

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

5149

*RESOLUCIÓN de 7 de noviembre de 2025, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan especial de ordenación urbana de la parcela Ignacio Zuloaga calle 2, en Irun (Gipuzkoa).*

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 27 de agosto de 2025, el Ayuntamiento de Irun completó ante la Dirección de Administración Ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del «Plan especial de ordenación urbana de la parcela Ignacio Zuloaga calle 2 en Irun (Gipuzkoa)», en adelante, el Plan. La solicitud se realiza en virtud de lo dispuesto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, regulado en el artículo 29 y ss. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan Especial y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, fecha 1 de octubre de 2025, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

A la vista de las respuestas recibidas en el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y teniendo en cuenta las características del Plan y sus impactos ambientales, el objeto de este informe consiste en determinar si dicho Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que vaya a establecer el informe ambiental estratégico correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

El Plan Especial está incluido en los supuestos del artículo 6.2. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, concretamente, en el apartado a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

Se considera además que el Plan está dentro de los supuestos de apartado 2) del Anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, ya que hace referencia a las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de las modificaciones menores del Anexo II.G.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en el artículo 75, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental de acuerdo con el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi; la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; y demás normativa de aplicación,

#### RESUELVO:

Primero.— Formular el informe ambiental estratégico del «Plan especial de ordenación urbana de la parcela Ignacio Zuloaga calle 2 en Irun (Gipuzkoa)» en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El Plan Especial De Ordenación Urbana de la parcela en la calle Ignacio Zuloaga n.º 2 (Irun), se encuentra dentro de los límites del término municipal de Irun (Gipuzkoa). Concretamente, el ámbito del Plan Especial lo constituye la parcela que se localiza en el n.º 2 de la calle Ignacio Zuloaga de Irun, la cual presenta una superficie total de 1.204,06 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el PGOU de Irun (aprobado definitivamente en 2015), la parcela está calificada como RP-5 «parcela colectiva de grado 5.º», y clasificada como finca urbana.

La parcela cuenta con una edificación que, según la Modificación Puntual del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU de Irun, se encuentra identificada con el código R.82 como Villa

Urbana, con tipo de Patrimonio Arquitectónico, con un nivel de protección básica y de conservación parcial.

La regulación de la ficha del documento de Modificación Puntual indica los elementos protegidos de la edificación:

- Configuración de cubierta y aleros hacia las calles Ignacio Zuloaga y Juan Albisu.
- Composición de fachadas a calles Ignacio Zuloaga y Juan Albisu con su disposición de huecos, sillería, molduras, relieves y miradores.
- Mampostería del muro de cierre de parcela hacia las vías públicas.

Según determina el PGOU para las parcelas RP-5 se contempla la posibilidad de segregación, no obstante, en el caso que nos ocupa, a pesar de cumplir con los parámetros mínimos, no puede materializarse la segregación debido a que el catálogo de patrimonio exige la conservación de las fachadas sur y este de la edificación lo cual implica, por la ubicación de la edificación protegida en la parcela, que no se pueda realizar ninguna segregación que alcance la superficie mínima exigida de parcela.

Si bien la conservación de los elementos de la edificación existente obedece a un interés público y social, no es menos cierto que eso deriva en un detrimento de valor patrimonial del ámbito al no poder alcanzarse el aprovechamiento edificatorio que otorgaría el sumatorio de dos parcelas segregadas independientes para salvar la limitación edificable impuesta a la parcela original.

Es por ello que, para restituir los derechos limitados por las determinaciones del Catálogo de Patrimonio, se hace preciso redactar un nuevo Plan Especial de Ordenación Urbana para el ámbito de la parcela que posibilite la consecución del aprovechamiento que la superficie de parcela otorgaría mediante una segregación que no puede ser llevada a cabo.

Asimismo, dicho Plan deberá autorizar un nuevo porcentaje de ocupación en planta que garantice el agotamiento de los derechos edificatorios.

De este modo, el objeto del PEOU es la modificación de la normativa urbanística de la parcela ubicada en el n.º 2 de la calle Ignacio Zuloaga, de la localidad de Irun, con objeto de posibilitar el aumento de edificabilidad mediante la ampliación de la edificación actual que se ajuste a las alineaciones y perfil del ámbito urbanístico o rehabilitación de la edificación con ampliación conforme con el PGOU y la Modificación Puntual del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

Para el cumplimiento de dicho objetivo, la ordenación propuesta por el PEOU se ajusta al planeamiento municipal vigente, además de tener en cuenta los siguientes criterios:

- Criterio de racionalidad: con la conservación de las fachadas sur y este de la edificación existente (catálogo de patrimonio) se propone una ampliación de ocupación en planta que alcance el perfil establecido hasta agotar el remanente de edificabilidad de la parcela (coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, limitándose asimismo el tamaño mínimo de la parcela a 500 m<sup>2</sup> y la superficie edificable máxima 750 m<sup>2</sup>).
- Criterio económico: con el objetivo de poder disponer en el ámbito de un número de viviendas cuyas características, superficies y precios de venta puedan tener un mejor encaje en el mercado inmobiliario. Para ellos se propone conservar la parcela y ampliar la edificación para albergar hasta 11 viviendas, al tiempo que se permite la óptima integración de la edificación en su entorno próximo.

La edificación dispondrá de un acceso peatonal accesible para cada una de las viviendas por la calle Ignacio Zuloaga y un único acceso rodado a la parcela por la calle Juan Albisu. Asimismo, se considera la ejecución de dos plantas de sótano.

El Plan Especial se redacta conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV, y cuyo contenido se ajustará a las determinaciones de los artículos 68 y 69 de dicha Ley para la ordenación estructural, así como las de los artículos 56 y 57 para la ordenación pormenorizada de las actuaciones integradas.

Respecto a la tramitación del Plan Especial, una vez resuelta la tramitación ambiental con el correspondiente Informe Ambiental Estratégico del órgano ambiental, y se haya procedido a la aprobación definitiva del Plan por parte del órgano sustantivo, se redactará un Proyecto de Edificación. En este caso no será necesaria la redacción de Proyecto de Urbanización ya que únicamente serán necesarias obras complementarias de urbanización, conforme al artículo 195 de la Ley 2/2006. Por tanto, será el propio Proyecto de Edificación el que defina las obras de Urbanización Complementaria. En cualquier caso, las obras de urbanización se ejecutarán en una única fase.

Asimismo, será necesaria la elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación, que será el que establezca las servidumbres o condiciones necesarias que deben incluirse en cuanto al régimen de propiedad horizontal, en relación con el núcleo de comunicación común, el acceso a garajes, etc.

#### Alternativas analizadas.

El Plan no ha desarrollado otras alternativas diferentes, ya que el ámbito está totalmente acotado a la parcela en la que se ubica el actual edificio en calle Ignacio Zuloaga n.º 2.

Únicamente busca poder cumplir con las alineaciones, separaciones y alturas requeridas por la normativa y los parámetros urbanísticos aplicables para la rehabilitación y ampliación de la edificación existente, al tiempo que se asegura la conservación de los elementos que han fomentado su protección como patrimonio (Modificación Puntual del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU de Irun).

Las únicas alternativas viables disponibles son la Alternativa 0 (situación actual) y la Alternativa 1 (propuesta desarrollada por el Plan Especial).

#### Alternativa 0.

Esta alternativa de «No intervención» o mantenimiento de la situación actual, supondría el mantenimiento de las condiciones actuales en la parcela y en la edificación, la cual presenta un mal estado general, debido fundamentalmente al evidente estado de abandono que presenta y a la falta de mantenimiento durante los últimos años, lo cual iría en detrimento de la necesidad de conservación de al menos las fachadas sur y este del edificio, tal y como se requiere desde Patrimonio.

Con dicha alternativa se evitarían los impactos derivados de la rehabilitación y de la construcción de las nuevas viviendas en el edificio, aunque teniendo en cuenta el ámbito urbano en el que estos se llevarían a cabo, la temporalidad de estas, y su bajo impacto medioambiental general, no se considera una diferencia significativa.

Y más si se tiene en cuenta que seguramente la evolución del actual edificio sea a un mayor deterioro de este, que seguramente acabe en una declaración de ruina y su inevitable demolición,

lo que minimiza aún más las posibles diferencias entre optar por su ejecución o no, en particular desde el punto de vista estrictamente medioambiental.

Por lo tanto, y especialmente debido al interés patrimonial de la edificación, se descarta la Alternativa 0.

#### Alternativa 1.

Esta alternativa, correspondiente a la propuesta desarrollada por el Plan Especial, y por lo tanto ya definida y analizada en el presente documento ambiental, permitirá la conservación de los principales elementos de interés para patrimonio del actual edificio (fachadas sur y este), al tiempo que se rehabilita y amplía la actual edificación para acoger un máximo de 11 nuevas viviendas, mejorando también su aspecto y la integración del edificio en el entorno residencial actual de esta zona de Irún.

De este modo, considerando por un lado el mal estado actual del edificio objeto del PEOU y la necesidad de su conservación por el interés patrimonial de algunas partes del mismo; y por otro lado, la ausencia de impactos significativos sobre el medio ambiente en caso de desarrollarse la propuesta establecida en el Plan, que pudieran suponer un coste medioambiental demasiado elevado e injustificado, se considera que la alternativa más conveniente es la Alternativa 1, que corresponde con la propuesta del PEOU analizado.

B) Una vez analizadas las características del Plan propuesto y de conformidad con el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley, a fin de determinar si el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

#### 1.– Características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos: teniendo en cuenta la ubicación, las características ambientales del área afectada, la entidad del desarrollo propuesto y la naturaleza del proyecto que se ejecutará en un futuro en el marco del Plan, se considera que el Plan no presenta particularidades para someterlo a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

b) La medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: teniendo en cuenta las características del Plan, este no causará efectos ambientales reseñables sobre otros planes o programas. No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible, permitiendo incorporar medidas encaminadas a potenciar el ahorro y la eficiencia energética, así como medidas encaminadas a mitigar y adaptarse al cambio climático.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros: medio ambiente, patrimonio cultural, seguridad y salud, gestión de residuos y vertidos, y contaminación acústica.

e) Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

## 2.– Características de los efectos y del área probablemente afectada:

El Plan se ubica en una región de Euskadi que presenta un tipo de clima mesotérmico, moderado en cuanto a las temperaturas, y muy lluvioso.

En este caso, por su proximidad, la estación de control de la calidad del aire más representativa del entorno del Plan corresponde a la estación Jaizkibel, situada en Hondarribia, aproximadamente a 5,5 Km hacia el oeste del Plan. Así, de acuerdo con los datos de dicha estación para los últimos 4 años (entre 2020 y 2023), se comprueba que durante el 94,39 % de los días la calidad del aire ha sido Buena o Muy Buena.

El entorno del Plan se caracteriza por ser una zona residencial muy tranquila desde el punto de vista del ruido, sin presencia de grandes emisores acústicos en las inmediaciones que puedan tener efecto sobre la incidencia acústica en el ámbito del PEOU.

En relación con los objetivos de calidad acústica establecidos para estas zonas de uso residencial, hay que tener en cuenta que se trata de áreas urbanizadas existentes, por lo que, de acuerdo con la legislación vigente señalada, los objetivos son de 65 dBA para los períodos día y tarde, y de 55 dBA para la noche.

Desde el punto de vista de la geología regional, la zona de estudio se localiza en la terminación occidental de los Pirineos, dentro de la cuenca Vasco-Cantábrica, en el denominado Arco Vasco.

En relación con las unidades litoestratigráficas, el ámbito de estudio definido en torno al Plan presenta una única unidad, correspondiente a Alternancia de margas y calizas arenosas, hacia el oeste areniscas calcáreas y margas.

El ámbito del Plan se localiza en la Unidad Hidrológica Bidasoa, dentro de la Demarcación Hidrográfica Cantábrico Oriental.

Respecto a las masas de agua subterránea, la totalidad del ámbito de estudio en torno al Plan se sitúa sobre la masa denominada Zumaia-Irun, dentro del dominio Cadena costera/Cret.Sup. y de la demarcación Cantábrico Oriental. El tipo de acuífero se define como Detrítico consolidado–Detrítico mixto.

En relación con esta masa de agua, el último informe anual de 2023 de la «Red de seguimiento del estado de las aguas subterráneas» (URA-Agencia), indica que el estado químico de esta masa es Bueno desde al menos el 2015.

En lo que respecta al estado cuantitativo de esta masa de agua subterránea, el último informe de 2023 indica que este es Bueno.

En relación con el Registro de Zonas Protegidas de los planes hidrológicos en la CAPV, el ámbito de estudio y la propia delimitación del Plan, únicamente son coincidentes con el área de captación de las zonas sensibles al aporte de nutrientes denominada «Estuario Bidasoa».

El ámbito de estudio en torno al Plan es coincidente con 2 cuencas diferentes: Intercuenca Bidasoa-Oyarzun (desde el Bidasoa hasta el Oyarzun) y Río Bidasoa (desde el Endara hasta el Mar). Respectivamente, estas ocupan el 59,01 % y 40,99 % del ámbito estudiado, y presentan un nivel de erosión de cauces Medio y Medio respectivamente.

Respecto a los Espacios naturales protegidos, no existe en el ámbito de estudio definido en torno al Plan ningún lugar protegido. El más cercano corresponde a la ZEPA y ZEC Txingudi-Bidasoa, dentro de la Red Natura 2000 y recogidos también el listado de humedales RAMSAR, y que



se encuentra al norte y al noreste de la parcela objeto del Plan, a más de 400 m de distancia, fuera ya del ámbito urbano de Irun.

Asimismo, de acuerdo con la cartografía de Hábitats de Interés Comunitario del Gobierno Vasco (GeoEuskadi) de 2019, que actualiza a la anterior de 2012, el ámbito de estudio en torno al Plan no presenta ningún hábitat de interés.

En relación con la vegetación, el ámbito del Plan se encuentra dentro de la región biogeográfica denominada Eurosiberiana, dentro del Sector Cántabro-Vascónico y del distrito Vascónico-Oriental.

De acuerdo con la cartografía de las series de vegetación de España de Rivas-Martínez (1987), el ámbito de estudio presenta, en su totalidad, una única serie de vegetación, denominada colino-montana orcantabrica, cantabro-euskalduna y galaicoasturiana mesofítica del fresno o *Fraxinus excelsior* (*Polysticho setiferi-Fraxineto excelsioris sigmetum*).

Por otro lado, también se ha consultado la cartografía del Gobierno Vasco relativa a la vegetación potencial de la zona, de acuerdo con la cual, el ámbito de estudio definido en torno al Plan presenta en su totalidad, un único tipo de vegetación potencial: Robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico.

Mediante trabajo de campo, en la zona objeto de estudio se han definido tan solo 2 tipos de vegetación diferentes: Zonas sin vegetación y de entornos urbanos, así como Jardines y vegetación ornamental, ocupando cada uno de ellos un 60,04 % y 39,96 % del ámbito de estudio.

Respecto a la fauna, consultada la información pública disponible, no se han encontrado referencias o zonas de distribución de especies protegidas coincidentes con el ámbito de estudio definido en torno al Plan.

El ámbito de estudio definido en torno al Plan es parcialmente coincidente con una zona de protección de la avifauna frente a tendidos eléctricos, denominada «Costa-Txingudi-Bidasoa», que rodea el Espacio Natural Protegido de la costa «Txingudi-Bidasoa», ZEC y ZEPA de la Red Natura 2000, situado al norte, en la periferia del núcleo urbano de Irun.

En cuanto a dichas líneas eléctricas, la cartografía del Gobierno Vasco no señala la presencia de ninguna de ellas dentro del ámbito de actuación, aunque la más cercana se encuentra a menos de 200 m, al norte del PEOU.

Asimismo, el ámbito de estudio en el que se enmarca el Plan no presenta ningún elemento que forme parte de la Infraestructura Verde y sus corredores ecológicos en la CAPV, siendo, de nuevo, el más cercano, el entorno natural protegido de las ZEC y ZEPA Txingudi-Bidasoa, incluido en esta infraestructura verde como «Reservas de Biodiversidad».

Tampoco se señala la presencia de hitos paisajísticos y culturales o de sus zonas de influencia visual.

Por lo que respecta a riesgos, no se identifican riesgos altos derivados de la erosión, de la permeabilidad, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, condiciones geotécnicas, suelos contaminados, riesgo de incendios forestales, inundabilidad, sismicidad, riesgos tecnológicos y transporte de mercancías peligrosas.

De acuerdo con la información disponible a través del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, en el ámbito de estudio definido en torno al Plan, aproximadamente la mitad de los edificios se encuentran considerados Patrimonio Cultural, en la categoría de bienes

construidos, destacando por ejemplo la Residencia de Ancianos «La Inmaculada», varias «Villas» (Montano, Villa M.<sup>a</sup> Luisa, Alaidet Etxea, etc.), incluso la propia edificación objeto del propio Plan.

En el caso de la Casa Ignacio Zuloaga objeto del PEOU, la Modificación Puntual del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU de Irun, identificada con el código R.82 como Villa Urbana, está recogida como patrimonio Arquitectónico, con un nivel de protección básica y de conservación parcial.

Atendiendo a todo lo anterior y considerando la situación actual del ámbito, las actuaciones que derivan del Plan y la aplicación de las medidas preventivas, protectoras y correctoras, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente.

C) En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que «Plan especial de ordenación urbana de la parcela Ignacio Zuloaga calle 2 en Irun (Gipuzkoa)» se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen a la misma las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con las que se establezcan en la Resolución por la que se formule el informe ambiental estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan.

Por tanto, entre las determinaciones que deberá adoptar el Plan se encuentran las siguientes:

Medidas relativas al patrimonio cultural.

– El edificio, el cual forma parte del catálogo municipal de Irun bajo la denominación de Ignacio Zuloaga 2, incluido como edificio relevante del patrimonio arquitectónico de Irun en la Modificación Puntual del Catálogo de 2022, es un bien cultural de protección municipal, por tanto, su régimen de protección es el establecido en el planeamiento y en su catálogo, y está sujeto a régimen de control municipal. Los bienes culturales de protección municipal no están sometidos a la Ley 6/2019, dado que, si bien forman parte del patrimonio cultural vasco, no se hallan inscritos ni en el Registro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco ni en el Registro de la CAPV de Protección Básica.

– No obstante, en atención a las consideraciones establecidas en las repuestas a las consultas a administraciones públicas afectadas, el informe del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco indica que, en relación con los bienes a proteger, se ha comprobado que el inmueble Ignacio Zuloaga 2 cuenta con propuesta para protección media.

Que el edificio forma parte del catálogo municipal bajo la denominación de Ignacio Zuloaga 2, incluido como edificio relevante del patrimonio arquitectónico de Irun en la Modificación Puntual del Catálogo de 2022. A ese respecto, las determinaciones de la ficha particular del catálogo establecen que cualquier intervención en la edificación debe respetar sus características tipológicas, constructivas y compositivas.

Sin embargo, con relación a las determinaciones que se establecen en estas fichas del Catálogo, el Plan plantea unas actuaciones que suponen un impacto en la edificación, suponiendo el derribo de una fachada y la modificación de la cubierta y fachada protegida con frente a la calle Ignacio Zuloaga. Por lo que, según el mencionado Departamento, las actuaciones propuestas suponen una afección grave de los valores tipológicos, constructivos y compositivos, por lo que no se consideran adecuadas.



- En la propuesta remitida se derriba la fachada oeste para ampliar la edificación. Este volumen añadido modifica por completo la composición y proporciones de la fachada protegida, desvirtuando el diseño original. Con la edificación adosada y la creación de una terraza bajocubierta, la composición de la cubierta actual también será modificada. Desde el punto de vista patrimonial, estas intervenciones suponen un agravio considerable de los valores arquitectónicos del edificio, afectando a la integridad y autenticidad del bien protegido.

- En relación con las ampliaciones, estos deben tener un carácter respetuoso con el edificio existente, respetando su significado cultural. En este sentido se matiza que las ampliaciones deben ser reconocibles como elementos nuevos, claramente identificables y manteniendo la armonía con el sitio.

- En relación con las intervenciones bajo rasante, habilitando plantas soterradas de garaje mucho más amplias que la actual, hay que señalar que se recomienda que, en el caso de realizar intervenciones de este tipo, se debe de garantizar el mantenimiento integro de la estructura, así como el mantenimiento de la volumetría exterior del edificio.

- No hay una justificación de patrimonio cultural que alegue una pérdida de valores de la vivienda que haga replantear un Plan Especial de estas características.

Por todo lo anterior, se debería de plantear una alternativa acorde con las recomendaciones establecidas por el ordenamiento sectorial de patrimonio cultural, garantizando la conservación y puesta en valor de estos bienes y buscar nuevas fórmulas para ampliar la edificabilidad.

Para mantener la integridad de los edificios existentes se debiera minimizar las intervenciones en los mismos, respetando distribución y tipología actual de vivienda, conservando las fachadas existentes y su disposición de huecos, así como el resto elementos y espacios complementarios (terrazas, escaleras, miradores, etc.).

Para edificios con propuesta de protección media, como es el caso del inmueble Ignacio Zuloaga 2, la Dirección de Patrimonio Cultural recomienda las intervenciones de tipo Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Anexo I, «Intervenciones de Rehabilitación», contenidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

- Por otra parte, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se informará inmediatamente a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Álava, que será quien indique las medidas que deberán adoptarse.

Medidas destinadas a la protección de los suelos y las aguas subterráneas.

- Se establecerán las medidas preventivas y correctoras en la fase de obras para evitar la afectación por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.

- Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Medidas relativas a la producción y gestión de residuos.

- Los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

– En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que estos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

– Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

– Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

– La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

– Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

– Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

– Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquellos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

– Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

– Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

– El material excavado, en el caso de que se trate de suelo natural, se podrá reutilizar en el propio emplazamiento o en su caso gestionar, de conformidad con lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, en un relleno autorizado o en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.

– En caso de que los sobrantes de excavación generados durante las obras no sean suelos naturales, siempre que no resulten admisibles en un valorizador autorizado, estos deberán ser llevados a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se realizará de acuerdo con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con el Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos.

Medidas destinadas aminorar los efectos derivados del ruido.

– Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

– De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

– Por otra parte, los proyectos derivados del desarrollo del Plan deberán ejecutarse de modo que en su ámbito de afección no se superen, por efecto del ruido generado por las obras, los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo con el artículo 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas. Este estudio de impacto acústico deberá analizar el beneficio acústico que se espere obtener de las medidas correctoras, en términos de reducción de los niveles de ruido en las áreas acústicas o edificaciones sensibles, y el contenido del mismo deberá comunicarse al municipio afectado.

Medidas para una edificación y construcción sostenible.

– En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las correspondientes «Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible», disponible en <https://www.ihobe.eus/publicaciones>, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.

- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

Segundo.— Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que el «Plan especial de ordenación urbana de la parcela Ignacio Zuloaga calle 2 en Irun (Gipuzkoa)», vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.— Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Irun.

Cuarto.— Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Quinto.— De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del «Plan especial de ordenación urbana de la parcela Ignacio Zuloaga calle 2 en Irun (Gipuzkoa)» en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental del Plan salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de noviembre de 2025.

El director de Administración Ambiental,  
NICOLAS GARCIA-BORREGUERO URIBE.