

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 3586**  
**(Texto: 2007PLES0005)**

**En relación**

**con el expediente n° 2007PLES0005 relativo al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 8.1.07: GAZTELUZAHAR**

**Resultando los siguientes hechos:**

-La Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 21 de febrero de 1973 acordó aprobar del Plan Parcial de los subpolígonos 1, 3 y 5 del Polígono 58.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión plenaria celebrada el 1 de febrero de 1974, acordó aprobar el Proyecto de Reparcelación, inscribiéndose las parcelas resultantes a nombre de sus respectivos titulares en el Registro de la Propiedad.

Don José M<sup>a</sup> Goiburu era propietario de la totalidad, hoy , en parte, de la parcela III-C y parte de las parcelas II-E y I-A, del citado Proyecto de Reparcelación.

Este Proyecto de Parcelación fue modificado, con fecha 27 de julio de 1979, al objeto de posibilitar la división de la parcela V-B en tres subparcelas.

Posteriormente, en el año 1978, el Ayuntamiento promueve una modificación del Plan Parcial al objeto de proteger el entorno de las ruinas del castillo de "Gazteluzahar". Esta modificación fue aprobada inicial y provisionalmente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesiones celebradas el 15 de marzo y el 6 de julio de 1.978, remitiéndose a la Comisión Provincial de Urbanismo, donde se aprueba por silencio administrativo.

Esta modificación afecta a las parcelas IV-A y III-C del Proyecto de Reparcelación, trasladando parte del volumen edificable de la IV-A, dada su proximidad a las ruinas de Gazteluzahar, a la parcela III-C.

Por ello, y con fecha 19 de septiembre de 1984, se otorga Acta de Protocolización del acuerdo del Ayuntamiento de fecha 20 de julio del mismo año, por el que se modifica el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con la mencionada modificación del Plan Parcial.

Con fecha 22 de mayo de 1986 se presenta en el Ayuntamiento por José M<sup>a</sup> Goiburu, en Estudio de Detalle de las parcelas III-C y II-E, sin que este fuese tramitado, al elaborarse un Convenio Urbanístico que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de abril de 1987. Este Convenio establece, entre otros, los siguientes compromisos:

- Don José M<sup>a</sup> Goiburu renunciaba al volumen que le correspondía en la parcela I-A de su propiedad. Dicho volumen se cedía al Ayuntamiento, no pudiendo ser ejecutado por este ni por un tercero.
- El Ayuntamiento se comprometía a tramitar la modificación Puntual del Plan Parcial, adaptando la ordenación de las parcelas II-E y III-C a las previsiones del Avance de las Normas Subsidiarias.
- Por último, el Ayuntamiento se comprometía a conceder licencia urbanística de forma inmediata, condicionándose la renuncia del volumen señalado a la efectiva concesión de la licencia.

Por ello, el Ayuntamiento Pleno, en la misma sesión plenaria de 10 de abril de 1987, acordó aprobar inicialmente la Modificación del Plan Parcial del Polígono 58, en el ámbito de las parcelas II-E, III-C, IV-A y Zona Escolar. Este expediente fue sometido a información pública si bien no fue aprobado provisional ni definitivamente.

Igualmente, y con fecha 27 de mayo de 1987, la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder a José M<sup>a</sup> Goiburu, de acuerdo con las determinaciones de la Modificación del Plan Parcial, licencia de construcción de 81 viviendas, bajos comerciales y garajes en las parcelas III-C y II-E, con un plazo de ejecución de la obra de 2 años. De esta licencia han sido ejecutadas 24 viviendas, habiendo quedado pendientes de ejecución, el resto, con un total de 57.

Dado que el Ayuntamiento es propietario del 2,99843 % de la parcela II-E objeto de la licencia, y esta participación no se había tenido en cuenta en la firma del Convenio Urbanístico, la Comisión Municipal de Gobierno, con fecha 27 de junio de 1987, acordó permutar esta participación con la equivalente al 1,88901% de José M<sup>a</sup> Goiburu en la parcela I-A de forma que Don José M<sup>a</sup>. Goiburu obtuviera el 100% de la parcela II-E y cediera al Ayuntamiento el resto de la parcela I-A.

Esta permuta no llegó a formalizarse en escritura pública ni tampoco fue cedida el resto de la participación en la parcela I-A, al paralizarse las obras objeto de la mencionada licencia.

El vigente Plan General incorporó las determinaciones urbanísticas de la "Modificación de Plan Parcial del Polígono 58, subpolígonos 1, 3 y 5, parcelas II-E, III-C, IV-A y Zona Escolar", aprobado inicialmente, definiendo el ámbito de ordenación urbanística 8.1.07 GAZTELUZAHAR.

Este ámbito coincide con el del Plan Parcial, por tanto comprende una zona ya edificada ( antiguas parcelas IV-A ( 38 viv.) y parte III-C ( 24 viv.) con un total de 62 viv. que consolida el Plan General y otra sin edificar, parcela II-E y resto II-C, con 85 viviendas.  
En total  $62 + 85 = 147$  viviendas en el ámbito 8.1.07.

(El Plan General establece un incremento de 28 viviendas respecto del Plan Parcial ya que según éste restaba por ejecutar 57) ( $57 \text{ viv} + 28 \text{ viv} = 85 \text{ viv}$ )

El objetivo del Plan General es reordenar esta última zona mejorando los accesos al centro escolar existente.

El Plan General no establece determinaciones de ordenación pormenorizada remitiéndose a lo establecido en dicho planeamiento.

En cuanto al **Régimen Urbanístico General** del ámbito 8.1.07 GAZTELUZAR se establece:

Superficie total ámbito: Zona uso Residencial (R) .....	25.680 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento edificatorio .....	13.147 m <sup>2</sup> c
Número máximo de viviendas.....	147 uds.
Area de Reparto.....	ARDE 8.1.07
Aprovechamiento Tipo.....	1,539 m <sup>2</sup> c utc/m <sup>2</sup> s (RB)
Clasificación del suelo.....	Urbano
Planeamiento de desarrollo .....	Modificación Plan Parcial
Programación.....	En ejecución

Por otra parte, el Plan General define el ámbito de intervención urbanística **8.1.12:HARROBIETA** con el objetivo de la creación de una Zona Verde en la parte más alta del antiguo Polígono 55.

**Se califica globalmente como RESIDENCIAL y de manera pormenorizada como JARDINES URBANOS.**

**Es un sistema Local a expropiar en suelo urbano.**

En este ámbito existen 625 m<sup>2</sup>s que pertenecen a la antigua parcela I-A del polígono 55 del Sr. Goiburu.

### **Considerando los siguientes argumentos:**

El presente Plan Especial tiene por objeto reordenar las parcelas que se encuentran sin edificar y redistribuyendo de manera pormenorizada nuevamente el aprovechamiento pendiente de ejecutar respecto al establecido en el Plan Parcial cuyas determinaciones pormenorizadas habían sido incluidas en el Plan General. No obstante, deberá corregirse el Plan en función de lo especificado en Anexo I.

-El artículo 70 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes especiales podrán utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los planes de ordenación pormenorizada que se formulen y aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley deberá adecuarse a lo establecido en ella para dichos planes en cuanto a las determinaciones y procedimiento.

-El mismo artículo 69 de la citada Ley 2/2006, determina 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.

En estos términos el Plan Especial contiene:

### **La calificación pormenorizada**

Equipamiento Escolar (EE-17: Gazteluzar)  
Espacio Libre. Jardines Urbanos (LJ)  
Espacio Libre Peatonal (LL)  
Espacio Libre aprov. Bajorasante (LK)  
Viario Urbano Local (VL)  
Viario Aparcamiento (VP)

Residencial en bloque (nuevas parcelas) (RB)  
Residencial en bloque (parcelas consolidadas) (RB)

Asimismo contiene las normas urbanísticas y resto de documentos con arreglo a su objeto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la citada Ley.

-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, 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 y no han transcurrido dos años desde la entrada en vigor de la ley.

#### **-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 en cuanto a la zona no edificada) 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 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, se justifican las dotaciones de acuerdo con el objetivo establecido en el Plan Especial, si bien las zonas de dominio público no serán inferiores a las actualmente existentes

-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, la parte del suelo ya edificado que se consolida es suelo urbano consolidado y el resto, se categoriza como *suelo urbano no consolidado* por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente.

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 se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela.

Al respecto hay que señalar que el documento no categoriza el suelo, determinación que es preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 2/2006. Como lo es también la delimitación de la actuación.

En el Documento se define en una parte como actuación integrada y en otra como aislada dado que el importe de las obras de urbanización es inferior al 5% de las obras de edificación.

La actuación en el suelo que resta por edificar debe calificarse como Actuación de Dotación por tratarse de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística y precisar sólo de obras de urbanización complementarias, sin perjuicio de que se requiera regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

Por otra parte el documento contiene una propuesta de compensación en cuanto a la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico por la zona destinada a ESPACIOS LIBRES en el ámbito HARROBIETA. en base a los antecedentes anteriormente expuestos y a una propuesta de Convenio ( 1997) que incorporan al Plan Especial.

Esta propuesta de Convenio Urbanístico no llegó a aprobarse por lo que no puede formar parte del Plan.

El Plan Especial como documento de ordenación no debe regular la forma del cumplimiento de los deberes que tienen los propietarios.

Por tanto, en la normativa del Plan y en cuanto al apartado de la patrimonialización de los aprovechamientos debe recogerse las determinaciones legales al respecto, sin perjuicio de que en la fase de ejecución y en base a los mecanismos que establece la Ley 2/2006 y a los antecedentes existentes, se estudie la articulación de la compensación de la cesión del aprovechamiento urbanístico derivado de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que los planes especiales se formularán, 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 de la Ley 2/2006, 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.

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.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o 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.-Admitir a trámite el Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito 8.1.07 GAZTELUZAHAR.***

***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 8.1.07 GAZTELUZAHAR con sujeción a las condiciones que figuran en anexo II 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, 5 diciembre de 2007**

**EL ALCALDE,**

Ante mi  
**EL SECRETARIO,**

## ANEXO I

### ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

En resumen, el objeto del presente *Plan Especial* es el de reordenar las parcelas que se encuentran sin edificar y redistribuir su aprovechamiento pendiente de ejecutar conforme a unas nuevas Condiciones de Edificación (alineaciones y rasantes) para las parcelas residenciales.

Las condiciones relativas al aprovechamiento total del área y al resto de las determinaciones urbanísticas que han sido ya ejecutadas no son objeto de definición. Así, las dos edificaciones residenciales existentes en el ámbito quedan expresamente consolidadas con el *Plan Especial* con los mismos parámetros urbanísticos que permitieron en su momento su licencia. Del mismo modo, se consolida el uso escolar del Colegio Gazteluzahar.

#### **-Ambito de actuación**

El *Plan Especial de Ordenación Urbana* delimita una superficie de 25.680 m<sup>2</sup>s, coincidente con la recogida en el *Plan General* vigente.

La superficie privada inicial es de 8.549,30 m<sup>2</sup>s según plano *I.03: Parcelario de Estado Actual. Idea de propiedades*, incluida como tal la propiedad municipal de carácter patrimonial del 3% en proindiviso de la parcela identificada con el número 1 y con 1.839,30 m<sup>2</sup>s.

Igualmente, dentro de la propiedad privada se ubican las dos parcelas residenciales que el *Plan Especial* consolida en todos sus parámetros urbanísticos con el estado actual de sus edificaciones: aprovechamiento, uso, forma y superficie. Estas cuentan con 8 portales consecutivos en su numeración, esto es, c/José Mari Iparraguirre 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 y 34. Por tanto, la superficie privada con derecho al nuevo aprovechamiento ahora ordenado se reduce a 3.534,30 m<sup>2</sup>s

Sin embargo, se ha producido un error en el plano parcelario al no identificarse separadamente la finca a la que pertenecen los nº 20 y 22, que no son propiedad del Sr. Goiburu sino de la Comunidad de los propietarios de dicha edificación.

El resto del suelo es de uso y dominio público (17.130,70 m<sup>2</sup>s). Se incluye el recinto escolar del Colegio Gazteluzar dónde parte de un patio de recreo y deporte queda fuera de ordenación. Este patio se sitúa sobre el recinto de las ruinas del Castillo Gazteluzar, un área de valor arqueológico-histórico y que ha de tener un tratamiento de especial protección (ya el *Plan General* no lo incorporó al uso escolar y por eso no consideró esta superficie de patio como perteneciente a la *Parcela EE-17*).

Igualmente, queda fuera de ordenación el aparcamiento existente, sin que la presente ordenación haya estudiado la repercusión de su desaparición.

#### **-Ordenación propuesta**

Tal y como se ha apuntado anteriormente y en lo referente al aprovechamiento lucrativo, el *Plan Especial* consolida dos parcelas residenciales y ordena una nueva distribución para el aprovechamiento aún pendiente de ejecutar en el ámbito. Esto es, en cumplimiento con los criterios y objetivos del *Plan General* vigente:

**a).- Consolidación de la edificación existente.**

Los ya citados 8 portales de la calle José M<sup>a</sup> Iparraguirre quedan consolidados con sus parámetros actuales de aprovechamiento y superficie y forma de parcela. Se denominan RB-5 y RB-6 y quedan fuera del Area de Actuación Integrada.



Igualmente, queda consolidada la edificación del *Colegio Gazteluzar*, pero la superficie calificada como escolar, aún siendo ligeramente superior a la definida en el *Capítulo 4.26* de las *Normas Urbanísticas* del vigente *Plan General* (7.365 m<sup>2</sup>s ahora), es menor que la ocupada actualmente por el colegio. Esto responde a que parte de uno de los campos de deporte se califica de Espacios Libres, superficie necesaria para la protección de la ruinas de *Castillo Gazteluzar*, bien de patrimonio cultural dotado de protección.

**b).- Completar la edificación de la c/José Mari Iparraguirre 20, 22.**

Para ello, se propone una nueva edificación (RB-1) que se adose a su medianera y recoja las alineaciones definidas por ésta para colmatar la manzana. Se propone así conformar un zócalo del mismo modo que la edificación existente.

Sin embargo, resulta extraño el “bucle” que hace la c/José Maria Iparraguirre al no seguir una directriz recta, circunstancia que debería ser analizada más en profundidad si se quiere dar continuidad espacial a la plaza Julio Caro Baroja, espacio público peatonal que remata la visual de la calle José Maria Iparraguirre.



En la Memoria (pág14) se afirma todo lo contrario a lo señalado anteriormente, entendiendo la técnico que suscribe este informe que el espacio público generado al lado de la plaza tiene mayor calidad urbanística, mejor orientación y permite una mayor imbricación con el entorno edificado. No es defendible generar un espacio público separado de otro existente cuando se pretende unirlos con un *paso de peatones elevado* o una *zona de coexistencia*.

**c).- Facilitar un acceso peatonal al colegio a través de la futura edificación residencial, en conexión con el espacio formulado en el ámbito 8.1.06: Iparraguirre.**

Además del que se adosa a la edificación existente, se proponen tres nuevos bloques de edificación más (RB-2, RB-3 y RB-4), los tres de igual dimensión y forma, y se escalonan progresivamente apoyados en la c/Bienabe Artía.

Esta calle se desplaza unos tres m. hacia el oeste, ensanchándose el espacio edificable entre la citada calle y el *Colegio Gazteluzar*, para mejor integrar el sistema viario, tal y como se refleja en el plano de imagen urbana del vigente *Plan General*. La nueva definición de este viario se recoge en el *Proyecto de Urbanización del vial Gazteluzar*, proyecto de iniciativa municipal y que actualmente está a la espera de su aprobación.

El acceso peatonal al *Colegio Gazteluzar* se resuelve de forma inmediata, a modo de trinchera entre las parcelas privadas del trío de bloques y la adosada a la edificación existente. Dada la pendiente existente entre el colegio y la calle José María Iparraguirre se proponen dos tramos de escaleras para salvar la mayor parte del desnivel, siendo el resto una rampa.

La solución propuesta no aparece la mejor posible, ya que no resuelve, ni relaciona directamente el tránsito peatonal entre la plaza Julio Caro Baroja y el colegio, tal y como señala el Plan General.

La nueva urbanización definida en el *Proyecto de Urbanización del vial Gazteluzar* permite la creación de una gran acera a ambos lados de la calle Bienabe Artía, por lo que parecería más lógico plantear el paso peatonal desde algún punto de la citada calle, al resultar más accesible la cota de la plataforma del colegio y así se evitarán escaleras en los accesos peatonales.

Por otra parte, el colegio ya cuenta con un acceso desde la c/José María Iparraguirre, por escaleras y al lado de los portales 20 y 22 de la citada calle. La reordenación de la parcela del colegio en el presente *Plan Especial* constituye un momento oportuno para plantear la reordenación de este acceso, acceso cuya mejora supondrá asimismo una mejor accesibilidad para la edificación consolidada.

La superficie pública final de la ordenación prácticamente es igual a la pública actual (déficit escaso de 10,70 m<sup>2</sup>s), aunque no será ésta la superficie final que se refleje en el documento de aprobación definitiva ya que ha de ser ajustada la ordenación viaria (definición con directriz recta del vial de la calle J. M<sup>a</sup> Iparraguirre) y el paso-acceso al colegio. En todo caso, la superficie pública final no podrá ser inferior a la pública inicial.

Por último, en el plano *P-02: Dominios y Usos del Suelo* se produce un error de concordancia entre calificación y dominio para el nuevo acceso al colegio, que ha quedado como LK con régimen de *dominio privado con servidumbre de uso público*. Conforme al régimen de calificación del *Plan General*, o bien es LK: doble régimen de dominio (público en superficie y privado en bajasasante), o bien es RK: dominio privado con servidumbre de uso público.

#### **-Asignación de aprovechamientos propuestos**

- Edificabilidad física lucrativa..... 13.147 m<sup>2</sup>c
- N<sup>o</sup> máximo total viviendas ..... 147 uds.

Tal y como se ha apuntado, parte del techo edificable lo absorben las edificaciones ya existentes y que consolidan sus parámetros urbanísticos conformes a la licencia que autorizó su ejecución. Así,

conforme a las licencias otorgadas en fecha se distribuye el aprovechamiento de las dos parcelas consolidadas RB-5 y RB-6, tal y como sigue:

	Nº Viv	Edificabilidad. consolidada
RB-5: 1.815 m <sup>2</sup> s	24 uds.	2.420 m <sup>2</sup> c
RB-6: 3.200m <sup>2</sup> s	38 uds.	3.834 m <sup>2</sup> c
<b>Total 5.015 m<sup>2</sup>s</b>	<b>62 uds</b>	<b>6.254 m<sup>2</sup>c</b>

Por otra parte, la edificabilidad física pendiente de ejecutar se distribuye en cuatro parcelas edificables, habiéndose establecido las edificabilidades físicas pormenorizadas para cada una de las ellas, y siendo obligatoria la elaboración de un anteproyecto de forma previa a cualquier solicitud de licencia. (Art. 30 de las *Ordenanzas del Plan Especial*):

	Nº Viv	Edificabilidad máxima
RB-1: 1.000 m <sup>2</sup> s	18 uds.	1.535,00 m <sup>2</sup> c
RB-2: 966 m <sup>2</sup> s	18 uds.	1.475,00 m <sup>2</sup> c
RB-3: 972 m <sup>2</sup> s	25 uds.	1.941,50 m <sup>2</sup> c
RB-4: 867 m <sup>2</sup> s	24 uds.	1.941,50 m <sup>2</sup> c
<b>Total 3.805 m<sup>2</sup>s</b>	<b>85 uds</b>	<b>6.893,00 m<sup>2</sup>c</b>

La totalidad de la edificabilidad física pendiente se destina al uso residencial. Se propone una planta zócalo envolvente del bajorrasante de las cuatro nuevas edificaciones y del paso-acceso al colegio, de tal forma que formalice un sótano para usos auxiliares de las viviendas y garajes. Sin embargo, no se señalado su superficie, dato que ha de ser reflejado en el *Plan Especial* conforme a la *Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo (art. 56.e)*.

Tampoco se ha indicado el número mínimo de plazas de aparcamiento a las que dará cobertura, debiendo justificarse la imposibilidad de cumplir un estándar de 2 pz/viv dentro de las parcelas edificables privadas previstas.

El aprovechamiento total coincide con el máximo permitido por *Plan General* vigente. Por otra parte, observar que no se han establecido los coeficientes de ponderación relativos a los diferentes usos tal y como determina el artículo 56.f) de la *LVSU*.

En lo referente al perfil, el bloque 1 se conforma atendiendo a las alineaciones y rasantes de la edificación a la que se adosa en medianera. Allí, la existencia del zócalo-base y el retranqueo de la fachada de las viviendas sobre éste, obliga formalmente a proponer igualmente un zócalo. La propuesta abarca tres de las edificaciones residenciales y ofrece una plataforma horizontal uniforme como base para las mismas. La cuarta edificación se resuelve también con zócalo, pero la plataforma se sitúa un metro más alto que la otra, para adaptarse a la pendiente.

Las edificaciones se proponen retranqueadas con relación al plano base del zócalo y las que dan frente a la calle J. M<sup>a</sup> Iparraguirre con planta baja y dos altas y las que dan a la c/Bienabe Artía con planta baja y tres.

Por último, no se ha señalado la edificabilidad física de la parcela de equipamiento escolar, ya que aunque el artículo 9 de las *Ordenanzas* afirme que la edificación existente está “*regulada en las presentes Ordenanzas*”, eso no es cierto, no hay ningún artículo que lo regule.

### **-Administraciones sectoriales afectadas**

Dentro del área de actuación al que se refiere el presente *Plan Especial* se encuentra la “Zona de Presunción Arqueológica: Castillo de Gazteluzar”, al estar calificado el sitio con un régimen de protección especial, por lo que se deberá dar cumplimiento a lo determinado por la *Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco*.

Igualmente, al ubicarse parte del recinto escolar del Colegio Gazteluzar (porción de un patio de recreo y deporte) sobre el recinto de las ruinas del Castillo Gazteluzar, se deberá tener presente su actual afección al uso escolar y su tramitación ante la Delegación de Educación del Gobierno Vasco.

## ANEXO II

### CONDICIONES A QUE QUEDA SUJETA LA APROBACION INICIAL.

1. Se identificará separadamente la finca a la que pertenecen los nº 20 y 22 de la c/José M<sup>a</sup> Iparraguirre que, por error se ha reflejado como de propiedad del Sr. Goiburu en el plano *I.03: Parcelario de Estado Actual. Idea de propiedades*.
2. Se estudiará la continuidad espacial de la plaza Julio Caro Baroja (ámbito 8.1.06: Iparraguirre), espacio público peatonal que remata la visual de la calle José María Iparraguirre, de tal forma que se proponga en la ordenación la calle José M<sup>a</sup> Iparraguirre con directriz recta, en continuidad con el tramo del frente edificado consolidado y al que se adosa el nuevo.
3. Se planteará el paso peatonal al *Colegio Gazteluzar* desde algún punto de la calle Bienabe Artía (en concordancia con la nueva urbanización definida en el *Proyecto de Urbanización del vial Gazteluzar*), al resultar más accesible la cota de la plataforma del colegio desde media altura de la citada calle, con el objetivo de evitar la creación de escaleras. Dicho acceso cumplirá la *Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000* que la desarrolla.

Se analizará igualmente en la ordenación una mejora en los accesos actualmente existentes al colegio desde la calle Jose M<sup>a</sup> Iparraguirre.

4. Se incorporarán al documento las determinaciones a las que se refiere el artículo 56 de la *Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo*. Así, se establecerán las edificabilidades físicas de los diferentes usos (residencial, usos auxiliares y garajes y usos compatibles), se establecerán los coeficientes de ponderación, se categorizará el suelo diferentemente como consolidado y no consolidado, concretándose para éste último la actuación como de *Dotación*, con ejecución directa de sus aprovechamientos tras regularizar las fincas con un *Proyecto de Normalización de Fincas* y cumplir con las cesiones preceptivas correspondientes.
5. En todo caso y con relación a esto último, se subsanarán los errores y contradicciones que figuran en el *Documento E*, determinándose la actuación como Si bien, hay que precisar en cuanto al régimen de ejecución, que debemos calificar la actuación como *Actuación de Dotación*, definida en el artículo 137 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio*, por incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente existente en lugar de una simple *Actuación Aislada* de las reguladas en el artículo 136 y que recoge el Documento, ya que nos encontramos ante suelo urbano no consolidado por la edificación aunque se precisan realizar obras complementarias de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 195.1

de dotación dónde se define la actuación como aislada, en contra de lo reflejado en planos (actuación integrada). Igualmente, en esta parte del documento se habla de

*Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización*, mientras que en el art. 33 de las *Ordenanzas* se habla de *Proyecto de Urbanización*.

6. Se deberá regular las Condiciones de Parcela y Edificación de la parcela escolar del Colegio Gazteluzar.
7. Se deberá analizar la repercusión de la desaparición del aparcamiento en superficie existente y que se declara fuera de ordenación, proponiendo una alternativa de ubicación a las plazas de aparcamiento público eliminadas. Igualmente, se deberá analizar el cumplimiento de un estándar de aparcamiento de 2 pz/viv dentro de las parcelas edificables privadas previstas.