

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2521
(Texto: 2008PLES0005)

En relación

con el expediente n° 2008PLES0005 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.1.06 CURTIDORES.

Resultando los siguientes hechos:

-El área objeto del Plan Especial está constituida por la parcela sita en el n° 15 de la c) Curtidores.

Se promueve por Laurobia SL.

-El área está calificada por el Plan General vigente como RP-6.- (RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP), Grado 6.) y como LJ (ESPACIOS LIBRE JARDINES)

-El presente Plan Especial tiene por objeto modificar el tipo de ordenanza aplicable a la parcela, pasando en la calificación residencial de RP-6 a RB (RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE).

Falta en el Proyecto un Plano de la calificación actual que deberá incorporarse así como el parcelario. Además la superficie residencial no podrá exceder a la zona ya calificada por el Plan General como LJ, determinación que deberá asimismo justificarse.

Asimismo, la nueva calificación **RB**, ha de limitarse a la huella de la edificación acotando los retiros a lindes de la parcela y separación a la edificación contigua. Así la superficie ocupada por el zócalo de garaje en semisótano deberá ser calificada como **RK** Residencial Espacio Libre Privado con aprovechamiento bajo rasante.

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan, deberán recoger las características de cumplimiento para cada una de las calificaciones (RB, RK, RL y LJ) , ya que, si bien, el objetivo del Plan Especial se centra en la reconstrucción del bloque edificatorio, el ámbito de ordenación regula varias parcelas.

Considerando los siguientes argumentos:

-El Documento presentado justifica que el cambio de la ordenanza se plantea por cuanto la calificación RB resulta más coherente con las posibilidades edificatorias de la parcela y de su entorno próximo, de manera que se propone una alineación acorde con las edificaciones vecinas que tienen la calificación RB.

Según se recoge en el Proyecto con la calificación actual RP_6 no se podrían cumplir ciertos parámetros (*condición de retiros a linderos así como la separación entre edificaciones*). Como quiera que se establece como criterio urbanístico unificar la ordenación con respecto a las edificaciones contiguas, se opta por establecer una nueva calificación.

El aprovechamiento urbanístico es el que actualmente le otorga el Plan General, pero la calificación RB implica un incremento de una vivienda ya que el tamaño promedio en esta calificación es menor que en la calificación RP-

El Plan General para la calificación **RB**, en su **artículo 4.3.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos** referido a viviendas, dice textualmente que “El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas, será superior a 85 m²”. Siendo así, con una edificabilidad de 420,79 m²c se entiende el Plan General permite la construcción de las 5 viviendas que propone el Plan Especial. Ahora bien, con el estudio de la solución descrita en la memoria del Plan, y que se refiere a un anteproyecto presentado en el Ayuntamiento a fecha 20.05.2008, se deduce que si la edificación se plantea con una superficie de 150 m² por planta y un número de dos viviendas en cada una de ellas (excepto en la planta baja), cuatro de las cinco viviendas serían inferiores a los 75 m²c. A su vez, la planta baja de la edificación, se describe con una única vivienda y superficie para locales y trasteros.

Se debe recordar, en todo caso, que la solución arquitectónica que obtenga licencia deberá justificar una distribución de viviendas con 85 m²c de media ya que con las características volumétricas actuales no se cumplen.

-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 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 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.

- El Plan Especial no contiene la adecuación a la nueva calificación de la ficha urbanística de la parcela.

Deberá asimismo incorporar el Plan la normativa explícita de la calificación RB.

El Plan Especial no contiene la categorización del Suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, los terrenos clasificados como suelo urbano deberán ser adscritos bien a la categoría de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado.

Como quiera que la ordenación vigente atribuye a la parcela una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente, el suelo debe adscribirse a la categoría de *suelo urbano no consolidado*, calificando la actuación como de *dotación*

Los propietarios deberán además de cumplimentar los deberes generales y los establecidos en el apartado 1.b.2 del artículo 25 de la misma Ley, proceder al levantamiento de la carga dotacional

correspondiente, según el cálculo del artículo 3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Al respecto deberá recoger el Plan la obligación de cesión y urbanización del espacio LJ destinado a espacios libres.

No se precisa del cumplimiento de otro tipo de obligaciones o estándares (VPP) por el objeto del Plan, al no tratarse de una actuación integrada sino de dotación y por no implicar la modificación un incremento de la edificabilidad urbanística.

En cuanto al parámetro de zonas verdes por el incremento en el nº de viviendas en relación con el Plan General, deberá justificar el Documento esta circunstancia.

El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece 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.

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.

El artículo 85.3 de la citada Ley, determina que el acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión por el plazo máximo de un año en los instrumentos diferentes al Plan General del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

El artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece que:

“En los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) en su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.

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 del ámbito 6.1.06 CURTIDORES. 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 6.1.06 CURTIDORES con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.

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.

Irun, 9 de octubre de 2008

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

ANEXO

1. **Deberá incorporarse al Proyecto un Plano del parcelario.**
2. **La superficie residencial no podrá exceder a la zona ya calificada por el Plan General como LJ, determinación que deberá asimismo justificarse.**
3. **El Plan Especial deberá contener la adecuación a la nueva calificación RB de la ficha urbanística de la parcela.**
4. **El Plan Especial deberá contener la categorización del Suelo y de la actuación como de dotación.**
5. **El Plan deberá recoger la obligación de cesión y urbanización del espacio LJ destinado a espacios libres.**
6. **En cuanto al parámetro de zonas verdes por el incremento en el nº de viviendas en relación con el Plan General, deberá justificar el Documento esta circunstancia.**
7. **El documento deberá contener un plano donde se muestren las determinaciones actuales del Plan General con respecto al ámbito de Ordenación. Así, se detallará la calificación pormenorizada que regula actualmente dicho ámbito haciendo referencial a las superficies calificadas tanto en los planos como en la memoria.**
8. **Se deberá corregir la nueva calificación pormenorizada, delimitándose la superficie de RB (Residencial en Bloque) exclusivamente a la huella del edificio proyectado, así tanto en las ordenanzas como en los planos se recogerán expresamente las distancias a linderos así como a las edificaciones contiguas de la misma. El resto de la superficie ocupada por los garajes en semisótano, será calificada como RK (Residencial Espacio Libre Privado con aprovechamiento bajo rasante).**
9. **Las Ordenanzas Regulatoras incluidas en el documento, describirán las normas para la totalidad de las parcelas calificadas.**
10. **El documento deberá incluir un apartado donde se describa el Régimen para el Desarrollo y Ejecución del Plan. En todo caso, se deberá señalar la obligatoriedad de la tramitación de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.**
11. **Se justificará el cumplimiento de un estándar de 1,5 plazas de aparcamiento privadas por vivienda.**