

1.- ORDENACION.

1.1.- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.

El presente trabajo se realiza con la intención de modificar las determinaciones del Plan General de Irún en el ámbito nuevamente delimitado 5.3.11 “ San Juan- Etxeandía” adaptándolas a los requerimientos de la ordenación seleccionada en el Concurso de Ideas, redefiniendo los límites del mismo, planteando usos de Equipamiento Institucional, Socio Cultural, Terciario de hostelería y aparcamientos subterráneos, redefiniendo el tráfico, delimitando los espacios libres y suprimiendo el uso de vivienda.

Los criterios en los que se basa la ordenación propuesta son los siguientes:

- Continuidad de los espacios libres, buscando la obtención de una única plaza, con espacios diversos, complementarios y continuos.
- Distribución de los usos planteados en los bordes del espacio libre, delimitándolo y potenciando su diversidad.
- Potenciación del Equipamiento Institucional e instauración de Equipamiento Socio Cultural a escala municipal, que refuerce la representatividad del conjunto.
- Planteamiento de usos terciarios de hostelería, deficitarios en el municipio, y adecuados para dinamizar el ámbito.
- Supresión del aparcamiento en superficie, posibilitando la ejecución en el subsuelo, de aparcamientos tanto para residentes como en rotación.
- Limitación del tráfico de vehículos, planteándolo siempre en los bordes del espacio libre, y permitiendo zonas de coexistencia.
- Supresión de los aprovechamientos residenciales de vivienda.

1.2 Tráfico.

El Ayuntamiento de Irún ha encargado a la empresa Leber Planificación e Ingeniería, S.A. la elaboración de propuestas de ordenación del tráfico del ámbito.

De las alternativas presentadas se ha optado por la denominada Alternativa 4, consistente en establecer doble sentido en la calle León Iruretagoiena, pero impidiendo el giro a izquierdas en su encuentro con Paseo de Colón.

Se plantea un tráfico de coexistencia en el borde de la plaza a partir de la calle San Marcial, hasta el cruce con el Paseo de Colón donde estarán permitidos, como en la actualidad, giros a izquierda y derecha.

La incorporación de los tráficos desde el Paseo de Colón a la Plaza se mantienen como en la actualidad, con accesos a Iruretagoiena, desde las dos direcciones del Paseo de Colón.

Deberá valorarse la posibilidad de soterrar parcialmente el vial de León Iruretagoiena, con la finalidad de liberar espacio en superficie, estableciendo de esta manera una continuidad entre la plaza y el entorno de Jenaro Etxeandía, calle Mayor etc. Esta solución se incluye en el presente documento como alternativa.

1.3. Espacios Libres.

Se descarta plantear un parque, manteniendo el concepto de Plaza, elemento fundamentalmente urbano en cuanto a continuidad de espacios y desarrollo de actividades diversas. Habrá paseos y recorridos diferentes, lugares de estancia igualmente diversos, arbolado etc.

El espacio situado en el frente del Ayuntamiento, plaza de San Juan, se incrementa ligeramente respecto al actual, dimensionándolo para permitir un correcto desarrollo del Alarde de San Marcial.

El espacio tras el Ayuntamiento, se propone implantarlo a cota de la calle Jesús, formalizándose una pequeña plaza, que contendrá una zona arbolada de estancia y zona libre con posibilidad de destinarla a juegos, frontón, etc.

2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

2.1. Calificaciones globales.

En el ámbito se diferencian tres zonas de uso de uso global .

Sistemas Generales:

Sistema General Espacios libres (L): Superficie: 6.618 m2.
Incluye todo el suelo con vocación peatonal.

Sistema General de Equipamiento Comunitario EI, EC: Superficie: 5.426 m2.
Incluye las parcelas destinadas a nuevos usos de Equipamiento Institucional y Equipamiento Socio- Cultural, y la parcela de la Casa Consistorial.

Zona de uso Residencial (R): Superficie : 14.507 m2.
Incluye la totalidad de la superficie restante del ámbito (destinado a usos terciarios y viales).

3.- DETERMINACIONES DE RANGO PORMENORIZADO.

.- Nuevo Marco Normativo.

La presente Modificación ha de tener presente no sólo la terminología y formato del Plan general vigente sino la nueva Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, ya que el contenido y formalización de sus determinaciones urbanísticas surgen al amparo de la citada Ley.

Así, conforme a lo regulado en la nueva ley del suelo, y dado que el presente proyecto contempla la ordenación pormenorizada del ámbito, se establecen las siguientes determinaciones: (art.56)

3.1. Categorización del suelo:

El suelo se categoriza como suelo urbano, teniendo diferente consideración para las dos tipos de actuación que se propone.

Suelos calificados de terciario y suelo viario colindante. Suelo urbano consolidado que aún no ha adquirido la consideración de solar.

Superficie : 3.871 m2

Dada la extensión de la zona a ordenar, pertenecen al ámbito de la modificación viarios de borde (paseo Colón, la calle Eskoleta, la Jenaro Etxeandia...) que se han incluido incluyen por criterios de ordenación conjunta de la zona y por la repercusión que la reordenación del tráfico rodado tendrá tras la materialización de la ordenación

propuesta, pero que han de ser considerados como son suelos consolidados por la urbanización.

Estas circunstancias son aplicables a los suelos calificados de terciario (TH y TK), por cuanto que por su ubicación y encastre en el sitio (rodeados de una urbanización mínima) y por su definición y dimensión pueden ser susceptibles de edificación. No obstante lo anterior, estos suelos no pueden ser considerados solares por cuanto que su integración o renovación urbana requiere de una nueva operación de transformación urbanística del suelo (art. 12.c).

En estas parcelas se deberá ejecutar simultáneamente a las obras de edificación y debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar. (art. 23).

Por tanto, se determina que estas parcelas puedan ser edificadas en régimen de actuación aislada.

Suelos calificados como Sistema General de Equipamiento y de Espacios Libres. Red dotacional de Sistemas Generales y Locales.

Superficie: 22.680 m2.

Dado el carácter de la actuación propuesta, la escala de la definición de los nuevos equipamientos dentro de la trama urbana del centro de Irun y la importancia y vivencia que el espacio público de la Zona Oficial tiene para la ciudad, se considera que la ordenación propuesta constituye parte de la red dotacional de sistemas generales. (art. 54).

Su ejecución se ajustará a lo señalado en el artículo 139: actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales, ya que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados han de ser obtenidos por expropiación, al no estar dichas actuaciones adscritas a actuaciones integradas.

3.2. Calificación pormenorizada.

3. 2.1. Parcelas EI, Equipamiento Institucional.

Superficie Total Calificada: **2.254 m² s**

Parcela Casa Consistorial: **943 m² s.**

Parcela Ampliación Usos Institucionales: **1.311 m² s**

Se consolida la Casa Consistorial, manteniéndose para la parcela colindante el uso Institucional con el que fue creada, pero regulándose de nuevo en el presente documento la línea edificada de la calle Jesús, así como la definición definitiva de la formalización de la fachada Este de la plaza, tal y como ha sido concebida en la propuesta ganadora del Concurso de Ideas.

El edificio a ejecutar en la parcela de ampliación ahora propuesta, podrá conectarse con la Casa Consistorial, mediante una pasarela cubierta.

Estos usos institucionales quedan reforzados ante la posibilidad de su extensión al primer sótano, bajo la plaza de San Juan.

Casa Consistorial.

Tal y como está calificada su parcela se incorpora al suelo ocupado por la Casa Consistorial el añadido de la parte trasera edificado en planta baja.

La regulación del equipamiento se refleja en el Capítulo 4.26 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, dónde figuran las determinaciones que rigen en los edificios calificados pormenorizadamente como equipamientos, remitiéndonos en el caso presente a la Casa Consistorial a la que el presente documento de planeamiento consolida en sus parámetros existentes, esto es, con una superficie de ocupación en planta de 709 m²s y superficie total de techo construido de 2.890 m²tc.

Siguiendo la misma terminología que el vigente Plan General se define la Parcela como EI-07: Casa Consistorial, recogiendo a continuación sus datos de estado actual y de regulación de su edificabilidad:

	Sup. Calific m ²	Sup. Ocup m ²	Sup. Constr m ²	Ocup actual %	Numero plantas
EI-07 Casa Consistorial	943	867	2.890	91.9	4

La edificabilidad física máxima que se permite en la parcela es la regulada mediante gráfica en los planos.

Nuevo edificio institucional: Ampliación Casa Consistorial.

Parcela colindante a la Casa Consistorial y calificada como Sistema General de Equipamiento.

El presente documento no modifica las determinaciones referentes al régimen de aprovechamiento y de uso de la parcela tal y como fue creada (Modificación nº 5 Plan General).

Se incorpora esta parcela al ámbito de la presente Modificación por cuanto que su frente edificado será fachada protagonista del espacio libre ordenado frente a la Casa Consistorial. Es la formalización de esta fachada, sus vuelos, alineaciones y rasantes los que son objeto de revisión en el presente documento, ya que el contenedor de esta nueva fachada urbana forma parte indisoluble de la ordenación conjunta del sitio.

No obstante lo anterior, se recuerdan sus parámetros de edificación:

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 m². La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

—Superficie Construida en Planta Baja:	849 m ²
—Superficie Construida en 3 Plantas Altas: 849x3	2.547 m ²
—Superficie Construida en Planta Atico:	400 m ²
<u>Total Superficie Construida Sobre Rasante:</u>	<u>3.796 m²</u>

2. Aprovechamiento Bajo Rasante.

La superficie construida bajo rasante prevista en la parcela destinada a equipamiento institucional es de 3.269 m². La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

—Superficie Construida en Planta Sótano 3 :	1.311 m ²
—Superficie Construida en Planta Sótano 2	1.311 m ²
—Superficie Construida en Planta Sótano 1 :	1.007 m ²
<u>Total Superficie Construida Bajo Rasante</u>	<u>3.269 m²</u>

3.2.2. EC. Parcela de Equipamiento Socio Cultural: Auditorio.

Superficie Calificada: 3.172 m².

Rematando la nueva Plaza por su lado Norte y resolviendo su conexión con el Paseo de Colón se sitúa el Equipamiento Socio Cultural

Un auditorio para 800 personas aproximadamente, de planta y volumen curvos capaz de adaptarse con naturalidad a las diferentes directrices del sitio. Se emplaza en la zona

más cercana al Paseo de Colón, curvándose su volumen para permitir que el palacio de Arbelaitz remate y sea el fondo de la perspectiva del Paseo, y mostrando el acceso al parque de la Sargía.

El edificio se empotra en el terreno emergiendo sólo en parte, permitiendo que su volumetría responda a los requerimientos de escala del entorno urbano. El volumen rebajado dialoga adecuadamente con el Palacio de Arbelaitz. El mayor volumen del escenario se aleja del Palacio enfrentándose a los edificios de viviendas y al nuevo hotel que se proyecta.

En la fachada hacia la plaza se sitúa un escenario al aire libre, que diariamente será lugar de estancia, juegos, y actividades espontáneas diversas, y que en determinadas situaciones será el escenario de actividades musicales, teatrales cinematográficas, etc, Frente a él el espacio permitirá la ubicación de sillas para la organización de espectáculos puntuales, con una capacidad superior a 400 personas.

Superficie Construida:

Sótanos: Superficie construida por planta: 3.172 m².

Número de plantas: 2.

Plantas sobre rasante: Superficie construida por planta 2.000 m².

Número de plantas 2.

3.2.3 Parcela LK: Espacios libres con aprovechamiento bajo rasante: aparcamientos y usos Institucionales.

Superficie Calificada: 4.416 m²

Se proponen usos de aparcamiento de vehículos bajo rasante, hasta un máximo de tres plantas, con plazas tanto para residentes como en rotación. Está previsto que las edificaciones que se ejecuten en la parcela calificada LK, puedan extenderse ocupando parte de la parcela calificada pormenorizadamente como VL, con la finalidad de conseguir superficies de dimensión adecuada.

En el sótano 1 y en la zona colindante con las dos parcelas de Equipamiento Institucional, se posibilita la obtención una superficie importante para el mismo uso.

Este espacio podrá ser prolongación de la Casa Consistorial y/o del futuro edificio de oficinas municipales, pudiendo también funcionar de forma más autónoma.

La superficie restante del sótano 1, se destina a uso de aparcamiento, usos Terciarios Hostelería y Equipamiento Comunitario: Auditorio.

Los vehículos accederán desde la rampas ubicadas en Prudencia Arbide, junto al Ayuntamiento, y en la calle Fueros junto al hotel proyectado. Ambas rampas serán de

acceso y salida. Una tercera, sólo de salida, se sitúa entre el futuro auditorio y el Palacio Arbelaitz.

La rampa ubicada en Prudencia Arbide, adm

Mediante unas rampas interiores se accede a los sótanos -2 y -3, destinados íntegramente a aparcamiento de vehículos

Superficies Construidas y usos.

Sótano 1:

Uso: Equipamiento Institucional y aparcamiento.

Usos admitidos: Equipamiento Socio Cultural y Terciario Hostelería,

Superficie: 4.475 m².

Sótano 2:

Superficie: 4.298 m².

Uso : aparcamiento.

Sótano 3:

Superficie: 3.919 m².

Uso : aparcamiento.

3.2.4. Parcelas LL: Espacios Libres Peatonales.

Superficie Calificada: 5.492 m².

Se califican de esta manera los espacios destinados fundamentalmente a usos peatonales, permitiéndose la coexistencia con un tráfico de vehículos controlado, y no admitiéndose otros usos bajo rasante.

De esta manera se califica el espacio que se sitúa en la parte trasera de la Casa Consistorial, dónde se posibilita la construcción de un frontón descubierto.

3.2.5. Parcela VE. Viario Urbano Estructurante.

Superficie Calificada: 3.343 m².

3.2.6. Parcela VL. Viario urbano Local.

Superficie Calificada: 5.594 m2.

Se proponen usos de aparcamiento de vehículos bajo rasante, hasta un máximo de tres plantas, con plazas tanto para residentes como en rotación. Está previsto que las edificaciones que se ejecuten en suelo calificado LK, puedan extenderse a este suelo, con la finalidad de conseguir superficies de dimensión adecuada.

En el sótano 1 y en la zona colindante con las dos parcelas de Equipamiento Institucional, se posibilita la obtención de superficie para el mismo uso.

Superficies Construidas y usos.

Sótano 1:

Uso: Equipamiento Institucional y aparcamiento.

Usos admitidos: Equipamiento Socio Cultural y Terciario Hostelería,

Superficie: 2.058 m2.

Sótano 2:

Superficie: 2.058 m2.

Uso : aparcamiento.

Sótano 3:

Superficie: 1.605 m2.

Uso : aparcamiento

3. 2.7. Parcela TH: Terciario hostelería y aparcamiento.

Superficie Calificada: 1.776 m2.

Como remate de la manzana de viviendas existente entre las calles Iruretagoiena y Fueros se propone la parcela para Usos Terciarios Hostelería, permitiéndose la construcción de un hotel de 80 habitaciones aproximadamente.

Los aprovechamientos en la primera planta bajo rasante de esta parcela, podrán ser concebidos como usos complementarios a los de la contigua parcela calificada TK.

Superficies construidas:

Sótanos: $1.776 \times 3 = 5.328$ m2.

Planta baja: 990 m2

4 plantas altas: $1.050 \times 4 = 4.200$ m2.

Usos:

Sótano 1: terciario hostelería y aparcamiento.

Sótanos 2 y 3: aparcamiento.

3.2.8. Parcela TK. Terciario Garajes.

Superficie Calificada: 504 m².

Superficies construidas:

Sótanos: 504 x3 = 1.512 m².

Usos:

Sótano 1: terciario hostelería y aparcamiento.

Sótanos 2 y 3: aparcamiento.

3.2.9. Cuadro resumen parámetros urbanísticos.

	Superficie parcela	Aprovechamiento Sobrerasante/bajorasante
Equipamiento Institucional (EI)		
EI-06: Casa Consistorial	943 m ²	2.890 / 710
.....EI-07: Ampliación Ayuntamiento	1.311 m ²	3.796 / 3.629
Equipamiento Socio-Cultural (EC)	3.172 m ²	4.000 / 6.344
Terciario Hostelería (TH)	1.776 m ²	5.190 / 5.328
PARCELAS EDIFICABLES SOBRE BAJORASANTE	7.202 m²	15.876 / 16.011
Terciario Garajes (TK)	504 m ²	0 / 1.512
Espacios Libres aprovechamiento bajorasante (LK)	4.416 m ²	0 / 12.695
Viaro Urbano Local (VL)	5.594 m ²	0 / 5.721
PARCELAS EDIFICABLES BAJORASANTE	10.514 m²	0 / 19.928
Espacios Libres Peatonales (LL)	5.492 m ²	
Viaro Urbano Estructurante (VE)	3.343 m ²	
Superficie edificable sobre rasante		15.876
Superficie edificable bajo rasante		35.939
Nº aproximado plazas de aparcamiento		650
TOTAL	26.551 m²	

3.2.10 Cuadro resumen régimen de dominio y calificación

Calificación global	Superficie	Calificación pormenorizada	Dominio y uso	Superficie
RESIDENCIAL (R)	14.507	Terciario-Hostelero (TH)	Privado	1.776
		Terciario-Garajes..... (TK)	Privado suelo y público el vuelo.	504
		Espacio Libre Peatonal..... (LL)	Público	3.290
		Viaro Estructurante (VE)	Público	3.343
		Comunicaciones viarias (VL)	Público	5.594
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (E)	5.426	Equipamiento Institucional Casa Consistorial.....(EI) Ampliación(EI)	Público	943 1.311
		Equipamiento Socio-Cultural.... (EC)	Público	3.172
		ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L)	6.618	Espacios Libres con aprovechamiento bajorasant..... (LK) Espacio Libre Peatonal (LL)
TOTAL	26.551			26.551

4.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.-

Se declara fuera de ordenación el edificio situado en la calle Jenaro Etxeandía, nº 2-14 "La Visera".

El uso actual de la zona como aparcamiento en superficie queda igualmente fuera de ordenación.

5.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

5.1.- Determinaciones del Plan General que se modifican.

La ordenación propuesta requiere de la modificación del Plan General en las siguientes determinaciones.

- Desaparece el ámbito 5.3.16: San Marcial-Pza. San Juan ya que el suelo que constituye este ámbito (parcela de Equipamiento Institucional) se incorpora al 5.3.11: San Juan-Etxeandia, ámbito que, por tanto, modifica su delimitación.
- Suprimir el aprovechamiento edificatorio destinado a viviendas.
- Calificar como espacios libres los no ocupados por las edificaciones y viales previstos en la nueva ordenación.
- Posibilitar la ejecución de tres sótanos en el subsuelo de espacios libres y viales, destinados fundamentalmente para usos de aparcamiento.
- Consolidar la Casa Consistorial y posibilitar la construcción además de los usos previstos en el subsuelo, de un edificio destinado a Equipamiento Institucional, un edificio destinado a uso Terciario de Hostelería y de un edificio destinado a Equipamiento Cultural, auditorio.
- Posibilitar la ejecución directa de la Ordenación.

Irún, abril de 2.007

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, arquitectos.