

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA ESPACIO PUBLICO EN LA CALLE BERAKETA



IRUN

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE IRUN

JUNIO 2007

INDICE

DOCUMENTO A

1.- MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1.1 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....	1
1.2 ANTECEDENTES URBANISTICOS.....	1
1.3 ESTADO ACTUAL: AMBITO DE ACTUACION.....	2
1.4 DETERMINACIONES VIGENTES PLAN GENERAL.....	2
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	7
2.1.- ANALISIS URBANISTICO DEL ESTADO ACTUAL.....	7
2.2.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR.....	8
3.-DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	8
3.1.-OBJETIVOS.....	8
3.2.-DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	8
3.3.-CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PARAMETROS DE USO.....	9
B.1. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.-.....	12
TÍTULO PRELIMINAR. GENERALIDADES.....	15
TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	16
CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION.....	16
CAPITULO 1.2. REGIMEN PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.....	18

PLANOS

DE INFORMACIÓN

I0 PLANO DE SITUACION

I1 TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL

I2 DETERMINACIONES PLAN GENERAL VIGENTE

I3 PROYECTO ORDENACIÓN POLIGONO XLII

I4 PARCELARIO

DE ORDENACIÓN

P1 CALIFICACION PORMENORIZADA

P2 REGIMEN DE DOMINIO

**DOCUMENTO A:
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación es la modificación de la calificación pormenorizada definida por el Plan General vigente en el suelo público bajo el que se edificó el *Aparcamiento Subterráneo Francisco de Gainza 1*.

El motivo de dicho cambio de calificación es **adaptar al planeamiento vigente** las determinaciones urbanísticas de **condiciones de uso y dominio de la parcela de parking subterráneo conforme al funcionamiento actual del citado suelo, tal y como fue fijado en el Plan Parcial de los Sectores 6 y 7, de los Polígonos 42 y 47** (aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 2/10/1.964).

1.2 ANTECEDENTES URBANISTICOS

Las determinaciones urbanísticas de aprovechamiento y condiciones de uso y dominio de la parcela de parking subterráneo derivan del Plan Parcial de los Sectores 6 y 7, de los Polígonos 42 y 47, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 2 de octubre de 1.964.

Conforme a dicho planeamiento resultaron definidas dos parcelas edificables, *la primera de ellas destinada a viviendas, locales comerciales en planta baja y sótanos, y la segunda, en superficie a nivel de calle a aparcamiento público y jardines, y bajo el nivel de la calle o con carácter de sótano, a garaje y a aparcamiento de vehículos particulares.*

En la Memoria del Plan Parcial se señala que *con frente a la prolongación de la Avenida de la República Argentina, Avenida de Francia y prolongación de la calle Francisco de Gainza, se crea en dicho sector, clasificado como ciudad jardín en el nuevo plan general de ordenación, un aparcamiento público y un jardín y debajo de éste y la prolongación de la Avenida de la República Argentina, un aparcamiento subterráneo.*

Por tanto, de lo determinado por la zonificación del planeamiento pormenorizado con el que se edificó la parcela, se desprende lo siguiente:

- a) El aprovechamiento lucrativo permitido por el planeamiento fue repartido entre los dos citados solares edificables, no quedando ningún volumen edificable pendiente de ejecutar tras la edificación de las dos parcelas.
- b) El solar del parking subterráneo sólo contaba con aprovechamiento lucrativo en el subsuelo, ya que en la superficie la parcela debía destinarse al uso público: prolongación de la calle República Argentina (actual calle Beraketa) y aparcamiento público y jardines.

Asimismo se recoge en el documento del Plan Parcial que *pasará a la propiedad de los interesados, transformándose en terreno construible, parte de un callejón municipal que se detalla en los planos y esto será la contrapartida del destino a vía pública, concretamente a prolongación de la calle República Argentina, terrenos actualmente de propiedad privada ...*

Aparte de lo expuesto queremos resaltar que el Ayuntamiento, sin desembolso alguno por su parte, se encontrará con un aparcamiento público de vehículos que quedará situado encima del aparcamiento que se proyecta en el subsuelo.

Por último, dado que la manzana con la ordenación proyectada resulta que tendrá forma de “U”, entendemos que se debe ceder al Ayuntamiento para su incorporación a vía pública o zona ajardinada, la parte de patio abierto que quedará en el interior de dicha “U”.

1.3 ESTADO ACTUAL: AMBITO DE ACTUACION

El ámbito de actuación del presente Plan Especial de Ordenación abarca una superficie de unos 1.736 m²s, correspondientes a lo que ocupa sobre rasante el espacio público sobre el parking subterráneo de la calle Francisco de Gainza 1.

La cubierta del edificio constituye la plazoleta de aparcamiento público y un vial (actual calle Beraketa) espacios que, ininterrumpidamente desde la fecha de su ejecución, están destinados al uso público de plaza y viales.

En consecuencia, no se ha impedido por los propietarios de los garajes, ni de los promotores del polígono, el uso público de la cubierta como aparcamiento y calle, ya que las determinaciones urbanísticas ejecutadas y las autorizaciones de obra concedidas facultan el uso público de la misma. Y ello aunque no se han formalizado a favor del Ayuntamiento en el Registro las cesiones de los suelos y derechos que dimanen del planeamiento ejecutado.

1.4 DETERMINACIONES VIGENTES PLAN GENERAL.

El municipio de Irun cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1.998.

El Plan General definió el suelo objeto del presente Plan Especial como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.

Asimismo, calificó diferentemente el suelo ocupado por la cubierta del parking subterráneo:

- a) la parte de la cubierta destinada al aparcamiento público como RK.

- b) La porción ocupada por la calle Beraketa como VL.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General vigente las Ordenanzas aplicables a la calificación RK y VL son las siguientes:

Capítulo 4.9.- (RK) Residencial Espacio Libre privado APROVECHAMIENTO BAJORASANTE

Artículo 4.9.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.9.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a los espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación sobre rasante.

Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta. Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

Con el objeto de no considerar la computabilidad de las edificaciones bajo rasante, a los efectos de lo establecido por este Plan General, los usos admitidos bajo rasante deberán estar asociados a los usos lucrativos de superficie ubicados en la parcela residencial (como garajes en proporción adecuada, trasteros, depósitos, zonas de maquinaria, etc.).

Artículo 4.9.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.9.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- *Uso característico:* • **Espacios libres**

Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.

• **Circulación peatonal**

- *Usos autorizados:* • **Circulación rodada y aparcamiento:**

En situación de preferencia para la circulación peatonal.

Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

• **Garaje:**

De 2ª, 3ª y 4ª categoría. Se implantarán exclusivamente bajo rasante mediante autorización expresa del planeamiento pormenorizado.

• **Equipamiento de Servicios Públicos:**

En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

- **Centros de Infraestructuras de Servicios:**

Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

- *Usos prohibidos:* · *Todos los no autorizados de forma expresa.*

Artículo 4.9.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** *(Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).*

Capítulo 3.7. CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.7.1. Régimen general de dominio.

1. *Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.*
2. *Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público.*

Artículo 3.7.2. Cesiones a dominio público.

...

2. **Servidumbres de uso público:**
 - *Se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios que se precisen, así como las que pudiera establecer el planeamiento que se tramite en desarrollo del presente Plan General.*
 - *En los casos de nueva edificación dicha cesión tendrá lugar, asimismo, como condición previa al otorgamiento de licencia de primera utilización.*

Artículo 3.7.3. Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público.

1. *Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público establecidos por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción o colocación de elementos que den lugar a las mismas, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.*
2. *Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público existentes, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa.*
3. *En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, 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 la parcela—, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales —pavimentos, revestimientos con excepción de las fachadas de locales de planta baja y techos. Asimismo, corresponderán al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios, la conservación de las fachadas interiores de los porches, elementos estructurales, aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas sometidas a servidumbre, y de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

...

Artículo 3.7.5. Servidumbres entre parcelas.

1. *Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.*

...

5. *Servidumbre de acceso a garajes:*

—En los casos que se señalan expresamente en las presentes Normas, o en los que así lo establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial —o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido— quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes.

— Si fuese necesario para su ordenación, se tramitará un estudio de detalle, constituyéndose registralmente la servidumbre por vía reparcelatoria, o en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo previsto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Capítulo 4.18.- (VL). Sistemas de Comunicaciones Viarias. Viario Urbano Local

En virtud de las facultades y competencias reconocidas al territorio histórico, cuando corresponda, será de aplicación el régimen jurídico privativo regulado por la Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipúzkoa.

Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser regladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la

implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.

Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · *Circulación rodada.*

- Usos autorizados: · *Aparcamiento*

· *Circulación peatonal*

· **Garaje.** *(De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).*

· *Centros de infraestructuras de servicios (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).*

· *Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.*

- Usos prohibidos: · *Todos los no autorizados de forma expresa.*

Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· **Dominio público.** *(Ayuntamiento de Irun. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).*

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- ANALISIS URBANISTICO DEL ESTADO ACTUAL

2.1.1.- Situación.

El área objeto del presente Plan Especial de Ordenación se halla situada en el centro urbano, paralela al Paseo Colón, entre la C/ Francisco de Gainza y Avenida Iparralde. Se encuentra en la parte alta de la ciudad, cercana a la Plaza San Juan y Plaza del Ensanche.

2.1.2.- Topografía.

El ámbito de actuación del presente documento es prácticamente horizontal, con una orografía que se eleva sensiblemente en dirección Oeste, desde la cota más baja al este de +15,75 m en el cruce con la Avenida Iparralde, hasta los +16,76 m en su encuentro con la Calle Francisco de Gainza.

En dirección Norte-Sur, el terreno se considera horizontal con una diferencia de cota de +0,40 m en su punto más desfavorable.

2.1.3.- Estructura de la propiedad.

Conforme al Plan Parcial aprobado, se ejecutó la urbanización de tal forma que se posibilitó que en el bajo rasante del suelo del aparcamiento público, de los jardines y de la prolongación de las calles República Argentina (actual Beraketa) y Francisco de Gainza se edificara un aprovechamiento bajo rasante lucrativo (aparcamientos subterráneos) que actualmente esta patrimonializado con 144 plazas de aparcamiento.

Por lo tanto la totalidad del ámbito de actuación del Plan Especial está formada por una única parcela describiéndose de la siguiente manera:

PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE
1 Bajo rasante Sobre rasante	Copropietarios Parking Subterráneo Dominio Público	1.736 m²s

2.2.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR

Tal y como ya se ha dicho, el Plan General calificó el suelo ocupado por la cubierta del citado parking subterráneo de Francisco de Gainza, señalando la parte de la parcela destinada al actual aparcamiento de OTA como **RK**, y la del tramo de la calle Beraketa como **VL** [ver plano *I3_Determinaciones del PG*].

3.-DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

3.1.-OBJETIVOS

El presente Plan Especial de Ordenación tiene como objetivo reconocer en el planeamiento pormenorizado vigente la realidad física y urbanística de la calle Beraketa y de su plazoleta de aparcamiento; esto es, la presencia del parking subterráneo de la calle Francisco de Gainza 1 en el espacio público que se desarrolla sobre su cubierta.

Actualmente y como ha venido haciéndose ininterrumpidamente en forma y tiempo desde la fecha de la construcción del parking subterráneo la superficie de la cubierta del aparcamiento se utiliza como suelo de uso público destinándose como se indica; una parte de la misma al viario denominado Calle Beraketa y el resto a una plazoleta de aparcamiento público regulado desde 1.990 con OTA.

El Plan General en Vigor no recogió esta realidad física al calificar pormenorizadamente el ámbito de actuación como RK y VL respectivamente, olvidando por error la existencia del dominio público del suelo sobre rasante del parking, de acuerdo con la ordenación pormenorizada por la que se desarrolló el ámbito.

3.2.-DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial califica [tal y como se indica en el plano *PI_Calificación Pormenorizada*] la práctica totalidad de su ámbito de actuación como LK_ ESPACIOS LIBRES, a excepción de la superficie ocupada por la rampa de acceso al parking subterráneo que mantiene su calificación actual. Así se reconoce el uso característico de; Espacio Libre Urbano con un uso Autorizado de Circulación Rodada y Aparcamiento en superficie con preferencia para la circulación peatonal, además del Dominio y titularidad pública de dicha superficie.

La nueva definición pormenorizada supone la coincidencia del régimen de propiedad de la finca, de tal forma que el cambio de calificación no repercute ni en el aprovechamiento de la parcela, ni en el régimen de uso de la misma.

La totalidad de las determinaciones de dicha calificación se recogen en Las Normas Urbanísticas que en adelante se exponen.

3.3.-CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PARAMETROS DE USO.

El presente Plan Especial abarca una superficie de 1.736 m² que según la calificación propuesta se distribuyen de la manera siguiente:

El cambio de calificación supone:

Para la porción de c/Beraketa, que pasa de VL a LK:

- Queda consolidado el aprovechamiento bajo rasante, tal y como se edificó y existe actualmente.
- Se consolida su uso de aparcamiento.
- Se reconoce la titularidad privada del subsuelo, mientras que sigue regulándose como dominio público el viario que se edificó sobre rasante.

Para la porción del aparcamiento público y jardines, que pasa de RK a LK*:

- Queda consolidado el aprovechamiento bajo rasante, tal y como se edificó y existe actualmente.
- Se consolida su uso de aparcamiento.
- Se reconoce la titularidad privada del subsuelo, mientras que sigue regulándose como dominio público la plazoleta que se edificó sobre rasante.

** La rampa de acceso al aparcamiento subterráneo no cambia su calificación, reconociéndose la titularidad privada de la misma.*

3.3.1.- Tabla de distribución de superficies.

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
1.- PARCELA CONSOLIDADA	1.736 m ² s bajo rasante (2 PTAS SOTANO)	100

3.3.2.- Tabla de calificación pormenorizada

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
LK ESPACIOS LIBRES CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE	1.626 m2s	93,66
RK RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE	110 m2s	6,34
TOTAL	1.736 M2S	100 %

3.3.3.- Tabla de Dominios del suelo.

CONCEPTO	SUPERFICIE	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
DOMINIO PUBLICO	1.626 m2s	-----
DOMINIO PRIVADO	110 m2s	1.736 m2s
	1.736 M2S	1.736 M2S

**DOCUMENTO B:
EJECUCIÓN ORDENACION**

....

B.1. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.-

Como quiera que el objeto del presente Proyecto es modificar la calificación pormenorizada de los terrenos correspondientes a los que ocupa sobre rasante el espacio público sobre el parking subterráneo de la c/ Francisco de Gainza, para adaptarla a la realidad física y urbanística existente derivada del desarrollo del planeamiento bajo el que se ejecutó, no cabe establecer directrices ni formas de gestión o ejecución de este proyecto.

Si bien, paralelamente se está tramitando la formalización de la inscripción de los espacios públicos a nombre del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad.

Y ello en base a las disposiciones establecidas en los artículos 30.2 y siguientes del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Ya que cumpliendo los requisitos que tal precepto establece procede hacer constar que :

A) La ocupación material de la cubierta del aparcamiento subterráneo como espacio de dominio público tuvo lugar a la finalización de la construcción del mismo sin formalizarse la cesión prevista en el plan y en las propias normas de comunidad del inmueble. La formalización jurídica de la cesión de tal espacio, coincidente con el objeto físico del derecho de levante inscrito en el Registro de la Propiedad y que por tanto implica la transmisión del mismo, ha de tener lugar por medio del presente expediente.

B) La parcela matriz está totalmente consolidada y edificada y no cabe la equidistribución de beneficios y cargas.

**DOCUMENTO C:
NORMAS URBANISTICAS**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.

TÍTULO PRELIMINAR. GENERALIDADES.

- Artículo 1º.- Ámbito
- Artículo 2º.- Entrada en vigor
- Artículo 3º.- Condiciones de vigencia
- Artículo 4º.- Obligatoriedad
- Artículo 5º.- Terminología de conceptos
- Artículo 6º.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 1.1.- Régimen de calificación

- Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación
- Artículo 8º.- Código de calificación
- Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

Capítulo 1.2.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística
- Artículo 11º.- Proyectos de Urbanización

TÍTULO PRELIMINAR. GENERALIDADES

Artículo 1º.- **Ámbito**

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de la parcela, del aprovechamiento bajo rasante consolidado y de la configuración de los espacios libres públicos para todo el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 2º.- **Entrada en vigor**

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo 3º.- **Condiciones de Vigencia**

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4º.- **Obligatoriedad**

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento de Irun, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5º.- **Terminología de Conceptos**

Los conceptos utilizados en las presentes Normas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley 2/2006 del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

Las Normas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

Artículo 6º.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos

Los documentos de que consta el presente Plan Especial son los siguientes:

- Documento A: Memoria Informativa y Justificativa
- Documento B: Gestión.
- Documento C: Normas Urbanísticas
- Documento D: Planos

La Memoria de Ordenación (Documento A), las Ordenanzas Reguladoras (Documento B), los Planos de Propuesta (Documento C) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación

El ámbito del sector objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

Artículo 8º.- Código de calificación

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el Plan General.

LK_ ESPACIOS LIBRES CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE
RK_ RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE

Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

LK.- Espacios Libres con Aprovechamiento bajo rasante.

–DOMINIO: Doble régimen de dominio:

Público en superficie: Ayuntamiento de Irun

Privado en bajo rasante: Copropietarios parking subterráneo

–USO URBANÍSTICO:

Uso característico:

- *Espacios libres urbanos. Espacios libres destinados a jardines y aparcamiento en superficie.
- *Circulación peatonal.
- *Carril-bici.

Usos autorizados:

*Terciarios:

_ Comerciales de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa.

_ Otros usos terciarios, como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.

*Equipamiento comunitario: en sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres, que serán autorizados de manera particularizada para cada Área.

*Circulación rodada y aparcamiento: .

En situación de preferencia para la circulación peatonal.

*Garaje: de 3ª y 4ª categorías.

*Equipamiento de Servicios Públicos: En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

*Centros de Infraestructuras de Servicios: Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

*Usos auxiliares de vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

–EDIFICACIÓN: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados.

RK.- Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante.

–DOMINIO: Privado

–USO URBANÍSTICO:

Uso característico:

- *Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.
- *Circulación peatonal.

Usos autorizados:

*Circulación rodada y aparcamiento: en preferencia para la circulación peatonal.

Usos auxiliares de vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

*Garaje: de 2ª, 3ª y 4ª categorías, exclusivamente bajo rasante.

*Equipamiento de Servicios Públicos: En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

*Centros de Infraestructuras de Servicios: Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

—EDIFICACIÓN: Espacio libre pavimentado que se excluye la edificación sobre rasante, permitiéndose exclusivamente edificaciones de carácter provisional destinadas a usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta. Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

CAPITULO 1.2. REGIMEN PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

El presente Plan se desarrolla como una actuación asistemática para enmendar el error en la calificación pormenorizada asignada por el Plan General.

Irun, 19 de junio de 2007
AREA DE DESARROLLO URBANO

LA ARQUITECTO DE PLANEAMIENTO ASESORIA JURIDICA URBANISMO,

Fdo.: Rosa Umaran Castaños

Fdo.: Mª Luisa Ferrando Fos

Vº Bº DIRECTOR DE LAS AREAS DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE,

Fdo.: Mikel Gargallo Fernández