



**2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. 8.1.03: ARTIA
EN LA PARCELA DESTINADA A
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC)
IRUN**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN
ARQUITECTO REDACTOR: ALBERTO POMBO RECONDO**

**2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. 8.1.03: ARTIA
EN LA PARCELA DESTINADA A
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC)
IRUN**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN
ARQUITECTO REDACTOR: ALBERTO POMBO RECONDO**

**2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. 8.1.03: ARTIA
EN LA PARCELA DESTINADA A
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC)
IRUN**

DOCUMENTO A: MEMORIA

DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO C: PLANOS

**2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. 8.1.03: ARTIA
EN LA PARCELA DESTINADA A
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC)
IRUN
MARZO DE 2007**

DOCUMENTO A. - MEMORIA

INDICE

1	INTRODUCCION	2
1.1	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.....	2
1.2	AREA DE ACTUACION.....	3
1.3	PROMOCION.....	3
2	MARCO DE PLANEAMIENTO VIGENTE	4
3	ORDENACION PROPUESTA	6
3.1	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	6
3.2	DESCRIPCION DE LA ORDENACION.....	6
3.2.1	<i>Ordenación del programa definido para el aparcamiento</i>	7
3.2.2	<i>Accesibilidad peatonal a los diferentes programas</i>	7
3.2.3	<i>Ordenación del espacio público</i>	8
3.3	CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y SUPERFICIES.....	9
3.4	CRITERIOS DE URBANIZACION.....	10
3.5	DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION.....	10
4	CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN	11
4.1	GENERALIDADES.....	11
4.2	APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.....	11
4.3	PARCELACION.....	11
4.4	ALINEACIONES.....	12
4.5	RASANTES.....	12
4.6	PERFILES Y ALTURAS.....	12
4.7	CUERPOS SALIENTES O VUELOS.....	13
4.8	ELEMENTOS SALIENTES EN FACHADAS.....	13
4.9	ESCALERAS Y ACCESO A LOS APARCAMIENTOS.....	13
4.10	ASCENSORES.....	14
4.11	CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.....	14
5	CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES	16
5.1	CONDICIONES GENERALES.....	16
5.2	CONDICIONES DEL EDIFICIO DESTINADO A GARAJE.....	16
6	CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO	17
6.1	FACHADAS.....	17
6.2	CUBIERTAS.....	17
7	NORMAS DE URBANIZACION	18
7.1	CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.....	18
7.1.1	<i>Supresión de barreras urbanísticas</i>	18
7.2	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE DETALLE.....	18
7.2.1	<i>Condiciones generales</i>	18
7.2.2	<i>Características de diseño de las infraestructuras de servicio</i>	18

1 INTRODUCCION

1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

En desarrollo de las determinaciones del Plan General vigente fue definitivamente aprobado el *Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 8.1.03 Artia* (27/10/1999).

El citado *Plan Especial* formula la creación de una parcela de *Equipamiento Comunitario* estableciendo que las condiciones de edificación habrán de ser definidas mediante un Estudio de Detalle.

En fecha 26 de diciembre de 2005 se acordó por Alcaldía-Presidencia la aprobación inicial del *Estudio de Detalle del Equipamiento Comunitario del ámbito 8.1.03: Artia*.

El citado *Estudio de Detalle* regulaba las condiciones de edificación de la parcela de equipamiento, definiendo el equipamiento con uso de aparcamiento y formalizando un edificio encastrado en la ladera para crear un espacio libre público de suficiente escala urbana.

Sin embargo, tras las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública sobre la regulación del uso de aparcamiento en plantas que sobresalgan de la rasante del terreno, se acuerda redactar la anterior Modificación puntual del vigente *Plan Especial*, con el OBJETO de permitir el uso de garaje sobrerasante, al entender que es el *Plan Especial* el mecanismo urbanístico competente para implantar uso de aparcamiento en las plantas elevadas sobre la rasante del terreno y para, además, regular directamente de este planamiento las condiciones de edificación sin necesidad de acudir a un posterior *Estudio de Detalle*.

Esta primera Modificación Puntual del Plan Especial fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 26 de junio de 2006.

Sin embargo, del desarrollo de la ordenación aprobada se deduce una propuesta que resulta muy agresiva con el entorno edificado al concentrar el aprovechamiento en un edificio que emerge tres plantas sobre la rasante de la calle Zurbaran.

Es por ello que se hace necesario replantear la ordenación aprobada de acuerdo con la concepción inicial del proyecto que se recogía en el concurso de ideas convocado por el Ayuntamiento para la construcción de un equipamiento en el barrio de Artia y **en el que se definía una sucesión de plataformas escalonadas donde se iba integrando el programa inicialmente previsto.**

A tal efecto, se ha desarrollado una modificación del Proyecto de Edificación del que se deducen nuevos criterios urbanísticos para la definición del conjunto edificatorio que se concretan en:

- Desplazar el volumen cilíndrico de rampas de comunicación interna hacia el interior de la ladera al objeto de enmascarar este volumen en el terreno.
- Reducir las superficies destinadas a aparcamiento de las plantas superiores, habilitando mayores espacios libres para terrazas y zonas verdes.

Estos nuevos planteamientos permiten integrar el aparcamiento en el parque mediante una sucesión de plataformas escalonadas que se van adecuando a la pendiente de la ladera y a su entorno edificado.

Los nuevos criterios definidos afectan a las determinaciones de la Modificación del Plan Especial aprobada recientemente y justifican nuevamente su modificación.

1.2 AREA DE ACTUACION

Los terrenos afectados por esta nueva Modificación Puntual del P.E.R.I. se sitúan en el casco Urbano de Irún dentro del área definida por el Plan General vigente como el Ámbito de Intervención Urbanística 8.1.03: "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.

La parcela se sitúa entre las calles Zurbarán, Cesar Figuerido, Pintor Berroeta y las parcelas residenciales definidas en el Texto Refundido del P.E.R.I. para el ámbito "Artia".

1.3 PROMOCION

La promoción de esta 2ª Modificación Puntual del P.E.R.I. es PÚBLICA a cargo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN, propietario de la parcela que abarca el ámbito del citado proyecto.

2 MARCO DE PLANEAMIENTO VIGENTE

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.

Este Plan incluye los terrenos objeto de la presente modificación dentro del ámbito de intervención urbanístico 8.1.03: ARTIA objeto de reordenar un programa residencial y de equipamientos en la ladera Este del canal de Artia, reduciendo el aprovechamiento urbanístico definido en el planeamiento anterior.

En desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de octubre de 1999, aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del referido ámbito 8.1.03: ARTIA, herramienta urbanística que ordena el ámbito y dentro de la cual se ubica la parcela de cesión destinada a Equipamiento Comunitario (EC).

A su vez, esta parcela fue objeto de una Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 26 de junio de 2006.

La Modificación aprobada, respecto al P.E.R.I. vigente y en lo que a Normativa Urbanística se refiere, únicamente modifica el Apartado d) del Artículo 9º del Capítulo 1.1. (Regimen de Calificación) del Título Primero (Regimen Urbanístico del suelo) referido a la **PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC)**.

TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION

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

d) Reserva de interés público y social.

E.C.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se plantean los criterios de formalización de la parcela atendiendo a las necesidades reales y actuales de las zonas residenciales contiguas:

- *creación de un equipamiento que cubra la demanda social de aparcamiento (edificio de garajes distribuido en plantas que se adapten escalonadamente a la ladera).*
- *solución al déficit urbanístico de espacios libres de estancia, permitiendo la adecuada conexión peatonal con el entorno.*

- Régimen de edificación:

La construcción que se desarrolla en la parcela edificable EC se ajustará en cuanto a condiciones generales de edificación, aprovechamiento y forma a lo especificado en el presente artículo, en los planos, y en el cuadro de características. En dicho cuadro, las superficies de techo edificable y forma, tienen el carácter de máximo.

Se define 1 única parcela cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto. El perfil máximo permitido será de: sótano + 3 plantas altas y ático

PARCELA EC	PLANTA	SUPERFICIE TECHO M2C	COMPUTABLE		Uso característico
			S/R (%)	S/R(m2c)	
*Cota + 6,10	Sótano	2.240	0	0	Garaje, aparcamiento
*Cota + 9,00	Pta baja	1.900	64	1.216	Garaje, aparcamiento
*Cota + 11,90	Pta primera	1.900	64	1.216	Garaje, aparcamiento
*Cota + 14,80	Pta segunda	1.900	75	1.425	Garaje, aparcamiento
*Cota + 18,10	Atico	280	100	280	Socio-cultural
TOTAL		8.220	-----	4.137	

* Las rasantes de las plantas definidas no podrán variar más de 30 cm por encima o por debajo de lo prescrito y siempre se comprobará que la superficie computable no supera la superficie máx. de 4.260 m2.

Las rasantes de urbanización de los espacios públicos formalizados por el edificio de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el plano 5 de definición geométrica de la presente Modificación del PERI, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente proyecto.

- **Régimen de uso:**

Comprende actividades de servicio a la población ejercidas sin ánimo de lucro por entidades públicas o privadas: docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, espacios libres y aparcamientos. Sobre y bajo rasante se autoriza el uso de garaje.

- **Régimen de dominio:**

El régimen de dominio será público.

La eventual implantación de usos comunitarios de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público se realizará en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

3 ORDENACION PROPUESTA

3.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El objetivo de esta segunda modificación es ajustar las condiciones de edificación de la parcela de equipamiento comunitario (EC) definidas en la anterior modificación para permitir la integración del aparcamiento en el parque mediante una sucesión de plataformas escalonadas que se vayan adecuando a la pendiente de la ladera y a su entorno edificado.

Así se plantea:

- 1) Atender a la demanda de dotaciones, y en particular, la creación de un programa de aparcamiento que cubra la demanda social existente en la zona.
- 2) Ordenación de un parque que resuelva el déficit urbanístico de espacios libres de estancia, permitiendo la adecuada conexión peatonal con el entorno.
- 3) Mejora de la accesibilidad al barrio mediante los elementos constructivos necesarios (rampas, ascensores y escaleras mecánicas) para resolver la diferencia de rasantes entre las calles Zurbarán y Cesar Figuerido.
- 4) Reducción de las superficies destinadas a aparcamiento de las plantas superiores, habilitando mayores espacios libres para terrazas y zonas verdes.
- 5) Reorganizar el cilindro de comunicaciones verticales fuera del entorno de las calles Zurbarán y Pintor Berroeta, al objeto de enmascarar este volumen en el terreno.
- 6) Organizar accesos rodados desde c/ Pintor Berroeta

Asimismo, la actuación sigue las orientaciones del Manual para la “Redacción del Planeamiento con Criterios de Sostenibilidad” (Ed. IHOBE, 2005) en lo referente a:

- “Ordenar el estacionamiento de vehículos para hacerlo más compatible con el uso y disfrute del espacio público”.
- “Otorgar el máximo protagonismo a la trama de espacios públicos como pieza clave de la estructura urbana y la sostenibilidad social y ambiental de la ciudad”.
- “Configurar una red de espacios públicos continua, diversificada y de calidad”.
- “Fomentar la integración natural del espacio urbano”.

3.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION

La presente Modificación ordena la parcela de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC) atendiendo al fuerte déficit de dotación de aparcamientos y espacios libres que se produce en todo el barrio de Artia.

3.2.1 Ordenación del programa definido para el aparcamiento

El aparcamiento se desarrolla en cuatro plantas: una planta bajo rasante y tres plantas altas escalonadas que se apoyan en la ladera.

Tanto los accesos rodados como las salidas se sitúan en la parte baja de la parcela, en la calle Pintor Berroeta, accediendo a la planta baja del edificio desde la que se deberá resolver la comunicación tanto a la planta de sótano como a las dos plantas situadas sobre la rasante de accesos.

El edificio se adapta al fuerte desnivel de la parcela mediante el retranqueo de las plantas altas, de forma que las cubiertas del edificio se configuran como unas terrazas ajardinadas que se integran en la ordenación del parque que se plantea en toda la ladera.

De esta forma, la totalidad de la parcela se configura en una zona de parque que se va aterrazando desde la calle Zurbarán hasta Cesar Figueurido, constituyendo las cubiertas del aparcamiento parte del mismo.

Este planteamiento implica una reducción de la superficie edificada de aparcamiento, y por consiguiente del número de plazas, como consecuencia de la reducción de la superficie de las plantas altas al objeto de poder ir escalonándose. Así, la superficie de techo se reduce de 8.220 m² (4.137 m²c computables) a 7.900 m² (3.050 m² c computables)

Por otro lado, y al objeto de reducir el impacto sobre las edificaciones existentes, desaparece el equipamiento socio-cultural previsto por la anterior Modificación sobre la cubierta, emergiendo únicamente sobre ella los espacios destinados a accesos peatonales, bien sean escaleras y ascensor o simplemente ascensor.

Peatonalmente se puede acceder al aparcamiento a través de los núcleos de comunicación que, además de dar acceso a las diferentes plantas, deberán resolver el acceso público a las diferentes terrazas del parque, salvando el fuerte desnivel que se produce entre las calles Zurbarán y Pio Baroja.

La gran plaza que se crea en la cubierta de los aparcamientos, incorpora una rotura de alineaciones con la calle Zurbarán para recoger la inclinación de fachadas de la edificación de viviendas del llamado bloque 10 de P.E.R.I. de Artia y los accesos peatonales que parten de Cesar de Figuerido.

3.2.2 Accesibilidad peatonal a los diferentes programas.

El esquema organizativo sobre el que se fundamenta la ordenación de esta Modificación permite disponer la comunicación entre las diferentes terrazas sin la existencia de barreras arquitectónicas.

La formalización concreta de los diferentes sistemas de comunicación entre los distintos niveles que limitan la actuación resulta de la combinación de los tres elementos posibles:

- El/los ascensores urbanos
- Las rampas, con las pendientes adaptadas a la ley de accesibilidad.
- Las escaleras, tanto estáticas como mecánicas.

Desde el punto mas alto de la actuación; la calle Pío Baroja; y a través tanto del ascensor urbano, como de las escaleras fijas y las escaleras mecánicas, se conectan la citada calle con el conjunto de la actuación, desembocando en el espacio libre, desde donde se accede a las diferentes plazas creadas, así como con la edificación destinada a aparcamiento.

Entre las calles Cesar Figuerido y Pintor Berroeta, se formula un acceso para facilitar la accesibilidad de las personas con minusvalías. Este camino peatonal conduce directamente a los aparcamientos, a través de una sucesión de rampas y espacios verdes que suavizan el impacto visual de los bloques de reciente construcción que se apoyan en la calle Zurbaran.

Los accesos peatonales desde la calle Zurbaran son inmediatos, accediendo a la urbanización trasera de Pintor Berroeta por la izquierda de los accesos rodados de los garajes; y mediante un conjunto de escaleras y rampas, desembocamos en la gran plaza que conforma la cubierta de la edificación de garajes.

La ordenación mejora la accesibilidad al barrio, resolviendo mediante elementos mecánicos el fuerte desnivel que se produce entre las calles Zurbaran y Pio Barola. Así, se dispone un ascensor público que comunican la calle Pintor Berroeta con la plaza central del parque y desde este espacio, un segundo ascensor y una posible escalera mecánica salvan el desnivel del parque con la calle Pio Baroja.

3.2.3 Ordenación del espacio público.

En el diseño del espacio publico, se ha tratado de optimizar el potencial de la zona para la construcción de superficies pavimentadas destinadas a la ordenación de los espacios libres de estancia y disfrute personal.

Para ello, la ordenación resuelve la diferentes rasantes de la parcela mediante la creación de varios niveles, creando tres planos sobre el edificio del aparcamiento de forma que se crean áreas de estancia en aquellos lugares de la parcela en los que se producen las mejores condiciones para la contemplación de un paisaje cercano de la ciudad, y un paisaje mas lejano configurado por el conjunto montañoso del Jaizkibel y de la zona sur del municipio.

De esta forma, cabe diferenciar tres partes claramente diferenciadas:

- La trasera de la calle Pintor Berroeta, en la zona norte del proyecto, donde el espacio publico queda definido por una zona verde dispuesta con la finalidad de proteger a la zona residencial contigua.
- El conjunto de comunicaciones; ascensor, escaleras y rampas que se organizan entre las calles Pío Baroja y Zurbaran, enlazando ambas calles sin edificaciones intermedias y conectándolas a su vez con la única edificación propiamente dicha: los aparcamientos.
- El remate urbano de la calle Pío Baroja, donde se completa el espacio actualmente destinado a aparcamientos en superficie, que se abre hacia el resto de la ciudad volcándose sobre esta a través de los espacio verdes creados a tal efecto y que dan acceso al conjunto de la actuación, despejando su campo visual y permitiendo por tanto su conversión en el gran mirador del barrio hacia el resto de la ciudad.

En los planos 5: Alineaciones y Rasantes y 6: Propuesta de Ordenación, se recoge un diseño de las terrazas y el parque **de carácter no vinculante** que será desarrollado por el correspondiente proyecto de obras de edificación y urbanización.

3.3 CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y SUPERFICIES

CLASIFICACION DEL SUELO.....	URBANO
CALIFICACION.....	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC)
AMBITO.....	8.1.03: ARTIA
DOMINIO.....	PÚBLICO
USO URBANISTICO.....	APARCAMIENTOS ESPACIOS LIBRES AREAS PEATONALES
EDIFICACION.....	APARCAMIENTOS
SUPERFICIE PARCELA.....	7.100 M2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.....	0,60 M2C/M2S

SUPERFICIES RESULTANTES EN LA ORDENACION.

SUPERFICIE MAX. COMPUTABLE.....	4.260 M2
PERFIL MAXIMO.....	S + PB + 2
OCUPACION MÁXIMA EN PLANTA.....	2.500 M2S

3.4 CRITERIOS DE URBANIZACION

El sistema viario existente no se ve afectado por la nueva infraestructura. En este sentido su influencia en todo caso será positiva, liberando espacios en superficie.

La zona de referencia no esta urbanizada, únicamente se han urbanizado los viales y aceras del espacio perimetral del ámbito de referencia.

La definición de la urbanización general de la parcela de equipamiento, tanto en lo referente a infraestructuras de servicios como a acabados del parque y edificio de aparcamiento, quedará incluida en el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, que se tramitará conjuntamente al Proyecto de Edificación.

El Plano numero 5 ALINEACIONES Y RASANTES define geoméricamente la ordenación propuesta. Las rasantes y perfiles de la edificación proyectada, determinan las cotas de rasante de la urbanización adyacente.

En el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, 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.

El único aspecto reseñable es la aparición de un único acceso rodado al garaje desde la calle Pintor Berroeta.

3.5 DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION

La presente Modificación Puntual del P.E.R.I. se desarrolla de acuerdo con los artículos 59, 69 y 70 de la Ley del Suelo 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

El objetivo de esta segunda modificación es ajustar las condiciones de edificación de la parcela de equipamiento comunitario (EC) definidas en la anterior modificación para permitir la integración del aparcamiento en el parque mediante una sucesión de plataformas escalonadas que se vayan adecuando a la pendiente de la ladera y a su entorno edificado.

En consecuencia, se modifican las condiciones de ocupación de la edificación, sus alineaciones y rasantes, así como los perfiles edificatorios definidos en la anterior modificación de planeamiento.

4 CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

4.1 GENERALIDADES

Las 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, en los planos y en el cuadro de características (3.3. de esta Memoria), en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos de dotación de aparcamiento asignado a la parcela, tiene el carácter de techo máximo.

4.2 APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

1.- Aprovechamiento máximo.

El aprovechamiento computable máximo, bajo y sobre rasante, para el edificio de dotación de aparcamiento proyectado no varía con relación al fijado por el inicial Plan Especial: **4.260 m²**.

SUPERFICIES COMPUTABLES EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA:

		Superficie planta	Superficie computable
SOTANO	(cota + 6,10)	2.500 m ² c (0 %)	0 m ²
P. B (110/220)	(cota + 9,00)	2.500 m ² c (50 %)	1.250 m ²
P. 1 (120/200)	(cota + 12,10)	1.700 m ² c (60 %)	1.020 m ²
P. 2 (110/170)	(cota + 15,20)	1.200 m ² c (65 %)	780 m ²

TOTAL < máx. (4.260 m²) **3.050 m²**

De acuerdo con la ordenación definida en el plano 6: PROPUESTA DE ORDENACIÓN, la superficie computable del edificio planteado es inferior a la superficie máxima edificable establecida (4.260 m²c) para la parcela de equipamiento.

Nº de plazas estimativo: 210.

4.3 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 .
Ocupación máxima sobre rasante de la edificación	2.500,00 m ² .
Superficie máxima construida computable	4.260,00 m ² .

4.4 ALINEACIONES

Los criterios de ordenación de los nuevos volúmenes de edificación se fundamentan en el señalamiento de las siguientes alineaciones básicas.

La alineación principal del edificio destinado a garajes es paralela a la calle Zurbarán. Sobre esta alineación se retranque las dos plantas altas al objeto de integrar el edificio en el parque mediante una sucesión de plataformas escalonadas que se van adecuando a la pendiente de la ladera y a su entorno edificado.

Asimismo la última planta recoge la alineación oblicua definida por el edificio residencial de la calle Zurbarán al objeto, igualmente de integrar la ordenación en su entorno edificado.

Las alineaciones máximas vienen definidas en el plano nº 5: ALINEACIONES Y RASANTES.

4.5 RASANTES

+Las rasantes de urbanización en el frente de la parcela de equipamiento destinada a garajes se ajustarán a lo establecido en los planos de la presente Modificación Puntual del P.E.R.I., con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Edificación y Urbanización Complementaria.

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

4.6 PERFILES Y ALTURAS

Los perfiles y alturas máximas de la edificación quedan definidos en el correspondiente plano de perfiles normativos.

En la presente Modificación, se ha desarrollado un único perfil de edificación definido como:

- Planta sótano + Planta baja + 2 plantas altas

4.7 CUERPOS SALIENTES O VUELOS

1.- Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones de fachada. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).

2.- Los vuelos cerrados ocuparán linealmente no más del 60 % de la fachada y su repisa sobre la línea de fachada no excederá de 1,00 metros.

Los aleros ó cornisas podrán sobresalir hasta 1,30 metros de la fachada.

4.8 ELEMENTOS SALIENTES EN FACHADAS

Los zócalos, pilastras y demás elementos constructivos u ornamentales adosados a la fachada en planta baja, con excepción de toldos y marquesinas, no sobresaldrán de la alineación más de 0,25 metros.

Las cornisas, pilastras, impostas y demás elementos constructivos u ornamentales en plantas altas, podrán sobresalir hasta 0,30 metros de la alineación de fachada.

4.9 ESCALERAS Y ACCESO A LOS APARCAMIENTOS

Las dimensiones y características mínimas se deberán ajustar a las determinaciones establecidas por:

- **La Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997**, promulgada y vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y disposiciones promulgadas en su desarrollo. Esta Ley ha sido desarrollada mediante, entre otros, el Decreto de 11 de abril de 2000, regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- **Código Técnico de la Edificación**, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006. Dicho Código regula, entre otras, las exigencias básicas en materia de seguridad en caso de incendio, incluidas las condiciones reguladoras de los medios de evacuación de los ocupantes.
- **El planeamiento urbanístico vigente en Irún**. El Plan General de Ordenación Urbana de Irún, en su regulación de las condiciones generales de edificación y uso de las parcelas edificables.

Al respecto, se prohíben las escaleras colectivas compensadas y las mesetas partidas o en ángulo.

Las escaleras deberán disponer de iluminación exterior.

La altura mínima del barandado 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 a los garajes, se dispondrá obligatoriamente de un acceso independiente al rodado, que no presente barreras arquitectónicas que dificulten el acceso.

4.10 ASCENSORES

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

4.11 CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO

De acuerdo con el Plan General vigente:

- 1.- Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:
 - Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m., de altura libre
 - Los elementos macizos de la edificación.
 - Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1,50$ m.
 - Los huecos de ascensores.
 - Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computarán el 50% de su superficie).
- 2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamientos edificatorio los espacios y elementos siguientes:
 - Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m., de altura.
 - Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1,50$ m.
 - Los porches de uso público
 - Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.
- 3.- Aprovechamiento sobre rasante:

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

- En las plantas altas (incluidos áticos), la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- En las plantas bajas, semisótano y sótanos los mismos elementos y espacios citados, que dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,20 m.
- Dado el importante desnivel de la parcela sobre la que se edifica, el cómputo de superficies seguirá el criterio de cálculo establecido por las *Normas Urbanísticas del Plan General* vigente. Así en el artículo 3.1.2: se define que para las plantas que dispongan de fachadas por debajo de la rasante del terreno que:

“Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura de fachada mayor de 1,20 metros.

Al efecto de la consideración del perímetro de la planta, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, pero sí se considerarán como tramos de fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos con terraplenes de pendiente superior al 100%”.

5 CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

5.1 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.

5.2 CONDICIONES DEL EDIFICIO DESTINADO A GARAJE

Se propone la creación de aproximadamente 210 plazas de aparcamiento.

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc....., será de 2,20 por 4,50 metros.

2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 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 sobreecho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6 metros medidos desde el eje de la rampa.

Todos los garajes dispondrán 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 podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

4.- En los locales destinados a usos 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.

6 CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO

6.1 FACHADAS

1.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.

2.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad. Los revestimientos superficiales tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

3.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

4.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

6.2 CUBIERTAS

1.- El vuelo máximo admitido para el alero será de 1,30 metros a partir de la alineación fijada en los planos.

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

3.- 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, ascensores y locales de maquinaria de los mismos, y acondicionamiento de aire, cajas de escalera y otros elementos auxiliares similares.

La altura máxima de estos elementos sobre el perfil de cubierta destinada a plaza pública, no excederá de 4,50 metros, salvo en los casos en que razones ineludibles de estricta funcionalidad hagan necesaria una mayor altura.

7 NORMAS DE URBANIZACION

7.1 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

7.1.1 Supresión de barreras urbanísticas.

Las obras de urbanización deberán ajustarse a la **Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997**, promulgada y vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y disposiciones promulgadas en su desarrollo. Esta Ley ha sido desarrollada mediante, entre otros, el Decreto de 11 de abril de 2000, regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Asimismo, los Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización y de Edificación previstos, deberán ajustarse al Decreto 59/1981 del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas.

7.2 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE DETALLE

7.2.1 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.

7.2.2 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.

**2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. 8.1.03: ARTIA
EN LA PARCELA DESTINADA A
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EC)
IRUN
MARZO DE 2007**

DOCUMENTO B. - NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANISTICAS

Respecto al P.E.R.I. vigente y en lo que a Normativa Urbanística se refiere, únicamente se modifica el Apartado d) del Artículo 9º del Capítulo 1.1. (Regimen de Calificación) del Título Primero (Regimen Urbanístico del suelo).

TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION

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

d) Reserva de interés público y social.

E.C.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se plantean los criterios de formalización de la parcela atendiendo a las necesidades reales y actuales de las zonas residenciales contiguas:

- creación de un equipamiento que cubra la demanda social de aparcamiento (edificio de garajes distribuido en plantas que se adapten escalonadamente a la ladera).
- solución al déficit urbanístico de espacios libres de estancia, permitiendo la adecuada conexión peatonal con el entorno.

- **Régimen de edificación:**

La construcción que se desarrolla en la parcela edificable EC se ajustará en cuanto a condiciones generales de edificación, aprovechamiento y forma a lo especificado en el presente artículo, en los planos, y en el cuadro de características. En dicho cuadro, las superficies de techo edificable y forma, tienen el carácter de máximo.

Se define 1 única parcela cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto. El perfil máximo permitido será de: sótano + Planta baja + 2 plantas altas.

Parcela de Equipamiento comunitario:

Superficie de parcela	7.100,00 m ² .
Ocupación máxima sobre rasante de la edificación.....	2.500,00 m ² .
Superficie máxima construida computable.....	4.260,00 m ² .

Las rasantes de urbanización de los espacios públicos formalizados por el edificio de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el plano 5: ALINEACIONES Y RASANTES de la presente Modificación del PERI, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente proyecto.

- **Régimen de uso:**

Parcela destinada a equipamientos y dotaciones. En particular, y al objeto de cubrir el déficit existente en el barrio de Artia, para la dotación de espacios libres y de aparcamiento, que se autoriza de forma expresa bajo y sobre rasante.

Asimismo, comprende actividades de servicio a la población ejercidas sin ánimo de lucro por entidades públicas o privadas: docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso.

- **Régimen de dominio:**

El régimen de dominio será público.

La eventual implantación de usos comunitarios de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público se realizará en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

IRUN, MARZO DE 2.007

ALBERTO POMBO RECONDO
ARQUITECTO