

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1343  
(Texto: 2010PLES0001)**

**En relación**

**con el expediente n° 2010PLES0001 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana (MODIFICACION) del ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU**

**Resultando los siguientes hechos:**

-El área objeto del Plan Especial está constituida por el ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”, de acuerdo a la Modificación n°15 del P.G.O.U.

Se promueve por Elizatxo SA en su calidad de propietario único de los terrenos privativos.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día fecha 27 de febrero de 2008, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de “Modificación n°15 del P.G.O.U. de Irun, en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu” que contiene la ordenación pormenorizada.

Dicha Modificación tiene como antecedente el Convenio Urbanístico aprobado también por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2006.

-Con objeto de regular y organizar el desarrollo y ejecución urbanística de la Unidad de Ejecución 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa - Zubelzu”, posteriormente se redactó el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) que fue objeto de aprobación inicial con fecha 29 de octubre de 2008 con una serie de condiciones que dieron lugar al documento Refundido del P.A.U. y que fue presentado en el Ayuntamiento de Irun con objeto de obtener la aprobación definitiva.

Transcurrido el periodo establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, e incorporadas técnicamente las observaciones formuladas, se ha entendido definitivamente aprobado por silencio.

Habiéndose establecido en el Programa como sistema de actuación el de concertación, se formuló el Convenio de Concertación que fue tramitado y aprobado definitivamente con fecha 29 de octubre de 2008.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2009 acordó *resolver con P. Bidasoa SL, el Convenio Urbanístico en los ámbitos 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU Y 1.3.03 ELIZATXO aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 18 de septiembre de 2006.*

Si bien, en la misma sesión de 23 de diciembre de 2009, se acordó *aprobar un nuevo Convenio Urbanístico en el ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU y someterlo a información pública.*

Tras la misma y no habiéndose presentado alegaciones se entendió definitivamente aprobado de acuerdo con lo previsto en el acuerdo de referencia, suscribiéndose el Convenio con Elizatxo SA.

-En este último Convenio se mantiene la propuesta de la calificación residencial aprobada en la Modificación n° 15 ya que persisten los objetivos urbanísticos recogidos en la Modificación del

Plan General vigente, si bien, reduciéndose la edificabilidad urbanística que pasa de 43.400 m<sup>2</sup>t a 40.400 m<sup>2</sup>t ( en ambos casos 400 m<sup>2</sup>t de uso comercial), como consecuencia del cambio de circunstancias ( desaparece la carga del traslado y construcción de una nueva fábrica de Porcelanas en Araso).

Se proponen los siguientes nuevos parámetros:

### **ÁMBITO RESIDENCIAL 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA – ZUBELZU.**

Superficie del ámbito:	29.911 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad urbanística total:	40.400 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas:	445 uds

Superficie edificable viviendas libres:	32.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas libres :	355 uds
Superficie edificable VPO:	8.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas VPO:	90 uds
Superficie edificable comercial:	400 m <sup>2</sup> c

La reducción de los aprovechamientos respecto de los previstos en la Modificación del Plan General nº 15, se formalizará, de acuerdo con el Convenio, en el Documento de Revisión del Plan General, actualmente en tramitación. Adecuándose la ordenación derivada de la minoración de los citados aprovechamientos mediante el planeamiento de desarrollo.

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

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la adecuación de la ordenación contenida en la Modificación nº 15, a las nuevas determinaciones urbanísticas definidas en el citado Convenio Urbanístico. De forma que manteniendo los objetivos urbanísticos de la citada Modificación del Plan General, se replantea la ordenación aprobada, ordenando una edificabilidad menor.

El Plan incorpora:

a) La ejecución de las obras de la rotonda y del desdoblamiento de parte de la Avda. Elizatxo y la previsión de las obras según la 2ª fase del proyecto aprobado. Así, una porción del suelo en el extremo sureste del ámbito (antes Espacios Libres) queda destinada a viario de acceso al polígono industrial de Arretxe. Del mismo modo, el encauzamiento de la regata Ugalde queda vinculado al dominio público-hidráulico.

b) Una nueva formalización para la superficie de 7.206 m<sup>2</sup> s de Espacios Libres (L), resultado de la nueva disposición en el sitio de las parcelas residenciales edificables. Con esta nueva ordenación se potencia el objetivo de la integración del nuevo desarrollo a su entorno urbano, se asegura una mayor coherencia en el mismo, ya que queda mejor garantizada la calidad y funcionalidad de los nuevos espacios libres. Y ello en base a que

se conciben más abiertos y proporcionados que la ordenación vigente, con mejor soleamiento para el conjunto de las viviendas y proporcionan mayor protección acústica, tanto para los ruidos provenientes del espacio ferroviario como para los del viario principal (Avda. Elizatxo).

El Plan al igual que la ordenación pormenorizada aprobada, es el planeamiento que concreta el diseño final de la citada superficie del Sistema General de Espacios Libres. Y esto es porque su delimitación y forma queda íntimamente vinculada a la definición de las parcelas residenciales. Las barreras físicas que envuelven al ámbito (trazado del ferrocarril, regata Ugalde y Avda. Elizatxo) aíslan urbanísticamente el sitio de su entorno, de tal forma que se considera que los espacios libres requeridos han de ser no sólo resueltos en el propio ámbito sino, además, estar vinculados a las parcelas residenciales.

Sin embargo, ese diseño independiente de la ordenación no debe, ni puede, impedir que la actuación residencial cumpla el objetivo de la *Modificación de Plan General* de su integración en el entorno. Hay que resaltar que este objetivo quedará mejor cumplido con la nueva ordenación del *Plan Especial*, ya que ahora se conciben más abiertos y proporcionados que los diseñados por la ordenación ahora vigente, de tal forma que queda mejor garantizada la calidad y funcionalidad de los nuevos espacios libres.

Por tanto, se considera positiva la modificación en delimitación y forma de la superficie de Sistema General fijada por la *Modificación de Plan General*, y se entiende que este cambio no es de rango estructural ya que el cambio que ahora se produce opera sobre una determinación que fue establecida en la ordenación pormenorizada.

c) Una ordenación residencial con **menor edificabilidad urbanística** que la que permite el planeamiento general, pero **con un mayor número de viviendas**. Resultado esto último de disminuir el estándar de superficie construida por vivienda: antes 109 m<sup>2</sup>/viv, ahora 90 m<sup>2</sup>/viv.

d) **Se rebajan los perfiles edificatorios** como respuesta inmediata a la reducción de edificabilidad y para que las futuras edificaciones dispongan de un mayor margen en la distancia a la cota de vulneración a las servidumbres aeronáuticas.

-El Proyecto de Modificación del Plan General quedó sujeto, en cuanto a sus contenidos y determinaciones a la Ley del Suelo de 1976, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Ley Autonómica 5/98, de 6 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, toda vez que aprobada inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se optó por aplicarse la legislación anterior.(Disposición Transitoria Segunda ). No así por lo que se refería al procedimiento de aprobación que ya se aplicaron las nuevas disposiciones.

-Por lo que se refiere al presente Plan Especial, hay que señalar que:

-Incorpora la minoración de la edificabilidad pero se produce un incremento del número de viviendas, como consecuencia de disminuir el estándar de superficie construida por vivienda.

-Por lo que se refiere a los espacios libres, dado que la vigente Ley del Suelo 2/2006 introduce la previsión de los estándares de los espacios libres en función de la edificabilidad urbanística residencial y no de la densidad residencial, en el presente P.E.O.U no hay que contemplar espacios libres adicionales a los ya recogidos en la Modificación nº 15 del Plan General, que se respetan.

-En cuanto a las dotaciones locales se recogen los parámetros igualmente ya contemplados en dicha Modificación del Plan General, ya que se contaba con ordenación pormenorizada a la entrada en vigor de la Ley 2/2006.

-En el Proyecto de Modificación del Plan General (Ámbito 1.3.1. PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU) se dio cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 17/1994, de 30 de junio de Medidas Urgentes en materia de vivienda, sobre reserva para viviendas de protección pública, en aplicación de las Disposiciones Transitorias de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

La nueva propuesta de ordenación con la minoración de los aprovechamientos, tampoco queda sujeta al cumplimiento de los estándares de la Ley 2/2006, de 30 de junio, sobre viviendas de protección pública sino igualmente a los estándares de la Ley 17/1994, por aplicación asimismo de las Disposiciones Transitorias, al no producirse un incremento del aprovechamiento residencial y afectar a una ordenación pormenorizada y programada, aprobada con anterioridad a los plazos establecidos en la misma.

	Planeamiento vigente	Nueva propuesta
Edificabilidad viviendas libres:	35.000 m <sup>2</sup> c	32.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas libres :	320	355 uds
Edificabilidad VPO:	8.000 m <sup>2</sup> c	8.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas VPO:	80	90 uds

-De conformidad con 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, se prevé ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Irun el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada.

-El suelo se categoriza como Suelo Urbano no consolidado por precisar la urbanización de reordenación o renovación urbana.

De acuerdo con el artículo 138 de la Ley 2/2006, el tipo de actuación a desarrollar es el de Actuación Integrada. El Programa de Actuación Urbanizadora será objeto de la correspondiente modificación en función del presente Plan Especial.

Para el desarrollo y ejecución de la referida Actuación Integrada está ya fijado en el Programa de Actuación Urbanizadora anterior, el denominado Sistema de Concertación de acuerdo con el artículo 159 de la Ley 2/2006 que se mantiene sin perjuicio asimismo de la correspondiente modificación y adaptación del Convenio de Concertación.

Se formulará por el propietario único el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la misma ley.

-El ámbito queda afectado por las siguientes afecciones sectoriales, servidumbres aeronáuticas, ferroviarias, carreteras y aguas, habiéndose solicitado los correspondientes informes con el resultado que consta en el expediente

-De acuerdo con el acuerdo plenario del Ayuntamiento por el que se aprobaba definitivamente el Proyecto de Modificación del Plan General nº 15:

El inicio de las nuevas actuaciones a desarrollar queda subordinado a la obtención, con carácter previo, de la correspondiente declaración de calidad del suelo.

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

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

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.3 de la Ley 1/2006, precepto desarrollado por el artículo 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la citada Ley, 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 y, de un año, en todos los restantes casos, 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.

-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,:

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

### **HE RESUELTO**

***1º.-Aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU. Estableciendo el siguiente programa de participación:***

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

***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 Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU con sujeción a la condición:***

***El inicio de las nuevas actuaciones a desarrollar queda subordinado a la obtención, con carácter previo, de la correspondiente declaración de calidad del suelo.***

***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.-El acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, licencias o autorizaciones en el ámbito del Plan por plazo de un año. La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que ha sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.***

***5º.- El acuerdo de suspensión de licencias es definitivo en vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su última publicación, o bien impugnarse directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el***

*día siguiente a la fecha de su última publicación, todo ello con independencia de cualquier otro recurso que considere pertinente.*

**Irun, 22 de junio de 2010.**

**EL ALCALDE,**

**Ante mi  
EL SECRETARIO,**