



Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

# **PARQUE DEL PINAR**

Irún

## **CONTENIDO**

---

**CONTENIDO DE LA MPEOU**

DOCUMENTO A.	<b>MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA</b>
DOCUMENTO B.	<b>PLANOS MODIFICADOS</b>
DOCUMENTO C.	<b>NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS</b>



Modificación del Plan Especial de Reforma Interior  
**PARQUE DEL PINAR**  
Irún

DOCUMENTO A. - "MEMORIA" -

## INDICE

### 1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES	1
------------------	---

### 2. INFORMACION

2.1 ESTADO ACTUAL	2
2.1.1 EDIFICACION Y USOS ACTUALES	2
2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	2
2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	3

### 3. PROPUESTA DE MODIFICACION

3.1 OBJETO DE LA MODIFICACION	4
3.2 JUSTIFICACION	5
3.3 ADECUACION URBANISTICA	5

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2006, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma interior del ámbito 3.2.08 PARQUE EL PINAR.

EL Plan Especial se elabora con el fin de dotar al entorno de un aparcamiento subterráneo para dar respuesta a una necesidad social de la zona.

Se establecen como objetivos:

- Posibilitar la construcción bajo rasante de un aparcamiento comunitario en forma de garaje subterráneo, como solución a la falta de aparcamiento en superficie.
- Protección de los valores medioambientales del entorno, mediante la consolidación de los usos y la mejora de las condiciones urbanas de iluminación.
- Rediseño de la zona con carácter lúdico recreativo.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de julio de 2006, acordó adjudicar a la Sociedad Pública de Vivienda- Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa SAU, la concesión administrativa sobre el subsuelo de la parcela LK del Plan Especial para la construcción y explotación del equipamiento de aparcamiento subterráneo.

Con fecha 28 de marzo de 2007, se introdujeron unas modificaciones en el régimen de la concesión conforme a la solicitud formulada por IRUNVI.

Las citadas modificaciones venían motivadas por un lado por no obligar a empadronarse a quienes sin residir en Irun ejercieran su actividad en la ciudad, y, por otro lado, porque la oferta no se ha satisfecho con las zonas inicialmente previstas y existe interés en los vecinos de las zonas adyacentes, pretendiéndose en definitiva abrir la posibilidad a todo el municipio, para que pueda completarse el aparcamiento.

## 2. INFORMACION

### 2.1 ESTADO ACTUAL

**En el subsuelo de la parcela LK** existe un aparcamiento subterráneo que fue construido por IRUNVI según licencia de construcción de 20 de diciembre de 2006.

#### 2.1.1 EDIFICACIÓN Y USOS ACTUALES

Con fecha 12 de septiembre de 2008, se otorga la escritura pública de declaración de obra nueva que responde a la siguiente descripción.

Aparcamiento subterráneo ubicado en el subsuelo de la parcela L:K del plan Especial del Parque Pinar y consta de 273 plazas de aparcamiento abiertas para vehículos que se desarrollan en tres plantas de sótano.

El acceso al mismo se efectúa desde la calle Bera de Bidasoa a la cota +13,50, prácticamente a nivel con la primera planta de sótano, a la que se llega mediante una suave rampa ascendente.

Existen dos núcleos verticales en ambos extremos que dan salida al exterior desde el garaje.

Queda configurado el aparcamiento en Régimen de Propiedad Horizontal, teniendo carácter de elementos privativos las plazas de aparcamiento ( finca nº 1 a 273) y elementos comunes.

### 2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La parcela LK es de titularidad municipal, si bien, sobre el subsuelo de la parcela LK) hay otorgada por el Ayuntamiento una concesión administrativa a favor de IRUNVI SAU, para la construcción y explotación del mismo.

La Obra Nueva del aparcamiento subterráneo está inscrita a favor de IRUNVI SAU, en el Registro de la Propiedad con el Régimen de Propiedad Horizontal establecido.

Si bien, Irunvi SAU ha procedido, de acuerdo con el título de la concesión, a ceder el uso de plazas de aparcamiento a particulares.

### 2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General define como SISTEMA GENERAL el Parque del Pinar, con calificación global de ESPACIOS LIBRES (L).

Lo clasifica como SUELO URBANO de EJECUCION DIRECTA

Es además un SISTEMA GENERAL OBTENIDO y CONSOLIDADO.

En cuanto a la calificación pormenorizada, el Plan General lo califica como LP (Espacios Libres ).

El Plan Especial vigente recoge como objetivo la construcción de un garaje que se desarrollará en un máximo de tres plantas bajo rasante, consolidándose la superficie del parque actual, reordenándose y redefiniéndose los caminos peatonales del mismo.

Se mejorará el uso deportivo existente, previendo su equipamiento completo a nivel de material deportivo e infraestructuras necesarias para su uso.

De esta forma , la calificación pormenorizada que se define para el ámbito objeto del Plan Especial es la siguiente:

PARCELA A GARAJE: LK: ESPACIO LIBRE CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE.

RESTO AMBITO: LP: ESPACIOS LIBRES.

En cuanto al Régimen de dominio y Tirularidad: Dominio público.

Las Normas Urbanísticas del Plan General regulan en el Título Cuarto.- Ordenanzas de las Zonas de Uso Pormenorizado, Capitulo: 4.25. ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL y LK) el régimen de edificación, uso y dominio de las zonas así calificadas.

Como uso característico se define el de Espacios libres urbanos, circulación peatonal, carril bici, y, entre los autorizados el de garaje respecto del que se establece que se implantará exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento o calificación pormenorizada.

En cumplimiento de dicha normativa se formuló el presente Plan Especial que regula las condiciones de edificación y uso de los terrenos comprendidos en su ámbito de acuerdo con las determinaciones recogidas en el Plan General.

### 3. PROPUESTA DE MODIFICACION

#### 3.1 OBJETO DE LA MODIFICACION

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan Especial en cuanto al régimen de dominio y titularidad del subsuelo de la parcela LK.

De acuerdo con el artículo 10 de las Ordenanzas reguladoras del Plan Especial, el régimen de uso y dominio es público.

Se pretende establecer el uso y dominio privado del subsuelo de la parcela LK, sin alterar el régimen de dominio y uso público en la rasante de la misma ni la calificación urbanística.

El artículo 10 quedaría de la siguiente forma:

Artículo 10.- CONDICIONES GENERALES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

LK.- ESPACIO LIBRE CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE.

-Régimen de Edificación: Según el artículo 4.25.1 del PGOU. Se permite la implantación de construcciones sobre rasante destinadas a dar respuesta a necesidades y accesos al edificio construido bajo rasante.

-Régimen de usos urbanísticos: Según artículo 4.25.2 del PGOU.

\*Usos autorizados: bajo rasante: garaje, circulación rodada y aparcamiento.

-Régimen de dominio y titularidad :

Sobre rasante :uso y dominio público.

Bajo rasante: uso y dominio privado.

### 3.2 JUSTIFICACION

- Por parte de Irunvi se ha instado al Ayuntamiento la Modificación del Plan Especial, justificando la desafección sobre la *base de la propia situación del equipamiento, que actualmente no cumple con función de servicio público para lo que fue realizado, al infrautilizarse las plazas de estacionamiento existente. Con la patrimonialización y posterior venta en propiedad de las plazas, se espera por un lado recuperar la fuerte inversión realidad para la ejecución del aparcamiento, y por otra parte con la venta de las plazas se cumplirá el objetivo inicial para lo que fue creado, que es paliar el déficit de aparcamientos en superficie que padece la zona y por extensión el municipio de Irun.*

### 3.3 ADECUACION URBANISTICA

La presente modificación no afecta a determinaciones de rango estructural. Se mantiene el sistema general de ESPACIOS LIBRES (L), si bien el aprovechamiento previsto bajo rasante modifica su régimen de dominio, no afectando tal cambio al cómputo de las dotaciones estructurales. La modificación afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada.

El artículo 48 .2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico señala que deberá expresarse en el Plan Parcial- aplicable a los planes Especiales-el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

El artículo 17.4 y 6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008/, de 20 de junio, recoge que cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo y vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquellas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafección y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

La constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente ( RDL 8/2011 , de 11 de julio)

El artículo 18.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, señala que la ordenación urbanística puede determinar además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al vuelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y

vuelo para fines de uso o servicio público así como de utilidad pública o interés social.....

Finalmente señalar que de acuerdo con el artículo 104 de la misma Ley cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento.

Irun, 1 de marzo de 2.012

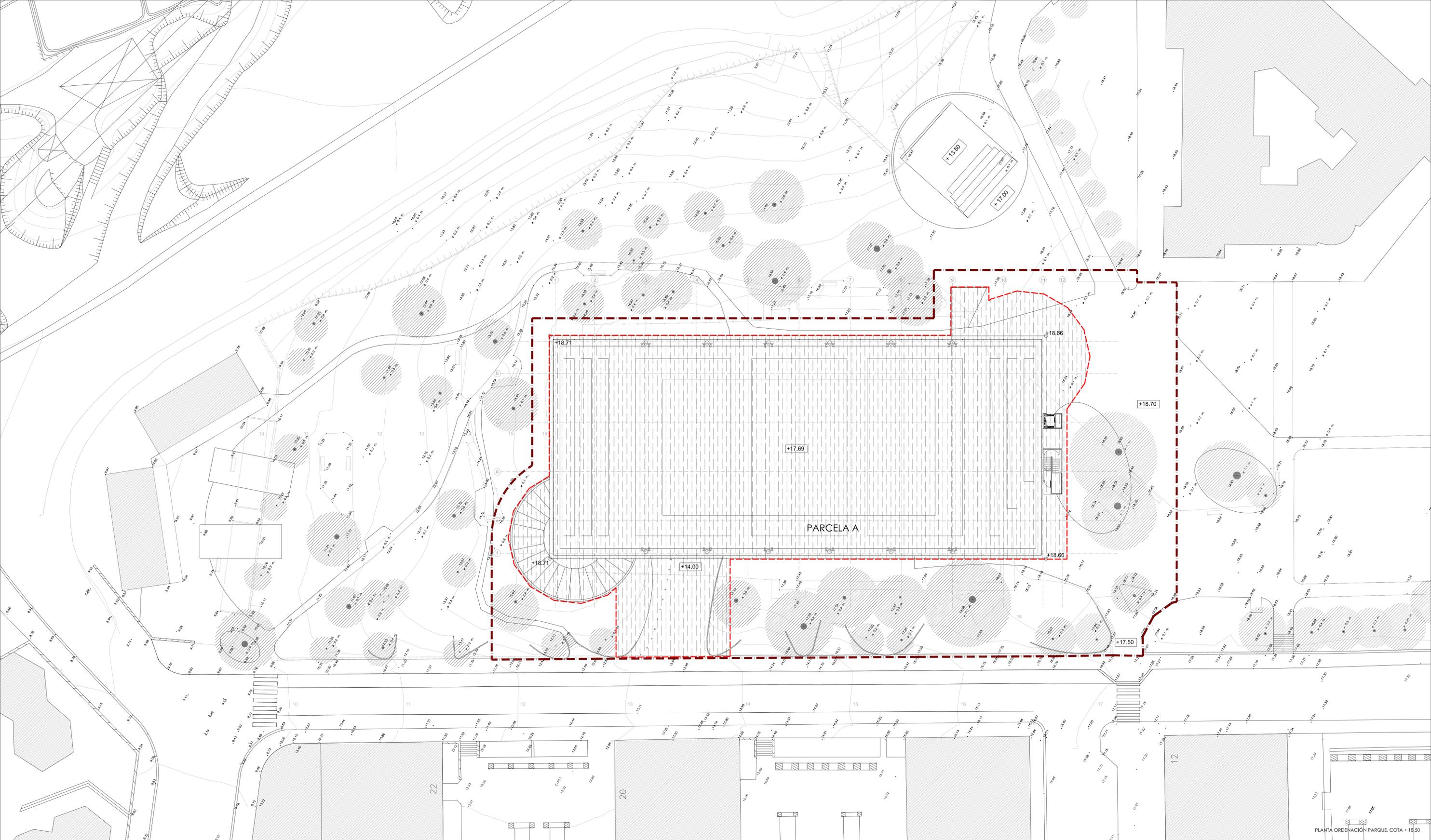


Modificación Plan Especial de Reforma Interior

## **PARQUE DEL PINAR**

Irún

**DOCUMENTO B. - "PLANOS"**



--- Límite del ámbito  
SUPERFICIE = 5.069 M2  
- - - Límite de la parcela

REGIMEN DE USO Y DOMINIO

LK  
Uso y Dominio Público Sobre Rasante

LP  
Uso y Dominio Público Sobre Rasante

**0.05**

Ordenación  
Régimen de  
Dominio y Uso  
1/250

proyecto / proiektua	Modificación de Plan Especial, Parque del Pinar, Irún
nº exp. / esp. zk.	-
fase / faseo	-
fecha / data	Marzo 2012 Martxo
propiedad / jabeoa	Ayuntamiento de Irún, Irungo Udala
redacción / erredaktoa	Ayuntamiento de Irún, Irungo Udala

PLANTA ORDENACIÓN PARQUE. COTA + 18,50



Modificación Plan Especial de Reforma Interior

## **PARQUE DEL PINAR**

Irún

**DOCUMENTO C. - "ORDENANZAS REGULADORAS"**

## INDICE

### **Título PRELIMINAR REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

<b>Capítulo 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION</b>	<b>1</b>
Artículo 10. Condiciones generales de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada	1

### **Título SEGUNDO ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE PARCELAS EDIFICABLES**

<b>Capítulo 2.2. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO</b>	<b>2</b>
Artículo 25. Condiciones generales de Dominio y Uso	2
Artículo 26. Servidumbres	3

**Título PRELIMINAR REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO****Capítulo 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION**

Artículo 10. Condiciones generales de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

**LK.- ESPACIO LIBRE CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE.**

-Régimen de Edificación: Según el artículo 4.25.1 del PGOU. Se permite la implantación de construcciones sobre rasante destinadas a dar respuesta a necesidades y accesos al edificio construido bajo rasante.

-Régimen de usos urbanísticos: Según artículo 4.25.2 del PGOU.

\*Usos autorizados: bajo rasante: garaje, circulación rodada y aparcamiento.

-Régimen de dominio y titularidad :

Sobre rasante :  
uso y dominio público.

Bajo rasante:  
uso y dominio privado.

**LP.- ESPACIOS LIBRES PARQUE**

-Régimen de Edificación: Según el artículo 4.25.1 del PGOU. Se permite la implantación de construcciones sobre rasante destinadas a equipamiento de servicios públicos. Se prohíben el resto de construcciones no permitidas de forma expresa.

-Régimen de usos urbanísticos: Según artículo 4.25.2 del PGOU.

-Régimen de dominio y titularidad : uso y dominio público.

**Título SEGUNDO ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE PARCELAS EDIFICABLES****Capítulo 2.2. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO****Artículo 25. Condiciones generales de Dominio y Uso.-**

La calificación pormenoriada del Plan Especial recoge, de un lado, la zona LP de ESPACIOS LIBRES PARQUE, de dominio público municipal, con la regulación de usos del artículo 10.

Por su parte en la parcela LK ESPACIO LIBRE CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE, coexisten, de un lado, el dominio público municipal sobre una franja de terreno en superficie, exento de aprovechamiento urbanístico y, de otro, el régimen de dominio privado en subsuelo de la parcela, con aprovechamiento sin que resulte computable según el Plan general vigente.

No obstante, el distinto régimen jurídico de la propiedad, público y privado, el hecho de que el objeto de dominio sean espacios distintos de una misma finca y de que existan distintos titulares dominicales aboca necesariamente a la atribución de derechos de propiedad en régimen de propiedad horizontal.

En atención a este planteamiento jurídico se atribuyen sobre la parcela LK **los siguientes derechos de propiedad en régimen de propiedad horizontal:**

- a) Derecho de dominio público municipal** en régimen de propiedad horizontal sin edificabilidad sobre rasante, por ser una superficie destinada a ESPACIOS LIBRES
- b) DERECHO DE DOMINIO PRIVADO** en régimen de propiedad horizontal, sobre SUBSUELO de la parcela LK. **Comporta una edificabilidad de 8.250 M2tC no computable SEGÚN EL Plan General vigente.**

El dominio privado del subsuelo, queda delimitado por todos los elementos de construcción que configuran la edificación en lo que se incluyen; el forjado superior y todos los elementos impremeabilizantes y superpuestos excepto la última capa de acabado superficial de suelo pisable correspondiendo este último en dominio público al ayuntamiento.

Igualmente en el perímetro de la edificación con todos sus elementos constructivos serán pertenecientes al dominio privado del subsuelo.

Así, será a cargo de los propietarios de la planta del subsuelo, la conservación de los forjados y demás elementos estructurales, la de los aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas de suelo público, y la de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

Igualmente y en las mismas condiciones descritas, será a cargo de los propietarios el mantenimiento y conservación de la superficie ocupada por la rampa de acceso al garaje.

Corresponderán al Ayuntamiento los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público —se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de las parcelas—, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales —pavimentos, jardinería y mobiliario urbano—. Asimismo, corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela

#### Artículo 26. Servidumbres.-

Se establece como servidumbre de uso en superficie la planta ocupada por los dos núcleos verticales en ambos extremos que dan salida al exterior desde el garaje.

Irun, 1 de marzo de 2.012