

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Artículo 1- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito de la presente Modificación del Plan General de Irún.

Artículo 2.- Entrada en Vigor

Las determinaciones del presente Proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, en los términos establecidos por la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia

Las determinaciones del Proyecto 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 Proyecto 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 4.- Obligatoriedad

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del territorio que comprende este planeamiento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5.- Terminología de Conceptos

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

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan General y alcance de los mismos

1.- Documentos de la Modificación de Plan General

El presente documento de Modificación del Plan General de Irún del ámbito San Juan-Etxeandía está constituido por los siguientes documentos:

- **Documento 0.-** Memoria de Información
- **Documento A.-** Memoria de Ordenación
- **Documento B.-** Memoria de Gestión
 - . B.1.- Régimen del Suelo
 - . B.2.- Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero
- **Documento D.-** Normas Urbanísticas
- **Documento E.-** Planos

II.- Régimen Urbanístico General

- 2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano
- 3.- Clasificación del Suelo y Desarrollo del Plan
- 4.- División Territorial y Delimitación de Ambitos de Intervención Urbanística
- 5.- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan

III.- Determinaciones de Ordenación Pormenorizada

- 7.- Calificación Pormenorizada.

V.-Imagen del Planeamiento General

- 11.1.- Plano de Imagen
- 11.2.- Plano de Imagen 2.

Planos Complementarios de Información de la Modificación

- I.1.- Situación Ambito de la Modificación.
- I.2.- Topográfico Estado Actual y Delimitación.
- I.3.- Parcelario.
- I.4.- Determinaciones del Plan General vigente.
- I.5.- Infraestructuras I.
- I.6.- Infraestructuras II.
- I.7.- Infraestructuras III.

Planos Complementarios de Propuesta de Ordenación de la Modificación

- P.1.-Alineaciones y Rasantes./ Areas de Movimiento.
- P.2.- Gestión, tipos de actuación.
- P.3.- Parcelación.
- P.4.- Categorización del suelo.
- P.5.1.- Tráfico.
- P.5.2.- Tráfico. Propuesta alternativa.
- P.6.- Propuesta de Ordenación (plantas de Sótano 3).
- P.7.- Propuesta de Ordenación (plantas de Sótano 2)
- P.8.- Propuesta de Ordenación (plantas de Sótano 1)
- P.9.- Propuesta de Ordenación (plantas Bajas).
- P.10.- Propuesta de Ordenación (plantas Altas.)
- P.11.- Secciones.

2.- Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo de la presente Modificación del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el **Documento B- Memoria de Gestión, el Anexo II del Documento B- Areas de Reparto, el Documento D- Normas Urbanísticas**, y los planos referidos al Régimen Urbanístico General (2- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano, 3- Clasificación del Suelo y Desarrollo del Plan, 4- División Territorial y Delimitación de Ambitos de Intervención Urbanística, y 5- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan), y a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada (7- Calificación Pormenorizada), del **Documento E- Planos**, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3.- Discordancias entre Documentos

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

Artículo 7.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de la presente Modificación del Plan General

La modificación de las determinaciones urbanísticas de esta Modificación del Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en el presente documento.

1.- Determinaciones con rango de Planeamiento General

Tendrán con carácter general la jerarquía y vinculación propios del planeamiento general, las determinaciones referidas al Régimen Urbanístico General (Delimitación de Ambitos y Areas de Reparto, Calificación Global y Asignación de Aprovechamiento Urbanístico) y los planos del grupo II referidos al Régimen Urbanístico General, del Documento E- Planos.

La modificación o complemento de estas determinaciones exigirá la formulación de un expediente específico con el rango propio del planeamiento general.

2.- Determinaciones con rango de Planeamiento Pormenorizado

El resto de las determinaciones del presente proyecto, tendrá el rango de planeamiento pormenorizado, por lo que, su modificación o complemento, podrá realizarse a través de las figuras de planeamiento que establece la vigente legislación urbanística.

En concreto, la definición pormenorizada de usos y su delimitación, tienen el rango de planeamiento pormenorizado y por lo tanto podrán ser modificadas a través de un plan especial.

3.- Otras determinaciones del planeamiento

Las determinaciones referentes a la configuración física de la edificación y de la urbanización, así como las referentes a las condiciones de Ejecución, podrán definirse, modificarse o complementarse, tal y como ya se establece en el documento de Plan General, por los procedimientos establecidos en la vigente legislación urbanística.

**TITULO PRIMERO:
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION GLOBAL

Artículo 8.- Definición del régimen de Calificación Global

La totalidad del área objeto del presente planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Global que se define en el presente Título, y de acuerdo con la delimitación establecida en el plano 2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano.

Artículo 9.- Código de Calificación Global

La Calificación Global definida en la presente Modificación del Plan General, se regula de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas de uso global, que coincide con la sistematización y regulación de edificación y usos ya establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún:

E.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Casa Consistorial
Superficie943 m2

Nuevo Equipamiento Institucional
Superficie1.311 m2

Equipamiento Socio-Cultural.
Superficie.....3.172 m2

Superficie Total Equipamiento Comunitario5.426 m2

R.- ZONA DE USO RESIDENCIAL

Superficie.....14.507 m2

L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Superficie 6.618 m2

Superficie Total..... 26.551 m2

CAPITULO 1.2.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**Artículo 10.- Definición del régimen de Calificación Pormenorizada**

El ámbito objeto de este planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano 7.- Calificación Pormenorizada.

Artículo 11.- Código de Calificación Pormenorizada

La calificación pormenorizada del área de la presente Modificación del Plan General, se ajusta a la siguiente relación de tipos básicos de zonas de uso pormenorizado, coincidente con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún:

ESPACIOS LIBRES

LK.- Espacios libres con aprovechamiento bajo rasante..	
Superficie	4.416 m2
LL.- Espacios libres peatonales	
Superficie	5.492 m2
Superficie Total Espacios Libres.....	9.908 m2

PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS

EI.- Equipamiento Institucional.	
Superficie	1.311 + 943 m2
EC.- Equipamiento Socio- Cultural.....	3.172 m2
Superficie Total Equipamientos y Servicios.....	5.426 m2

PARCELAS DE USO TERCIARIO

TH.- Terciario Hosteleria.	
Superficie	1.776 m2
TK.- Terciario	504 m2
Superficie Total Terciario.....	2.280 m2

COMUNICACIONES VIARIAS.

VE.- Viario urbano Estructurante.....	3.343 m2
---------------------------------------	----------

VL.- Viario Urbano Local.....	5.594 m2
Superficie Total Comunicaciones Viarias.....	8.937 m2

Artículo 12.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.

LK.- Espacios Libres con aprovechamiento bajo rasante.

-REGIMEN DE EDIFICACION:

Regulado en el Título Cuarto del documento D - Normas Urbanísticas del Plan General vigente y en el Título Segundo de la presente normativa.

- REGIMEN DE USO:

Uso Característico:

- Espacios libres urbanos.
- Estancia y circulación peatonal.
- Carril-bici.

Usos Autorizados en superficie:

- Terciarios (Usos comerciales exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa. Otros usos terciarios, exclusivamente como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).
- Equipamiento comunitario (En sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).
- Equipamiento de servicios públicos (En su modalidad de aseos públicos y otros similares).
- Usos auxiliares y de servicio de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible, y otros similares.

Usos autorizados bajo rasante:

- Aparcamiento de vehículos, y usos complementarios del Equipamiento Institucional, del Equipamiento Socio Cultural y de los usos terciarios establecidos en el ámbito.
- Infraestructuras de servicio.

Usos Prohibidos:

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

- REGIMEN DE DOMINIO:

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

LL.- Espacios Libres Peatonales.

- REGIMEN DE EDIFICACION:

Regulado en el Título Cuarto del documento D - Normas Urbanísticas del Plan General vigente y en el Título Segundo de la presente normativa.

- REGIMEN DE USO:

Uso Característico:

- Espacios libres urbanos.
- Estancia y circulación peatonal.
- Carril-bici.

Usos autorizados bajo rasante:

- Infraestructuras de servicio.

Usos Prohibidos:

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

- REGIMEN DE DOMINIO:

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

- Parcelas de Equipamiento Comunitario.

EI.- Equipamiento Institucional.

- REGIMEN DE EDIFICACION:

Regulado en el Título Cuarto del documento D - Normas Urbanísticas del Plan General vigente y en el Título Segundo de la presente normativa.

- USO URBANISTICO:

Uso Característico:

Equipamiento comunitario institucional. (En cada una de las parcelas definidas podrán implantarse otras modalidades de equipamiento comunitario caso de comprobarse suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, 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.

- DOMINIO:

Dominio Público.

EC.- Equipamiento Socio Cultural.

- REGIMEN DE EDIFICACION:

Regulado en el Título Cuarto del documento D - Normas Urbanísticas del Plan General vigente y en el Título Segundo de la presente normativa.

- USO URBANISTICO:

Uso Característico:

Equipamiento Comunitario Socio- Cultural.(Podrán implantarse otras modalidades de equipamiento comunitario caso de comprobarse suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o se justificasen motivos suficientes de utilidad pública o interés social).

Usos Autorizados:

- .Terciarios hasta 4ª categoría.(Exclusivamente los usos manifiestamente compatibles).
- . Centros de las redes de servicios.

Usos Prohibidos:

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

- DOMINIO:

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

VL.- Sistemas de Comunicación Viarias, viario Urbano Local.

- REGIMEN DE EDIFICACION:

Regulado en el Título Cuarto del documento D - Normas Urbanísticas del Plan General vigente y en el Título Segundo de la presente normativa.

- USO URBANISTICO:

Uso Característico:

Circulación rodada.

Usos Autorizados:

- . Aparcamiento.
- . Circulación peatonal.

Usos autorizados bajo rasante:

- . Aparcamiento de vehículos

- . Usos complementarios del Equipamiento Institucional, del Equipamiento Socio Cultural y de los usos terciarios establecidos en el ámbito.

- . Centros de las redes de servicios.

Usos Prohibidos:

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

- DOMINIO:

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

TH.- Terciario Hostelería.

- REGIMEN DE EDIFICACION:

Regulado en el Título Cuarto del documento D - Normas Urbanísticas del Plan General vigente y en el Título Segundo de la presente normativa.

- USO URBANISTICO:

Uso Característico:

Terciario Hosteleria, en sótano 1, planta baja y plantas altas

Usos Autorizados:

- .Terciarios en otras modalidades diferentes del uso característico exclusivamente los usos manifiestamente compatibles y complementarios con el uso característico, sólo en planta baja y sótano 1)
- . Aparcamiento de vehículos en las tres plantas bajo rasante
- . Centros de las redes de servicios bajo rasante.

Usos Prohibidos:

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

- DOMINIO:

Propiedad Privada.

TK.- Terciario garajes.

- REGIMEN DE EDIFICACION:

Regulado en el Título Cuarto del documento D - Normas Urbanísticas del Plan General vigente y en el Título Segundo de la presente normativa.

- USO URBANISTICO:

Uso Característico:

Terciario Hostelería, en sótano 1, y aparcamiento.

Usos Autorizados:

- .Terciarios en otras modalidades diferentes del uso característico exclusivamente los usos manifiestamente compatibles y complementarios con el uso característico sólo en sótano 1)
- . Aparcamiento de vehículos en las tres plantas bajo rasante
- . Centros de las redes de servicios bajo rasante.

Usos Prohibidos:

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

- DOMINIO:

Propiedad Privada bajo rasante.

Dominio público en superficie.

**TITULO SEGUNDO:
ORDENANZAS DE EDIFICACION****CAPITULO 2.1.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL E.I.****SECCION 2.1.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN****Artículo 13.- Generalidades**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas 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.

Artículo 13.1. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico- sanitarios y de seguridad exigidos por la formativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Artículo 13.2. Condiciones estéticas y de ornato.

En las edificaciones se exigirá un tratamiento arquitectónico homogéneo de su cómputo no admitiéndose modificaciones parciales de su tratamiento exterior.

Los materiales a emplear encachadas serán permanentes y de primera calidad.

Cualquier tratamiento de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, incluidas la parte baja y las partes de la planta sótano que debido a las diferentes rasantes sean aparentes , participando en el tratamiento general.

Artículo 14.- Parcelación

Se definen dos parcelas, la denominada Parcela A que corresponde a la superficie ocupada por la Casa Consistorial de 943 m² y la Parcela B, que corresponde a la ampliación prevista para dicho equipamiento con una superficie de 1.311 m², con lo que la totalidad del suelo calificado pormenorizadamente como Equipamiento Institucional es de 2.254 m².

Ambas parcelas tienen la condición de parcela mínima e indivisible, no permitiéndose su subdivisión.

Artículo 15.- Casa Consistorial.

Se consolidan todos los parámetros urbanísticos del Edificio Consistorial, permitiéndose todo tipo de obras de mantenimiento , consolidación y reforma.

Se permite la ejecución total o parcial de una planta de sótano que pudiera mejorar su

relación con la ampliación prevista en el solar colindante.

	Sup. Ocup m ²	Sup. Constr m ²	Numero plantas
Casa Consistorial	867	2.890	4 + b.c

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

Artículo 16.- Ampliación del Ayuntamiento. Aprovechamientos edificatorios.

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, aún y cuando éstas últimas pudieran 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 máxima construida sobre rasante 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 m2
- Superficie Construida en Plantas Altas..... 2.947 m2

- Total Superficie Construida Sobre Rasante 3.796 m2

2.- Aprovechamiento Bajo Rasante

- Superficie Construida en Planta Sótano 31.311 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 21.311 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 11.007 m2

- Total Superficie Construida Bajo Rasante3.629 m2

Artículo 17.- Alineaciones

Las alineaciones de la parcela B destinada a equipamiento institucional quedan definidas en el plano P.1-Alineaciones y Rasantes, y tienen carácter de alineaciones

máximas para la planta baja, no admitiéndose que sobresalga ningún elemento constructivo a excepción de vuelos, cornisas, vierteaguas, bajantes, etc.

La alineación máxima definida resulta de aplicar a la prolongación de la línea de fachada de los edificios de la calle Jesús, que básicamente coincide con la antigua configuración de la fachada Este de la plaza de San Juan. Las plantas altas 1ª, 2ª y 3ª, podrán superar estas líneas, hasta en 1 metro en la alineación a la Plaza de San Juan y hasta en dos metros en la fachada a la calle San Marcial, de manera que se posibilite el establecer distintas opciones volumétricas.

La superficie permitida en planta 4ª, deberá retranquearse un mínimo de cuatro metros respecto a las líneas establecidas para la planta baja., en las fachadas a Plaza de San Juan y a calle San Marcial. De esta alineación podrán sobresalir elementos de escaleras y ascensores.

El fondo de la edificación establecido 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 la 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 lotización prevista para la edificación residencial con frente a la calle San Marcial.

Artículo 18.- Rasantes

La edificación destinada a equipamiento institucional contempla 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 P1-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 la del último sótano que deberá ajustarse con la edificación residencial colindante.

Artículo 19.- Perfiles y Alturas

El perfil sobre rasante de la edificación será de planta baja, tres plantas altas y una retranqueada. La altura máxima de cornisa de la edificación, en planta 3ª 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.

Estas cotas deberán concretarse definitivamente en el Proyecto de Ejecución del edificio, permitiéndose en su caso la situación de entreplantas en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, y en una superficie máxima del 20 % de la planta correspondiente

CAPITULO 2.2.- PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL.E.C.**SECCION 2.2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN****Artículo 20.- Generalidades**

Las construcciones que se desarrollen en la parcela destinada a equipamiento Socio-Cultural 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.

Artículo 20.1. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico- sanitarios y de seguridad exigidos por la formativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Artículo 20.2. Condiciones estéticas y de ornato.

En las edificaciones se exigirá un tratamiento arquitectónico homogéneo de su cómputo no admitiéndose modificaciones parciales de su tratamiento exterior.

Los materiales a emplear encachadas serán permanentes y de primera calidad.

Cualquier tratamiento de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, incluidas la parte baja y las partes de la planta sótano que debido a las diferentes rasantes sean aparentes , participando en el tratamiento general.

Artículo 21.- Aprovechamientos edificatorios.

Los datos referidos a la superficie construida a ubicar en la parcela destinada a equipamiento Socio Cultural se definen como resultado de la medición real en planta. Asimismo, se han considerado bajo rasante las plantas de sótano.

1.- Superficie Construida Sobre Rasante

La superficie máxima construida sobre rasante que se autoriza en la parcela destinada a equipamiento institucional es 4.000 m2. La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

- Superficie Construida en Planta Baja2.000 m2
- Superficie Construida en Planta Alta.....2.000 m2

Total Superficie Construida Sobre Rasante 4.000 m2

2.- Aprovechamiento Bajo Rasante

- Superficie Construida en Planta Sótano 1	3.172 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 2.....	3.172 m2.
Total Superficie Construida Bajo Rasante	6.344 m2

Bajo rasante se autoriza la ocupación de la totalidad de la parcela, en la profundidad y número de plantas que precise el uso propuesto..

Artículo 22.- Alineaciones

Las alineaciones de la parcela destinada a equipamiento socio- cultural quedan definidas en el plano P.1-Alineaciones y Rasantes/ Areas de Movimiento, donde se define un área en cuyo interior podrá establecerse la edificación, teniendo las líneas delimitadoras de la citada superficie, el carácter de alineaciones máximas para las plantas sobre rasante, no admitiéndose que sobresalga ningún elemento constructivo del edificio.

Artículo 23.- Rasantes

La edificación destinada a equipamiento Socio- Cultural contempla 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 P1 -Alineaciones y Rasantes del presente proyecto.

Artículo 24.- Perfiles y Alturas

El perfil máximo de la edificación sobre rasante será de dos plantas con una altura máxima de cornisa de la edificación, de 14 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 de cubierta.

Estas cotas deberán concretarse definitivamente en el Proyecto de Ejecución del edificio, permitiéndose en su caso la situación de entreplantas en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, y en una superficie máxima del 20 % de la planta correspondiente

Sobre la altura delimitada, podrán sobresalir elementos del escenario del edificio que deberán situarse en la zona más alejada del Palacio Arbelaitz.

Artículo 25.- Parcelación

Se define una única parcela que se corresponde con la totalidad del suelo calificado

pormenorizadamente como Equipamiento Socio Cultural. La superficie de esta parcela es de 3.172 m².

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

Artículo 26.- Estudio de Detalle.

Para reajustar las alineaciones o rasantes se formulará un Estudio de Detalle, dentro de los términos establecidos en el artículo 91 de la ley del suelo.

CAPITULO 2.3.- PARCELA DE TERCIARIO HOSTELERIA. TH**SECCION 2.3.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO y VOLUMEN****Artículo 27.- Generalidades**

Las construcciones que se desarrollen en la parcela destinada a Terciario Hosteleria, 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.

Los aprovechamientos edificables deberán desarrollarse conjuntamente con los previstos en la parcela TK.

Artículo 27.1. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico- sanitarios y de seguridad exigidos por la formativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Artículo 27.2. Condiciones estéticas y de ornato.

En las edificaciones se exigirá un tratamiento arquitectónico homogéneo de su cómputo no admitiéndose modificaciones parciales de su tratamiento exterior.

Los materiales a emplear encachadas serán permanentes y de primera calidad. Cualquier tratamiento de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, incluidas la parte baja y las partes de la planta sótano que debido a las diferentes rasantes sean aparentes , participando en el tratamiento general.

Artículo 28.- Aprovechamiento Edificable.

Los datos referidos a la superficie construida a ubicar en la parcela destinada a uso terciario de hostelería se definen como resultado de la medición real en planta.

Asimismo, se han considerado bajo rasante las plantas de sótano.

1.- Superficie Construida Sobre Rasante

La superficie construida sobre rasante máxima que se autoriza en la parcela destinada a uso terciario de hostelería es de 5.190 m². La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

- Superficie Construida en Planta Baja 990 m²
- Superficie Construida en Plantas Altas.....4.200 m²

Total Superficie Construida Sobre Rasante 5.190 m²

2.- Aprovechamiento Bajo Rasante

La superficie construida bajo rasante que se autoriza en la parcela destinada a uso terciario hostelería es de 1.776 m². por cada una de las tres plantas posibles.

Artículo 29- Parcelación

Se define una única parcela que se corresponde con la totalidad del suelo calificado pormenorizadamente como uso terciario hostelería. La superficie de esta parcela es de 1.776 m².

La parcela así definida, tiene la condición de parcela mínima e indivisible, permitiéndose la subdivisión en régimen de propiedad horizontal en lotes coincidentes con la separación entre las plantas del edificio construido, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, siempre que queden resueltos los accesos.

Artículo 30.- Alineaciones

Las alineaciones de la parcela destinada a uso terciario hostelería 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, cornisas, vierteaguas, bajantes, etc.

Las alineaciones máximas definidas responden al mantenimiento de las alineaciones de los edificios de viviendas de las calles Berrotaran y León Iruretagoiena, que no se deberán superar, y al establecimiento de unas distancias mínimas respecto a la fachada de viviendas de la calle Fueros.

Bajo rasante las limitaciones quedan establecidas por la dimensión de la parcela permitiendo un aprovechamiento racional de los sótanos y el establecimiento de las rampas de vehículos.

Artículo 31.- Rasantes

Como en las diferentes edificaciones propuestas en la presente Ordenación, se mantienen 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 P1-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.

Artículo 32.- Perfiles y Alturas

El perfil de la edificación será de tres sótanos, planta baja y cuatro plantas altas. La altura máxima de la edificación será de 18,00 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.

Artículo 33.- Servidumbres.

- 1.- La parcela terciaria y las edificaciones que la ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que el resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.
- 2.- Se establecerá la correspondiente servidumbre de paso con el objeto de asegurar la accesibilidad a las plantas de sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y localizadas en la parcela colindante LK.
- 3.- Se establecerá servidumbre de uso público, de la superficie en planta baja no ocupada por la edificación.

CAPITULO 2.4.- PARCELA TK. TERCIARIO GARAGES.**Artículo 34.- Generalidades**

Las construcciones que se desarrollen en la parcela, 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.

Las construcciones permitidas bajo rasante, sólo podrán desarrollarse, conjuntamente con las de la Parcela TH.

Artículo 35.- Aprovechamiento Edificable

Los datos referidos a la superficie construida a ubicar en la parcela se definen como resultado de la medición real en planta.

Aprovechamiento Bajo Rasante:

La superficie construida bajo rasante máxima que se autoriza en la parcela es de 504 m2. por cada una de las tres plantas posibles.

Artículo 36- Parcelación

Se define una única parcela que se corresponde con la totalidad del suelo calificado pormenorizadamente como uso terciario hostelería. La superficie de esta parcela es de 504 m2.

La parcela así definida, tiene la condición de parcela mínima e indivisible, permitiéndose la subdivisión en régimen de propiedad horizontal en lotes coincidentes con la separación entre las plantas del edificio construido, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, siempre que queden resueltos los accesos.

Artículo 37.- Alineaciones

Bajo rasante las limitaciones quedan establecidas por la dimensión de la parcela.

Artículo 38.- Rasantes

Como en las diferentes edificaciones propuestas en la presente Ordenación, se mantienen 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 P1-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.

Artículo 39.- Perfiles y Alturas

El perfil de la edificación será de tres sótanos,

Artículo 40.- Servidumbres.

1.- La parcela terciaria y las edificaciones que la ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que el resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.

2.- Se establecerá la correspondiente servidumbre de paso con el objeto de asegurar la accesibilidad a las plantas de sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y localizadas en la parcela colindante LK.

CAPITULO 2.5.- PARCELA LK. ESPACIO LIBRE CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE

SECCION 2.5.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 41.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollen en la parcela destinada a Espacio Libre con Aprovechamiento Bajo Rasante, 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.

Las construcciones previstas ocupan zona definida como Viario Urbano Local, debiendo desarrollarse conjuntamente.

Artículo 42.- Superficie Construida

Aprovechamiento Bajo Rasante

- Superficie Construida en Planta Sótano 3	3.920 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 2	4.300 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 1	4.475 m2

Total Superficie Construida Bajo Rasante 12.695 m2

Artículo 43.- Parcelación

Se define una única parcela que se corresponde con la totalidad del suelo calificado pormenorizadamente como uso Espacio Libre con Aprovechamiento Bajo Rasante..

La parcela así definida, tiene la condición de parcela mínima e indivisible, permitiéndose la subdivisión en régimen de propiedad horizontal en lotes coincidentes con la separación entre las plantas del edificio construido, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, siempre que queden resueltos los accesos.

Artículo 44.- Alineaciones

Las alineaciones de la parcela quedan definidas en el plano P.1-Alineaciones y Rasantes, podrán ajustarse en el Proyecto de Obras justificadamente y en cualquier caso se admitirá que sobresalgan elementos de conexión con la superficie, escaleras o rampas.

Artículo 45.- Rasantes

Como en las diferentes edificaciones propuestas en la presente Ordenación, se mantienen 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 PA-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.

Artículo 46.- Perfiles y Alturas

El perfil es de tres plantas de sótano.

Se establece la condición de que la cota de primer sótano sea coincidente con la del semisótano 1, del Equipamiento Institucional. Solucionada esta continuidad, será en el Proyecto de Obras y en su caso en el Proyecto de Urbanización donde se precisen en detalle estos aspectos.

Artículo 47 .- Número y situación de las rampas de acceso.

Están previstas tres rampas para vehículos, una de acceso y salida ubicada en la calle Fueros junto al edificio uso Terciario Hosteleria, una segunda rampa de acceso y salida en Prudencia Arbide junto a la Casa Consistorial y una tercera rampa de salida entre el futuro Auditorio y el Palacio Arbelaitz.

Será en los proyectos de Obras de Urbanización y de Edificación, donde deberán situarse con precisión las rampas de vehículos además de las conexiones peatonales, admitiéndose para ello ocupaciones puntuales de suelo calificado LL Espacios Libres Peonales.

Artículo 48.- Pabellón sobre rasante.

Sobre rasante se autoriza la implantación de un Pabellón frente a la Casa Consistorial, así como los elementos de conexión con las construcciones permitidas bajo rasante, donde podrán disponerse construcciones destinadas a los usos autorizados.

Superficie : 550 m2.

Uso: Equipamiento Institucional.

Artículo 49.- Servidumbres

Se deberá contemplar la correspondiente servidumbre de paso con el objeto de asegurar la accesibilidad a las plantas de sótano destinadas a otros usos admitidos,

complementarios de las edificaciones previstas en el presente documento.

CAPITULO 2.6 PARCELA VL. VIARIO URBANO LOCAL.**Artículo 50.- Generalidades**

Las construcciones que se desarrollen en la parcela destinada a Viario Urbano Local, 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.

Las construcciones permitidas bajo rasante, sólo podrán desarrollarse, conjuntamente con las de la Parcela LK

Artículo 51.- Superficie Construida**Aprovechamiento Bajo Rasante**

- Superficie Construida en Planta Sótano 31.605 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 22.060 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 12.060 m2

Total Superficie Construida Bajo Rasante5.725 m2

Artículo 52.- Parcelación

Se define una única parcela que se corresponde con parte del suelo calificado pormenorizadamente como Viario Urbano Local.

La parcela así definida, tiene la condición de parcela mínima e indivisible, permitiéndose la subdivisión en régimen de propiedad horizontal en lotes coincidentes con la separación entre las plantas del edificio construido, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, siempre que queden resueltos los accesos.

Artículo 53.- Alineaciones

Las alineaciones de la parcela quedan definidas en el plano P.1-Alineaciones y Rasantes, podrán ajustarse en el Proyecto de Obras justificadamente y en cualquier caso se admitirá que sobresalgan elementos de conexión con la superficie, escaleras o rampas.

Artículo 54.- Rasantes

Como en las diferentes edificaciones propuestas en la presente Ordenación, se mantienen 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 PA-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.

Artículo 55.- Perfiles y Alturas

El perfil es de tres plantas de sótano.

Se establece la condición de que la cota de primer sótano sea coincidente con la del semisótano 1, del Equipamiento Institucional. Solucionada esta continuidad, será en el Proyecto de Obras y en su caso en el Proyecto de Urbanización donde se precisen en detalle estos aspectos.

Artículo 56.- Servidumbres

Se deberá contemplar la correspondiente servidumbre de paso con el objeto de asegurar la accesibilidad a las plantas de sótano destinadas a otros usos admitidos, complementarios de las edificaciones previstas en el presente documento.

CAPITULO 2.7. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 57.- Condiciones generales de diseño.

Tanto el proyecto de Urbanización como los Proyectos de obras de urbanización complementaria que se presenten en su caso junto con los proyectos de construcción, deberán ajustarse a los establecido en el Decreto 59(81 del departamento de política territorial y obras públicas del Gobierno Vasco, referente a la supresión de barreras urbanísticas.

Artículo 58.- Construcciones constructivas y características de detalle.

El Proyecto de Urbanización o en su caso los Proyectos de obras de urbanización complementaria contendrán el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberá ser autorizados por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, incluida la especificación y ubicación de hidrantes y elementos de instalaciones.

CAPITULO 2.8. PATRIMONIO CULTURAL URBANISTICO Y ARQUEOLOGICO.

Artículo 59.- Patrimonio cultural urbanístico.

La columna San Juan Harria es un elemento calificado como Bien Cultural y protegido conforme a la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 60.- Patrimonio Cultural Arqueológico.

La zona ha de ser tratada como una zona de presunción arqueológica por el art.49.2 de la Ley 7/1.990, 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.