

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2452**  
**(Texto: 2007PLES0003)**

**En relación**

**con el expediente n° 2007PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana en la parcela residencial, Villa Miren Nekane, entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi.**

**Resultando los siguientes hechos:**

-Se formula por D. José M<sup>a</sup> Recarte Freijo, el Plan Especial de Ordenación Urbana en la parcela sita entre las calles Gudari 14 y Almirante Arizmendi 19, en la que existe la edificación MIREN NEKANE.

-El *Plan General* vigente para el ámbito de ordenación del presente *Plan Especial* establece las siguientes determinaciones urbanísticas:

***Suelo urbano consolidado, calificación de Residencial colectiva en parcela grado 5: RP-5***

*Condiciones de Aprovechamiento:*

*Edificabilidad sobre Parcela Neta:* 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
*Superficie máxima contruida:* 750 m<sup>2</sup>c

*Condiciones de Parcela:*

*Parcela mínima:* 500 m<sup>2</sup>s  
*Frente máximo:* 40 m.  
*Frente mínimo:* 20 m.  
*Fondo máximo:* --- m.  
*Fondo mínimo:* 25 m.

*Condiciones de Edificación:*

*Alineaciones:* Polígono de movimiento  
*Ocupación máxima:* 25 %  
*Ocupación adicional (usos complementarios):* ≤ 25 m<sup>2</sup>c  
*Retiros mínimos:* a fachada ≥ 5 m.  
a laterales ≥ 4 m.  
al fondo ≥ 5 m.  
*Separación entre la edificación:* ≥ 8 m.  
*Altura máxima (plantas = 3+BC):* ≤ 10 m.  
*Garajes:* SI  
*Vuelos:* SI  
*Sótanos:* SI  
*Semisótanos:* SI  
*Pendiente de cubiertas máxima:* 40 %

*Observaciones:*

*Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.*

*Se permiten las cubiertas planas.*

El art. 4.4.2.2. de las Ordenanzas, establece que *el número de viviendas máximo autorizable en cada una de las parcelas —o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida— se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base al siguiente tamaño promedio mínimo:*

*Parcelas RP: 110,00 m<sup>2</sup>(t).*

### Considerando los siguientes argumentos:

-El objeto del presente Documento es regular no sólo la disposición del aprovechamiento lucrativo de la citada parcela residencial en la que existe un aprovechamiento, Villa Miren Nekane, sino que se modifica la calificación pormenorizada de parte de la parcela residencial RP-5 como vial público (acera) en el frente de la c/ Arizmedi.

Y ello con el objeto de dar continuidad peatonal y espacial a la calle en este punto. Ese tramo de acera será el engarce necesario entre lo ya ejecutado por los promotores del *ámbito 5.2.12: Mendibil-Eloy Iglesias* y lo que próximamente se ejecutará a cargo de los promotores del *ámbito 5.2.06: Almirante Arizmedi* (responsables de la prolongación de la calle hasta enlazar con la c/ República Argentina).

Además como seguidamente se recoge deberá calificarse asimismo como vial otra parte de la parcela para que la definida en el Plan como PARCELA 2 tenga frente a espacio público con unas condiciones adecuadas.

El Plan prevé:

	Superficie.	% Ocup.	Edifi.max.s/rste.	Nº máx. viv.	Nª pzas aparca.
Parcela 1 Miren Nekane:	770 m <sup>2</sup> s	28,57 (220 m <sup>2</sup> s)	635,52 m <sup>2</sup> c	6	12
Parcela 2:	770 m <sup>2</sup> s	28,57 (220 m <sup>2</sup> s)	635,52 m <sup>2</sup> c	6	12
Parcela 3:	685 m <sup>2</sup> s	32,10 (220 m <sup>2</sup> s)	635,52 m <sup>2</sup> c	6	12
<b>TOTAL</b>	<b>2.225 m<sup>2</sup>s</b>	<b>27,70* (660 m<sup>2</sup>s)</b>	<b>1.906,56 m<sup>2</sup>c</b>	<b>18</b>	<b>36</b>

*\*Porcentaje bruto sobre superficie de la parcela inicial -2.383,20 m<sup>2</sup>s.*

Se consolida el aprovechamiento residencial de la villa Miren Nekane permitiendo que a su vez, en la misma se dispongan 6 viviendas. **Sin embargo deberá especificarse en el Plan que el actual aprovechamiento de la parcela 1 se consolida, no el nº de viviendas existentes ya que en caso de sustitución de la edificación existente se ordena su aprovechamiento de acuerdo con dichos parámetros.**

Sin embargo, para que la propuesta sea válida **debe redefinirse la ordenación para que la parcela 2 formalice su frente a un espacio público con unas condiciones mínimas.**

Asimismo, el número de viviendas planteado es superior al permitido por el *Plan General* vigente -17 uds- y el índice de ocupación de parcela es superior al 25 % que señala la Ordenanza RP-5 , **por lo que deberá corregirse el Plan en estos aspectos.**

Asimismo, el fuerte desnivel de la parcela obliga al aterrazamiento del terreno soporte de las edificaciones, fijándose nuevas rasantes que, aunque se justifican en relación con las edificaciones colindantes, se resuelven con tres plataformas con un salto de 4,5 m entre cada una de ellas. Esta diferencia de nivel se considera excesiva, más si se tiene en cuenta que la solución de las parcela colindante con la que ha de dialogar en escala espacial, se resuelve con escalones de menor altura. Las edificaciones se van apoyando en la ladera escalonándose en semisótano y la altura del zócalo, base para el primer frente edificado, tiene menor altura.

En cuanto al perfil, no se justifica que se pueda elevar el perfil máximo (Zócalo+3+BC) en puntos singulares de la edificación.

*-De acuerdo con lo dispuesto en la Ley autonómica 2/ 2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Disposición Transitoria Segunda, los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación no adaptados totalmente a la presente ley, que se formulen y aprueben inicialmente con posterioridad a su entrada en vigor, deberán adecuarse en su totalidad a lo establecido en ella para dichos planes e instrumentos.*

**Si bien, debe tenerse en cuenta el resto de disposiciones transitorias por lo que se refiere a los planeamientos pormenorizados, de forma que:**

#### **-Reserva de estándar para Vivienda sometida a algún régimen de protección pública**

Tal y como se determina en la Disposición Transitoria Cuarta, se exime del cumplimiento del nuevo estándar porque la ordenación pormenorizada desarrolla la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994.

#### **-Estándar de Dotaciones locales**

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta, el cumplimiento de las dotaciones locales establecidas legalmente será exigible para los planes de ordenación pormenorizada que no cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

No obstante lo anterior, la *Ley 2/2006* no ha regulado la cuantía de los citados estándares cuando el suelo es urbano no consolidado, caso en el que nos encontramos ya que lo remite a un posterior reglamento, que a fecha de hoy en día aún sigue sin aprobarse.

En consecuencia, y en tanto reglamentariamente no se definan los nuevos estándares, se consideran aplicable las determinaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

El artículo 84 de este texto establece que los planes especiales de reforma interior contendrán aquellas determinaciones que sean adecuados a los fines que se persiguen, a las características de las operaciones previstas y como mínimo los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

A este respecto, dado el objeto del Plan no procede el cumplimiento de estándares de dotaciones locales.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera y en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el suelo comprendido en el ámbito se considera *suelo urbano no consolidado* por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

En consecuencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la misma Ley, los propietarios tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela. Por lo que en la *parcela 1* se tendrá en cuenta para esta cesión la edificabilidad urbanística existente que se consolida.

Los terrenos comprendidos en el área se consideran como una actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Actuación en la que sólo hay que realizar obras complementarias en los términos establecidos en el artículo 195 de la misma.

-El artículo 84 de la misma Ley establece 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 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.

-Asimismo hay que tener en cuenta lo dispuesto en la Ley estatal de Suelo, Ley 8/2007, de 28 de mayo

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

## **HE RESUELTO**

***1º.-Admitir a trámite el Plan Especial de Ordenación Urbana en la parcela residencial, Villa Miren Nekane, entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi.***

***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 en la parcela residencial , Villa Miren Nekane, entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi, con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.***

***3º.- Someter el expediente a información pública con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, por plazo de veinte días, a partir de la última publicación.***

Irun, a 6 de agosto de 2007

**EL ALCALDE,**

Ante mi  
**EL SECRETARIO,**

## ANEXO

1. En lo referente a las condiciones de parcela, se cumplirán las Ordenanzas del Plan General vigente de tal forma que el pasaje peatonal existente entre ambas calles (Gudari y Almirante Arizmendi) se formalice con condiciones mínimas de sección de un espacio público, al haberse convertido en el frente de fachada de la Parcela 2. Para esto, la anchura del callejón deberá ser al menos de 3,5 m., lo que obliga a que las tres parcelas ahora ordenadas están obligadas a ceder la parte correspondiente de suelo.

Igualmente, se indicará en las ordenanzas particulares de las tres parcelas el índice de ocupación de las mismas.

2. En lo referente a la edificabilidad sobrerasante que se ordena, se cumplirán las Ordenanzas del Plan General vigente, de tal forma que se asigne el número máximo de viviendas conforme al art. 4.4.2.2.

Asimismo, se adjuntará información sobre el estado actual de la edificación de la *Parcela 1* señalando la superficie de sus plantas y relacionando el uso y el perfil. Igualmente, se especificará en la ordenanza particular de esta parcela que, aún estando consolidada la edificación y superficie de techo actualmente existente, se permite un incremento de la edificabilidad urbanística en lo referente al número de viviendas máximo permitido.

3. Se analizarán las rasantes de las *Parcelas 2 y 3* de tal forma que se aterrace el terreno más progresivamente, tal y como se ha ejecutado en las parcelas colindantes ya ejecutadas del ámbito Mendibil-Eloy Iglesias.

Con relación al zócalo propuesto, se rebajará su altura para lograr una mayor homogeneidad con el zócalo existente en las parcelas colindantes y al que se une en medianera.

En cuanto al perfil, se justificará que se pueda elevar el perfil máximo (Zócalo+3+BC) en puntos singulares de la edificación.

EXPEDIENTE: 2007PLES003

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

**“En relación**

**con el expediente nº 2007PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana en la parcela residencial, Villa Miren Nekane, entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi.**

**Resultando los siguientes hechos:**

-Se formula por D. José M<sup>a</sup> Recarte Freijo, el Plan Especial de Ordenación Urbana en la parcela sita entre las calles Gudari 14 y Almirante Arizmendi 19, en la que existe la edificación MIREN NEKANE.

-El *Plan General* vigente para el ámbito de ordenación del presente *Plan Especial* establece las siguientes determinaciones urbanísticas:

***Suelo urbano consolidado, calificación de Residencial colectiva en parcela grado 5: RP-5***

*Condiciones de Aprovechamiento:*

*Edificabilidad sobre Parcela Neta:* 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
*Superficie máxima contruida:* 750 m<sup>2</sup>c

*Condiciones de Parcela:*

*Parcela mínima:* 500 m<sup>2</sup>s  
*Frente máximo:* 40 m.  
*Frente mínimo:* 20 m.  
*Fondo máximo:* --- m.  
*Fondo mínimo:* 25 m.

*Condiciones de Edificación:*

*Alineaciones:* Polígono de movimiento  
*Ocupación máxima:* 25 %  
*Ocupación adicional (usos complementarios):* ≤ 25 m<sup>2</sup>c  
*Retiros mínimos:* a fachada ≥ 5 m.  
a laterales ≥ 4 m.  
al fondo ≥ 5 m.  
*Separación entre la edificación:* ≥ 8 m.  
*Altura máxima (plantas = 3+BC):* ≤ 10 m.  
*Garajes:* SI  
*Vuelos:* SI

Sótanos: SI  
Semisótanos: SI  
Pendiente de cubiertas máxima: 40 %

**Observaciones:**

*Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.*

*Se permiten las cubiertas planas.*

El art. 4.4.2.2. de las Ordenanzas, establece que *el número de viviendas máximo autorizable en cada una de las parcelas —o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida— se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base al siguiente tamaño promedio mínimo:*

*Parcelas RP: 110,00 m<sup>2</sup>(t).*

**Considerando los siguientes argumentos:**

-El objeto del presente Documento es regular no sólo la disposición del aprovechamiento lucrativo de la citada parcela residencial en la que existe un aprovechamiento, Villa Miren Nekane, sino que se modifica la calificación pormenorizada de parte de la parcela residencial RP-5 como vial público (acera) en el frente de la c/ Arizmedi.

Y ello con el objeto de dar continuidad peatonal y espacial a la calle en este punto. Ese tramo de acera será el engarce necesario entre lo ya ejecutado por los promotores del *ámbito 5.2.12: Mendibil-Eloy Iglesias* y lo que próximamente se ejecutará a cargo de los promotores del *ámbito 5.2.06: Almirante Arizmendi* (responsables de la prolongación de la calle hasta enlazar con la c/ República Argentina).

Además como seguidamente se recoge deberá calificarse asimismo como vial otra parte de la parcela para que la definida en el Plan como PARCELA 2 tenga frente a espacio público con unas condiciones adecuadas.

El Plan prevé:

	Superficie.	% Ocup.	Edifi.max.s/rste.	Nº máx. viv.	Nº pzas aparc.
Parcela 1 Miren Nekane:	770 m <sup>2</sup> s	28,57 (220 m <sup>2</sup> s)	635,52 m <sup>2</sup> c	6	12
Parcela 2:	770 m <sup>2</sup> s	28,57 (220 m <sup>2</sup> s)	635,52 m <sup>2</sup> c	6	12
Parcela 3:	685 m <sup>2</sup> s	32,10 (220 m <sup>2</sup> s)	635,52 m <sup>2</sup> c	6	12
<b>TOTAL</b>	<b>2.225 m<sup>2</sup>s</b>	<b>27,70* (660 m<sup>2</sup>s)</b>	<b>1.906,56 m<sup>2</sup>c</b>	<b>18</b>	<b>36</b>

\*Porcentaje bruto sobre superficie de la parcela inicial -2.383,20 m<sup>2</sup>s.



Se consolida el aprovechamiento residencial de la villa Miren Nekane permitiendo que a su vez, en la misma se dispongan 6 viviendas. **Sin embargo deberá especificarse en el Plan que el actual aprovechamiento de la parcela 1 se consolida, no el nº de viviendas existentes ya que en caso de sustitución de la edificación existente se ordena su aprovechamiento de acuerdo con dichos parámetros.**

Sin embargo, para que la propuesta sea válida **debe redefinirse la ordenación para que la parcela 2 formalice su frente a un espacio público con unas condiciones mínimas.**

Asimismo, el número de viviendas planteado es superior al permitido por el *Plan General* vigente -17 uds- y el índice de ocupación de parcela es superior al 25 % que señala la Ordenanza RP-5 , **por lo que deberá corregirse el Plan en estos aspectos.**

Asimismo, el fuerte desnivel de la parcela obliga al aterramiento del terreno soporte de las edificaciones, fijándose nuevas rasantes que, aunque se justifican en relación con las edificaciones colindantes, se resuelven con tres plataformas con un salto de 4,5 m entre cada una de ellas. Esta diferencia de nivel se considera excesiva, más si se tiene en cuenta que la solución de la parcela colindante con la que ha de dialogar en escala espacial, se resuelve con escalones de menor altura. Las edificaciones se van apoyando en la ladera escalonándose en semisótano y la altura del zócalo, base para el primer frente edificado, tiene menor altura.

En cuanto al perfil, no se justifica que se pueda elevar el perfil máximo (Zócalo+3+BC) en puntos singulares de la edificación.

*-De acuerdo con lo dispuesto en la Ley autonómica 2/ 2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Disposición Transitoria Segunda, los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación no adaptados totalmente a la presente ley, que se formulen y aprueben inicialmente con posterioridad a su entrada en vigor, deberán adecuarse en su totalidad a lo establecido en ella para dichos planes e instrumentos.*

**Si bien, debe tenerse en cuenta el resto de disposiciones transitorias por lo que se refiere a los planeamientos pormenorizados, de forma que:**

#### **-Reserva de estándar para Vivienda sometida a algún régimen de protección pública**

Tal y como se determina en la Disposición Transitoria Cuarta, se exime del cumplimiento del nuevo estándar porque la ordenación pormenorizada desarrolla la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994.

#### **-Estándar de Dotaciones locales**

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta, el cumplimiento de las dotaciones locales establecidas legalmente será exigible para los planes de ordenación pormenorizada que no cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

No obstante lo anterior, la *Ley 2/2006* no ha regulado la cuantía de los citados estándares cuando el suelo es urbano no consolidado, caso en el que nos encontramos ya que lo remite a un posterior reglamento, que a fecha de hoy en día aún sigue sin aprobarse.

En consecuencia, y en tanto reglamentariamente no se definan los nuevos estándares, se consideran aplicable las determinaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

El artículo 84 de este texto establece que los planes especiales de reforma interior contendrán aquellas determinaciones que sean adecuados a los fines que se persiguen, a las características de las operaciones previstas y como mínimo los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar elación con la reforma.

A este respecto, dado el objeto del Plan no procede el cumplimiento de estándares de dotaciones locales.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera y en el artículo 11 de la *Ley 2/2006*, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el suelo comprendido en el ámbito se considera *suelo urbano no consolidado* por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

En consecuencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la misma *Ley*, los propietarios tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela. Por lo que en la *parcela 1* se tendrá en cuenta para esta cesión la edificabilidad urbanística existente que se consolida.

Los terrenos comprendidos en el área se consideran como una actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la *Ley 2/2006*, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Actuación en la que sólo hay que realizar obras complementarias en los términos establecidos en el artículo 195 de la misma.

-El artículo 84 de la misma *Ley* establece 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 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.

-Asimismo hay que tener en cuenta lo dispuesto en la Ley estatal de Suelo, *Ley 8/2007*, de 28 de mayo

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

**HE RESUELTO**

***1º.-Admitir a trámite el Plan Especial de Ordenación Urbana en la parcela residencial, Villa Miren Nekane, entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi.***

***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 en la parcela residencial , Villa Miren Nekane, entre las calles Gudari y Almirante Arizmendi, con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.***

***3º.- Someter el expediente a información pública con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, por plazo de veinte días, a partir de la última publicación.”***

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Irun, a ..... de ..... de 2007

EL SECRETARIO,

---

**D. Juan Mari RECARTE FEIJO**  
Santiago, nº 41 – 3º D  
20304 IRUN

## ANEXO

4. En lo referente a las condiciones de parcela, se cumplirán las Ordenanzas del Plan General vigente de tal forma que el pasaje peatonal existente entre ambas calles (Gudari y Almirante Arizmendi) se formalice con condiciones mínimas de sección de un espacio público, al haberse convertido en el frente de fachada de la Parcela 2. Para esto, la anchura del callejón deberá ser al menos de 3,5 m., lo que obliga a que las tres parcelas ahora ordenadas están obligadas a ceder la parte correspondiente de suelo.

Igualmente, se indicará en las ordenanzas particulares de las tres parcelas el índice de ocupación de las mismas.

5. En lo referente a la edificabilidad sobrerasante que se ordena, se cumplirán las Ordenanzas del Plan General vigente, de tal forma que se asigne el número máximo de viviendas conforme al art. 4.4.2.2.

Asimismo, se adjuntará información sobre el estado actual de la edificación de la *Parcela 1* señalando la superficie de sus plantas y relacionando el uso y el perfil. Igualmente, se especificará en la ordenanza particular de esta parcela que, aún estando consolidada la edificación y superficie de techo actualmente existente, se permite un incremento de la edificabilidad urbanística en lo referente al número de viviendas máximo permitido.

6. Se analizarán las rasantes de las *Parcelas 2 y 3* de tal forma que se aterrace el terreno más progresivamente, tal y como se ha ejecutado en las parcelas colindantes ya ejecutadas del ámbito Mendibil-Eloy Iglesias.

Con relación al zócalo propuesto, se rebajará su altura para lograr una mayor homogeneidad con el zócalo existente en las parcelas colindantes y al que se une en medianera.

En cuanto al perfil, se justificará que se pueda elevar el perfil máximo (Zócalo+3+BC) en puntos singulares de la edificación.