

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2108
(Texto: 2006PLES0005)

En relación

con el expediente n° 2006PLES0005 relativo al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

Resultando los siguientes hechos:

-En desarrollo de las previsiones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, se formuló el Plan Especial del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA que fue aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía con fecha 20 de abril de 2001.

No obstante, la tramitación quedó en suspenso, entre otras circunstancias, por la incidencia en el ámbito de la normativa de "servidumbres aeronáuticas" del "Aeropuerto de San Sebastián", agudizándose la problemática con la aprobación del Plan Director del Aeropuerto (17/7/01), que proyectaba una ampliación de la pista con el consiguiente desplazamiento del plano de las servidumbres y la reducción de las alturas de edificación autorizables.

En julio de 2002, fue remitida al Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil) una nueva Documentación respecto de la inicialmente presentada en junio de 2001, teniendo en cuenta las nuevas circunstancias derivadas de la aprobación del citado Plan Director.

Con posterioridad se aprueba un nuevo Plan Director (13/7/06) que *“propone, sin embargo, el mantenimiento de la pista existente e incorpora la aplicación de la nueva normativa de seguridad aeroportuaria de la Unión Europea, desplazando el plano de servidumbres con una notable mejora de las posibilidades edificatorias en San Miguel”* Supone una reducción del tamaño operativo de la pista por la necesaria adecuación a la nueva normativa sobre seguridad aérea que obliga a la disposición de franjas de seguridad adicionales...”, según se recoge en el Plan.

-Por otra parte, el Plan General establece que deberá destinarse la totalidad del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, excepto en el caso del traslado de la empresa Sancheski, en cuyo supuesto, y para facilitar el mismo se podrá reducir el porcentaje de VPO que no será inferior al 75%, permitiéndose así, en este caso, la construcción de un 25% del aprovechamiento edificatorio residencial de viviendas libres.

-El Plan Especial inicialmente aprobado optaba por la consolidación del uso industrial de Sancheski, destinándose a VPO la totalidad del programa residencial proyectado en el Plan Especial.

-El Plan General vigente delimita para el área objeto del presente *Plan Especial* el ámbito de intervención urbanística 3.1.01: SAN MIGUEL-ANAKA con los objetivos de:

- *Ordenación del intersticio urbano situado entre los barrios de San Miguel y Anaka, mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de precio tasado*
- *Se propone la conexión de los barrios de Anaka y San Miguel mediante una estructura residencial de ensanche que enlace sus trazados y englobe el equipamiento necesario, no sólo para esta actuación, sino para suplir el déficit existente en estos barrios.*

De este modo, el planeamiento general establece como criterios de ordenación:

- *La futura ordenación actuará como cosido del tejido urbano existente, enlazando con la estructura viaria del barrio de San Miguel.*
- *El futuro planeamiento de desarrollo habrá de garantizar la creación de un eje de ordenación y conexión entre Anaka y San Miguel alternativo a la calle Anaka y a la Avenida de Letxunborro.*
- *Definición de un espacio libre ajardinado apoyado sobre la calle Donostia y una dotación a definir por el Plan Especial como complemento a los equipamientos que se ordenan a lo largo de la calle Donostia.*
- *Formalización de un paseo peatonal apoyado sobre la calle Donostia que relacionará los equipamientos tanto existentes (Colegio Lekaenea), como propuestos (parque, dotación sin definir).*
- *Consolidación de la empresa Sancheski con las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, y en la medida de lo posible integrándose en la futura ordenación. En caso que la empresa plantease un posible traslado de las actuales instalaciones, será el planeamiento pormenorizado el que estudie la no consolidación de las mismas y en su caso una nueva ordenación residencial que sustituya la mencionada zona industrial.*

Asimismo, el planeamiento general define como condiciones particulares de ordenación:

- 1) *Área de desarrollo residencial cuya ordenación deberá tener en cuenta la estructura viaria del barrio de San Miguel y recogerá los equipamientos necesarios tanto para la nueva actuación como para suplir los déficit del mencionado barrio.*

La ordenación estudiará la posible adecuación de la edificación existente a los nuevos usos planteados, tratando de consolidar la edificación residencial, en la medida que ello pudiera ser compatible con la nueva ordenación.

- 2) *Zona de espacios libres y parque público situada junto a la calle Donostia, con una extensión mínima de 12.000 m².*
- 3) *Consolidación del colegio de EGB "Lekaenea".*
- 4) *Zona de equipamiento público de carácter local en el área definida por la c/Donostia y la c/Lepanto.*

- 5) *Paseo peatonal arbolado a lo largo de la calle Donostia, como elemento de enlace de los diferentes equipamientos y con una sección mínima de 12 metros.*
- 6) *Eje de ordenación definido como prolongación del primer tramo de la calle Blas de Lezo.*

En cuanto al **Régimen Urbanístico General**, se establecen las siguientes determinaciones:

Superficie total ámbito: Zona uso Residencial (R)	138.515 m ² s
Aprovechamiento edificatorio	116.000 m ² c
Número máximo de viviendas.....	1.100 uds.
Area de Reparto.....	ARDE 3.1.01
Aprovechamiento Tipo.....	1,039 m ² c utc/m ² s (PT)
Clasificación del suelo.....	Urbano
Planeamiento de desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
Programación.....	Tercer-Cuarto año

Las determinaciones de ordenación pormenorizada señalan, con relación a la tipología de la nueva edificación:

Edificación Residencial con alineación a vial	(RV)
Edificación Residencial colectiva en bloque	(RB)
Edificación Residencial colectiva en parcela	(RP)

En lo referente al uso, el Plan General establece la obligación de destinar *el 100% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En el caso del traslado de la empresa Sancheski, y para facilitar el mismo, se reducirá el porcentaje del aprovechamiento edificatorio destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública, que no será inferior al 75%. Igualmente se limita el uso comercial a los puntos singulares de la ordenación.*

Considerando los siguientes argumentos:

-El presente Plan Especial formulado por el Ayuntamiento y elaborado por encargo de la sociedad pública IRUNVI, tiene por objeto establecer nuevamente la ordenación pormenorizada del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA, teniendo en cuenta las afecciones sectoriales y contemplando además el traslado de la empresa Sancheski.

Así, se justifica en el Documento que *“Los aprovechamientos edificatorios se concentran en la parte sur del ámbito, ya que, en su borde norte, zonas próximas a la avenida de Letxunborro e inicio de la calle Donosita- las “servidumbres aeronáuticas” prácticamente impiden la edificación.*

Las zonas más afectadas por las “servidumbres” se destina prioritariamente a la implantación de “espacios libres” dotacionales, zonas deportivas y otros equipamientos con edificaciones de un número de plantas limitado.

Este planteamiento-entre otros motivos- contribuye a justificar los traslados del colegio Lekaenea, o, de la empresa Sancheski, situados en la parte sur del ámbito, los cuales permiten liberar suelo para la implantación de edificaciones residenciales con un perfil adecuado. La edificación destinada a uso lucrativos –residenciales y terciarios- se implanta, en su practica totalidad, en la porción del área situada al sur de la nueva calle “A” y al Oeste de la calle Donostia.”

-La propuesta ordena 1.100 viviendas, 844 viv. se destinan a VPO y 256 a vivienda de promoción libre (en las que se incluye las viviendas (4) de las parcelas consolidadas RU13 y RU14).

-Asimismo como consecuencia de la ordenación planteada se modifican a través del Plan Especial, determinaciones de ordenación pormenorizada recogidas en la ficha del Plan General, así como se particulariza las ordenanzas de las tipologías edificatorias recogidas en el Plan Especial.

Las determinaciones que se modifican del Plan General hacen referencia:

-*Consolidación del colegio “Lekaenea” –se propone su traslado dentro de la propia Área para posibilitar una implantación más adecuada del nuevo desarrollo, muy condicionado, por las “Servidumbres Aeronáuticas”-.

-*Previsión de una “zona de equipamiento” público de carácter local entre las calles Donosita y Lepanto –“se libera la zona manteniendo su función actual de espacio de juegos deportivos, y, se sitúa la dotación de equipamiento, con una disposición más representativa y una mejor accesibilidad, en los bajos de los edificios “RV.8” y “RV.9” con frente a la gran plaza porticada proyectada-“.

-*Eje de ordenación en prolongación de la calle “Blas de Lezo” –“se toma como referencia la prolongación de la calle Luis de Uranzu que se configura como un eje potencial de actividad y relación urbana más adecuado con el Barrio de Anaka”-.

-El Plan General establece que el presente ámbito se desarrollará a través de una Plan Especial.

El artículo 69 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes especiales establecen la ordenación, entre otros supuestos, para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general.

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

También establece este precepto que el plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los planes de ordenación pormenorizada que se formulen y aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley deberá adecuarse a lo establecido en ella para dichos planes en cuanto a las determinaciones y procedimiento.

Si bien, deberán tenerse en cuenta el régimen transitorio en cuanto a las determinaciones, al desarrollar el plan especial un plan general no adaptado a la misma.

-El mismo artículo 69 de la citada Ley 2/2006, determina que la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

-Finalmente, el mismo artículo 69 señala que las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto.

Así el Plan Especial contiene los documentos referidos en el propio artículo 68 de la Ley 2/2006.

-En cuanto a las cuantías y estándares:

-Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

El artículo 79 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

El citado reglamento en desarrollo de la Ley 2/2006, no ha sido aprobado.

El Plan Especial plantea los estándares exigibles para el suelo urbanizable, justificándolo en base a criterios de interpretación derivados de la legislación anterior (Ley del Suelo de 1976), al tratarse de una operación integrada de reforma interior en la que desaparece prácticamente por completo la edificación existente.

Sin embargo tampoco aquí la Ley 2/2006, ha desarrollado reglamentariamente la distribución por usos concretos (establece exigencias conjuntas) de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales en suelos urbanizables, cuyo uso sea predominantemente residencial.

Por lo que resulta aplicable supletoriamente Ley del Suelo de 1976 y Reglamento de Planeamiento.

En estos términos se justifica en el documento su cumplimiento, si bien deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el condicionado de esta Resolución.

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

El presente Plan Especial desarrolla el Plan General que está adaptado en cuanto a los estándares de vivienda de protección pública a la Ley 17/1994 de Medidas Urgentes en materia de vivienda.

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, establece que el cumplimiento de los estándares establecidos en la misma (en suelo urbano no consolidado, el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística), no es exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17 /1994.

El Plan General define los ámbitos en que se debe cumplir el estándar de VPO en suelo urbano, según los criterios de la Ley 17/1994.

El Plan General destina el 100% del aprovechamiento residencial del presente ámbito a la construcción de VPO, salvo que se produzca el traslado de la empresa Sancheski en cuyo caso se podrá limitar al 75% para facilitar el mismo, siendo el 25% restante de vivienda libre.

El presente Plan Especial que prevé el traslado de la empresa Sancheski, destina el 75% del aprovechamiento residencial a la construcción de viviendas de VPO (844 viviendas).

-Por lo que se refiere a las afecciones sectoriales:

-Servidumbres aeronáuticas.-

El ámbito del presente Plan Especial está incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales del Aeropuerto de San Sebastián, que implica limitaciones en la altura de las edificaciones.

El nuevo Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián fue aprobado con fecha 13 de julio de 2006.

El Plan Especial recoge:

Si bien, el Plan Director programa las inversiones necesarias para acomodar el Aeropuerto a sus previsiones, en tanto no se ejecuten las obras correspondientes, la ordenación proyectada debe cumplir las servidumbres aplicables al estado actual de la pista establecidas de acuerdo con la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, circunstancia más restrictiva que la de futuro ya que el plano inclinado del cono de aproximación y de despegue se formaliza a cotas más bajas que las previstas en el nuevo Plan Director....

Conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de Ordenación de los Aeropuertos de interés General, fue solicitado con fecha 7 de diciembre de 2006, el preceptivo informe, sin que haya sido emitido.

No obstante, el Plan Especial reajusta la ordenación contenida en el Documento remitido al Ministerio de Fomento, por lo que deberá procederse a solicitar nuevo informe.

Asimismo de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre que modifica el Decreto 584/1972 de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas modificado por el Decreto 2490/1974, no se podrá autorizar por el Ayuntamiento, construcciones, instalaciones o plantaciones -al estar incluido el ámbito en la zona de Servidumbres Aeronáuticas-, sin previa resolución favorable del Ministerio de Fomento Esta determinación se ha incluido en la normativa del Plan.

Carreteras. Dominio público y zonas de protección:

La afección de la ordenación en uno de los márgenes de la carretera GI-2134, que es de titularidad y de competencia de la Diputación Foral, exige que el *Plan Especial*, tras su aprobación inicial, sea informado por la Dirección General de Transportes y Planificación de Carreteras del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 del *Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa*.

Suelos Contaminados. Declaración de Calidad del Suelo:

Como quiera que el Plan ordena parcelas (Sancheski, Vinicap, Lamdec) inventariadas en el catálogo de IHOBE, como *actividades o instalaciones potencialmente contaminantes*, es de aplicación lo dispuesto en la *Ley 1/2005, de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

El artículo 17 establece que está sujeto a declaración de calidad de suelo *..cuando se produzca un cambio en la calificación del suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante. (epígrafe d)*.

En este supuesto *la declaración de calidad de suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de la modificación de la calificación del suelo, previa solicitud del Ayuntamiento que lo promueva*.

Sin embargo, no se ha hecho referencia en ninguna parte del Documento a la obligatoria Declaración de Calidad de Suelo, por lo que deberá incorporarse a su texto.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que los planes especiales se formularán, 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 84 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del

presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

El artículo 95 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.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente en el que se justifica las condiciones a que debe quedar sujeto el acuerdo de aprobación inicial,

HE RESUELTO

1º.- Formular el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA , quedando sin efecto el acuerdo de fecha 20/4/01, estableciendo el siguiente programa de participación:

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada propuesta mediante:

Divulgación de la propuesta a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.

Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2º.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto a la presente Resolución.

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.

4º.- Solicitar los informes preceptivos sectoriales.

Irun, 3 de julio de 2007

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

ANEXO

1. En lo referente al régimen de usos de la parcela terciaria TC, se determinará su regulación conforme a lo dispuesto en el vigente *Plan General* (art. 4.15.2), incorporando expresamente las condiciones de uso que figuran en el art. 3.8.2 del mismo.

En lo relativo a las parcelas residenciales RV, se determinará su uso conforme al art. 4.2.2 del vigente *Plan General*, de tal forma que los usos que no han sido expresamente autorizados en el presente planeamiento pormenorizado están prohibidos.

2. En lo referente al régimen de dominio, del análisis de las fichas y del *Plano II.7*, se observan errores en las áreas descubiertas que se consideran públicas en el plano y con uso privativo en las fichas (terrazas). En las parcelas RV-11 y RV-12 se determinan los interiores de los patios con uso público, sin contar con acceso. Igualmente, induce a error la grafía de las parcelas consolidadas.

En cuanto a los porches, se dará cumplimiento al art. 3.7.3 de la Normativa del *Plan General*.

Por último, en relación con el aparcamiento bajorasantante del espacio libre LL-26, se deberá regular expresamente su régimen de dominio desde el presente planeamiento pormenorizado, ya que aunque en la Memoria se indique que el bajorasantante será ocupado por aparcamientos públicos, puede confundir que se defina la ocupación en sótano en la ficha de la parcela privada terciaria, donde se remite su régimen a decisiones futuras del Ayuntamiento (pág. 14 Documento B.Normas).

3. En lo referente a las parcelas no edificables, se incluirán en las Normas Urbanísticas las determinaciones referentes a las parcelas públicas de zonas verdes y viales.

En relación con la superficie de techo que se reseña para la parcela social EC-19, resulta confuso que se compute sobre rasante la superficie bajorasantante de los espacios libres LL-24 y LL-25.

4. Se justificará que la nueva parcela escolar tiene suficiente capacidad para incorporar el equipamiento trasladado (Colegio Lekaenea). Se justificará el cumplimiento de los estándares referidos al equipamiento social.

5. El *Plan Especial* muestra la obligación de los promotores del ámbito de urbanizar terrenos exteriores al ámbito de ordenación, pero será el *Programa de Actuación Urbanizadora* el que determine los suelos ajenos al ámbito y que, formando parte del dominio público, han de ser urbanizados por los promotores del ámbito. En todo caso, en el *Plano II-6* se reflejan suelos colindantes y que se determinan como necesarios

(epígrafe 6.6 de la Memoria y 6 del Documento C) para la integración del ámbito en el entorno urbano. Si esto se demuestra cierto, y si los suelos no fueran públicos se debería estudiar si se adscriben o no al área de actuación integrada, en previsión de lo dispuesto en el art. 186 y ss. de la Ley 2/2006.

Con fecha de junio de 2007 por la Alcaldía-Presidencia, ha sido dictada la siguiente Resolución nº, que convenientemente firmada y sellada obra en estas dependencias. Dice así:

“En relación con el expediente nº 2006PLES0005 relativo al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

Resultando los siguientes hechos:

-En desarrollo de las previsiones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, se formuló el Plan Especial del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA que fue aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía con fecha 20 de abril de 2001.

No obstante, la tramitación quedó en suspenso, entre otras circunstancias, por la incidencia en el ámbito de la normativa de "servidumbres aeronáuticas" del "Aeropuerto de San Sebastián", agudizándose la problemática con la aprobación del Plan Director del Aeropuerto(17/7/01), que proyectaba una ampliación de la pista con el consiguiente desplazamiento del plano de las servidumbres y la reducción de las alturas de edificación autorizables.

En julio de 2002, fue remitida al Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil) una nueva Documentación respecto de la inicialmente presentada en junio de 2001, teniendo en cuenta las nuevas circunstancias derivadas de la aprobación del citado Plan Director.

Con posterioridad se aprueba un nuevo Plan Director (13/7/06) que *“propone, sin embargo, el mantenimiento de la pista existente e incorpora la aplicación de la nueva normativa de seguridad aeroportuaria de la Unión Europea, desplazando el plano de servidumbres con una notable mejora de las posibilidades edificatorias en San Miguel”* Supone una reducción del tamaño operativo de la pista por la necesaria adecuación a la nueva normativa sobre seguridad aérea que obliga a la disposición de franjas de seguridad adicionales...”, según se recoge en el Plan.

-Por otra parte, el Plan General establece que deberá destinarse la totalidad del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, excepto en el caso del traslado de la empresa Sancheski, en cuyo supuesto, y para facilitar el mismo se podrá reducir el porcentaje de VPO que no será inferior al 75%, permitiéndose así, en este caso, la construcción de un 25% del aprovechamiento edificatorio residencial de viviendas libres.

-El Plan Especial inicialmente aprobado optaba por la consolidación del uso industrial de Sancheski, destinándose a VPO la totalidad del programa residencial proyectado en el Plan Especial.

-El Plan General vigente delimita para el área objeto del presente *Plan Especial* el ámbito de intervención urbanística 3.1.01: *SAN MIGUEL-ANAKA* con los objetivos de:

- *Ordenación del intersticio urbano situado entre los barrios de San Miguel y Anaka, mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de precio tasado*
- *Se propone la conexión de los barrios de Anaka y San Miguel mediante una estructura residencial de ensanche que enlace sus trazados y englobe el equipamiento necesario, no sólo para esta actuación, sino para suplir el déficit existente en estos barrios.*

De este modo, el planeamiento general establece como criterios de ordenación:

- *La futura ordenación actuará como cosido del tejido urbano existente, enlazando con la estructura viaria del barrio de San Miguel.*
- *El futuro planeamiento de desarrollo habrá de garantizar la creación de un eje de ordenación y conexión entre Anaka y San Miguel alternativo a la calle Anaka y a la Avenida de Letxunborro.*
- *Definición de un espacio libre ajardinado apoyado sobre la calle Donostia y una dotación a definir por el Plan Especial como complemento a los equipamientos que se ordenan a lo largo de la calle Donostia.*
- *Formalización de un paseo peatonal apoyado sobre la calle Donostia que relacionará los equipamientos tanto existentes (Colegio Lekaenea), como propuestos (parque, dotación sin definir).*
- *Consolidación de la empresa Sancheski con las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, y en la medida de lo posible integrándose en la futura ordenación. En caso que la empresa plantease un posible traslado de las actuales instalaciones, será el planeamiento pormenorizado el que estudie la no consolidación de las mismas y en su caso una nueva ordenación residencial que sustituya la mencionada zona industrial.*

Asimismo, el planeamiento general define como condiciones particulares de ordenación:

- 7) *Área de desarrollo residencial cuya ordenación deberá tener en cuenta la estructura viaria del barrio de San Miguel y recogerá los equipamientos necesarios tanto para la nueva actuación como para suplir los déficit del mencionado barrio.*
La ordenación estudiará la posible adecuación de la edificación existente a los nuevos usos planteados, tratando de consolidar la edificación residencial, en la medida que ello pudiera ser compatible con la nueva ordenación.
- 8) *Zona de espacios libres y parque público situada junto a la calle Donostia, con una extensión mínima de 12.000 m².*

9) *Consolidación del colegio de EGB "Lekaenea".*

10) *Zona de equipamiento público de carácter local en el área definida por la c/Donostia y la c/Lepanto.*

11) *Paseo peatonal arbolado a lo largo de la calle Donostia, como elemento de enlace de los diferentes equipamientos y con una sección mínima de 12 metros.*

12) *Eje de ordenación definido como prolongación del primer tramo de la calle Blas de Lezo.*

En cuanto al **Régimen Urbanístico General**, se establecen las siguientes determinaciones:

Superficie total ámbito: Zona uso Residencial (R)	138.515 m ² s
Aprovechamiento edificatorio	116.000 m ² tc
Número máximo de viviendas.....	1.100 uds.
Area de Reparto.....	ARDE 3.1.01
Aprovechamiento Tipo.....	1,039 m ² c utc/m ² s (PT)
Clasificación del suelo.....	Urbano
Planeamiento de desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
Programación.....	Tercer-Cuarto año

Las determinaciones de ordenación pormenorizada señalan, con relación a la tipología de la nueva edificación:

Edificación Residencial con alineación a vial	(RV)
Edificación Residencial colectiva en bloque	(RB)
Edificación Residencial colectiva en parcela	(RP)

En lo referente al uso, el Plan General establece la obligación de destinar *el 100% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En el caso del traslado de la empresa Sancheski, y para facilitar el mismo, se reducirá el porcentaje del aprovechamiento edificatorio destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública, que no será inferior al 75%*. Igualmente se limita el uso comercial a los puntos singulares de la ordenación.

Considerando los siguientes argumentos:

-El presente Plan Especial formulado por el Ayuntamiento y elaborado por encargo de la sociedad pública IRUNVI, tiene por objeto establecer nuevamente la ordenación pormenorizada del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA, teniendo en cuenta las afecciones sectoriales y contemplando además el traslado de la empresa Sancheski.

Así, se justifica en el Documento que “ *Los aprovechamientos edificatorios se concentran en la parte sur del ámbito, ya que, en su borde norte, zonas próximas a la avenida de Letxunborro e inicio de la calle Donosita- las “servidumbres aeronáuticas” prácticamente impiden la edificación.*

Las zonas más afectadas por las “servidumbres” se destina prioritariamente a la implantación de “espacios libres” dotacionales, zonas deportivas y otros equipamientos con edificaciones de un número de plantas limitado.

Este planteamiento-entre otros motivos- contribuye a justificar los traslados del colegio Lekaenea, o, de la empresa Sancheski, situados en la parte sur del ámbito, los cuales permiten liberar suelo para la implantación de edificaciones residenciales con un perfil adecuado.

La edificación destinada a uso lucrativos –residenciales y terciarios- se implanta, en su practica totalidad, en la porción del área situada al sur de la nueva calle “A” y al Oeste de la calle Donostia.”

-La propuesta ordena 1.100 viviendas, 844 viv. se destinan a VPO y 256 a vivienda de promoción libre (en las que se incluye las viviendas (4) de las parcelas consolidadas RU13 y RU14).

-Asimismo como consecuencia de la ordenación planteada se modifican a través del Plan Especial, determinaciones de ordenación pormenorizada recogidas en la ficha del Plan General, así como se particulariza las ordenanzas de las tipologías edificatorias recogidas en el Plan Especial.

Las determinaciones que se modifican del Plan General hacen referencia:

*-*Consolidación del colegio “Lekaenea” –se propone su traslado dentro de la propia Área para posibilitar una implantación más adecuada del nuevo desarrollo, muy condicionado, por las “Servidumbres Aeronáuticas”-.*

*-*Previsión de una “zona de equipamiento” público de carácter local entre las calles Donosita y Lepanto –“se libera la zona manteniendo su función actual de espacio de juegos deportivos, y, se sitúa la dotación de equipamiento, con una disposición más representativa y una mejor accesibilidad, en los bajos de los edificios “RV.8” y “RV.9” con frente a la gran plaza porticada proyectada-“.*

*-*Eje de ordenación en prolongación de la calle “Blas de Lezo” –“se toma como referencia la prolongación de la calle Luis de Uranzu que se configura como un eje potencial de actividad y relación urbana más adecuado con el Barrio de Anaka”-.*

-El Plan General establece que el presente ámbito se desarrollará a través de una Plan Especial.

El artículo 69 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes especiales establecen la ordenación, entre otros supuestos, para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general.

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

También establece este precepto que el plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los planes de ordenación pormenorizada que se formulen y aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley deberá adecuarse a lo establecido en ella para dichos planes en cuanto a las determinaciones y procedimiento.

Si bien, deberán tenerse en cuenta el régimen transitorio en cuanto a las determinaciones, al desarrollar el plan especial un plan general no adaptado a la misma.

-El mismo artículo 69 de la citada Ley 2/2006, determina que la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

-Finalmente, el mismo artículo 69 señala que las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto.

Así el Plan Especial contiene los documentos referidos en el propio artículo 68 de la Ley 2/2006.

-En cuanto a las cuantías y estándares:

-Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

El artículo 79 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

El citado reglamento en desarrollo de la Ley 2/2006, no ha sido aprobado.

El Plan Especial plantea los estándares exigibles para el suelo urbanizable, justificándolo en base a criterios de interpretación derivados de la legislación anterior (Ley del Suelo de 1976), al tratarse de una operación integrada de reforma interior en la que desaparece prácticamente por completo la edificación existente.

Sin embargo tampoco aquí la Ley 2/2006, ha desarrollado reglamentariamente la distribución por usos concretos (establece exigencias conjuntas) de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales en suelos urbanizables, cuyo uso sea predominantemente residencial.

Por lo que resulta aplicable supletoriamente Ley del Suelo de 1976 y Reglamento de Planeamiento.

En estos términos se justifica en el documento su cumplimiento, si bien deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el condicionado de esta Resolución.

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

El presente Plan Especial desarrolla el Plan General que está adaptado en cuanto a los estándares de vivienda de protección pública a la Ley 17/1994 de Medidas Urgentes en materia de vivienda.

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, establece que el cumplimiento de los estándares establecidos en la misma, (en suelo urbano no consolidado, el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística), no es exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17 /1994.

El Plan General define los ámbitos en que se debe cumplir el estándar de VPO en suelo urbano, según los criterios de la Ley 17/1994.

El Plan General destina el 100% del aprovechamiento residencial del presente ámbito a la construcción de VPO, salvo que se produzca el traslado de la empresa Sancheski en cuyo caso se podrá limitar al 75% para facilitar el mismo, siendo el 25% restante de vivienda libre.

El presente Plan Especial que prevé el traslado de la empresa Sancheski, destina el 75% del aprovechamiento residencial a la construcción de viviendas de VPO.(844 viviendas)

-Por lo que se refiere a las afecciones sectoriales:

-Servidumbres aeronáuticas.-

El ámbito del presente Plan Especial está incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales del Aeropuerto de San Sebastián, que implica limitaciones en la altura de las edificaciones.

El nuevo Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián fue aprobado con fecha 13 de julio de 2006.

El Plan Especial recoge:

Si bien, el Plan Director programa las inversiones necesarias para acomodar el Aeropuerto a sus previsiones, en tanto no se ejecuten las obras correspondientes, la ordenación proyectada debe cumplir las servidumbres aplicables al estado actual de la pista establecidas de acuerdo con la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, circunstancia más restrictiva que la de futuro ya que el plano inclinado del cono de aproximación y de despegue se formaliza a cotas más bajas que las previstas en el nuevo Plan Director....

Conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de Ordenación de los Aeropuertos de interés General, fue solicitado con fecha 7 de diciembre de 2006, el preceptivo informe, sin que haya sido emitido.

No obstante, el Plan Especial reajusta la ordenación contenida en el Documento remitido al Ministerio de Fomento, por lo que deberá procederse a solicitar nuevo informe.

Asimismo de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre que modifica el Decreto 584/1972 de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas modificado por el Decreto 2490/1974, no se podrá autorizar por el Ayuntamiento, construcciones, instalaciones o plantaciones -al estar incluido el ámbito en la zona de Servidumbres Aeronáuticas-, sin previa resolución favorable del Ministerio de Fomento Esta determinación se ha incluido en la normativa del Plan.

Carreteras. Dominio público y zonas de protección:

La afección de la ordenación en uno de los márgenes de la carretera GI-2134, que es de titularidad y de competencia de la Diputación Foral, exige que el *Plan Especial*, tras su aprobación inicial, sea informado por la Dirección General de Transportes y Planificación de Carreteras del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 del *Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa*.

Suelos Contaminados. Declaración de Calidad del Suelo:

Como quiera que el Plan ordena parcelas (Sancheski, Vinicap, Lamdec) inventariadas en el catálogo de IHOBE, como *actividades o instalaciones potencialmente contaminantes*, es de aplicación lo dispuesto en la *Ley 1/2005, de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

El artículo 17 establece que está sujeto a declaración de calidad de suelo *..cuando se produzca un cambio en la calificación del suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante. (epígrafe d)*.

En este supuesto *la declaración de calidad de suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de la modificación de la calificación del suelo, previa solicitud del Ayuntamiento que lo promueva*.

Sin embargo, no se ha hecho referencia en ninguna parte del Documento a la obligatoria Declaración de Calidad de Suelo, por lo que deberá incorporarse a su texto.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que los planes especiales se formularán, 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 84 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

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

El artículo 95 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.

Y a la vista

de la documentación obrante en el expediente en el que se justifica las condiciones a que debe quedar sujeto el acuerdo de aprobación inicial,

HE RESUELTO

1º.-Formular el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA , quedando sin efecto el acuerdo de fecha 20/4/01,estableciendo el siguiente programa de participación:

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada propuesta mediante:

Divulgación de la propuesta a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.

Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2º.-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto a la presente Resolución.

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.

4º.-Solicitar los informes preceptivos sectoriales.”

Lo que se traslada a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

Irun,de julio de 2007

EL SECRETARIO,

ANEXO

1. En lo referente al régimen de usos de la parcela terciaria TC, se determinará su regulación conforme a lo dispuesto en el vigente *Plan General* (art. 4.15.2), incorporando expresamente las condiciones de uso que figuran en el art. 3.8.2 del mismo.

En lo relativo a las parcelas residenciales RV, se determinará su uso conforme al art. 4.2.2 del vigente *Plan General*, de tal forma que los usos que no han sido expresamente autorizados en el presente planeamiento pormenorizado están prohibidos.

2. En lo referente al régimen de dominio, del análisis de las fichas y del *Plano II.7*, se observan errores en las áreas descubiertas que se consideran públicas en el plano y con uso privativo en las fichas (terrazas). En las parcelas RV-11 y RV-12 se determinan los interiores de los patios con uso público, sin contar con acceso. Igualmente, induce a error la grafía de las parcelas consolidadas.

En cuanto a los porches, se dará cumplimiento al art. 3.7.3 de la Normativa del *Plan General*.

Por último, en relación con el aparcamiento bajasante del espacio libre LL-26, se deberá regular expresamente su régimen de dominio desde el presente planeamiento pormenorizado, ya que aunque en la Memoria se indique que el bajasante será ocupado por aparcamientos públicos, puede confundir que se defina la ocupación en sótano en la ficha de la parcela privada terciaria, donde se remite su régimen a decisiones futuras del Ayuntamiento (pág. 14 Documento B.Normas).

3. En lo referente a las parcelas no edificables, se incluirán en las Normas Urbanísticas las determinaciones referentes a las parcelas públicas de zonas verdes y viales.

En relación con la superficie de techo que se reseña para la parcela social EC-19, resulta confuso que se compute sobre rasante la superficie bajasante de los espacios libres *LL-24* y *LL-25*.

4. Se justificará que la nueva parcela escolar tiene suficiente capacidad para incorporar el equipamiento trasladado (Colegio Lekaenea). Se justificará el cumplimiento de los estándares referidos al equipamiento social.

5. El *Plan Especial* muestra la obligación de los promotores del ámbito de urbanizar terrenos exteriores al ámbito de ordenación, pero será el *Programa de Actuación Urbanizadora* el que determine los suelos ajenos al ámbito y que, formando parte del dominio público, han de ser urbanizados por los promotores del ámbito. En

todo caso, en el *Plano II-6* se reflejan suelos colindantes y que se determinan como necesarios (epígrafe 6.6 de la Memoria y 6 del Documento C) para la integración del ámbito en el entorno urbano. Si esto se demuestra cierto, y si los suelos no fueran públicos se debería estudiar si se adscriben o no al área de actuación integrada, en previsión de lo dispuesto en el art. 186 y ss. de la *Ley 2/2006*.