
INFORME EN RELACIÓN CON LA FORMULACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN URBANA EN EL A.U. 21 LASTUR

Se emite el presente informe en relación con la solicitud del Alcalde de análisis de la procedencia de formular un Plan Especial de Ordenación Urbana que resuelva determinados problemas de gestión de la actuación urbanística prevista en el A.U. 21 Lastur de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba.

ANTECEDENTES

Hacia el año 1.999, el Ayuntamiento de Deba obtuvo la cesión gratuita de los terrenos necesarios para la edificación de un frontón al servicio del barrio de Lastur en el marco de una reflexión desarrollada en la Corporación sobre el futuro urbanístico de dicho ámbito y la posibilidad de resolver, entre otras cuestiones, la reedificación del antiguo caserío Plazaola o Presaola.

Si bien no se ha producido inscripción registral de dicha cesión, de facto ha surtido los efectos oportunos, edificándose el citado equipamiento por parte de Debemen con financiación de fondos europeos y funcionando desde entonces como equipamiento público municipal.

Analizada la problemática urbanística del barrio de Lastur por los servicios técnicos municipales y tras valorarse diversas fórmulas de planeamiento sobre las que establecer la solución urbanística oportuna al respecto, finalmente se resolvió acometerla en el marco de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Consejo de Diputados con fecha 30 enero de 2.007.

Durante la tramitación del referido expediente de Revisión, la Corporación, tanto en dictamen de Comisión como en acuerdo plenario, acordó previo informe técnico favorable del equipo redactor de la Revisión de Normas Subsidiarias aceptar las alegaciones presentadas por Don Sabino Pagoaga Soraluze, propietario de la parcela donde se ubica el citado frontón. No obstante, la solución adoptada en el documento adolece de dificultades para su gestión dada la estructura de propiedad existente en el ámbito de referencia, lo que ha provocado que al día de la fecha no se haya producido ningún avance en su desarrollo.

A la vista de la situación, considerando el interés público municipal en la definitiva resolución de la titularidad pública del citado equipamiento deportivo así como en la materialización de las previsiones urbanísticas aprobadas por la Corporación en las Normas Subsidiarias de Deba y ponderando los legítimos intereses privados en dicho ámbito expresados en diversas comunicaciones remitidas al Ayuntamiento e incluso en el formato de controversia contenciosa, se solicita informe sobre la

posibilidad de formular un Plan Especial de Ordenación Urbana que resuelva la problemática advertida en dicho ámbito.

Dicha solución se estructuraría en base a los siguientes fundamentos:

1. Mantenimiento de la delimitación actual del ámbito del A.U. 21.
2. División de la Unidad de Ejecución U.E. 21.1 en dos, U.E. 21.1 y U.E.21.2, de manera que la parcela registral sobre la que se asienta el frontón se constituya en una Unidad de Ejecución diferenciada y susceptible, por tanto, de gestión independiente.
3. Concreción del aprovechamiento correspondiente a dicha Unidad de Ejecución en dos edificaciones: una de carácter residencial y otra de equipamiento privado.
4. Garantía de que dicha Unidad de Ejecución disponga de una dotación de espacios libres para su cesión con una superficie continua y con un radio de 30 metros.

FONDO DE LA CUESTIÓN

A la hora de abordar este informe, dos son las cuestiones que deben ser valoradas:

- En primer lugar, la posibilidad de formular, tramitar y aprobar un Plan Especial de Ordenación Urbana que altere determinaciones incorporadas al documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba.
- En segundo lugar, la posibilidad de establecer dos Unidades de Ejecución donde el planeamiento actualmente vigente prevé tan sólo una y, si es factible, los condicionantes que deben guardar las determinaciones urbanísticas de cada uno de los ámbitos de gestión a definir.

1.- Plan Especial de Ordenación Urbana versus determinaciones de Normas Subsidiarias.

Abordaremos, pues, en primer lugar la posibilidad de tramitar un Plan Especial de Ordenación Urbana que altere determinaciones incorporadas al documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Deba.

En relación con esta cuestión, ha de acudirse a dos artículos de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco que la abordan.

Por una parte, el artículo 58, en sus apartados 1 y 2, establece el rango jerárquico de las determinaciones de ordenación, señalando que:

“1. 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.

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo”.

Esta determinación viene completada por el artículo 70, que establece lo siguiente:

“El Plan Especial de Ordenación Urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.”

Clarificada esta cuestión, debe determinarse qué es ordenación pormenorizada en la citada Ley y por tanto susceptible de ser objeto de dicho Plan Especial.

Para ello, hemos de acudir al artículo 56 de dicha norma que establece, en su apartado 1º, que:

“La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.

- e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*
- f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.*
- g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definatorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.*
- h) La fijación de alineaciones y rasantes.*
- i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.*
- j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.*
- k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.*
- l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.”*

A la vista del contenido del citado artículo y contrastando los fundamentos sobre los que se elaboraría el P.E.O.U. objeto de consulta, puede observarse que éstos se hallan sustentados en los apartados b, e y f del mismo. Así pues, la conclusión a esta primera cuestión es favorable.

- 2.- *Viabilidad de modificar el número de Unidades de Ejecución y condicionamientos para las nuevas Unidades de Ejecución, en su caso.*

En cuanto a la posibilidad de establecer dos Unidades de Ejecución donde en el vigente documento de Normas Subsidiarias se prevé tan sólo una, la respuesta la tenemos en el apartado b) del citado artículo 56 puesto en relación con el artículo 70: es

ordenación pormenorizada y por tanto susceptible de ser modificada por medio de un P.E.O.U.:

”la delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado”.

Así pues, la conclusión sobre la posibilidad de establecer dos Unidades de Ejecución es, igualmente, favorable.

Sin embargo, estas actuaciones integradas recogidas en Unidades de Ejecución están sometidas a una serie de requisitos establecidos en el artículo 144 de la Ley de referencia, siendo de especial interés para la consulta objeto del presente informe los apartados 1 y 2:

“1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:

- a) Por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, ser susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la presente ley, el planeamiento y los programas de actuación urbanizadora.*
- b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*
- c) Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.*

2. Para hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, dentro de cada área en suelo urbano, y de cada sector en suelo urbanizable, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5 % de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.

3. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.

4. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. El suelo urbano incluido en unidades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.”

Analizadas las premisas que se establecen en la consulta que da origen al presente informe y una vez trasladadas a una primera aproximación gráfica, se observa que es factible el cumplimiento de los requisitos legales para una delimitación de dos Unidades de Ejecución donde en el vigente documento de Normas Subsidiarias se prevé sólo una.

CONCLUSIONES

A la vista de las determinaciones establecidas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en particular las recogidas en los artículos 56, apartados 1 y 2; 58, apartados b, e y f y 70, en materia de ordenación pormenorizada, así como en el artículo 56, apartado b y 144, apartados 1 y 2, se informa favorablemente la posibilidad de formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para el A. U. 21 “Lastur” en base a los siguientes fundamentos:

- 1 Mantenimiento de la delimitación actual del ámbito del A.U. 21.
- 2 División de la Unidad de Ejecución U.E. 21.1 en dos, U.E. 21.1 y U.E.21.2, de manera que la parcela registral sobre la que se asienta el frontón se constituya en una Unidad de Ejecución diferenciada y susceptible, por tanto, de gestión independiente.
- 3 Concreción del aprovechamiento correspondiente a dicha Unidad de Ejecución en dos edificaciones: una de carácter residencial y otra de equipamiento privado.
- 4 Garantía de que dicha Unidad de Ejecución disponga de una dotación de espacios libres para su cesión con una superficie continua y con un radio de 30 metros.

En Deba, a 16 de julio de 2010.

J. Egaña,
Arquitecto

L. M. Oyarbide
Abogado

Nota: Se acompaña este informe de un plano con una primera aproximación gráfica de ordenación de P.E.O.U. en base a los fundamentos establecidos en la consulta.