

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2289
(Texto: 2010PLES0004)

En relación

Con el expediente n° 2010PLES0004 relativo a la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.1.06 (Curtidores, 15)

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de abril de 2009, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.1.06 CURTIDORES, 15 promovido Laurobia SL.

El Plan Especial tiene por objeto modificar la calificación pormenorizada de la parcela finca "Markos Enea" así como establecer las alineaciones y rasantes.

El Plan General recogía las siguientes calificaciones para la citada la parcela:

-RP-6 Residencial en Parcela de grado 6.

-LJ Espacios Libres jardines.

El Plan Especial mantiene la calificación de la zona LJ y modifica el resto de determinaciones con estas dos nuevas calificaciones:

-RB.- Residencial en Bloque.

-RK.-Residencial Espacio Libre privado con aprovechamiento bajo rasante.

-No obstante, por la propiedad se formula una Modificación del Plan Especial vigente.

Considerando los siguientes argumentos:

-El objeto de la *Modificación de Plan Especial* es cambiar las determinaciones urbanísticas relativas a la zonificación y condiciones de edificación de la edificación Markos-Enea con el objetivo de consolidar en su estado actual dicho edificio residencial que queda fuera de ordenación con el Plan Especial vigente.

Y ello por cuanto según se recoge en el Proyecto:

Los objetivos urbanísticos que entonces se fijaron como determinantes para la zonificación pormenorizada traían como primera causa la necesidad de considerar

para la parcela Markos-Enea (sita en c/Curtidores 15 y calificada por el Plan General como RP) la calificación RB, al entender que urbanísticamente tiene las mismas características que el resto de las edificaciones del entorno del barrio Lapice en el que se ubica.

Partiendo de tal premisa, se pasaron a analizar las condiciones de edificación de la citada parcela residencial, de tal forma que el Plan Especial determinó como necesario el derribo de la actual edificación, entendiendo que la reedificación era obligada para alinear la fachada que da a la c/Arturo Campión con la edificación residencial colindante, a diferencia de la casa actual que se coloca a una cota superior a la de la acera pública y con unas alineaciones no paralelas a dicho viario.

Asimismo, esa ordenación permitía liberar al sur de la finca el terreno calificado por el Plan General como jardín público. Esta cesión para jardín público permitía dar una nueva dimensión pública al callejón que une Arturo Campión con la Avda. Elizatxo.

El Plan Especial no fue promovido directamente por la propiedad sino por un tercero quien, en su momento, inició contactos con los propietarios de Markos Enea con el objeto de ser ellos los responsables del derribo y nueva edificación residencial. Sin embargo, el acuerdo entonces iniciado con los residentes de Markos-Enea no ha culminado en ningún compromiso concreto, de tal forma que es imposible acometer la reedificación que se propuso desde el Plan Especial, sin que haya expectativas reales de que se reactive, dada la actual coyuntura de crisis financiera-inmobiliaria.

En todo caso, la imposibilidad cierta de reedificar Markos-Enea con las condiciones de edificación fijadas en el PEOU ha dejado a los residentes de las actuales viviendas en una situación de indefensión. Y esto es porque, a resultas del Plan Especial, el edificio ha quedado fuera de ordenación y ahora se ven imposibilitados a acometer las obras de reforma que necesita la edificación.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, se considera procedente atender la petición de los propietarios de Markos-Enea, en el sentido de consolidar la edificación y, para ello, modificar las condiciones de zonificación y edificación de la parcela residencial RB en la que se asienta, respetando el resto de las determinaciones del vigente *Plan Especial* en los mismos términos con los que se aprobó.

Asimismo, se considera justificada urbanísticamente la consolidación del citado edificio, por cuanto que, aunque no esté alineado con la edificación colindante, el tejido urbano en el que se inserta está constituido por edificaciones aisladas que no aportan una imagen homogénea al frente de calle, de tal forma que la continuidad visual de la calle, en este caso, no sólo tiene relación directa con la fachada.

Así con la Modificación se propone:

- 1.- **Redefinir la calificación pormenorizada de la parcela residencial RB**, para que sea coincidente el solar de la casa con la parcela calificada RB.
- 2.- **Modificar la calificación pormenorizada del terreno sobrante de Markos-Enea**, pasando de RK a RL.
- 3.- **Mantener la calificación pormenorizada LJ en su superficie y forma**. Asimismo, mantener la obligación de la cesión al Ayuntamiento de esa superficie de Espacios Libres Jardines.

En consecuencia, se mantiene la calificación pormenorizada RB del vigente Plan Especial, si bien ahora ajustada a la huella actual del edificio. Asimismo se mantiene la cesión de la superficie destinada a dominio público.

El Proyecto contiene una ponderación razonada de la propuesta en relación con los intereses y necesidades públicos y privados a que debe sujetarse el ejercicio de la potestad de ordenación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Finalmente señalar que se mantiene la categorización de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la materializada, constituyendo una actuación de dotación.

-El artículo 104 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Los parámetros que se modifican son de ordenación pormenorizada por lo que cabe su modificación a través del presente Plan Especial.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aceptar la formulación de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.1.06 (Curtidores, 15), 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 la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.1.06 (Curtidores, 15).

3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, y notificación individualizada.

4º.-El acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, licencias o autorizaciones en el ámbito del Plan por plazo de un año. La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que ha sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.

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

Irun, a 26 noviembre de 2010.

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

