

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2159**  
**(Texto: 2008PLES0002)**

**En relación**

**con el expediente n° 2008PLES0002 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.1.05 ALBERTO LARZABAL N° 8**

**Resultando los siguientes hechos:**

-El área objeto del Plan Especial está constituida por el solar sobre el que existe un edificio, denominado “Villa Urbina” sito en c/ Alberto Larzabal n° 8 con 4 viviendas.  
Se promueve por ETXE\_ALAIA SL, como único propietario.

El área está calificada por el Plan General vigente como RP-6.- parcela Villa Urbina.  
(RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP), Grado 6.)

-El presente Plan Especial tiene por objeto modificar determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan General que posibiliten la construcción de una edificación de características similares a las existentes en cuanto a la edificabilidad urbanística y al número de viviendas.

Aplicando la ordenanza a la parcela de  $280,77 \text{ m}^2$ s con una edificación (Villa Urbina) de  $235,86 \text{ m}^2$ c-, resulta que las condiciones que se fijan según la ordenanza para la edificación y la parcela no se corresponden con el estado actual de la misma.

Así, la parcela no cumple con las condiciones de parcela mínima (es menor de  $400 \text{ m}^2$ s), ni con las condiciones de configuración (frente y fondo máximo de 20 m), ya que la parcela tiene un fondo de escasamente 14 m.

En caso de reconstrucción la villa no puede ser edificada en las condiciones actuales de forma y superficie, ya que la parcela sólo dispone de un fondo de 13 m, y aplicando la separación a linderos de 4 m que dice la ordenanza, queda una franja edificable de sólo 4 m.

Asimismo, las cuatro viviendas existentes en la villa tienen superficie menor que la definida por la ordenanza ( $110 \text{ m}^2$ c/vivienda), sin que sea posible su consolidación si se aplica a la superficie  $280,77 \text{ m}^2$ s la edificabilidad  $0,90 \text{ m}^2$ c/ $\text{m}^2$ s, ya que resulta un máximo edificable de  $252,70 \text{ m}^2$ c (edificado actualmente menos:  $235,86 \text{ m}^2$ c) y eso supone un máximo de dos viviendas en contra de las cuatro que dispone actualmente.

A su vez, la ordenanza indica una ocupación máxima de parcela del 30 % ( $84,23 \text{ m}^2$ s) de la superficie total mientras que actualmente la edificación ocupa aproximadamente el 40% ( $112,18 \text{ m}^2$ s).

Por lo tanto, según lo descrito, para la consolidación de la edificación existente en la parcela actual atendiendo a la definición de sus condiciones de edificación y parcela por el vigente *Plan General*, es necesario ajustar la calificación pormenorizada de la parcela, y por ello, la modificación de determinados parámetros de la ordenanza RP-6 que es la calificación que ostenta la parcela en la que se ubica la edificación residencial Villa Urbina. Tal modificación en ningún caso implica el incremento de la edificabilidad asignada por el vigente *Plan General* para la misma ya que actualmente cuenta con una edificabilidad de 235,86 m<sup>2</sup>c y el planeamiento vigente le permite llegar a 252,70 m<sup>2</sup>c.

### Considerando los siguientes argumentos:

-El objeto del presente documento consiste en la modificación de parámetros definidos mediante ordenación pormenorizada. Parámetros referidos a la nueva definición de determinaciones de la Ordenanza RP-6 de Villa Urbina, que suponen la incorporación de las condiciones actuales de la misma a las “Condiciones de Edificación y Condiciones de Parcela”, de tal forma que queden consolidadas las actuales características de dicha edificación.

-El *Plan Especial* se refiere exclusivamente a la parcela residencial Villa Urbina con una superficie de de 280,77 m<sup>2</sup>s. La parcela privada tiene forma sensiblemente rectangular, con frente hacia la calle Alberto Larzabal y lindando el fondo con la parcela de el nº5 de la calle Curtidores.

La edificación Villa Urbina se encuentra en el nº8 de la calle Alberto Larzabal, con una cota de calle de +32,70, entre nº10 de la misma calle (Pilar enea) y una construcción anexa al nº 42 de la calle Aduana (Etxe Alai).

La construcción ocupa una superficie en planta de 112,18 m<sup>2</sup>s, con un perfil edificatorio de Semisótano, Planta Baja y Planta Primera, con dos viviendas por planta (4 en total) y con una superficie de techo de 235,86 m<sup>2</sup>c, computada según criterios del vigente *Plan General*.

-El *Plan Especial* determina que la Ordenanza RP-6 de la presente parcela modifique los siguientes parámetros atendiendo al estado actual.

	<i>Existente.</i>	<i>Plan General</i>	<i>Plan Especial</i>
<b>Parcela Mínima:</b>	280,77 m <sup>2</sup> s	400 m <sup>2</sup> s	La existente
<b>Frente Máximo</b>	20 m	20 m	20 m
<b>Fondo Mínimo</b>	13,98 m	20 m	El existente
<b>Oc Máx Parcela</b>	40%	30%	La existente
<b>Retiros Mínimos</b>			
<b>A fachada</b>	2,87 m	4 m	El existente
<b>A laterales</b>	2,27 m	4 m	El existente

<i>A fondo</i>	2,79 m	5 m	El existente
<i>Entre edificación</i>	6,50 m	8 m	El existente

-No obstante lo anterior, la ficha que se presenta en la Memoria (pág. 8) indica un índice de ocupación de parcela del 50%, lo que no se corresponde ni la realidad actual ( $112,18\text{m}^2\text{c}=40\%$ ) ni con la definida expresamente por el propio documento ( $101\text{m}^2\text{c}=36\%$ ). Por otra parte, y en relación con las condiciones de parcela, resulta contradictorio que se señale como mínima la superficie actualmente existente y que luego (art. 15) se pueda modificar la parcela mediante un Estudio de Detalle.

Asimismo, las cotas que aparecen en el plano *P02: Regulación a linderos* no coinciden con las definidas en el citado texto. Igualmente sucede en el plano *P04: Propuesta edificatoria*, dónde la altura de la edificación se propone con 9,18 m. distancia inferior a los 10 m. que se señalan en la ficha.

Por último, el perfil máximo que se menciona en art. 18 de las *Normas Urbanísticas* del documento (zócalo+3+BC) no coincide con el señalado en la ficha. Dicho artículo entra en contradicción cuando tras afirmar que es posible justificar el incremento del perfil en algún punto de la edificación, renuncia a esa posibilidad al señalar que en el caso que nos ocupa no hay ningún punto.

-En relación con el estándar de aparcamiento obligatorio que se menciona en el art. 13, recordar que no es el de 2 pzas/viv. El estándar obligatorio por el vigente *Plan General* es de 1 pza/viv, estándar que deberá justificar su cumplimiento.

-El documento señala que al tratarse de Suelo Urbano Consolidado, no debe efectuar cesiones obligatorias.

Sin embargo, resulta una diferencia de aprovechamiento que aunque mínima existe entre la edificabilidad que le atribuye el Plan General y la materializada en la parcela. Por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que desarrolla el artículo 2 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, se trata de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística por atribuirle la ordenación urbanística vigente un incremento de edificabilidad respecto a la previamente materializada.

Asimismo se debe calificar la actuación como de Dotación que según define el artículo 137 de la misma Ley son las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Los deberes a cumplimentar son además del levantamiento de la carga dotacional correspondiente según lo establecido en el artículo 3 del mismo Decreto, las que corresponda de las señaladas en el artículo 25 de la citada Ley. (cesión relativa a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en cuanto al incremento).

No se precisa del cumplimiento de otro tipo de obligaciones o estándares por el objeto del Plan y al no tratarse de una actuación integrada sino de dotación.

-El Plan General atribuye el rango de planeamiento general a las determinaciones de ordenación pormenorizada siguientes:

*El régimen básico de edificación y uso, y, dominio, asignado a los diferentes tipos de zonas de uso pormenorizado en el Título Cuarto.-Ordenanzas reguladoras de las zonas de uso pormenorizado y, el desarrollo que del mismo se realiza en el mismo título Cuarto.*

-Si bien, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el artículo 58.1 señala que las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.

-La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, establece que la regulación establecida sobre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística.

-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.

El artículo 30 del Decreto 105/2008, de 30 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que la ordenación pormenorizada integrada en el Plan General podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95,96 y 97 de la citada Ley.

-De los parámetros que se modifican se entienden que son de ordenación pormenorizada por lo que cabe su modificación a través del presente Plan Especial.

-El Plan 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.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, 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 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 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.

Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, para la publicación del anuncio.

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

### **HE RESUELTO**

***1º.-Admitir a trámite la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.1.05 ALBERTO LARZABAL N° 8.***

***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 del ámbito 6.1.05 ALBERTO LARZABAL N° 8, con sujeción a las condiciones que figuran en el ANEXO.***

***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.***

**Irun, a 26 de agosto de 2008.**

**EL ALCALDE,**

Ante mi  
**EL SECRETARIO,**

## ANEXO

1. Se rectificarán los errores de cotas que aparecen en el plano *P02: Regulación a linderos*, ya que no coinciden con las definidas en la ficha RP-6 de la Memoria (pág.8). Igualmente se corregirá el índice de ocupación de parcela del 50%, ya que no se corresponde ni la realidad actual ( $112,18 \text{ m}^2\text{c} = 40 \%$ ) ni con la definida expresamente por el propio documento ( $101 \text{ m}^2\text{c} = 36 \%$ ). Por otra parte, y en relación con las condiciones de parcela, resulta contradictorio que se señale como mínima la superficie actualmente existente y que luego (art. 15) se pueda modificar la parcela mediante un *Estudio de Detalle*.
2. Se definirá sin equívocos el perfil máximo, ya que el que menciona en art. 18 de las *Normas Urbanísticas* del documento no coincide con el señalado en la ficha. Asimismo, dicho artículo entra en contradicción cuando tras afirmar que es posible justificar el incremento del perfil en algún punto de la edificación, concluye que eso no es posible ya que para el caso que nos ocupa no hay ningún punto. Por otra parte, en el plano *P04: Propuesta edificatoria*, se determina una altura para la edificación de 9,18 m. altura que resulta inferior a los 10 m. que se señalan en la ficha.
3. Al no actuarse sobre dominio público no es necesario ni *Proyecto de Urbanización*, ni *Complementario de Obras de Urbanización*, por lo que todo el *Título Tercero de las Normas Urbanísticas* resulta contradictorio por no ser necesario todo lo que allí se contiene.
4. En relación con el estándar de aparcamiento obligatorio que se menciona en el art. 13, recordar que no es el de 2 pzas/viv. El estándar obligatorio por el vigente *Plan General* es de 1 pza/viv, estándar que deberá justificar su cumplimiento.
5. Se deberá especificar que se trata de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística por atribuirle la ordenación urbanística vigente un incremento de edificabilidad respecto a la previamente materializada. Asimismo se debe calificar la actuación como de Dotación que según define el artículo 137 de la Ley 2/2006, son las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.