

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2269
(Texto: 2007PPAR0001)

En relación

con el expediente n° 2007PPAR0001 relativo al Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OINAURRE

Resultando los siguientes hechos:

-EL Plan General define el ámbito de intervención urbanística 6.2.01 OINAURRE, clasificándolo como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, cuyo objetivo es la *reserva de suelo urbanizable para una futura colmatación del suelo residencial hasta el trazado de la autopista.*

Corresponde al Programa de Actuación Urbanística fijar los criterios y parámetros urbanísticos, así como las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

Este ámbito ha sido objeto del expediente de Modificación n° 8 de Plan General de Ordenación Urbana, aprobada por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipúzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006, en los siguientes términos:

- *Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de “Modificación del Plan General de Irun en el ámbito 6.2.01 Oinaurre” salvo lo dispuesto en el apartado segundo y tercero de este acuerdo y con las siguientes condiciones:*

1.- *El Programa de Actuación Urbanística definirá la reserva para el sistema general de espacios libres en función de las necesidades del conjunto de la población con observancia de los mínimos requeridos*

2.- *En relación con el cumplimiento de la reserva de viviendas de protección oficial establecido en la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberá establecer la necesidad de que al menos el 65% de las nuevas viviendas previstas se acojan a un régimen de protección oficial.*

Se advierte que la Casa-torre de Alatrística tiene la consideración de Zona de Presunción Arqueológica, siéndole de aplicación la protección que le otorga el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco y las obligaciones derivadas de ello.

- *Segundo.- No otorgar la aprobación definitiva al expediente de “Modificación del Plan General de Irun en el ámbito 6.2.01 Oinaurre”, en lo que respecta a la clasificación como suelo urbano de la parcela calificada como sistema general de infraestructuras de servicio ocupada por el depósito de agua de Iparragirre.*

- *Tercero.- Suspender la aprobación definitiva del expediente de “Modificación del Plan General de Irun en el ámbito 6.2.01 Oinaurre”, en las áreas de suelo urbano de Sistema*

Local a Expropiar (SILE) siguientes: Conexión calle “Piketazarra” y Conexión calle “Belitz”, hasta que se cumplan los condicionantes señalados para su aprobación en la parte expositiva del presente acuerdo.

A este respecto se expone que “en lo referente a los dos elementos viarios de conexión del ámbito con redes situadas fuera del mismo, definidos como Sistemas Locales a Expropiar (SILE) en suelo urbano del colindante barrio de Lapice, se trata de infraestructuras de integración y conexión del ámbito de Oinaurre con su entorno, por lo que no se considera procedente en estos momentos su aprobación definitiva siendo preciso suspender cautelarmente su aprobación, dado que su definición no es objeto de este expediente y se determinará a través de su programación o, en su caso, en la ordenación pormenorizada”.

-La Modificación del Plan General tiene por objeto modificar las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General para el ámbito 6.2.01 OINAURRE que posibilite la creación de un adecuado parque de viviendas de protección oficial. La consecución de este objetivo ha requerido fijar un mayor aprovechamiento edificatorio derivado de la necesidad de modificar la tipología constructiva residencial de baja densidad recogida como preferencial en el Plan General vigente.

-De acuerdo con lo establecido en el Plan General y al amparo de lo recogido en el Documento de Modificación y en el acuerdo de su aprobación definitiva, se redacta el Programa de Actuación Urbanística con el objeto de definir los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos, así como las determinaciones del planeamiento pormenorizado a desarrollar en el ámbito 6.2.01 “Oinaurre”.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2007, acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanística del ámbito 6.2.01 OINAURRE. que establece la definición de la Calificación Global y Estructura General del ámbito, así como la programación de la actuación y las condiciones de desarrollo y ejecución de la actuación residencial.

El Proyecto recoge entre los *Criterios de Ordenación*, la ampliación de la Avenida Elizatxo y disposición de una rotonda de acceso al ámbito en la confluencia de la calle Gobaraginen. Prolongación de los viarios soporte de la ordenación con la estructura urbana perimetral y disposición de un viario intermedio que conectando con la calle Belitz permita su prolongación a través del ámbito de Txemperenea con la Avenida Euskalerría.

Asimismo entre las *Condiciones Particulares de Ordenación* figura la conexión de la parte media y alta del ámbito con la rotonda a localizar en la Avenida Elizatxo, permitiendo de esta forma la relación directa con esta Avenida de la ordenación residencial prevista así como de la ordenación a desarrollar en el ámbito Txemperenea.

Con la aprobación del Programa de Actuación Urbanística queda cumplida la condición referida en el acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 2 de agosto de 2006. Es por lo que se ha solicitado de la Diputación Foral, proceda a levantar la suspensión de la aprobación definitiva del expediente de “Modificación del Plan General de Irun en el ámbito 6.2.01

Oinaurre”, en las áreas de suelo urbano de Sistema Local a Expropiar (SILE) siguientes: Conexión calle “Piketazaharra” y Conexión calle “Belitz”.

Si bien dicha solicitud no ha sido resuelta a fecha de hoy, ello no obsta para que se inicie la tramitación del Plan Parcial debiendo estar levantada la suspensión de forma previa a la aprobación definitiva del plan.

-El presente Plan Parcial se formula por el Ayuntamiento a propuesta de la Sociedad Pública IRUNVI como desarrollo de lo establecido en los documentos de Modificación nº8 del Plan General y Programa de Actuación Urbanística de referencia y con el objetivo prioritario de posibilitar la ordenación del ámbito de “Oinaurre” mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar, así como a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéreas y otras que sean de aplicación.

El ámbito lo constituye el Sector 1 OINAURRE y dos porciones de suelo urbano, Area 2 Piketarraharra y Area 3 Belitz.

-El artículo 67 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

-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 parcial un plan general no adaptado a la misma.

-Como Documento que establece la ordenación pormenorizada debe contener las determinaciones referidas en el artículo 56 de la Ley 2/2006.

En estos términos el Plan Especial establece entre otras **determinaciones:**

.-La calificación pormenorizada.

En el ámbito de actuación definido por el presente Plan Parcial, se definen las siguientes categorías y superficies de zonificación pormenorizada:

E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- EC.- Equipamiento Sociocultural
- ED.- Equipamiento Deportivo Público.
- EJ.- Equipamiento Deportivo Privado
- EE.- Equipamiento Escolar Público.
- EP.- Equipamiento Escolar Privado

L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- LJ.- Jardines Urbanos
- LL.- Espacios Libres Peatonales
- LP.- Parques y Areas Recreativas (S.G.)

R.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

- RP-A.-Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)
- RP-B.- Residencial Colectiva en Parcela (libres)
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada
- RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela.

V.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES

- VE.- Viario Urbano Estructurante
- VE-R.-Viario Urbano Estructurante en suelo de Reserva
- VL.- Viario Urbano Local

La totalidad del suelo incluido en las Areas 2 y 3 queda calificado pormenorizadamente como Viario Urbano Local (VL).

-Se definen las siguientes parcelas residenciales:

Las parcelas RP-A1 (62 viv), RP-A2 (30 viv), Parcela RP-A3 (64 viv), parcela RP-A4 (64 viv), parcela RP-A5 (32viv) y parcela RP-A6 (48 viv), están destinadas a VPO (300 viv) que supone un porcentaje de 70,25 % respecto del total de **nuevas** viviendas (427viv). El número máximo de viviendas es de 431 (4 viviendas existentes).

Las parcelas RP-B1 (32 viv) y la parcela RP-B2 (16 viv) son de promoción libre. Total 48 viviendas.

Las parcelas RD-1 (15 viv), la parcela RD-2 (8 viv) y la parcela RD-3 (12 viv), son de promoción libre. Total 35 viviendas.

Las parcelas RU se identifican de la RU-1 a la RU-19, en total 48 viviendas. En la parcela RU-17 (3 viviendas existentes) y en la parcela RU-18 (1 viviendas existente).

La parcela RU-19 que compensa la parcela afectada por el viario (Area 2) se vincula a la colindante parcela residencial (nº 29 de la c/ Piketazaharra) con la que se deberá agrupar para conformar parcela mínima.

Por otra parte debe merecer distinta consideración la edificación de la parcela *RU-18* si se tiene presente que el *Plan* no agota el nº máximo de viviendas permitido (431 frente a las 433 posibles) y que, además, la superficie de techo edificada consolidada como residencial es excesiva si ésta sólo puede alojar una única vivienda (516 m²c).

-Condiciones de uso y dominio.-

Si bien vienen recogidas en el artículo 9 en las *Condiciones de uso, dominio y edificación de las zonas de Calificación Pormenorizada* de las Normas Urbanísticas, deberá acompañarse un Plano de Régimen de Dominio de Parcelas y especificarse sin lugar a confusión las condiciones de dominio de las parcelas de equipamiento.

-Categorización del suelo y delimitación de actuación integrada.

La totalidad del suelo definido como Sector 1 “Oinaurre” se define como una única “Actuación Integrada” que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Asimismo, las Areas 2 “Piketazarra” y 3 “Belitz”, clasificadas como suelo urbano, y definidas con el objetivo de asegurar la prolongación y conexión con los viarios existentes, se definen como actuaciones adscritas a la “Actuación Integrada” definida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la Ley 2/2006.

-Unidades y Sistema de Actuación.-

El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) a realizar como desarrollo del presente Plan Parcial definirá las condiciones de gestión de la “Actuación Integrada” establecida y de los suelos adscritos.

Asimismo, será objeto del referido Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) la definición del sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión definidas.

-Establecimiento de las edificabilidades físicas y los coeficientes de ponderación.-

Recoge el Documento estas determinaciones, no obstante, los coeficientes de ponderación que son los establecidos en el Programa deben actualizarse. Asimismo pueden actualizarse en el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1 f) de la Ley 2/2006.

-Edificios declarados fuera de ordenación.-

Se declaran fuera de ordenación en el Sector 1, las edificaciones sitas en las parcelas 4 y 5 denominadas Arrabateenea Berri y caserío Arrabateenea, que albergan un total de dos viviendas.

Y en el Area 3 Belitz, las edificaciones 17 y 19 que albergan un total de 2 viviendas.

-Realojos.-

Por lo que se refiere a los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencial habitual, existentes en la unidad de ejecución y declarados fuera de ordenación, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, sobre Realojos que se especificarán en el Programa de Actuación Urbanizadora, según lo establecido en el artículo 154. 1 f) de la citada Ley.

-Fijación de alineaciones y rasantes, criterios para la redacción de estudios de detalle y parcelación resultante.

Deberá especificarse la posibilidad de subdivisión de parcelas en el Proyecto de Reparcelación.

- Si bien las rasantes y sección de los viarios nuevos propuestos serán definidos con mayor precisión en el futuro *Proyecto de Urbanización*, se debe llamar la atención sobre la situación en la que queda el acceso rodado a la parcela residencial ubicada en Zapatainzabala 3, ya que si la cota a la que se propone el nuevo viario en su cruce con la calle Zapatainzabala es la de +50,00, la parcela no podrá mantener su acceso actual.

En cuanto a los estándares:

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

El artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos que se especifican en el mismo.

Si bien, en el nº 4 del mismo artículo dice que la distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales será la que se establezca reglamentariamente.

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

Por ello, es de aplicación supletoria el Reglamento de Planeamiento Urbanístico que desarrolla la Ley del Suelo de 1976.

En el Documento se justifica la reserva y aplicación de los estándares establecidos en la Ley 2/2006 con el desarrollo según el Reglamento de Planeamiento, si bien los referidos a Espacios Libres de dominio y uso público y a las plazas de aparcamiento se ajustan a la Ley 2/2006, cuyas reservas son superiores.

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

El presente Plan Parcial 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 urbanizable, el 75% 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 Programa de Actuación Urbanística, establece:

La ordenación del presente ámbito de intervención urbanística deberá contemplar la disposición de un porcentaje del 69,93 % (300 viviendas) respecto del total de nuevas viviendas, de viviendas sujetas al régimen de protección oficial, dando cumplimiento de esta forma a lo establecido en la ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión.

El presente Plan Parcial recoge un número de 300 viv. con destino a VPO que supone un porcentaje del 70,25% respecto del total de nuevas viviendas (427 viviendas).

En cuanto a las **afecciones sectoriales**

-Servidumbres aeronáuticas.-

Con fecha 25 de enero de 2006, se remite Resolución de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento por la que se informa favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Irun en el ámbito Oinaurre a los efectos previstos en el Real Decreto 2591/1998, al encontrarse el ámbito dentro de la Superficie Horizontal Interna del Aeropuerto de San Sebastián.

Aunque el informe favorable se elaboró sobre una ordenación no vinculante que ha sido ajustada en el Plan Parcial, las cotas máximas de las edificaciones ahora propuestas se sitúan por debajo del “plano inclinado” que garantiza la seguridad aeronáutica.

En todo caso, 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:

El presente ámbito queda delimitado al sur por el trazado de la autopista A-8 Bilbao-Behobia. Las afecciones a la Red Foral se producen por la proximidad a la misma por lo que en virtud de lo establecido en el 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, se solicitó el correspondiente informe tras la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanística, emitiéndose con carácter favorable por el Departamento para las Infraestructuras Viarias, Diputación Foral de Guipúzcoa ,con fecha 20 de julio de 2006.

No obstante, de acuerdo con la misma norma foral deberá solicitarse nuevamente informe ya que su artículo 94 exige informe preceptivo para la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento que resulte afectado.

Zona de presunción arqueológica

La Casa Torre Alaitriste queda consolidada y por cuanto tiene la consideración de zona de Presunción Arqueológica le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, que establece la necesidad de elaborar un proyecto arqueológico en el supuesto de que se pretendan realizar obras. Este Proyecto debe ser aprobado de forma previa a la licencia urbanística.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que la formulación del plan parcial corresponde en principio a los Ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

El artículo 84 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

El artículo 95 señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Formular el Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OINAURRE, estableciendo el siguiente programa de participación:

Divulgación de la propuesta a través de 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 Parcial del ámbito 6.2.01 OINAURRE 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, 18 julio de 2007

EL ALCALDE,

**Ante mi
EL SECRETARIO,**

ANEXO

1. Se estudiará la situación en la que queda el acceso rodado a la parcela residencial ubicada en Zapatainzabala 3, ya que si la cota a la que se propone el nuevo viario en su cruce con Zapatainzabala es la de +50,00, la parcela no podrá mantener su acceso actual.
2. Se deberá estudiar para la parcela *RU-18* la posibilidad de que, aún consolidando su aprovechamiento edificatorio actual, pueda alojar más de una vivienda. Del mismo modo, se estudiará el mínimo de las plazas de aparcamiento que se deberán disponer en las dos parcelas consolidadas *RU-17*, *RU-19* y en las parcelas de equipamiento.
3. Se regularán expresamente las condiciones de uso y dominio de las parcelas de equipamiento, al quedar confuso lo señalado en el art. 20 de la Normativa y se aportará el correspondiente plano.
4. Se actualizarán los coeficientes de ponderación ya que tal y como determina el artículo 56.f) de la *LVSU*, el presente planeamiento pormenorizado es competente para fijarlos.
- 5.- Deberá especificarse la posibilidad de subdivisión de parcelas en el Proyecto de Reparcelación.

Por el Sr. Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento ha sido dictada la siguiente resolución nº 2269, de fecha 18 de julio de 2007 que, convenientemente firmada y sellada, obra en estas dependencias. Dice así:

“En relación con el expediente nº 2007PPAR0001 relativo al Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OINAURRE

Resultando los siguientes hechos:

-EL Plan General define el ámbito de intervención urbanística 6.2.01 OINAURRE, clasificándolo como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, cuyo objetivo es la *reserva de suelo urbanizable para una futura colmatación del suelo residencial hasta el trazado de la autopista.*

Corresponde al Programa de Actuación Urbanística fijar los criterios y parámetros urbanísticos, así como las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

Este ámbito ha sido objeto del expediente de Modificación nº 8 de Plan General de Ordenación Urbana, aprobada por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipúzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006, en los siguientes términos:

- *Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de “Modificación del Plan General de Irun en el ámbito 6.2.01 Oinaurre” salvo lo dispuesto en el apartado segundo y tercero de este acuerdo y con las siguientes condiciones:*

- 1.- *El Programa de Actuación Urbanística definirá la reserva para el sistema general de espacios libres en función de las necesidades del conjunto de la población con observancia de los mínimos requeridos*
- 2.- *En relación con el cumplimiento de la reserva de viviendas de protección oficial establecido en la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberá establecer la necesidad de que al menos el 65% de las nuevas viviendas previstas se acojan a un régimen de protección oficial.*

Se advierte que la Casa-torre de Alatrística tiene la consideración de Zona de Presunción Arqueológica, siéndole de aplicación la protección que le otorga el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco y las obligaciones derivadas de ello.

- *Segundo.- No otorgar la aprobación definitiva al expediente de “Modificación del Plan General de Irun en el ámbito 6.2.01 Oinaurre”, en lo que respecta a la clasificación como suelo urbano de la parcela calificada como sistema general de infraestructuras de servicio ocupada por el depósito de agua de Iparragirre.*

- Tercero.- *Suspender la aprobación definitiva del expediente de “Modificación del Plan General de Irun en el ámbito 6.2.01 Oinaurre”, en las áreas de suelo urbano de Sistema Local a Expropiar (SILE) siguientes: Conexión calle “Piketazarra” y Conexión calle “Belitz”, hasta que se cumplan los condicionantes señalados para su aprobación en la parte expositiva del presente acuerdo.*

A este respecto se expone que *“en lo referente a los dos elementos viarios de conexión del ámbito con redes situadas fuera del mismo, definidos como Sistemas Locales a Expropiar (SILE) en suelo urbano del colindante barrio de Lapice, se trata de infraestructuras de integración y conexión del ámbito de Oinaurre con su entorno, por lo que no se considera procedente en estos momentos su aprobación definitiva siendo preciso suspender cautelarmente su aprobación, dado que su definición no es objeto de este expediente y se determinará a través de su programación o, en su caso, en la ordenación pormenorizada”.*

-La Modificación del Plan General tiene por objeto modificar las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General para el ámbito 6.2.01 OINAURRE que posibilite la creación de un adecuado parque de viviendas de protección oficial. La consecución de este objetivo ha requerido fijar un mayor aprovechamiento edificatorio derivado de la necesidad de modificar la tipología constructiva residencial de baja densidad recogida como preferencial en el Plan General vigente.

-De acuerdo con lo establecido en el Plan General y al amparo de lo recogido en el Documento de Modificación y en el acuerdo de su aprobación definitiva, se redacta el Programa de Actuación Urbanística con el objeto de definir los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos, así como las determinaciones del planeamiento pormenorizado a desarrollar en el ámbito 6.2.01 “Oinaurre”.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2007, acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanística del ámbito 6.2.01 OINAURRE. que establece la definición de la Calificación Global y Estructura General del ámbito, así como la programación de la actuación y las condiciones de desarrollo y ejecución de la actuación residencial.

El Proyecto recoge entre los *Criterios de Ordenación*, la ampliación de la Avenida Elizatxo y disposición de una rotonda de acceso al ámbito en la confluencia de la calle Gobaraginen. Prolongación de los viarios soporte de la ordenación con la estructura urbana perimetral y disposición de un viario intermedio que conectando con la calle Belitz permita su prolongación a través del ámbito de Txemperenea con la Avenida Euskalerría.

Asimismo entre las *Condiciones Particulares de Ordenación* figura la conexión de la parte media y alta del ámbito con la rotonda a localizar en la Avenida Elizatxo, permitiendo de esta forma la relación directa con esta Avenida de la ordenación residencial prevista así como de la ordenación a desarrollar en el ámbito Txemperenea.

Con la aprobación del Programa de Actuación Urbanística queda cumplida la condición referida en el acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 2 de agosto de 2006. Es por lo que se ha solicitado de la Diputación Foral, proceda a levantar la suspensión de la aprobación definitiva del expediente de “Modificación del Plan General de Irun en el ámbito 6.2.01

Oinaurre”, en las áreas de suelo urbano de Sistema Local a Expropiar (SILE) siguientes: Conexión calle “Piketazaharra” y Conexión calle “Belitz”.

Si bien dicha solicitud no ha sido resuelta a fecha de hoy, ello no obsta para que se inicie la tramitación del Plan Parcial debiendo estar levantada la suspensión de forma previa a la aprobación definitiva del plan.

-El presente Plan Parcial se formula por el Ayuntamiento a propuesta de la Sociedad Pública IRUNVI como desarrollo de lo establecido en los documentos de Modificación nº8 del Plan General y Programa de Actuación Urbanística de referencia y con el objetivo prioritario de posibilitar la ordenación del ámbito de “Oinaurre” mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar, así como a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéreas y otras que sean de aplicación.

El ámbito lo constituye el Sector 1 OINAURRE y dos porciones de suelo urbano, Area 2 Piketarraharra y Area 3 Belitz.

-El artículo 67 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

-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 parcial un plan general no adaptado a la misma.

-Como Documento que establece la ordenación pormenorizada debe contener las determinaciones referidas en el artículo 56 de la Ley 2/2006.

En estos términos el Plan Especial establece entre otras **determinaciones:**

.-La calificación pormenorizada.

En el ámbito de actuación definido por el presente Plan Parcial, se definen las siguientes categorías y superficies de zonificación pormenorizada:

E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- EC.- Equipamiento Sociocultural
- ED.- Equipamiento Deportivo Público.
- EJ.- Equipamiento Deportivo Privado
- EE.- Equipamiento Escolar Público.
- EP.- Equipamiento Escolar Privado

L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- LJ.- Jardines Urbanos
- LL.- Espacios Libres Peatonales
- LP.- Parques y Areas Recreativas (S.G.)

R.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

- RP-A.-Residencial Colectiva en Parcela (V.P.O.)
- RP-B.- Residencial Colectiva en Parcela (libres)
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada
- RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela.

V.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES

- VE.- Viario Urbano Estructurante
- VE-R.-Viario Urbano Estructurante en suelo de Reserva
- VL.- Viario Urbano Local

La totalidad del suelo incluido en las Areas 2 y 3 queda calificado pormenorizadamente como Viario Urbano Local (VL).

-Se definen las siguientes parcelas residenciales:

Las parcelas RP-A1 (62 viv), RP-A2 (30 viv), Parcela RP-A3 (64 viv), parcela RP-A4 (64 viv), parcela RP-A5 (32viv) y parcela RP-A6 (48 viv), están destinadas a VPO (300 viv) que supone un porcentaje de 70,25 % respecto del total de **nuevas** viviendas (427viv). El número máximo de viviendas es de 431 (4 viviendas existentes).

Las parcelas RP-B1 (32 viv) y la parcela RP-B2 (16 viv) son de promoción libre. Total 48 viviendas.

Las parcelas RD-1 (15 viv), la parcela RD-2 (8 viv) y la parcela RD-3 (12 viv), son de promoción libre. Total 35 viviendas.

Las parcelas RU se identifican de la RU-1 a la RU-19, en total 48 viviendas. En la parcela RU-17 (3 viviendas existentes) y en la parcela RU-18 (1 viviendas existente).

La parcela RU-19 que compensa la parcela afectada por el viario (Area 2) se vincula a la colindante parcela residencial (nº 29 de la c/ Piketazaharra) con la que se deberá agrupar para conformar parcela mínima.

Por otra parte debe merecer distinta consideración la edificación de la parcela *RU-18* si se tiene presente que el *Plan* no agota el nº máximo de viviendas permitido (431 frente a las 433 posibles) y que, además, la superficie de techo edificada consolidada como residencial es excesiva si ésta sólo puede alojar una única vivienda (516 m²c).

-Condiciones de uso y dominio.-

Si bien vienen recogidas en el artículo 9 en las *Condiciones de uso, dominio y edificación de las zonas de Calificación Pormenorizada* de las Normas Urbanísticas, deberá acompañarse un Plano de Régimen de Dominio de Parcelas y especificarse sin lugar a confusión las condiciones de dominio de las parcelas de equipamiento.

-Categorización del suelo y delimitación de actuación integrada.

La totalidad del suelo definido como Sector 1 “Oinaurre” se define como una única “Actuación Integrada” que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Asimismo, las Areas 2 “Piketazarra” y 3 “Belitz”, clasificadas como suelo urbano, y definidas con el objetivo de asegurar la prolongación y conexión con los viarios existentes, se definen como actuaciones adscritas a la “Actuación Integrada” definida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la Ley 2/2006.

-Unidades y Sistema de Actuación.-

El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) a realizar como desarrollo del presente Plan Parcial definirá las condiciones de gestión de la “Actuación Integrada” establecida y de los suelos adscritos.

Asimismo, será objeto del referido Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) la definición del sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión definidas.

-Establecimiento de las edificabilidades físicas y los coeficientes de ponderación.-

Recoge el Documento estas determinaciones, no obstante, los coeficientes de ponderación que son los establecidos en el Programa deben actualizarse. Asimismo pueden actualizarse en el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1 f) de la Ley 2/2006.

-Edificios declarados fuera de ordenación.-

Se declaran fuera de ordenación en el Sector 1, las edificaciones sitas en las parcelas 4 y 5 denominadas Arrabateenea Berri y caserío Arrabateenea, que albergan un total de dos viviendas.

Y en el Area 3 Belitz, las edificaciones 17 y 19 que albergan un total de 2 viviendas.

-Realojos.-

Por lo que se refiere a los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencial habitual, existentes en la unidad de ejecución y declarados fuera de ordenación, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, sobre

Realojos que se especificarán en el Programa de Actuación Urbanizadora, según lo establecido en el artículo 154. 1 f) de la citada Ley.

-Fijación de alineaciones y rasantes, criterios para la redacción de estudios de detalle y parcelación resultante.

Deberá especificarse la posibilidad de subdivisión de parcelas en el Proyecto de Reparcelación.

- Si bien las rasantes y sección de los viarios nuevos propuestos serán definidos con mayor precisión en el futuro *Proyecto de Urbanización*, se debe llamar la atención sobre la situación en la que queda el acceso rodado a la parcela residencial ubicada en Zapatainzabala 3, ya que si la cota a la que se propone el nuevo viario en su cruce con la calle Zapatainzabala es la de +50,00, la parcela no podrá mantener su acceso actual.

En cuanto a los estándares:

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

El artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos que se especifican en el mismo.

Si bien, en el nº 4 del mismo artículo dice que la distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales será la que se establezca reglamentariamente.

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

Por ello, es de aplicación supletoria el Reglamento de Planeamiento Urbanístico que desarrolla la Ley del Suelo de 1976.

En el Documento se justifica la reserva y aplicación de los estándares establecidos en la Ley 2/2006 con el desarrollo según el Reglamento de Planeamiento, si bien los referidos a Espacios Libres de dominio y uso público y a las plazas de aparcamiento se ajustan a la Ley 2/2006, cuyas reservas son superiores.

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

El presente Plan Parcial 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 urbanizable, el 75% 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 Programa de Actuación Urbanística, establece:

La ordenación del presente ámbito de intervención urbanística deberá contemplar la disposición de un porcentaje del 69,93 % (300 viviendas) respecto del total de nuevas viviendas, de viviendas sujetas al régimen de protección oficial, dando cumplimiento de esta forma a lo establecido en la ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión.

El presente Plan Parcial recoge un número de 300 viv. con destino a VPO que supone un porcentaje del 70,25% respecto del total de nuevas viviendas (427 viviendas).

En cuanto a las **afecciones sectoriales**

-Servidumbres aeronáuticas.-

Con fecha 25 de enero de 2006, se remite Resolución de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento por la que se informa favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Irun en el ámbito Oinaurre a los efectos previstos en el Real Decreto 2591/1998, al encontrarse el ámbito dentro de la Superficie Horizontal Interna del Aeropuerto de San Sebastián.

Aunque el informe favorable se elaboró sobre una ordenación no vinculante que ha sido ajustada en el Plan Parcial, las cotas máximas de las edificaciones ahora propuestas se sitúan por debajo del “plano inclinado” que garantiza la seguridad aeronáutica.

En todo caso, 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:

El presente ámbito queda delimitado al sur por el trazado de la autopista A-8 Bilbao-Behobia. Las afecciones a la Red Foral se producen por la proximidad a la misma por lo que en virtud de lo establecido en el 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, se solicitó el correspondiente informe tras la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanística , emitiéndose con carácter favorable por el Departamento para las Infraestructuras Viarias, Diputación Foral de Guipúzcoa ,con fecha 20 de julio de 2006.

No obstante, de acuerdo con la misma norma foral deberá solicitarse nuevamente informe ya que su artículo 94 exige informe preceptivo para la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento que resulte afectado.

Zona de presunción arqueológica

La Casa Torre Alaitriste queda consolidada y por cuanto tiene la consideración de zona de Presunción Arqueológica le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, que establece la necesidad de elaborar un proyecto arqueológico en el supuesto de que se pretendan realizar obras. Este Proyecto debe ser aprobado de forma previa a la licencia urbanística.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que la formulación del plan parcial corresponde en principio a los Ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

El artículo 84 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

El artículo 95 señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Formular el Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OINAURRE, estableciendo el siguiente programa de participación:

Divulgación de la propuesta a través de 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 Parcial del ámbito 6.2.01 OINAURRE 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 le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Irun, a 18 de julio de 2007

EL SECRETARIO,