

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2143**  
(Texto: 2007PLES0007)

**En relación con el expediente n° 2007PLES0007 relativo al Plan Especial de Rehabilitación Integrada CASCO ANTIGUO.**

**Resultando los siguientes hechos:**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2005, acordó solicitar la incoación del expediente de Declaración como Area de Rehabilitación integrada del Casco Antiguo, según Delimitación, Memoria Descriptiva-justificativa y Estudio Socio-Urbanístico, al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de fecha 31 de enero de 2006, publicada en el BOPV de fecha 15 de marzo de 2006, se acordó incoar el citado expediente, estableciendo los plazos de formulación y aprobación inicial del Plan Especial de Rehabilitación.

A petición de Irunvi de fecha 13 de febrero de 2006, se acordó por Resolución de la Alcaldía de fecha 21 de febrero de 2006, autorizar a la sociedad para la formulación del Plan Especial debiendo ajustarse en cuanto a los plazos y determinaciones a la Orden del Consejero de Vivienda.

Por parte de Irunvi se presenta un Documento que contiene los criterios generales de actuación para su participación a la ciudadanía en el momento de elaboración del Plan Especial.

Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 30 de octubre de 2007, se acordó:

*1º.-Admitir a trámite la formulación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada Casco antiguo- Parte Vieja instado por IRUNVI, estableciendo el siguiente Programa de Participación Ciudadana:*

- *Presentación de las propuestas recogidas en el documento adjunto y sesiones abiertas explicativas del contenido de las mismas.*
- *Divulgación de las propuestas recogidas en el documento adjunto a través de la revista municipal (Irun número 44) y la página web del Ayuntamiento.*
- *Exponer al público el documento adjunto por plazo de un (1) mes desde la inserción del anuncio en el BOG, para poder incorporar en el proceso de elaboración, sugerencias, observaciones, alternativas y cuanto se estime oportuno.*
- *Se garantizará además la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar sugerencias durante el periodo correspondiente a la información pública tras la aprobación inicial del Plan Especial de Rehabilitación.*

El Documento formulado fue expuesto al público mediante anuncio publicado en el B.O de Gipuzkoa nº 224 de fecha 16 de noviembre de 2007 y Diario Vasco de fecha 15 de noviembre de 2007.

-Asimismo se recoge en el Documento la relación de sesiones informativas habidas como de las consultas realizadas y el resultado de las mismas.

-Durante el periodo de información pública se han presentado una serie de escritos de alegaciones que se analizan y resuelven en Anexo adjunto.

### **Considerando los siguientes argumentos:**

-La incoación del expediente de Declaración como Area de Rehabilitación Integrada, fue formulada al amparo de lo dispuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

La declaración de actuación protegida de rehabilitación posibilita el acceso a las medidas financieras y a los beneficios tributarios que en cada caso procedan.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, la figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Areas de Rehabilitación Integrada serán los Planes Especiales de Rehabilitación.

Estos planes vienen definidos como *instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo de las determinaciones de la calificación global de los Planes Generales en las que se haya incoado un expediente de declaración de Area de Rehabilitación Integrada.*

La aprobación del Plan Especial será requisito necesario para la declaración de un conjunto como Area de Rehabilitación Integrada.

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan Especial de Rehabilitación es un Plan de renovación urbana a que hace referencia el artículo 71, que los define como *aquellos que tienen por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.*

-El Plan tiene por objeto concretar las actuaciones de rehabilitación integrada del Casco Antiguo, estableciendo los siguientes criterios:

*-Protección de la morfológica urbana del área de rehabilitación integrada, como principal referencia histórica del patrimonio cultural de Irun.*

*-Revitalización del ARI ,mediante la rehabilitación profunda y consecuentemente con la imagen histórica del ámbito y la actividad económica mediante la rehabilitación de los espacios urbanos y los servicios municipales.*

-Se ha dividido el ámbito en once zonas (Zonas o Manzanas A a L).Se describen las actuaciones propuestas tanto de manera global como individualizada en cada una de las mismas, en las que se diferencian **dos tipos de intervenciones**:

-Intervenciones urbanizadoras: Consisten en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes así como aquellas otras de primer establecimiento.

-Intervenciones constructivas: Que pueden ser de nueva planta de demolición parcial, de modificación más profunda etc.

A su vez el Plan diferencia en cada una de las Manzanas o Zonas entre **Unidades** :

**A)-Unidades Edificatorias (UE):** Unidades de intervención urbanística formada por el conjunto de una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral. En estas unidades tendrán lugar las intervenciones constructivas.

En función de su condición urbanística se clasifican:

- -Unidades de ejecución aislada de ejecución directa (UED).  
(Artículo 136 de la Ley 2/2006)

Son actuaciones sobre solares ya existentes o que sólo requieren para la consideración de solar de obras de urbanización complementarias, previas o simultáneas.

-Unidad de ejecución con carácter discontinuo.(UEJ)

Se incluyen las edificaciones afectadas por una cesión obligatoria.

-Unidades de Actuaciones de dotación (UAD):  
(Artículo 137 de la Ley 2/2006)

Son actuaciones donde se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística al estar por debajo del permitido por el Plan General.

### **B)-Unidades Urbanizadoras (Sistemas Locales SL):**

Son los sistemas locales a que se refiere el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio ya obtenidos, donde tendrán lugar las actividades urbanizadoras definidas por el Plan.

-Cada una de las unidades edificatorias y de urbanización dispone de una ficha con la normativa aplicable en la que se establece el grado de catalogación, en relación con lo dispuesto en el artículo 13 10 y 11 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre

-El artículo 13 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre establece que los planes de rehabilitación contendrán, entre otras u como mínimo, las determinaciones de ordenación pormenorizada recogidas en el mismo.

El artículo 14 del Decreto establece las determinaciones propias del Estudio Económico financiero y de la gestión de su ejecución.

Las determinaciones del Programa de Actuación vienen definidas en el artículo 15 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre.

Respecto al conjunto de estas determinaciones se ajustará el Proyecto a lo indicado en anexo adjunto.

-El artículo 12 de Decreto 317/2002, de 30 de diciembre determina que los Planes Especiales de Rehabilitación integrada serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva.

Asimismo serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, igualmente antes de la aprobación definitiva.

Asimismo se solicitará informe a la Dirección de Costas ya que parte del ámbito se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección (parte de la zona L: c/Uranzu y la c/ Ermita) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley de Costas 22/ 1988, de 28 de julio.

Finalmente como zona de presunción arqueológica se solicitará informe al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Y que los planes especiales de ordenación urbana no requieren informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El artículo 95 de la Ley 2/2006, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

Se estará en cuanto a la información pública a lo previsto en el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 85 de la precitada Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y en el 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley 2/2006, la aprobación inicial de este Plan especial determina la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el citado ámbito, siempre y cuando éstas entren en colisión, contradigan o no respeten las determinaciones contenidas en dicho documento urbanístico.

El acuerdo de suspensión, para ser eficaz, debe ser publicado en el B.O.G. y en uno de los diarios de mayor difusión.

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

**HE RESUELTO**

- 1º.-Resolver las alegaciones presentadas durante el trámite de formulación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo, instado por Irunvi según Anexo adjunto I.*
- 2º.-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo, instado por Irunvi con sujeción a las condiciones que figuran en anexo II.*
- 3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico*
- 4.- Suspender, por plazo máximo de UN AÑO, el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito espacial del citado Plan, siempre y cuando éstas entren en colisión, contradigan o no respeten las determinaciones contenidas en dicho documento urbanístico.*
- 5.- El punto cuarto de la presente Resolución pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.*

**Irun, a 22 de agosto de 2008**

**EL ALCALDE,**

Ante mí  
**EL SECRETARIO,**

## ANEXO II

-1) A pesar que el Plan define que se dan en el ámbito las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, asimilando a los tipos de actuación aislada y de dotación respectivamente, deberá recogerse en el Documento la categorización respecto de cada una de las unidades, reflejadas además en un Plano.

-2) En cuanto a las determinaciones de Gestión y del Estudio Económico-Financiero.

- a) Se considera que la calificación como unidad de ejecución discontinua (UEJ) en realidad deben calificarse como *actuación aislada* (si no existe incremento de edificabilidad) cuyo propietario debe ceder los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación para viales, aceras, y otros espacios libres para que la parcela tenga la condición de solar
- b) Se desglosará el coste que corresponda a cada una de las actuaciones.
- c) Se definirán los posibles compromisos de otras administraciones.
- d) Se definirá el valor urbanístico del suelo.
- e) La evaluación económica de las intervenciones de urbanización deberá ajustarse a la forma de evaluación de la implantación de obras y servicios establecida para los planes parciales.

-3) En cuanto a las determinaciones del Programa de Actuación (El Documento denomina Estudio de las Directrices de Organización y gestión de la ejecución):

- a) Resulta insuficiente en relación con lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto. Deberá completarse.
- b) Se establecerán los plazos de cuando se vayan a acometer las intervenciones constructivas y edificatorias.
- c) Se establecerán los plazos para la formulación de los Proyectos de Urbanización que se ajustarán en las intervenciones urbanizadoras a lo dispuesto en el artículo 195 de la Ley 2/2006.
- d) Se establecerán los plazos para la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras y su duración con referencia a las fechas de comienzo de los plazos.

-4) Se deberán corregir los errores en las delimitaciones de las unidades edificatorias de tal forma que los límites de las parcelas coincidan con los de sus fincas registrales así como con el borde de encuentro con los diferentes ámbitos de intervención urbanística.

-5) Referente a las actuaciones propuestas para resolver el problema de tráfico: el Plan justificará las modificaciones propuestas de peatonalización y coexistencia del viario teniendo en cuenta las repercusiones y problemáticas que se darán a futuro en el viario no sólo del Casco Antiguo, sino de toda su zona de influencia.

Por otra parte, se establecen condiciones de tráfico por tramos de viario de forma independiente, resultando contradictorias algunas de las limitaciones propuestas según nos refiramos a un espacio público o al colindante. Por tanto, los criterios de definición de cada tramo viario habrán de ser objeto de un estudio más profundo, por un lado para formalizar una red viaria coherente con recorridos completos de calles según un tráfico determinado y, por otro lado, para que el propio documento no se contradiga en las limitaciones de cada tramo.

-6) Referente a las actuaciones propuestas para aparcamiento subterráneo: el Plan Especial debe concretar dichas actuaciones sin remitirlo a un futuro Programa de Actuación, ya que éste forma parte del contenido del Plan.

-7) Referente a las actuaciones propuestas para los espacios públicos: se deberá corregir la descripción de las 4 UE que abren fachada a la c/Pedro de Irizar (Espacio Urbano nº 14) ya que la totalidad de la vía es una única finca, un resto finca matriz ajeno a las UE.

-8) Referente a las actuaciones propuestas para potenciar el equipamiento público: se deberá rectificar el error de la ficha de la UE G-1 (Antiguo Hospital Nta Sra de la Purísima: actual Euskaltegi/futuro Museo de Pintores del Bidasoa) ya que mientras las Ordenanzas permiten una ampliación de 1.200 m<sup>2</sup>, en la ficha se consolida el edificio con la edificabilidad actual. Asimismo, se identificará en ficha separada la fuente Sta Elena.

Por otra parte, se deberá analizar si es posible conservar parte del uso deportivo del solar resultante tras el derribo del frontón Uranzu, ordenando en la plaza pública propuesta un pequeño frontón descubierto de una o dos paredes.

-9) Referente a la protección y puesta en valor del Patrimonio Histórico-Artístico: el plano I-6 deberá recoger los elementos que están catalogados como patrimonio arquitectónico y arqueológico tal y como están inventariados y categorizados. Asimismo, se deberá corregir la delimitación de la zona de presunción arqueológica.

-10) Referentes a la mejora de las redes urbanas: condiciones de diseño del viario, zonas de estancia, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano y pavimentación:

Con relación a los criterios de diseño y ejecución de obras de urbanización, instalaciones e infraestructuras (Título IV de las Ordenanzas) y en lo relativo a la definición de materiales y mobiliario urbano, tanto para el viario como para las zonas de estancia, al regular la prohibición de determinados acabados y materiales se tendrán en cuenta los criterios municipales.

En cuanto a la mejora y reposición de las infraestructuras de servicio, se recoge en el capítulo 5.3 de las Ordenanzas las condiciones de diseño, determinándose algunas prescripciones como de obligado cumplimiento sin que se hayan definido los conceptos. Al respecto estas prescripciones deberán señalarse como recomendaciones ya que mucha de la materia que allí se regula será objeto de definición en los correspondientes Proyectos de obras de Urbanización. Por último, se incorporarán a la normativa las recomendaciones de Aguas de Txingudi.

-11) Referentes a la mejora de la calidad de la vivienda y condiciones de habitabilidad: el documento tendrá presente la Normativa de accesibilidad en

edificaciones residenciales cuyo contenido se refleja en la **Modificación del Plan General 21** aprobada definitivamente el 28 de noviembre de 2.007 (BOG 18/1/2.008).

Asimismo, se han declarado fuera de ordenación elementos que no tienen justificación suficiente como es el caso del añadido de la c/Uranzu 13 (UE-E4) y se han consolidado otros que probablemente serán derribados como es el anejo de Uranzu 2 (UE-E1) ya el *Plan Especial de Korrokoitz* ya declara FO parte del mismo.

Por otra parte, el *Plan* deberá recoger el régimen especial que tienen las unidades edificatorias afectadas por la zona de servidumbre de protección del DPMT.

-12) No está justificada la creación de las calificaciones pormenorizadas RAV y RVA, éstas reflejan tipologías que tal y como están definidas son iguales a las que el vigente Plan General denomina RA y RV.

-13) Se deberá justificar la obligación de tramitar Estudios de Detalle para fijar condiciones de edificación en algunas UE, ya que aparentemente resulta una determinación superflua.

Se justificará igualmente la obligada tramitación de Estudios de Detalle (*y de Gestión si procede*) para cumplir condiciones de parcelación.