

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 141
(Texto: 2010PLES0005)

En relación

con el expediente nº 2010PLES0005 relativo a la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03 BIDASOA.

Resultando los siguientes hechos:

-Con fecha 25 de abril de 2007, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar definitivamente el *Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito 5.3.03: Bidasoa*, afectando a la misma área de actuación que ahora es objeto de *Modificación*.

Con fecha 9 de agosto de 2.007, mediante Resolución de la Alcaldía, se aprobó definitivamente el *Programa de Actuación Urbanizadora*. Asimismo el 29 de diciembre de 2009, se aprobó definitivamente el *Proyecto de Reparcelación* que fue objeto de modificación mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 12 de noviembre de 2010.

El Proyecto de Reparcelación recoge únicamente dos parcelas resultantes:

- PARCELA 1 RESIDENCIAL (40 VIVIENDAS)
- PARCELA 2 DOMINIO PUBLICO (ESPACIO LIBRE PEATONAL)

La cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico se monetarizó ascendiendo a la cantidad de 355.223,70 euros.

A fecha de hoy ha sido abonada el 50% de esta cantidad, estando aplazado el resto del pago.

El Proyecto está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

La Junta de Gobierno Local con fecha 27 de enero de 2010, acordó:

.- Conceder a IRUNURPI, S.L., licencia para proceder a la construcción de 40 viviendas, locales y garajes en C/ Santiago, nº 53 escalera 1 (portal 1) y escalera 2 (portal 2) y C/ Bidasoa, números 1 (portal 3) y número 3 (portal 4) y garajes acceso por C/ Bidasoa, nº 3B, ámbito 5.3.03,

-Por IRUNURPI SL se solicita la modificación del Plan Especial con el objeto incrementar el número de viviendas en la PARCELA 1, pasando de un total de 40 a 47 viviendas, sin que se modifique la edificabilidad urbanística.

Se elimina la disposición de viviendas en dúplex entre la tercera y cuarta planta con sus respectivos espacios bajo cubierta y sin alterar el perfil sustancialmente se ubican viviendas independientes en el espacio bajo cubierta.

Se modifica así el Texto de las Ordenanzas en cuanto a las *condiciones específicas de regulación de la forma de la edificación (la bajo cubierta puede definirse como independiente)* y los planos correspondientes.

Considerando los siguientes argumentos:

-Plantea el Proyecto que una vez iniciadas las obras, se advierte que el tamaño promedio de la vivienda que resulta no se ajusta a las actuales necesidades en relación con la composición de la unidad familiar. Este dato- sigue justificando el Proyecto- se ve agravado por la necesidad de realojo de parte de los iniciales propietarios con los que se ha llegado a un acuerdo de permuta con viviendas de tamaño similar que son mas pequeñas que las previstas en el Plan Especial.

Esta propuesta se enmarca en la formulación de un Convenio Urbanístico en el que además de recoger la necesidad de la modificación del planeamiento, IRUNURPI se compromete a poner en el mercado un total de 11 de esas 47 viviendas (7 viviendas del incremento y 4 adicionales) a un precio concertado (no superior al que resultaría de la aplicación del índice 1,90 (como promedio) al precio máximo de las viviendas de VPO de Régimen General vigentes) con la finalidad de favorecer la puesta en el mercado de vivienda a precio más asequible.

-La Modificación planteada no implica alteración de determinaciones de ordenación de “carácter estructural” al no incrementar la edificabilidad, pudiendo recogerse a través de la modificación del planeamiento pormenorizado. (Artículo 70 y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio)

-Se justifica en el expediente las determinaciones sobre estándares de VPO y espacios libres de la Ley 2/2006, que no resultan aplicables.

-El Convenio plantea una limitación en cuanto al precio de las viviendas (11) por propia iniciativa de la promoción sin que se trate de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública a que hace referencia la Ley 2/2006.

-El artículo 104 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Los parámetros que se modifican son de ordenación pormenorizada por lo que cabe su modificación a través del presente Plan Especial:

- **Se ordena un mayor número de viviendas (7 en total)**, como resultado de disminuir el estándar de superficie construida por vivienda: antes 102,82 m²/ud, ahora 87,50 m²/ud.
- **Se retranquea la alineación de la cubierta en su encuentro con la fachada trasera.**

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aceptar la formulación de la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03 BIDASOA, 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 la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03 BIDASOA.

3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico.

Irun, 31 de Enero de 2011

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

IRUNGO UDALA
IDAZKARITZA
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE IRUN