

ESTUDIO DE DETALLE

DEL ÁMBITO DE CESIÓN DESTINADO
A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
ÁMBITO ARTIA. IRUN



INDICE

1. LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN.....	2
1.1.- LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN:.....	2
2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO	2
2.1. ANTECEDENTES.....	2
2.1.1. PLAN GENERAL VIGENTE.....	2
2.1.2. P.E.R.I. DEL AMBITO ARTIA.....	2
2.2. OTROS ANTECEDENTES.....	2
2.3. ÁREA DE ACTUACIÓN	4
2.4. LA PROMOCIÓN	4
2.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
3. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO.....	4
3.1. MARCO DE PLANEAMIENTO.....	4
4. ORDENACIÓN PROPUESTA	7
4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	7
4.2. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN.....	7
4.3. CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y SUPERFICIES.....	8
4.4. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.....	9
4.5. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION.....	9
5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.	10
5.1. GENERALIDADES.....	10
5.2. EDIFICABILIDAD FÍSICA.....	10
5.3. PARCELACION.....	10
5.4. ALINEACIONES Y RASANTES.....	10
5.5. PERFILES Y ALTURAS.....	10
5.6. ESCALERAS Y ACCESO A LOS APARCAMIENTOS.....	11
5.7. ASCENSORES.....	11
5.8. CRITERIOS DE CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.....	11
6. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES....	12
6.1. CONDICIONES GENERALES.....	12
6.2. CONDICIONES DEL EDIFICIO DESTINADO A APARCAMIENTO.....	12
7.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO	13
7.1. FACHADAS.....	13
7.2. CUBIERTAS.....	13
8.- NORMAS DE URBANIZACIÓN	14
8.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.....	14
8.1.1. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.....	14
8.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE.....	14
8.2.1. CONDICIONES GENERALES.....	14
8.2.2. CARACTERISTICAS DE DISEÑO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.....	14
9. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	15
10. INDICE DE PLANOS	15
11. FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.....	16

MEMORIA

1. LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN

1.1.- LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN:

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.

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

2.1.1. PLAN GENERAL VIGENTE.

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

2.1.2. P.E.R.I. DEL AMBITO ARTIA.

El Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Artia, definitivamente aprobado el 27 de octubre de 1.999, es la herramienta urbanística vigente que reordena el área objeto del presente Estudio de Detalle e incluida en el ámbito señalado.

2.2. OTROS ANTECEDENTES.

Como antecedentes relevantes conviene destacar:

El ámbito "Artia" quedó definido en el vigente PGOU de Irún.

Como ya se ha indicado, el 27 de Octubre de ese mismo año se produjo el acuerdo municipal de Aprobación Definitiva del Plan Especial y su publicación en el Boletín Oficial de Guipúzcoa se produjo en el número 128 de 27 de Diciembre.

El 31 de Octubre de 2001, se procedió a la adjudicación de la redacción del Proyecto Básico que desarrollará en el ámbito un parque y un uso terciario de aparcamiento.

Para posibilitar el diseño propuesto se procedió a elaborar una primera modificación del PERI vigente, cuyos acuerdos municipales de Aprobación Inicial y Definitiva se produjeron, respectivamente, el 12 de Abril de 2.006 y el 26 de Junio de 2006.

Posteriormente, D^a Begoña Urizar Arancibia, actuando en nombre y representación de PROMOCIONES ZURBARAN 2001 S.L., interpuso el recurso 1205/06 contencioso-administrativo contra el acuerdo de 26 de Junio de 2006 del Ayuntamiento de Irún por el que se aprobaba definitivamente la modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 8.1.03 "ARTIA" de Irún (BOGnº 139 de 21 de Julio de 2006).

Los motivos de la impugnación, textualmente, fueron los siguientes:

- A "Contradicción entre el PERI modificado y el PGOU en cuanto a los usos permitidos en la parcela de Equipamiento Comunitario con vulneración del principio de Jerarquía, en la medida en que, correspondiéndole al ámbito una calificación global residencial, la parcela, calificada pormenorizadamente de equipamiento comunitario, no puede albergar el uso de garaje sobre rasante, y porque la modificación transforma de facto la parcela de equipamiento comunitario en una parcela de usos terciarios-garaje. Incurre además la Administración Municipal a juicio de la recurrente en responsabilidad contractual por incumplimiento de las obligaciones contraídas en el convenio urbanístico de 12 de Julio de 1.999.

- B Vulneración del PGOU en la medida que el PERI modificado posibilita un aprovechamiento edificatorio para la parcela de equipamiento comunitario que excede del autorizado por el PGOU, toda vez que el aprovechamiento máximo autorizado por el PGOU es de 4.260m², siendo así que la modificación contempla una superficie de 1.900m² en cada una de las plantas baja primera y segunda, aplicando unos coeficientes reductores de 0,64 (baja y primera) y 0,75 (segunda), que carecen de amparo normativo, probablemente, al considerar como rasante la correspondiente a la calle Pío Baroja que es la más elevada y no la correspondiente a la calle Zurbarán que es la única que ha sido considerada a todos los efectos durante el proceso de ejecución del PERI y en relación con todas las edificaciones de las parcelas residenciales del mismo ámbito con fachada a dicha vía, empleando el Ayuntamiento un doble rasero en relación con la rasante para todos los demás propietarios y para sí mismo, permitiéndose una reserva de dispensación al superar el aprovechamiento edificatorio máximo previsto por el Plan General."

La sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco falló la sentencia número 530/07 en Bilbao, a 12 de Septiembre de 2007, estimando el recurso 1205/06 y declarando la disconformidad a derecho del acuerdo recurrido y su anulación.

Entre la fecha de interposición del recurso y el fallo de la sentencia se realizaron diversos trabajos nuevos de modificación del proyecto básico, así como de la elaboración de un nuevo documento de modificación del PERI, pero que no llegaron a sus aprobaciones definitivas.

2.3. ÁREA DE ACTUACIÓN

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle se sitúan en el casco urbano de Irún dentro del área definida como Ámbito "Artia". Se trata de la parcela de cesión destinada a Equipamientos Comunitarios definidos en el vigente P.E.R.I. de Artia, con una superficie de 7.100m².

Está situado entre las calles Zurbaran, Cesar Figuerido, Pintor Berroeta y las parcelas residenciales definidas en el Texto refundido del P.E.R.I. para el ámbito "Artia".

2.4. LA PROMOCIÓN

La promoción del Estudio de Detalle es PÚBLICA a cargo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN, propietario de la parcela que abarca el ámbito del Estudio de Detalle.

2.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es el establecimiento de las condiciones de desarrollo de la parcela destinada a Equipamiento Comunitario, respetando las determinaciones ya contempladas tanto en el PGOU, como en el PERI de Artia vigente.

Mediante el presente Estudio de Detalle se señalan las alineaciones, rasantes y volúmenes, de acuerdo con las especificaciones de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Euskadi, cuya justificación y contenido se especifican en los artículos 73 y 74 de dicha Ley.

3. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

3.1. MARCO DE PLANEAMIENTO.

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

Se transcribe lo indicado en el mismo:

AMBITO: 8.1.03 ARTIA

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS:

Reordenar el programa residencial y de equipamientos en las parcelas no edificadas existentes en la ladera Este del canal de Artia, reduciendo el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento aprobado en el ámbito de referencia.

Atender a la demanda de equipamiento y espacios libres de estancia al servicio de la zona residencial contigua que presenta un nitido déficit urbanístico.

Completar los trazados viarios existentes en el desarrollo urbano surgido al Este del canal de Artia.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- localización de la edificación propuesta apoyada en la actual carretera a Ibarla y en la apertura de la C/Zurbarán hasta la c/Pintor Berroeta.

- Prolongación y regularización de los viarios existentes, facilitando de esta forma el mejor funcionamiento de los mismos y una más fácil localización de los usos previstos.

- localización de dotaciones y espacios libres junto a la C/Pintor Berroeta, en la zona de mayor dificultad topográfica, que resuelva el déficit de equipamiento no solo del área que se reordena, sino de todo el barrio.

- Los accesos rodados a los nuevos usos residenciales se realizarán básicamente por las calles Zurbarán y traseras, limitándose al máximo desde la carretera de Ibarla.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R)	
Superficie:	23.488 m ² s
Aprovechamiento edificatorio:	13.252 m ² c
Nº máximo de viviendas:	150

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto:	ARDE 8.1.03
Aprovechamiento Tipo:	4,511 m ² utc/m ² s (RP)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo:	URBANO
Planeamiento de Desarrollo:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Programación:	PRIMER AÑO

(...)

Posteriormente. En mayo de 1999 se aprueba definitivamente el Plan Especial del ámbito Artia que establece la ordenación pormenorizada del ámbito y define la parcela de equipamiento objeto del presente Estudio de Detalle en los términos que se apuntan a continuación.

TITULO PRIMERO:
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

Artículo 9º Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

EC.- Equipamiento Comunitario

(En este ámbito, uno de los objetivos de partida es el de atender a la demanda de equipamiento y espacios libres de estancia al servicio de la zona residencial contigua que presenta un nitido déficit urbanístico).

DOMINIO: *Público*

USO URBANÍSTICO: *Comprende las actividades de servicio a la población ejercidas sin ánimo de lucro por entidades públicas o privadas (docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo, religiosos, de servicios públicos, de espacios libres). Bajo rasante se autoriza el uso de garaje.*

EDIFICACIÓN: *Las condiciones de edificación serán las establecidas por el Plan General para estas parcelas. El índice de edificabilidad propuesto desde el Plan General para este tipo de dotaciones es de 0,6 m²/m². Se admite el uso que se defina para el equipamiento que el Ayuntamiento autorice. Son parcelas de cesión.*

TITULO SEGUNDO:
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE LAS PARCELAS EDIFICABLES
CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 13º Aprovechamiento edificatorio

2.- aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos.

(...)

El aprovechamiento máximo bajo rasante es de 6.844m² en las parcelas residenciales y 7.100m² en la parcela de Equipamiento Comunitario.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

En atención a lo dictado por el fallo del tribunal, se procede a buscar una solución nueva que encaje en lo dictado por el PERI vigente, así como con lo pactado en el convenio urbanístico de 12 de Diciembre de 1.999.

Es por ello que se elabora el presente Estudio de Detalle como documento exigido por el PERI para el desarrollo de la parcela de equipamiento comunitario y para la cual se concretan los siguientes objetivos:

- Minimizar los problemas de accesibilidad que se plantean en el barrio, dados sus importantes desniveles.
- Aprovechar la parcela y potenciar sus valores ambientales y sociales como lugar de reunión y relación, así como de contacto con la naturaleza.
- Generar un espacio urbano de relación social a modo de plaza o zona de estancia donde poder celebrar actos sociales como teatro, conciertos musicales.
- Contribuir con la parcela a solventar los problemas de aparcamiento de vehículos existentes en la zona, posibilitando un uso terciario de aparcamiento en plantas en todo caso bajo rasante.

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 explicada a continuación y recogida en los planos adjuntos.

La plaza inferior responde a la nueva densidad de flujos y de relaciones asociados al nuevo aparcamiento. Se reserva en esta zona baja del ámbito un espacio dedicado a juegos de niños dentro de la línea de finalidad social y de integración, que es el objeto del uso previsto para esta parcela de equipamiento.

Debajo de esta zona baja del ámbito, y en atención tanto a la creciente necesidad de espacios para aparcamiento de vehículos, así como a criterios de sostenibilidad ambiental, el Ayuntamiento, como responsable de la previsión de un correcto desarrollo urbano y de la calidad ambiental, prevé la ordenación de un uso terciario de aparcamiento bajo rasante. De esta manera se reserva la mayor parte del ámbito como zona verde, respetándose el arbolado existente. Se prevé la plantación de nuevo arbolado de hoja caduca, que dota de privacidad a las viviendas cercanas y generan unos espacios de estancia más frescos y protegidos del sol en verano.

Se ordena un paseo intermedio con una pendiente mínima y accesible a todas las personas que conecta con las zonas de esparcimiento de la calle César Figuerido y recorre en toda su longitud el nuevo parque.

Casi en el centro del parque, y aprovechando una planicie existente, se genera una plataforma intermedia, un gran espacio de tranquilidad y de contacto con la naturaleza.

En este ámbito adquiere una importancia significativa el recinto al que se ha denominado el Espiral, donde se podrán realizar actividades colectivas como teatro o conciertos, y sin embargo, cuando ellas no tengan lugar, no visualizarse como un espacio vacío. Al contrario, en su propia ambigüedad se asienta la posibilidad de sus múltiples usos y actividades.

El paseo superior es un lugar singular de superposición del espacio urbano y del parque, y en esta dualidad adquiere su carácter y naturaleza principal.

El barrio presenta problemas importantes de accesibilidad para personas con dificultades de movimiento por los grandes desniveles existentes y es por ello que se posibilita el acceso hasta la cota más alta del ámbito mediante rampas y escaleras mecánicas. Se plantean dos escaleras mecánicas ubicadas según se recoge en los planos, con escaleras fijas paralelas a ellas.

En definitiva, se busca hacer de este espacio un lugar de paso, estancia, actividades y relación del que actualmente se carece en el barrio.

Como conclusión, debemos comentar que este Estudio de Detalle impide la construcción sobre rasante de ningún elemento correspondiente al uso terciario, a excepción de los necesarios para el resolver los accesos al aparcamiento subterráneo, como pueden ser muretes de protección de rampas, escaleras o ascensores.

Estos extremos se pueden apreciar en los planos O03 de dominio y usos, O04 de alineaciones y O05 de secciones.

4.3. CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y SUPERFICIES.

Determinaciones de Plan General que se mantienen:

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
CALIFICACION.....	EQUIP. COMUNITARIO
AMBITO.....	8.1.03 ARTIA Parcela EC
DOMINIO	PÚBLICO
USO URBANISTICO.....	EQUIP. SOCIO-CULTURAL ESPACIOS LIBRES AREAS PEATONALES APARCAMIENTOS BAJO RASANTE
EDIFICACION	EQUIP. SOCIO-CULTURAL APARCAMIENTOS BAJO RASANTE
SUPERFICIE PARCELA.....	7.100 M ² S
EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA ADMITIDA	7.100 M ² TC

Determinaciones del Estudio de Detalle:

SUPERFICIE PARCELA	7.100 M ² S
EDIFICABILIDAD FÍSICA ORDENADA.....	6.560 M ² TC BAJO RASANTE
PERFIL MAXIMO	3 SÓTANOS
CONDICIONES DE EDIFICACION BAJO RASANTE:	
Alineaciones:	Definidas sobre Plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre Plano
Altura máxima:	Definida sobre Plano
Plantas:	Definidas sobre Plano
Garajes:	Se permiten exclusivamente en plana de sótano

4.4. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN

La zona de referencia está urbanizada en todo su perímetro.

La urbanización del ámbito objeto del estudio de detalle definirá la parcela de equipamiento en superficie, conformando el parque urbano que desde el presente Estudio de Detalle se propone. Dicha urbanización por o tanto será definida por el Proyecto de Obras Públicas junto con el aparcamiento bajo rasante.

El Plano numero O04 ALINEACIONES Y RASANTES define geoméricamente la ordenación propuesta. Las rasantes y perfiles de la edificación proyectada, determinan las cotas de rasante de la urbanización.

En el Proyecto de Obras Públicas, se recogerán igualmente todas las infraestructuras de servicios necesarios para el funcionamiento del aparcamiento bajo rasante 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 de Euskadi.

5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.

5.1. GENERALIDADES.

La construcción que se desarrolla en la parcela edificable 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. EDIFICABILIDAD FÍSICA.

1.- EDIFICABILIDAD FÍSICA ORDENADA.

La edificabilidad física máxima ordenada destinada a uso terciario garaje en la parcela de Equipamiento es de 6.560 m²tc.

Todas las plantas edificables se disponen en plantas bajo rasante.

5.3. PARCELACION.

Se define 1 parcela de Equipamiento Comunitario cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela 1	Equipamiento comunitario
Superficie de parcela	7.100,00 m ² s
Ocupación máxima superficie edificable b/r	2.210 m ² tc
Superficie máxima construida b/r	6.560 m ² tc

5.4. ALINEACIONES Y RASANTES

El plano de alineaciones es normativo, de manera que las cotas que definen las alineaciones son obligadas, mientras que las rasantes de la urbanización podrán variarse en el proyecto de Obras Públicas 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 secciones normativas.

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

3 plantas de sótano

5.6. ESCALERAS Y ACCESO A LOS APARCAMIENTOS.

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la diversa normativa vigente.

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas y las mesetas partidas o en ángulo.

Las escaleras dispondrán en lo posible de iluminación exterior.

La altura mínima de la barandilla o antepecho será de 95 centímetros tanto en los tramos inclinados como en los horizontales. La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla no sobrepasará los 12 centímetros.

Para el acceso peatonal al garaje se dispondrá obligatoriamente de un acceso independiente al rodado, que no presente barreras arquitectónicas que dificulten el acceso.

5.7. ASCENSORES.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

5.8. CRITERIOS DE CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.

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

6. CONDICIONES HIGIÉNICO 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.

6.2. CONDICIONES DEL EDIFICIO DESTINADO A APARCAMIENTO

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc., será la establecida por el Plan General.

2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,40 metros.

3.- Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3 metros.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18%, y las rampas de vuelta o giro el 12%, debiendo disponerse en este último caso el sobre ancho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6 metros medidos desde el eje de la rampa.

El garaje dispondrá de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 6%.

El garaje deberá estar comunicado con la calle mediante un ascensor.

4.- Ventilación

En los locales destinados a uso de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases.

La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

7.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO

7.1. FACHADAS.

El Estudio de Detalle no permite la construcción del aparcamiento sobre rasante, por lo que no hay fachadas que regular.

7.2. CUBIERTAS.

1.- Se adoptara la solución de cubierta plana que se destinara a espacio público peatonal.

2.- Sobre el perfil de cubierta establecido, además de los elementos de terminación de la cubierta y los remates edificatorios autorizados, podrán sobresalir únicamente chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas y lucernarios, antenas, pararrayos, locales de maquinaria de ascensores y acondicionamiento de aire, cajas de escalera y otros elementos auxiliares similares.

3.- La altura máxima de estos elementos sobre el perfil de cubierta destinada a plaza publica, será la mínima posible permitida por las normas de obligado cumplimiento.

8.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

8.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

8.1.1. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

Los Proyectos de Obras de Urbanización y Edificación previstos se ajustarán 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 Urbanización y Edificación 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.

Los accesos a la parcela destinada a Garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico.

9. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Al encontrarse dentro del núcleo urbano de la ciudad de Irún, la parcela se encuentra abastecida con todas las infraestructuras necesarias para su funcionamiento (agua, gas, alumbrado, telefonía y saneamiento).

La posición de las arquetas de registro de las distintas redes se encuentran grafiadas en el plano I-04.

10. INDICE DE PLANOS

<u>Nº</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>ESCALA</u>
I01	Situación y emplazamiento	1/10.000 - 2.000
I02	Información. Delimitación del ámbito	1/500
I03	Información. Calificación pormenorizada actual	1/500
I04	Información. Topografía actual y arquetas de infraestructuras	1/500
O01	Ordenación. Ordenación del ámbito	1/500
O02	Ordenación. Calificación pormenorizada	1/500
O03	Ordenación. Dominio y usos	1/500
O04	Ordenación. Alineaciones y rasantes	1/500
O05	Ordenación. Secciones. Perfil normativo	1/300

11. FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL

Todas las vistas son desde la zona alta del ámbito, desde la calle Pío Baroja







