

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE IRUN  
EN EL SOLAR DEL ANTIGUO EDIFICIO “URI”**

**MODIFICACION N° 19**

Promueve el Excmo. Ayuntamiento de Irún  
Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto  
Julio de 2007

## **INDICE GENERAL**

DOCUMENTO 0  
MEMORIA DE INFORMACION

DOCUMENTO A  
MEMORIA DE ORDENACION

DOCUMENTO B  
MEMORIA DE GESTION  
B.1.- Régimen del Suelo  
B.2.- Programa de Actuación

DOCUMENTO D  
NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO E  
PLANOS

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE IRUN  
EN EL SOLAR DEL ANTIGUO EDIFICIO "URI"**

**MODIFICACION Nº 19**

Promueve el Excmo. Ayuntamiento de Irún  
Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto  
Julio de 2007

**DOCUMENTO O**

**MEMORIA DE INFORMACION**

---

# **INDICE DEL DOCUMENTO O MEMORIA DE INFORMACION**

**Pág.**

<b>1.- INTRODUCCION</b> .....	1
1.1.- REDACTOR.....	1
1.2.- TRAMITACION.....	1
1.2.1.- Proceso de Participación Ciudadana .....	1
1.2.2.- Informes de Administraciones.....	2
1.2.3.- Exposición Pública del Avance .....	3
1.2.4.- Remisión a otros Ayuntamientos.....	3
1.3.- ANTECEDENTES .....	4
1.4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.....	5
<b>2.- INFORMACION URBANISTICA</b> .....	7
2.1.- SITUACION, DELIMITACION Y RELACION CON LA CIUDAD .....	7
2.2.- MARCO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO.....	7
2.3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO .....	10
2.4.- USOS Y EDIFICACION EXISTENTE.....	10
2.5.- VIARIO CIRCUNDANTE .....	11
2.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	11
2.7.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.....	12

## **1.- INTRODUCCION**

### **1.1.- REDACTOR**

El presente documento ha sido redactado por el arquitecto Ignacio Iturbe Mach, colegiado con el número 214140, en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, con domicilio laboral en la Avenida Recalde nº 33, 2º piso de San Sebastián, y por encargo de la Diputación Foral de Guipúzcoa. El Excmo. Ayuntamiento de Irún asume la promoción del presente planeamiento.

### **1.2.- TRAMITACION**

En la actualidad ha sido ya realizado el documento de Avance de esta Modificación nº 19 del Plan General de Irún en el solar del antiguo edificio Uri, documento para el que en Resolución nº 3276 de fecha 6 de noviembre de 2006 de la Alcaldía-Presidencia de este Ayuntamiento de Irún, se acordó:

- 1º.- Formular la Modificación del Plan General en el ámbito.
- 2º.- Definir el proceso de participación ciudadana según documento que adjunto se acompaña.
- 3º.- 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.
- 4º.- 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.
- 5º.- Remitir el Avance a los Ayuntamientos colindantes para su conocimiento.

#### **1.2.1.- Proceso de Participación Ciudadana**

De acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, se informó del Proyecto a través de la Revista Municipal nº 41 (enero de 2007) y de la página web.

En ambos casos se abrieron líneas de participación, en la revista mediante unos formularios que a modo de cupones se han depositado en los buzones de sugerencias existentes en las Oficinas de Atención al Ciudadano o en otras dependencias municipales.

Del mismo modo, vía Internet, a través del correo electrónico. Se han recibido, 22 aportaciones, 14 de ellas a través de cupones depositados en el SAC y 8 de la página web.

### **1.2.2.- Informes de Administraciones**

Se han solicitado informes a las siguientes Administraciones:

- Gobierno Vasco:

Protección Civil (Departamento Interior), Viceconsejería de Medio Ambiente y Centro Patrimonio Cultural Vasco (Departamento de Cultura)

- Diputación Foral:

Dirección de Medio Natural (Departamento Desarrollo de Medio Rural) y Dirección General de Cultura (Servicio Patrimonio Histórico).

Estas Administraciones han realizado las siguientes respuestas a la solicitud realizada desde el Ayuntamiento de Irún:

- Centro de Patrimonio Cultural Vasco (Departamento de Cultura). Emite informe donde expone que no se ha detectado ninguna afección desde el punto de vista del Patrimonio Cultural en base a la información que consta en esta Dirección.
- Viceconsejería de Interior. Dirección de Atención de Emergencias. Emite informe en el que categoriza para la zona objeto de esta Modificación los siguientes riesgos afectos de protección civil:
  - Asociados a la inundabilidad. (Se adjunta plano 2. Mapa de Riesgo de Inundaciones). No hay riesgo ya que no es zona urbana inundable según las manchas de inundación de 10, 100 y 500 años y en correspondencia con la situación actual del municipio.
  - Sísmicos. (Se adjunta plano 3. Mapa de Riesgo Sísmico). Como el resto del término municipal se categoriza el nivel de riesgo de Intensidad VI. Se recomienda tener en cuenta en la edificación la Norma de Construcción Sismorresistente (parte general y de edificación aprobada en el Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre).
  - Incendio Forestal. Al no contar la zona con vegetación tiene un riesgo nulo.
  - Tecnológicos. Agrupados en dos bloques en los siguientes términos:

- Transporte de mercancías peligrosas. (Se adjunta planos 4 y 5 referido al Riesgo por transporte peligroso por carretera y ferrocarril). Tanto la N-1 como el trazado del ferrocarril transcurren a una distancia del ámbito menor de 600 metros lo que supone que es zona a evacuar en caso de accidente grave. El tipo de mercancías que se transporte por carretera N-1 tiene la consideración de riesgo bajo, mientras que por ferrocarril es de grado medio.
- Normativa Seveso II. No hay riesgos al no existir en el municipio industrias que sean de aplicación.
- Viceconsejería de Medio Ambiente. No ha emitido informe.
- Dirección General de Cultura. Servicio de Patrimonio Histórico. Señalan que no se aprecia la existencia de elementos del patrimonio cultural que deban ser respetados en el ámbito de ordenación de referencia.
- Departamento para el Desarrollo del Medio Rural. Señalan que no se aprecia ningún impedimento para poder llevar a cabo la modificación urbanística.

### **1.2.3.- Exposición Pública del Avance**

El documento de Avance se sometió a información pública mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial del Territorio Histórico y en el Diario Vasco, por plazo de un mes a partir de su última publicación, al objeto de que pudieran formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

Las correspondientes publicaciones fueron realizadas con fecha de 15 de noviembre de 2006 en el Diario Vasco, y con fecha 20 de noviembre de 2005 en el nº220 del Boletín Oficial de Gipuzkoa. En el proceso de exposición pública no se han producido sugerencias al documento de Avance de esta Modificación del Plan General de San Sebastián.

### **1.2.4.- Remisión del documento de Avance a los Ayuntamientos colindantes**

Igualmente se ha remitido el documento de Avance a los Ayuntamientos colindantes (Lezo, Oiartzun, Hondarribia, Hendaia, Bera y Lesaka) no considerándose afección alguna como consecuencia de las determinaciones contenidas en el documento de Avance de este planeamiento.

### 1.3.- ANTECEDENTES

El municipio de Irún cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipúzkoa.

El Plan General vigente define en el territorio los denominados Ambitos de Intervención Urbanística, los cuales deben desarrollarse mediante los planeamientos pormenorizados correspondientes y al amparo de las directrices establecidas por este planeamiento general. Igualmente, se define lo correspondiente al suelo de ejecución directa, estableciendo las determinaciones particulares para su desarrollo.

El área objeto de la presente Modificación del Plan General de Irún, se refiere a la finca localizada en la confluencia de las calle Auzolan y Gobaraginen y ocupada por el edificio de Industrias Uri S.A., antes dedicado a la producción de mobiliario, y en la actualidad en estado de abandono al haber cesado ya la referida actividad industrial.

La finca queda definida por el planeamiento general vigente en suelo de licencia directa, calificada globalmente como Zona de Uso Industrial (I) y calificada pormenorizadamente como Industria en Parcela (IP).

Por otra parte, este edificio industrial es en la actualidad propiedad de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa, habiendo sido adquirido por adjudicación de fincas embargadas en el año 1985.

Esta institución, a través del Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial, y ante la necesidad ubicar un centro de restauración y almacenamiento del patrimonio cultural mueble del Territorio Histórico de Guipúzcoa, convoca un concurso público con intervención de jurado para la elaboración de soluciones arquitectónicas a nivel de anteproyecto para la rehabilitación de antiguo pabellón industrial “Uri” sito en el Alto de Arretxe, en la calle Auzolan nº 4 de Irún. Esta convocatoria fue publicada con fecha de 10 de noviembre de 2005 en el Boletín Oficial de Gipúzkoa.

Con fecha de 30 de enero de 2006 se publica también en el Boletín Oficial de Gipúzkoa la Orden Foral de Selección realizada igualmente por el referido Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial, para pasar a la segunda fase del concurso público para la elaboración de soluciones arquitectónicas dirigidas a la rehabilitación del antiguo pabellón industrial “Uri”.

Este proceso de concurso ya se encuentra resuelto y por lo tanto adjudicada la redacción del Proyecto de Edificación correspondiente, proyecto que contempla las disposiciones necesarias con el objeto posibilitar la construcción del edificio citado. Asimismo, reflejar que durante el proceso de redacción de este proyecto y mediante la realización de los correspondientes estudios de la estructura de este edificio, se ha concluido que no es posible

el mantenimiento del mismo teniendo en cuenta las sobrecargas que implican el almacenamiento previsto.

Por lo tanto, se prevé ahora la construcción de una nueva edificación a ubicar en el solar del antiguo pabellón Uri, demostrándose incompatible con el uso definido el criterio de rehabilitación y recuperación de la edificación existente expuesto en el documento de Avance de esta Modificación del Plan General. Por otra parte, el planteamiento de derribo del edificio existente, y la sustitución por una edificación adecuada al uso previsto no afecta y es consecuente con los criterios y objetivos ya expuestos en el documento de Avance.

#### **1.4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION**

El objetivo de la presente Modificación deriva de la necesidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa de ubicar en el solar del antiguo pabellón Uri el “Centro de Patrimonio Cultural Mueble del Territorio Histórico”, para formar parte de la “Red de Equipamientos Culturales de Gipuzkoa”.

El programa de usos definido, así como las condiciones de edificación necesarias para el desarrollo de la nueva función se demuestran claramente incompatibles con las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General vigente.

Por lo tanto, la justificación y conveniencia de la presente Modificación del Plan General vigente reside en la necesidad de modificar las determinaciones establecidas y que en la actualidad imposibilitan el establecimiento del uso ahora previsto, así como la ordenación de la nueva edificación en correspondencia con los nuevos criterios tipológicos y de imagen de la misma.

Se contempla por lo tanto la calificación global como Sistema General de Equipamiento Comunitario (E) para el solar del antiguo pabellón Uri, y su definición como Sistema General Obtenido y Consolidado (SIGO), así como la calificación pormenorizada como Equipamiento Socio-Cultural (EC). Asimismo, se contempla la calificación pormenorizada como Viario Privado (VK) del espacio de antepuerta propiedad de la comunidad de propietarios del polígono.

Igualmente, y con el objeto de posibilitar la adecuada representatividad e imagen de la nueva edificación a ubicar, así como de favorecer su adaptación al nuevo programa de necesidades, se define ahora la edificabilidad máxima de este edificio contemplando la posibilidad de construir las tres plantas antes edificadas (planta semisótano, planta baja y planta primera) con la ocupación máxima posible.

Asimismo, se establece una nueva altura máxima para la edificación teniendo en cuenta el carácter del nuevo edificio y en correspondencia con las calles a las que da frente, y todo ello en correspondencia con las limitaciones establecidas para esta edificación por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

Por otra parte, con el presente planeamiento, que no modifica el resto de determinaciones ya establecidas por el planeamiento general vigente, se concreta la ordenanza reguladora de la actividad edificatoria en este ámbito y se mantiene el grado de pormenorización necesario que permite la actuación directa y por lo tanto evitar la redacción y tramitación independiente de un planeamiento subordinado.

El presente documento de Modificación nº19 del Plan General de Irún en el solar del antiguo edificio Uri, se presenta para su aprobación inicial y posterior tramitación.

## **2.- INFORMACION URBANISTICA**

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

El área objeto de la presente Modificación del Plan General se localiza en el centro del término municipal de Irún, en torno al Alto de Arretxe, y se refiere al solar ocupado por el edificio de Industrias Uri S.A, actualmente obsoleto, y ubicado en la confluencia de las calles Auzolan y Gobaraginen.

El área tiene forma rectangular y queda delimitada al norte y este por edificaciones industriales, al sur por la calle Auzolan y al oeste por la calle Gobaraginen.

El acceso actual al área es inmediato, y se produce a través de la Avenida Elizatxo, o en su caso la Avenida Letxumorro, las cuales conectan directamente con la calle Gobaraginen. En la confluencia de las calles Gobaraginen y Auzolan se localiza en la actualidad el acceso principal al edificio industrial.

### **2.2.- MARCO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO**

El municipio de Irún cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipúzkoa.

El presente documento se refiere a la modificación de las determinaciones establecidas por el Plan General vigente en la parcela propiedad de la Diputación Foral de Gipúzkoa y antes ocupada por Industrias Uri S.A., así como en la parte de parcela antepuerta propiedad proindiviso de todos los propietarios del polígono industrial donde se localiza este edificio.

Este planeamiento general, para el área objeto del presente planeamiento establece entre otras las siguientes determinaciones urbanísticas:

#### **- Calificación Global:**

La totalidad del suelo incluido en el presente planeamiento, con una superficie total de 4.055,38 m<sup>2</sup> se califica globalmente como Zona de Uso Industrial (I).

#### **- Clasificación del Suelo:**

La totalidad del suelo incluido en el presente planeamiento, con una superficie total de 4.055,38 m<sup>2</sup> se clasifica como Suelo Urbano de Ejecución Directa.

**- Areas de Reparto y Gestión del Plan General:**

La totalidad del suelo incluido en el presente planeamiento, con una superficie total de 4.055,38 m<sup>2</sup> se define como Area de Reparto en Suelo Consolidado no delimitadas gráficamente (ARCO).

**- Calificación Pormenorizada:**

La parcela ahora propiedad de la Diputación, con una superficie de 3.586,88 m<sup>2</sup>, así como el espacio antepuerta paralelo a la calle Auzolan, propiedad de todos los propietarios del polígono con una superficie de 468,50 m<sup>2</sup>, se califican pormenorizadamente como Industria en Parcela (IP). Esta calificación represente por lo tanto una superficie total de 4.055,38 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la superficie total del ámbito objeto del presente planeamiento.

Se acompaña a continuación la ficha resumen de normativa incluidas en el Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y referida a la calificación pormenorizada Industria en Parcela (IP):

## FICHA RESUMEN NORMATIVA

**ORDENANZA: INDUSTRIA EN PARCELA**

**IP**

### DEFINICION:

*Edificación aislada de uso característico industrial sobre parcela independiente donde se disponen los usos productivos.*

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

*Edificabilidad sobre Parcela Neta: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*  
*Superficie máxima construida: - - - -*

### CONDICIONES DE PARCELA:

*Parcela mínima: 1500 m<sup>2</sup>*  
*Frente máximo: - - - - mínimo: 20 m*  
*Fondo máximo: - - - - mínimo: 20 m*

### CONDICIONES DE EDIFICACION:

<i>Alineaciones:</i>	<i>Polígono de movimiento</i>
<i>Ocupación máxima de parcela:</i>	<i>65 %</i>
<i>Ocupación adicional Usos Complementarios:</i>	<i>5 %</i>
<i>Retiros mínimos:</i>	
- a fachada:	<i>5 m</i>
- a laterales:	<i>5 m</i>
- al fondo:	<i>5 m</i>
<i>Separación entre la edificación:</i>	<i>mín. 5 m</i>
<i>Altura máxima: 10,5 m</i>	<i>plantas = 3</i>
<i>Garajes:</i>	<i>SI</i>
<i>Vuelos:</i>	<i>1,50 m</i>
<i>Pendiente cubiertas:</i>	<i>máx. 75 % (para cubierta dentada)</i>
<i>Sótanos: SI</i>	<i>Semisótanos: SI</i>

### OBSERVACIONES:

- La altura máxima podrá ser de 15 m. en el caso de naves industriales especiales.
- La edificación podrá adosarse a uno de los laterales de la parcela cuando se trate de edificación adosada o pareada de proyecto unitario, o cuando la edificación colindante sea ya medianera. Las marquesinas y aleros podrán tener un vuelo máximo de tres metros.

### 2.3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo incluida en el presente planeamiento queda reflejada en el plano **I-2: Parcelario. Estado Actual**, y es la siguiente:

#### · PARCELA 1

- Propietario ..... Diputación Foral de Gipuzkoa
- Superficie ..... 3.586,88 m<sup>2</sup>

#### · PARCELA 2

- Propietario ..... Propietarios del Polígono
- Superficie ..... 468,50 m<sup>2</sup>

La superficie total de los terrenos afectados por la presente Modificación del Plan General de Irún es de 4.055,38 m<sup>2</sup>, superficie que incluye la suma de ambas parcelas. La parcela 2, no edificable, debe considerarse como antepuerta de la parcela industrial actual, y es parte de la parcela perimetral de toda la manzana y pertenece proindiviso a todos los propietarios del polígono.

### 2.4.- USOS Y EDIFICACION EXISTENTE

La edificación actual consta de dos naves. La primera o cuerpo central construida en el año 1950 y apoyada en la calle Auzolan. Con posterioridad, y en el año 1966 se construye el cuerpo trasero, dispuesto en paralelo al anterior y apoyado en la calle de servicio localizada al norte del ámbito. Asimismo, se construye el cuerpo de unión entre las dos naves descritas.

El edificio se desarrolla con un perfil de planta semisótano, planta baja y una planta alta. La estructura es de hormigón armado y la cubierta a dos aguas en varios faldones.

La actividad que se desarrollaba en el pabellón denominado Industrias Uri S.A. era la producción de mobiliario y en la actualidad la misma ha cesado totalmente. El estado constructivo del edificio es de abandono y deterioro con humedades y filtraciones procedentes de la cubierta que han ocasionado el desplome de falsos techos de la planta alta. Aunque el estado de la estructura es bueno, sus características y dimensiones se demuestran incompatibles con las sobrecargas que implican el almacenamiento previsto.

## **2.5.- VIARIO CIRCUNDANTE**

El ámbito objeto del presente planeamiento forma parte de la manzana industrial delimitada por las calles Iruleen al norte, Auzolan al sur, Olagizonen al este y Gobaraginen al oeste, y se localiza en la esquina suroeste de la manzana y por lo tanto se apoya en las calles Auzolan y Gobaraginen.

La sección viaria de la calle Auzolan, localizada al sur del ámbito y de reciente construcción, contempla un encintado de acera de 2,00 metros de anchura en el norte de la calle. Este encintado se rebaja a todo lo largo de la calle para permitir el acceso a las antepuertas y aparcamientos de las diferentes parcelas industriales.

A partir de este acerado se dispone una calzada de 3,75 metros de anchura, para una única dirección, una banda de 2,00 metros de anchura para el aparcamiento de vehículos, una banda de 1,00 metro ajardinada y arbolada, como protección del carril-bici, el cual se dispone con una anchura de 2,20 metros.

Al sur del carril-bici se dispone un paseo peatonal, igualmente arbolado, de sección variable, el cual va adaptándose a cada una de las situaciones por las que atraviesa. Al sur de este paseo, y junto a la ordenación residencial ya construida y prevista en el ámbito 1.3.05 “Auzolan-Gobaraginen”, se dispone una banda de aparcamientos en batería, una calzada de 5,00 metros de anchura que permite el acceso a esta ordenación residencial, una banda de aparcamientos de 2,00 metros de anchura y un paseo peatonal arbolado de 3,50 metros de anchura.

La calle Gobaraginen localizada al oeste del ámbito, tiene una sección total de 14,50 metros, con una acera de 2,50 metros en el borde oeste, una calzada de dos sentidos de 7,00 metros, una zona destinada al aparcamiento de vehículos de 2,00 metros de anchura, y una acera de 3,00 metros.

## **2.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

La edificación existente se apoya sobre las calles Auzolan y Gobaraginen, viarios éstos de reciente urbanización que cuentan con los servicios de drenaje, saneamiento, abastecimiento de agua, gas, telefonía y distribución eléctrica en perfecto estado de funcionamiento y con el dimensionado suficiente para abastecer a las edificaciones industriales del área, así como el edificio destinado a equipamiento comunitario y contemplado en el presente planeamiento. Asimismo, se encuentran ya realizadas las acometidas de la edificación a las redes generales, las cuales se consideran adecuadas para el funcionamiento previsto

Por lo tanto, y debido al tipo de actuación definido, no se considera necesaria la previsión de nuevas infraestructuras de servicio.

## **2.7.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

El ámbito queda afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, por lo que el presente documento debe ser informado por el Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil) según lo establecido en el Real Decreto 2591/1998 de Ordenación de los Aeropuertos de interés general y de sus zonas de servicios, de forma previa a su aprobación inicial.

A este respecto y paralelamente a la tramitación del documento de Avance se ha realizado el correspondiente estudio de afecciones a las referidas servidumbres, estudio realizado por encargo de la Diputación Foral. La Dirección General de Aviación Civil, en informe preceptivo y vinculante resuelve informar favorablemente el expediente de Avance de la presente Modificación nº 19, considerando una superficie limitadora de la altura de la edificación establecida a la cota 53,10. Como consecuencia, la nueva edificación en ningún caso podrá superar la altura definida por este plano horizontal.

**DOCUMENTO A**

**MEMORIA DE ORDENACION**

---

**INDICE DEL DOCUMENTO A  
MEMORIA DE ORDENACION**

**Pág.**

<b>1.- ORDENACION .....</b>	<b>1</b>
1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	1
1.2.- ORDENACION GENERAL Y ESTRUCTURA VIARIA.....	2
1.2.1.- Ordenación General .....	2
1.2.2.- Estructura Viaria.....	3
1.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN....	4

## **1.- ORDENACION**

### **1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.**

El objetivo de la presente Modificación deriva de la necesidad de la Excma. Diputación de Gipúzkoa de ubicar en el solar del antiguo pabellón Uri el “Centro de Patrimonio Cultural Mueble del Territorio Histórico”, edificación llamada a ser un elemento referente y protagonista en la Red de Equipamientos Culturales de Guipúzcoa. En cuanto al programa de necesidades se pretende ubicar en la nueva edificación un Centro de restauración y almacenamiento del patrimonio cultural mueble.

Asimismo, y entre otros, se establecen los siguientes criterios de la ordenación que deberá contemplar la ordenación propuesta:

#### **1.- Formalización arquitectónica, tipológica y de imagen del nuevo edificio, dotando de un valor emblemático a un elemento principal de la red de Equipamientos Culturales de Gipúzkoa.**

El edificio propuesto se deberá acondicionar para la función y uso que establece el nuevo programa de necesidades. Se plantea la formalización arquitectónica del edificio basada en la idea de que el mismo se va a convertir en un gran contenedor de objetos, que pueden ser muy valiosos, no sólo en el orden cultural, sino también en el económico.

#### **2.- Calidad e innovación arquitectónica, lenguaje formal y expresión plástica.**

La intervención arquitectónica propuesta debe ser una apuesta de calidad basada en la utilización de un lenguaje formal sobrio, depurado y actual, dirigido a la consecución de una volumetría exterior esencial, mínima y de gran expresión plástica.

#### **3.- Imagen institucional en su proyección exterior.**

La actuación debe estar dirigida a la consecución de una rotundidad formal que debe permitir el reconocimiento de la nueva edificación, su vinculación a una nueva imagen en su proyección al exterior, así como posibilitar la referenciación visual en el entorno industrial existente.

## **1.2.- ORDENACION GENERAL Y ESTRUCTURA VIARIA**

### **1.2.1.- Ordenación General**

Se acompaña a continuación, una síntesis de la descripción proyectual contenida en el proyecto ganador del referido concurso. En correspondencia con el rango del presente planeamiento, esta descripción se realiza exclusivamente con el objetivo de facilitar un primera visión de los criterios de ordenación previstos para esta nueva edificación institucional, no debiendo considerarse los mismos como vinculantes de la futura ordenación.

La propuesta de ordenación contempla la construcción de una edificación en tres plantas (planta semisótano, planta baja y planta alta), así como la estructuración de la misma en dos pabellones dispuestos en paralelo a la calle Auzolan y articulados mediante un corredor central. La ordenación y distribución de usos prevista por plantas es la siguiente:

#### **- PLANTA SEMISOTANO:**

Esta planta tiene relación directa con el viario de servicio localizado al norte del ámbito. Es por lo que en esta planta se prevé la localización de las labores de carga y descarga, recepción y salida de las obras, embalaje, almacenaje de embalajes, inventariado, control interno, peritación, etc.

La crujía longitudinal interior se aprovecha para la circulación y tránsito interior, y en las dos crujías exteriores se prevé la localización de los usos arriba mencionados.

#### **- PLANTA BAJA:**

Se prevé la disposición de un corredor o galería lineal que ocupa la crujía central longitudinal del edificio y que dividirá los usos del interior de esta instalación. Este corredor central, espacio de doble altura, con luz cenital, vertebrará el edificio.

La planta baja se utilizará para las circulaciones horizontales y transporte de las obras, mientras que la parte alta permitirá la iluminación natural de las zonas de depósito adyacentes.

La zona de planta baja correspondiente al cuerpo norte del edificio se utilizará como zona de depósito de obras. El acceso se produce desde el corredor central. En la parte correspondiente al cuerpo sur del edificio se desarrollan los usos complementarios del edificio, esto es: las oficinas de gestión y administración, la zona de investigación, documentación y biblioteca, y la zona de conservación, restauración, cuarentena, etc. Cada una de estas zonas se desarrollan de manera

autónoma, pudiendo plantearse caso de considerarse necesario, la creación de entreplantas que permitan la adecuada distribución y ordenación de los usos definidos.

Igualmente se prevé la disposición de pasillos interiores, anexos al gran corredor central, e iluminados naturalmente desde éste. También se intercalarán espacios de reposo y descanso que lleguen hasta la fachada sur del edificio.

En la zona oeste de la planta baja, se desarrollará la parte más atractiva de la intervención. Aquí se plantea la creación de un patio de acceso, espacio exterior, a modo de un gran umbráculo, filtro en la entrada desde el exterior de la parcela hasta el interior del edificio. En la cara norte de este espacio se localizará la zona de acogida de visitantes, donde igualmente se localizará un sala de uso polivalente, además de aseos y locales auxiliares destinados a la atención de posibles visitantes del edificio.

- PLANTA ALTA:

En la planta alta se prevé la ubicación de usos de depósito. Esta planta se estructura alrededor del hueco de doble altura del corredor central, por donde entra luz natural. Se reservan las crujías anexas a este espacio para tránsito y circulaciones, y se destinan las crujías perimetrales para el almacenaje. Las dos crujías transversales existentes junto a la fachada este se utilizan, como en las plantas inferiores, para albergar las comunicaciones verticales y para locales de instalaciones y servicios auxiliares como aseos, cuartos de contadores, etc.

### **1.2.2.- Estructura Viaria**

Tal y como se ha comentado, el solar del antiguo edificio "Uri" se apoya y conecta con el entorno construido a través de las calles Auzolan y Gobaraginen. Este sistema viario se encuentra totalmente ejecutado y su descripción y dimensionado queda reflejado en el apartado correspondiente de la Memoria de Información.

Reflejar asimismo la existencia de un viario de servicio localizado al norte del ámbito. Este viario, previsto para facilitar el acceso a la planta semisótano de la edificación existente, permite igualmente el acceso a las edificaciones industriales localizadas al norte del ámbito, y por lo tanto la ordenación futura no debe modificar esta situación.

### 1.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN.

La presente Modificación del Plan General de Irún se realiza con el objetivo de posibilitar la ubicación de un centro de almacenaje y restauración del patrimonio cultural mueble en el solar del antiguo edificio de Industrias Uri S.A., para lo que se hace necesario modificar las siguientes determinaciones establecidas por el Plan general vigente:

- Se modifica la calificación global de la parcela ocupada por el antiguo edificio de Industrias Uri S.A., y antes definida como de Uso Industrial (I), estableciendo ahora para esta parcela la calificación global de Sistema General de Equipamiento. Asimismo, y para esta misma parcela se contempla ahora la definición de Sistema General Obtenido (SIGO), modificando la definición antes establecida de Area de Reparto en Suelo Urbano Consolidado (ARCO).
- Se modifica la calificación pormenorizada de la parcela ocupada por el antiguo edificio de Industrias Uri S.A. y del espacio de antepuerta paralelo a la calle Auzolan, antes definidos con la calificación de Industria en Parcela (IP). Se establece ahora la calificación pormenorizada de Equipamiento Cultural (EC) para la totalidad de la parcela propiedad de la Diputación, así como la calificación pormenorizada de Viario Privado (VK) para el espacio de antepuerta propiedad de la comunidad de propietarios del polígono.
- La edificación industrial quedaba antes definida mediante el establecimiento de alineaciones y perfiles máximos. Para la nueva edificación destinada a equipamiento comunitario se establece ahora la definición de la edificabilidad física máxima. Se contempla la posibilidad de construir una edificación en tres plantas (planta semisótano, planta baja y planta primera) estableciendo la superficie construida y la ocupación máxima para cada una de ellas.
- Se establece una nueva altura máxima para la nueva edificación, teniendo en cuenta el carácter del nuevo edificio y las calles a las que da frente, y en correspondencia con las limitaciones establecidas para esta edificación por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

Estas nuevas determinaciones modifican los siguientes documentos del Plan General:

- Documento A.- Memoria de Ordenación:

Con el presente planeamiento se modifica la superficie de ámbitos definidos como “Sistema General Obtenido y Consolidado” (SIGO) y de “Areas de Reparto en Suelo Consolidado” (ARCO).

Se modifica lo redactado respecto de los Sistemas Generales definidos como culturales.

- Documento E.- Planos:

Se modifican los siguientes planos del Plan General:

- Plano 2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano.  
Se corrige la delimitación de zonas de uso global y de sistemas generales.
- Plano 5.- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan.  
Se corrige la delimitación de Ambitos de Sistema General Obtenido y Consolidado (SIGO) y de Areas de Reparto en Suelo Urbano Consolidado (ARCO).
- Plano 7.- Calificación Pormenorizada.  
Se corrige la calificación pormenorizada del área. Contemplando ahora las calificaciones de Equipamiento Cultural (EC) y Viario Privado (VK).
- Plano 11.- Plano de Imagen.  
Se corrige este plano con la nueva ordenación propuesta.

**DOCUMENTO B.1**  
**REGIMEN DEL SUELO**

---

**INDICE DEL DOCUMENTO B.1  
REGIMEN DEL SUELO**

**Pág**

<b>1.- REGIMEN DEL SUELO Y GESTION URBANISTICA.....</b>	<b>1</b>
1.1.- TIPOS DE AMBITOS .....	1
1.2.- APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO .....	1

## 1.- REGIMEN DEL SUELO Y GESTION URBANISTICA

### 1.1.- TIPOS DE AMBITOS

En el área objeto de la presente Modificación del Plan General de Irún, que se corresponde con la parcela propiedad de la Diputación Foral de Gipúzkoa y antes ocupada por Industrias Uri S.A., así como con la parte de parcela antepuerta propiedad proindiviso de todos los propietarios del polígono industrial, se delimitan los siguientes tipos de Ambitos y Areas de Reparto:

**- Ambito 1**  
**Sistema General Obtenido y consolidado (SIGO)**

Se corresponde con la parcela propiedad de la Diputación Foral de Gipúzkoa y ahora calificada globalmente como Sistema General de Equipamiento (E) y pormenorizadamente como Equipamiento Cultural (EC).

Superficie..... 3.586,88 m<sup>2</sup>

**- Ambito 2**  
**Area de Reparto en Suelo Urbano Consolidado (ARCO)**

Se corresponde con la parte de parcela antepuerta localizada en paralelo a la calle Auzolan, y propiedad proindiviso de todos los propietarios del polígono. Esta área mantiene la definición ya establecida por el planeamiento general vigente de Area de Reparto en Suelo Urbano Consolidado (ARCO). Asimismo, este ámbito mantiene la calificación global ya definida de zona de Uso Industrial (I), y modifica la calificación pormenorizada antes definida, contemplando ahora la calificación de Viario Privado (VK).

Superficie..... 468,50 m<sup>2</sup>

### 1.2.- APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO

En el capítulo 6 del documento B.1 “Régimen del Suelo”, de la Memoria de Gestión del Plan General vigente, en el apartado 6.1.6. referido a la “Valoración de los Sistemas Generales y Aprovechamiento Tipo Promedio”, se recogen las determinaciones globales para el establecimiento del valor del Aprovechamiento Tipo Promedio.

Este aprovechamiento, medido en m<sup>2</sup>utc/m<sup>2</sup>suelo, se calcula mediante la división entre los aprovechamientos lucrativos referidos al uso y tipología característico incluidos en Ambitos

de suelo Urbano (ARDE, ARPE, SILE, SIGE) y en Areas de Reparto en suelo consolidado (ARCO), y entre la totalidad de la superficie privada de suelo urbano.

La presente Modificación del Plan General de Irún, excluye el aprovechamiento antes definido para el edificio de Industrias Uri S.A. y contempla ahora la definición de una superficie construida máxima destinada al Sistema de Equipamiento Comunitario. Esta modificación, y teniendo en cuenta el aprovechamiento lucrativo estándar total, no se considera ya que por su entidad no incide en el cálculo del Aprovechamiento Tipo.

## **DOCUMENTO B.2**

### **PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

---

**INDICE DEL DOCUMENTO B.2  
PROGRAMA DE ACTUACION**

**Pág.**

<b>1.- PROGRAMA DE ACTUACION .....</b>	<b>1</b>
1.1.- DEFINICION DE UNIDADES DE EJECUCION .....	1
1.2.- DEFINICION DEL TIPO DE ACTUACION.....	1

## 1.- PROGRAMA DE ACTUACION

### 1.1.- DEFINICION DE UNIDADES DE EJECUCION

La presente Modificación del Plan General de Irún, no contempla la definición de Unidades de Ejecución ya se en el área del presente planeamiento se incluye exclusivamente suelo definido como Sistema General ya Obtenido (SIGO), así como el suelo ya definido anteriormente como Area de Reparto en Suelo Urbano Consolidado (ARCO), y referido al espacio de antepuerta de la parcela ahora definida como Equipamiento Comunitario.

### 1.2.- DEFINICION DEL TIPO DE ACTUACIÓN

A los efectos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la presente actuación se considera como una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de la Red de Sistemas Generales. Esta Actuación incluye la totalidad del suelo contemplado en la presente Modificación del Plan General de Irún.

Superficie..... 4.055,38 m<sup>2</sup>

Actuación que comprende el cambio de uso del solar industrial, ahora definido como equipamiento comunitario así como la adecuación de la parcela de antepuerta en correspondencia con el nuevo uso definido.

No se contempla el proceso de expropiación, ya que la parcela definida como Equipamiento Comunitario es propiedad de la Excm. Diputación Foral de Guipúzcoa. La parcela antepuerta, no edificable, es parte de la parcela perimetral de toda la manzana y mantiene su condición de pertenencia proindiviso a todos los propietarios del polígono.

Será necesaria la redacción de un Proyecto de Obras de la Edificación y de una Proyecto de Urbanización Complementaria.

El acto de otorgamiento de la licencia, el cual se realizará previa solicitud de la misma acompañada por el correspondiente Proyecto de Obras de la Edificación y Proyecto de Urbanización Complementaria, fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con los que establezca la normativa urbanística que sea de aplicación y en atención a la magnitud de la obra a realizar.

La ejecución de la edificación se ajustará a lo previsto por las ordenanzas y normativa contenidas en el presente planeamiento, así como al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación del suelo vigente, y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Se establece un **plazo máximo de 4 años** para la solicitud de la licencia de la edificación, contado desde la aprobación definitiva del presente documento de Modificación del Plan General de Irún.

**DOCUMENTO D**

**NORMAS URBANISTICAS**

---

# INDICE DEL DOCUMENTO D

## NORMAS URBANISTICAS

Pág.

### TITULO PRELIMINAR:

<b>GENERALIDADES</b> .....	1
Artículo 1.- Ambito .....	1
Artículo 2.- Entrada en Vigor.....	1
Artículo 3.- Condiciones de Vigencia .....	1
Artículo 4.- Obligatoriedad .....	1
Artículo 5.- Terminología de Conceptos .....	1
Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan General y alcance de los mismos.....	2
Artículo 7.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de la presente Modificación de Plan General.....	3

### TITULO PRIMERO:

<b>REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</b> .....	5
--	---

<b>Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Global</b> .....	5
--	---

Artículo 8.- Definición del Régimen de Calificación Global.....	5
Artículo 9.- Código de Calificación Global .....	5

<b>Capítulo 1.2.- Régimen de Calificación Pormenorizada</b> .....	6
---	---

Artículo 10.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada .....	6
Artículo 11.- Código de Calificación Pormenorizada.....	6
Artículo 12.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada .....	6

### TITULO SEGUNDO:

<b>ORDENANZAS DE EDIFICACION REFERIDAS A LA PACELA DESTINADA A EQUIPAMIENTO CULTURAL</b> .....	9
--	---

Artículo 13.- Generalidades .....	9
Artículo 14.- Superficie Máxima Construida.....	9
Artículo 15.- Parcelación.....	9
Artículo 16.- Alineaciones y Rasantes .....	9
Artículo 17.- Perfiles y Alturas .....	10
Artículo 18.- Vuelos .....	10

## **TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES**

### **Artículo 1.- Ambito**

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 en el solar del antiguo edificio “Uri” está constituido por los siguientes documentos:

- **Documento O.-** Memoria de Información
- **Documento A.-** Memoria de Ordenación
- **Documento B.-** Memoria de Gestión
  - B.1.- Régimen del Suelo
  - B.2.- Programa de Actuación
- **Documento D.-** Normas Urbanísticas
- **Documento E.-** Planos
  - II.- Régimen Urbanístico General
    - 2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano
    - 5.- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan
  - III.- Determinaciones de Ordenación Pormenorizada
    - 7.- Calificación Pormenorizada
  - Planos Complementarios de Información de la Modificación
    - I.1.- Emplazamiento
    - I.2.- Parcelario Estado Actual
  - Plano Complementario de Propuesta de Ordenación de la Modificación
    - P.1.- Definición Geométrica de la Ordenación Propuesta

### 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 Documento D- Normas Urbanísticas**, y los planos referidos al Régimen Urbanístico General (2- Calificación y Estructura

General del Núcleo Urbano 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 aquéllos los que prevalezcan.

## 2.- 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** y contenidas en 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.

### 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 presente Modificación del Plan General de Irún se refiere a la parcela propiedad de la Diputación Foral de Gipúzkoa y antes ocupada por Industrias Uri S.A., así como a la parte de parcela de antepuerta propiedad proindiviso de todos los propietarios del polígono industrial.

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:

**- Calificación Global definida para el Ambito del presente planeamiento:**

E.-	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
	Superficie .....	3.586,88 m <sup>2</sup>
I.-	ZONA DE USO INDUSTRIAL	
	Superficie .....	468,50 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie Total .....</b>	<b>4.055,38 m<sup>2</sup></b>

## 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:

#### PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**EC.-** Equipamiento Cultural.

Superficie ..... 3.586,88 m<sup>2</sup>

#### SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS

**VK.-** Viario Privado.

Superficie ..... 468,50 m<sup>2</sup>

**Superficie Total**..... **4.055,38 m<sup>2</sup>**

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

**EC.- Parcela de Equipamiento Comunitario (Equipamiento Cultural).**

- EDIFICACION:

Regulada en el Título Segundo de la presente normativa.

- USO URBANISTICO:

Uso Característico: · **Equipamiento comunitario** en la modalidad socio-cultural, y destinado a la restauración y almacenamiento de patrimonio cultural mueble. (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:
- **Vivienda** (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico – dos (2) viviendas).
  - **Usos terciarios.** (Los que eventualmente se autoricen, o, en su caso el planeamiento pormenorizado, por ser manifiestamente compatibles y complementarios del uso característico. Garaje (En todas sus categorías. Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).
  - **Centros de las redes de servicios.**

- Usos Prohibidos:
- **Vivienda** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autoriza).
  - **Industriales.**
  - **Terciarios** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

- DOMINIO:

Dominio Público (Diputación Foral de Gipúzkoa). La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

**VK.- Sistema de Comunicación. Viario Privado.**

- REGIMEN DE EDIFICACION:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas.

- REGIMEN DE USO:

Uso Característico: · **Circulación rodada.**

- Usos Autorizados:
- **Aparcamiento.**
  - **Circulación peatonal.**
  - **Garaje.** (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).
  - **Centros de infraestructuras de servicio.** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
  - **Usos auxiliares de las vías urbanas,** como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Usos Prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

- REGIMEN DE DOMINIO:

Dominio Privado. (Propietarios del Polígono). Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el Capítulo 3.7 de Título Tercero del Plan General vigente y en su caso en el planeamiento pormenorizado correspondiente.

**TITULO SEGUNDO:  
ORDENANZAS DE EDIFICACION REFERIDAS A LA PARCELA DESTINADA  
A EQUIPAMIENTO CULTURAL**

**Artículo 13.- Generalidades**

Las actuaciones que se desarrollen en esta parcela se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, edificabilidad y volumen a lo especificado en el presente título.

**Artículo 14.- Superficie Máxima Construida (Edificabilidad Física Máxima).**

Se contempla la construcción de un nuevo edificio en tres plantas: plana semisótano, planta baja y planta primera. Se prevé la posibilidad de ocupar en planta semisótano la totalidad de la parcela. Las plantas baja y primera podrán ocupar la totalidad de la parcela a excepción del patio de servicio localizado a todo lo largo de la fachada este del actual edificio. La medición de la superficie construida máxima edificable por cada una de las plantas previstas es la siguiente:

- Superficie Construida Máxima en Planta Semisótano ..... 3.586,88 m<sup>2</sup>
- Superficie Construida Máxima en Planta Baja..... 3.498,64 m<sup>2</sup>
- Superficie Construida Máxima en Planta Primera ..... 3.498,64 m<sup>2</sup>
  
- **Total Superficie Máxima Construida..... 10.584,16 m<sup>2</sup>**

**Artículo 15.- Parcelación**

La parcela destinada a equipamiento cultural se corresponde con la parcela 1 definida en la Memoria de Información y reflejada en el plano I.2 Parcelario. Estado Actual y tiene una superficie total de **3.586,88 m<sup>2</sup>**. Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible a efectos de su posible subdivisión.

**Artículo 16.- Alineaciones y Rasantes**

Se prevé el mantenimiento de las alineaciones y rasantes actuales, las cuales se reflejan en el plano P.1 Ordenación Geométrica del presente documento.

### **Artículo 17.- Perfiles y Alturas**

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de planta semisótano, planta baja y planta alta, y que se corresponde con el perfil del antiguo edificio “Uri”.

En correspondencia con lo establecido por la Dirección General de Aviación Civil, y referido a las afecciones de esta edificación por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, se establece una superficie limitadora de la altura de la edificación en la cota 53,10, y como consecuencia la nueva edificación en ningún caso podrá superar la altura definida por este plano horizontal.

Como consecuencia, la altura máxima de la edificación es resultado de la diferencia entre la superficie limitadora definida y las rasantes actuales. Por lo tanto, en la fachada sur a la calle Auzolan, la altura máxima de la edificación se establece en torno a los 12,00 metros (perfil de planta baja y planta primera). En la fachada norte al viario de servicio existente, la altura máxima de la edificación se establece en torno a los 15,75 metros (perfil de planta semisótano, planta baja y planta primera).

La altura máxima en las fachadas este (junto a edificación industrial existente) y oeste (calle Gobaraginen) será el resultado de prolongar horizontalmente las alturas máximas establecidas para la calle Auzolan y para el viario de servicio.

### **Artículo 18.- Vuelos**

Los vuelos sobre las alineaciones máximas definidas se permiten exclusivamente en su condición de “vuelos abiertos” y en la fachada sur a la calle Auzolan. Estos vuelos se podrán disponer en la totalidad de esta fachada y no podrán sobresalir más de 3,00 metros sobre la alineación máxima definida. Asimismo estos vuelos deberán disponerse permitiendo una altura libre mínima sobre la rasante exterior de 3,00 metros.

**DOCUMENTO E**

**PLANOS**

---

A continuación se adjunta la relación de planos que definen el presente documento:

**Planos Complementarios de Información:**

<b>I.1.-</b> Emplazamiento. Estado Actual.....	1:1.000
<b>I.2.-</b> Parcelario. Estado Actual.....	1:500

**Planos de Ordenación:**

<b>2.-</b> Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano.....	1:500
<b>5.-</b> Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan General .....	1:500
<b>7.-</b> Calificación Pormenorizada.....	1:500

**Planos Complementarios de Propuesta:**

<b>P.1.-</b> Ordenación Geométrica .....	1:500
--	-------

San Sebastián, Julio de 2007

Ignacio Iturbe Mach, Arquitecto