

DECRETO N° 9
(P000209)

ACUERDO:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veintinueve de diciembre de dos mil ocho, adoptó, con la salvedad del Art. 206 del R.O.F., entre otros, el siguiente acuerdo:

“En relación con el expediente nº 2006PGEN0003 relativo a la Modificación del Plan General en el 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL; una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01 IPARRALDE KOSTORBE (actual gasolinera) y 4.2.05 SANTIAGO URTIZBEREA, en dos parcelas deportivas ED-08 STADIUM GAL y ED-09 SANTIAGOTARRAK y en SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; y zonas de LL (Espacios Libres) y VL (Viario local).

Resultando los siguientes hechos:

-El presente Proyecto tiene por objeto modificar las determinaciones del Plan General *en el ámbito 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL; una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01 IPARRALDE KOSTORBE (actual gasolinera) y 4.2.05 SANTIAGO URTIZBEREA, en dos parcelas deportivas ED-08 STADIUM GAL y ED-09 SANTIAGOTARRAK y en SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; y zonas de LL (Espacios Libres) y VL (Viario local).*

-Los criterios de ordenación propuestos han sido los siguientes:

- -Ubicación de un programa de usos públicos (Estación de Autobuses, Edificio de Frontón y parcela de equipamiento.)
- -Desaparición de los usos actuales relacionados con el transporte y en concreto con la actividad de la empresa DOMAN y la gasolinera como medio para liberar el área de tráfico pesado.
- -Construcción de un amplio paseo peatonal a lo largo de la acera Este de la Avda. de Iparralde. Y otro paseo al borde del río Bidasoa.
- -Ubicación de usos residenciales, para propiciar una mezcla de usos que garantice una actividad urbana y posibilite la viabilidad urbanística del traslado de DOMAN .

Como trámite previo y en base a los criterios expuestos se elabora un Documento de Avance de planeamiento que contiene las siguientes alternativas:

ALTERNATIVA “A”

“Se plantea una ordenación que ordena básicamente el frente de la Avda. de Iparralde, consolidándose las instalaciones deportivas del Stadium Gal.

Esta propuesta ocupa únicamente los terrenos no edificadas de la zona, minimizando así los costos por indemnizaciones y derribos. Como principales cargas cuenta con el traslado de DOMAN y con el costo de urbanización de todo el área. No supone por tanto una transformación en profundidad y deja el paseo del río Bidasoa con las secciones y tratamientos existentes.

El número de viviendas previsto en el área es de 266 viviendas distribuidas en 53 viviendas de VPO y 213 viviendas libres.

Se proyecta además 2.400 m² de oficinas para hacer frente al derribo del edificio existente y 936 m² de comercio para conseguir una dotación mínima de servicios de proximidad y de actividad urbana en el área.”

ALTERNATIVA “B”

“Se ha estudiado una segunda alternativa de ordenación que se basa en el traslado y construcción de un nuevo Stadium Gal en una ubicación distinta a la que ocupa en la actualidad, configurándose una carga de urbanización del ámbito.

Así, se propone un emplazamiento de un nuevo estadio junto a la Avda Iparralde, lo que permite la apertura de la ordenación al río y la configuración de esta avenida como eje de dotaciones urbanas constituido por FICOPA en su lado oeste y por el Stadium-Gal, la estación de autobuses y el frontón de competición en su lado este.

Asimismo, el paseo de ribera del Bidasoa se diseña con una anchura de 20 m. a lo largo de todo el tramo de ribera, constituyendo una unión peatonal y de bicicletas entre el puente internacional y la calle Santiago.

La propuesta ordena la parte central y el frente del Paseo de ribera del río Bidasoa con aprovechamiento residencial formalizando una fachada marítima conforme al entorno natural de la Bahía de Txingudi, espacio hacia el que se asoma. El número total de viviendas es de 451, de las que el 20 % son de VPO.

Igualmente se contempla un aprovechamiento de 3.956 m² edificables para usos terciarios”.

Se opta por la solución B ya que la solución A se considera que es una solución que acepta la situación de ocupación existente, ordenando mínimamente el territorio. En la propuesta A se recoge el edificio de frontón y la Estación de Autobuses pero se mantienen las instalaciones del Stadium Gal en su actual ubicación.

La solución B, aborda una solución integral de ordenación del área que se basa en el traslado y construcción de un nuevo Stadium en una ubicación distinta a la que ocupa en la actualidad, en el terreno de DOMAN, creando un nuevo frente a la Avda de Iparralde que se completa con el nuevo Frontón y la Estación de Autobuses.

De forma que la Avda de Iparralde queda planteada como un eje de dotaciones urbanas constituido por FICOPA en el lado Oeste y por el Stadium Gal, la estación de autobuses y el frontón en su lado este.

En el Proyecto elaborado para la aprobación inicial se ratifican los criterios de intervención contenidos en el Avance desarrollándose la ALTERNATIVA B con los siguientes objetivos:

- Impulsar la Avenida Iparralde como un eje de equipamientos para la ciudad. Para ello, se reubica el Stadium Gal, se consolida el equipamiento deportivo de Santiagotarrak y se posibilita la construcción de dos nuevos equipamientos, un frontón de pelota profesional y una estación de autobuses.
- Concebir la Avenida Iparralde como un eje principal de conexión entre el centro urbano de Irun (Paseo Colón) y el paso hacia Hendaia. Para ello, se propone la construcción de dos amplios paseos peatonales que supongan un acceso cualificado entre Hendaia e Irun, uno a lo largo de la acera este de la Avda. Iparralde, con una sección de doble arbolado, y el otro al borde del río Bidasoa que incluya un bidegorri y espacios ajardinados de separación y estancia.

- Potenciar el uso residencial de la zona como generador de actividad urbana de tal forma que se elimine el uso terciario que el vigente Plan General proponía para la zona, con un doble objetivo, propiciar, por un lado, una constante actividad urbana evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana cuando se cierran los locales. Y por otra parte, permitir que además de viable urbanísticamente lo sea económicamente. La Modificación de Plan General ha de conseguir que sean posibles las grandes inversiones que se proponen.
- Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 12 de julio de 2006, se acordó someter a información pública el documento de Avance. Publicándose los correspondientes anuncios en el B.O de Gipuzkoa nº 140 de fecha 24 de julio de 2006 y Diario Vasco de fecha 28 de julio de 2006.
- Como quiera que el Proyecto no contaba con aprobación inicial a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, quedaba sujeto en cuanto a las determinaciones y al procedimiento a lo establecido en la misma de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda.
- Así mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 23 de noviembre de 2006, se acordó exponer de nuevo al público el documento de Avance por plazo de dos meses, definir el proceso de participación ciudadana y solicitar de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la información a que se refiere el artículo 90 de la Ley del Suelo 2/2006.
Asimismo se acordó remitir el Documento de Avance a los Ayuntamientos colindantes para su conocimiento.
- El Avance fue sometido nuevamente a información pública mediante publicación de anuncios en el B.O de Gipuzkoa nº 235 de fecha 13 de diciembre de 2006 y Diario Vasco de fecha 5 de diciembre de 2006.
Asimismo se publicó en la Revista Municipal nº 41 (enero de 2007) y en la página web.
- El Proyecto fue remitido a los Ayuntamientos colindantes Lesaka, Oiartzun, Bera, Lezo y Hondarribia.
Se solicitaron asimismo informes a las Administraciones sectoriales.
- El resultado del proceso de participación ciudadana e institucional así como de los informes sectoriales emitidos se refleja en Anexo I.

Considerando los siguientes argumentos:

- La ordenación propuesta recoge:
 - **Construcción de dos amplios paseos peatonales que suponen un acceso cualificado entre Hendaia e Irun:**
 - a) Avenida Iparralde como un eje principal de conexión entre el centro urbano y el paso hacia Hendaia por el Puente Santiago.
 - b) Borde del río Bidasoa, se propone un paseo peatonal que incluye el trazado de un bidegorri y espacios ajardinados de separación y estancia.
 - **Reubicación del Stadium-Gal.**

Se propone como emplazamiento para el nuevo estadio el terreno donde se ubica Doman, de forma que ocupe una posición adosada a la nueva variante, con el graderío principal definiendo el nuevo frente de la Avda. Iparralde. Con objeto de mantener la actividad de la calle y dotarla de una fachada urbana, se propone la construcción de un bajo comercial y un entresuelo debajo del graderío principal.

- **Nuevos equipamientos para la ciudad apoyados en la Avenida Iparralde.**

Se posibilita la construcción de dos nuevos equipamientos, un frontón de pelota profesional y una estación de autobuses.

- **Programa residencial.**

El área residencial ocupa la parte central y formaliza fachada frente al paseo de ribera entre las instalaciones del club de remo y el ámbito de Kostorbe-Alde.

El número total de viviendas previsto es de 522 viviendas.

- **Programa terciario.**

Comprende una parcela para la reubicación de las gasolineras existentes, otra parcela de oficinas y otra de hostelería.

-No se recoge en la ordenación el Proyecto previsto por el Ayuntamiento para la ejecución de una zona de juegos y pistas de Skate junto al Puente de Santiago, por lo que deberá incorporarse en el Documento para la aprobación provisional.

-La presente Modificación se justifica con el objetivo de efectuar una nueva ordenación integral del área comprendida entre la Avda. de Iparralde y el río Bidasoa, desde la Variante hasta el Puente Internacional, que contempla la desaparición en este ámbito de las instalaciones de transporte y la reubicación de las instalaciones deportivas con el objeto de obtener una nueva estructura urbana con el aporte de nuevos paseos, parques y dotaciones en general.

Se propicia una mezcla de usos (deportivos, residenciales, equipamiento) para que sea un área de actividad y habitada.

-Las modificaciones que se plantean afectan a la ordenación urbanística estructural por lo que se requiere la Modificación del Plan General.

-Toda el área objeto de Modificación se convierte en uno sólo ámbito denominado 4.2.03: Iparralde-Gal, modificándose la calificación global del suelo.

EL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL del ámbito y el pormenorizado es el siguiente:

E.-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

E.D. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ED.01. – (Frontón)

ED.02. y ED-09 – (Santiagotarrak)

ED.08. – (Stadium Gal)

L.-ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

L.01. – Paseo del río

L.02 -FICOPA

S.-INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

S.S. – (Sistema General de Saneamiento)

V.- SISTEMA GENERAL VIARIO

1. – Glorieta Recondo
2. – Acceso puente Santiago
3. – Gasolinera FICOPA
4. – Variante

R.- ZONA USO GLOBAL RESIDENCIAL

R. – Residencial.

-La *Modificación* detalla la zonificación pormenorizada de toda el área afectada, consolidando las instalaciones deportivas del Club de Remo Santiagotarrak, la Estación Topo-antigua Aduana, así como las instalaciones de la Estación de Bombeo, cauce y viario estructurante, calificando este suelo como suelo urbano consolidado. El resto de los terrenos comprendidos en el ámbito se califican como suelo urbano no consolidado constituyendo un área de actuación integrada a desarrollar con el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

-Por tratarse de una modificación del Plan General que incrementa la edificabilidad destinada a uso residencial queda sujeta al cumplimiento de los siguientes estándares:

1.-Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.-

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, *las modificaciones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial deberán cumplir con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.*

Por tanto según lo establecido en el artículo 80 de la Ley, se deberá calificar terrenos con dicho destino a fin de materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada. Un 20% será para viviendas de protección oficial y el restante para viviendas tasadas autonómicas o municipales.

El Proyecto de Modificación prevé un incremento residencial de 47.329 m² por lo que las superficies mínimas a destinar a vivienda de protección pública es de :

Vivienda de VPO	47.329 x 0,2	=	9.465,80 m ²
Vivienda tasada	47.329 x 0,2	=	9.465,80 m ²
TOTAL			18.931,60m²

El Documento establece un módulo de $90 \text{ m}^2/\text{viv.}$ lo que equivale a 210,35 viviendas. La ordenación define 211 viviendas de protección pública en las parcelas RP-1, RP-2, RP-3 y RP-5.

Sin embargo, se considera la conveniencia de incrementar el número de viviendas de protección pública pasando de 211 viviendas a 261, sin alterar la edificabilidad, mediante la reducción del tamaño promedio de la superficie de estas viviendas, lo que da un módulo de $72,41 \text{ m}^2/\text{vivienda}$, al objeto de favorecer asimismo la vivienda de alquiler.

Determinación que deberá recogerse en el Documento de aprobación provisional.

No diferencia el Documento la ubicación entre vivienda de protección oficial y vivienda tasada, por lo que deberá condicionarse el acuerdo de aprobación inicial a que se fije también esta determinación.

2.-Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos dotacionales.

Asimismo, debe calificarse, dado el incremento de la edificabilidad urbanística residencial con destino a alojamientos dotacionales según lo dispuesto en los artículos 105 y 81 de la Ley 2/2006, una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, o en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que de lugar al menos a dos parcelas independientes.

La superficie mínima de parcela para estos alojamientos debe ser:

$$47.329\text{m}^2/100 \times 1,5 = 709,93 \text{ m}^2\text{s.}$$

En el Proyecto se define para este uso la parcela A.D.01 con una superficie de 849 m²s y un techo edificado de 1040 m²t.

3.-Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de zonas verdes y espacios libres.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 2/2006, toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres en la proporción mínima establecida en el artículo 78.

Este precepto señala una reserva de suelo no inferior a $5 \text{ m}^2/\text{habitante}$ previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 105/2008, a los solos efectos de lo señalado en el artículo 78.1 de la Ley 2/2006, y para las nuevas previsiones edificatorias establecidas por el planeamiento municipal, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable.

El Proyecto califica:

Sistema General de Espacios Libres (L)

Superficie construida residencial: 49.530 m²t.

Superficie mínima:

$$49.530/25 \times 5 = 9.906 \text{ m}^2\text{s}$$

El Proyecto califica como sistema General de Espacios Libres una superficie de 11.073,81 m², por lo que se cumplen los mínimos legales.

OTROS SISTEMAS GENERALES no sujetos a estándares:

Sistema General de Equipamientos (E)

- Santegotarrak.
- Stadium Gal.
- Frontón Iparralde.

Sistema General Viario (V)

Se definen como Sistema General Viario (V)..

- Glorieta Recondo.
- Acceso Puente Santiago.
- Talud Variante

Sistema General de Cauces (C)

El cauce fluvial del río Bidasoa, afectado por el ámbito.

Sistema General Ferroviario (F)

El apeadero que funciona como estación del Topo en el Puente Santiago y su entorno se califica como Sistema General Ferroviario.

Sistema General Servicios (S)

La Estación de Bombeo.

4.-Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales de zonas verdes y espacios libres.

El mismo artículo 105 de la Ley 2/2006, determina que adicionalmente a lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo, la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78.

Superficie construida residencial: 49.530 m²t.

Superficie mínima $49.530/25 \times 5 = 9.906 \text{ m}^2\text{s}$

Además la superficie no será en ningún caso inferior al 15% de la superficie total del ámbito de actuación integrada:

$$64.603,28 \text{ m}^2 \times 15\% = 9.690,50 \text{ m}^2.$$

El Proyecto califica 33.211 m²s de zonas verdes y espacios libres locales, por lo que se cumplen los mínimos legales.

5.-Estándares mínimos para reserva de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales .

El artículo 17 del Decreto de Medidas Urgentes determina que la ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado cuyo, uso predominante sea residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006,

Justificación del cumplimiento:

- a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

$$10 \text{ m}^2 \times 55.043 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 22.017 \text{ m}^2.$$

Se destinan a esos usos las superficies siguientes:

*Equipamientos públicos: 1.055,78 m²s

*Sistema local de espacios libres: 33.211,76 m²s

***Total: 34.267,54 m²s**

- b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada. Así

$$55.043 / 25 \times 0,35 = 770 \text{ plazas}$$

La normativa garantiza 783 plazas. Sobre la red viaria se dibujan en la ordenación 102 plazas rotacionales para visitantes más 22 del club de remo.

Además se ha de cumplir con 0,5 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo que el anterior estándar en terrenos destinados a dotaciones públicas.

- c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

$$55.043 / 25 \times 1 = 2.201,72 \text{ m}^2.$$

La ordenación califica una superficie de 2.869 m²t de terciario comercial y 2.644 m²t de terciario oficinas, en total 5.513 m²t.

- d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Esto es, un mínimo de 533 árboles.

La ordenación que se dibuja contiene 535 árboles en espacios y vías públicas. En todo caso, las previsiones definitivas vendrán definidas en el Proyecto de Urbanización que deberá respetar los mínimos exigidos.

6.-Límites a la edificabilidad urbanística.-

En el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado la ordenación estructural del Plan General debe **fixar las edificabilidades**, conforme al artículo 53.2.c). Para ello hay que tener en cuenta las nuevas edificabilidades definidas en la ley en el artículo 35 así como los límites establecidos en el artículo 77.

En las Areas de Suelo Urbano no Consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominante residencial, la edificabilidad física no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

Por otra parte, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar el suelo destinado a sistemas generales.

El suelo de calificación global residencial es de 64.603,28 m²s.

La edificabilidad urbanística proyectada es de 55.043 m²(t) para usos lucrativos con una edificabilidad de:

$$55.043 \text{ m}^2(\text{t})/64.603,28 \text{ m}^2(\text{s}) = 0,8527 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s}).$$

-En cuanto al Régimen de ejecución urbanística señalar que:

- 1.- Los terrenos clasificados y categorizados en este proyecto como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización conforman un ámbito de actuación integrada.
- 2.- Dicho ámbito de actuación integrada será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, con los fines establecidos para el mismo en la legislación urbanística vigente.
- 3.- El citado Programa de Actuación Urbanizadora determinará los criterios de ejecución urbanística propios del mismo, incluida la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución, y la fijación del sistema de actuación de cada una de ellas.
- 4.- Los terrenos clasificados y categorizados en este proyecto como suelo urbano consolidado se ajustarán a los criterios de ejecución urbanística establecidos para los mismos en la legislación urbanística vigente.

-Por lo que se refiere al realojo y/o traslado de las viviendas ocupadas y de las actividades económicas señalar que:

La ejecución de la ordenación proyectada requiere el derribo de inmuebles destinados a uso de vivienda, a usos terciarios (comercial, oficinas...) y a uso industrial, además de las dos gasolineras existentes a orillas de la Avenida Iparralde, que ahora se proponen recolocar dentro de la propia área.

En esas circunstancias, tanto los residentes legales en las viviendas afectadas, como las actividades desarrolladas en el indicado techo terciario e industrial, han de ser objeto de los correspondientes realojo y/o traslado, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

El Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada delimitado en este expediente, y el proyecto de reparcelación a formular en la unidad de ejecución que delimite dicho Programa, deberán determinar las correspondientes y precisas medidas de intervención en lo referente a dichos realojo y/o traslado.(Artículo 23.7 del Decreto de Medidas urgentes)

-Por lo que se refiere a los **informes sectoriales**, deberán solicitarse a la Dirección de Costas, a la Agencia Vasca del Agua y al Departamento de Carreteras de la Diputación Foral.

Además la Estación de Servicio se encuentra incluida dentro del Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes recogido en el “*Anexo II de la Ley 1/2005, para prevención y corrección de la contaminación del suelo*”, por lo que previamente a la aprobación definitiva de la Modificación deberá obtenerse la declaración de calidad de suelo.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento del Consejo Asesor de Planeamiento, éste informará con carácter preceptivo las Modificaciones Puntuales del Plan General.

La emisión del Informe deberá realizarse tras el plazo de información pública del Avance y antes de la ratificación de criterios y de la aprobación inicial.

Además se dará cuenta la Consejo tras la información pública del Documento aprobado inicialmente y resolución de alegaciones y, antes de la aprobación provisional.

Si bien con fecha 6 de mayo de 2008 se informa al Consejo del contenido del Avance , es en la sesión convocada con fecha 22 de mayo de 2008, cuando se emite el Informe que consta en el expediente en la que por mayoría resulta elegida la opción que plantea *la ordenación integral del área desplazando el Stadium Gal al eje de la Avda. Iparralde junto a la Variante Norte*.

-Según lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, a la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptarán por el Ayuntamiento los criterios y objetivos que servirán de base para redactar la modificación del plan general.

El Ayuntamiento aprobará inicialmente la modificación y la someterá a información pública.

El artículo 32 del citado Decreto 105/2008, de 3 de junio, establece la documentación mínima para el trámite de información pública del planeamiento, recogiendo lo dispuesto en el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio,;

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.3 de la Ley 2/2006, el acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años en el caso que el acuerdo se refiere a planes generales, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Para su eficacia el acuerdo de suspensión deberá ser publicado en el boletín oficial de Gipuzkoa y en el Diario o diarios de mayor difusión del Territorio Histórico.

-Finalmente señalar que se ha aprobado y ya ha entrado en vigor la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica el artículo 27 de la Ley 2/2006, sobre participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.

En aplicación de la misma, los propietarios de suelo urbano no consolidado tiene la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución.

En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

En el Plan se realizan las previsiones sobre la cesión referida al 10% de edificabilidad, toda vez que se había formulado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2008.

No obstante, como quiera que en el presente ámbito no concurre ninguna de las circunstancias establecidas en las Disposiciones Transitorias de la Ley, le resulta de aplicación la citada modificación.

-Examinado el expediente en la sesión de la **Comisión** de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivienda y Medio Ambiente de fecha **22 de diciembre de 2008**.

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

El Pleno de la Corporación acuerda:

1º.- Informar los escritos de observaciones, aportaciones y sugerencias presentadas durante el trámite de participación ciudadana del expediente de Modificación de Elementos del Plan General en los ámbitos 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL; una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01 IPARRALDE KOSTORBE (actual gasolinera) y 4.2.05 SANTIAGO URTIZBEREA; en dos parcelas deportivas ED-08 STADIUM GAL y ED-09 SANTIAGOTARRAK y en SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; y zonas de LL (Espacios Libres) y VL (Viario local), en los términos recogidos en ANEXO I adjunto I

2º.- Ratificar los criterios y objetivos generales contenidos en el Avance de Modificación de Elementos del Plan General en los ámbitos 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL; una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01 IPARRALDE KOSTORBE (actual gasolinera) y 4.2.05 SANTIAGO URTIZBEREA; en dos parcelas deportivas ED-08 STADIUM GAL y ED-09 SANTIAGOTARRAK y en SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; y zonas de LL (Espacios Libres) y VL (Viario local).

3º.-Aprobar inicialmente el Proyecto de Modificación del Plan General (Modificación nº16) en los ámbitos 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL; una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01 IPARRALDE KOSTORBE (actual gasolinera) y 4.2.05 SANTIAGO URTIZBEREA; en dos parcelas deportivas ED-08 STADIUM GAL y ED-09 SANTIAGOTARRAK y en SUELO URBANO

CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; y zonas de LL (Espacios Libres) y VL (Viario local), con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo adjunto II.

4º.- Someter a información pública el presente Proyecto de Modificación del Plan General y expediente por medio de su publicación en el boletín oficial del territorio histórico y en el diario de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por plazo de un mes a partir de la última publicación.

5º.- Suspender por plazo de un año el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el área de la Modificación.

Para su eficacia el acuerdo de suspensión será publicado en la forma establecida en el artículo 85 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

6º.-El acuerdo de suspensión es definitivo en vía administrativa y contra el mismo se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la última publicación de este acuerdo.

No obstante, se podrá interponer recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la última publicación de este acuerdo, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro que se estime pertinente”.

ANEXO I

-RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA E INSTITUCIONAL.

PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL.-

Las Administraciones consultadas han realizado las siguientes respuestas:

- Centro de Patrimonio Cultural Vasco (Departamento de Cultura- (Gobierno Vasco).**

Se recomienda incluir en la modificación del Plan General el interés cultural de los puentes de Santiago o Internacional y el del Topo.

Se recomienda que las intervenciones que se realicen dentro del ámbito de la Modificación que puedan afectar a estos inmuebles y su entorno inmediato sean las de Restauración científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y la puesta en valor del entorno inmediato.

Se recogen estas determinaciones en la normativa de la Modificación.

- Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico, Archivos y Museos de la Dirección General de Cultura (Diputación Foral)**

Desde el punto de vista arqueológico los ámbitos pueden ser considerados como zona de presunción arqueológica por el artículo 49.2 de la Ley 7/1990, de Patrimonio cultural Vasco por la cercanía de algunos yacimientos arqueológicos con restos romanos(Cuartel de la Ertzantza) y por hallarse en una zona ganada a la marisma susceptible de albergar restos de algún pecio o embarcadero de diferentes épocas históricas. Por ello es conveniente realizar un proyecto arqueológico de control de movimientos de tierras en la zona.

Se recogen estas determinaciones en la normativa de la Modificación.

- **Departamento para el Desarrollo del Medio Rural. Diputación Foral.**

Señalan que no se aprecia ningún impedimento para poder llevar a cabo la modificación urbanística.

Viceconsejería de Interior. Dirección de Atención de Emergencias. Emite informe en el que categoriza para la zona objeto de esta Modificación los siguientes riesgos afectos de protección civil:

Asociados a la inundabilidad. (Se adjunta plano 2. Mapa de Riesgo de Inundaciones)

La zona presenta en casi la totalidad de su superficie procesos de inundabilidad que tendrán que ser respetados en la nueva ordenación.

Sísmicos. (Se adjunta plano 3. Mapa de Riesgo Sísmico).

Como el resto del término municipal se categoriza el nivel de riesgo de Intensidad VI. Se recomienda tener en cuenta en la edificación la Norma de Construcción Sismorresistente (parte general y de edificación aprobada en el Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre).

Incendio Forestal.

La parcela que engloba el ámbito está representada por una vegetación del tipo ruderal-nitrófila con algún retazo y cultivos atlánticos que están asociados a un riesgo nulo-bajo de incendios en cuanto a vegetación se refiere.

Al contar la zona con vegetación de tipo ruderal-nitrófila, se asocia que tiene un riesgo nulo-bajo.

Tecnológicos.

Agrupados en dos bloques en los siguientes términos:

- Transporte de mercancías peligrosas. (Adjuntan Plano 6- Mapa de peligro de mercancías peligrosas por carretera N-1 y Plano 7 por ferrocarril).

Se ha dibujado una línea de 600 metros a cada lado de las infraestructuras viarias y de ferrocarril que sería la zona a intervenir en el caso de accidente en las condiciones más adversas.

Se remite al Plan de Emergencia Municipal.

En cuanto a la inundabilidad señalar que en base a la redefinición de la mancha de inundabilidad, la presente *Modificación* plantea la definición de las parcelas edificables a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación conforme al avanzado estudio hidráulico municipal. La presente propuesta recoge la cota (+) 3,10 m definida.

No obstante se requerirá informe, a la *Agencia Vasca de Aguas* organismo dependiente del Gobierno Vasco, como administración sectorial competente.

Informes sectoriales.-

Con fecha 22 de febrero de 2007, se recibe el Informe por la Dirección General de Costas:

En el mismo se indica que respecto de la alternativa B deberá recogerse en el documento para que se puedan manifestar al respecto, la ribera del mar como las líneas que delimitan el dominio marítimo terrestre y servidumbre de protección.

-El Plano A-03 como en la Memoria debe corregirse en el sentido que las parcelas 46 y 61 son terrenos de dominio público marítimo terrestre.

-Se deberá incluir en el Documento las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar que establece la Ley de Costas 22/88.(Recogidos en el Informe)

-Deberá remitirse de nuevo el Documento a los efectos del artículo 117.2 de la Ley, **antes de la aprobación definitiva.**

-PARTICIPACIÓN CIUDADANA.-

De acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, se informó del Proyecto a través de la Revista Municipal nº 41 (enero de 2007) y de la página web.

Al objeto de fomentar la participación, tanto en la revista como en la web se establecieron unos formularios al objeto de recoger aportaciones o sugerencias sobre las propuestas recogidas en el AVANCE. Resultado de lo expuesto, se han recibido, 59 aportaciones, 38 de ellas a través de cupones depositados en el SAC y 21 de la página web.

Todas las sugerencias responden a un formulario de tres cuestiones:

1. Opinión sobre si la ordenación propuesta contribuye al desarrollo de la ciudad.

Mucho	21 respuestas (7 en web+14 en cupones)
Bastante	16 respuestas (7 en web+9 en cupones)
Poco	9 respuestas (2 en web+7 en cupones)
Nada	7 respuestas (5 en web+7 en cupones)

2. Opinión sobre si la propuesta de tráfico es acertada.

Mucho	21 respuestas (7 en web+14 en cupones)
-------	--

Bastante	13 respuestas (5 en web+8 en cupones)
Poco	8 respuestas (3 en web+5 en cupones)
Nada	16 respuestas (6 en web+10 en cupones)

3. Sugerencias o aportaciones.

De todas las aportaciones presentadas 34 expresan claramente su opción por una de las dos alternativas presentadas, así el resultado es el siguiente:

Alternativa A 16 respuestas (7 en web+9 en cupones)

Alternativa B 18 respuestas (4 en web+14 en cupones)

El resto de las aportaciones presentadas si bien no muestran una preferencia por una de las alternativas, realizan sugerencias que se engloban en los siguientes términos:

- Se sugiere destinar el ámbito al uso deportivo sin excesiva construcción de viviendas, mejorando el estadio actual.
- Se sugiere desplazar la ubicación de la estación de autobuses a una zona más céntrica de la ciudad en conexión con los sistemas de ferrocarril y Euskotren.
- Se sugiere renaturalizar el margen del río y mejorar el paseo con elementos de urbanización y mobiliario urbano.
- Se sugiere continuar con el carril bici para conectarlo con el de Hendaia.
- Se sugiere la construcción de parques infantiles y espacios libres públicos cubiertos.
- Se considera positivo el desarrollo de ámbitos degradados.
- Se considera más adecuada la alternativa B en caso de no suponer coste público.
- Se sugiere unir en un edificio la estación de autobuses y el frontón.
- No se considera apropiado la construcción de un Skate Park en un punto tan importante de entrada a la ciudad.
- Se solicita se invierta más en vivienda social y equipamientos culturales sin considerar prioritarios los equipamientos deportivos o futbolísticos.
- Se solicita se aclaren los términos económicos de la operación.
- Se muestra el malestar por entender que ha habido una manipulación en la presentación de las alternativas a favor de la alternativa B.

Contestación conjunta:

De la primera parte de la información obtenida a través de la página web y revista municipal, se deduce que entre los ciudadanos participantes no hay una preferencia clara para con las alternativas presentadas en el documento de Avance.

En lo referente a las sugerencias descritas, cabe destacar dos puntos que son contrarios a los criterios de ordenación de las alternativas presentadas, por un lado, hay varias sugerencias encaminadas hacia un criterio de ordenación que considere como uso predominante o bien único para el ámbito el uso deportivo.

En este sentido cabe decir que el uso residencial en la zona se plantea como generador de actividad urbana con un doble objetivo. Por un lado, propiciar una constante actividad urbana evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana cuando no se está haciendo uso de los mismos.

Por otra parte, permitir que la ejecución del ámbito además de viable urbanísticamente, lo sea económicamente. La *Modificación de Plan General* ha de conseguir que sean posibles las grandes inversiones que suponen el traslado de Doman, los derribos de las edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación, así como los elevados costes de urbanización que se intuyen.

Otro de los puntos más repetidos en las sugerencias es el cambio de ubicación de la estación de autobuses que se plantea dentro del ámbito. Hacia un enclave de intermodalidad con otros medios de transporte público.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que en la propuesta que se eleva a aprobación inicial, la estación de autobuses no ocupa una parcela independiente, sino que se ubica en la parcela de equipamiento deportivo, bajo el frontón de pelota profesional. Esta propuesta permitiría que, en el caso de que en el marco de la Revisión del Plan General se estableciera una nueva ubicación de la estación de autobuses junto a la estación intermodal, en el entorno del espacio ferroviario, en el desarrollo del ámbito Iparralde - Gal esta parcela deportiva se destine únicamente a la construcción del frontón de pelota profesional sin que la ordenación general quedase afectada.

Al margen del resultado de la participación vía web y a través de los cupones en la revista municipal, se han presentado 10 sugerencias a través del SAC, 3 en el primer período de exposición pública y otras 7 en la segunda exposición.

1.- Escrito presentado por propietarios de las casas nº 46 al 52 de la Avda. Iparralde.

-Escrito 21717.-/29/08/06.-

Vecinos de las Casas Iriarte (parcela 49), Urtizberea (parcela 50), Benito Urretavizcaya, (parcela 51) Bear-Zana (parcela 52 y 53), Arregi (parcela 55 y 56) y Uralde (parcela 57).

Los vecinos afectados por la nueva ordenación quieren hacer constar que la opción que más les gusta y les conviene es la “ALTERNATIVA A”, pero respetando todas las viviendas existentes.

En el caso de que se desarrolle la ALTERNATIVA B, proponen trasladar sus terrenos y viviendas al frente de edificación situado junto al río. Para ello, plantean una serie de modificaciones al objeto de distribuir los aprovechamientos.

Concluyen, solicitando que se les aplique lo mismo que van a hacer con Doman, con las oficinas y con las gasolineras, a los que se les va trasladar poniéndoles lo mismo que tenían en otro lugar, e incluso se les va a mejorar los accesos, las zonas de aparcamiento, etc...

Contestación:

Tras el análisis de las diferentes alternativas y sugerencias, para el desarrollo de la Modificación de Plan General del ámbito Iparralde-Gal se ha optado por los criterios de ordenación establecidos en la ALTERNATIVA B del documento de Avance de la Modificación, fundamentalmente bajo la premisa de afrontar el **desarrollo integral** del ámbito de ordenación como una oportunidad para considerar la mejor de las ordenaciones para los usos que se establecen dentro del mismo, teniendo en cuenta todos los condicionantes del entorno próximo.

Se plantea así, **un modelo territorial que mezcla usos de equipamiento con el uso residencial con el objeto de** propiciar, por un lado, una constante actividad urbana evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana cuando se cierran los locales y por otra parte, permitir que, además de viable urbanísticamente, lo sea económicamente, dado que la ordenación ha de conseguir que sean posibles las grandes inversiones que suponen el traslado de Doman, los derribos de las edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación, así como los elevados costes de urbanización que se contemplan.

La propuesta que finalmente recoge del documento de aprobación inicial ordena un total de 522 viviendas con un estándar del 40% en vivienda protegida (20% VPO y 20% VPT), lo que supondría 211 unidades.

La ordenación residencial ocupa la parte central del área, y el frente del paseo de ribera entre las instalaciones del club de remo y el ámbito de Kostorbe-Alde. El diseño de la ordenación se hace en base a dos tipologías diferentes: La de bloque abierto y lineal de 14 m. de fondo que permite una vivienda con doble orientación, y el edificio aislado, de planta sensiblemente cuadrada, de 20 x 22 m. que aloja cuatro viviendas por planta.

Las primeras se disponen formando líneas paralelas a la Avda. Iparralde, en dirección norte-sur, mientras que el bloque aislado se emplea para definir una alineación quebrada con diversas orientaciones del paseo de ribera.

Los bloques del frente del río se resuelven con un perfil de planta baja y tres plantas de pisos, buscando un menor impacto en el frente marítimo con una altura total de 10,50 m.

La modificación de la tipología planteada en la sugerencia, rompería la homogeneidad de la fachada e implicaría la reducción de un importante número de viviendas si se quiere mantener las características de la ordenación que se plantea, afectando a la viabilidad de la operación. En este sentido, no procede contemplar la modificación de la ordenación para redistribuir el aprovechamiento que se eliminaría en este frente mediante el incremento de alturas o ocupando los espacios libres propuestos ya que estas modificaciones volumétricas alteran muy negativamente la proporción entre el espacio público y el edificado.

Por otro lado, los criterios para el realojo o el traslado de las diferentes actividades son siempre los mismos, y deben ajustarse a las condiciones que se establecen desde la ordenación urbanística. Así, tanto las nuevas oficinas, como los realojos de viviendas deberán ajustarse a los condicionantes de las nuevas edificaciones. En este sentido es significativo, las modificaciones que se producen en el traslado de la gasolinera, donde existe la pérdida del tráfico de uno de los sentidos.

Por consiguiente, **procede desestimar la sugerencia planteada en el sentido anteriormente expuesto.**

2.-Escrito 21947.-/31/08/06.-

MARIA PILAR IGUÍÑIZ GARAYAR.(Avda. Iparralde 46) (Parcelas 52 y 53)

Como propietaria afectada por la nueva ordenación solicita:

- Que se consolide su casa
- Que se traslade la estación de autobuses
- Que, si no hay otra opción, se analice la propuesta del conjunto de los vecinos.
- Que se pongan buenos balcones y terrazas en los edificios residenciales.

Contestación:

La ordenación de la nueva gasolinera, las rasantes de los nuevos viales que se plantean por encima de las actuales edificaciones y las cotas de la urbanización necesarias para evitar el riesgo de inundabilidad, así como la regeneración de todo el entorno urbano, aconsejan la no consolidación de la edificación existente en el conjunto de la actuación.

Son todos estos aspectos los que obligan a dejar fuera de ordenación estas edificaciones y obligar al realojo de las mismas en las nuevas edificaciones que se plantean con mejores condiciones urbanísticas.

Respecto a la propuesta realizada por el conjunto de los vecinos, nos remitimos a la contestación de la misma.

3.-Escrito 22.267.-/05/09/06.-
GREGORIO SANTALLA.

Como ciudadano de Irun considera que el proyecto presentado por el Ayuntamiento presenta las siguientes contradicciones:

- Los que comprenden las futuras viviendas serán los que acaben pagando la operación.
- Debe consolidarse el campo de Gal, con las obras de mantenimiento necesarias.
- No entiende que el campo de hierba artificial tenga una alternativa para su traslado y las instalaciones de Plaiaundi no.
- Urge la construcción de la estación de autobuses sin esperar al proyecto.
- Considera el actual frontón Uranzu como sitio ideal para la construcción de un nuevo frontón.
- La construcción de las nuevas viviendas puede perjudicar la fauna de la zona.

Contestación:

El Documento de Modificación de Plan General incorpora un estudio de viabilidad de la actuación sobre la base de los precios de mercado de las viviendas. Las consideraciones expuestas en este estudio económico dan pie a concluir que el desarrollo planteado es económicamente viable.

En todo caso, conforme a lo indicado, dicho desarrollo deberá ser objeto de una más precisa valoración económica a realizar tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada delimitado, como en el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución que delimite dicho Programa.

Por otra parte, debe señalarse que el valor de las viviendas se regula por el mercado inmobiliario de la oferta y la demanda y la repercusión de las cargas de urbanización sobre el valor de la misma, afecta directamente al valor del suelo, que es un porcentaje relativamente pequeño del precio final de la vivienda.

En lo referente a la estación de autobuses contemplada en el documento, debe tenerse en cuenta que en la propuesta que se eleva a aprobación inicial, la estación de autobuses no ocupa una parcela independiente, sino que se ubica en la parcela de equipamiento deportivo, bajo el frontón de pelota profesional. Esta propuesta permitiría que, en el caso de que en el marco de la Revisión del Plan General se estableciera una nueva ubicación de la estación de autobuses junto a la estación intermodal, en el entorno del espacio ferroviario, en el desarrollo del ámbito Iparralde - Gal esta parcela deportiva se destine únicamente a la construcción del frontón de pelota profesional sin que la ordenación general quedase afectada.

Respecto a la construcción de un frontón de pelota profesional en el actual Uranzu, procede reproducir la resolución de las alegaciones presentadas sobre este mismo aspecto dentro de la tramitación del Plan Especial de Rehabilitación del casco antiguo:

“El parque Sarjía, es un parque que con una orografía complicada ha conseguido materializarse como uno de los espacios de esparcimiento más amplios de la ciudad. El derribo del actual frontón Uranzu, edificación poco interesante desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, supone la apertura de dicho parque al Casco Antiguo eliminando una fachada degradada que ocupa la práctica totalidad del frente del parque entre la calle San Marcial y la Avenida Navarra.

Con el derribo del actual frontón y el mantenimiento del parque como un espacio libre y sin parcelas edificadas, se consigue integrar el parque en el barrio mediante una comunicación visual y una percepción de cercanía de todo el Casco Antiguo a la zona centro de la ciudad.

La reubicación del frontón Uranzu dentro del parque aun con otro emplazamiento, plantearía problemáticas similares a las actuales de integración en el mismo y se reducirían los espacios verdes necesarios en esta parte de la ciudad. Y ello, teniendo en cuenta que en la zona de influencia del Casco Antiguo ya se plantea este uso deportivo, por un lado, con la construcción de un nuevo frontón en la trasera del Ayuntamiento, y por otro, con la remodelación del frontón Jai-Alai en la plaza Istillaga.

*En todo caso, podrá estudiarse la posibilidad de integrar en el parque un pequeño frontón descubierto de una o dos paredes, por lo que se **estima la sugerencia** en este sentido.”*

Finalmente y en relación con la construcción de un nuevo frente residencial junto al borde del río, cabe señalar que la nueva ordenación permite ampliar el paseo de ribera con una anchura de 20 m., constituyendo una unión peatonal y de bicicletas entre el puente internacional y la calle Santiago. De esta forma, se reordena un área que da la espalda al río y se formaliza una fachada marítima conforme al entorno natural de la Bahía de Txingudi, mejorando las condiciones medio ambientales actualmente existentes.

Por todo ello, **procede no considerar las sugerencias propuestas.**

4.-Escrito 4322. 12/02/2007 **EAJ-PNV IRUN**

El grupo EAJ-PNV, presenta una ordenación alternativa a las dos incluidas en el documento de avance de la Modificación, adoptando los siguientes criterios:

- Mantener y reformar las instalaciones deportivas existentes, ampliando el aforo del estadio de fútbol en 2.000 nuevas localidades.
- Construir un frontón de pelota profesional junto a la avenida Iparralde.
- Construir tres pistas de tenis y/o paddel.
- Construir un estadio de atletismo y rugby profesional en la actual parcela de Doman.
- Construir una estación de autobuses ocupando parte de la campa de aparcamiento de Ficoba.

De las instalaciones mencionadas, tanto las de fútbol como las del club de remo actualmente se encuentran en funcionamiento y así la ordenación plantea su consolidación, ampliando el aforo del Estadium Gal, con la construcción de gradas en los fondos del campo.

Entre el estadio de fútbol y la avenida Iparralde al sur del ámbito, se ordena un estadio de atletismo que siguiendo con la orientación de las instalaciones futbolísticas remata su encuentro con dicha avenida con la construcción de gradas para 320 espectadores.

Al norte del ámbito, tal y como ya se ha descrito, se consolidan las instalaciones del club de remo, mientras que al noroeste se plantea la construcción de un frontón de pelota profesional que remata la ordenación y la cierra con la construcción de tres pistas de tenis entre el frontón y las pistas de atletismo.

Se plantea un carácter peatonal para el ámbito con un acceso rodado desde la rotonda en la avenida Iparralde entre el estadio de atletismo y las pistas de tenis, que se ramifica en un acceso hacia el sur del ámbito con 79 plazas de aparcamiento y un último ramal hacia el norte que da acceso al resto de instalaciones con 100 plazas de aparcamiento.

Externos al ámbito de ordenación, se dibujan un puente peatonal hacia Osinbiribil y una estación de autobuses ocupando parte de la campa de aparcamiento de Ficoba, junto al edificio Kostorbe con capacidad para 16 autobuses.

Contestación:

La alternativa planteada supone un cambio en el criterio de uso global para el ámbito, sin la construcción de nuevos parques de vivienda y planteando la zona como deportiva en su conjunto. Este criterio, si bien desde el punto de vista del uso es una alternativa a valorar por tratarse de una zona de la ciudad fácilmente accesible y un entorno natural compatible con el uso deportivo, desde el punto de vista de gestión de la operación urbanística, resulta difícil de asumir.

En la sugerencia se considera que la gestión del ámbito se encuentra muy avanzada, dado que se dice, el 68% del suelo es propiedad municipal y existe un principio de acuerdo con la empresa Doman para su traslado al ámbito de Araso por lo que se dispondría de la práctica totalidad del suelo.

Actualmente, el Ayuntamiento es propietario de aproximadamente el 55% del suelo privado con 46.482,58 m²s y Doman ocupa algo más del 15% con 13.205,21 m²s. Sin embargo, este hecho no hace que la operación, en el caso de contemplarse sólo como una zona de usos deportivos, no fuese muy costosa para las arcas públicas. Así, la reordenación del área implicaría una serie de costes, tales como la expropiación del resto de los terrenos, incluidos los de Doman, la indemnización por las construcciones y actividades que quedarían fuera de ordenación, el propio coste del traslado de Doman, los gastos de urbanización y finalmente los gastos de edificación, todos ellos, costes que en este supuesto deberían ser afrontados exclusivamente con fondos públicos.

Por otra parte, analizada la alternativa de ordenación que se presenta, se han detectado varios errores que se detallan a continuación.

Primeramente, y fundamental, se detecta un error en la base cartográfica que recoge el estado actual del ámbito y delimitación del mismo, ya que no se ha recogido correctamente la obra realizada por la Diputación Foral de Gipuzkoa para la N-I en su enlace con la avenida de Iparralde. Así, la rotonda dibujada junto a las pistas de atletismo al sur del ámbito, no se corresponde con la ejecutada y por otro lado, el terraplén que sujeta el nuevo trazado de la variante N-I, límite sur del ámbito, tampoco viene recogido.

La localización correcta de las obras ejecutadas por la Diputación impide la ubicación de una pista de atletismo en el espacio sobrante entre las referidas obras y las actuales instalaciones del Stadium Gal.

Pero es que además, en la propuesta presentada, se observan diferentes errores sobre la ordenación de la propia pista de atletismo. Así, la situación de la recta de llegada, se encuentra demasiado cercana al cierre del recinto lo que hace impracticable la línea de meta. A su vez, la grada para el público se sitúa al lado contrario de la recta de llegada, por lo que varias de las pruebas que se hace constar en el proyecto para la que se plantea la pista no podrían ser seguidas por el público.

Con todo se deduce que el espacio existente en el ámbito resulta insuficiente para ordenar las pistas de atletismo de forma que cumpla con la normativa de homologación de la Federación Española de atletismo.

Procede, por todo ello, no considerar la alternativa presentada en el sentido de que un modelo territorial que mezcle usos de equipamiento con el uso residencial resulta más adecuado para esta ubicación y permite una mejor integración con su entorno urbano, al propiciar, por un lado, una constante actividad urbana evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana cuando se cierran los locales y por otra parte, permitir que, además de viable urbanísticamente, lo sea económicamente, dado que la ordenación ha de conseguir que sean posibles las grandes inversiones que suponen el traslado de Doman, los derribos de las edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación, así como los elevados costes de urbanización que se intuyen.

5.-Escrito 4278. 12/02/08 **EZKER BATUA-BERDEAK**

La sugerencia presentada, critica criterios de las dos alternativas presentadas en los siguientes términos:

- Considera inadecuada la propuesta de ubicación de la nueva estación de autobuses en el ámbito de ordenación, por carecer de ínter modalidad entre los distintos modos de transporte por carretera y ferrocarril.
- Entiende la propuesta de traslado del Stadium Gal como un lujo, un derroche y un despropósito, ya que considera que el gasto de traslado repercute en una reducción del parque de vivienda pública a causa de la necesidad de ejecución de vivienda libre para repercutir el gasto de construcción del nuevo estadio.
- No aprueba la desaparición del campo de hierba artificial, dado que se considera deficitaria la oferta de instalaciones deportivas en el municipio.
- Apunta que las cargas repercutidas sobre las viviendas en este ámbito resultan excesivas, de forma que considera desde la administración estar influyendo en el precio final de las viviendas.

Con las críticas a las alternativas de ordenación presentadas, sugieren se recojan para la ordenación futura las siguientes propuestas:

- Mantener e incrementar las instalaciones deportivas.
- Apoyar la propuesta de ordenación de un paseo en la avenida Iparralde así como la zona verde al norte del ámbito próximo al puente de Santiago.

- Eliminar la construcción de la estación de autobuses en el ámbito, utilizando la superficie liberada por el traslado de la empresa Doman a Araso, para la construcción de vivienda y un frontón.
- Construcción de 320 viviendas, de las cuales ofertar el 67% en vivienda protegida y el restante 33% en vivienda libre. Se considera que la propiedad del 68% del suelo municipal justifica dicha proporción.

Con todo considera las propuestas realizadas ordenando un ámbito con una oferta deportiva en la proximidad del río con una urbanización más acorde y armoniosa en esta zona urbana, a la vez que se supera el número de vivienda protegida de imperativo legal.

Contestación:

En cuanto a los criterios de ordenación que se presentan en la sugerencia, se defiende la ordenación de bloques de vivienda más próximos a la Avenida Iparralde, consolidando las instalaciones deportivas existentes en el ámbito, lo que responde más al modelo urbano establecido en la Alternativa A.

En este sentido cabe decir que para el desarrollo de la Modificación de Plan General del ámbito Iparralde-Gal, se ha optado por los criterios de ordenación establecidos en la alternativa B del documento de Avance de la Modificación, fundamentalmente bajo la premisa de afrontar el **desarrollo integral** del ámbito de ordenación que constituye una oportunidad para considerar la mejor de las ordenaciones para los usos que se establecen dentro del mismo, teniendo en cuenta todos los condicionantes del entorno próximo.

Por un lado, la adecuación del estadio existente a las nuevas normativas, y la necesidad de aumentar el número de espectadores requiere una fuerte inversión para la remodelación de sus instalaciones en su actual emplazamiento. Por otro lado, su ubicación junto al río Bidasoa y en concreto la construcción de la grada este ha supuesto una importante degradación del paseo de ribera, con la aparición de una fachada trasera hacia el espacio de la Bahía.

Por ello, se propone un emplazamiento de un nuevo estadio en el solar DOMAN, de forma que ocupe una posición adosada a la nueva variante, con el graderío principal definiendo el nuevo frente de la Avda. Iparralde. Con el objeto de mantener la actividad de la calle y dotarla de una fachada urbana se propone la construcción de un bajo comercial y un entresuelo debajo del graderío principal.

Esta nueva ubicación resuelve el encuentro del área con la variante ya que sirve de separación entre ésta y los nuevos usos urbanos que requieren mejores condiciones ambientales, proporcionando una gran libertad para la solución del resto del área.

Además, desplazar el estadio sobre el eje de la Avda Iparralde permite una mejora sustancial de la ordenación al eliminar la actual barrera que constituye el estadio y abrir la ordenación al río, mediante la creación de un nuevo eje que une esta avenida con el paseo de ribera.

Asimismo, se permite la construcción de un gran paseo de ribera del Bidasoa, que se diseña con una anchura de 20 m., constituyendo una unión peatonal y de bicicletas entre el puente internacional y la calle Santiago. De esta forma, se reordena un área que da la espalda al río y se formaliza una fachada marítima conforme al entorno natural de la Bahía de Txingudi, espacio hacia el que se asoma.

La nueva ordenación elimina el campo de entrenamiento de hierba artificial, sobre la base que existe la previsión de construir dos campos de este tipo en Behobia y Larraundi que sustituirían a éste.

En lo referente a la estación de autobuses contemplada en el documento, debe tenerse en cuenta que en la propuesta que se eleva a aprobación inicial, la estación de autobuses no ocupa una parcela independiente, sino que se ubica en la parcela de equipamiento deportivo, bajo el frontón de pelota profesional. Esta propuesta permitiría que, en el caso de que en el marco de la Revisión del Plan General se estableciera una nueva ubicación de la estación de autobuses junto a la estación íter modal, en el entorno del espacio ferroviario, en el desarrollo del ámbito Iparralde - Gal esta parcela deportiva se destine únicamente a la construcción del frontón de pelota profesional sin que la ordenación general quedase afectada.

Justificados los criterios de ordenación del ámbito con el traslado del estadio, la propuesta del documento de aprobación inicial ordena un total de 522 viviendas con un estándar del 40% en vivienda protegida (20% VPO y 20% VPT), lo que supondría 211 unidades. Esta propuesta resulta equivalente en cuantificación de vivienda protegida a la planteada en la sugerencia que alcanza un total de 214 con un estándar del 68% sobre el total sugerido.

Por todo ello, procede no considerar la alternativa planteada sobre la base de que **afrontar la ordenación integral del ámbito de ordenación mediante la presente Modificación de Plan General constituye una oportunidad para considerar la mejor de las ordenaciones para los usos que se establecen dentro del mismo, teniendo en cuenta todos los condicionantes del entorno próximo.**

6.-Escrito 4361.- 13/02/07.

DOMAN

El escrito presentado por el representante de la empresa Doman, expone dos errores detectados en el documento de avance de la Modificación del Plan General con respecto a determinaciones afectas a dicha empresa.

Primero muestra el desacuerdo con la relación de propiedades del documento de avance de la Modificación del Plan General. A este respecto, manifiesta que Doman es propietario de 15.067,61 m2 según descripción registral que aporta en el escrito de sugerencia.

Por último, muestra su preocupación por la falta de concreción de la carga urbanística que supone el traslado de la empresa, traslado para el cual se encuentran en buena disposición mientras este hecho no suponga coste alguno para la empresa, causa de ello muestran su preocupación por que se incorpore dicha carga al estudio económico de la ejecución del ámbito, demostrando la viabilidad de la operación.

Contestación:

En cuanto a la superficie propiedad de la empresa Doman, los datos recogidos en la Modificación del Plan General del ámbito Iparralde-Gal, son los derivados de un estudio de las superficies ocupadas sobre el terreno actualmente. De cualquier forma, se recuerda que estos datos son orientativos y que será en el marco del Proyecto de Reparcelación donde se realice un estudio más pormenorizado de las parcelas aportadas.

Por otra parte en cuanto a la preocupación por la incorporación de la carga urbanística que supone el traslado de la empresa a otro ámbito, cabe decir que el estudio económico financiero del documento de Aprobación Inicial contempla una estimación en concepto de

traslado de la empresa y junto con el resto de cargas del ámbito, justifica la viabilidad de la ejecución de la ordenación.

7.-Escrito 4428 .- 13/02/07.

ESTEBAN IRIBAR GARMENDIA

Contestación:

El escrito de sugerencia presentado por D. Esteban Iribar Garmendia, atiende a la relación de las siguientes críticas y sugerencias:

- Sugiere dejar en suspenso las alternativas de ordenación presentadas ante la propuesta del grupo político EAJ-PNV.
- Critica la ordenación de 40 viviendas por hectárea argumentando que urbanísticamente la operación no tiene justificación si no se tratara de una operación mercantil.
- Expone la necesidad de adaptar los distintos usos de la ordenación, tanto a los elementos existentes como al entorno (orografía, elementos naturales etc.).
- Opina que al norte de la carretera N-1 las zonas residenciales e industriales están fuera de lugar y cita como ejemplo de ello la zona de Recondo.
- Considera que las instalaciones deportivas existentes, propician que el ámbito se desarrolle como una zona deportiva con las principales instalaciones agrupadas en un entorno de la periferia de la ciudad pero de fácil acceso.
- Opina que el uso deportivo para el ámbito se encuentra bien arropado por el futuro también deportivo del ámbito de Oxinbiribil con el polideportivo de Azken Portu en su extremo.
- Critica y califica de tendenciosa la desigual “propaganda” en la presentación de las alternativas a favor de la alternativa B.

Por último, lanza las siguientes cuestiones; ¿dónde van a entrenar los equipos del Real Unión sin el campo de hierba artificial?, ¿no es más barato ampliar los graderíos del estadio de fútbol que construir uno nuevo?, y las siguientes afirmaciones; “el paseo de ribera de 20 metros se puede ordenar en ambas alternativas mientras que únicamente se marca en la B”, “el costo cero para las arcas municipales es pura demagogia”.

Contestación:

El documento de Avance de la Modificación de Plan General del ámbito Iparralde – Gal, contiene dos alternativas de ordenación que se exponen al público para la presentación de sugerencias a respecto así como aportaciones al documento. En este caso, tanto el grupo político EAJ-PNV como otros han presentado alternativas nuevas de ordenación y sugerencias con respecto a criterios para el desarrollo del ámbito sin que ello suponga una suspensión en la tramitación del planeamiento.

La ordenación planteada ordena un total de 55.043 m² construidos de usos lucrativos (sin tener en cuenta los usos de dotaciones públicas), lo que representa una edificabilidad urbanística respecto al total de la superficie ordenada (109.838, 75 m² s) de tan sólo el 0,50 m² construidos por m² de suelo. Si sólo tenemos en cuenta la superficie de suelo calificada con uso global residencial (64.603,28 m²), la edificabilidad urbanística asciende a 0,8527 m²c/m²s.

Para poder valorar esta edificabilidad, debemos remitirnos a la Ley 272006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que, con carácter novedoso, impone la utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y máxima para los ámbitos de ordenación. Así, en el artículo 77, se establece una edificabilidad máxima de $2,3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y mínima de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Por lo tanto y siendo la edificabilidad urbanística proyectada de 0,8527, más próxima al límite mínimo establecido de 0,4, no se puede, en ningún caso, considerar que se está ordenando con una edificabilidad alta.

El área de ordenación, constituye un sitio emblemático para la ciudad, no solo por su ubicación privilegiada (colindante con el río Bidasoa gran potencial paisajístico) si no, además por su situación estratégica en el territorio (paso fronterizo).

Así, se plantea una ordenación coherente con el sitio, bajo la premisa de afrontar el desarrollo integral del ámbito de ordenación como una oportunidad para considerar la mejor de las ordenaciones para los usos que se establecen dentro del mismo, teniendo en cuenta todos los condicionantes del entorno próximo.

En este sentido, se considera que un modelo territorial que mezcle usos de equipamiento con el uso residencial resulta más adecuado para esta ubicación y permite una mejor integración con su entorno urbano, al propiciar, por un lado, una constante actividad urbana evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana cuando se cierran los locales y por otra parte, permitir que, además de viable urbanísticamente, lo sea económicamente, dado que la ordenación ha de conseguir que sean posibles las grandes inversiones que suponen el traslado de Doman, los derribos de las edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación, así como los elevados costes de urbanización que se intuyen.

Por otro lado, la adecuación del estadio existente a las nuevas normativas, y la necesidad de aumentar el número de espectadores requiere una fuerte inversión para la remodelación de sus instalaciones en su actual emplazamiento. Además, su ubicación junto al río Bidasoa y en concreto la construcción de la grada este ha supuesto una importante degradación del paseo de ribera, con la aparición de una fachada trasera hacia el espacio de la Bahía.

Por ello, se propone un emplazamiento de un nuevo estadio en el solar DOMAN, de forma que ocupe una posición adosada a la nueva variante, con el graderío principal definiendo el nuevo frente de la Avda. Iparralde. Con el objeto de mantener la actividad de la calle y dotarla de una fachada urbana se propone la construcción de un bajo comercial y un entresuelo debajo del graderío principal.

Esta nueva ubicación resuelve el encuentro del área con la variante ya que sirve de separación entre ésta y los nuevos usos urbanos que requieren mejores condiciones ambientales, proporcionando una gran libertad para la solución del resto del área.

Además, desplazar el estadio sobre el eje de la Avda. Iparralde permite una mejora sustancial de la ordenación al eliminar la actual barrera que constituye el estadio y abrir la ordenación al río, mediante la creación de un nuevo eje que une esta avenida con el paseo de ribera.

Asimismo, se permite la construcción de un gran paseo de ribera del Bidasoa, que se diseña con una anchura de 20 m., constituyendo una unión peatonal y de bicicletas entre el puente internacional y la calle Santiago. De esta forma, se reordena un área que da la espalda al río y se formaliza una fachada marítima conforme al entorno natural de la Bahía de Txingudi, espacio hacia el que se asoma.

Por último, la nueva ordenación elimina el campo de entrenamiento de hierba artificial, sobre la base que existe la previsión de construir dos campos de este tipo en Behobia y Larraundi que sustituirían a éste.

Por todo ello, **procede no considerar las críticas y sugerencias presentadas.**

8.-Escrito 4394.- 13/02/07
JAVIER HERRERA GOYA

D. Javier Herrera Goya presenta una alternativa de ordenación para el ámbito de la MPGOU distinta de las recogidas en el documento de Avance expuesto al público.

El documento entregado consta de los siguientes apartados:

Introducción

- 1.- Espacios Libres
- 2.- Equipamientos – Dotaciones Públicas
- 3.- Vivienda

Introducción

En la introducción, se opina sobre criterios de ordenación tales como el traslado del estadio de fútbol, de forma que critica el hecho del derribo del actual estadio reformado recientemente para construir unas instalaciones futbolísticas muy inferiores a las existentes a costa de las futuras plusvalías obtenidas con los aprovechamientos residenciales.

Se considera que la implantación de un estadio de atletismo en el ámbito de ordenación, conlleva problemas de financiación y anula cualquier pretensión para la promoción de vivienda protegida.

Con las consideraciones expuestas, se propone una nueva ordenación consolidando las instalaciones del Estadium Gal y ordenando edificaciones residenciales con un total de 906 viviendas de las cuales, 635 sometidas a régimen de protección pública.

1.- Espacios Libres

Las superficies destinadas a Sistema General de Espacios Libres en la ordenación que se propone, dice guarda la misma proporción de la alternativa B del documento de avance con 18 m²s/viv.

Con la proporción descrita, la superficie destinada a Sist. Gen. de Espacios Libres, resulta la siguiente:

Nº de viviendas ordenadas 906 viv.

Nº de viviendas existentes 13 viv.

Incremento 893 viv.

893 viv x 18 m²s/viv = 16.074 m²s

Sup min Sistema General Espacios Libres 16.074 m²s

Cumpliendo con el estándar señalado, la ordenación propuesta califica de Sistema General Espacios Libres, 16.702 m²s al norte del ámbito.

El resto de espacios libres tales como plazas, paseo de ribera y diversos espacios libres, forman los Sistemas Locales de Espacios Libres con una superficie total de 10.760 m²s.

Por lo tanto:

Sistema General Espacios Libres 16.702 m²s

Sistema Local Espacios Libres 10.760 m²s

Total 27.462 m²s

2.- Equipamientos – Dotaciones Públicas

Se propone consolidar las instalaciones deportivas existentes, ampliando las gradas del Estadium Gal.

Como nuevas instalaciones deportivas, se propone la construcción de un frontón cubierto con un programa completo de gimnasio etc. y con dimensiones (36x10x10).

Se ordena una estación de autobuses de nueve andenes al sur del ámbito a la vez que se contempla la posibilidad de traslado a una posible estación intermodal, dejando el solar vacío para otra dotación pública.

También al sur, junto a la estación de autobuses, se ordenan dos edificios rotacionales sin especificar el uso al que se destina.

3.- Vivienda

Se propone una tipología de bloque de planta baja, cinco plantas altas y ático con una superficie media por vivienda de 90 m² en un total de 906 viviendas.

Las plantas bajas se proponen de uso terciario mencionando el carácter fronterizo del ámbito.

En los dibujos se muestra una ordenación de 12 bloques de viviendas que se agrupan en tres “manzanas de ensanche” dos de ellas en forma de “U” y una cerrada.

Se propone un desglose de carácter de vivienda de la siguiente manera:

50% edificabilidad residencial VPO: 453 viviendas

20% edificabilidad residencial VPT: 182 viviendas

30% edificabilidad residencial VPL: 271 viviendas

Se considera la propuesta económicamente viable dado que gran parte del suelo es de titularidad pública, de forma que con las plusvalías obtenidas con el desarrollo del ámbito se sufraguen los gastos de traslado de la empresa Doman, y se propone se ejecuten los equipamientos deportivos de Meaka.

Contestación:

El área de ordenación, constituye un sitio emblemático para la ciudad, no solo por su ubicación privilegiada (colindante con el río Bidasoa y su gran potencial paisajístico) sino, además, por su situación estratégica en el territorio (paso fronterizo).

En este sentido cabe decir que para el desarrollo de la Modificación de Plan General del ámbito Iparralde-Gal, se ha optado por los criterios de ordenación establecidos en la **Alternativa B** del documento de Avance de la Modificación, fundamentalmente bajo la premisa de afrontar el **desarrollo integral** del ámbito de ordenación como una oportunidad para considerar la mejor de las ordenaciones para los usos que se establecen dentro del mismo, teniendo en cuenta todos los condicionantes del entorno próximo.

Por un lado, la adecuación del estadio existente a las nuevas normativas, y la necesidad de aumentar el número de espectadores requiere una fuerte inversión para la remodelación de sus instalaciones en su actual emplazamiento. Por otro lado, su ubicación junto al río Bidasoa y en concreto la construcción de la grada este ha supuesto una importante degradación del paseo de ribera, con la aparición de una fachada trasera hacia el espacio de la Bahía.

Por ello, se propone un emplazamiento de un nuevo estadio en el solar DOMAN, de forma que ocupe una posición adosada a la nueva variante, con el graderío principal definiendo el nuevo frente de la Avda. Iparralde. Con el objeto de mantener la actividad de la calle y dotarla de una fachada urbana se propone la construcción de un bajo comercial y un entresuelo debajo del graderío principal.

Esta nueva ubicación resuelve el encuentro del área con la variante ya que sirve de separación entre ésta y los nuevos usos urbanos que requieren mejores condiciones ambientales, proporcionando una gran libertad para la solución del resto del área.

Además, desplazar el estadio sobre el eje de la Avda Iparralde permite una mejora sustancial de la ordenación al eliminar la actual barrera que constituye el estadio y abrir la ordenación al río, mediante la creación de un nuevo eje que une esta avenida con el paseo de ribera.

Todo ello, permite la construcción de un gran paseo de ribera del Bidasoa, que se diseña con una anchura de 20 m., constituyendo una unión peatonal y de bicicletas entre el puente internacional y la calle Santiago. De esta forma, se reordena un área que da la espalda al río y se formaliza una fachada marítima conforme al entorno natural de la Bahía de Txingudi, espacio hacia el que se asoma.

La nueva ordenación elimina el campo de entrenamiento de hierba artificial, sobre la base que existe la previsión de construir dos campos de este tipo en Behobia y Larraundi que sustituirían a éste.

La alternativa presentada, propone, en cambio, una ordenación para el ámbito con una tipología edificatoria de vivienda semejante a las de ensanche de centro ciudad, con un frente de fachada a la avenida Iparralde, formado por tres “manzanas” edificatorias y un frente al río Bidasoa que consolida las instalaciones deportivas actuales.

Así, se potencia un eje residencial junto a la avenida Iparralde con una tipología muy densa, de centro urbano, que no responde a todos los condicionantes del entorno próximo, mientras que la zona de potencial paisajístico mantiene las edificaciones existentes, con un carácter de fachada trasera hacia el río, que se complementan con espacios libres residuales de una ordenación extremadamente rígida de los bloques residenciales.

Por todo ello, procede no considerar la alternativa planteada sobre la base de que afrontar **la ordenación integral del ámbito de ordenación mediante la presente Modificación de Plan General constituye una oportunidad para considerar la mejor de las ordenaciones para los usos que se establecen dentro del mismo, teniendo en cuenta todos los condicionantes del entorno próximo.**

9.- Escrito 6842, presentado por Dña Beatriz Martinez Martin

Solicita información sobre la promotora que va a desarrollar las viviendas de ámbito.

Contestación:

Con fecha 20 de marzo de 2007 se responde a la sugerencia por teléfono. Se le comunica que de la aprobación del la Modificación del Plan General podrá informarse por los anuncios en prensa y en cuanto a la promotora que desarrolle las viviendas, actualmente se carece de tal información.

10.-Escrito 15199.- 7/06/07.-

MANUEL SALGADO GONZALEZ, Vecinos de la c/ Kortorbe Alde.(nº 2; nº 6 bajo; nº 6.1º; nº 8; nº 12-bajo –derecha; nº 12 bajo izquierda; nº 12.1- derecha; nº 12.1 izquierda; nº 16-bajo; nº 16.1).

El escrito presentado por el representante de los vecinos de la calle Kostorbe Alde presenta los siguientes puntos de desacuerdo con las alternativas de ordenación del ámbito:

- Manifiestan su más rotundo desacuerdo con la construcción de la urbanización entre la calle Kostorbe Alde y la variante N-I , debido al agravamiento del riesgo de inundabilidad ya existente en la zona y al hecho de haber dejado fuera del ámbito del proyecto a las casas afectadas para no tener que afrontar el problema provocado.
- Exigir rotundamente la inclusión de las casas afectadas en el nuevo proyecto para la zona Iparralde Gal ya que se cree que el proyecto va a contribuir a seguir agravando seriamente el problema de inundabilidad de la zona estando dispuestos a asistir a cuantas reuniones sean necesarias para un total entendimiento entre las partes afectadas.

Contestación:

Atendiendo a la problemática de la inundabilidad de la zona, el documento que se ha elaborado para la aprobación inicial de la Modificación, ha modificado la delimitación de su ámbito de actuación, incorporando la totalidad de las viviendas existentes en el entorno cuya rasante se encuentra afectada por riesgo de inundabilidad.

En consecuencia, procede considerar la sugerencia en los términos anteriormente señalados.

ANEXO II

CONDICIONES

1.-Se calificará como zona deportiva una parcela para destinarla a zona de juegos y pistas de Skate, junto al Puente de Santiago.

2.- Se incrementará el número de viviendas de protección pública pasando de 211 viviendas a 261, sin alterar la edificabilidad, mediante la reducción del tamaño promedio de la superficie de estas viviendas, lo que da un módulo de 72,41 m²/vivienda, al objeto de favorecer asimismo la vivienda de alquiler.

3.-Asimismo, se identificarán las parcelas que serán destinadas a VPO y las que lo serán a vivienda tasada.

4.- Se corregirán las contradicciones contenidas en los planos en cuanto a la calificación, debiendo ajustarse a lo establecido en la memoria y normativa.

5.-Se ajustará el Proyecto a las previsiones de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

DECRETO: Se dará cumplimiento a los interesados de cuanto ordena el acuerdo anterior.



Lo manda y firma el Señor Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Irun, a ocho de enero de dos mil nueve, certifico.

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Con esta fecha se cumple lo ordenado, certifico