

**RESOLUCION DE ALCALDIA N° 1393** .....
   
 (Texto: 2012PLES0005)

**En relación con el expediente nº 2012PLES0005 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 7.2.05: ERMITA.**

**Resultando los siguientes hechos:**

- Promovido por Lurra Promoción y Gestión SL, se presenta para su tramitación, el presente Plan Especial que tiene por objeto modificar el tipo de ordenanza vigente para la ordenación residencial, ordenando asimismo las alineaciones, rasantes y perfiles normativos correspondientes.

- Viene referido al ámbito de intervención urbanística 7.2.05 ERMITA.

**-El Plan General vigente** le otorga la calificación Global de RESIDENCIAL ( R), con un aprovechamiento edificatorio de 1800m<sup>2</sup>c y un número máximo de 20 viviendas. Prevé su desarrollo a través de un estudio de Detalle. Y fija la calificación pormenorizada siguiente:

**3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA**

**CALIFICACION PORMENORIZADA**

RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP)  
 Aprovechamiento edificatorio  
 Nº máximo de viviendas  
 VIARIO URBANO LOCAL (VL)  
 ESPACIOS LIBRES PEATONALES (LL)

Superficie 1.839 m<sup>2</sup>s  
 1.800 m<sup>2</sup>c  
 20  
 Superficie 60 m<sup>2</sup>s  
 Superficie 198m<sup>2</sup>s

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION**

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

No se permite el uso comercial, destinándose la planta baja de la edificación para vivienda u otros usos auxiliares.

**PARAMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACION**

Perfil máximo PB+3

El perfil máximo se ajustará a la topografía de la parcela, reduciéndose en la parte alta de la misma.

**CONDICIONES PARTICULARES DE GESTION**

Actuación Sistemática

La ejecución del presente ámbito se realizará mediante la "Unidad de Ejecución" 720500, que incluye la totalidad del suelo delimitado en el presente ámbito de intervención urbanística.

Se establece el "Sistema de Compensación" para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución.

-Actualmente se plantea modificar determinaciones de carácter pormenorizado, no habiendo prosperado anteriores propuestas según consta en el expediente.

-Y todo ello manteniendo la edificabilidad permitida por el Plan General y creando un menor número de viviendas.

Se trata básicamente de modificar el tipo de ordenanza aplicable a la parcela, de RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP) a RESIDENCIAL UNIFAMILAR ADOSADA (RD)

**Considerando los siguientes argumentos:**

*-Analizada técnicamente la propuesta, y gestionados diferentes aspectos de la misma, se ha considerado conveniente atender la petición de los promotores, en el sentido de ordenar este encuentro de la ladera con la c/Ermita con una nueva tipología de vivienda de baja densidad (unifamilares adosadas).*

*Para ello, resulta necesario modificar las condiciones de zonificación y edificación de la parcela residencial RP definida en el vigente Plan General, manteniendo la edificabilidad allí permitida y creando un menor número de viviendas*

*Asimismo, se considera justificada urbanísticamente la ordenación propuesta, por cuanto el tejido urbano en el que se inserta está constituido por edificaciones aisladas, siendo la fachada frente de calle la que otorga la imagen homogénea urbana que se pretende, estando la continuidad visual de la calle garantizada.*

- El proyecto presentado, ordena dos volúmenes edificatorios alineados de acuerdo a los edificios nº 24-26 y 28-30 de la c/Ermita. El primero y dando frente a la citada calle, recoge la alineación del fachada oeste del edificio nº 1, con una longitud e 28,40 metros de largo y 11,00 metros de fondo, mientras que el segundo se desarrolla en la parte alta de la parcela, sin recoger esa alineación, con 36,40 metros de largo y 11,00 metros de fondo.

-No obstante, deberá corregirse del Documento algunas determinaciones tal y como se señala en el **Anexo adjunto**.

-Los artículos 69, 70 y 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determinan que los planes especiales podrán utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general. Que la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general. Y que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Y que los planes especiales de ordenación urbana no requieren informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

-El artículo 84 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la



administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

-También el artículo 95 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.

-Y el artículo 85.3 de la Ley 1/2006, precepto desarrollado por el artículo 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la citada Ley, regula la suspensión de licencias y otras autorizaciones.

-El artículo 32 del citado Decreto 105/2008, de 3 de junio, establece la documentación mínima para el trámite de información pública del planeamiento, recogiendo lo dispuesto en el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren. Si estas fueran sustanciales se redactará un nuevo texto refundido del plan que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

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

### HE RESUELTO

**1º.- Aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 7.2.05: ERMITA, promovido por Lurra Promoción y Gestión SL. 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 el ámbito 7.2.05: ERMITA.**

**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.

Irún, 22 agosto de 2012.

EL ALCALDE,

Ante mi

LA SECRETARIA GENERAL,



## ANEXO

1. Deberá acreditarse la conformidad de la propiedad a la propuesta planteada con la mayoría suficiente para emprender la gestión del ámbito.
2. Deberá redefinirse la delimitación del ámbito para excluir la propiedad privada con destino a espacios libres (LL) que se corresponde con las escaleras comunitarias de acceso a las edificaciones de nº 24-26 y 28-30 de la c/Ermita.
3. Se estudiará el remate de la esquina oeste del bloque propuesto junto a la calle Ermita al objeto de valorar las visuales existentes desde la calle Santa Elena.
4. Deberá definirse el perfil normativo a mayor escala, regulando la altura de los diferentes elementos constructivos y de las edificaciones propuestas, los puntos de referencia para las referidas alturas y el cierre de la parcela a la calle de acuerdo con el definido por la parcela contigua.
5. Se establecerá como determinación de ordenación pormenorizada la edificabilidad máxima bajo rasante.
6. Se concretarán en el presente planeamiento todos aquellos aspectos de la ordenanza que tienen un carácter general o que se remiten a un nuevo planeamiento pormenorizado.
7. El Plan Especial categorizará el suelo como **Suelo Urbano No Consolidado** *“por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente”*, definiendo una actuación de dotación. Y por tanto, además de la cesión del 15 % del incremento de su edificabilidad ponderada respecto a la previamente materializada, precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.