



Espedientea: 3HI-015/23-P03-A  
IRUN

6.2.06 Txenperenea esparruko Plan Orokorren Aldaketa.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak maiatzaren 17an izandako 3/2023 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, ki-deen gisara osatzen zuten bertararutakoak:

I. Arestian adierazitakoa ikusita, Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritza honek, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aurrean txostengile gisa, honako txosten-proposamena aurkezten du:

Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko espedientearen aldeko txostena egitea. Aldaketa hori 6.2.06 Txenperenea eremuari dagokio, eta txosten izaera lotes-lea duten alderdiei buruzkoa da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeari buruzko 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko eskumena duen organoari bidaltzea honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetzak (I. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentziak (II. eranskina) eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak (III. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.



Sinadura elektronikoa:  
Firmado electrónicamente por:  
Tomás Orallo Quiroga  
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

Espediente: 3HI-015/23-P03-A  
IRUN

Modificación del Elementos del Plan General en el ámbito 6.2.06 Txenperenea.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 3/2023 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 17 de mayo, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. A la vista de lo señalado anteriormente, esta Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana como ponente ante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, eleva la siguiente propuesta de informe:

Informar favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, referida al ámbito 6.2.06 Txenperenea en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II) y por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación."

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA  
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES  
Viceconsejería de Vivienda

**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, 6.2.06 TXENPERENEA  
EREMUAN IRUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALARI  
BURUZKOA.**

**3HI-015/23-P03-A  
IRUNGO UDALA (GIPUZKOA)**

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE IRUN EN EL ÁMBITO 6.2.06  
TXENPERENEA.**

**3HI-015/23-P03-A  
AYUNTAMIENTO DE IRUN (GIPUZKOA)**

## 1.- XEDEA.

Txosten honen xedea da 6.2.06 Txenperenea eremuan Irungo Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren espedientea aztertzea etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

## 2.- AURREKARIAK.

**2.1.** Irungo Hiri-antolamenduko Plan Orokorrak behin betiko onespena jaso zuen 2015eko urtarrilaren 28an, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2015eko martxoaren 3an.

2022ko apirilaren 29an egindako bilkuran, Udalbatzak Irungo Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren 6.2.06 Txenperenea eremuari dagokion aldaketa puntualaren hasierako onarpena ematea erabaki zuen. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2022ko maiatzaren 13an. Behin-behineko onarpena 2023ko urtarrilaren 27an eman zen.

## 3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIOEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerrak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrak eta hiri-lurzoruan hirigune jarraituak dituzten 2.000 biztanle baino gehiagoko udalerrak.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko

## 1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Irún en el ámbito 6.2.06 Txenperenea, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## 2.- ANTECEDENTES.

**2.1.** El Plan General de Ordenación Urbana de Irún se aprobó definitivamente el 28 de enero de 2015 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 3 de marzo de 2015.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 29 de abril de 2022 acuerda aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Irún en el ámbito 6.2.06 Txenperenea. Fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 13 de mayo de 2022. La aprobación provisional se produjo el 27 de enero de 2023.

## 3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo,





105/2008 Dekretua kontuan hartuta, lurzorua erreserbatzeko betebeharrak badagokio Irungo Udaleri eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako udalak. Erreserba horrek, gutxienez, jaso beharko ditu 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrik eta zenbatekoak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

**3.2.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzorua erreserbatzeko betebeharrak ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, udalerriak 59.976 biztanle dituzenez (EUSTAT 2022ko urtarrila), lurzoru gorde behar hori badagokio Irungo Udaleri eta udal horrek lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du zuzkidura-bizitokiaren estandarrik betetzearren.

esta obligación de reserva rige para el municipio de Irún y deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

**3.2.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 59.976 habitantes (EUSTAT enero 2022), esta obligación de reserva rige para el municipio de Irún y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da; artikulua hori azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, aldatu zuen, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman zion idazketa berria. Hona hemen dioena:

*27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintza sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzoru, salbu gairitu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.*

*27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti*

*27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzak bidez ordaindu ahal izango da.*

**3.4.** Aztertutako Etxebideren azken zerrenden arabera, 2023ko apirilera direnak, etxebizitza babestua eskuratzeko 2.686 eskaera daude udalari horretan. Horietako % 81,12k etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 2.179 guztira, etxebizitza

**3.3.** Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por 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, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

*27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.*

*27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.*

*27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.*

*27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.*

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de abril de 2023, hay una demanda de 2.686 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 81,12% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para el alquiler de vivienda, 2.179 en total, superan a las solicitudes para acceder a una

erosteko eskaerak baino gehiago dira. Etxebizitza erosteko 507 pertsonak eman dute izena.

vivienda en compra, donde hay apuntadas 507 personas.

Eskaera guztietatik 1.954 Irungo udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 1.677 etxebizitza alokatzeko eskaerak dira.

De todas las solicitudes, 1.954 son de personas empadronadas en Irún, de las cuales 1.677 son para acceder a una vivienda en alquiler.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** Aztertutako dokumentuak ezartzen du bitzoki erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea lurzoru urbanizagarrian.

**4.1.** El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbanizable.

B-HIRIGINTZA ARAUAK DOKUMENTUAN jasotako datuen arabera, hurrengo taulan eremuan proposatutako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da, eta egiaztatzen da betetzen direla indarrean dagoen legediak etxebizitza babestuen inguruan ezarritako gutxieneko estandarrak:

Según datos recogidos del “DOCUMENTO B-NORMAS URBANÍSTICAS”, en el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para el ámbito, y se comprueba el cumplimiento de los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos en la legislación vigente:

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUN GEHIKUNTZA INCREMENTO DE EDIFICABILIDADES PROPUESTAS				GUTXIENEKO ESTANDARRAK ESTANDARES A APLICAR		
		E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública		GUZTIRA TOTAL	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública		
BIZITEGIRAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	Azalera Superficie  m <sup>2</sup>	E. libreak V.Libres	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada	Guztira Total	GUZTIRA TOTAL	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada
		m <sup>2</sup> sabai- az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai- az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai- az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai- az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo
6.2.06 Txenperenea	159.570	16.155	41.050	15.625	56.675	72.830	40.057	14.566
<b>LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE</b>	<b>159.570</b>	<b>16.155</b>	<b>41.050</b>	<b>15.625</b>	<b>56.675</b>	<b>72.830</b>	<b>40.057</b>	<b>14.566</b>
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>159.570</b>	<b>16.155</b>	<b>41.050</b>	<b>15.625</b>	<b>56.675</b>	<b>72.830</b>	<b>40.057</b>	<b>14.566</b>
<b>ESTANDARRAREN BETETZEA CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES</b>			<b>994</b>		<b>2.053</b>		<b>54.623</b>	

**4.2.** Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea antolamenduaren egiturazko zehaztapena da; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu behar da, dagoeneko egiten den bezala. Gainera, adierazi behar da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

**4.2.** El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se debe especificar en las fichas urbanísticas, como ya se hace, la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

**4.3. Zuzkidurazko bizitoki**en estandarra betetzeko, lurzoru azalera bat kalifikatu beharko da. Azalera horrek ez du izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki- erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko, edo hori bermatu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko.

**4.3.** En cumplimiento del estándar de **alojamientos dotacionales**, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

**4.4.** A\_ORDENAZIO MEMORIA DOKUMENTUaren memoriatik jasotako datuen arabera, honako hauek dira eremuko betebeharrak eta erreserbak, taula honetan jaso direnak:

**4.4.** Según datos recogidos de la memoria del “DOCUMENTO A\_MEMORIA DE ORDENACION” para la Aprobación Provisional, estas son las obligaciones y reservas en el ámbito, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

ZUZKIDURA-BIZITOKIAK ALOJAMIENTOS DOTACIONALES				
BIZITEGI RAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	ERAIKIGARRITASUN GEHIKUNTZA INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	Gutxieneko estandarra Estándares mínimos	Lurzoru erreserba Reserva de Suelo	
	m <sup>2</sup> sabai-azalera m <sup>2</sup> techo	lurzoruaren m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo	lurzoruaren m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo	
6.2.06 Txenperenea	72.830,00	1.092,45	1.913,00	
6.2.08 Alei		75,60		
LURZORU URBANIZAGARRIA GUZTIRA/ SUELO URBANIZABLE TOTAL		1.168,05		
GUZTIRA / TOTAL		1.168,05	1.913,00	
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES				<b>745</b>

Behin-behineko onarpenaren memoria horretan adierazten denez, 6.2.08 eremuan (Alei) aurreikusitako 75,60 m<sup>2</sup>-ko azalera sartzen da zuzkidura-bizitokietarako zehaztutako erreserban, eta eremu horretara lekualdatzen da.

En la citada memoria de la aprobación provisional, se indica que se incluye en la reserva definida para alojamientos dotacionales en el ámbito la superficie de 75,60 m<sup>2</sup>s prevista en el ámbito 6.2.08: Alei que se traslada a este ámbito.

Justifikazio hori zuzentzat jotzen da.

Se considera correcta esta justificación.

**4.5.** Azkenik, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorriz, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

**4.5.** Por último, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak 11. artikulua lehenengo paragrafoa a) eta d) idatzatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

1.- Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde- eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete behar kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk ere egon baitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

Ildo horretatik, berriazko gogoeta egin behar litzateke aurreikusitako premietara egokituko den eskaintza baten ezarpenaz, eta horren arabera justifikatu planak egindako proposamena.

## 5.- ONDORIOAK

5.1. 6.2.06 Txenperenea eremuan Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren dokumentuari **aldeko** txostena egiten zaio etxebizitza babestuen arloko eskumenari dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2023ko apirilaren 25ean

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.- Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

En ese sentido, se debería hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, la propuesta realizada por el plan.

## 5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Irún en el ámbito 6.2.06 Txenperenea en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 25 de abril de 2023

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

## PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO 6.2.06 TXENPERENEA EN IRUN (GIPUZKOA).

N/ Ref.: IAU-2023-0109

S.ref.: 3HI-015/23-P03-A

### 1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 30 de marzo de 2023, tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, del documento de Aprobación Provisional de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito 6.2.06 Txenperenea en Irun (Gipuzkoa). La documentación aportada para su análisis incluye el documento de Aprobación Provisional de la citada modificación del PGOU, así como el documento de Evaluación Ambiental Estratégica y el Expediente Administrativo asociado.

Previamente, con fecha de 3 de noviembre de 2022, la Agencia Vasca del Agua ha emitido informe en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.k de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas (ref.: IAU-2022-0262).

### 2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito 6.2.06 Txenperenea, de 163.527 m<sup>2</sup> de superficie y objeto de la modificación del PGOU, se localiza al sur del núcleo urbano de Irun, limitando al norte con el barrio de Lapitze y al sur con la autopista AP-8 Bilbao-Behobia.

Desde el punto de vista hidrológico, Irun se encuentra dentro de la Unidad Hidrológica del Bidasoa, y el cauce más cercano al ámbito de Txenperenea es el río Sartaka, ubicado al sur de la autopista y a una distancia de 100 m aproximadamente.

Los principales objetivos de la modificación del PGOU son, por un lado, definir una nueva ordenación del ámbito incorporando las instalaciones deportivas de Plaiaundi, y así posibilitar su traslado desde la Bahía de Txingudi, y, por otro lado, definir una ordenación urbanística medioambientalmente sostenible, más densa y con una mayor mixtura de usos, adaptándose a la nueva edificabilidad máxima de 85.000 m<sup>2</sup> t s/r, (75.000 m<sup>2</sup> t s/r de uso residencial y 10.000 m<sup>2</sup> t s/r de uso comercial) que le son asignados por el PGOU vigente de Irun.

La ordenación propuesta pretende también:

- Incorporar un parque lineal como Sistema General (SG) de Espacios Verdes, que conecte el parque Alai Txoko con la arboleda de la finca de Egiluce Hijas de la Cruz.
- Permitir la conservación del Caserío Altzulegarre (catalogado dentro del PGOU).
- Resolver la continuidad viaria con la ordenación en ejecución del ámbito colindante de Oñaurre y garantizar el engarce con la trama viaria existente.
- Priorizar el espacio libre urbano frente a las ocupaciones del viario.
- Incorporar al SG Viario el vial que formará parte de la Ronda Sur.
- Respetar servidumbres aeronáuticas.

Durante el proceso de definición de la ordenación del sector, se han analizado varias alternativas. La primera de ellas es la Alternativa 0, que supondría mantener el Plan de



Nahi izanez gero, J0D0Z-T4M9N-DA37 bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T4M9N-DA37 en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina / Edificio Boulevard  
Gamarrako Atea / Portal de Gamarra 1A - 11  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 – [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)





Sectorización aprobado de 2009, sin adaptarse al incremento de edificabilidad aprobado en el PGOU de 2015 y sin incorporar las pistas deportivas de Plaiaundi, motivos por los que es desestimada.

Dentro de las alternativas que aumentaban la edificabilidad máxima de 68.000 a 85.000 m<sup>2</sup> t s/r, y que incorporaban las pistas deportivas de Plaiaundi, se han diferenciado dos. La Alternativa 1 ubica las pistas en la zona norte del ámbito, una zona con menos relieve y por lo tanto la construcción requiere menores movimientos de tierras.

La Alternativa 2 sitúa las pistas en la zona oeste, junto al barrio de Oñaurre. Esta disposición permite densificar la trama en la zona norte, pudiendo agotar la edificabilidad máxima y generando una trama densa y continua, medioambientalmente sostenible. Es por tanto la alternativa seleccionada.



*Ilustración 1.- Alternativa 2, alternativa seleccionada, con pistas deportivas al oeste del ámbito.*

Se ordenan un máximo de 857 viviendas, de las que el 77% son vivienda pública. Las diferentes categorías de la calificación global propuesta son:

- Edificabilidad Urbanística Máxima: 84.640 m<sup>2</sup>t
- Suelo residencial: 110.431 m<sup>2</sup>s
- Equipamiento comunitario (pistas deportivas): 20.381 m<sup>2</sup>s
- SG Viario: 11.425 m<sup>2</sup>s
- SG Espacios Libres: 19.830 m<sup>2</sup>s
- SL Espacios Verdes: 32.235 m<sup>2</sup>s
- Infraestructuras de servicios (subestación eléctrica existente): 1.460 m<sup>2</sup>s

### **3 CONSIDERACIONES**

#### **3.1 En relación con la protección del medio hídrico.**

En primer lugar, cabe destacar que la modificación del PGOU tiene como objetivo el traslado de las instalaciones deportivas del Parque Ecológico de Plaiaundi, ubicado en las marismas de Txingudi, entre las rías del Bidasoa y del Jaizubia.

El propio “*Plan Director para la Restauración y la Mejora de Conectividad de los Espacios Naturales del Entorno de la Bahía de Txingudi*”, de 2015, ya establecía la necesidad de reubicar



el campo de rugby y las pistas de atletismo fuera del parque, y así recuperar la marisma y el humedal.

Además, las medidas de Conservación de la ZEC ES2120018 Txingudi-Bidasoa y de la ZEPA ES0000243 Txingudi (2013), también incluyen como medida dicha reubicación para aumentar la superficie del estuario y mejorar su funcionalidad. Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua valora muy positivamente el traslado de las citadas instalaciones fuera de la zona de marismas al permitir la recuperación de dicha zona marismal y de sus ecosistemas.

Por otro lado, analizando el ámbito de Txenperenea, se observa que dicho ámbito no presenta cauces o cursos de agua de entidad, al situarse muy próxima a la divisoria de aguas. Las pequeñas escorrentías que nacen en la zona tienen, en su punto bajo, una superficie de cuenca drenante muy reducida, inferior a 0,05 km<sup>2</sup>, sin que sean consideradas sensu stricto dominio público hidráulico. Además, cuando llegan al área urbanizada son canalizadas y conducidas a la red de pluviales.

En todo caso, a pesar de no tener dicha consideración, se recuerda la necesidad de que los proyectos de urbanización contemplen la recogida adecuada de las mismas, mediante infraestructuras correctamente dimensionadas al efecto y se evite su contaminación.

Por otro lado, en relación con las medidas previstas para la minimización de las afecciones al medio hídrico, el artículo 17 de la normativa urbanística se han incluido las siguientes menciones que son valoradas positivamente por esta Agencia.

*“Todos los proyectos que deriven de esta Modificación, incluyendo los Estudios de Detalle, incluirán la necesidad de atender a lo establecido en las medidas protectoras y correctoras de atender a lo establecido en las medidas protectoras y correctoras del documento ambiental estratégico.*

*Asimismo, deberán incluir aquellas medidas preventivas, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento “Informe de Sostenibilidad Ambiental” del Plan General vigente, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.”*

### **3.2 En relación con el abastecimiento.**

En la documentación aportada figura informe del Ente Gestor del abastecimiento, Servicios de Txingudi, en el que establece que las infraestructuras existentes son capaces de dar servicios a las demandas generadas por los futuros desarrollos, estimadas en 489.509 m<sup>3</sup> anuales.

Por otro lado, con fecha de 26 de septiembre de 2022 y 25 de abril de 2023 la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emite, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA, su preceptivo pronunciamiento al situarse los recursos que ampara estos desarrollos en cuencas intercomunitarias.

De este modo, dicho Organismo de cuenca concluye indicando que *“queda adecuadamente justificada la existencia de recursos hídricos suficientes para amparar las necesidades consecuentes con la Modificación del Plan General de Ordenación que se tramita.”*



### 3.3 En relación con el saneamiento.

En el informe del Ente Gestor del saneamiento, Servicios de Txingudi, se establece que, dado que el ámbito se ubica colindante con la red de saneamiento y drenaje urbana, *“la infraestructura existente tiene capacidad para recoger las aguas fecales y pluviales que se generen”*.

Se dispone de una red de colectores principales y de la EDAR de Atalerreka en Hondarribia para tratar las fecales recogidas.

## 4 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** la “Modificación del PGOU de Irún en el ámbito 6.2.06 Txenperenea (Gipuzkoa)” dado que, además, posibilitará la regeneración de la marisma de Txingudi., a través del traslado de las pistas deportivas de Plaiaundi al ámbito de Txenperenea.

### 4 TXOSTEN PROPOSAMENA

Aurretik egindako oharrak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek proposatzen du, bere eskumenen esparruan, Irungo HAPOn 6.2.06 Txenperenea (Gipuzkoa) eremuko aldaketaren **aldeko** txostena egitea; izan ere, Txingudiko padura birsortzea ahalbidetzen du, Plaiaundiko kirol-pistak Txenperenea eremura eramanez.

Vitoria-Gasteiz, 5 de mayo de 2023

Este informe está firmado digitalmente por:

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)  
José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



ICA/20/2022/0030

TR/tr E.I.U.

## **INFORME**

### **Modificación del Plan General de Ordenación en el ámbito 6.2.06 Txenperenea, T.M. Irún (Gipuzkoa)**

#### **APROBACIÓN PROVISIONAL**

**PETICIONARIO: Ayuntamiento de Irún**

Con fecha de Registro de entrada 03/04/2023, la Agencia Vasca de Agua (URA), en virtud de la encomienda vigente sobre distintas actividades en materia de dominio público hidráulico en las cuencas intercomunitarias del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOE núm. 30 de 04/02/2016 y BOE núm. 18 de 21/01/2020) remite a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC), la solicitud de informe en relación a la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Irún en el ámbito 6.2.06 Txenperenea" aprobada provisionalmente mediante acuerdo plenario de fecha 27 de enero de 2023.

Con fecha de Registro de salida 26/09/2022 –notificado a la Agencia Vasca del Agua (URA) el 27/09/2022-, dentro del trámite de aprobación inicial, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitió informe sectorial en sentido favorable.

La Modificación Puntual de Plan General tiene un doble objeto:

- Por una parte definir una nueva ordenación en el ámbito de Txenperenea que incorpore las instalaciones deportivas actualmente ubicadas en Plaiaundi, para hacer posible su traslado, comprometido por razones medioambientales, fuera del Parque Ecológico de Plaiaundi.
- Por otra parte definir una ordenación urbanística medioambientalmente sostenible, que sea más densa y con mayor mixtura de usos que la ordenación pormenorizada previa, ordenando la edificabilidad de 85.000 m<sup>2</sup> t s/r que le asigna al ámbito el Plan General Vigente.

Según la documentación, el ámbito de Txenperenea dispone de una ordenación pormenorizada definida por el Plan de Sectorización aprobado en 2009 que establece la edificabilidad urbanística máxima permitida 67.771,40 m<sup>2</sup> y posteriormente el Plan General de 2015 le asigna una edificabilidad de 85.000 m<sup>2</sup>.



En el artículo siguiente 8.- Calificación Global del *documento B Normas Urbanísticas*, se establece:

- Residencial:.....110.431 m<sup>2</sup>
- SG Espacios Libres:.....19.830 m<sup>2</sup>
- Equipamiento Comunitario:.....20.381m<sup>2</sup>
- Comunicaciones:.....11.425m<sup>2</sup>
- Infraestructura de Servicios:.....1.460 m<sup>2</sup>

Analizada la documentación remitida se observa que el documento de la Modificación de referencia aprobado provisionalmente, se desarrolla en lo que aspectos competencia de este Organismo de cuenca se refiere, en idénticos términos a los del documento correspondiente a la aprobación inicial informado en sentido favorable.

**Por tanto, exclusivamente en el ámbito competencial de este Organismo de cuenca se reitera el pronunciamiento favorable emitido con fecha de Registro de salida 26/09/2022 - notificado a la Agencia Vasca del Agua (URA) con fecha 27/09/2022-.**

LA JEFA DE SERVICIO,  
Noemí López Fernández

EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO,  
Jorge Rodríguez González

EL COMISARIO DE AGUAS,  
Gonzalo Gutiérrez de la Roza Pérez

Conforme:  
Oviedo,  
EL PRESIDENTE,  
Manuel Gutiérrez García

*(Documento firmado electrónicamente)*



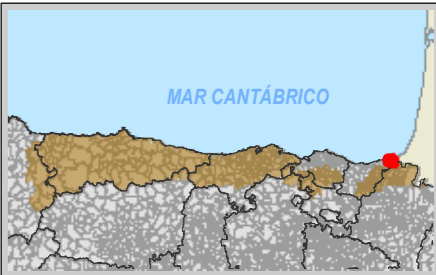
<u>FIRMANTE</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA</u>	<u>NOTAS</u>
FIRMANTE[1]	NOEMI LÓPEZ FERNÁNDEZ	20/04/2023 13:48   Sin acción específica	
FIRMANTE[2]	JORGE ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ	21/04/2023 08:53   Sin acción específica	
FIRMANTE[3]	GONZALO GUTIERREZ DE LA ROZA PEREZ	21/04/2023 10:36   Sin acción específica	
FIRMANTE[4]	MANUEL GUTIERREZ GARCIA	24/04/2023 18:21   Sin acción específica	

AMBITO  
GEN

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN  
GEN-28ac-0420-2ba7-1b30-87c4-c0dc-7577-9ae3

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>





**LEYENDA**

- Poblaciones
- Cauces (1:5000)
- Ámbito municipal
- Ámbito urbanístico

**MUNICIPIO:**

Irún

**EXPEDIENTE:**

ICA/20/2022/0030  
 Modificación del Plan General de Ordenación en el ámbito 6.2.06 Txenperenea. Ortofoto (2012).

**ORIENTACIÓN:**



**PLANO:** (Original en A3)  
 General

**ESCALA:**

