

OBJETO DEL CONTRATO:
REDACCIÓN DE PROYECTO Y ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA IMPLANTACIÓN DEL EDIFICIO DE LAS TERMAS
EN EL MUSEO ROMANO “OIASSO”

ESTUDIO DE DETALLE



**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA MUSEÍSTICA DEL ÁMBITO 5.3.09
ESKOLETA**

MEMORIA

**ROBERTO FERREIRA MAINA
ARQUITECTO**

ÍNDICE

- 1. LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN**
 - 1.1 LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN
- 2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**
 - 2.1 ANTECEDENTES
 - 2.1.1 PLAN GENERAL VIGENTE
 - 2.1.2 EXPEDIENTES DE EXPROPIACIÓN
 - 2.2 OTROS ANTECEDENTES
 - 2.2.1 LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LAS ANTIGUAS ESCUELAS EN MUSEO
 - 2.2.2 LAS RUINAS DE LAS TERMAS ROMANAS
 - 2.2.3 EL ÁRBOL A PRESERVAR
 - 2.3 ÁREA DE ACTUACIÓN
 - 2.4 LA PROMOCIÓN
 - 2.5 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**
 - 3.1. MARCO DE PLANEAMIENTO.
 - 3.1.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 - 3.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL
 - 3.1.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 - 3.1.4 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
- 4. ORDENACION PROPUESTA**
 - 4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 4.2. DESCRIPCION DE LA ORDENACION.
 - 4.3. CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y SUPERFICIES.
 - 4.4. CRITERIOS DE URBANIZACION
 - 4.5 DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION
- 5. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.**
 - 5.1. GENERALIDADES.
 - 5.2 APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO
 - 5.3 PARCELACION.
 - 5.4 ALINEACIONES Y RASANTES
 - 5.5 PERFILES Y ALTURAS

5.6 CRITERIOS DE CÁMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.

6 CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

6.1. CONDICIONES GENERALES

7. CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO

71. FACHADAS

7.2 CUBIERTAS

8. NORMAS DE URBANIZACIÓN

8.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

8.1.1. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANISTICAS.

8.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

8.2.1 CONDICIONES GENERALES

8.2.2 CARACTERISTICAS DE DISEÑO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

MEMORIA

1. LEGISLACION Y TRAMITACION

1.1.- LEGISLACION Y TRAMITACION:

El presente Estudio de Detalle se redacta en el marco de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, publicada en BOPV de 20 de Julio de 2006.

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO

2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El presente Estudio de Detalle, se redacta adecuándose a la Normativa vigente de:

2.1.1. Plan General Vigente.

El Municipio de Irun cuenta, como instrumento Urbanístico de Ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1.998.

El Plan General vigente define el ámbito 5.3.09 Eskoleta como un ámbito de Dominio Público, calificado como Equipamiento Sociocultural (EC), de ejecución directa del Plan General, y Sistema General a Expropiar en suelo Urbano.

El área de actuación del presente Estudio de Detalle se refiere a parte de la superficie incluida en el ámbito 5.3.09 del Plan General en la que se incluye el actual Museo de la Romanización.

2.1.2 Expedientes De Expropiación

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 2 de agosto de 2001, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución de Eskoleta. En dicha Unidad de Ejecución se reconocen cuatro fincas, siendo dos de ellas las que forman actualmente el ámbito del presente Estudio de Detalle (Finca 1 + Finca 2) y a su vez una de estas dos (Finca 2) es la única finca de la mencionada Unidad de Ejecución que se definió como objeto de expropiación siguiendo con las directrices del Plan General vigente.

Posteriormente, mediante Resolución de Alcaldía de fecha 24 de septiembre de 2001 se acuerda iniciar el expediente individualizado para la fijación del justiprecio de la citada "Finca 2" de la Unidad de Ejecución Eskoleta.

Con fecha 20 de marzo de 2002, se firman las Actas de Pago y Ocupación de la parcela inscribiéndose la finca a nombre del Ayuntamiento.

Así, el proyecto de delimitación de la Unida de Ejecución del ámbito, estimó innecesaria la expropiación de la parcela de la Sociedad Recreativa Aldapa sita en el nº5 de la c/Eskoleta, por no afectarle el proyecto en cuanto a sus terrenos, planteando su consolidación por la compatibilidad de su uso terciario recreativo con la calificación de equipamiento sociocultural definida por el Plan General.

Si bien lo dicho, el desarrollo del Proyecto Técnico del museo, afecta a dicha finca en los siguientes términos:

“La apertura de un hueco en el muro ciego de la fachada Este del museo, justificada desde el entendimiento del programa de necesidades del museo.

Asimismo, la fachada se entiende completa al incluir la misma hasta la cubierta, donde el alero se resuelve con un vuelo que rodea el edificio en todo su perímetro, de este modo, el alero vuela 1 metro sobre la cubierta del edificio de la c/Eskoleta nº5.

Por otra parte, el proyecto supone la necesidad de crear una servidumbre para colocar andamios en propiedad ajena (...).”

Según los argumentos expuestos, el ayuntamiento en pleno de 31 de marzo de 2004 acordó aprobar el anexo al Proyecto técnico de Museo de Romanización Oiasso, considerando implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios, a los fines de imposición de servidumbres y seguir la expropiación individualizada.

El expediente con la declaración de utilidad pública tiene por objeto la imposición de servidumbres de vistas, apertura de ventana mirador, servidumbre de vertiente de tejado y colocación y paso sobre la cubierta, figurando como afectados la sociedad Recreativa Aldapa.

Con fecha 25 de octubre de 2004, se firman las Actas de Pago y Ocupación de la expropiación sobre imposición de servidumbres derivadas del proyecto Museo de Romanización Oiasso.

Cabe recordar que los expedientes de expropiación son referencia como antecedentes de planeamiento del ámbito 5.3.09 en el que se incluye el área de actuación del presente Estudio de Detalle y que además en ambos casos afectan a las fincas incluidas en él. Primeramente en la expropiación de la denominada “finca 2” donde se ubican las termas objeto de la ampliación del museo y seguidamente la expropiación de la servidumbre de vistas en favor del actual edificio museístico situado en la denominada “finca 1”.

2.2 OTROS ANTECEDENTES.

Como antecedentes relevantes conviene destacar:

2.2.1 La Rehabilitación del edificio de las antiguas Escuelas en Museo

El Ayuntamiento de Irun promueve la creación del Museo de la Romanización Oiasso en el año 1996. Durante la elaboración del estudio, mientras se analizaba la viabilidad de diferentes inmuebles de propiedad municipal, en el solar trasero de uno de ellos se encontraron los restos de las termas romanas; este factor unido a las características del propio edificio, inclinaron definitivamente la balanza a su favor, se trataba de las Antiguas Escuelas Públicas de Irun, levantadas en 1824.

Las obras comenzaron en el año 2002, finalizando la rehabilitación en el año 2004. Este mismo año se inicia la redacción y ejecución del proyecto museográfico dirigido por la firma especializada en creación de museos, K6 GESTIÓN CULTURAL.

En el año 2005 se lleva a cabo la excavación arqueológica del solar trasero, con el resultado del reconocimiento de las salas e instalaciones del complejo termal.

El 21 de julio de 2007 abrió sus puertas el Museo Romano Oiasso.

2.2.2 Las Ruinas de las Termas Romanas

Las excavaciones llevadas a cabo en el solar trasero del Museo Oiasso han permitido recuperar los restos de un importante complejo Termal que se ha reconocido como las termas públicas de la aglomeración urbana de Oiasso. Los trabajos arqueológicos se realizaron entre los meses de abril y octubre de 2005.

Todos los hallazgos superaron las expectativas que se habían marcado antes de iniciar los trabajos arqueológicos. Aunque ya se conocía la existencia de una estancia fría y otra caliente, la previsión en cuanto a las dimensiones y el estado de conservación de las mismas se ha quedado pequeña. Además en áreas que en un principio se habían considerado de prevención y de ausencia de interés arqueológico, se han hallado restos estructurales relacionados con las termas, como son los canales de agua que alimentaban al conjunto.

Destaca el *Frigidarium*, estancia absidiada de 84 m2 orientada al norte. Los muros perimetrales fabricados con piedra arenisca del Cretáceo trabada con mortero, al menos la zona del ábside. Los cierres situados en el extremo oeste presentan mayor anchura que los situados al sur y al este. Por su lado este presenta un muro semicircular, para cuya fábrica se ha aprovechado parte de otro muro, también semicircular, perteneciente a una dependencia de una etapa anterior de las termas.

El suelo de la estancia presenta un pavimento realizado con pequeños ladrillos cuadrangulares colocados y en forma de espiga, *opus spicatum*, asentados sobre un

depósito de mortero hidráulico, *opus signinum*. Este pavimento cubre por completo la estancia y se encuentra nivelado en toda su extensión.

Otro elemento significativo de los restos lo configura una estancia calefactada, cuyos niveles superiores han desaparecido, pero de la que se ha conservado el *hipocaustum* casi completo. La estancia tenía una superficie superior a 30 m².

El sistema utilizado para la construcción del *hipocaustum* es el de *pilae*, es decir ladrillos cuadrangulares de 22cm por 22cm por 6cm, llamados *bessalis*, colocados encima de otro formado por columnas, que sostienen la suspensura o suelo de la estancia calefactada. Se han conservado 46 columnas, aunque la mayoría de ellas han perdido parte de los ladrillos. En total cada *pilae* estaba compuesto de 9 o más ladrillos, de manera que formaba una cámara de circulación de aire de más de 0,70m de altura.

Todas estas *pilae* formaban el *hipocaustum* de una dependencia calefactada por la que circulaba el aire caliente destinado a calentar la sala y mantener caliente el agua de las piscinas situadas encima del mismo.

2.2.3 El Árbol a Preservar.

El gran árbol ubicado en el área libre de la parcela, en proximidad de la calle Sarasate y del edificio actual del Museo, deberá ser preservado al momento del desarrollo definitivo del proyecto de ampliación. Su valor forestal y de identidad del lugar ameritan su mantenimiento. Por otra parte, un informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento justifica su buen estado de salud.

La presencia y la intención de preservar el gran árbol brindan la oportunidad de conformar una nueva plaza urbana, interfase de relación de la ampliación del Museo y la ciudad.

2.3. AREA DE ACTUACION

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle se sitúan en el casco urbano de Irun situados en la intersección de las calles Sarasate y Eskoleta.

El área de actuación tiene una superficie de 2.262 m²s, medición actual sobre las fincas 1 y 2 de la Unidad de Ejecución delimitada para el ámbito 5.3.09 Eskoleta del Plan General.

2.4. LA PROMOCION

La promoción del Estudio de Detalle es PÚBLICA a cargo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN, propietario de las parcelas que abarcan el ámbito del Estudio de Detalle.

2.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El área de actuación del presente estudio de Detalle se rige según las determinaciones establecidas por el Plan General ya que éste denominaba al ámbito como de actuación directa y así carece de ordenación pormenorizada que establezca condiciones de edificación para el ámbito, al margen del proyecto de edificación del actual museo.

Así, el presente Estudio de Detalle, tiene por objeto estudiar y establecer las condiciones de edificación (alineaciones, rasantes y volumetría) del nuevo complejo museístico prevista la ampliación de la actual edificación.

3. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

3.1. MARCO DE PLANEAMIENTO.

El marco de Planeamiento con que cuenta actualmente el Ayuntamiento de Irun, es el **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado definitivamente el 23 de junio de 1.998.

Se transcribe lo indicado en el mismo:

AMBITO: 5.3.09 ESKOLETA

3.1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS:

Completar la parcela dotacional pública existente en la calle Escuelas, recuperando el actual edificio como equipamiento público.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- *Ordenación del entorno de las Escuelas, comunicando los nuevos espacios de estancias con la Avda. de Salís y la calle Escuelas.*
- *La remodelación del actual edificio será compatible con los espacios libres de estancia actuales*

3.1.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

<i>Zona de uso de</i>	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS (E)
<i>Superficie:</i>	2.458 m ² s
<i>Aprovechamiento edificatorio:</i>	3.400 m ² c

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

<i>Área de Reparto:</i>	SIGE 5.3.09
<i>Aprovechamiento Tipo Promedio:</i>	0,764 m ² utc/m ² s (U)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANO
<i>Planeamiento de Desarrollo:</i>	EJECUCIÓN DIRECTA DEL PLAN GENERAL
<i>Programación:</i>	TERCER - CUARTO AÑO

3.1.3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (EC)

Superficie:	2.458 m ² s
Aprovechamiento edificatorio:	3.400 m ² c

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Sistema General a Expropiar en suelo urbano.

Se delimita la "Unidad de Ejecución" 5.3.09.00, para la obtención mediante el "sistema de Expropiación", de los terrenos destinados al sistema general de equipamiento comunitario.

Las obras de urbanización previstas en la presente "Unidad de Ejecución" se formularán

a través de un "Proyecto de obras de Urbanización complementaria de la edificación".

3.1.4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono: 47.10

Calificación: ESCOLAR

Edificabilidad: --- m³/m²

PLANEAMIENTO DESARROLLADO: (en parte del área)

Tipo de Planeamiento: Estudio de Detalle

Fecha de aprobación: 6-08-1.993

Calificación Global: RESIDENCIAL - ESCOLAR

Aprovechamiento: Regulado por alineaciones y perfil

Plazos de ejecución: No se fijan

4. ORDENACION PROPUESTA

Ya desde su origen la ciudad de Oiasso fue una ciudad abierta al mundo, verdadera "cívitas" vascona romana, situada en un enclave que ya entonces constituía una frontera entre Aquitania e Iberia

En un proceso complejo y sin fin, la ciudad se construye, se destruye y se reinventa a si misma, y los restos y sedimentos producidos contienen las trazas de la ciudad y de sus habitantes a lo largo de su historia.

Las Termas Romanas de Oiasso constituyen una pieza significativa, junto a los diferentes yacimientos hasta ahora descubiertos, del patrimonio arqueológico de la ciudad de Irun

Ese patrimonio, está potencialmente abierto y con significativas posibilidades de expansión con nuevos descubrimientos. Nos habla de un pasado y de un escenario

urbano en el que se desarrolló la vida, y donde los ciudadanos establecieron infinidad de relaciones.

Es fundamental promover la integración de la arqueología en los procesos de intervención urbanística en la ciudad, y este Estudio de Detalle tiene como objetivo establecer las pautas que permitan conservar y preservar los restos arqueológicos y patrimoniales e incorporarlos en el tejido de la ciudad actual.

Pasado y presente establecen así un singular diálogo que permite comprender la estructura y la historia de la ciudad.

4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

- Cubrir el conjunto de las ruinas para garantizar su preservación y mantenimiento, evitando el deterioro por la situación de intemperie.
- Establecer el sistema de visita del público a las ruinas por una pasarela sobreelevada accesible mediante un conector desde la primera planta del Museo, con el objetivo de la revalorización del hallazgo y para garantizar su incorporación al discurso del Museo y su itinerario de visitas.
- Delimitar un espacio para actividades didácticas como talleres de yacimiento arqueológico simulado para escolares.
- Prever la utilización del nuevo espacio para el desarrollo de actividades culturales complementarias como conferencias, pequeños conciertos, etc, para un aforo limitado aproximadamente a 80 personas.
- Preservar el árbol ubicado en el sector SO de la parcela dado su valor histórico y paisajístico.
- Generar un espacio urbano de interfase entre la nueva ampliación y la calle Sarasate.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

De acuerdo con los objetivos anteriormente expuestos y respetando la legalidad urbanística vigente, así como los compromisos contraídos por el Ayuntamiento, se plantea la ordenación a continuación expuesta y recogida en los planos adjuntos.

Las termas en la cultura y en la ciudad romana, constituían un edificio referencial desde el punto de vista social, arquitectónico y urbano. Se abrían al espacio público de la ciudad y recortaban su perfil abovedado contra el azul del cielo y la luz del sol.

Nuestra propuesta pretende sugerir el carácter, la amplitud y luminosidad del espacio urbano en el que se implantaban las termas, evitando alojarlo en una caja cerrada.

Una “bóveda” luminosa, conformada por una retícula estructural triangulada-acristalada y de planta trapezoidal cubre un sector importante de la parcela en la que se emplazan las ruinas.

Más que cubrir únicamente las ruinas, se cubre la parcela en la que se emplazan, configurando así el máximo entorno libre posible y un espacio que se dilata sobre ellas.

La generatriz del nuevo espacio abovedado la constituyen arcos de círculo de diámetro creciente, que siguen una directriz longitudinal de dirección este oeste, relativamente paralela al edificio del museo. Esta forma permite minimizar el impacto visual sobre las parcelas vecinas y respetar el perfil del edificio actual del Museo.

La presencia y la intención de preservar el gran árbol ubicado en cercanía de la calle Sarasate, nos brinda la oportunidad de conformar una nueva plaza urbana, la “Plaza de las Termas”, desde la que el ciudadano podrá apreciar las ruinas desde el exterior, en un espacio semi-cubierto a modo de balcón que aprovecha así el desnivel del terreno. Se crea un espacio intermedio en el que el Museo se superpone a la ciudad, colaborando a entender al Museo Oiasso como un equipamiento significativo de los ciudadanos de Irun

Desde el interior del Museo y a través de sus fachadas acristaladas, se podrá visualizar las ruinas. Un conector permite el acceso al nuevo recinto, en el que una pasarela acristalada, permitirá la observación de las ruinas desde diferentes ángulos de visión. Elementos de museografía interactiva y de iluminación vinculados a la pasarela ayudarán al visitante a comprender lo que observa.

4.3. CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y SUPERFICIES.

Determinaciones de Plan General que se mantienen:

CLASIFICACION DEL SUELO.....	URBANO
CALIFICACION.....	EQ. SOCIO CULTURAL (EC)
AMBITO.....	5.3.09 ESKOLETA
DOMINIO.....	PÚBLICO
USO URBANISTICO	EQUIP. SOCIO-CULTURAL (EC) ESPACIOS LIBRES AREAS PEATONALES
EDIFICACION	EQUIP. SOCIO-CULTURAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,764 M2C/M2S
SUPERFICIE MAX. COMPUTABLE	3.400,00 M2C

Determinaciones del Estudio de Detalle:

SUPERFICIE AMBTIO 2.262,00 m²s

EDIFICABILIDAD FÍSICA DE MUSEO 1.839,00 m²tc

EDIFICABILIDAD FÍSICA DE AMPLIACIÓN 661,00 m²tc

EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL DEL ÁMBITO. 2.500,00 m²tc

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Definidas sobre Plano
Ocupación máxima de parcela:		Definida sobre Plano
Retiros mínimos:	- a fachada:	Definidas sobre Plano
	- a laterales:	Definidas sobre Plano
	- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:		Definida sobre Plano
Altura máxima:		Definida sobre Plano
Plantas:		Definidas sobre Plano
Garajes:		No se permiten
Vuelos:		
Museo existente consolida sus vuelos como máximos		
La cubrición de las termas permite vuelos máximos de. 3,50 m		
Pendiente cubierta:		
Museo existente consolida sus pendientes como máximas		
La cubierta de las termas es Abovedada. Máxima variable de 0º a 90º		
Sótanos:		NO
Semisótanos:		Ruinas Arqueológicas

4.4. CRITERIOS DE URBANIZACION

Si bien el presente Estudio de Detalle incluye en su ámbito de actuación las dos parcelas que conforman el complejo museístico, la urbanización de la parcela donde se ubica el edificio de las antiguas Escuelas, se consolida, de forma que únicamente se prevé actuación sobre la parcela que contiene las termas ("Finca 2").

La urbanización complementaria que se prevé, se refiere a la superficie entre la nueva cubierta abovedada y la calle Sarasate donde se organiza una pequeña plaza pública que actuará como espacio de acceso en momentos en que se realice algún evento en el nuevo espacio del Museo.

La urbanización mencionada se redactará coherentemente con en el Proyecto de Edificación (Proyecto de Obras Públicas) y así en el Proyecto se recogerán igualmente todas las infraestructuras de servicios necesarios para el funcionamiento del edificio y la urbanización, así como de las conexiones con los servicios urbanos existentes.

4.5. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION

El presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con los Artículos 73 y 74 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

5. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.

5.1. GENERALIDADES.

La cubrición de las ruinas y su incorporación al edificio actual del Museo, se ajustará en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo y en los planos.

5.2 APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

Tal y como establece el Plan General el aprovechamiento computable máximo en el ámbito 5.3.09 Eskoleta al que pertenecen las parcelas que conforman el ámbito del presente Estudio de Detalle es de 3.400,00 m²tc.

Actualmente, el ámbito definido por el Plan General cuenta con dos edificaciones, una primera consolidada por considerarse que el uso de la misma es compatible con el de Equipamiento socio-cultural (Sociedad Aldapa), y por otro lado la segunda edificación existente se refiere al edificio del museo actual, recuperación de la edificación de las antiguas escuelas.

Cabe decir que la primera de las edificaciones descritas, se encuentra fuera del área de actuación del presente Estudio de Detalle y ocupa una superficie edificada de 212 m²tc.

El edificio del actual museo, ocupa una superficie edificada de 1.839,00 m²tc y se incluye dentro del área del presente planeamiento.

Por lo tanto cabe decir que si la edificabilidad física prevista para la ampliación del actual museo y cubrición de las termas se estima en 540, 00 m²tc, la edificabilidad física total del área del Estudio de Detalle resulta la siguiente:

Edificabilidad física Museo de la Romanización	1.839,00 m ² tc
<u>Edificabilidad física Cubrición de Termas</u>	<u>661,00 m²tc</u>
Edificabilidad física Total ámbito Plan Especial	2.500,00 m ² tc

Por lo tanto siendo la edificabilidad establecida por el Plan General superior a la prevista por el Estudio de Detalle para su área de actuación en 900,00 m²tc se puede decir que según lo descrito el cómputo global no supera el máximo establecido.

5.3. PARCELACION.

El proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución del ámbito 5.3.09 del Plan General, define un total de 4 fincas registrales.

<i>Propiedad</i>	<i>Edificaciones existentes</i>
Finca 1 - Ayuntamiento de Irun	Actual Museo de la Romanización Oiasso
Finca 2 - Ayuntamiento de Irun	Termas romanas
Finca 3 - Sociedad Aldapa /Ayto.de Irun	Calle Escuelas nº5
Finca 4 - Dominio Público Ayto. de Irun	No hay

Según lo expuesto, la parcelación del ámbito del Plan General se corresponde con la siguiente:

Parcela 1	Fincas 1 y 2	Equipamiento Comunitario, Uso: Museo Oiasso
Parcela 2	Finca 3	Equipamiento Comunitario, Uso: Sociedad Recreativa
Parcela 3	Finca 4	Equipamiento Comunitario; Uso. Espacios Libres

Por lo tanto el área de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con una única parcela de Equipamiento Comunitario formada por dos fincas registrales según se describe en la Unidad de Ejecución del ámbito 5.3.09 del Plan General siendo la denominada *Finca 2* objeto de expropiación en desarrollo del citado planeamiento.

La delimitación la parcela correspondiente al área de actuación del presente documento se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela	Equipamiento Socio Cultural (EC)
Superficie de parcela	2.262,00 m ² s
Superficie máxima construida	2.500,00 m ² tc

5.4. ALINEACIONES Y RASANTES

El plano de alineaciones es normativo, de manera que las cotas que definen las alineaciones son máximas, mientras que las rasantes de la urbanización podrán variarse en el proyecto de Obras Públicas, que se redactará para la definición de la Ejecución de las determinaciones aquí presentes, correspondiente en función de nuevas necesidades o exigencias normativas que puedan surgir.

En todo caso la ordenación propuesta en cuanto al esquema de ubicación de usos y elementos urbanos será respetada en el proyecto de Obras Públicas a elaborar.

5.5 PERFILES Y ALTURAS.

Los perfiles y alturas máximas de la edificación quedan definidos en el plano de las secciones normativas.

En el presente Estudio de Detalle, se ha desarrollado un perfil de edificación definido como:

3 plantas sobre rasante más bajo cubierta en el Museo edificio Antiguas Escuelas.
1 planta sobre rasante en cubrición de ruinas.

5.6 CRITERIOS DE CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.

Los criterios de cómputo de aprovechamientos serán los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

6 CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

6.1. CONDICIONES GENERALES.

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

7- CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO

7.1. FACHADAS.

Las fachadas del edificio de la finca 2 serán acristaladas en diferentes grados de transparencia y dispondrán de un sistema de lamas fijas y/o móviles que permitan la ventilación natural cruzada del espacio cubierto. Seguirán el perfil abovedado de la cubierta y dispondrán de un espacio semicubierto de transición con el exterior.

Las fachadas del edificio de las antiguas Escuelas y actual museo se consolidan en su estado actual.

7.2 CUBIERTAS.

La cubierta del edificio de la finca 2 será abovedada según los planos adjuntos. Sobre el perfil de cubierta establecido, además de los elementos de terminación de la misma y de los remates edificatorios autorizados, podrán sobresalir únicamente elementos de ventilación, claraboyas y lucernarios.

Las cubiertas del edificio de las antiguas Escuelas y actual museo se consolidan en su estado actual.

8.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

8.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

8.1.1. Supresión de Barreras Urbanísticas.

El Proyecto de Obras Públicas previsto se ajustará a las siguientes normas:

- REAL DECRETO 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones
- LEY 20/1997, de 4 de Diciembre. (BOPV-246 Vi-24-12-1997) Para la Promoción de la Accesibilidad
- DECRETO 68/2000, de 11 de Abril. (BOPV-112 Lu-12-06-2000) Por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación

8.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

8.2.1. Condiciones Generales.

El Proyecto de Obras Públicas tendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

8.2.2. Características de diseño de las infraestructuras de servicio.

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en suelo de dominio y uso publico sin perjuicio de las conexiones con cada parcela; las redes merecerán la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, en particular con referencia a enganches y conexiones.

INDICE DE PLANOS

Nº	DESCRIPCIÓN	ESCALA
PLANOS DE INFORMACIÓN		
PI 01	Situación y Emplazamiento	E: 1/10.000 1/1.000
PI 02	Topografía actual	E: 1/300
P I03	Planeamiento vigente Plan General	E: 1/300
PI 04	Dominio y Usos del Suelo	E: 1/300
PI 05	Ocupación actual	E: 1/300
PI 06	Infraestructuras existentes	E: 1/300
PLANOS DE ORDENACIÓN		
PO 01	Ordenación y delimitación del ámbito	E: 1/300
PO 02	Máxima ocupación en Planta	E: 1/300
PO 03.01	Alineaciones y Rasantes - ALINEACIONES	E: 1/300
PO 03.02	Alineaciones y Rasantes - RASANTES	E: 1/300
PO 03.03	Alineaciones y Rasantes - RETIROS	E: 1/300
PO 03.04	Alineaciones y Rasantes - ALTURA MÁXIMA	E: 1/300
PO 04	Imágenes	E: -

ROBERTO FERREIRA MAINA
ARQUITECTO

IRUN, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2009

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA MUSEÍSTICA DEL ÁMBITO 5.3.09
ESKOLETA**

PLANOS