

## 1.- INTRODUCCION

### 1.1.- REDACCIÓN.

El presente documento ha sido redactado por los arquitectos Almudena Grandío y Luis Uzcanga, colegiados con los nº 253.235 y 88.900 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, ha sido promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Irún, y dirigido por la Oficina Técnica de Urbanismo, recogiendo literalmente parte de los textos elaborados por el Ayuntamiento en el proceso de gestión de la nueva ordenación del ámbito.

### 1.2.- TRAMITACION.

La Junta de Gobierno local en sesión celebrada el día 8 de febrero de 2006, acordó resolver el concurso público de ideas para la ordenación de las Plazas San Juan y Jenaro Etxeandia conforme a la propuesta del Jurado calificador constituido al efecto, adjudicándose el primer premio al equipo autor de la idea presentada bajo el lema ENSANJUAN 2.

Corno quiera que de la resolución del concurso derivaba la necesidad de plantear una modificación de las determinaciones urbanísticas vigentes para el ámbito objeto de la nueva ordenación, se acordó mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 28 de abril de 2006 encargar la redacción de la Modificación del Plan General en la plaza de San Juan-Jenaro Etxeandia a Uzcanga Arquitectos SL, ganador del citado concurso de ideas.

El artículo 104 de la Ley 2/2006, de de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, regula el procedimiento para la modificación de la ordenación establecida por los planes urbanísticos en el que se señala que **la modificación de las determinaciones deberá realizarse a través de la misma clase del plan**, observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, exceptuando de esta regla las modificaciones del Plan General, en las que la tramitación del Avance será optativa.

Habiéndose optado en la presente Modificación por tramitar dicho Documento.

Por parte de este equipo técnico se redactó un Documento de Avance en el que sobre la base del resultado del concurso de ideas realizado se recogen las propuestas de Modificación del Plan General.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la misma Ley, la formulación del plan general (su modificación) corresponde al Ayuntamiento. Acordada su redacción, se solicitará

de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su ordenación, la cual se suministrará acompañada de su justificación técnica y jurídica, en un plazo no superior a dos meses.

El artículo 108, establece que el acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana, en el que según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de elaboración.

Por lo que respecta al presente expediente de Modificación del Plan General se entiende que ya ha tenido lugar parte de dicho proceso de participación ciudadana, tal y como se justifica en el expediente, si bien debe darse a conocer el documento urbanístico resultante de dicho proceso mediante la exposición pública del Documento de Avance ampliando además aquel proceso de participación mediante el programa que se especifica y debiendo además cumplimentar el trámite de participación institucional.

Así, mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 15 de noviembre de 2006 se acordó:

- 1) *Formular la Modificación del Plan General en el ámbito 5.3.11 SAN JUAN ETXEANDIA.*
- 2) *Definir el proceso de participación ciudadana según documento que adjunto se acompaña<sup>1</sup>.*
- 3) *Solicitar de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa la información a que se refiere el artículo 90 de la Ley del Suelo 2/2006, que se suministrará en un plazo no superior a dos meses.*
- 4) *Exponer al público el Documento de Avance mediante publicación de anuncios en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el Diario Vasco por plazo de dos meses a partir de su última publicación en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas.*
- 5) *Remitir el Avance a los Ayuntamientos colindantes para su conocimiento.*

#### **PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA**

- a) *Exposición al público por un período de dos meses del contenido del Avance de Modificación en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano o, en su caso, en el Servicio de Atención Ciudadana (SAC). Para ello, se preparará la documentación gráfica y escrita necesaria para explicar la propuesta, que será expuesta en los correspondientes paneles de información. La exposición estará abierta en horario de oficina.*
- b) *Divulgación de la propuesta a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del Avance.*
- c) *Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Avance que tendrán lugar en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano mediante solicitud de cita previa.*
- d) *Posteriormente y aprobado inicialmente el Proyecto de Modificación, se someterá a información*

*pública el contenido del documento por un período de un mes. El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda, en horario de oficinas.*

*e) Igualmente, mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse nuevamente sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Documento de Aprobación Inicial.*

### **1.3.- PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA E INSTITUCIONAL.**

#### **1.3.1.- Participación institucional.**

-No se han formulado escritos por lo Ayuntamientos colindantes.

-En cuanto a la Administración Autonómica y Foral se han remitido los siguientes escritos:

**-Centro de Patrimonio Cultural Vasco (Gobierno Vasco):** Informan que no se ha detectado ninguna afección desde el punto de vista del Patrimonio Cultural en base a la información que consta en la Dirección de Patrimonio Cultural.

**-Dirección General de Cultura. Servicio Patrimonio Histórico-Artístico (Diputación Foral):**

Citan elementos del patrimonio cultural urbanístico ubicados dentro del ámbito de la ordenación:

**-Columna de San Juan Arria .Calificado:** Bien cultural según la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Por lo que habrá de tenerse en cuenta las disposiciones que para los bienes así calificados se recogen en dicho texto legal.

**-Casa Consistorial y**

**-Edificio en el Jenaro Echeandia 2-14 (números pares) "La Visera "**, calificados bienes culturales que constan en el Inventario del Patrimonio Histórico Artístico Inmueble de Gipuzkoa, de la Diputación Foral. Se trata, según el escrito, de una base de datos informativa, sin base jurídica.

Asimismo se señala en el escrito, que desde el punto de vista del patrimonio cultural arqueológico el área 5.3.11 puede ser considerada como zona de presunción arqueológica por el artículo 49.2 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco por la cercanía de algunos yacimientos arqueológicos con restos romanos (Juncal, Museo Hoyazo) y por hallarse dentro del hipotético trazado de la ciudad de Hoyazo, por lo que habría que presentar al menos un proyecto arqueológico de control de todos los movimientos de tierra que se realicen dentro del ámbito.

Al respecto hay que señalar que el artículo 49 recoge que *en las zonas, solares o edificaciones en que se presume la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo el/o otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se está a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5.*

#### **- Dirección Atención de Emergencias. Departamento Interior (Gobierno Vasco)**

Se recoge en el escrito que la información sobre los riesgos de protección civil que se ofrece se limita a riesgos contemplados en las previsiones de los planes territoriales y especiales de protección civil aprobados por el Gobierno Vasco.

Y que el contenido del escrito meramente informativo y con carácter previo a la propia redacción del planeamiento, no prejuzga el juicio, valoración u observaciones que deba efectuar la Dirección de Atención de Emergencias, en alegaciones u otras consultas que pudieran plantearse en el transcurso del procedimiento de aprobación del planeamiento a la vista de los documentos ya redactados y desarrollados.

Se incorpora un Mapa Resumen nº 6, donde se incorporan los principales riesgos detectados dentro del ámbito 5.3.11 a los solos efectos informativos:

- La banda de 600 metros a ambos lados de las infraestructuras para los riesgos derivados por el transporte de mercancías peligrosas.
  - Las manchas de inundación para la avenida de 500 años de periodo de retorno.
- Informe técnico.

#### **- Departamento para el Desarrollo del Medio Rural (Diputación Foral)**

No se aprecia impedimento para poder llevar a cabo la modificación urbanística.

### **1.3.2.- Participación Ciudadana.**

Con independencia del trámite preceptivo de información pública, de acuerdo con el Programa de participación ciudadana aprobado, se informó del Proyecto a través de la Revista Municipal nº 41 que consta en el expediente y en la página web municipal.

En ambos casos se abrieron líneas de participación, para lo que sólo era necesario rellenar unos formularios de participación que podían hacerse llegar vía Internet o depositándolos en los buzones de sugerencias existentes en las Oficinas de Atención al Ciudadano o en otras dependencias municipales.

Asimismo se proponía la celebración de sesiones explicativas del Proyecto.

Finalizados los plazos previstos no se han formulado alegaciones al Avance.

Sí se han recibido, según informe del Gabinete de Prensa, 52 aportaciones, 21 de ellas a través de cupones depositados en el SAC y 31 a través del formulario de la página web.

A diferencia de las alegaciones donde debían identificarse los alegantes y ser analizadas individualmente, en las aportaciones no era preciso la identificación además serían analizadas de modo conjunto.

Estas aportaciones han respondido a un formulario de tres cuestiones:

1.- Opinión sobre si la ordenación propuesta contribuye al desarrollo de la ciudad.  
La mayoría de las respuestas apoyan la intervención. 16 ciudadanos han considerado que contribuyen poco o nada.

2. Opinión sobre si la propuesta de tráfico es acertada.  
La gran mayoría considera negativamente la solución adoptada siendo prácticamente la mitad de los encuestados los que la califican como poco acertada.

3. Sugerencias o aportaciones.

Las aportaciones muestran la preocupación de la propuesta de tráfico planteada sea una solución real para la zona. Muchas de ellas insisten en la peatonalización completa del espacio de la zona oficial y, en consecuencia, en el soterramiento completo de los viarios. Algunas plantean la colocación de una glorieta en el encuentro de todas las direcciones con el encuentro con el Paseo Colón. Se insiste en que la ordenación viaria de la zona se resuelva desde un punto de vista funcional, de tal forma que no se prime la imagen urbana. Por otra parte, la desaparición del aparcamiento en superficie preocupa porque no se ha hecho mención alguna sobre una alternativa temporal de aparcamiento para los residentes en tanto se ejecuten las obras.

En menor medida se han hecho aportaciones sobre la recuperación histórica del tejido urbano desaparecido, algunos sugiriendo que se mantenga el espíritu de la zona con un lenguaje formal más de parte vieja y otros desde el entendimiento de que la zona no ha de ser ni edificada ni urbanizada, ha de ser un gran espacio verde.

Tres ciudadanos apuntan otro programa de usos para la zona y ven negativamente la creación de un hotel.

Las aportaciones recogen la gran importancia e incidencia que el tráfico que transcurre sobre la Zona Oficial tiene sobre toda la trama viaria del centro de Irun. En todo caso la solución viaria debe ser analizada con una visión más amplia del territorio ya que sólo cabe una solución si esta es entendida más globalmente, no sólo desde la ordenación viaria de tráfico

en el área afectada por la *Modificación*, sino en todo el casco urbano de Irun, dada la importancia viaria que tiene el Paseo Colón en el actual funcionamiento de toda la ciudad. Partiendo de esta problemática, se elaboró un Estudio de Tráfico para la zona, documento que acompañaba al documento de *Avance*. La solución posible fue la alternativa numerada como la 4 y en el convencimiento de que era la mejor posible se propuso a la opinión pública en el proceso de participación ciudadana.

Lo cierto es que la solución ha sido cuestionada y ha de ser de nuevo analizado el problema viario. Así, recogiendo parte del contenido de las sugerencias de la participación ciudadana el documento de *Modificación* que ahora se presenta para aprobación inicial avanza una nueva ordenación viaria soterrando la calle Iruretagoiena.

#### **1.4- OBJETO DEL PROYECTO.**

El documento tiene como objeto modificar la delimitación y determinaciones urbanísticas vigentes del área comprendida en los ámbitos 5.3.11 SAN JUAN - ETXEANDIA, y 5.3.16 SAN MARCIAL- PLAZA SAN JUAN adaptándolas a la ordenación contenida en la propuesta seleccionada en el Concurso Ideas convocado en su día por el Ayuntamiento para resolver la ordenación de la zona.

#### **1.5- ANTECEDENTES.**

El debate sobre la reforma urbana del entorno de las plazas San Juan y Etxeandía se remonta a los años posteriores a la Guerra Civil, cuando en 1.941 fue aprobado por el Ayuntamiento el denominado PLAN DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA OFICIAL al objeto de proceder a la reconstrucción del área central de la ciudad, devastada durante la referida contienda.

Dicho proyecto constituía una reconstrucción de la trama urbana entre el Ensanche del Paseo Colón y la Plaza San Juan sobre la base de la creación de nuevas manzanas de uso residencial y comercial, capaces de albergar edificios de equipamiento.

Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, el 22 de enero de 1941, el Ayuntamiento acuerda la expropiación de los solares enclavados en el perímetro formado por las calles General Freyre, Mayor, Fueros, plaza Jenaro Etxeandía y pasaje de la Unión.

De los edificios previstos en el Plan de Urbanización fueron ejecutados los bloques de viviendas situados en los nº 1 y 2 de la calle Mayor, nº 2 y 4 de la calle Fueros y el frente de la calle Iglesia a excepción del palacio Arbelaitz.

El Plan General del año 1965 contemplaba la reforma urbana de esta zona desde la aceptación de proyecto de Zona Oficial, definiendo para ello el polígono 49 con una edificabilidad de 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

En la década de los años 70 se cuestiona la ordenación recogida en el referido proyecto y se inicia un proceso de elaboración de alternativas que ordene un espacio de tanto significativo para la ciudad.

A pesar de la selección de dos propuestas como fruto de concurso realizado en el año 1974, el proceso de sustituir la ordenación aprobada quedará paralizado hasta el año 1988, fecha en la que se reinician los estudios con la participación del arquitecto Robert Krier.

Este arquitecto plantea una modificación radical de la actual configuración del espacio mediante la creación de una secuencia de espacios entre el Paseo Colón y el edificio de la Casa Consistorial, en lo que podríamos definir como una reinterpretación de las tramas históricas.

Sin embargo este criterio provocó una fuerte oposición ciudadana que provocó la paralización nuevamente del proyecto.

### **Proceso de participación ciudadana.**

En el marco del procedimiento establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, durante los meses de diciembre de 2003 y enero de 2004 se realizó un proceso de participación ciudadana en el que participaron unos 2.000 iruneses.

Esta participación fue vehiculada a través de diferentes instrumentos como son una encuesta telefónica, la cumplimentación de cupones de sugerencias, la recogida de opiniones a través de la web y un Taller de Debate EASW.

Con las sugerencias recibidas, los resultados de la encuesta y del taller de debate se elaboró un documento con las conclusiones del proceso de participación y las aportaciones de la ciudadanía.

El documento se centra fundamentalmente en la problemática del espacio situado delante del Ayuntamiento y no aporta criterios sobre la parte trasera del mismo al no haberse suscitado en el proceso de participación ciudadana debate alguno sobre esta zona.

### **Criterios de la intervención urbanística.**

Una de las conclusiones más importantes que se deduce del proceso de participación ciudadana iniciado por el Ayuntamiento, y en donde se produce un consenso generalizado, es en la necesidad de salir de la situación de los últimos años y la puesta en marcha de un proyecto de renovación urbana del centro de la ciudad.

Es indudable, tal y como se refleja en el referido proceso, que la renovación de lo que puede considerarse el corazón de la ciudad constituye una de las intervenciones más importantes

que se van a producir en los próximos años y que su regeneración va a contribuir al desarrollo general de la ciudad.

Y esta consideración es la que justifica todo el proceso de participación ciudadana iniciado y la importancia de las soluciones urbanísticas que puedan presentarse en este Concurso de Ideas de Ordenación.

A partir del consenso manifestado para la puesta en marcha de un proyecto de renovación, las opiniones de los ciudadanos se estructuran en tres ejes esenciales:

**a) Un espacio abierto**

La futura plaza a ordenar frente al Ayuntamiento deberá configurarse como un espacio libre abierto en el sentido más amplio de la palabra. Un espacio abierto a las personas, a sus necesidades. Un lugar de encuentro y de actividad de todos los iruneses, con primacía peatonal.

Para ello, deberá liberarse el espacio del actual aparcamiento en superficie y del tráfico rodado, de forma que permitan el disfrute peatonal de la zona.

El aparcamiento en superficie será sustituido por uno subterráneo liberando el espacio en favor del peatón y revalorizándolo.

La eliminación de las actuales servidumbres del tráfico rodado viene condicionada por los criterios a adoptar en el conjunto de la red viaria, y más en concreto, por la relación que se establezca entre el Paseo Colón, la Avda. Euzkaldierria y el entorno de la Plaza Urduñibia.

El estudio de tráfico de la zona centro realizado en el marco del Plan de Urbanismo Comercial suprime gran parte de los tráficos rodados que se producen en las plazas San Juan y Etxeandía, eliminando el carácter de nudo viario que actualmente presenta el espacio.

El estudio plantea la conexión entre el Paseo Colón y la Avda. Euzkaldierria a través de la calle Prudencia Arbide en ambos sentidos de circulación, si bien se propone el soterramiento del tráfico entre el Paseo Colón y la trasera del Ayuntamiento, aprovechando el desnivel existente entre ambos puntos.

Asimismo, mantiene la conexión viaria entre la plaza Urduñibia y el Paseo Colón a través de las calles San Marcial e Iglesia.

Estas medidas de tráfico permiten liberar el espacio central de la plaza para el disfrute peatonal y deberán ser valoradas por las distintas propuestas de ordenación, pudiéndose plantear diferentes alternativas que tenga como objetivo prioritario primar al peatón sobre el tráfico rodado y el aparcamiento.

**b) Un espacio diverso**

La plaza San Juan y Jenaro Etxeandia deberá configurarse como un espacio multiusos que permita aportar vida y actividad a la misma. La diversidad de usos constituye un valor que permite conjugar diferentes necesidades y aporta carácter al espacio.

El uso preferente será el de espacio libre peatonal, como lugar de encuentro y representativo de todos los iruneses. Este espacio peatonal podrá complementarse con otros usos que generen actividad y estén relacionados con los servicios públicos, el ocio y la cultura.

Así, la reordenación de la plaza debe considerarse también como una oportunidad para ampliar el edificio del Ayuntamiento y centralizar en un único espacio todos los servicios municipales, facilitando así el acceso a los ciudadanos a la administración pública y generando un fuerte polo de actividad en el espacio público.

Otros usos que pueden ser considerados como adecuados y compatibles con el espacio público peatonal son los equipamientos de carácter cultural y social, entendidos como elementos que enriquecen y generan actividad en el referido espacio.

También podrán considerarse como otros usos posibles el comercial y el hostelero, dado su carácter igualmente de generadores de actividad.

No se contempla el uso residencial, que de plantearse deberá limitarse a la parte trasera del Ayuntamiento.

**c) Un espacio de identidad**

El futuro espacio público deberá concebirse como un lugar de encuentro que preserve y simbolice los rasgos de identidad de Irún. Un lugar de referencia de la ciudad y del conjunto de la comarca.

La renovación del espacio realzará el carácter representativo y emblemático de la plaza. Será una actuación que requerirá la transformación cualitativa del entorno del Ayuntamiento que actualmente se encuentra deslavazado y que no sirve de marco de referencia para la entrada en función de la relación ciudadana.

Deberá resolver la falta de continuidad en la actividad urbana que se deriva de la actual configuración y uso del espacio, vertebrando la zona antigua de la ciudad con el Paseo de Colón.

La nueva edificación que albergue los usos propuestos ayudará a configurar el nuevo espacio urbano, realzando el carácter emblemático del mismo. Será una edificación singular que pueda poner en valor el entorno.

En este aspecto, resulta importante la preservación y puesta en valor de los elementos que aportan identidad a la zona como son el edificio del Ayuntamiento, la columna del San Juan harri, el palacio Arbelaitz, la entrada a la calle Mayor o la presencia del colegio del Pilar en la parte trasera del Ayuntamiento.

También deben contemplarse otros elementos que pueden condicionar la configuración del espacio urbano como son la localización del Ayuntamiento en relación con el Paseo Colón o la presencia del paisaje como fondo del espacio urbano.

Respecto a la ordenación del espacio situado en la trasera del Ayuntamiento, éste constituirá un área complementaria de las plazas San Juan y Etxeandia, y como tal, deberá desarrollarse bajo los criterios anteriormente señalados.

El área se constituye en un espacio de articulación entre el Ayuntamiento, el casco antiguo y el acceso al futuro parque central de la ciudad que se plantea en el frente del colegio del Pilar. Y en este contexto, la nueva propuesta deberá:

- ? Contextualizar el edificio del Ayuntamiento.
- ? Integrar el futuro acceso al parque central con la futura ordenación de las plazas San Juan y Etxeandia, resolviendo la continuidad espacial y peatonal de ambos espacios.
- ? Rematar la estructura del casco antiguo, favoreciendo la accesibilidad de esta parte de la ciudad al futuro parque.

## 1.6.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente Modificación se realiza con el **objetivo de permitir el desarrollo de la ordenación de espacios conforme al programa de usos de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas** de la denominada Zona Oficial. La citada propuesta es la que resultó ganadora en el proceso de participación ciudadana convocado de acuerdo con las determinaciones del vigente Plan general (recogidas en la Ficha Urbanística de este ámbito).

La zona constituyó parte importante del tejido edificado del casco histórico de Irún hasta su desaparición durante la Guerra Civil del 36. A pesar del tiempo transcurrido desde su destrucción esta parte de la ciudad no ha sido reedificada, estando actualmente gran parte del espacio destinado, más o menos desordenadamente, a aparcamiento público en superficie. Igualmente y desde entonces, la Casa Consistorial está desposeída de una plaza

urbana que le aporte identidad y representatividad y que ponga en valor el patrimonio urbanístico e histórico que merece el sitio.

Las necesidades de equipamiento que el Plan General vigente contempla para la “Zona Oficial” están basadas en la recuperación para el tejido urbano de esta parte de la ciudad, dotando al espacio público a crear una función de enlace entre el Paseo Colón, el Casco Antiguo y el Parque Gain Gainean.

**Son esta necesidad de recuperar urbanísticamente el sitio y la obligación de dar continuidad y firmeza al resultado de la participación ciudadana, las que avalan y justifican con creces la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación de Plan General.**

La propuesta de ordenación planteada en este documento, viene a reforzar la idea ya apuntada en el vigente Plan General sobre la creación de un amplio espacio dedicado a Sistema General de Espacios Libres, atendiendo a la morfotipología de su entorno y revalorizando especialmente la Casa Consistorial. Por contra, la presente *Modificación* matiza los criterios y objetivo de ordenación partiendo de un diferente programa de usos, proponiendo la ubicación de un edificio hostelero junto al Paseo Colón y eliminando el uso residencial que inicialmente se preveía (75 viv).

Por último, y al objeto de facilitar el desarrollo de la actuación a realizar en el ámbito, ahora ampliado, se redacta el presente documento con la pormenorización correspondiente a un ámbito de ejecución directa, evitando de esta forma la redacción y tramitación de un planeamiento subordinado (salvo el / los Estudios de Detalle que fueran precisos para la regulación de volúmenes, alineaciones y rasantes).

## 2. INFORMACION URBANISTICA

### 2.1.-SITUACION, DELIMITACION Y RELACION CON LA CIUDAD.

El área afectada por la presente Modificación se corresponde con la delimitación resultante de los vigentes ámbitos 5.3.11: *San Juan-Etxeandia* y 5.3.16: *San Marcial-Plaza San Juan*, este último creado en la Modificación de Elementos del Plan General nº5 LA SALLE y que identifica la parcela de Equipamiento Institucional para ampliación de la Casa Consistorial.

El área incluye la plaza de San Juan, plaza que se sitúa en el frente del Ayuntamiento y su continuación hasta el Paseo de Colón, su trasera hasta la confluencia de las calles Prudencia Arbide y Jesús y por último la plaza Jenaro Etxeandia.

Límites:

Norte: Paseo de Colón

Sur: Confluencia de la calles Prudencia Arbide y Jesús

Este: Calle Iglesia y calle Jesús

Oeste: Calles Fueros y Prudencia Arbide

La elaboración reciente de una nueva base cartográfica por parte del Ayuntamiento de Irun, supone un ajuste en la medición de la zona afectada. Así, conforme a la realidad cartográfica actual, resulta ahora una superficie total para el ámbito de: 26.551 m<sup>2</sup> s, ligeramente superior a la obtenida del sumatorio de las superficies que se relacionan en las fichas urbanísticas de los ámbitos agrupados. (24.4121+1.311=25.722 m<sup>2</sup> s).

### 2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

#### Ambito 5.3.11: San Juan-Jenaro Etxeandia

Zona de uso Residencial. Superficie 25.616 m<sup>2</sup>

? **Calificación Global:**

ZONA DE USO: RESIDENCIAL(R)

Superficie: 24.421 m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento edificatorio:

14.000 m<sup>2</sup>c

Nº máximo de viviendas:

75

ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E)

Superficie 1.195 m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento edificatorio:

3.000 m<sup>2</sup>c

? **Asignación del Aprovechamiento urbanístico:**  
 AREA DE REPARTO ARDE 5.3.11  
 APROVECHAMIENTO TIPO 0,409 m2 utc / m2 s (RV)

? **Condiciones de desarrollo y ejecución:**

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO.  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

PROGRAMACION TERCER- CUARTO AÑO.

Asimismo, el ámbito nos remite a la posterior definición de un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. Será este instrumento el que fije los aprovechamientos de la futura materialización. Los aprovechamientos señalados corresponden a una hipótesis de mínimos y máximo de ocupación que será cuestionada en dicho proceso. Además definirá las topologías singulares necesarias para recoger los diferentes usos compatibles, así como los parámetros de la forma de la edificación.

? **Objetivos:**

*Recuperación del entorno de las Plazas de San Juan y de Etxeandia como lugar de encuentro, realzando su carácter representativo y emblemático que todos los iruneses estiman en alto grado por su valor de centralidad cargado de tradición y simbolismo, potenciando para ello la imagen y recuerdo histórico de la Calle Mayor, San Juan Arri, Palacio Arbelaiz y Casa Consistorial.*

*Transformación cualitativa del entorno del Ayuntamiento que presenta actualmente características de espacio deslavazado sin servir de marco de referencia para la entrada en función de relación ciudadana, significándolo especialmente como espacio libre urbano.*

*Resolver la falta de continuidad en la actividad urbana que se deriva de la actual configuración y uso de espacio, vertebrando armoniosamente la zona antigua de la ciudad con el Paseo de Colón, principal arteria del ensanche de la ciudad y núcleo estratégico de la actividad económica comercial.*

*Incrementar la oferta de aparcamiento subterráneo en el centro-ciudad.*

*Consecución de una o dos plazas de gran perspectiva y amplitud que revalorice las condiciones positivas del lugar en cuanto emplazamiento para la contemplación de la panorámica paisajística.*

*Ordenar el entorno situado al sur del Ayuntamiento contextualizando el edificio dada su caracterización arquitectónica y representativa.*

*Ampliar la dotación de la Casa Consistorial contemplando el uso de equipamiento.*

? **Estado actual en el desarrollo del planeamiento:**

**Condiciones Particulares de gestión**

*Teniendo en cuenta el carácter histórico y emblemático del ámbito y con el fin, por otra parte, de garantizar objetividad, profesionalidad y prestigio, se solicitará de la Universidad del País Vasco (UPV) la elaboración de un documento que analice la importancia no sólo de los valores que históricamente tuvo el lugar sino además de los que tiene y tendrá por su función de representatividad de la ciudadanía y recinto donde se expresan anualmente las fiestas u otras manifestaciones del pueblo.*

*Dicho documento tomará como referente los objetivos, criterios de ordenación y demás determinaciones contenidas en la presente ficha y supondrá la base para la redacción del pliego de condiciones del concurso público que se convocará posteriormente.*

*Se contará con el asesoramiento y dirección técnica de reconocidos especialistas en demanda ciudadana, quienes dirigirán todo el proceso de participación ciudadana activa y determinarán la composición de los Núcleos de Intervención Participativa (NIP), los cuales darán su conformidad a las bases del concurso público, conformarán el Jurado encargado de seleccionar él o los proyectos que tras ser dados a conocer suficientemente al Pueblo serán sometidos a consulta popular o referéndum por el Ayuntamiento y prepararán la pregunta para dicha consulta. El resultado de la misma tendrá carácter vinculante para la Corporación.*

**Ambito 5.3.16: San Marcial-Plaza San Juan: Parcela EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.**

Este ámbito se crea con la *Modificación nº 5 de Plan General de "La Salle"* y comprende exclusivamente el suelo de la parcela de dominio público colindante a la Casa Consistorial y calificada como Sistema General con destino de Equipamiento Institucional (EI):

Superficie: ..... 1.311 m<sup>2</sup> s

? Régimen de Edificación:

"CAPITULO 2.2. PARCELA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL SECCION 2.2.1. Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen

*Artículo 29. Generalidades.*

Las construcciones que se desarrollen en la parcela destinada a equipamiento institucional se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable asignados a la parcela tienen el carácter de techo máximo.

Respecto del aprovechamiento definido, y aunque se considera objeto del presente planeamiento el establecimiento de los datos totales de edificación sobre y bajo rasante, y con el objeto de facilitar el entendimiento de la ordenación prevista, se ha considerado conveniente exponer los datos de edificación por cada una de las plantas edificables. '

*Artículo 30. Superficie Construida.*

Los datos referidos a la superficie construida a ubicar en la parcela destinada a equipamiento institucional se definen como resultado de la medición real en planta. Asimismo, se han considerado bajo rasante las plantas de sótano y semisótano, aun y cuando éstas últimas

podieran haberse computado proporcionalmente como superficie construida sobre rasante en aplicación de los criterios establecidos por el planeamiento general vigente.

#### 1. Superficie Construida Sobre Rasante.

La superficie construida sobre rasante máxima que se autoriza en la parcela destinada a equipamiento institucional es de 3.796 m<sup>2</sup>. La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

—Superficie Construida en Planta Baja:	849 m <sup>2</sup>
—Superficie Construida en Plantas Altas:	2.547 m <sup>2</sup>
—Superficie Construida en Planta Bajo Cubierta:	400 m <sup>2</sup>
Total Superficie Construida Sobre Rasante:	3.796 m <sup>2</sup>

#### 2. Aprovechamiento Bajo Rasante.

La superficie construida bajo rasante máxima que se autoriza en la parcela destinada a equipamiento institucional es de 4.940 m<sup>2</sup>. La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

—Superficie Construida en Planta Sótano 2 (cota 8,50):	1.311 m <sup>2</sup>
—Superficie Construida en Planta Sótano 1 (cota 11,50):	1.311 m <sup>2</sup>
—Superficie Construida en Planta Semisótano 2 (cota 14,50):	1.311 m <sup>2</sup>
—Superficie Construida en Planta Semisótano 1 (cota 17,80):	1.007 m <sup>2</sup>
Total Superficie Construida Bajo Rasante	4.940 m <sup>2</sup>

#### *Artículo 31.Parcelación.*

Se define una única parcela que se corresponde con la totalidad del suelo calificado pormenorizadamente como equipamiento institucional. La superficie de esta parcela es de 1.311 m<sup>2</sup>.

Esta parcela tiene la condición de parcela mínima e indivisible, no permitiéndose su subdivisión.

#### *Artículo 32.Alineaciones.*

Las alineaciones de la parcela destinada a equipamiento institucional quedan definidas en el plano P.7-.Alineaciones y Rasantes, y tienen carácter de alineaciones máximas, no admitiéndose que sobresalga ningún elemento constructivo a excepción de vuelos, comisas, vierteaguas, bajantes, etc.

La alineación máxima definida es reflejo de la antigua configuración de la fachada Este de la plaza de San Juan, y el fondo de la edificación es resultado del criterio de mantenimiento del fondo de las edificaciones próximas de la calle Jesús. Se contempla un fondo edificado máximo de las plantas sobre rasante de la plaza de San Juan de 16,60 metros.

Bajo rasante de esta planta baja, la alineación trasera de las dos plantas semi sótano se escalonan y prolongan en el interior del patio de manzana, y se definen en correspondencia con la lotificación prevista para la edificación residencial con frente a la calle San Marcial.

#### *Artículo 33.Rasantes.*

Al igual que lo contemplado para la actuación residencial, la edificación destinada a equipamiento institucional se localiza en el interior de la actual parcela de «La Salle - San Marcial», y se contempla por lo tanto el mantenimiento de las rasantes actuales de los espacios y viales perimetrales.

La edificación prevista se dispone y articula en correspondencia con las rasantes perimetrales actuales, las cuales quedan reflejadas en el plano P.4-Alineaciones y Rasantes del presente proyecto.

Asimismo, y con el objeto de favorecer una mejor adaptación de la edificación al entorno, las cotas de forjado definidas podrán ser ajustadas en el marco del correspondiente proyecto de edificación, a excepción de las referidas a las plantas que deben relacionarse con la edificación residencial colindante.

Es el caso de la planta semisótano a localizar en la cota 17,80 y que debe asegurar la adecuada relación con el local destinado al Ayuntamiento y localizado en el frente de la calle San Marcial, y las plantas bajo rasante destinadas al aparcamiento de vehículos y localizadas en las cotas 8,50 y 11,50.

*Artículo 34. Perfiles y Alturas.*

El perfil sobre rasante de la edificación será de planta baja, tres plantas altas y planta bajo cubierta. La altura máxima de la edificación será de 14,60 metros contados a partir de la rasante de referencia más desfavorable hasta el punto más alto de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara superior del forjado o tablero de cubierta.

Se establece una tolerancia del 10% en la altura máxima establecida, posibilitando de esta forma una mejor adaptación de la edificación al entorno.

Con el objeto de posibilitar la articulación con las rasantes del entorno, se contempla la disposición de dos plantas de semi sótano con frente al patio de manzana, y de dos plantas de sótano destinadas al aparcamiento de vehículos."

? Régimen de uso urbanístico:

Uso Característico:

\* Equipamiento comunitario en la modalidad institucional, y en correspondencia con la parcelas definida. (En la parcela definida podrán implantarse otras modalidades de equipamiento comunitario caso de comprobarse suficiente nivel de dotación en la modalidad inicialmente asignada, o se justificasen motivos suficientes de utilidad pública o interés social).

Usos Autorizados:

\* Terciarios (Exclusivamente los usos manifiestamente compatibles y complementarios con el uso característico. En las mismas condiciones el uso de garaje).

\* Centros de las redes de servicios.

Usos Prohibidos:

\* Se consideran como prohibidos los usos no autorizados de forma expresa.

? Régimen de Dominio:

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

### 2.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie objeto del proyecto es de titularidad municipal, con excepción de dos parcelas privadas situadas ambas en la trasera de la Casa Consistorial, en las calles Prudencia Arbide y Jesús de 382,50 y 78 m<sup>2</sup>, respectivamente.

### 2.4.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

Existen dos construcciones en el ámbito.

- La Casa Consistorial, edificio construido por el ingeniero Felipe Cramer terminado en 1.763 y con una superficie en planta de 714 m<sup>2</sup> y tres plantas.

- Edificio comercial situado en la calle Jenaro Etxeandía nº 2- 14 conocido como “ La Visera”, construido en 1.937. Consta de una única planta de 226 m<sup>2</sup> de superficie.

Ambas edificaciones constan en el “Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico Inmueble de Gipuzkoa” de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Se trata de una base de datos informativa, sin base jurídica. La Casa Consistorial queda consolidada, no así la edificación comercial.

En la plaza San Juan, se ubica la columna San Juan Harri, elemento calificado como Bien Cultural y protegido conforme a la *Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco*.

Actualmente parte del espacio libre es utilizado como aparcamiento en superficie. La presente propuesta resuelve la eliminación de el actual aparcamiento en superficie substituyéndole por un aparcamiento bajasante

Finalmente, la zona ha de ser tratada como una zona de presunción arqueológica por el art. 49.2 de la *Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco*, por lo que habría que presentar un proyecto arqueológico de control de cambios de todos los movimientos de tierra que se realicen en el ámbito.

Irun, abril de 2007

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos.

