

**DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA.-FEBRERO 2008**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE IRUN  
AMBITO 5.3.11 “SAN JUAN-JENARO ETXEANDIA”  
AMBITO 5.3.16 “ SAN MARCIAL- PLAZA SAN JUAN”  
MODIFICACIÓN Nº 18**

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos  
Febrero de 2008**

## **INDICE GENERAL**

DOCUMENTO 0  
MEMORIA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO A  
MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO B1  
(Memoria de Gestión)  
REGIMEN DEL SUELO

DOCUMENTO B2  
(Memoria de Gestión)  
PROGRAMA DE ACTUACION Y  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

DOCUMENTO D  
NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO E  
PLANOS  
Planos de Información  
Planos de la Modificación  
Planos de Ordenación

### **DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA.-FEBRERO 2008**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE IRUN  
AMBITO 5.3.11 “SAN JUAN-JENARO ETXEANDIA”  
AMBITO 5.3.16 “ SAN MARCIAL- PLAZA SAN JUAN”  
MODIFICACIÓN Nº 18**

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos  
Febrero de 2008**

**DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA.-FEBRERO 2008**  
**INDICE DEL DOCUMENTO 0**  
**MEMORIA DE INFORMACION**

**1.- INTRODUCCION**

- 1.1.- Redacción.
- 1.2.- Antecedentes.

**2.- OBJETO DEL PROYECTO**

**3.- TRAMITACION**

- 3.1.- Formulario y Documento Avance.
- 3.2.- Resultado del proceso de Participación institucional.
- 3.3.- Resultado del proceso de Participación Ciudadana.
- 3.4.- Documento de Aprobación inicial.
- 3.5.- Resultado del trámite de información pública.
- 3.6.- Documento para la aprobación provisional.
- 3.7.- Documento para la aprobación definitiva.-

**4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

**5.- INFORMACION URBANISTICA**

- 5.1.- SITUACION, DELIMITACION Y RELACION CON LA CIUDAD.
- 5.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL:
- 5.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- 5.4.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

**DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA.- FEBRERO 2008****DOCUMENTO O.-MEMORIA DE INFORMACIÓN.-****1.- INTRODUCCION****1.1.- REDACCIÓN.**

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

**1.2.-ANTECEDENTES.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es indudable, tal y como se refleja en el referido proceso, que la renovación de lo que puede

considerarse el corazón de la ciudad constituye una de las intervenciones más importantes que se van a producir en los próximos años y que su regeneración va a contribuir al desarrollo general de la ciudad.

Y esta consideración es la que justifica todo el proceso de participación ciudadana iniciado y la importancia de las soluciones urbanísticas que pudieran presentarse en el Concurso de Ideas de Ordenación a convocar al efecto.

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

#### **a) Un espacio abierto**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **b) Un espacio diverso**

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

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

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

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

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

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

### **c) Un espacio de identidad**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Convocado el Concurso de Ideas para la ordenación de las Plazas San Juan y Jenaro Etxeandia



conforme a la propuesta del Jurado calificador constituido al efecto, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 8 de febrero de 2006 acordó resolver el concurso adjudicándose el primer premio al equipo autor de la idea presentada bajo el lema ENSANJUAN 2.

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

## **2.-OBJETO DEL PROYECTO.**

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

## **3.-TRAMITACION.**

### **3.1.-Formulación y Documento Avance.-**

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

Habiéndose optado en la presente Modificación por tramitar dicho Documento de Avance.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la misma Ley, la formulación del plan

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

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

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

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

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

<sup>1</sup>. *Documento adjunto.*

#### *PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA*

- a) *Exposición al público por un período de dos meses del contenido del Avance de Modificación en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano o, en su*

*caso, en el Servicio de Atención Ciudadana (SAC). Para ello, se preparará la documentación gráfica y escrita necesaria para explicar la propuesta, que será expuesta en los correspondientes paneles de información. La exposición estará abierta en horario de oficina.*

- b) Divulgación de la propuesta a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del Avance.*
- c) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Avance que tendrán lugar en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano mediante solicitud de cita previa.*
- d) Posteriormente y aprobado inicialmente el Proyecto de Modificación, se someterá a información pública el contenido del documento por un período de un mes. El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda, en horario de oficinas.*
- e) Igualmente, mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse nuevamente sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Documento de Aprobación Inicial.*

### **3.2.-Resultado del proceso de Participación institucional.**

-No se han formulado escritos por lo Ayuntamientos colindantes.

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

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

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

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

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

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

*-Casa Consistorial y*

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

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

*Al respecto hay que señalar que el artículo 49 recoge que en las zonas, solares o edificaciones en que se presume la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.*

*Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo el/lo otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se está a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5.*

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

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

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

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

- La banda de 600 metros a ambos lados de las infraestructuras para los riesgos derivados por el transporte de mercancías peligrosas.

- Las manchas de inundación para la avenida de 500 años de periodo de retorno.  
Informe técnico.

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

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

### **3.3.-Resultado del proceso de Participacion Ciudadana.**

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

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

Asimismo se proponía la celebración de sesiones explicativas del Proyecto.

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

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

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

Las aportaciones responden con preocupación la propuesta de tráfico que se proponía en el proyecto del *Avance*. En todo caso, la alternativa viaria de la propuesta ganadora no conlleva el soterramiento obligatorio de la calle Prudencia Arbide, resolviendo el tráfico viario desde la superficie.

En todo caso la solución viaria ha de ser concebida de modo global no sólo desde la ordenación viaria de los tráficos del área de la Modificación, sino en todo el casco urbano de Irún, dada la importancia viaria que tiene el Paseo Colón en el actual funcionamiento de toda la ciudad.

Partiendo de esta problemática y recogiendo las sugerencias de la participación ciudadana, se

elaboró un Estudio de Tráfico para la zona, resolviéndose en el Documento de aprobación inicial como solución posible la alternativa numerada como la 4, en el convencimiento de que es la mejor posible. Dicha solución consiste en establecer doble sentido en la calle Iruretagoiena, con cruce semafórico con el Paseo Colón, pero impidiendo el giro a izquierdas en el sentido Iruretagoiena- Paseo Colón. Asimismo, se contempla un vial de coexistencia en la calle Iglesia como salida de la calle San Marcial.

### **3.4.-Documento de Aprobación inicial.-**

-Se elaboró un Documento para la aprobación inicial que recoge los criterios y objetivos de ordenación formulados en el Avance:

**-Creación de un amplio espacio dedicado a Sistema General de Espacios Libres.**

**-Ordenación de un programa hostelero, de aparcamientos bajasante y de dotación de equipamientos comunitarios.**

a).- Se propone la edificación de un **hotel**.

b).- Se propone la edificación de un **Auditorio**.

c).- Se concreta la **ampliación del Ayuntamiento**.

d).- Se permite la construcción de un gran **aparcamiento bajasante** del espacio de la plaza, eliminando en el sitio el uso actual del aparcamiento en superficie.

Así el Proyecto tiene por objeto:

-Incorporar al ámbito la totalidad de la superficie de la parcela destinada a Equipamiento Institucional incluida en la Modificación nº 5 del Plan General La Salle.

-Suprimir el aprovechamiento edificatorio destinado a vivienda.

-Definir como espacios libres los espacios no ocupados por las edificaciones y viales previstos en la nueva ordenación.

-Posibilitar la ejecución de tres sótanos de usos edificatorios en el subsuelo de los espacios libres y viales, destinados fundamentalmente a usos de aparcamiento.

-Consolidar la Casa Consistorial y posibilitar la construcción además de los usos previstos en el subsuelo, de un edificio destinado a Equipamiento Institucional, un edificio a uso terciario hostelería y otro destinado a equipamiento cultural (auditorio).

-Plantear la ejecución directa de la ordenación.

En consecuencia, las determinaciones que se modifican son:

- **Desaparece el ámbito 5.3.16: San Marcial-Pza. San Juan** ya que el suelo que constituye este ámbito (**parcela de Equipamiento Institucional**) **se incorpora al 5.3.11: San Juan-Etxeandia**, ámbito que, por tanto, modifica su delimitación. Y comprende dos ámbitos:
  - **Area de Reparto ARDE 5.3.11.1** y se corresponde con la actuación TERCARIO HOTEL
  - **Ambito SIGE 5.3.11.2** y se corresponde con la actuación de SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.
- **Se modifica la Calificación Global de gran parte del ámbito, pasando de Residencial (R) a Sistema General de Equipamiento Comunitario (E)** el auditorio y el solar de ampliación del Ayuntamiento y, **a Sistema General de Espacios Libres (L)** las nuevas plazas ubicadas delante y detrás de la Casa Consistorial.
- **Se suprimen los aprovechamientos residenciales, sustituyendo este aprovechamiento lucrativo por otro de carácter terciario hostelero, si bien la parcela terciaria se mantienen dentro de la calificación global residencial.**
- **Bajorasante del gran espacio público de la plaza se posibilita la edificación de un gran aparcamiento subterráneo.**
- **Se ordena el suelo, calificando pormenorizadamente el área comprendida en el ámbito modificado, de tal forma que sea posible la ejecución directa de la ordenación.**

-Según lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, a la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptarán por el Ayuntamiento los criterios y objetivos que servirán de base para redactar la modificación del plan general.

El Ayuntamiento **aprobará inicialmente** la modificación y la someterá a información pública por medio de su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por plazo de un mes a partir de la última publicación. Igualmente se notificará la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales.

**El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de julio de 2007 , acordó:**

- 1º.- *Informar los escritos de observaciones y aportaciones presentadas durante el trámite de participación ciudadana del expediente de Modificación de Elementos del Plan General en el ámbito 5.3.11 SAN JUAN ETXEANDIA en los términos recogidos en anexo adjunto I***
- 2º.- *Ratificar los criterios y objetivos generales contenidos en el Avance de Modificación de Elementos del Plan General en el ámbito 5.3.11 SAN JUAN ETXEANDIA.***
- 3º.-*Aprobar inicialmente el Proyecto de Modificación del Plan General (Modificación nº 18) en el ámbito 5.3.11 SAN JUAN ETXEANDIA.***
- 4º.- *Someter a información pública el presente Proyecto y expediente referido al ámbito 5.3.11 SAN JUAN ETXEANDIA por medio de su publicación en el boletín oficial del territorio histórico y en el diario de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por plazo de un mes a partir de la última publicación.***
- 5º.-*El acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión por plazo máximo de dos años del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias cuando las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.***

### **3.5. Resultado del trámite de información pública.-**

El expediente junto con el Proyecto fue sometido a información pública mediante publicación de anuncios en el boletín Oficial de gipuzkoa nº 162 de fecha 20 de agosto de 2007 y Diario Vasco de fecha 28 de agosto de 2007.

En el proceso de exposición pública se presentaron dos alegaciones al Documento, por parte de D<sup>a</sup> María Isabel Ugarte Iturralde y de D. José Córdoba Higuera, ambas solicitan la reducción de la altura del hotel proyectado, la modificación de la situación de las rampas de acceso y salida del aparcamiento previsto, liberando la plaza Genaro Etxeandía, diseño ajardinado de la misma, y soterramiento del tráfico general.

El presente documento es el resultado del proceso de tramitación expuesto, y además de la condición contemplada en el documento de Avance, incorpora las determinaciones definidas en el acuerdo de aprobación inicial, y recogiendo las alegaciones estimadas en los siguientes aspectos:



- Se elimina la rampa de acceso y salida prevista en la calle fueros, entre el futuro hotel y los edificios de viviendas, trasladándola a un punto con acceso inmediato desde Ramón Iruretagoiena, adosada al hotel y siendo únicamente de acceso, con lo que tanto su impacto formal como de uso quedan sensiblemente reducidos.
- Liberada de la rampa, la calle Fueros admitirá una urbanización con implantación de arbolado y superficies ajardinadas.
- El soterramiento del vial de Ramón Iruretagoiena quedaba previsto, lo que se mantiene en el presente documento.
- Se ha reducido en lo posible la altura del hotel.
- Con la modificación de la situación de las rampas proyectadas en la Plaza Jenaro Etxeandía se libera de vehículos esta plaza, lo que queda reflejado en la nueva propuesta de tráfico.

### **3.6.Documento para la aprobación provisional.-**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, , el Ayuntamiento a la vista del resultado de la información pública, procederá a la aprobación provisional del plan con las modificaciones que procedieran. Si estas significaran un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista , el Ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial.

Tras la aprobación provisional se remitirá el Proyecto a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión del informe preceptivo de forma previa a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

Se ha elaborado un Documento para la aprobación provisional que recoge respecto de la aprobación inicial las siguientes modificaciones que no se entienden sustanciales por cuanto no afectan a la ordenación estructural inicialmente prevista:

- Se ha reducido la superficie de la parcela terciaria desapareciendo la parcela TK que queda definida como Espacios Libres sin aprovechamiento bajo rasante.
- Se ha modificado la ubicación de la rampa de acceso al aparcamiento que se ubica junto la parcela terciaria, quedando únicamente para acceso de vehículos.
- La C/ Fueros afectada se configura como Viario Rodado con preferencia peatonal.
- Se modifica la definición del tipo de actuación y la categorización del suelo urbano por cuanto el suelo afectado por el Proyecto es suelo urbano no consolidado bien por la urbanización (ámbito de sistemas generales y locales) o bien porque existe un incremento de la edificabilidad urbanística previamente a la existente (Parcela terciaria). Sustituyéndose la actuación aislada por la de dotación para la parcela

terciaria y manteniendo la actuación de ejecución de sistemas generales y locales para el resto.

### **3.7.Documento para la aprobación definitiva.-**

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2007, acordó aprobar provisionalmente el expediente de Modificación de Elementos del Plan General relativo al ámbito 5.3.11 SAN JUAN ETXEANDIA y remitir el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión del preceptivo informe de forma previa a la aprobación definitiva.

-Con fecha 7 de febrero de 2008, se celebra la sesión de la citada Comisión, emitiendo **informe favorable**.

-Se ha redactado un nuevo documento para la aprobación definitiva donde se incorpora la modificación relativa a la definición de dos ámbitos de urbanización a efectos de escalonamiento en su ejecución e inversión con sus correspondientes proyectos de urbanización en la Actuación de Dotaciones de Sistemas Generales y Locales, recogiendo en el nuevo Plano nº P12 los ámbitos de urbanización A1 y A2.

No implica una modificación sustancial del Proyecto por no afectar a la ordenación estructural.

## **4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

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

-La calificación global es una determinación de la ordenación urbanística estructural del Plan General, por lo que su cambio requiere de una modificación de este planeamiento.

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

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

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

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

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

## 5. INFORMACION URBANISTICA

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

El área afectada por la presente Modificación se corresponde con la delimitación resultante de los vigentes ámbitos 5.3.11: *San Juan-Etxeandia* y 5.3.16: *San Marcial-Plaza San Juan*, éste último creado en la Modificación de Elementos del Plan General nº 5 LA SALLE y que identifica la parcela de Equipamiento Institucional para ampliación de la Casa Consistorial.

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

Límites:

Norte: Paseo de Colón

Sur: Confluencia de la calles Prudencia Arbide y Jesús

Este: Calle Iglesia y calle Jesús

Oeste: Calles Fueros y Prudencia Arbide

La elaboración reciente de una nueva base cartográfica por parte del Ayuntamiento de Irun, supone un ajuste en la medición de la zona afectada. Así, conforme a la realidad cartográfica actual, resulta ahora una superficie total para el ámbito de: 26.551 m<sup>2</sup> s, ligeramente superior a la obtenida del sumatorio de las superficies que se relacionan en las fichas urbanísticas de los ámbitos agrupados (24.988+1.311=26.299 m<sup>2</sup> s).

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

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

Superficie total: 24.988 m<sup>2</sup>s

- **Calificación Global:**

ZONA DE USO: RESIDENCIAL (R)

Superficie: 23.793 m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento edificatorio:

14.000 m<sup>2</sup>c: (RV)

10.000 m<sup>2</sup>c

(EX)

4.000 m<sup>2</sup>c

Nº máximo de viviendas:	75
ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E)	Superficie 1.195 m2s
Aprovechamiento edificatorio:	3.000 m2c

- **Asignación del Aprovechamiento urbanístico:**

AREA DE REPARTO	ARDE 5.3.11
APROVECHAMIENTO TIPO	0,420 utc / m2s (RV)

- **Condiciones de desarrollo y ejecución:**

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

PROGRAMACION TERCER- CUARTO AÑO.

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

- **Objetivos:**

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

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

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

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

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

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

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

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

***Condiciones Particulares de gestión***

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

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

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

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

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

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

- Régimen de Edificación:

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

*Artículo 29. Generalidades.*

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

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

*Artículo 30. Superficie Construida.*

Los datos referidos a la superficie construida a ubicar en la parcela destinada a equipamiento institucional se definen como resultado de la medición real en planta. Asimismo, se han considerado bajo rasante las plantas de sótano y semisótano, aun y cuando éstas últimas 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 construida sobre rasante máxima que se autoriza en la parcela destinada a equipamiento institucional es de 3.796 m<sup>2</sup>. La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

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

2. Aprovechamiento Bajo Rasante.

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

—Superficie Construida en Planta Sótano 2 (cota 8,50):	1.311 m <sup>2</sup>
--	----------------------

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

#### *Artículo 31.Parcelación.*

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

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

#### *Artículo 32.Alineaciones.*

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

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

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

#### *Artículo 33.Rasantes.*

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

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

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

Es el caso de la planta semisótano a localizar en la cota 17,80 y que debe asegurar la adecuada relación con el local destinado al Ayuntamiento y localizado en el frente de la calle



San Marcial, y las plantas bajo rasante destinadas al aparcamiento de vehículos y localizadas en las cotas 8,50 y 11,50.

*Artículo 34. Perfiles y Alturas.*

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

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

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

- Régimen de uso urbanístico:

Uso Característico:

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

Usos Autorizados:

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

Usos Prohibidos:

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

- Régimen de Dominio:

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

5.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie objeto del proyecto es de titularidad municipal, con excepción de dos parcelas

privadas situadas ambas en la trasera de la Casa Consistorial, en las calles Prudencia Arbide y Jesús de 382,50 y 78 m<sup>2</sup>, respectivamente.

#### 5.4.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

Existen dos construcciones en el ámbito.

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

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

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

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

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

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

Irun, FEBRERO 2008

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos.

**INDICE DEL DOCUMENTO A**

**MEMORIA DE ORDENACION**

**1.- ORDENACION.**

**1.1.- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.**

**1.2.- Trafico.**

**1.3.- Espacios libres.**

**2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

**2.1 Calificaciones globales.**

**3.- DETERMINACIONES DE RANGO PORMENORIZADO.**

**3.1 Categorización del suelo.**

**3.2 Calificación pormenorizada.**

**3.2.1 parcelas ei: equipamiento institucional.**

**3.2.2 parcela ec: parcela de equipamiento socio-cultural: auditorio.**

**3.2.3 parcela lk: espacios libres con aprovechamiento bajo rasante: aparcamientos y usos institucionales.**

**3.2.4 . parcelas ll: espacios libres peatonales.**

**3.2.5. parcela ve. viario urbano estructurante.**

**3.2.6. parcela vl. viario urbano local.**

**3.2.7. parcela th: terciario hostelería y aparcamiento.**

**3.2.8. cuadro resumen parámetros urbanísticos.**

**3.2.9 cuadro resumen régimen de dominio y calificación**

**4.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

**5.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.**

**5.1 Determinaciones del Plan General que se modifican.**

## **DOCUMENTO A. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

### **1.- ORDENACION.**

#### **1.1.- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.**

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

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

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

## **1.2 Tráfico.**

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

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

La incorporación de los tráficos desde el Paseo de Colón se mantienen como en la actualidad, con accesos a Iruretagoiena, desde las dos direcciones del Paseo de Colón. El acceso a Joaquin Gamon y Berrotaran, se efectuará desde la avenida de Iparralde.

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

Accesos de vehículos al aparcamiento: están previstas rampas para vehículos, de acceso y salida en Prudencia Arbide, otra rampa únicamente de acceso en Ramón Iruretagoiena junto al edificio de uso Terciario Hostelería y adosada a él, y otra rampa, sólo de salida, entre el futuro Auditorio y el Palacio Arbelaitz.

Deberá valorarse la posibilidad de soterrar parcialmente el vial de León Iruretagoiena, con la finalidad de liberar espacio en superficie, estableciendo de esta manera una continuidad entre la plaza y el entorno de Jenaro Etxeandía, calle Mayor etc. Esta solución se incluye en el presente documento como alternativa. Respecto a las conexiones con el aparcamiento los accesos y salidas de vehículos se efectuarían desde el vial soterrado, manteniéndose en superficie únicamente la rampa de salida prevista junto al Palacio Arbelaitz.

También el Proyecto de Urbanización podrá valorar la eliminación de un sentido de la circulación en la c/ Iruretagoiena siempre que se justifique en el correspondiente estudio.

## **1.3. Espacios Libres.**

El diseño de superficie potencia el concepto de Plaza, elemento fundamentalmente urbano en cuanto a continuidad de espacios y desarrollo de actividades diversas. Habrá paseos y recorridos diferentes, lugares de estancia igualmente diversos, jardines, arbolado etc.

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

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

## **2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

### **2.1. Calificaciones globales.**

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

Sistemas Generales:

**SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L):** Superficie 6.618 m2.I  
Incluye todo el suelo con vocación peatonal.

**SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:**

**EI EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL**

**EC: EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL**

Superficie: 5.519 m2.

Incluye las parcelas destinadas a nuevos usos de Equipamiento Institucional y Equipamiento Socio- Cultural, y la parcela de la Casa Consistorial.

**ZONA DE USO RESIDENCIAL (R):**

Superficie : 14.414 m2.

Incluye la totalidad de la superficie restante del ámbito (destinado a usos terciarios y viales).

## **3.- DETERMINACIONES DE RANGO PORMENORIZADO.**

- Nuevo Marco Normativo.

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

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

### **3.1. Categorización del suelo:**

El suelo se categoriza como **suelo urbano no consolidado** teniendo diferente consideración para las dos tipos de actuación que se propone.

#### **-Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística :**

**Suelos calificados de terciario y suelo viario colindante**

**Superficie : 2.130 m<sup>2</sup>**

#### **-Suelo Urbano no consolidado por precisar de mejora y renovación urbana:**

**Suelos calificados como Sistemas Locales y Generales de Equipamiento y de Espacios Libres.**

**Superficie: 24.421 m<sup>2</sup>.**

### **3.2. Calificación pormenorizada.**

#### **3. 2.1. PARCELAS EI: EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.**

**Superficie Total Calificada: 2.254 m<sup>2</sup> s**

**Parcela Casa Consistorial: 943 m<sup>2</sup> s.**

**Parcela Ampliación Usos Institucionales: 1.311 m<sup>2</sup>s.**

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

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

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

### **Casa Consistorial.**

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

La regulación del equipamiento se refleja en el Capítulo 4.26 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, dónde figuran las determinaciones que rigen en los edificios calificados pormenorizadamente como equipamientos, remitiéndonos en el caso presente a la Casa Consistorial a la que el presente documento de planeamiento consolida en sus parámetros existentes, esto es, con una superficie de ocupación en planta de 709 m<sup>2</sup>s y superficie total de techo construido de 2.890 m<sup>2</sup>tc.

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

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

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

### **Nuevo edificio institucional: Ampliación Casa Consistorial.**

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

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

Se incorpora esta parcela al ámbito de la presente Modificación por cuanto que su frente edificado será fachada protagonista del espacio libre ordenado frente a la Casa Consistorial.



Es la formalización de esta fachada, sus vuelos, alineaciones y rasantes los que son objeto de revisión en el presente documento, ya que el contenedor de esta nueva fachada urbana forma parte indisoluble de la ordenación conjunta del sitio.

Se recogen sus parámetros de edificación:

1. Superficie Construida Sobre Rasante.

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

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

2. Aprovechamiento Bajo Rasante.

La superficie construida bajo rasante prevista en la parcela destinada a equipamiento institucional es de 3.269 m<sup>2</sup>. La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

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

### 3.2.2. PARCELA EC: PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL: AUDITORIO.

**Superficie Calificada: 3.265 m<sup>2</sup>.**

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

Un auditorio para 800 personas aproximadamente, de planta y volumen curvos capaz de adaptarse con naturalidad a las diferentes directrices del sitio. Se emplaza en la zona más cercana al Paseo de Colón, curvándose su volumen para permitir que el palacio de Arbelaitz remate y sea el fondo de la perspectiva del Paseo, y mostrando el acceso al parque de la Sargía.

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

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

Se admiten otros usos socio culturales en coexistencia con el auditorio, lo que se potencia con la posibilidad de implantación de usos socio culturales en el primer sótano de la parcela LK.

Superficie Construida:

Sótanos: Superficie construida por planta: 3.265 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 2.

Plantas sobre rasante: Superficie construida por planta 2.000 m<sup>2</sup>.

Número de plantas 2.

### **3.2.3 PARCELA LK: ESPACIOS LIBRES CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE: APARCAMIENTOS Y USOS INSTITUCIONALES.**

#### **Superficie Calificada: 5.533 m<sup>2</sup>**

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

En sótano 1 se posibilita la obtención de superficie destinada a la extensión de los usos de las Parcelas de Equipamiento, tanto Institucional como Socio –Cultural, pudiendose ocupar por dichos usos la totalidad de esta planta

Los vehículos accederán desde las rampas ubicadas en Prudencia Arbide tras la Casa Consistorial y en León Iruretagoiena, junto al hotel proyectado. Las primera de las dos rampas de salida se sitúan en Prudencia Arbide y la segunda junto al futuro auditorio y Palacio Arbelaitz.

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

### **Superficies Construidas y usos.**

Sótano 1:

Uso: Equipamiento Institucional y aparcamiento.  
Usos admitidos: Equipamiento Socio Cultural .  
Superficie: 4.164. m2.

Sótano 2:

Superficie:4.164 m2.  
Uso : aparcamiento.

Sótano 3:

Superficie: 4.083 m2.  
Uso : aparcamiento.

### **3.2.4. PARCELAS LL: ESPACIOS LIBRES PEATONALES.**

#### **Superficie Calificada: 5.084 m2.**

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

Incluye el espacio que situado en la trasera de la Casa Consistorial, dónde se posibilita la construcción de un frontón descubierto, y la superficie no edificada de Genaro Etxeandía extendida hasta el Paseo de Colón.

**3.2.5. PARCELA VE. VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE.****Superficie Calificada: 3.228 m2.****3.2.6. PARCELA VL. VIARIO URBANO LOCAL.****Superficie Calificada: 5.685 m2**

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

En el sótano 1 se permite la extensión de los usos de equipamiento, tanto Institucional como Socio- Cultural.

**Superficies Construidas y usos.**

Sótano 1:

Uso: Equipamiento Institucional y aparcamiento.  
Usos admitidos: Equipamiento Socio Cultural.  
Superficie: 2.465 m2.

Sótano 2:

Superficie:2.465 m2.  
Uso : aparcamiento.

Sótano 3:

Superficie: 1.694 m2.  
Uso : aparcamiento

**3.2.7. PARCELA TH: TERCIARIO HOSTELERÍA Y APARCAMIENTO.****Superficie Calificada: 1.502 m2.**

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

Los aprovechamientos en la primera planta bajo rasante de esta parcela, podrán ser concebidos como usos complementarios al hostelero.

Superficies construidas:

Sótanos:  $1.502 \times 3 = 4.506 \text{ m}^2$ .

Planta baja:  $1.167 \text{ m}^2$

4 plantas altas:  $1.167 \times 4 = 4.668 \text{ m}^2$ .

Usos:

Sótano 1: terciario hosteleria y aparcamiento.

Sótanos 2 y 3: aparcamiento.

### 3.2.8. Cuadro resumen parámetros urbanísticos.

	Superficie parcela	Aprovechamiento Sobrerasante/bajorasante
Equipamiento Institucional (EI)		
EI-06: Casa Consistorial	943 m <sup>2</sup>	2.890 / 710
.....EI-07: Ampliación Ayuntamiento	1.311 m <sup>2</sup>	3.796 / 3.629
Equipamiento Socio-Cultural (EC)	3.265 m <sup>2</sup>	4.000 / 6.530
Terciario Hostelería (TH)	1.502 m <sup>2</sup>	5.250 / 4.506
<b>PARCELAS EDIFICABLES SOBRE Y BAJORASANTE</b>	<b>7.021 m<sup>2</sup></b>	<b>15.936 / 15.375</b>
Espacios Libres aprovechamiento bajorasante (LK)	5.533 m <sup>2</sup>	550 / 12.411
Viario Urbano Local (VL)	5.685 m <sup>2</sup>	0 / 5.725
<b>PARCELAS EDIFICABLES BAJORASANTE</b>	<b>11.218 m<sup>2</sup></b>	<b>550 / 18.136</b>

Espacios Libres Peatonales (LL)	5.084 m <sup>2</sup>	
Viario Urbano Estructurante (VE)	3.228 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie edificable sobre rasante</b>		<b>16.486</b>
<b>Superficie edificable bajo rasante</b>		<b>33.511</b>
Nº aproximado plazas de aparcamiento		590
<b>TOTAL</b>	<b>26.551 m<sup>2</sup></b>	

### 3.2.9 Cuadro resumen régimen de dominio y calificación

Calificación global	Superficie	Calificación pormenorizada	Dominio y uso	Superficie
RESIDENCIAL (R)	14.414	Terciario-Hostelero ..... (TH)	Privado	1.502
		Espacio Libre Peatonal..... (LL)	Público	2.393
		Viario Estructurante ..... (VE)	Público	3.228
		Comunicaciones viarias ..... (VL)		5.685
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (E)	5.519	Equipamiento Institucional .... Casa Consistorial.....(EI) Ampliación .....(EI)	Público	943 1.311
		Equipamiento Socio-Cultural.... (EC)	Público	3.265
		ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L)	6.618	Espacios Libres con aprovechamiento

		bajorante..... (LK)	Público	2.691
		Espacio Libre Peatonal ..... (LL)		
TOTAL	26.551			26.551

#### 4.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

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

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

#### 5.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

##### 5.1.- Determinaciones del Plan General que se modifican.

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

- **Desaparece el ámbito 5.3.16: San Marcial-Pza. San Juan** ya que el suelo que constituye este ámbito (**parcela de Equipamiento Institucional**) **se incorpora al 5.3.11: San Juan-Etxeandia**, ámbito que, por tanto, modifica su delimitación. Y comprende dos ámbitos:

-**Area de Reparto ARDE 5.3.11.1** y se corresponde con la actuación Terciario HOTEL

-**Ambito SIGE 5.3.11.2** se corresponde con la actuación de SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

- **Se modifica la Calificación Global de gran parte del ámbito, pasando de Residencial (R) a Sistema General de Equipamiento Comunitario (E) el auditorio y el solar de ampliación del Ayuntamiento y a Sistema General de Espacios Libres (L) las nuevas plazas ubicadas delante y detrás de la Casa Consistorial.**
- **Se suprimen los aprovechamientos residenciales, sustituyendo este aprovechamiento lucrativo por otro de carácter terciario hostelero, si bien la parcela terciaria se mantienen dentro de la calificación global residencial.**
- **Bajorasante del gran espacio público de la plaza se posibilita la edificación de un gran aparcamiento subterráneo.**
- **Se ordena el suelo, calificando pormenorizadamente el área comprendida en el ámbito modificado, de tal forma que sea posible la ejecución directa de la ordenación.**

Irún, FEBRERO 2008

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, arquitectos.



**INDICE DEL DOCUMENTO B.1  
MEMORIA DE GESTION.**

**REGIMEN DEL SUELO**

- 1.- REGIMEN DEL SUELO Y GESTION URBANISTICA.**
- 1.-ARDE 5.3.11.1**
- 2.- SIGE 5.3.11.2**

**DOCUMENTO B.1****REGIMEN DEL SUELO.****1.-REGIMEN DEL SUELO Y GESTION URBANISTICA.-**

En el área objeto de la presente Modificación del Plan General de Irún, se delimitan dos ámbitos de gestión:

**1.-ARDE 5.3.11.1**

*Área de Reparto en Suelo Urbano con Planeamiento a desarrollar (ARDE).* (Regulado mediante la presente Modificación nº 18 del Plan General de Irún)

Se incluye en esta área de reparto el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, que queda definido por la parcela terciaria y su urbanización complementaria.

Zona de Suelo Urbano No Consolidado..... 2.130 m2

**2.- SIGE 5.3.11.2**

*Sistema General a Expropiar (SIGE).*  
(Regulado mediante la presente Modificación nº 18 del Plan General de Irún)

Se incluye en este ámbito el suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Zona de Suelo Urbano No Consolidado..... 24.421 m2

Irún, FEBRERO 2008

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos.

**INDICE DEL DOCUMENTO B.2  
MEMORIA DE GESTION.**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

**1.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

**1.1 Esferas y tipos de actuación.**

**1.1.1.- Actuación de dotación.**

**1.1.2.- Actuación de ejecución de dotaciones públicas de sistemas generales y locales.**

**1.2 Plazos.**

**1.2.1.- Actuación Dotación.- Parcela Terciaria.**

**1.2.2.- Actuación de Ejecución de Dotaciones Generales y Locales.**

**2.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

**1.- INTRODUCCIÓN.**

**2.- COSTES DE LA EDIFICACION.**

**2.1 Superficies a construir.**

**2.2 Superficies obras urbanización internas parcela.**

**2.3 Subtotal de Costes construcción.**

**2.4 Costes de la urbanización.**

**3.- MONETARIZACION DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.**

**4.- VALOR DEL SUELO.**

**4.1 Valorización del suelo.**

**5.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.**

## **DOCUMENTO B.2.**

### **PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO.**

#### **1.- PROGRAMA DE ACTUACION**

##### **1.1 Se definen dos esferas y tipos de actuación.**

###### **1.1.1.- Actuacion de dotación.-.** Superficie: 2.130 m2.

Comprende las parcelas destinadas a uso Terciario-Hostelero.

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

El acto de otorgamiento de la licencia, el cual se realizará previa solicitud de la misma acompañada por el correspondiente Proyecto, fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.

El Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales, así como al Proyecto de Urbanización del ámbito A.1 y se presentará como anexo del Proyecto de Edificación y se autorizará, avalado, mediante la correspondiente licencia.

El presente Documento de Modificación del Plan General contempla la ordenación pormenorizada.

###### **1.1.2.-Actuación de ejecución de dotaciones públicas de sistemas generales y locales.**

Superficie: 24.421 m2

Incluye:

-Parcelas de EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL -Parcela de EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL -Parcela de ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Se obtendrán por expropiación los terrenos actualmente de titularidad privada.

Será necesario la redacción de los correspondientes proyectos de ejecución de dotaciones de sistemas generales , locales y de urbanización.

El presente Documento de Modificación del Plan General contempla la ordenación pormenorizada. .

## **1.2 .-PLAZOS.**

### **1.2.1.- Actuación Dotación.- Parcela Terciaria.**

-Proyectos de edificación y de Obras Complementarias de urbanización.

Se presentarán en un plazo no superior a cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada, esto es del presente documento.

Se ejecutarán simultáneamente a las obras de edificación, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar. (art. 23).

### **1.2.2.- Actuación de Ejecución de Dotaciones Generales y Locales.**

-Proyectos de Urbanización.

-Se definen dos ámbitos de urbanización con sus correspondientes proyectos de urbanización recogiendo el nuevo Plano nº P12 los ámbitos de urbanización A1 y A2.

-Expropiación Forzosa (Art.139 L.2/2006)

La ejecución de la dotación se realizará directamente en el ámbito de urbanización A1 y tras la obtención del suelo correspondiente afectados por la expropiación en el ámbito A2.

Se habrá concluido la expropiación en un plazo no superior a los tres años a la aprobación de la ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución, esto es del presente documento.

-Proyectos de Edificación.

Se relacionan separadamente los plazos previstos para la edificación de cada una de las

parcelas edificables de sistema general:

Parcela de Equipamiento Institucional. Ampliación Ayuntamiento:

- No será superior a cuatro años.

Parcela de Equipamiento Socio-Cultural. Auditorio:

En caso de modificación sustancial de las alineaciones y rasantes definidas, o de las condiciones de edificación, deberá redactarse un Estudio de Detalle de forma previa a la presentación del Proyecto de Edificación.

- No será superior a cinco años.

- Parcelas Espacios Libres, Viarios Locales y Aparcamiento Subterráneo

- No será superior a cinco años.

## 2.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

### 1 INTRODUCCIÓN.

Como preámbulo observar que la ejecución del objetivo final de esta Modificación supone una importante actuación pública, ya que la recuperación del carácter institucional y representativo que merece este espacio parte del casco histórico (generación de un gran espacio público y creación de los dos nuevos equipamientos -auditorio y ampliación del Ayuntamiento-) conlleva una inversión económica importante. En todo caso, la financiación de la operación habrá de ser analizada teniendo presente las plusvalías económicas que generen, por una parte, el aparcamiento subterráneo (explotado previsiblemente en parte en rotación y en parte como concesión administrativa para los residentes) y por otra, las dos parcelas terciarias.

Por otra parte, los costes de la operación: construcción y urbanización, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento. Obviamente, deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables, en la fecha de su ejecución material.

La redacción del presente Estudio Económico-Financiero, y por lo tanto la viabilidad de la actuación urbanística se refiere al estudio necesario para validar que las plusvalías que generan los aprovechamientos susceptibles de monetizarse (aparcamientos y terciarios) han de ser contrapuestos a la inversión económica necesaria para materializarlos.

En lo referente a los costes del valor de suelo estimados en el correspondiente apartado son los relativos a las expropiaciones necesarias para la obtención del suelo actualmente de titularidad privada, y a realizar en el marco de la *Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas*.

1	78,00 m <sup>2</sup> s	Recalde Zurriarain, Jesús
2	382,50 m <sup>2</sup> s	Hnos. Gaztelumendi Echeverria y otros
<b>TOTAL</b>	<b>460,50 m<sup>2</sup>s</b>	

Las parcelas existentes en el ámbito de creación de estos sistemas generales y locales y sus respectivos propietarios se representan con carácter orientativo en el plano Parcelario I.3 y siendo objeto de la futura expropiación las siguientes:

## 2 COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

En este apartado referido al coste de construcción se incluyen los costes de urbanización repercutibles y que serán los mínimos para que tanto las parcelas terciarias, como las de sistema general adquieran la consideración de solares.

La superficie en metros cuadrados a construir, desglosada en los diferentes conceptos, es la siguiente:

### 2.1 Superficies a construir: Edificabilidad física:

#### APARCAMIENTOS

- Garajes Bajo Rasante (Sótano) ..... 18.136 m<sup>2</sup> c

#### EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (ampliación nueva planta)

- Equi. institucional Sobre Rasante..... 3.796 m<sup>2</sup> c
- Equi. Institucional Bajo rasante (Sótano -1) ..... 1.007 m<sup>2</sup> c
- Usos Auxiliares Bajo Rasante (Sótanos -2 y -3) ..... 2.622 m<sup>2</sup> c

#### EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

- Equipamiento Socio cultural (Sobre y Bajo Rasante) ..... 10.530 m<sup>2</sup>c

#### TERCIARIO -HOSTELERIA

- Terciario Hostelería Sobre Rasante ..... 5.250 m<sup>2</sup> c
- Usos Auxiliares Hostelería Bajo Rasante (sótano -1) ..... 1.502 m<sup>2</sup> c
- Garajes en Bajo Rasante (Sótano -2 y -3) ..... 3.004 m<sup>2</sup> c

### 2.2 Superficies obras urbanización internas parcela:



Obras urbanización vinculadas a la Parcela Terciario .....	620 m <sup>2</sup> s
Urbanización Actuación ejecución Sistemas Locales y Generales .....	19.530 m <sup>2</sup> s

### 2.3 Subtotal de Costes construcción

Se estima como precio medio de coste de ejecución de la edificación el siguiente:

- €/m <sup>2</sup> Garajes y Usos Auxiliares en Sótano .....	600,00
- €/m <sup>2</sup> Equipamiento Institucional planta bajo y sobre rasante .....	1.191,00
- €/m <sup>2</sup> Usos auxiliares Bajo Rasante .....	708,00
- €/m <sup>2</sup> Equipamiento Socio-Cultural.....	1.065,00
€/m <sup>2</sup> Terciario- Hostelería planta baja y altas .....	1.500,00
- €/m <sup>2</sup> usos auxiliares Bajo Rasante .....	1.340,00
- €/m <sup>2</sup> garajes Bajo Rasante .....	600,00

Lo cual teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, supone el siguiente coste de construcción:

- Aparcamientos.....	10.881.600 €
- Equipamiento institucional nueva planta (5.720.373 + 1.856.376).....	7.576.749 €
- Equipamiento Socio-Cultural.....	11.214.450 €
- Terciario –Hostelería (7.875.000 + 2.012.680+1.802.400).....	11.690.080 €
<b>Subtotal Coste de Construcción .....</b>	<b>41.362.879 €</b>

### 2.4 Costes de la urbanización:

Se estima como precio medio de coste de las obras de urbanización lo siguiente:

- €/m <sup>2</sup> Espacios libres urbanización.....	270
--	-----

Lo cual supone en el desglose según el área de actuación a la que corresponda repercutir el coste lo siguiente:

- Parcela terciaria.....	167.400 €
- Parcelas stmas locales y generales .....	5.273.100 €
<b>Subtotal Coste de Urbanización.....</b>	<b>5.440.500 €</b>

### 3 MONETARIZACION DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

Unicamente los aprovechamientos privativos pueden considerarse lucrativos. En este caso, el terciario-hostelería y los aparcamientos.

El precio de venta de la edificación prevista se ha establecido en correspondencia con la oferta existente en el mercado de la zona.

#### EDIFICIO Terciario-Hostelería

- Terciario Compatible Hostelería planta baja	750 m <sup>2</sup> c	4.200,00 €/ m2 c.
- Terciario Hostelería plantas sobre rasante (baja y altas)	4.500 m <sup>2</sup> c	3.500,00 €/ m2 c.
- Terciario Hostelería planta bajo rasante (sót -1)	1.502 m <sup>2</sup> c.....	1.200,00 €/ m2 c.
- Terciario Hostelería plantas bajo rasante (sót -2 y -3)	3.004 m <sup>2</sup> c .....	800,00 €/ m2 c.

**Valor de venta .....** **23.105.600,00 €**

#### APARCAMIENTO

- Plaza de Garaje (590 pzas) .....	18.000,00 €/ Ud.
------------------------------------	------------------

**Valor de venta .....** **10.620.000,00 €**

**TOTAL Valor de Venta de las dos actuaciones.....** **33.725.600,00 €**

## 4 VALOR DEL SUELO

Los costes del valor de suelo estimados en el presente apartado son los relativos a las expropiaciones a realizar para la obtención del suelo que actualmente es de titularidad privada, y a realizar en el marco de la *Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas*.

La entrada en vigor (1/7/07) de la reciente *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo* incide en los considerandos que determinarán el valor de los suelos y de los derechos privados que serán objeto de expropiación, ya que la aprobación inicial del presente documento se produjo en fecha posterior a la entrada en vigor de la misma (18/7/07), por lo que se incorpora a este documento de aprobación definitiva las referencias y los criterios y fórmulas de valoración que se detallan en la citada ley estatal. La nueva ley estatal ha derogado la *Ley 6/1998, sobre el régimen urbano y valoraciones*, que hasta ahora servía de base para fijar los criterios de valoración del suelo, circunstancia que el documento de aprobación inicial no incorporaba ya que se presentó para su tramitación con fechas anteriores a la entrada en vigor de la ley.

La nueva Ley establece en su Título III los criterios generales que rigen en la valoración de los suelos objeto de expropiación. Estos se valorarán conforme a su articulado y teniendo como premisa su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

En este sentido, cabe distinguir los suelos que ya han sido urbanizados conforme a planeamientos anteriores ya que es de aplicación el art. 23.3, por ser objeto de *actuaciones de reforma o renovación de la urbanización*. *En estos casos la valoración del suelo será conforme al método residual y tendrá en cuenta los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación origen*.

La presente estimación económica tiene un carácter meramente informativo. La tasación y valoración de los derechos ha de referirse *al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta*. (Art. 20.2.b Ley 8/2007).

### 4.1 Valoración suelo:

Tal y como se ha apuntado anteriormente, los usos y edificabilidades a considerar en la valoración no son los atribuidos por la ordenación planteada en el presente documento, sino los de la “situación de origen”.

Así, el método residual estático utilizará en el cálculo del valor de suelo de los dos inmuebles a expropiar, los parámetros anteriores a los contenidos en la presente Modificación de Plan General.

Por tanto, la situación urbanística a la que ha de referirse la valoración es la contenida en la *Modificación Puntual nº 5 de Plan General relativa al A.I.U. 5.3.11, A.I.U. 5.3.15, A.I.U. 5.3.16, EP-05 y EP-06, de «La Salle».*

Superficie ámbito (R)	23.793 m2s
Aprovechamiento lucrativo (RV)	10.000 m2c
Planeamiento pendiente	Plan Especial

Respecto de los derechos adjudicables, el Ayuntamiento tiene derecho al 10 % de la edificabilidad.

De este modo, las dos parcelas de suelo sin edificación alguna se consideran suelo urbanizado sujeto a transformación urbanística por reforma y renovación de la urbanización, aplicándose el método residual y las fórmulas contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. Esto es, conforme al art. 42:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Sumatorio de cada uno de los pagos necesarios considerados.

Se interpreta que hay dos usos lucrativos, residencial y terciario:

Edificabilidad urbanística residencial sobrerasante: 100 m <sup>2</sup> c/ud x 75 uds.	7.500 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad urbanística terciaria sobrerasante: resto hasta 10.000	2.500 m <sup>2</sup> c

Atendiendo a la tipología fijada para el aprovechamiento residencial (75 viviendas colectivas, sin parcela privada y fijando sus alineaciones con referencia a vial k,, con una superficie media de 100 m<sup>2</sup> construidos o a 75 m<sup>2</sup> útiles de vivienda), se calcula un valor en venta por vivienda de 300.000, lo que redondeando, nos da un valor en venta aproximado de:

**VM: 3.000 €/m<sup>2</sup>c (Residencial)**

El resto de 2.500 m<sup>2</sup>c de superficie edificable se considera como uso compatible del residencial con destino comercial-terciario, encajando este uso urbanístico dentro de las

previsiones del planeamiento general. Del análisis del mercado en la zona se calcula un valor en venta aproximado de:

**VM: 2.500 €/m<sup>2</sup>c (Terciario)**

En lo que respecta al beneficio del promotor, se hace la aproximación para cada uso lucrativo, al entender que dado el atractivo comercial de la zona el terciario cuenta con las condiciones de menor riesgo en la operación inmobiliaria y, por tanto, mayor beneficio en la operación:

Para el aprovechamiento residencial se establece un beneficio en torno al 20 %, lo que supone:

$$(1-b) = (1-0,20) = 0,80 \text{ (Residencial)}$$

Para el aprovechamiento terciario se establece un beneficio en torno al 25 %, lo que supone:

$$(1-b) = (1-0,25) = 0,75 \text{ (Terciario)}$$

Ponderando los valores de los usos, a un uso característico:

<b>Uso residencial: K =</b>	<b>1,000</b>
<b>Uso terciario: K = 2.500 / 3.000 =</b>	<b>0,833</b>

En lo referente a los costes necesarios para la ejecución del aprovechamiento, no se hace distinción por usos ya que ambos están íntimamente relacionados al situarse previsiblemente en las mismas unidades constructivas.

Se adjunta a continuación los conceptos a tener en cuenta en la aproximación de los “pagos necesarios”:

Cc: Coste de la construcción (ejecución por contrata, es decir, incluido los gastos y beneficio industrial del constructor, incluidos los dictámenes e inspecciones preceptivas)

Cu: Coste de urbanización (la promoción ha de costear y ejecutar, en su caso, todas las obras de urbanización previstas en la “Unidad de Ejecución” correspondiente, así como las infraestructuras de conexión, costes de acometidas y gastos de enganche a las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las

existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas)

Cfn: Gastos financieros de la promoción inmobiliaria (intereses de los capitales obtenidos en préstamo para su promoción en venta y en el supuesto de autofinanciación, los intereses del capital inmovilizado en la construcción)

Cfc: Gastos fiscales (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la adquisición del solar, arbitrio de plusvalía en la misma operación, Impuesto sobre el Valor añadido (IVA) de la construcción, Actos Jurídicos Documentados en la Escritura de obra Nueva, Impuesto sobre Bienes Inmuebles sobre el solar durante el periodo de construcción).

Cg: Gastos generales del promotor (gastos de la promoción de ventas, honorarios de los profesionales, incluye los trabajos relativos al planamiento de desarrollo a realizar –arquitectos superior y técnico, control de calidad, notario, etc).

Dado el carácter de la presente estimación económica, no se detallan independientemente de las cifras conforme a la anterior relación, ya que éstas deberán ser concretadas en el momento de la valoración que fije el justiprecio. Así se estima que:

$$\sum Ci: \quad \mathbf{1.400 \text{ €/m}^2\text{utc}}$$

Por tanto:

$$F = [(3.000 \times 1 \times 0,8) - 1.400,00] + [(2.500 \times 0,833 \times 0,75) - 1.400]$$

$$\mathbf{F = 1.000 + 161,88 = 1.161,88\text{€/m}^2\text{utc}}$$

Como el aprovechamiento total es el 90% de 10.000 m<sup>2</sup>c:

$$F = 1.161,88 \times 9.000 = 10.456.920 \text{ €}$$

Lo que supone por metro cuadrado de suelo:

$$\mathbf{Funitario = 10.456.920 / 23.793 = 439,49 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

Aplicando dicho valor para cada una de las parcelas:

Parcela	Superficie suelo	Valor suelo
1	78,00	34.280,22 €

2	385,50	169.423,39 €
<b>TOTAL</b>	<b>463,50</b>	<b>203.703,61 €</b>

Conforme al articulado de la Ley 8/2007, de Suelo, a esta tasación del suelo no se añadirá ninguna indemnización.

## 5 RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

De los costes de construcción del apartado anterior se deduce que el coste de construcción del hotel y su urbanización asociada, a cargo de la adjudicatario de la parcela.

Igualmente, no se tiene en cuenta el coste del edificio de aparcamiento al entenderse que se autofinancia con la venta de las plazas.

El resumen de costes resulta ser el siguiente:

- Coste de Edificación	41.362.879,00 €
- Coste de Urbanización	5.440.500,00 €
- Coste de Obtención Suelo	203.703,61 €

**Total Coste General Estimado ..... 47.007.082,61 €**

Teniendo en cuenta que se produce una recuperación de las plusvalías generadas por la venta de la parcela del hotel en un valor de 6.640.068 €, se puede concluir que sólo en torno al 14,12% de la inversión se autofinancia.

Ha de considerarse que se trata de una operación pública, de mejora de dotaciones y urbanización financiados desde el propio Ayuntamiento y sin fines lucrativos.

Irún, FEBRERO 2008.

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos.

**INDICE DEL DOCUMENTO D  
NORMAS URBANISTICAS**

**TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES**

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

**TITULO PRIMERO:  
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION GLOBAL**

- Artículo 8.- Definición del régimen de Calificación Global
- Artículo 9.- Código de Calificación Global

**CAPITULO 1.2.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

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

**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
- Artículo 13.1. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.
- Artículo 13.2. Condiciones estéticas y de ornato.

- Artículo 14.- Parcelación
- Artículo 15.- Casa Consistorial
- Artículo 16.- Ampliación del Ayuntamiento. Aprovechamientos edificatorios
- Artículo 17.- Alineaciones



## NORMAS URBANISTICAS

Artículo 18.- Rasantes  
Artículo 19.- Perfiles y Alturas

### **CAPITULO 2.2.- PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL. E.C.**

#### SECCION 2.2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 20.- Generalidades  
Artículo 20.1. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad  
Artículo 20.2. Condiciones estéticas y de ornato  
Artículo 21.- Aprovechamientos edificatorios  
Artículo 22.- Alineaciones  
Artículo 23.- Rasantes  
Artículo 24.- Perfiles y Alturas  
Artículo 25.- Parcelación  
Artículo 26.- Estudio de Detalle

### **CAPITULO 2.3.- PARCELA DE TERCIARIO HOSTELERIA. TH**

#### SECCION 2.3.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO y VOLUMEN

Artículo 27.- Generalidades  
Artículo 27.1. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad  
Artículo 27.2. Condiciones estéticas y de ornato  
Artículo 28.- Aprovechamiento Edificable  
Artículo 29.- Parcelación  
Artículo 30.- Alineaciones  
Artículo 31.- Rasantes  
Artículo 32.- Perfiles y Alturas  
Artículo 33.- Servidumbres

### **CAPITULO 2.4.- PARCELA LK. ESPACIO LIBRE CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE**

#### SECCION 2.4.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 34.- Generalidades  
Artículo 35.- Superficie Construida  
Artículo 36.- Parcelación  
Artículo 37.- Alineaciones  
Artículo 38.- Rasantes  
Artículo 39.- Perfiles y Alturas  
Artículo 40 .- Número y situación de las rampas de acceso.

## NORMAS URBANISTICAS

Artículo 41.- Pabellón sobre rasante.

Artículo 42.- Servidumbres

### **CAPITULO 2.5 PARCELA VL. VIARIO URBANO LOCAL.**

Artículo 43.- Generalidades

Artículo 44.- Superficie Construida

Artículo 45.- Parcelación

Artículo 46.- Alineaciones

Artículo 47.- Rasantes

Artículo 48.- Perfiles y Alturas

Artículo 49.- Servidumbres

### **CAPITULO 2.6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 50.- Condiciones generales de diseño

Artículo 51.- Construcciones constructivas y características de detalle

### **CAPITULO 2.7. PATRIMONIO CULTURAL URBANISTICO Y ARQUEOLOGICO.**

Artículo 52.- Patrimonio cultural urbanístico

Artículo 53.- Patrimonio Cultural Arqueológico

## **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.
- P.12.-Ambitos de urbanización

## **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	
Superficie .....	943 m2
Nuevo Equipamiento Institucional	
Superficie .....	1.311 m2
Equipamiento Socio-Cultural.	
Superficie.....	3.265 m2
Superficie Total Equipamiento Comunitario .....	5.519 m2

**R.- ZONA DE USO RESIDENCIAL**

Superficie.....	14.414 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 .....	5.533 m2
LL.- Espacios libres peatonales	
Superficie .....	5.084 m2
Superficie Total Espacios Libres.....	10.617 m2

**PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS**

EI.- Equipamiento Institucional.	
Superficie .....	1.311 + 943 m2
EC.- Equipamiento Socio- Cultural.....	3.265 m2
Superficie Total Equipamientos y Servicios.....	5.519 m2

**PARCELAS DE USO TERCIARIO**

TH.- Terciario Hosteleria.	
Superficie .....	1.502 m2
Superficie Total Terciario.....	1.502 m2

**COMUNICACIONES VIARIAS.**

VE.- Viario urbano Estructurante.....	3.228 m2
VL.- Viario Urbano Local.....	5.685 m2
Superficie Total Comunicaciones Viarias.....	8.913 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 Hostelería, 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.

**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 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 m<sup>2</sup> y la Parcela B, que corresponde a la ampliación prevista para dicho equipamiento con una superficie de 1.311 m<sup>2</sup>, con lo que la totalidad del suelo calificado pormenorizadamente como Equipamiento Institucional es de 2.254 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>	Sup. Constr m <sup>2</sup>	Numero Plantas existentes	Amplaiación m2c
Casa Consistorial	867	2.890	4 + b.c	Planta bajasante 710

La edificabilidad física máxima que se permite en la parcela es la regulada mediante grafía en los planos. Se permite ampliar en bajasante en una sueprficie de 710 m2c.

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 3 .....	1.311 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 2 .....	1.311 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 1 .....	1.007 m2
 Total Superficie Construida Bajo Rasante .....	 3.629 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 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 m<sup>2</sup>. La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

- Superficie Construida en Planta Baja..... 2.000 m<sup>2</sup>
- Superficie Construida en Planta Alta..... 2.000 m<sup>2</sup>

Total Superficie Construida Sobre Rasante..... 4.000 m<sup>2</sup>

## 2.- Aprovechamiento Bajo Rasante

- Superficie Construida en Planta Sótano 1 ..... 3.265 m<sup>2</sup>
- Superficie Construida en Planta Sótano 2..... 3.265 m<sup>2</sup>

Total Superficie Construida Bajo Rasante ..... 6.530 m<sup>2</sup>

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 10 metros contados a partir de la rasante de referencia más desfavorable en su relación con el Paseo de Colón, 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 3.265 m<sup>2</sup>.

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.

**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 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 5.835 m<sup>2</sup>. La distribución por plantas de la superficie construida definida es la siguiente:

- Superficie Construida en Planta Baja.....	1050 m <sup>2</sup>
- Superficie Construida en Plantas Altas.....	4.200 m <sup>2</sup>

Total Superficie Construida Sobre Rasante.....5.250 m2

## 2.- Aprovechamiento Bajo Rasante

La superficie construida bajo rasante que se autoriza en la parcela destinada a uso terciario hostelería es de 1.502 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 1.502 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 ( TH )

Las alineaciones de la parcela destinada a uso terciario hostelería quedan definidas en el plano P.1-Alineaciones y Rasantes, y tienen carácter de alineaciones máximas en planta baja, permitiéndose en las plantas altas vuelos conforme al Plano P11.

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, para los usos complementarios.

### Artículo 31.- Rasantes ( TH )

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 los planos P1-Alineaciones y Rasantes y P11-Secciones, 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 ( TH )

El perfil de la edificación será de tres sótanos, planta baja y cuatro plantas altas. La altura máxima de la edificación será de 16,75 metros contados a partir de la rasante de referencia más desfavorable en la fachada a León Iruretagoiena, hasta el punto más alto de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara superior del forjado o tablero de cubierta.

#### 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 servidumbre de uso público, de la superficie en planta baja no ocupada por la edificación.



## **CAPITULO 2.4.- PARCELA LK. ESPACIO LIBRE CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE**

### **SECCION 2.4.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN**

#### **Artículo 34.- 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 35.- Superficie Construida**

##### **Aprovechamiento Bajo Rasante**

- Superficie Construida en Planta Sótano 3 .....	4.083 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 2 .....	4.164 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 1 .....	4.164 m2

Total Superficie Construida Bajo Rasante ..... 12.411 m2

#### **Artículo 36.- 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 37.- 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 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 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 39.- 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 40 .- Número y situación de las rampas de acceso.

Están previstas rampas para vehículos, de acceso y salida en Prudencia Arbide, una únicamente de acceso en Ramón Iruretagoiena junto al edificio de uso Terciario Hosteleria, y otra rampa, únicamente 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 Peadonales.

#### Artículo 41.- 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 42.- 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, especialmente a las plantas de sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y localizadas en la parcela colindante TH, vehículos que deberán utilizar las rampas previstas en la presente parcela LK.

## CAPITULO 2.5 PARCELA VL. VIARIO URBANO LOCAL.

### Artículo 43.- 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 44.- Superficie Construida

#### Aprovechamiento Bajo Rasante

- Superficie Construida en Planta Sótano 3 .....	1.605 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 2 .....	2.060 m2
- Superficie Construida en Planta Sótano 1 .....	2.060 m2

Total Superficie Construida Bajo Rasante ..... 5.725 m2

### Artículo 45.- 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 46.- 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 47.- 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 48.- 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 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. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 50.- 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 51.- 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 2.7. PATRIMONIO CULTURAL URBANISTICO Y ARQUEOLOGICO.**

Artículo 52.- Patrimonio cultural urbanístico.

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

Artículo 53.- 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.

Irún, FEBRERO 2008

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos.

## FICHA URBANISTICA

### **1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

#### **OBJETIVOS.**

Recuperación del entorno de las Plazas de San Juan y de Etxeandía como lugar de encuentro, realizando su carácter representativo y emblemático que todos los iruneses estiman en alto grado por su valor de centralidad cargado de tradición y simbolismo potenciando para ello la imagen y recuerdo histórico de la calle mayor, San Juan Harri, Palacio de Arbelaitz y Casa Consistorial.

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

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

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

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

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

Ampliar la dotación de la Casa Consistorial.

Implantar en el ámbito un equipamiento Socio Cultural de ámbito municipal.



## CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

## 2.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL - CALIFICACIÓN GLOBAL

### E.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

Casa Consistorial	
Superficie .....	943 m2
Aprovechamiento Edificatorio.....	2.890 m2
Nuevo Equipamiento Institucional	
Superficie .....	1.311 m2
Aprovechamiento Edificatorio.....	3.796 m2
Equipamiento Socio-Cultural.	
Superficie.....	3.265 m2
Aprovechamiento Edificatorio.....	4.000 m2
Superficie Total Equipamiento Comunitario .....	5.519 m2
Total Aprovechamiento Edificatorio.....	10.686 m2

**R.- ZONA DE USO RESIDENCIAL**

Superficie.....	14.414 m2.
Aprovechamiento edificatorio ( Terciario Hosteleria).....	5.250 m2
Número máximo de viviendas .....	0

**L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Superficie .....	6.618 m2
------------------	----------

**Superficie Total Ambito ..... 26.551 m2**

**ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.**

Area de reparto .....	ARDE 5.3.11.1
Superficie: 2.130 m2	
Aprovechamiento Edificatorio:5.250 m2 utc.	
Aprovechamiento tipo .....	2,4647 m2utc/m2s (TH)

Ambito Sistema General y Local.....	SIGE 5.3.11.2.
Superficie: 24.421 m2.	
Aprovechamiento Tipo .....	0,764 m2utc/m2s ( U)

### **3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA**

#### **3.1. Parcelas EI, Equipamiento Institucional.**

Superficie Total Calificada: 2.254 m<sup>2</sup> s

Parcela Casa Consistorial: 943 m<sup>2</sup> s.

Parcela Ampliación Usos Institucionales: 1.311 m<sup>2</sup> s

#### **3.2. EC. Parcela de Equipamiento Socio Cultural: Auditorio.**

Superficie Calificada: 3.265 m<sup>2</sup>.

#### **3.3 Parcela LK: Espacios libres con aprovechamiento bajo rasante: aparcamientos y usos Institucionales.**

Superficie Calificada: 5.533 m<sup>2</sup>

#### **3.4. Parcelas LL: Espacios Libres Peatonales.**

Superficie Calificada: 5.084 m<sup>2</sup>.

#### **3.5. Parcela VE. Viario Urbano Estructurante.**

Superficie Calificada: 3.228 m<sup>2</sup>.

#### **3.6. Parcela VL. Viario urbano Local.**

Superficie Calificada: 5.685 m<sup>2</sup>.

#### **3.7. Parcela TH: Terciario hostelería y aparcamiento.**

Superficie Calificada: 1.502 m<sup>2</sup>.

### 3.8. Cuadro resumen parámetros urbanísticos.

	Superficie parcela	Aprovechamiento Sobrerasante/bajorasante
Equipamiento Institucional (EI) EI-06: Casa Consistorial .....EI-07: Ampliación Ayuntamiento	943 m <sup>2</sup> 1.311 m <sup>2</sup>	2.890 / 710 3.796 / 3.629
Equipamiento Socio-Cultural (EC)	3.265 m <sup>2</sup>	4.000 / 6.530
Terciario Hostelería (TH)	1.502 m <sup>2</sup>	5.250 / 4.506
<b>PARCELAS EDIFICABLES SOBRE Y BAJORASANTE</b>	<b>7.021 m<sup>2</sup></b>	<b>15.936 / 15.375</b>
Espacios Libres aprovechamiento bajorasante (LK)	5.533 m <sup>2</sup>	550 / 12.411
Viario Urbano Local (VL)	5.685 m <sup>2</sup>	0 / 5.725
<b>PARCELAS EDIFICABLES BAJORASANTE</b>	<b>11.218 m<sup>2</sup></b>	<b>550 / 18.136</b>
Espacios Libres Peatonales (LL)	5.084 m <sup>2</sup>	
Viario Urbano Estructurante (VE)	3.228 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie edificable sobre rasante</b>		<b>16.486</b>
<b>Superficie edificable bajo rasante</b>		<b>33.511</b>
Nº aproximado plazas de aparcamiento		590
<b>TOTAL</b>	<b>26.551 m<sup>2</sup></b>	

### **3.10 CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN.**

Se definen dos esferas y tipos de actuación.

#### **1.- Actuación de dotación.-.** Superficie: 2.130 m<sup>2</sup>.

Comprende las parcelas destinadas a uso TERCIARIO-HOSTELERO.

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

El acto de otorgamiento de la licencia, el cual se realizará previa solicitud de la misma acompañada por el correspondiente Proyecto, fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.

La aprobación del Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales, se presentará como anexo del Proyecto de Edificación y se autorizará, avalado, mediante la correspondiente licencia.

El presente Documento de Modificación del Plan General contempla la ordenación pormenorizada.

#### **2.-Actuación de ejecución de dotaciones públicas de sistemas generales y locales.**

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

Incluye:

-Parcelas de EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL -Parcela de EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL -Parcela de ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Se obtendrán por expropiación los terrenos actualmente de titularidad privada.

Será necesario la redacción de los correspondientes proyectos de ejecución de dotaciones de sistemas generales , locales y de urbanización.

El presente Documento de Modificación del Plan General contempla la ordenación pormenorizada.

Irún, FEBRERO 2008.

Almudena Grandío y Luis Uzcanga, Arquitectos.