Precisa que se excluirán los costes relativos a la intervención en los sistemas generales o en redes de suministro que no corresponda a los titulares de suelo y adjudicatarios de edificabilidad del ámbito.

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

Contendrá las determinaciones precisas respecto a las condiciones de gestión y ejecución del ámbito (Art. 69.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), añadiendo otras propias de los programas de actuación urbanizadora como complemento a dichas directrices.

➤ **Normas Urbanísticas.**

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

- **Memoria de Sostenibilidad Económica.** (Art. 22.4 RDL 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.). Incorporará este Documento.

-Solicita la Dirección de Vivienda y Arquitectura que conforme lo dispuesto en el 29 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental se tramite la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por considerar, sin perjuicio de lo que pueda informar el órgano ambiental, que el Plan Especial puede incluirse dentro de dicho procedimiento al resultar aplicable el apartado c) del punto 2 del artículo 6.- **Serán objeto de Evaluación Ambiental simplificada** (los planes y programas que estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior (modificaciones menores o de reducida extensión).

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013,

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

-EN CUANTO A OTRAS AFECCIONES SECTORIALES:

Patrimonio cultural. Camino de Santiago:

El trazado del Camino de Santiago bordea el ámbito en su encuentro con la subida de la c/Belitz. La ordenación no le afecta.

Regulación de las Áreas Acústicas:

El *Plan* incorpora un *Estudio de Impacto Acústico*, elaborando los mapas de ruido en fachadas (escenario actual y futuro con mismas expectativas de tráfico) y resultando que se incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior aplicables a la ordenación (OCAs 60 dB(A) para los periodos día y tarde y 50 dB(A) para el periodo noche).

No incluye medidas correctoras por entenderlas económica y técnicamente no viables. Por ello, atendiendo a lo dispuesto en el *Decreto 212/2012*, será necesario que el promotor solicite, de forma previa a la aprobación del correspondiente *Proyecto de Urbanización* que se declare al ámbito *Zona de Protección Acústica Especial* por este Ayuntamiento, presentando a tal fin un *Plan Zonal*.

Servidumbres aeronáuticas.

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

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

-El artículo 84 de la Ley 2/2006, regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

-Resulta suficiente la Documentación presentada del Plan a efectos de la aceptación de su formulación e inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme lo establecido en el 29 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, si bien de forma previa al trámite de aprobación inicial deberá corregirse el Proyecto según lo señalado en Anexo I.

A la vista de la documentación obrante en el expediente,

HE RESUELTO

1º.-Aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.2.08 ALEI promovido por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y

Vivienda del Gobierno Vasco, con sujeción a las condiciones recogidas en Anexo adjunto I que serán cumplimentadas de forma previa a la aprobación inicial.

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

- a) Divulgación de la formulación a través de la página web del Ayuntamiento.*
- b) Aprobado inicialmente el Plan Especial, se divulgará a través de la página web del Ayuntamiento y se someterá a información pública el contenido del documento por un período de 20 días.*
- c) El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del Area de Urbanismo y Desarrollo Sostenible, en Kostorbe, en horario de oficinas. Mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse reuniones explicativas del contenido del documento de Aprobación Inicial.*
- d) El link municipal creado en la página web incorporará la referencia al BOPV en el que se ha publicado el Informe Ambiental Estratégico.*

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

Irún a 10 de Mayo 2019.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL.



ANEXO I

1. **Delimitación concreta de la superficie del ámbito.**
2. **Concreción de la edificabilidad materializada.**
3. **Incorporación de un parcelario revisado en cuanto a titularidades y superficie.**
4. **En este ámbito la calificación residencial protegida viene dada por el Plan General por lo que se considera que no podría atribuirse como libre a la parcela RU cuando además se le adjudica un exceso de aprovechamiento del que, en su caso, le pudiera corresponder.**
5. **Si bien, atendiendo a la posible existencia de titulares de derecho de realojo, debiera estudiarse la posibilidad de que en dicha parcela calificada ahora como RU se residenciaran los posibles derechos de realojo. A tal fin, se estudiará la posibilidad de calificar esa parcela como residencial "en parcela o adosada (RP/RD)", de incrementar su fondo y edificabilidad atribuida y de habilitar al frente una acera con mayor sección.**
6. **Definición definitiva de los estándares en función de las superficies corregidas.**