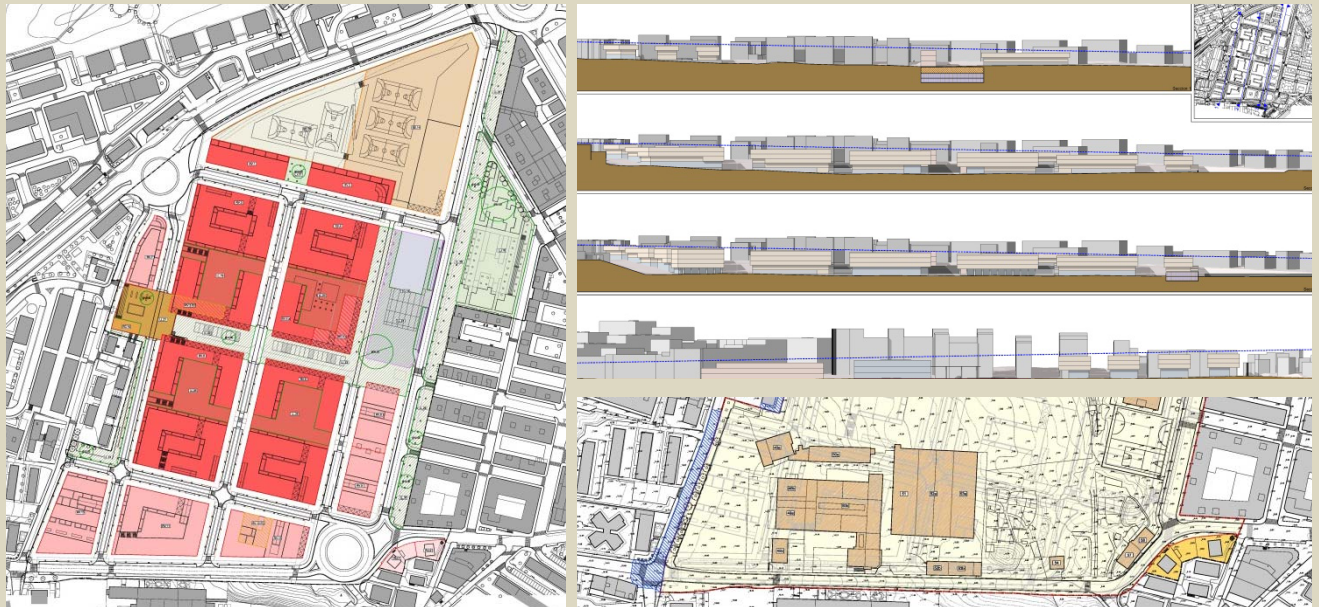


MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" IRÚN

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"
DOCUMENTO "C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"
DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"

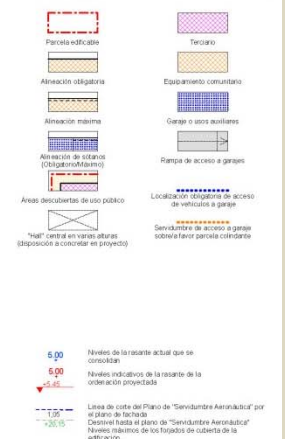
Marzo 2.012



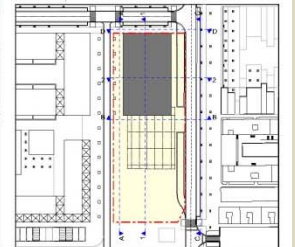
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"



MODIFICACIÓN P.E.O.U. ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"
IRÚN
Noviembre 2.011



NOTA: La disposición del "Equipamiento comunitario" y los límites que separan los distintos usos definidos, podrán regularse cumpliendo las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación y las edificadas por usos establecidos en la presente Norma Particular. Altura libre "Libre" 7' - 8.50m (Acceso de servicio al centro comercial)



Artículo 2.2.3.
5. Gráficos
PARCELA "TC-13"
3. Alzados y secciones
Escala:
1:500

ÍNDICE:

Pág.:

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA"	2
Artículo 0.1. Ámbito de intervención	2
Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia	2
Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto.....	2
Artículo 0.4. Documentos constitutivos del "Plan Especial"	2
TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....	3
CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.....	3
Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada"	3
CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	5
Artículo 1.2.1. "Clasificación del suelo"	5
TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO APLICABLES A LAS "PARCELAS EDIFICABLES"	6
CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL.....	6
Artículo 2.1.1. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.....	6
Artículo 2.1.2. Condiciones aplicables a los porches y áreas de las parcelas edificables ocupadas "bajo rasante" y destinadas a "uso público" en superficie.....	8
Artículo 2.1.3. "Servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián	7
Artículo 2.1.4. Criterios para la formulación de "estudios de detalle"	8
CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES	9
Artículo 2.2.1. ZONAS "RV" ("RV.1 hasta "RV.12")	9
Artículo 2.2.2. ZONA "TC.13"	15
Artículo 2.2.3. ZONAS "E" ("EE.14", "EC.15", y "ED.16")	18
Artículo 2.2.4. ZONAS "RU" ("RU.1 y "RU.2").....	21

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA"**Artículo 0.1. Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención del presente proyecto es el **Área "San Miguel / Anaka"**, definida como un ámbito para la redacción de un "plan especial de ordenación urbana" en el vigente **"Plan General de Ordenación Urbana de Irun"**.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El presente "Plan Especial de Ordenación" entrará en vigor una vez "aprobado definitivamente" y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del "Plan Especial" no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto

1. El vigente **"Plan General de Ordenación Urbana de Irun"**, que fue aprobado definitivamente con fecha 15/10/99, y, en concreto, entre su documentación, la **"Determinación Particular 3.1.01"** correspondiente de forma específica a la citada **Área "San Miguel / Anaka"**, configura el marco normativo, al que, como desarrollo y materialización para el Término Municipal de Irun de la vigente legislación urbanística, se remite el presente Proyecto.
2. Tras la aprobación de la vigente Ley **"2/2.006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco"**, el rango normativo de las determinaciones del "Plan General" –*"estructural"* o *"pormenorizado"*– referentes al **Área "San Miguel / Anaka"**, y, sus mecanismos de modificación se entienden sujetos a las previsiones que a ese respecto establece dicha Ley.
3. El presente expediente de "Modificación del Plan Especial de Ordenación del área San Miguel /Anaka" sustituye y deroga íntegramente el "Plan Especial de Ordenación Urbana" aprobado con fecha 30/04/2008 por el ayuntamiento de Irun.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del "Plan Especial"

1. El presente "Plan especial" está configurado por los siguientes documentos:

- * DOCUMENTO "A". MEMORIA
- * DOCUMENTO "B". NORMAS URBANÍSTICAS
- * DOCUMENTO "C". DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- * DOCUMENTO "D". ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
- * DOCUMENTO "E". PLANOS

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien, el contenido propositivo del Proyecto, queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe **"1"** del presente artículo, son los documentos **"B. Normas Urbanísticas"**, y los planos expresamente definidos como tales del apartado **"II. Ordenación"** del documento **"E. Planos"** los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen 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.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada".

1. Definición general

El Área "San Miguel / Anaka" queda sometida al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de aplicación conjunta y superpuesta de las determinaciones correspondientes, de carácter genérico, establecidas por el Plan General de Irún, y, de las que, asimismo, define a ese respecto el presente Proyecto.

Las determinaciones citadas se aplicarán sobre la base de la "zonificación pormenorizada" establecida para el Área "San Miguel / Anaka" en el plano "II.2. Zonificación Pormenorizada" del Documento "E. Planos" del presente Proyecto.

De acuerdo con los criterios establecidos por el artículo "17.4" de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, de la Administración del Estado, se prevé que las parcelas edificables puedan disponerse, en "zonificación superpuesta" ocupando "bajo rasante" diversos espacios calificados como "espacios libres" – "L/"- y zonas de "Viario Urbano Local" – "VL"-.

2. Tipificación de las "zonas de uso pormenorizado"

La "zonificación pormenorizada" del Área "San Miguel / Anaka" se sistematiza de acuerdo con los tipos de "zonas de uso pormenorizado" establecidos por el Plan General –Artículo "1.3.3. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable a los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidos. Listado general de Calificaciones Pormenorizadas- siguientes:

- * E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
 - EC.- Equipamiento Sociocultural
 - ED.- Deportivo Público
 - EE.- Escolar Público
- * L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 - LJ.- Jardines Urbanos
 - LL.- Espacios Libres Peatonales
- * R.- RESIDENCIALES
 - RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela (Grado 8º)
 - RV.- Residencial Alineación a Vial (Grado 3º)
- * T.- TERCARIOS
 - TC.- Terciario Comercial

Las "zonas" establecidas son objeto de delimitación expresa, con arreglo a los tipos reseñados, en el plano "II.2. Zonificación Pormenorizada" anteriormente citado.

Asimismo, de acuerdo con las definiciones gráficas de ordenación contenidas en este plano, aunque sin una delimitación expresa, el resto de los suelos del Área se considera adscrito, con el carácter indicativo propio de esas categorías de zonificación, a los siguientes tipos de "zonas de uso pormenorizado":

- * V.-COMUNICACIONES VIARIAS
 - VL.- Viario Urbano Local

3. Régimen de uso y edificación aplicable a las "zonas de uso pormenorizado" delimitadas

A partir de la tipificación de "zonas" descrita, y, de la "zonificación" establecida con arreglo a ella, el régimen de "calificación pormenorizada" se define por la aplicación sobrepuesta de las determinaciones siguientes:

- * Las condiciones de "calificación pormenorizada" de aplicación genérica que se establecen en el Plan General, en los apartados del "Documento B. Normas Urbanísticas" siguientes:
 - **TÍTULO PRIMERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO**
 - **Capítulo "1.1. Usos Urbanísticos"**
 - **Capítulo "1.3. Calificación Pormenorizada"**
 - **TÍTULO TERCERO "CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES"**
 - **TÍTULO CUARTO. "ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO".**
- * El régimen detallado, que, con carácter específico se establece a continuación para las tipologías de calificación pormenorizada siguientes:
 - **"RV. Residencial con Alineación a Vial" (Grado 3°):**
 - **RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**
 - . Parcelas ocupadas por "manzanas" o "bloques" de edificación de uso predominantemente residencial, con alineación obligatoria a una malla de calles sustancialmente ortogonal, las cuales podrán estar ocupadas en su totalidad por la edificación o presentar en su interior "patios de manzana" cerrados o parcialmente abiertos.
 - . La regulación particularizada de la forma de las construcciones se formulará por el "planeamiento pormenorizado", a través de "ordenanzas generales" y "ordenanzas particulares" de parcela, las cuales incluirán, la asignación "directa" de la "edificabilidad física" y "urbanística" autorizadas.
 - **RÉGIMEN DE USO:**

Se aplicará el régimen general establecido para las parcelas **"RV. Residencial con Alineación a Vial"**, en el artículo **"4.2.2"** de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En aquellas parcelas en las que el presente expediente establece expresamente esa condición los usos de vivienda y los usos auxiliares asociados a ellos se promoverán obligatoriamente en régimen de "protección oficial".

Se excluyen de esa condición las viviendas que se destinen al "realojo" en propiedad, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística, de viviendas existentes en el ámbito, y, los usos auxiliares que no se asocien directamente a las viviendas de "protección oficial" de la parcela.
 - **"RU. Residencial Unifamiliar en Parcela" (Grado 8°):**
 - **RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

Se aplicará a las parcelas así calificadas este régimen, que plantea específicamente la consolidación del desarrollo existente.
 - **RÉGIMEN DE USO:**

Se aplicará el régimen general establecido para las parcelas **"RU. Residencial Unifamiliar en Parcela"**, en el artículo **"4.5.2"** de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- * Las "Ordenanzas", asimismo de aplicación general, que se establecen en **Título "2.1 Ordenanzas aplicables con carácter general"** del presente Documento.
- * Las "Ordenanzas Particulares", de aplicación específica a cada una de las "zonas" calificadas como "parcelas edificables", que se definen en el **"Capítulo 2.2. Ordenanzas Particulares"** del presente Documento.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.1. "Categorización del suelo"1. Definición del régimen aplicable

La "categorización del suelo" del Área "San Miguel / Anaka" se establece en el **plano "II.6 Categorización del suelo. Directrices de organización y gestión de la ejecución"** del presente Proyecto.

Se definen a ese respecto dos "ámbitos":

- * Ámbito "I" (Suelo Urbano No Consolidado):
Configurado por una porción mayoritaria de los suelos del Área "San Miguel / Anaka", el cual constituirá un "Ámbito de Actuación Integrada".
- * Ámbito "II" (Suelo Urbano Consolidado):
Configurado por las fincas n^{os} "61" y "62", cuya ordenación se consolida.

2. Características de los "ámbitos" definidos:

- * Ámbito "I":
 - Superficie ⁽¹⁾: **137.715 m²**
 - "Edificabilidad física"
 - "Sobre rasante": **115.698 m²(t)**
 - "Bajo rasante":
 - Edificabilidad definida de forma indirecta, a partir de la regulación de la forma de la edificación.
 - "Edificabilidad urbanística":
 - "Sobre rasante":
 - Vivienda de Protección Oficial: **72.930 m²(t)**
 - Vivienda de Realoho: **3.302 m²(t)** (*Realojos en propiedad en régimen libre. Los excedentes resultantes en régimen P.O. a definir en el Proyecto de Reparcelación*)
 - Total:** **76.232 m²(t)**
 - Vivienda de Promoción Libre: **25.330 m²(t)**
 - Uso terciario/comercial: **14.136 m²(t)**
 - "Bajo rasante":
 - Uso terciario/comercial: **3.000 m²(t)**
 - Garaje y usos auxiliares P.O. y P.L.:
 - Edificabilidad resultante de la regulación de la forma de la edificación.
- * Ámbito "II":
 - Superficie ⁽¹⁾: **859 m²**
 - "Edificabilidad urbanística": **302 m²(t)(VPL)**

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO APLICABLES A LAS "PARCELAS EDIFICABLES"**CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL****Artículo 2.1.1. Condiciones de parcelación. Parcela mínima**

1. Con las excepciones que se señalan en los apartados siguientes, las "zonas de uso pormenorizado" edificables delimitadas en el presente Proyecto tendrán la consideración de "parcelas edificables" independientes, y, serán indivisibles a los efectos de la solicitud y concesión de licencias de edificación.
2. En el caso de las parcelas "RV.3"/ "RV.4" / "RV.5" / "RV.6" / "RV.8" / "RV.9" / "RV.10" / "RV.11" / "RV.12", el "proyecto de reparcelación", de acuerdo con lo establecido por el artículo 17 de la Ley de la Administración del Estado 8/2008, de 28 de Mayo, de Suelo, podrá configurar las mismas como "conjuntos inmobiliarios", subdividiéndolas en fincas independientes a los efectos de la asignación de derechos edificatorios, y, del proceso de ejecución. Dichas fincas reunirán los siguientes requisitos:
 - * En las diferentes parcelas, la edificación "bajo rasante" constituirá una finca independiente, que, si no se establecen de forma expresa otras condiciones, se adjudicará en participación "pro indiviso", en las proporciones que correspondan, a todos los adjudicatarios de la parcela edificable. En las parcelas "RV.3", "RV.4", "RV.5", y, "RV.6", sin embargo, se autorizará su eventual subdivisión, de acuerdo con la parcelación establecida en los cuerpos "sobre rasante".
 - * La edificación "sobre rasante", en los casos que se señalan a continuación, podrá subdividirse en módulos de edificación y adjudicación independientes, cuya licencia podrá concederse de forma simultánea o con posterioridad a la de la edificación "bajo rasante". Estos módulos independientes cumplirán los siguientes requisitos de dimensión en planta:
 - Parcelas "RV.3", "RV.4", "RV.5", y, "RV.6": - Cada uno de los bloques "sobre rasante" definidos podrá subdividirse en dos fincas indivisibles.
 - "RV.8", "RV.9", y "RV.12": - Cada uno de los bloques "sobre rasante" definidos constituirá una finca indivisible.
 - Parcelas "RV.7, RV.10", y, "RV.11" y, *Bloque Oeste de la parcela "RV.12"* (*Frente de fachada mínimo*): **14,00 m** (*Las medianeras serán, en todo caso, rectas y perpendiculares a las fachadas definidas*)
3. La tolerancia de subdivisión en las condiciones señaladas se aplicará, asimismo, a la parcela o parcelas en las que se materialice el "derecho al realojo" de los titulares de viviendas declaradas "fuera de ordenación" a los que asista ese derecho -*parcela "RV.4.b"*- que podrá subdividirse en dos subparcelas -*una destinada al realojo en "régimen libre" y otra que acoja el resto de la edificabilidad asignada*- para lo que no se establecen requisitos dimensionales específicos.
4. "Parcela mínima":

Las determinaciones de parcelación señaladas definen en cada caso la condición de "parcela mínima" para la asignación de derechos a efectos reparcelatorios.

Esta condición, sin embargo, no se aplicará a las adjudicaciones necesarias para materializar el derecho al "realojo" en la sub-parcela correspondiente de la parcela "RV.4.b", las cuales se podrán realizar en régimen de "proindiviso".

Artículo 2.1.2. "Servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián

1. Ninguna construcción *-incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.)-* o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (*grúas, etc.*), ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (*postes, antenas, carteles, etc.*), ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a un plano, paralelo al plano de vulneración de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián establecidas por la Dirección General de Aviación Civil en la "Propuesta de Revisión del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián", y, situado 30 cm. por debajo de aquel, tal y como se define en los planos "II.3.4.1 Servidumbres Aeronáuticas propuestas por el E.I.A. del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián (junio 2010)" y "II.3.4.2. Servidumbres Aeronáuticas propuestas por el E.I.A. del P. D. del Aeropuerto de San Sebastián (junio 2010). Detalle Área San Miguel / Anaka" del Documento "E. Planos" del presente Proyecto, y, se recoge de forma detallada en el cuadro adjunto.

PARCELA	Bloque	Cota máxima de la cara superior del forjado de cubierta	Cota máxima de cualquier elemento en el punto más desfavorable	Cota máxima de cualquier elemento en el punto más favorable	Distancia del forjado de cubierta al plano de servidumbres en el punto más desfavorable (m)	Distancia del forjado de cubierta al plano de servidumbres en el punto más favorable (m)	Cota del plano de servidumbres en el punto más desfavorable	Cota del plano de servidumbres en el punto más favorable
RV.1		17,75	18,79	19,67	1,34	2,22	19,09	19,97
RV.2		17,05	18,03	18,91	1,28	2,16	18,33	19,21
RV.3	Norte	18,40	19,44	20,94	1,34	2,84	19,74	21,24
	Sur	19,60	20,62	22,12	1,32	2,82	20,92	22,42
RV.4.a/b	Norte	17,70	18,69	20,18	1,29	2,78	18,99	20,48
	Sur	18,85	19,87	21,36	1,32	2,81	20,17	21,66
RV.5	Norte	20,85	21,89	23,39	1,34	2,84	22,19	23,69
	Sur	22,05	23,07	24,57	1,32	2,82	23,37	24,87
RV.6	Norte	20,15	21,14	22,63	1,29	2,78	21,44	22,93
	Sur	21,30	22,31	23,81	1,31	2,81	22,61	24,11
RV.7		20,00	21,01	22,15	1,31	2,45	21,31	22,45
RV.8	Norte	19,75	20,72	21,29	1,27	1,84	21,02	21,59
	Sur	20,30	21,30	21,87	1,30	1,87	21,60	22,17
RV.9	Norte	20,90	21,90	22,47	1,30	1,87	22,20	22,77
	Sur	21,50	22,48	23,05	1,28	1,85	22,78	23,35
RV.10	Norte	24,15	25,16	25,70	1,31	1,85	25,46	26,00
	Central	24,60	25,64	26,21	1,34	1,91	25,94	26,51
	Sur	25,10	26,12	26,66	1,32	2,06	26,42	27,16
RV.11		23,30	24,34	26,04	1,34	3,04	24,64	26,34
RV.12	Oeste	22,85	23,86	24,94	1,31	2,39	24,16	25,24
	Este	22,60	23,58	24,30	1,28	2,00	23,88	24,60
TC.13		17,30	18,27	19,42	1,27	2,42	18,57	19,72
EE.14	Norte	15,50	16,46	16,64	1,26	1,44	16,76	16,94
	Sur	15,65	16,64	18,15	1,29	2,80	16,94	18,45
EC.15		21,55	22,58	22,97	1,33	1,72	22,88	23,27
RU.1		19,09	26,36	27,63	7,57	8,64		
RU.2		17,81	28,54	30,25	11,03	12,74		

2. La realización de cualquier construcción o estructura (*postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.*), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (*incluidas las grúas de construcción y similares*), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

A tal efecto, los diferentes proyectos de edificación incluirán una justificación geométrica clara, y, técnicamente precisa, del cumplimiento de la condición establecida en el apartado precedente, incluyendo en dicha justificación la totalidad de los elementos secundarios y accesorios proyectados sobre el plano de cubierta.

3. Las construcciones que se realicen en el Área "San Miguel / Anaka" no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.
4. La declaración registral de "obra nueva" de las edificaciones que se desarrollen en el Área "San Miguel / Anaka" hará constar la afección a las mismas por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto".

Artículo 2.1.3. Condiciones aplicables a los porches y áreas de las parcelas edificables ocupadas "bajo rasante" y destinadas a "uso público" en superficie**1. Condiciones generales de uso y mantenimiento**

En los porches y áreas edificadas "bajo rasante" de las "parcelas edificables" con zonificación superpuesta a espacios libres de dominio y uso públicos en superficie, o, sometidos a "servidumbre de uso público" en superficie, se aplicarán las condiciones de uso y mantenimiento establecidas en el artículo "3.7.3" de las "Normas Generales" del Plan General.

2. Características de la estructura de soporte en los espacios edificados en subsuelo con uso público en superficie:

- * Los forjados de soporte de los espacios edificados en subsuelo y sujetos a uso público en superficie se construirán en todo caso con losa de hormigón maciza, e, hidrofugada, y, juntas estancas.
- * Su capacidad portante será 2.000 Kp/m². En los espacios descubiertos, se considerará, además, su resistencia al punzonamiento, que se calculará para una carga puntual de 20 Tm. sobre una superficie de Ø 20 cm.

Artículo 2.1.4. Criterios para la formulación de "estudios de detalle"

Podrán formularse "estudios de detalle" para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones contenidas en el Capítulo "2.2 Ordenanzas Particulares aplicables a las parcelas edificables" –Documento "B. Normas Urbanísticas"– con los límites establecidos por la normativa general aplicable.

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 2.2.1. ZONAS "RV" ("RV.1 hasta "RV.12")

1. Calificación pormenorizada: **Residencial con Alineación a Vial
(3º Grado)**

2. Superficie ⁽¹⁾:

* "RV.1":	1.470 m ²
* "RV.2":	1.575 m ²
* "RV.3":	8.395 m ²
* "RV.4":	8.050 m ²
* "RV.5":	8.395 m ²
* "RV.6":	8.050 m ²
* "RV.7":	1.249 m ²
* "RV.8":	1.668 m ²
* "RV.9":	1.668 m ²
* "RV.10":	2.851 m ²
* "RV.11":	3.955 m ²
* "RV.12":	2.435 m ²

3. Condiciones de edificación:

* Condiciones generales

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas para las diferentes parcelas en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, en cada caso, exclusivamente, la "edificabilidad física" definida en la presente Ordenanza. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución adoptada de "alineaciones", y, "vuelos", en plantas altas, áticos, y, bajo cubiertas; y, de "alineaciones" y "porches", en las plantas bajas.

* Edificabilidad física:

° "Sobre rasante":

- "RV.1":	2.890 m ² (t)
- "RV.2":	3.315 m ² (t)
- "RV.3":	15.605 m ² (t)
- "RV.4.a":	14.530 m ² (t)
- "RV.4.b" (Realojos):	3.951 m ² (t)
- "RV.5":	19.713 m ² (t)
- "RV.6":	20.894 m ² (t)
- "RV.7":	1.275 m ² (t)
- "RV.8":	3.960 m ² (t)
- "RV.9":	3.960 m ² (t)
- "RV.10":	4.722 m ² (t)
- "RV.11":	10.173 m ² (t)
- "RV.12":	6.910 m ² (t)

° "Bajo rasante":

La edificabilidad "bajo rasante" autorizada será la resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para cada "parcela" en la presente Ordenanza Particular.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

* "Alineaciones"

- Se ajustarán a lo establecido en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente "Ordenanza Particular".
- En los tramos de fachada a los que se asigna la condición de "alineación obligatoria", la fachada en "planta baja" no podrá sobresalir de la citada "alineación", y, deberá disponerse obligatoriamente sobre ella, al menos en el 70% de su desarrollo en planta. En el resto de la misma podrá retranquearse.

En las "plantas altas", se admitirán "retranqueos" que alcancen hasta el 60% del desarrollo en planta de la fachada, y, "vuelos" de acuerdo con la regulación establecida en cada caso en la "Ordenanza Particular".

- En los tramos de fachada a los que se asigna la condición de "alineación máxima", la superficie de fachada definida tendrá el carácter de envolvente máxima del cuerpo principal de la edificación. A partir de ella podrán disponerse los vuelos autorizados.
- Las plantas "bajo rasante" de las edificaciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de las "parcelas", de acuerdo con lo establecido en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente "Ordenanza Particular".

* Altura de edificación:

- La "altura de edificación" en cada parcela quedará limitada por las condiciones establecidas en el artículo **"2.1.2. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián"** de las presentes "Normas Urbanísticas" y el **"II.3.4.2. Servidumbres Aeronáuticas propuestas por el E.I.A. del P. D. del Aeropuerto de San Sebastián (junio 2010). Detalle Área San Miguel / Anaka"** del Documento "E. Planos" del presente Proyecto, con independencia de las rasantes de apoyo de dicha edificación en la urbanización que, efectivamente se materialicen.
- Asimismo deberá cumplimentar las condiciones establecidas en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente Ordenanza Particular.

* Perfil de edificación:

Se ajustará en cada parcela a lo establecido en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente "Ordenanza Particular".

* Altillos:

Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas en el punto 8 del "Artículo 3.3.4.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados)" del "Documento D. Normas Urbanísticas" del vigente P.G.O.U.

La superficie de altillos no se computará a los efectos del cálculo del perfil de la edificación ni del aprovechamiento edificatorio autorizado.

* Cubiertas

- Pendiente máxima: **<8% (A partir del límite del vuelo autorizado)**
- Los elementos auxiliares autorizados que se dispongan sobre ellas no podrán sobrepasar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con lo establecido en el artículo **"2.1.3"** del presente Documento.

* Vuelos:

- Disposición general: **Según apartado "5. Gráficos"**
- Fondo máximo: **1,50 m. (A partir de las alineaciones obligatorias o máximas establecidas)**

- Vuelos abiertos
(Condiciones dimensionales mínimas): No se autorizarán balcones en vuelo o terrazas abiertas en las que el espacio libre disponible –*excluidos cierres y barandillas*– no permita inscribir un círculo de 1,80 m Ø mínimo.
- Frente máximo:
 - Total (Cerrados+abiertos): 100% frente fachada.
 - Cerrados: 40% frente fachada.

* Porches y otros espacios sometidos a servidumbre de "uso público":

Se dispondrán porches en las parcelas en las que se establece esa determinación, en el apartado "5. Gráficos" de la presente Ordenanza. A partir de la disposición indicativa establecida, su diseño se ajustará definitivamente en el proyecto de edificación correspondiente.

* Cierres de terrazas de planta baja hacia las vías públicas (Altura máxima):

- Elementos de obra: 0,80 m. (Respecto a la rasante de la terraza)
- Elementos no macizos
–*mallas metálicas, vallas y similares*–: 1.40 m. adicionales

4. Condiciones de "uso" y "dominio":

* Condiciones generales

La implantación de usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas "RV. (3º Grado)" se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física establecidas para cada una de ellas en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular" en el marco de regulación establecido para dicha implantación por las "Normas Urbanísticas" del Plan General.

Sin embargo, la disposición detallada en planta de los diferentes usos, así como la de los módulos de edificación –*distribución de medianeras, núcleos de escaleras, y portales*– reflejada en dicha documentación gráfica", posee un carácter ilustrativo e indicativo, y, podrá reajustarse por los "proyectos de edificación" correspondientes.

* Régimen de promoción:

- "RV.1":..... Protección Oficial
- "RV.2":..... Protección Oficial
- "RV.3":..... Protección Oficial
- "RV.4.a":..... Protección Oficial
- "RV.4.b":..... Promoción Libre (*Realojos. Los excedentes se deberán promover en régimen de P.O.*)
- "RV.5":..... Protección Oficial
- "RV.6":..... Protección Oficial
- "RV.7":..... Protección Oficial
- "RV.8":..... Promoción Libre
- "RV.9":..... Promoción Libre
- "RV.10":..... Promoción Libre
- "RV.11":..... Promoción Libre
- "RV.12":..... Promoción Libre

* Edificabilidad urbanística:

- "RV.1":
 - V.P.O.:..... 2.890 m²(t)
- "RV.2":
 - V.P.O.:..... 3.315 m²(t)
- "RV.3":
 - V.P.O.:..... 15.385 m²(t)
 - Comercial:..... 220 m²(t)
- "RV.4.a":
 - V.P.O.:..... 13.345 m²(t)
 - Comercial:..... 1.185 m²(t)

- "RV.4.b":
 - Realojos (V.L.): 3.302 m²(t)
 - Comercial: 649 m²(t)
 - "RV.5":
 - V.P.O.: 18.360 m²(t)
 - Comercial: 1.353 m²(t)
 - "RV.6":
 - V.P.O.: 19.635 m²(t)
 - Comercial: 1.259 m²(t)
 - "RV.7":
 - V.L.: 1.275 m²(t)
 - "RV.8":
 - V.L.: 3.060 m²(t)
 - Comercial: 900 m²(t)
 - "RV.9":
 - V.L.: 3.060 m²(t)
 - Comercial: 900 m²(t)
 - "RV.10":
 - V.L.: 4.080 m²(t)
 - Comercial: 642 m²(t)
 - "RV.11":
 - V.L.: 8.160 m²(t)
 - Comercial: 2.013 m²(t)
 - "RV.12":
 - V.L.: 5.695 m²(t)
 - Comercial: 1.215 m²(t)
- * Número de viviendas máximo:
- "RV.1": 34
 - "RV.2": 39
 - "RV.3": 181
 - "RV.4.a": 157
 - "RV.4.b" (Realojos): 59
 - "RV.5": 216
 - "RV.6": 231
 - "RV.7": 15
 - "RV.8": 36
 - "RV.9": 36
 - "RV.10": 48
 - "RV.11": 96
 - "RV.12": 67

* Locales comerciales:

Dentro de las limitaciones de edificabilidad establecidas para cada parcela en los apartados precedentes, los "locales comerciales" –los portales se incluirán, asimismo, en la superficie asignada a los mismos– podrán ocupar la totalidad de los espacios así calificados en la documentación gráfica del apartado "5. Gráficos" de la presente Ordenanza Particular.

En ellos el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de usos comerciales de categoría "4ª". La misma quedará condicionada a la presentación de un estudio específico de las soluciones de "carga y descarga" desde los sótanos de la propia parcela o desde la vía pública, y, de la dotación de aparcamiento disponible, cuya adecuación y suficiencia, el Ayuntamiento valorará para resolver dicha autorización.

* Equipamiento comunitario (Plantas bajas)

- "RV.3": 1.118 m²(t)
- "RV.12": 590 m²(t)

* Plazas de garaje (Dotación mínima)

- Vivienda:
 - V.P.O. 1,2 plz./viv
 - V.P.L. 2,0 plz./viv
- Esta exigencia se reduce a 1,5 plz./viv. en el caso de las parcelas "RV.8", "RV.9" y "RV.12".

- Edificabilidad destinada a otros usos autorizados: 1,5 plz./100 m²(t)

* Servidumbres

Las "parcelas edificables" "RV" quedarán sometidas a las "servidumbres de uso público" – *acceso peatonal y de vehículos de emergencia en áreas no edificadas sobre rasante y acceso peatonal en porches*– que se definen en cada caso en el apartado "5. Gráficos" de la presente Ordenanza Particular.

Asimismo, quedarán sometidas a las servidumbres *-a favor de las "parcelas" colindantes-* que resulten necesarias para el acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes previstos en las mismas. Las citadas "servidumbres" se establecerán en el "proyecto de reparcelación", o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de la "licencia de primera utilización" de las edificaciones, previa inscripción registral en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

Se deberá formalizar un reglamento de uso, limpieza, y, conservación, de los espacios afectados por la servidumbre, el cual se inscribirá como anejo en las citadas escrituras de propiedad.

5. Gráficos:

"RV.1":

- | | |
|-----------------------------|-------|
| 1. Plantas | 1/750 |
| 2. Alzados y secciones..... | 1/500 |

"RV.2":

- | | |
|-----------------------------|-------|
| 1. Plantas | 1/750 |
| 2. Alzados y secciones..... | 1/500 |

"RV.3":

- | | |
|-----------------------------|-------|
| 1. Plantas | 1/750 |
| 2. Alzados y secciones..... | 1/500 |

"RV.4":

- | | |
|------------------------------------|-------|
| 1. Sótanos -1 y -2..... | 1/750 |
| 2. Plantas baja y primera | 1/750 |
| 3. Plantas segunda y tercera | 1/750 |
| 4. Alzados | 1/500 |
| 5. Secciones..... | 1/500 |

"RV.5":

- | | |
|------------------------------------|-------|
| 1. Sótanos -1 y -2..... | 1/750 |
| 2. Plantas baja y primera | 1/750 |
| 3. Plantas segunda y tercera | 1/750 |
| 4. Alzados | 1/500 |
| 5. Secciones..... | 1/500 |

"RV.6":

- | | |
|------------------------------------|-------|
| 1. Sótanos -1 y -2..... | 1/750 |
| 2. Planta baja | 1/750 |
| 3. Plantas primera y segunda | 1/750 |
| 4. Plantas tercera y cuarta | 1/750 |
| 5. Alzados | 1/500 |
| 6. Secciones..... | 1/500 |

"RV.7":

- | | |
|------------------------------------|-------|
| 1. Sótanos -1 y -2..... | 1/750 |
| 2. Planta baja | 1/750 |
| 3. Plantas primera y segunda | 1/750 |
| 4. Plantas tercera y cuarta | 1/750 |
| 5. Alzados | 1/500 |
| 6. Secciones..... | 1/500 |

RV.8":

- | | |
|-----------------------------|-------|
| 1. Plantas | 1/750 |
| 2. Alzados y secciones..... | 1/500 |

"RV.9":

1. Plantas	1/750
2. Alzados	1/500
3. Secciones.....	1/500

"RV.10":

1. Sótanos -1 y -2 y planta baja	1/750
2. Plantas primera y segunda	1/750
3. Alzados	1/500
4. Secciones.....	1/500

"RV.11":

1. Sótanos -1 y -2 y planta baja	1/750
2. Plantas primera, segunda y tercera	1/750
3. Alzados	1/500
4. Secciones.....	1/500

"RV.12":

1. Sótanos -1 y -2, y, plantas baja y primera	1/750
2. Plantas segunda a sexta	1/750
3. Alzados	1/500
4. Secciones.....	1/500

6. Condiciones de ejecución

El coste de la urbanización superficial de las áreas de las parcelas **"RV"** destinadas a espacios libres de uso y dominio públicos y de las áreas de las mismas sometidas a servidumbre de uso público se imputará a la unidad de ejecución "San Miguel / Anaka".

Los costes generales de urbanización se definirán inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Ámbito "I", concretándose las disposiciones constructivas de detalle en los proyectos de edificación correspondientes, en coordinación con aquel.

The image displays four architectural floor plans for a building project, arranged in a 2x2 grid. Each plan shows a rectangular building footprint with internal room divisions and structural elements.

- Sotano -2 (Top Left):** Shows a rectangular area with a width of 70.00 and a depth of 21.00. It contains three vertical rectangular structures, likely elevators or stairs, and is filled with a blue dotted pattern.
- Sotano -1 (Top Right):** Similar to Sotano -2, it shows a rectangular area with a width of 70.00 and a depth of 21.00, containing three vertical rectangular structures and filled with a blue dotted pattern.
- Planta Baja (Middle Right):** Shows a more complex layout with multiple rooms and corridors. It includes a large rectangular area with a width of 70.00 and a depth of 16.00, filled with a blue dotted pattern. The plan also shows various rooms, corridors, and structural elements, with dimensions and room numbers (e.g., 6.78, 6.45, 6.82, 6.88, 6.41, 6.54, 6.25, 7.01, 7.18, 8.00, 7.00) indicated.
- Planta Primera (Bottom Left):** Shows a rectangular area with a width of 70.00 and a depth of 16.00, filled with a blue dotted pattern. It includes various rooms, corridors, and structural elements, with dimensions and room numbers (e.g., 6.78, 6.45, 6.82, 6.88, 6.41, 6.54, 6.25, 7.01, 7.18, 8.00, 7.00) indicated. The plan also shows a curved area on the left side with dimensions 10.91, 10.37, 10.70, and 11.42.
- Planta Segunda (Bottom Right):** Shows a rectangular area with a width of 70.00 and a depth of 16.00, filled with a blue dotted pattern. It includes various rooms, corridors, and structural elements, with dimensions and room numbers (e.g., 6.78, 6.45, 6.82, 6.88, 6.41, 6.54, 6.25, 7.01, 7.18, 8.00, 7.00) indicated. The plan also shows a curved area on the left side with dimensions 10.91, 10.37, 10.70, and 11.42.

The drawings are labeled with their respective floor names: **Sotano -2**, **Sotano -1**, **Planta Baja**, **Planta Primera**, and **Planta Segunda**. The text "Ultima Planta (Referencia Aplicación de Servidumbres Aeronáuticas)" is visible in the bottom right corner.

Parcela edificable

Vivienda

Alineación obligatoria

Terciario

Alineación máxima

Terraza (Uso privativo)

Vuelos autorizados

Garaje o usos auxiliares

Alineación máxima en áticos

Equipamiento comunitario

Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)

Rampa de acceso a garajes

Porche (Uso público)

Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

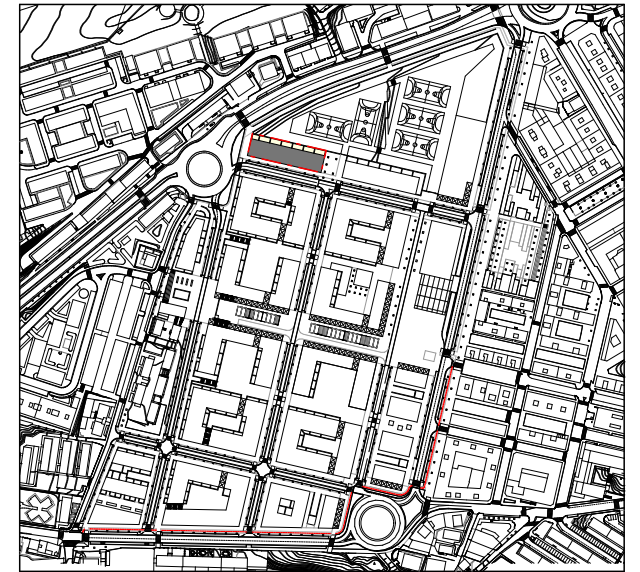
Áreas descubiertas de uso público

Niveles de la rasante actual que se consolidan

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

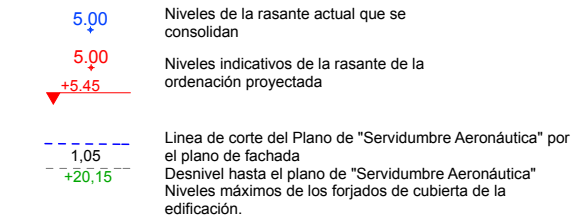
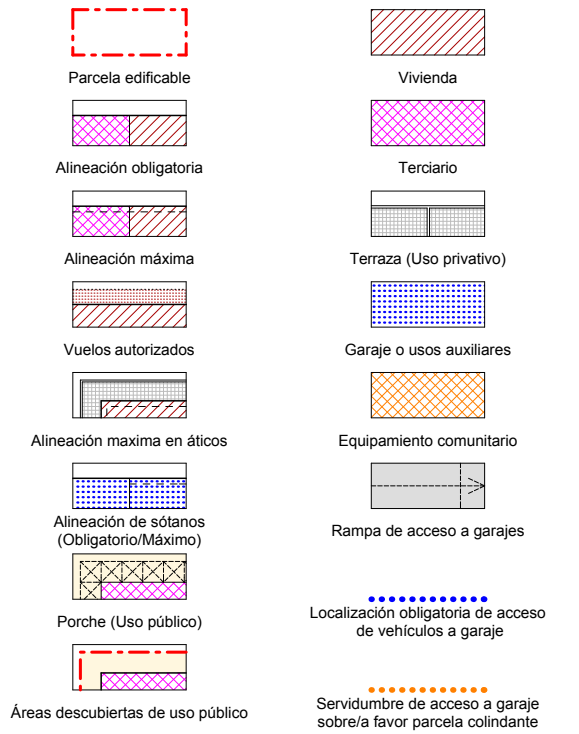
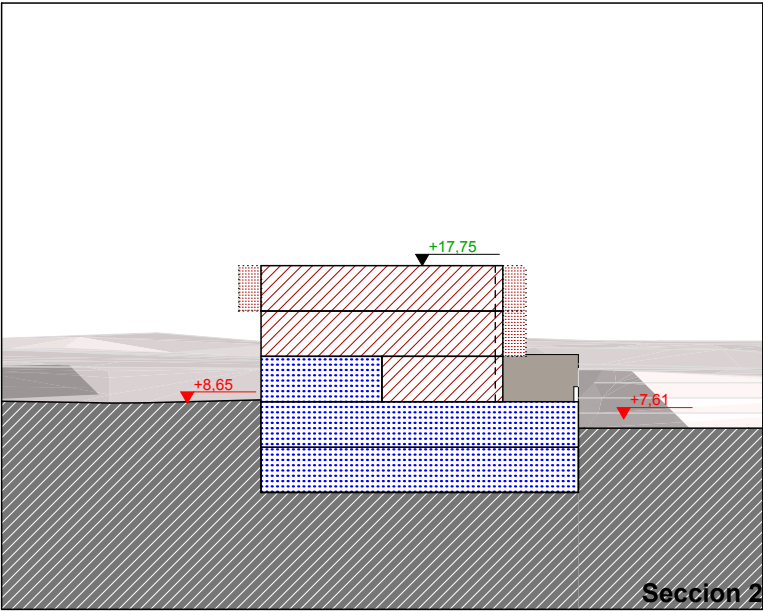
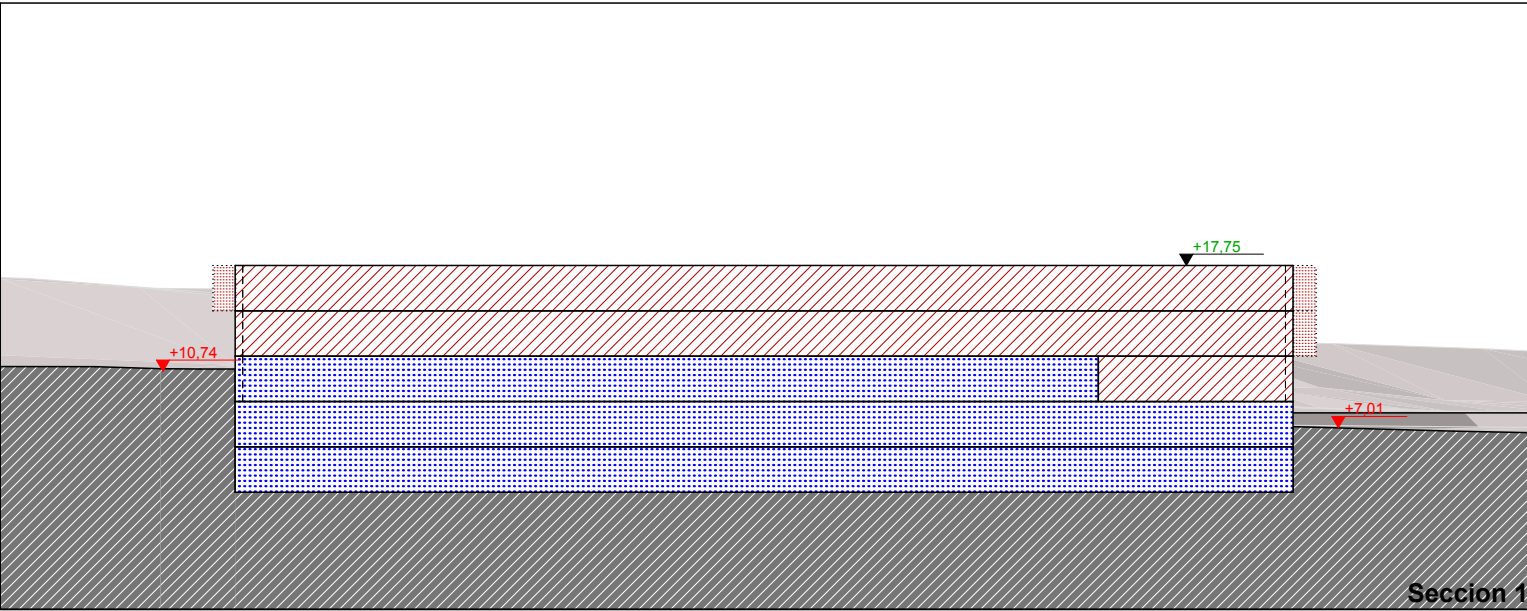
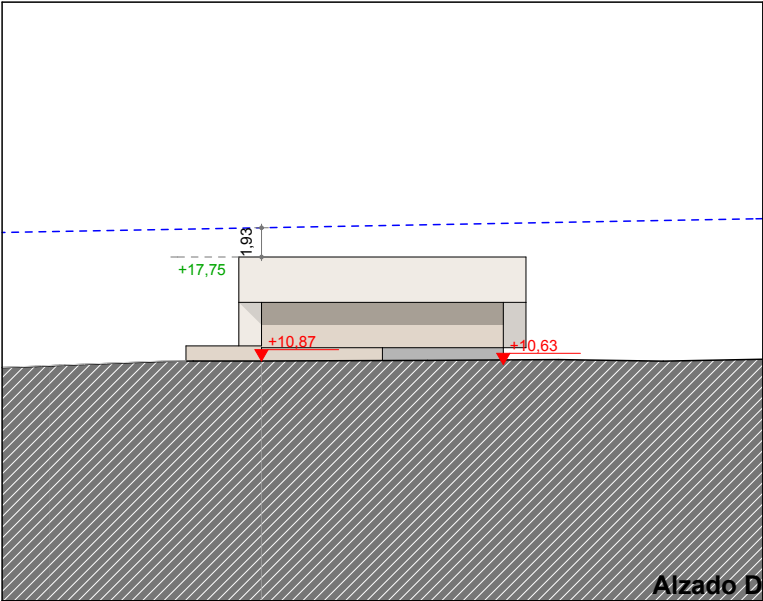
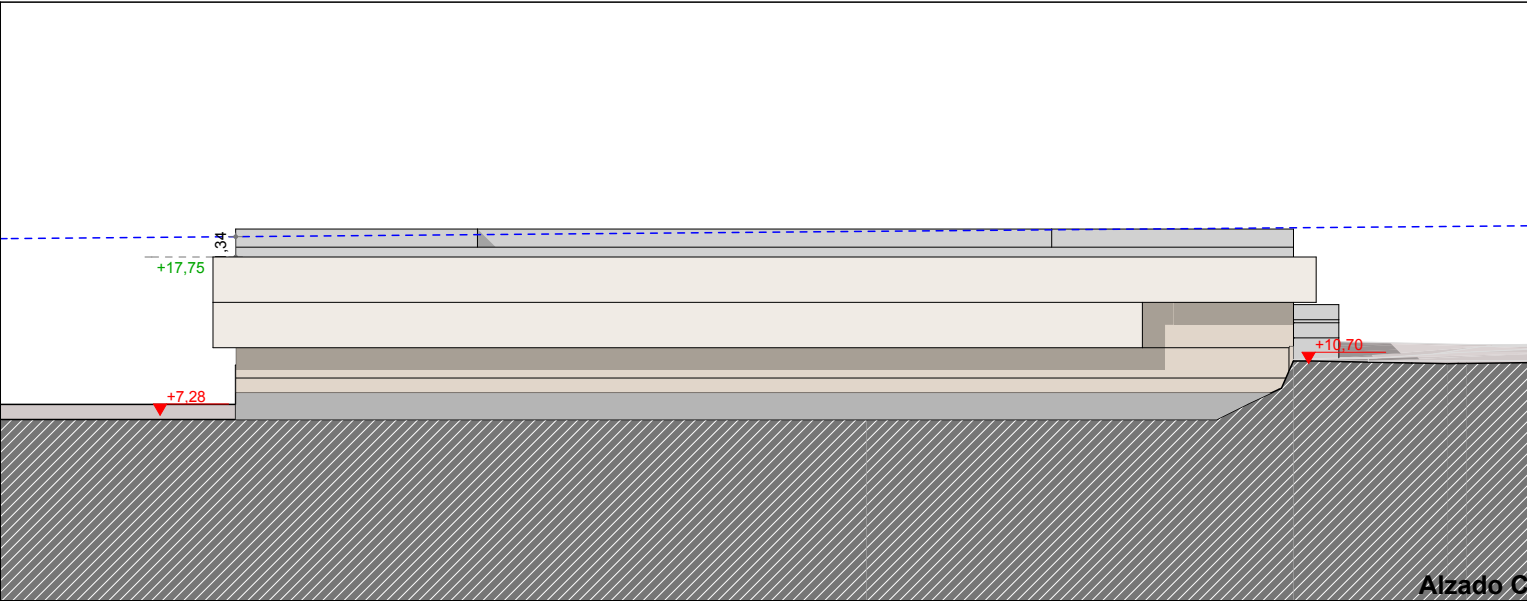
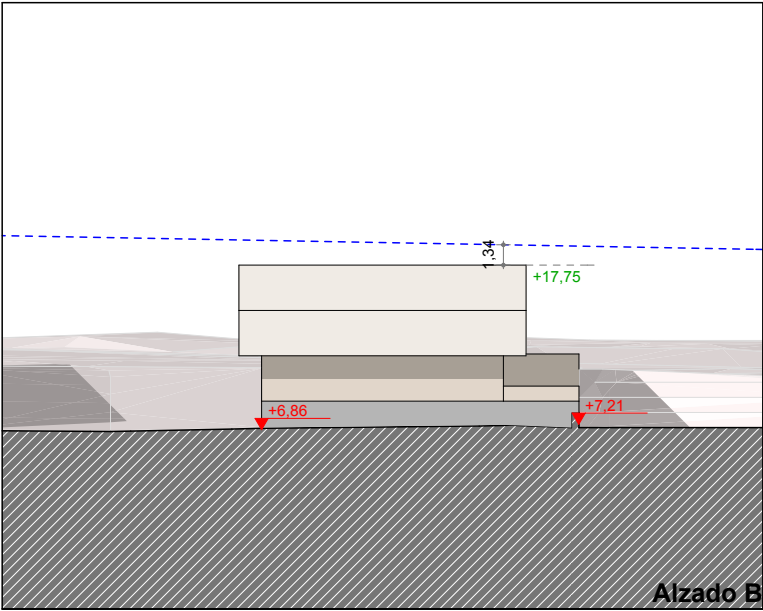
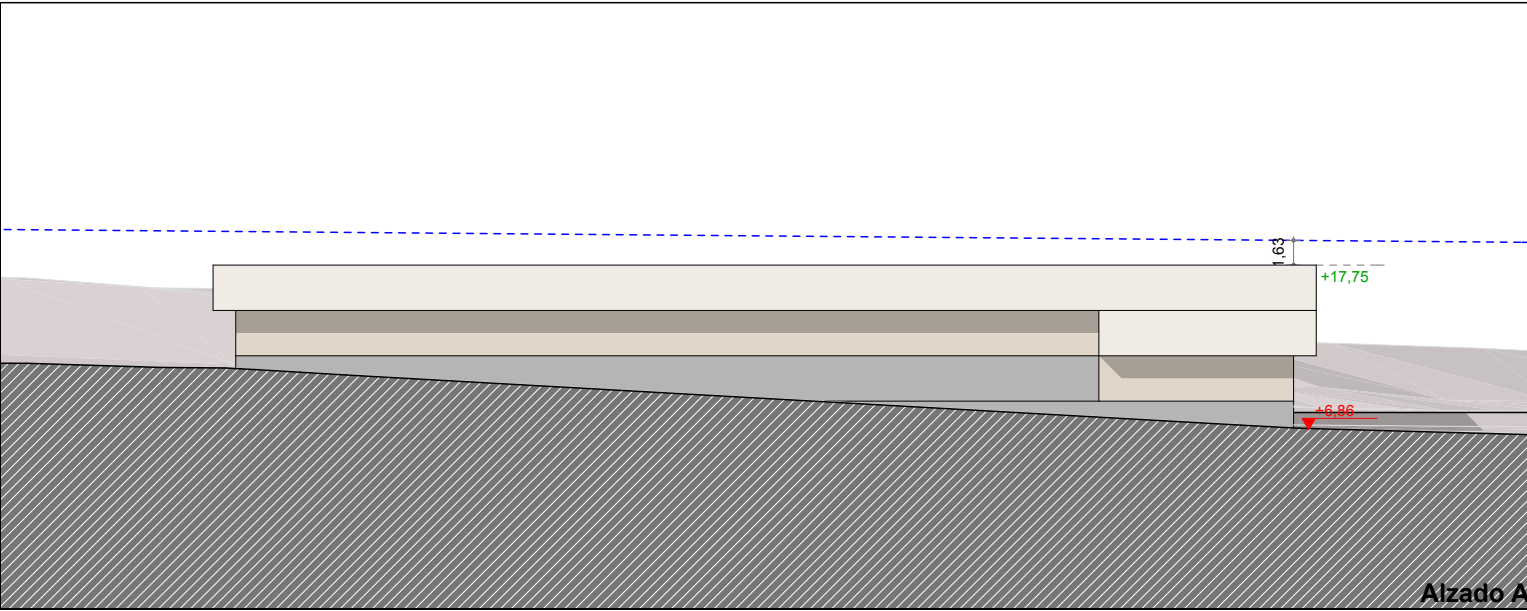
NOTA: La disposición de módulos de edificación *-longitud del frente edificable y nº de los mismos-* y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



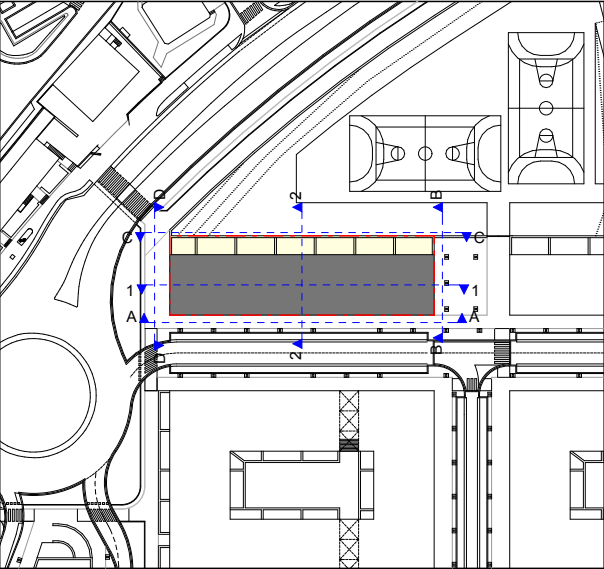
1. Plantas

1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

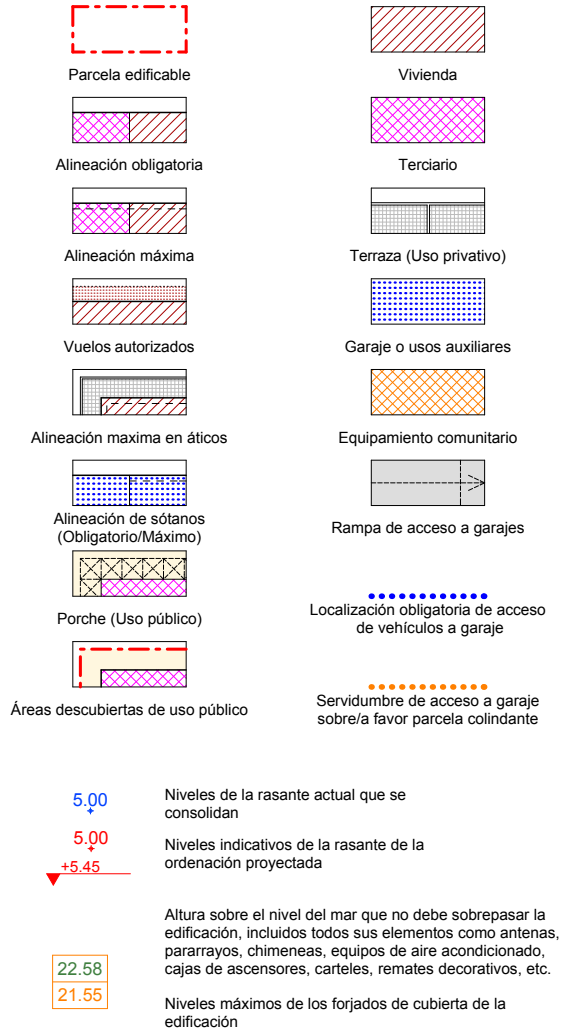
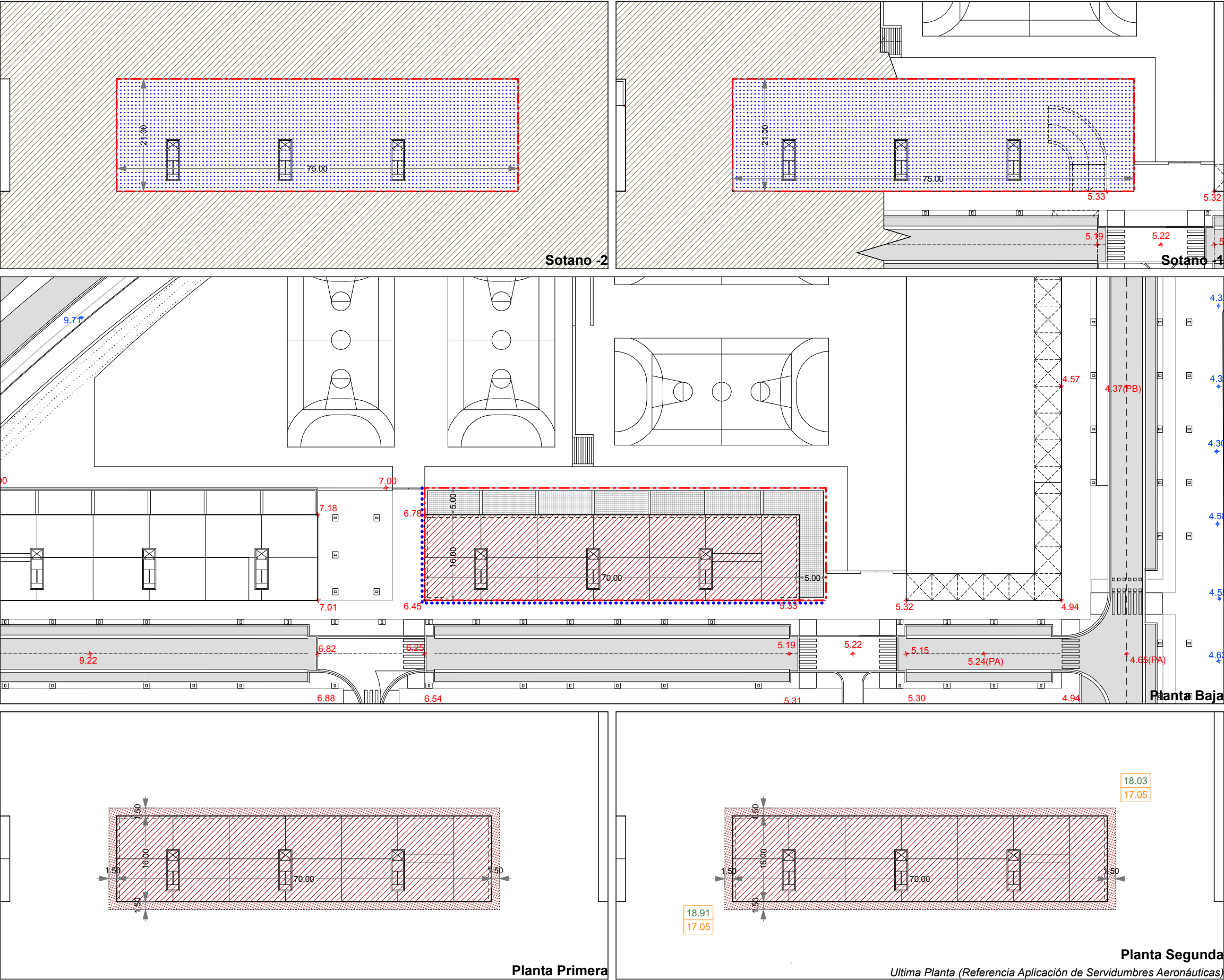


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

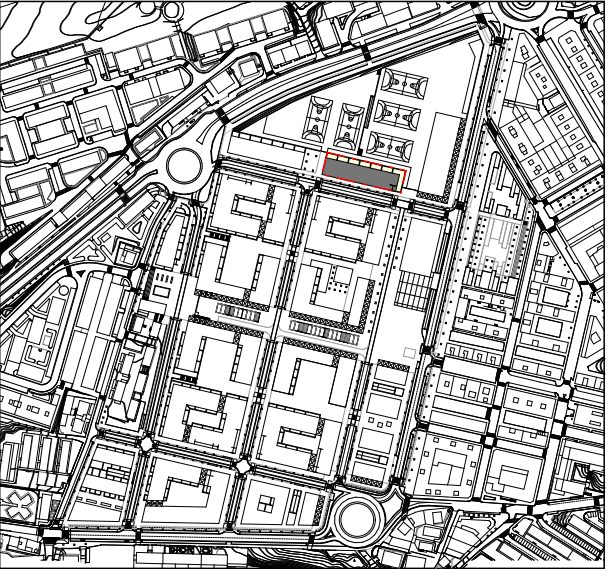


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.1"
2. Alzados y secciones
Escala:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

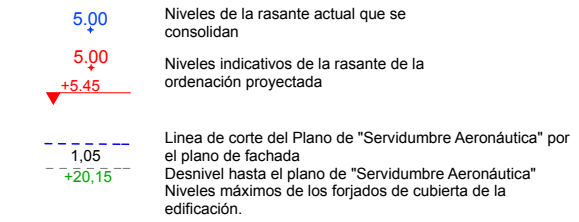
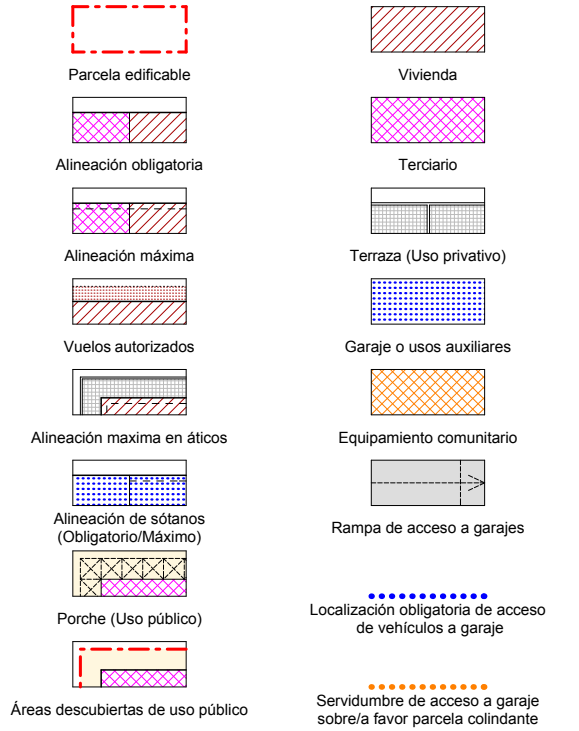
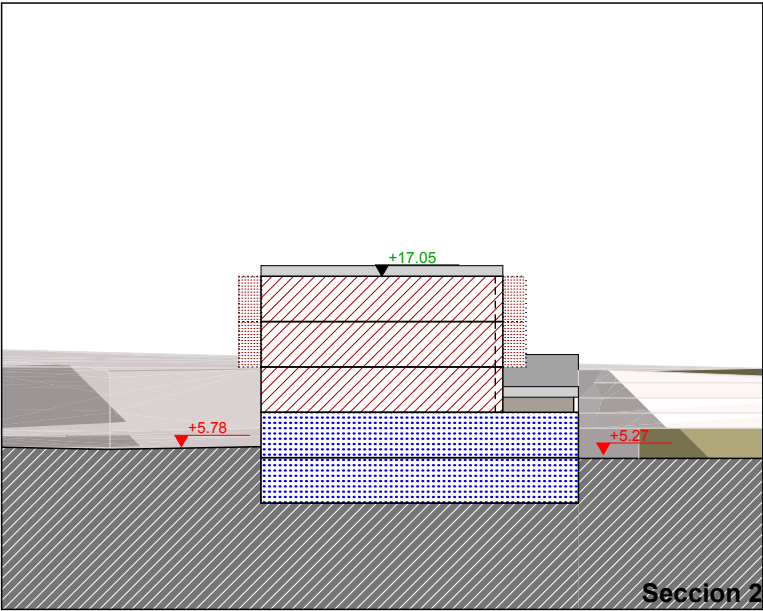
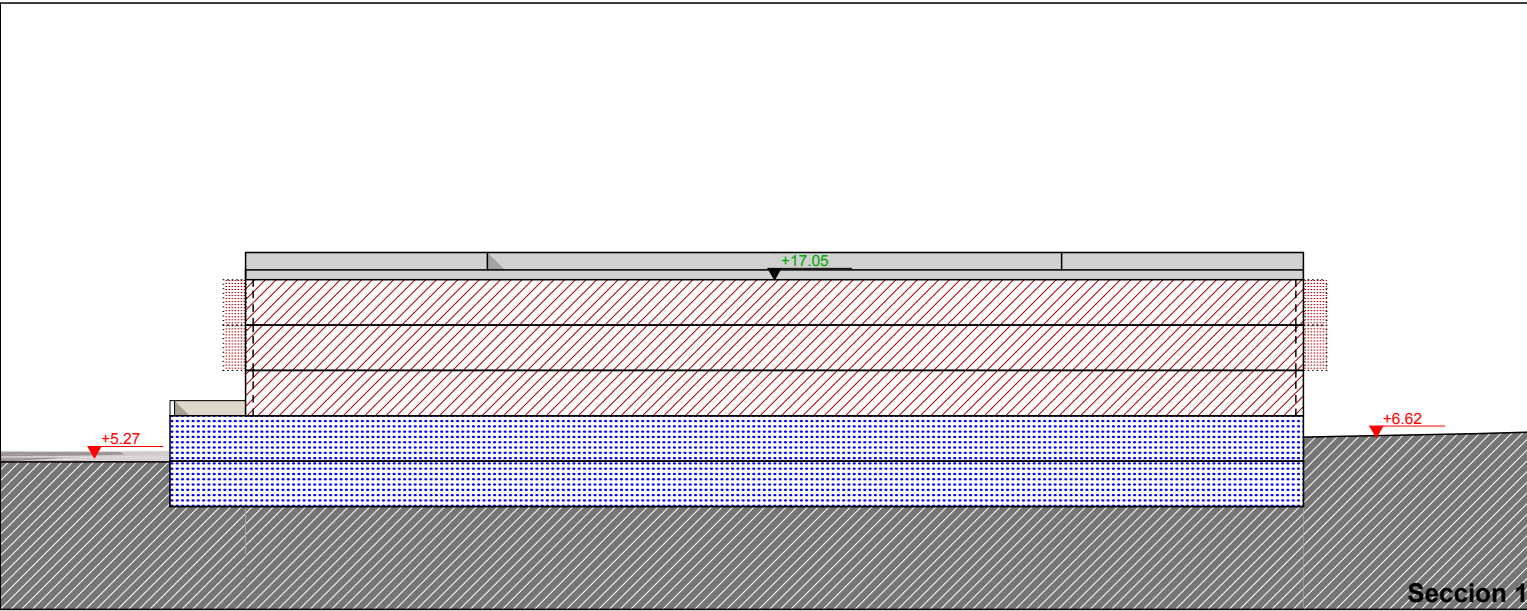
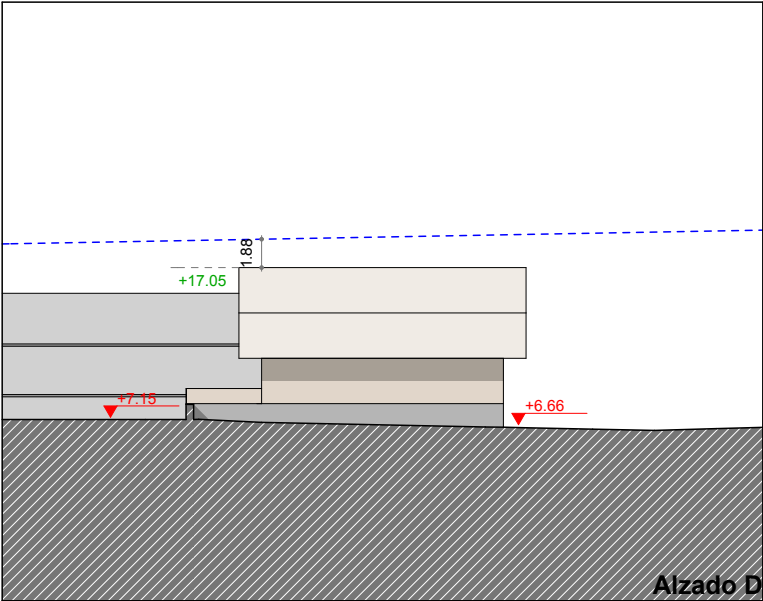
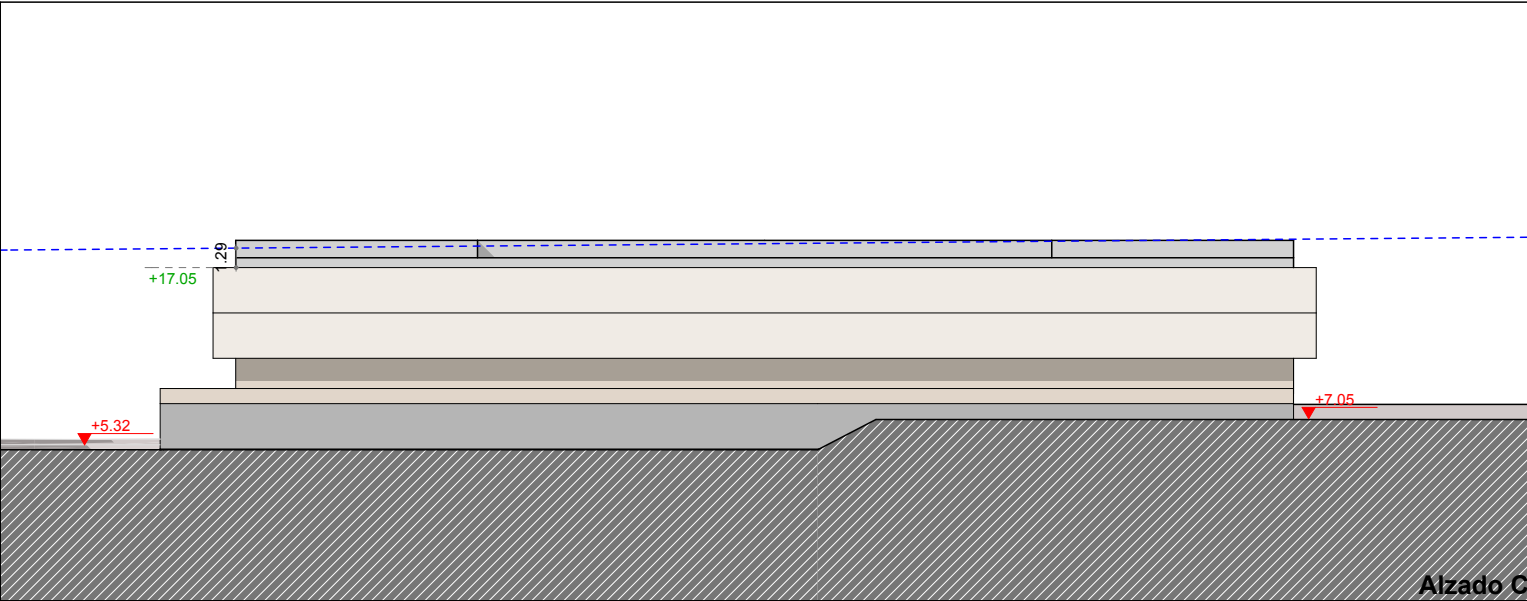
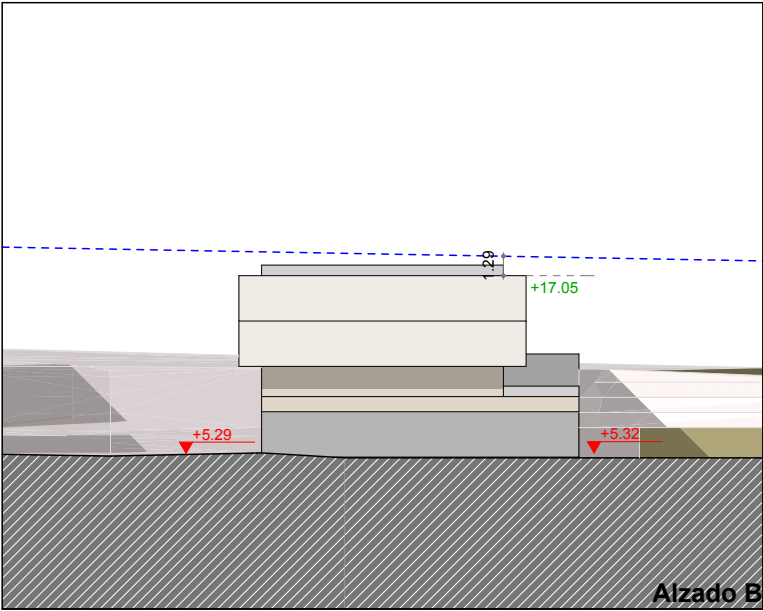
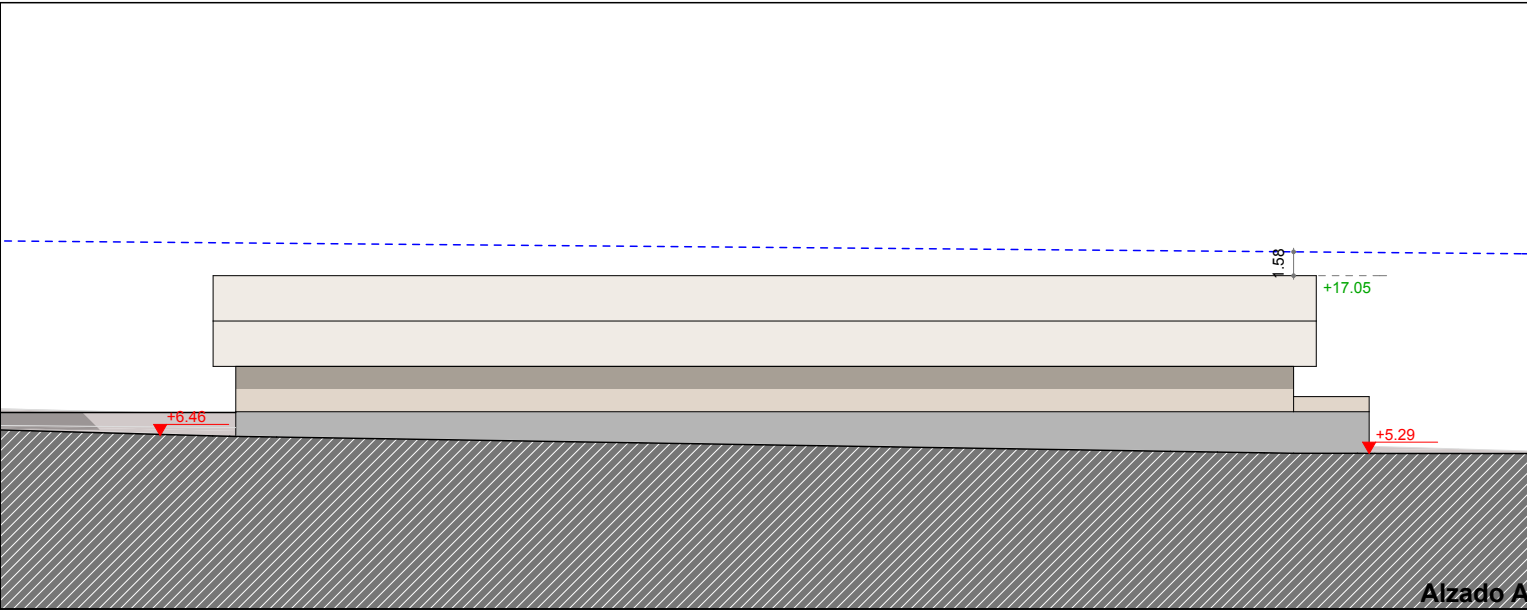


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

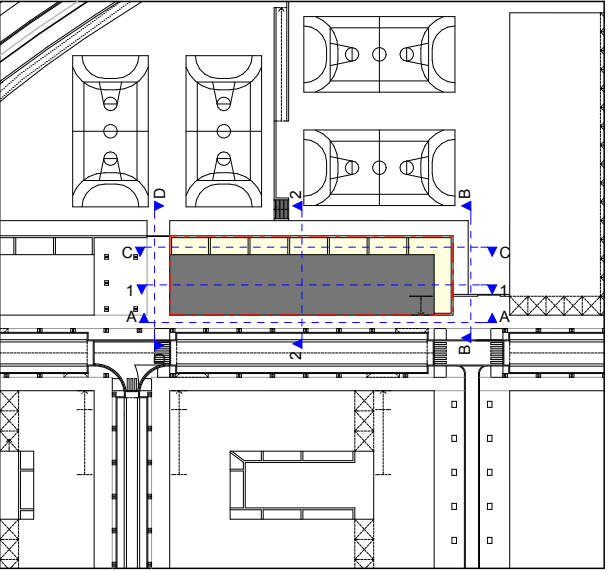


Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.2"
1. Plantas
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

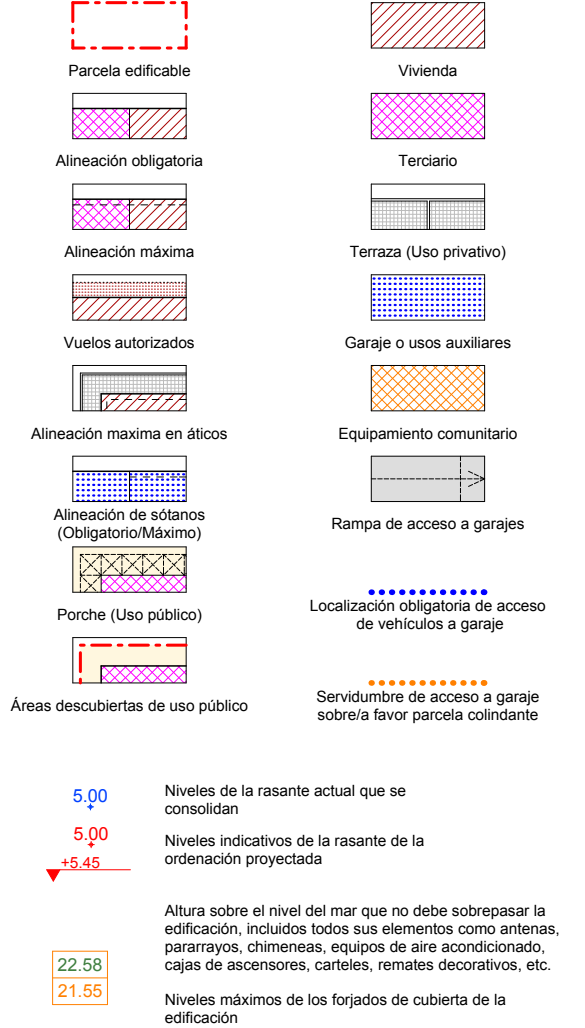


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

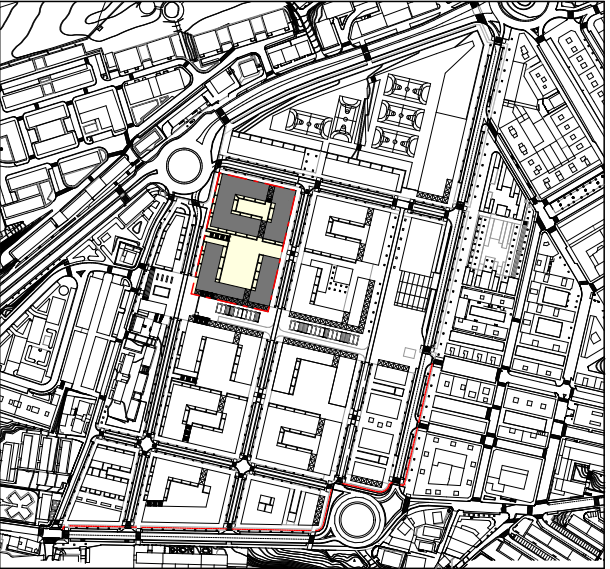


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.2"
2. Alzados y secciones
Escalas:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

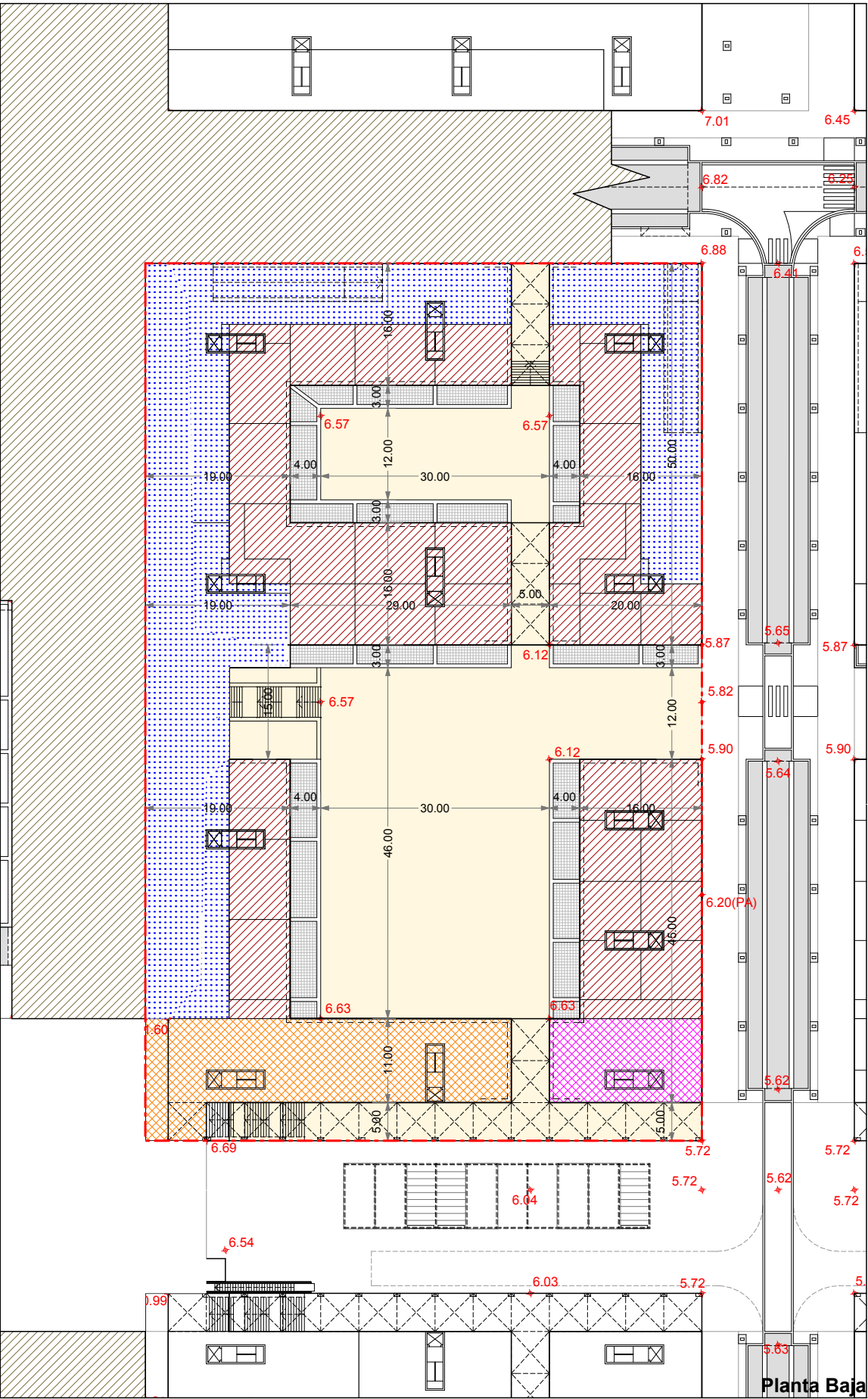


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

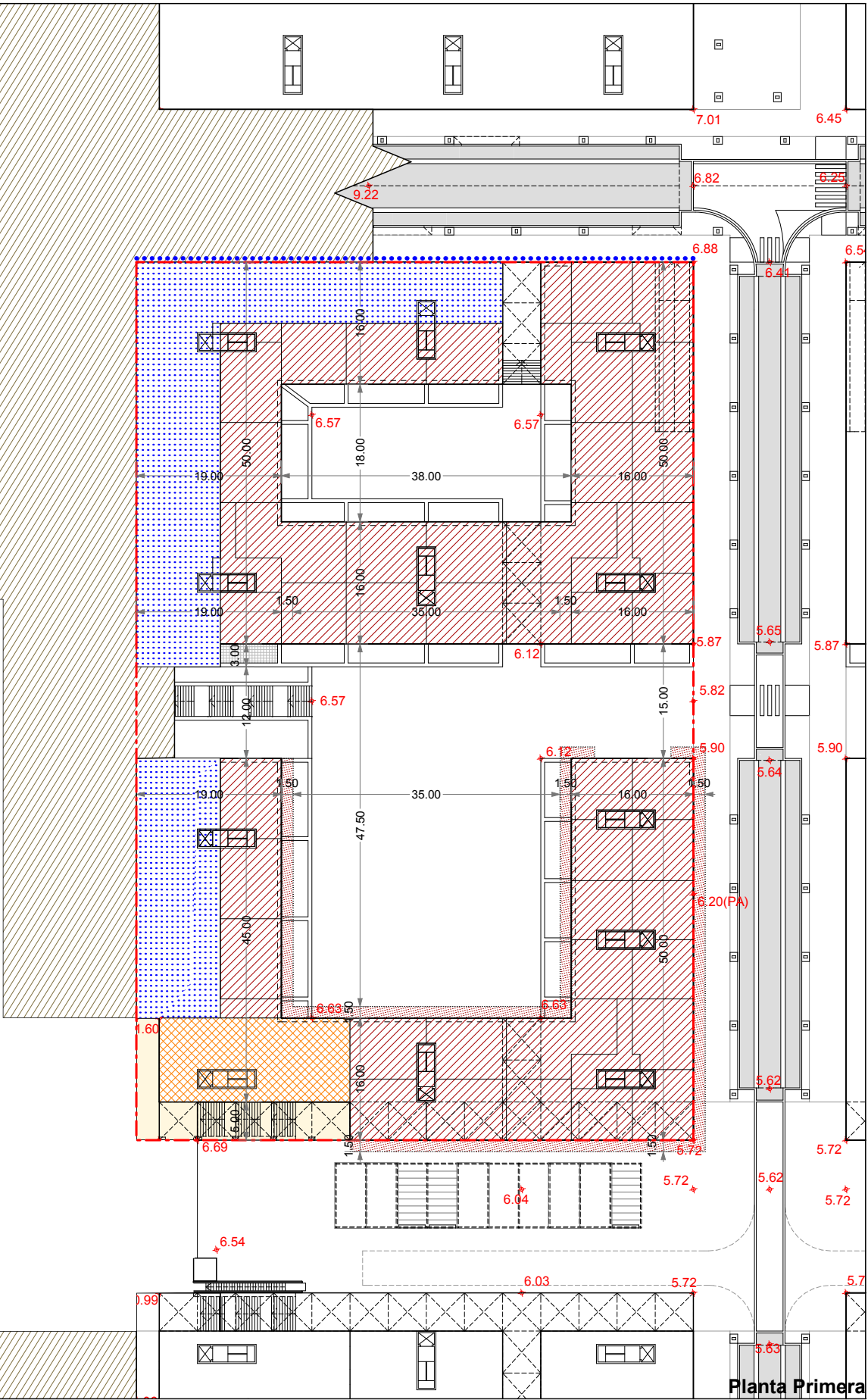


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.3"
1. Sotanos -1 y -2
Escalas:
1:750

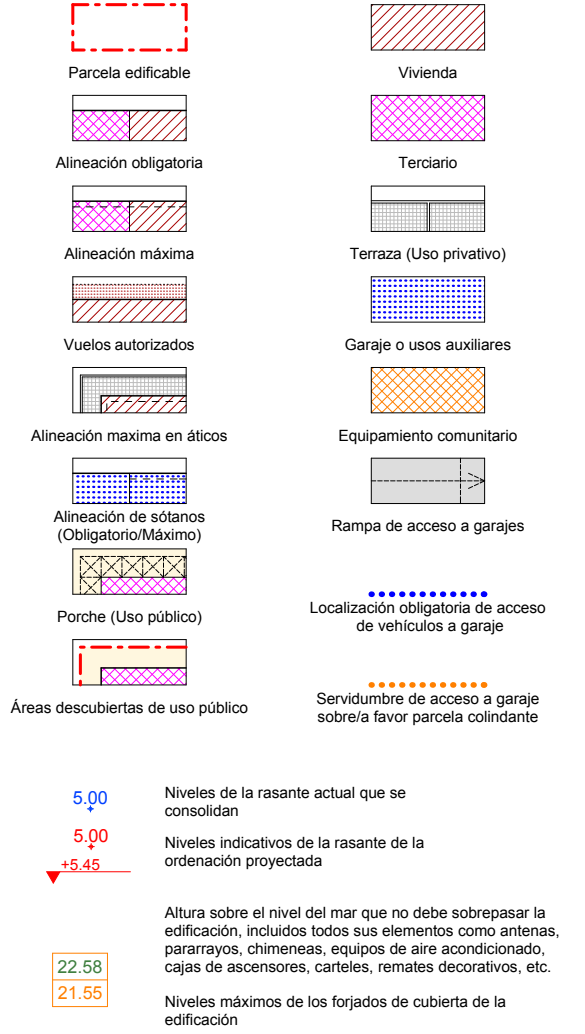
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



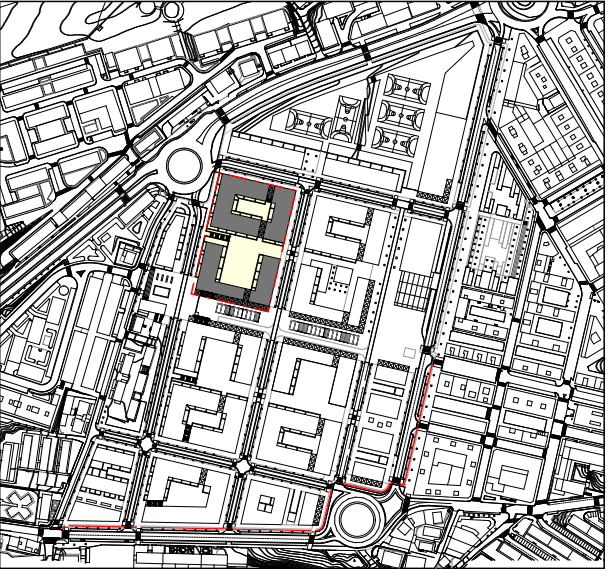
Planta Baja



Planta Primera

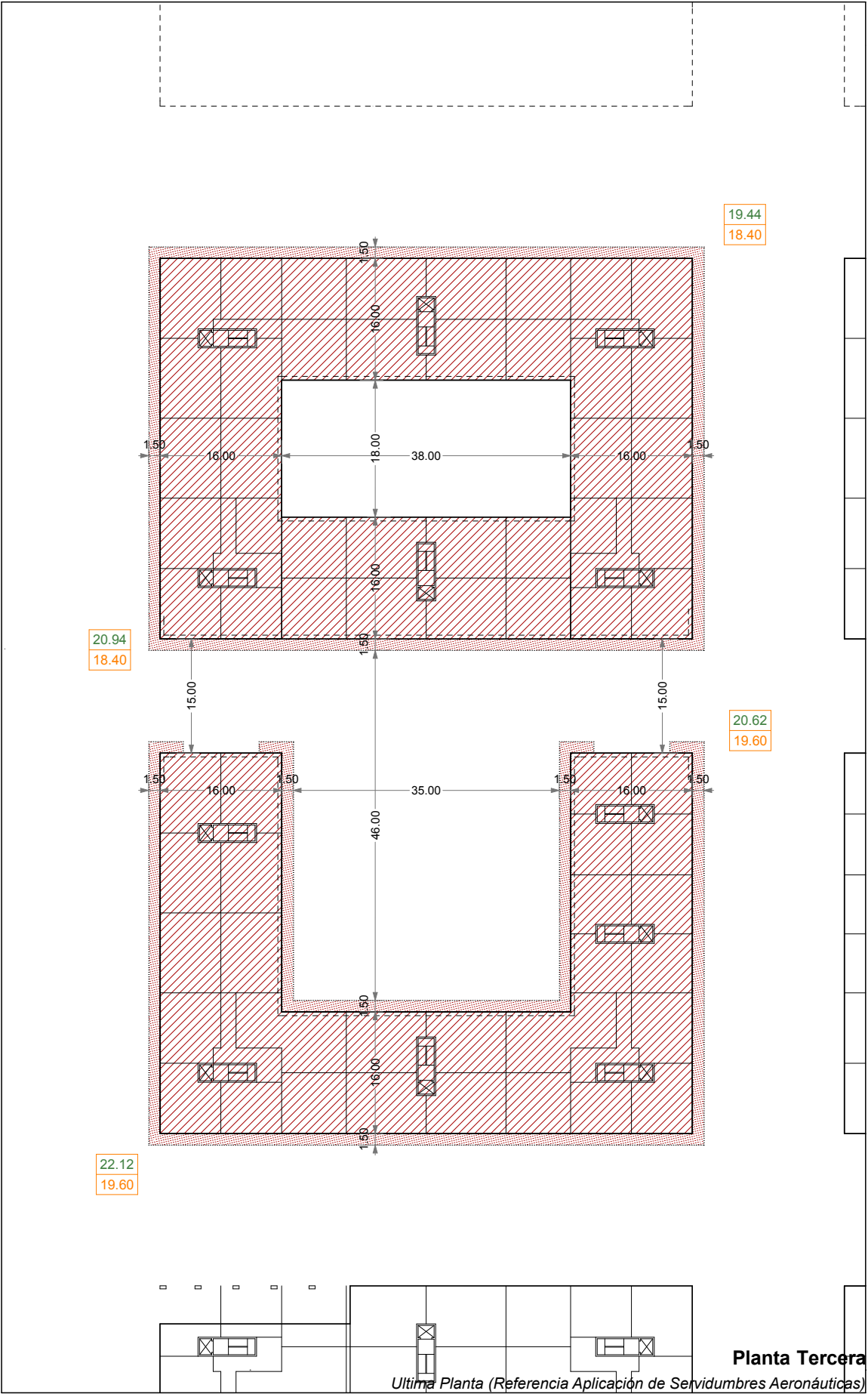
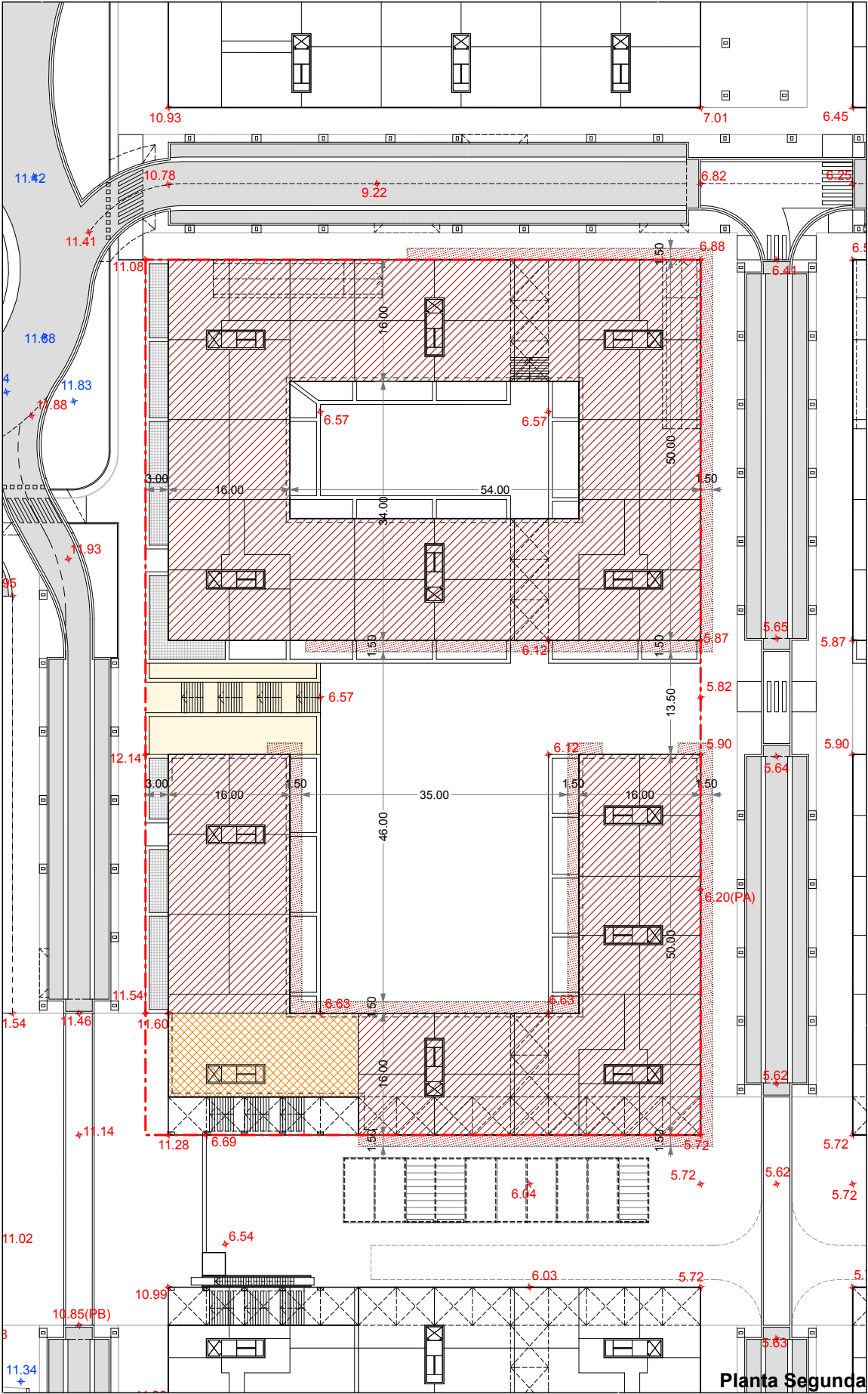


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.3"
2. Plantas baja y primera
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Parcela edificable

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Vuelos autorizados

Alineación máxima en áticos

Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)

Porche (Uso público)

Áreas descubiertas de uso público

Vivienda

Terciario

Terraza (Uso privativo)

Garaje o usos auxiliares

Equipamiento comunitario

Rampa de acceso a garajes

Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

5.00

Niveles de la rasante actual que se consolidan

5.00

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

22.58

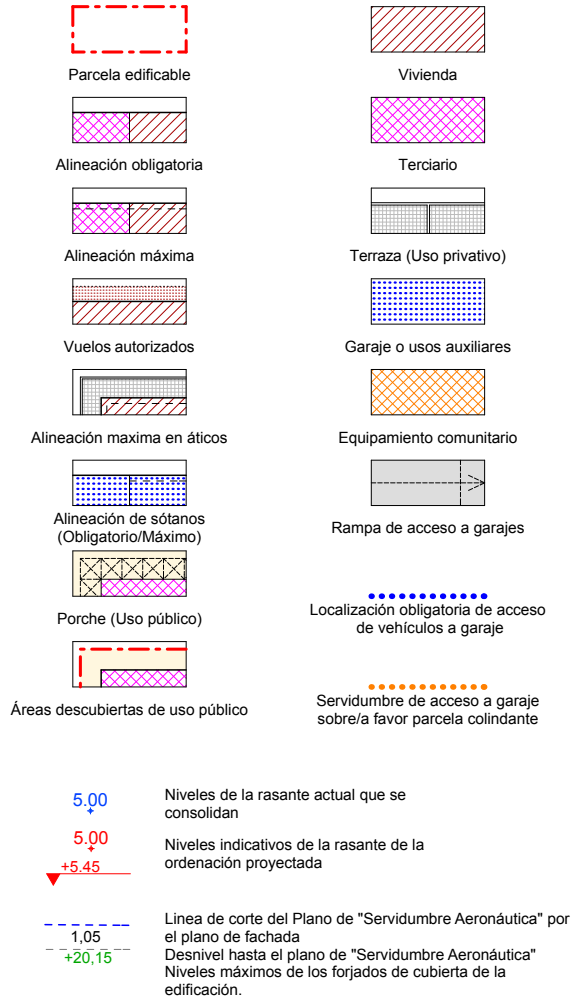
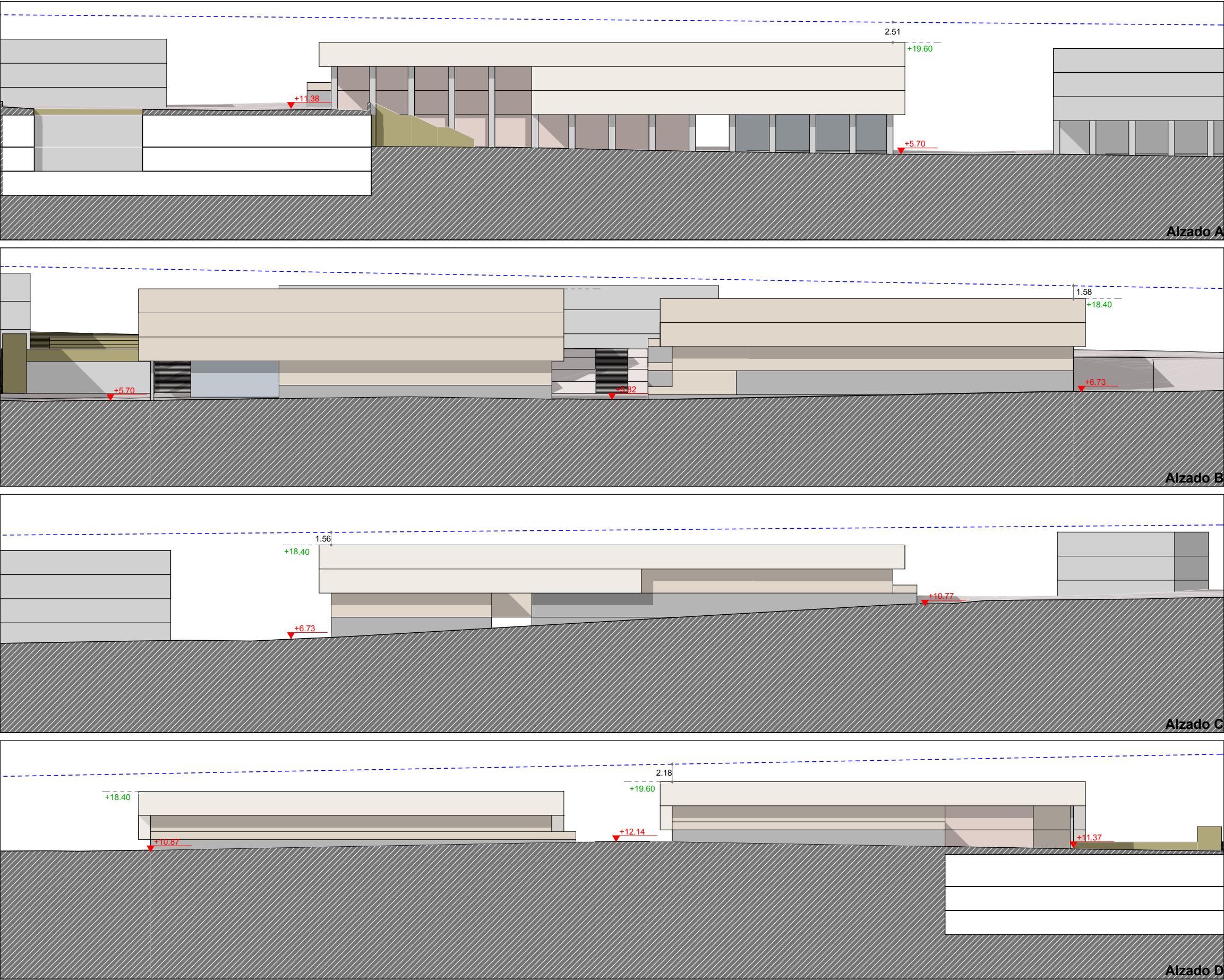
21.55

Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

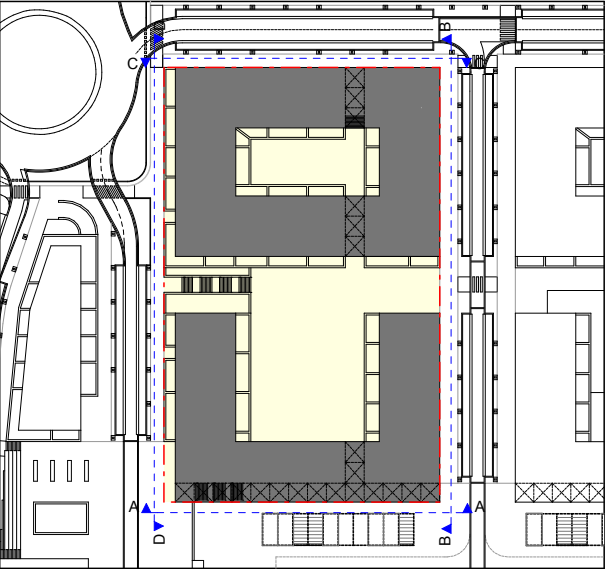
Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación

NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

DOCUMENTO “B. NORMAS URBANISTICAS”

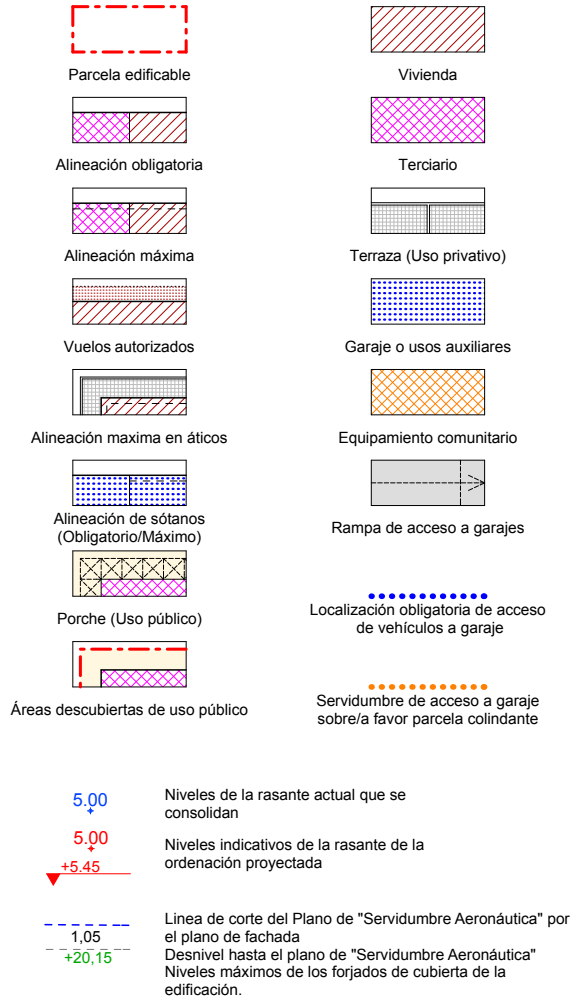
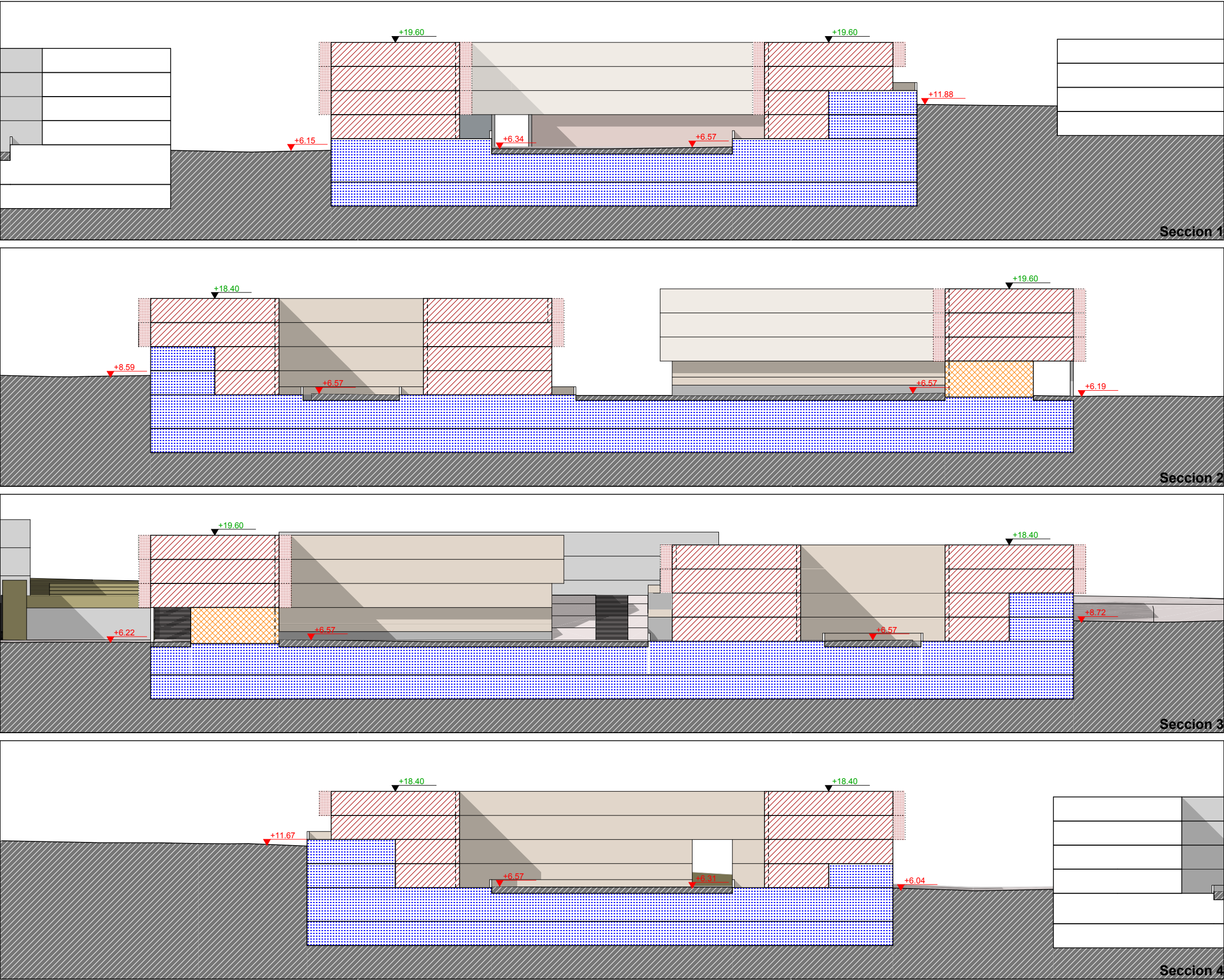


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

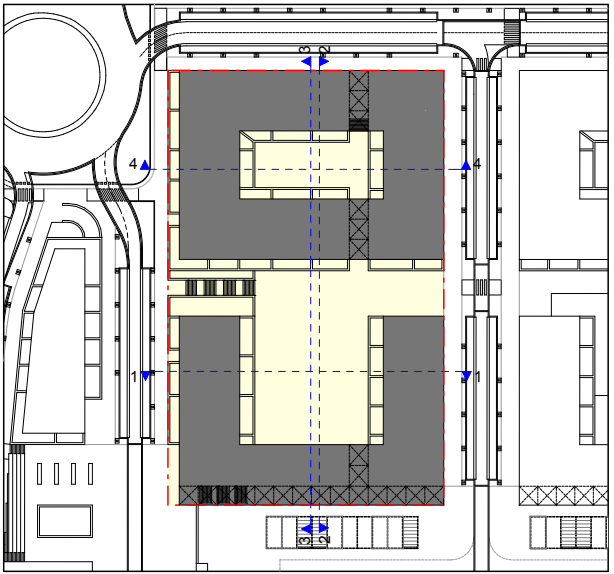


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.3"
4. Alzados
Escala:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

5.Graficos

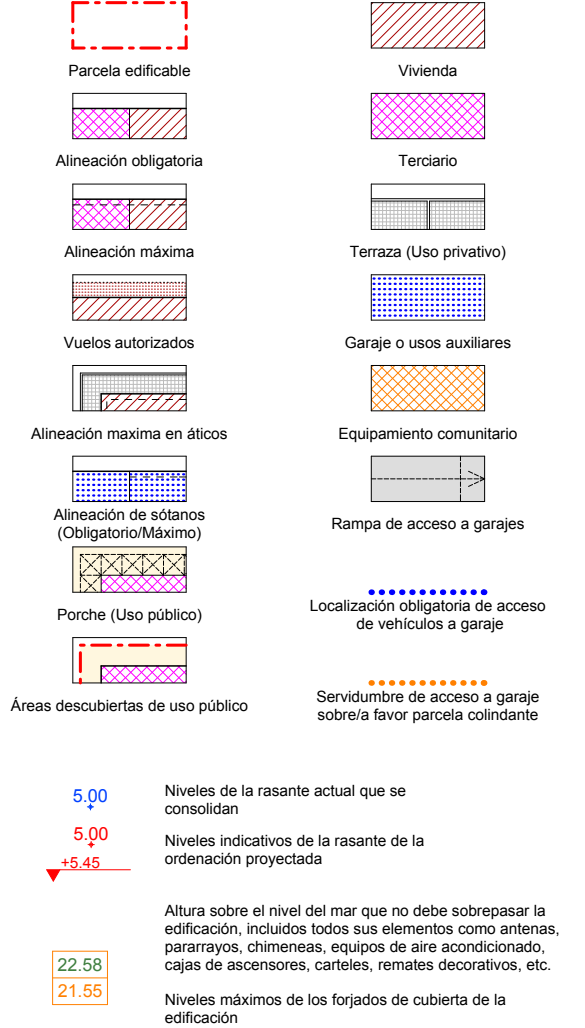
PARCELA "RV.3"

5. Secciones

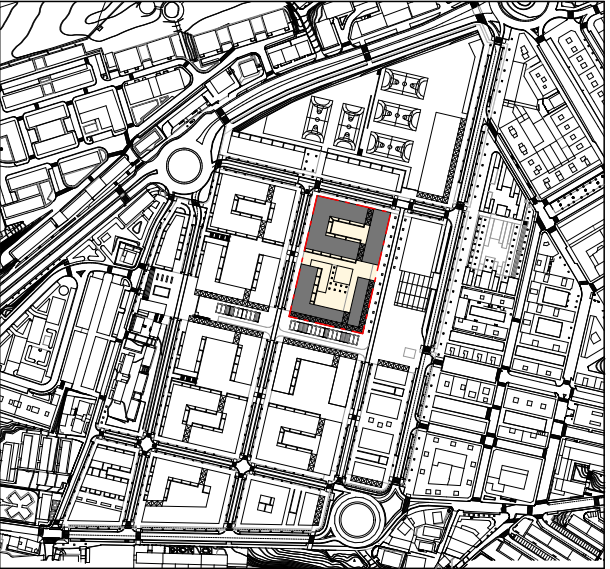
Escalas:

1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

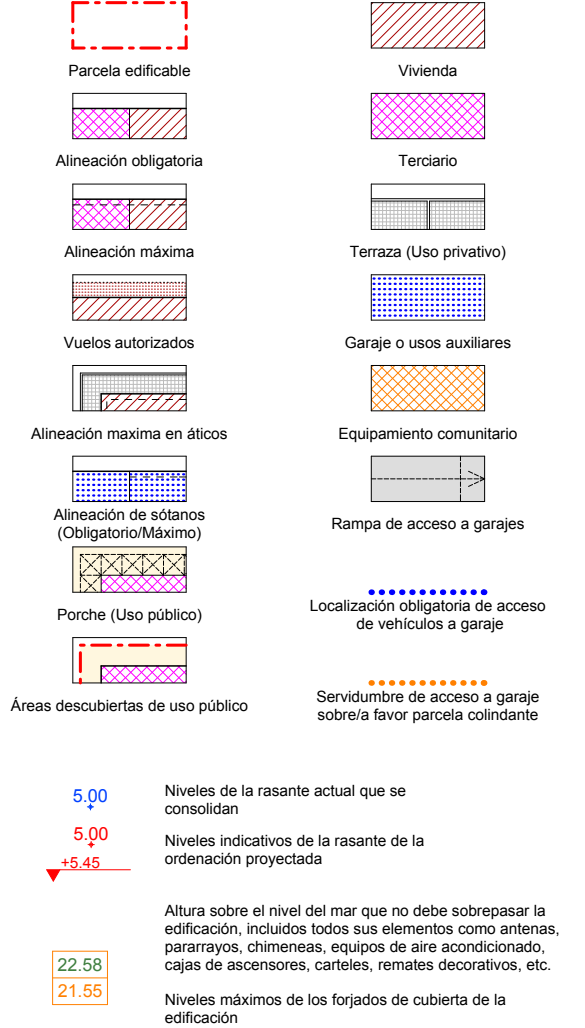
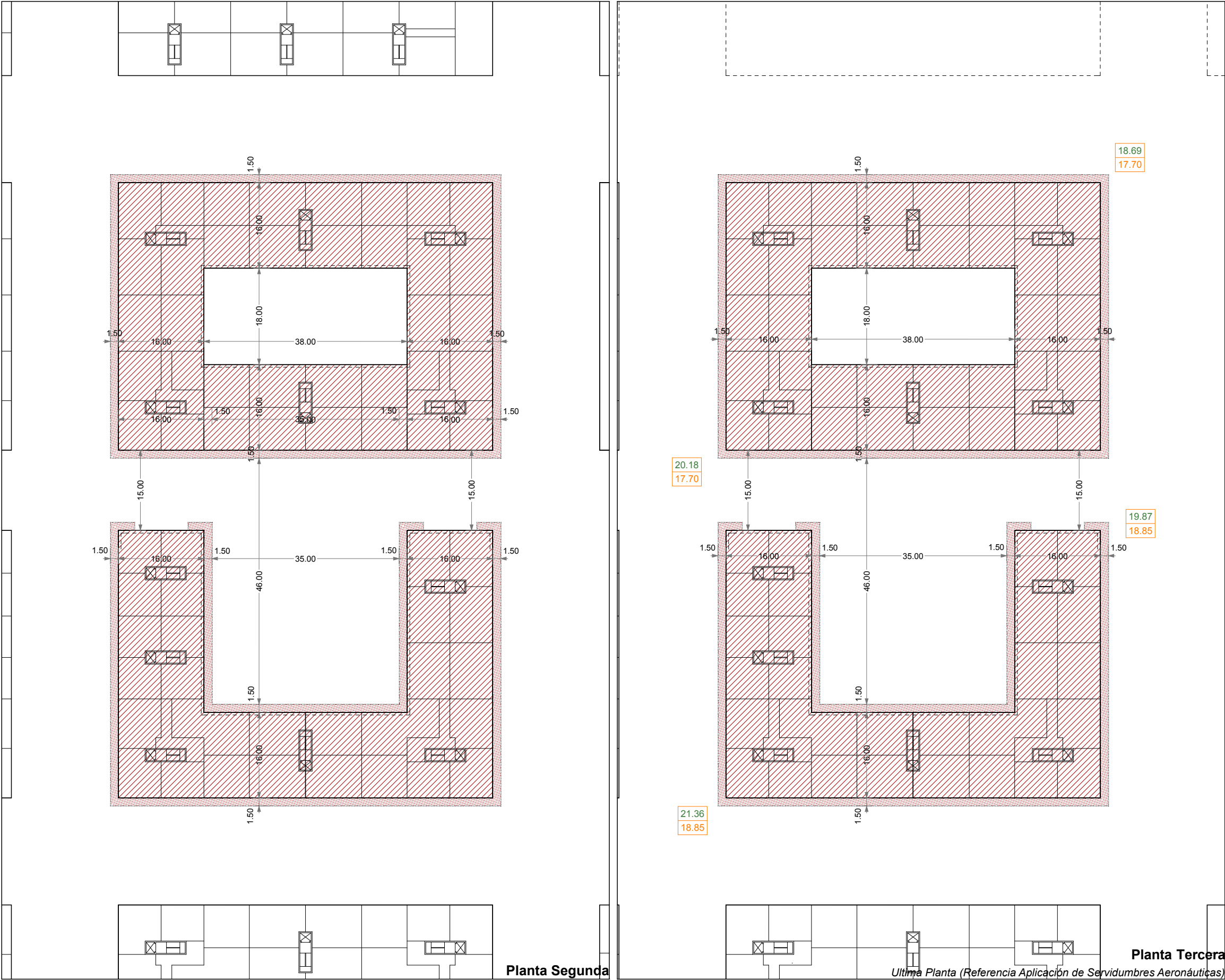


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

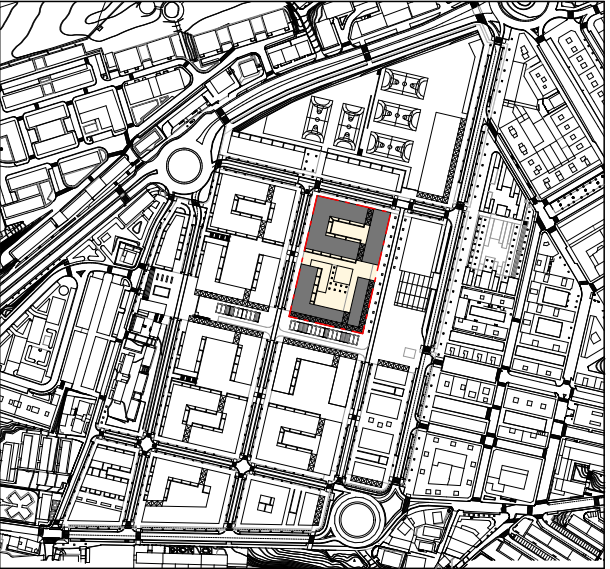


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.4"
1. Sotanos -1 y -2
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



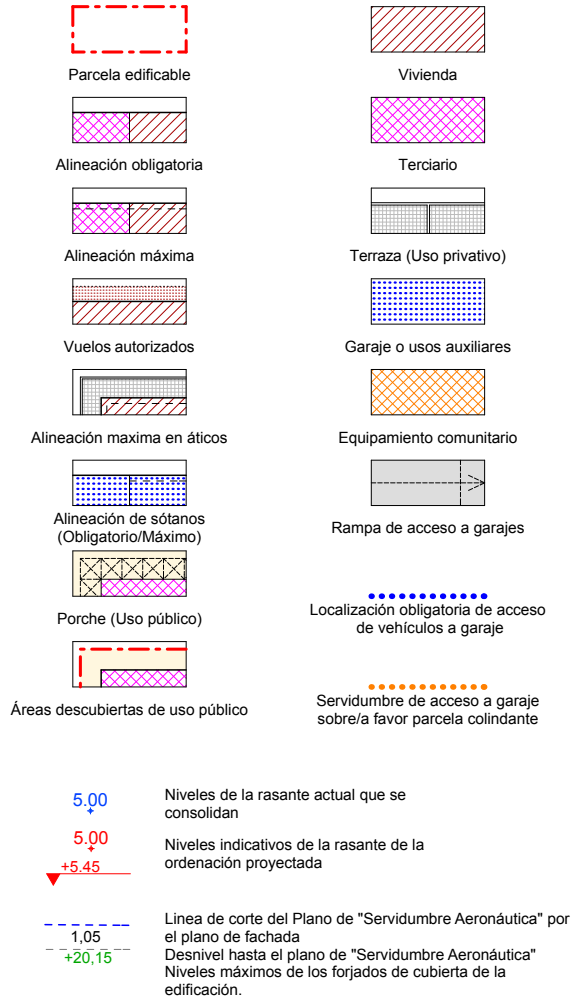
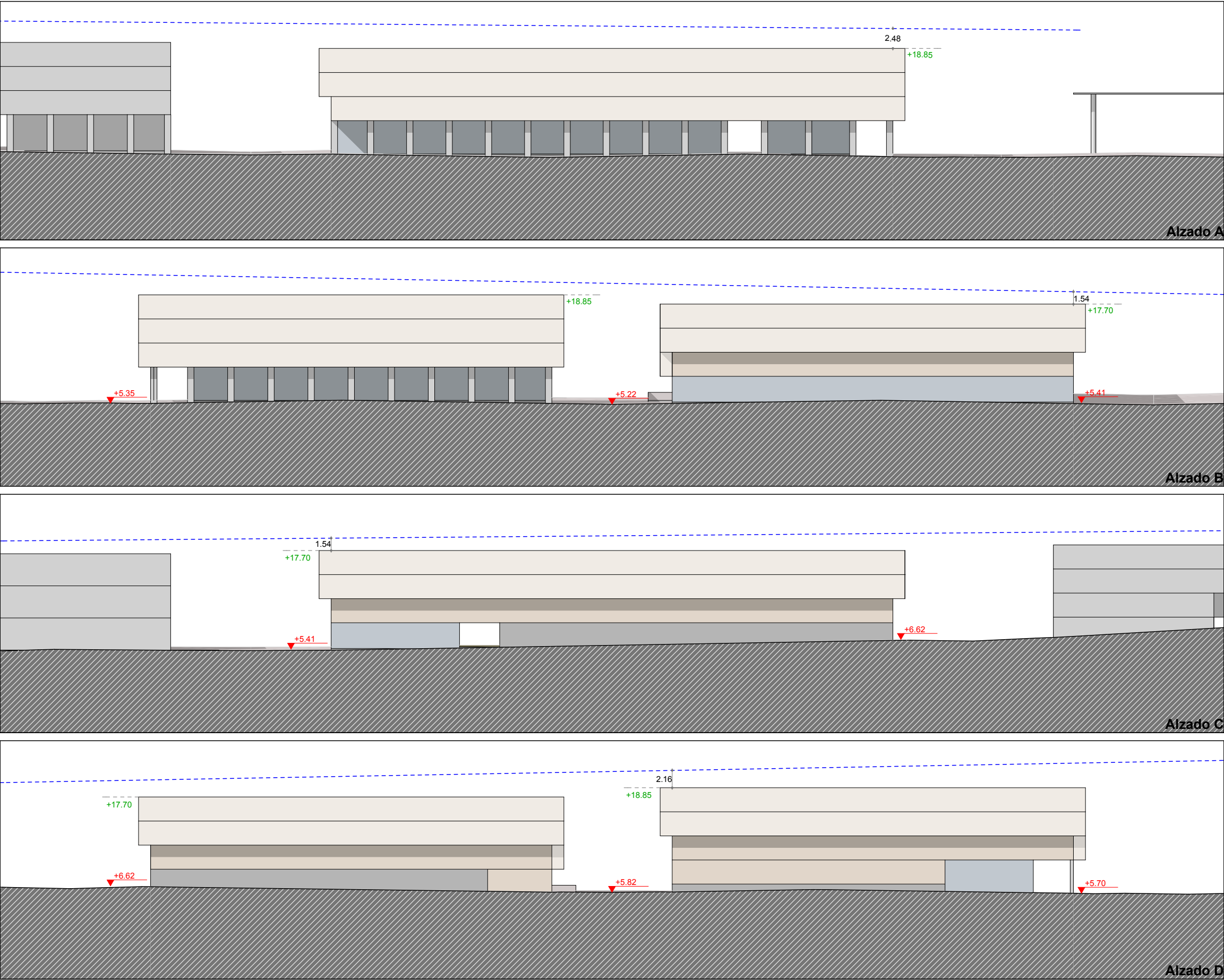
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



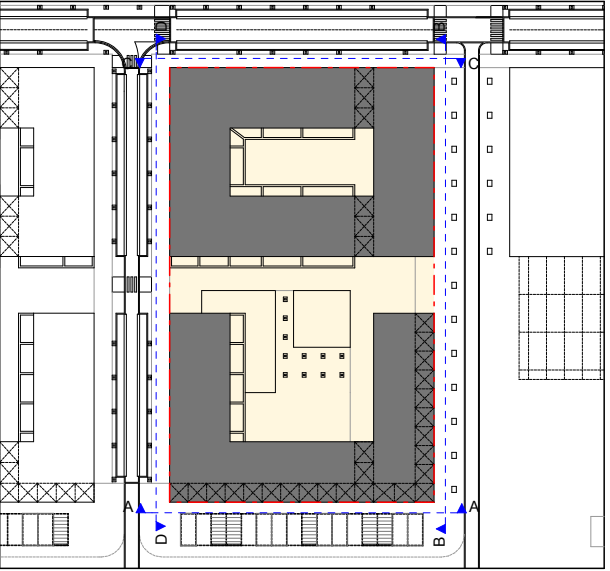
Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.4"
3. Plantas segunda y tercera

Escalas:
1:750

DOCUMENTO “B. NORMAS URBANISTICAS”

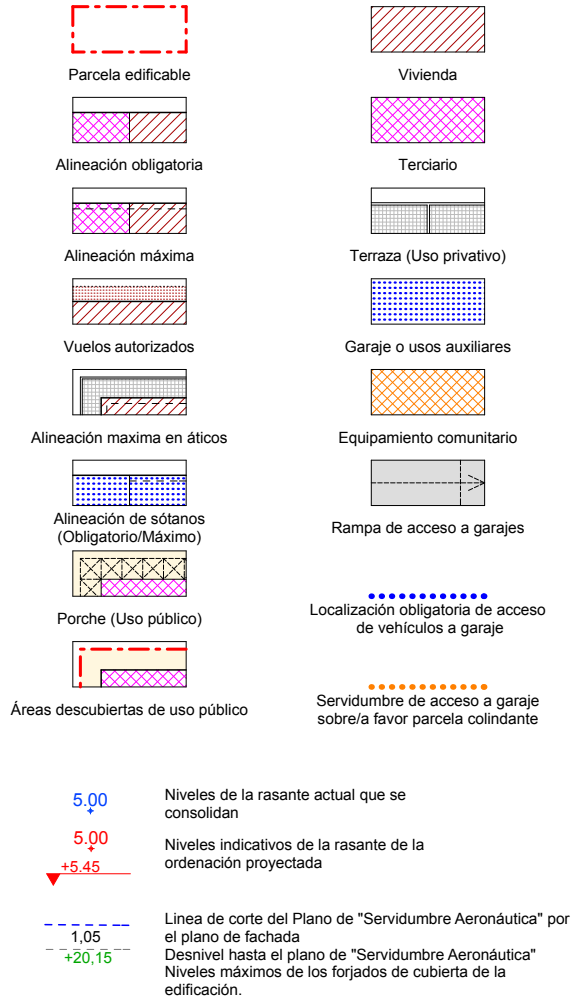
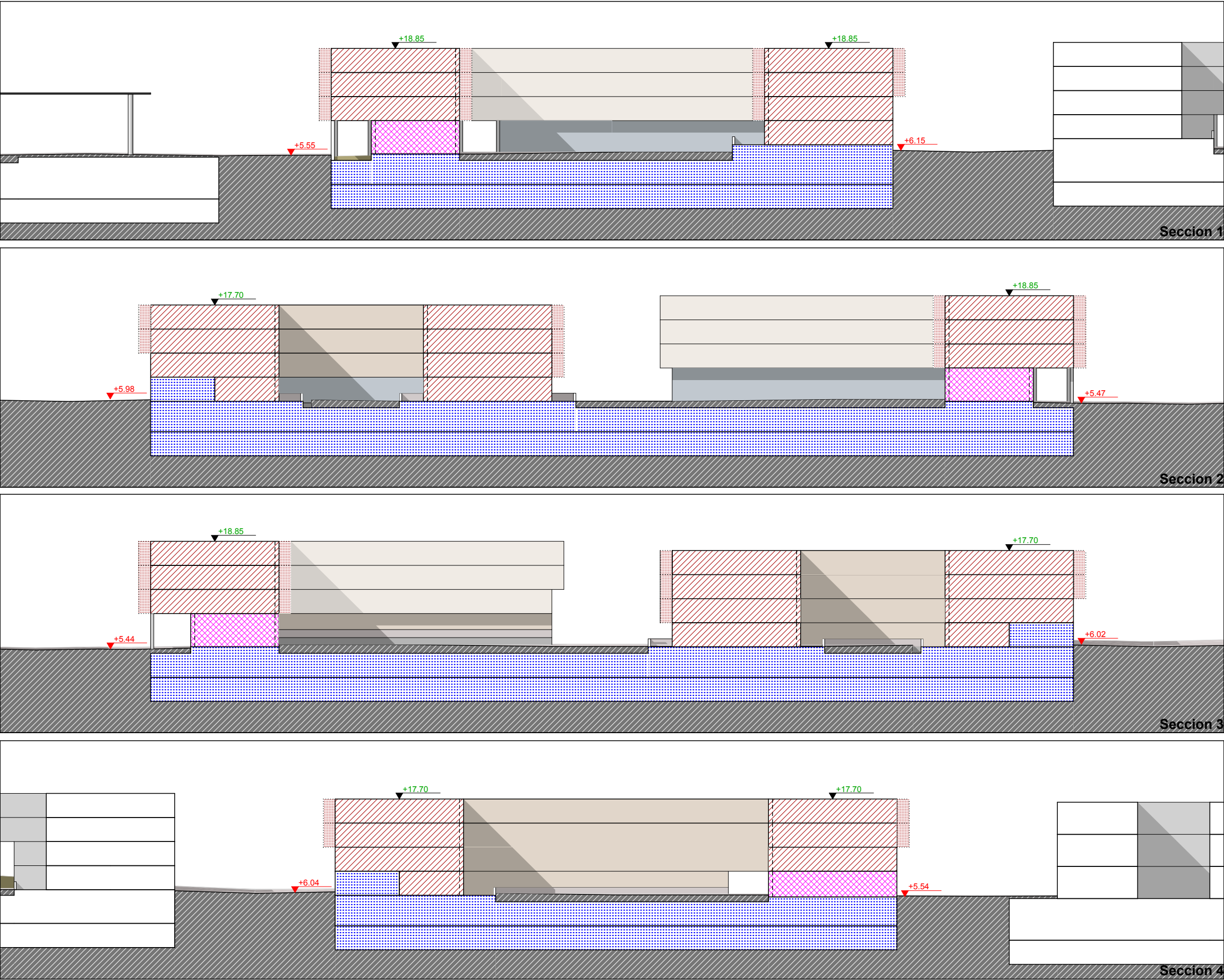


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

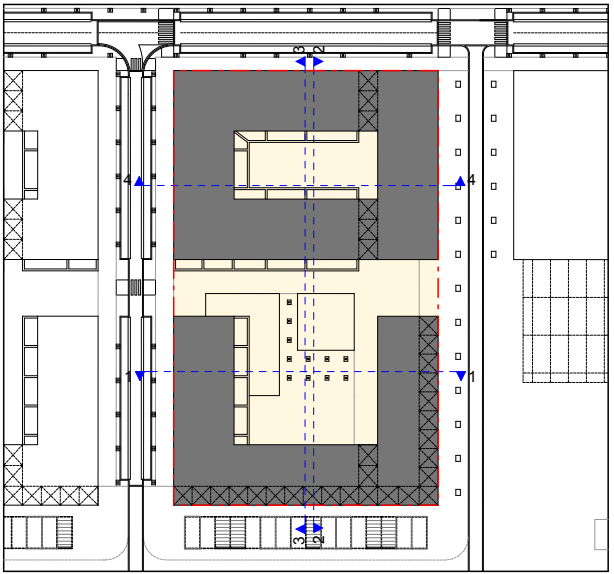


Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.4"
4. Alzados
Escala:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

5. Graficos

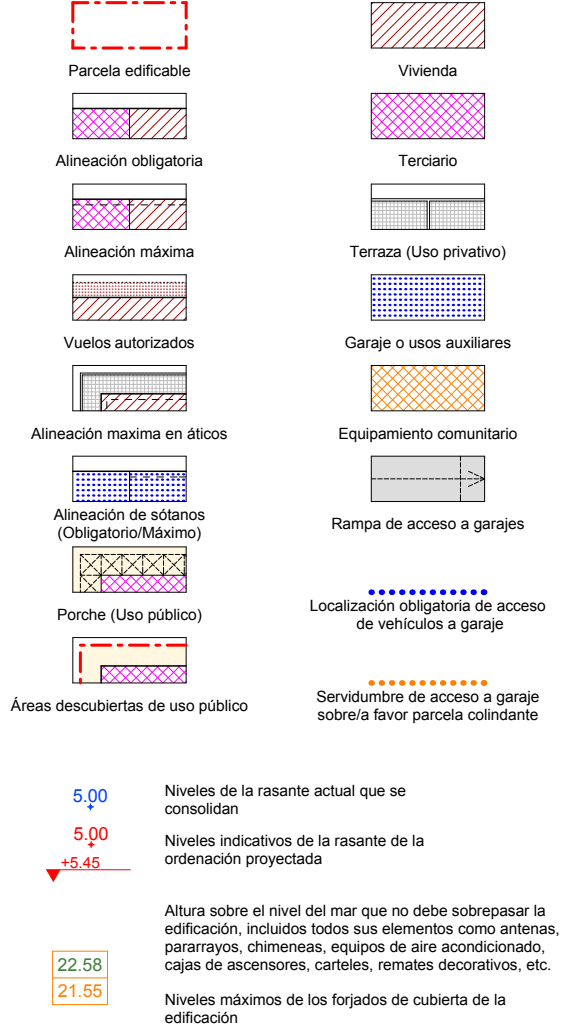
PARCELA "RV.4"

5. Secciones

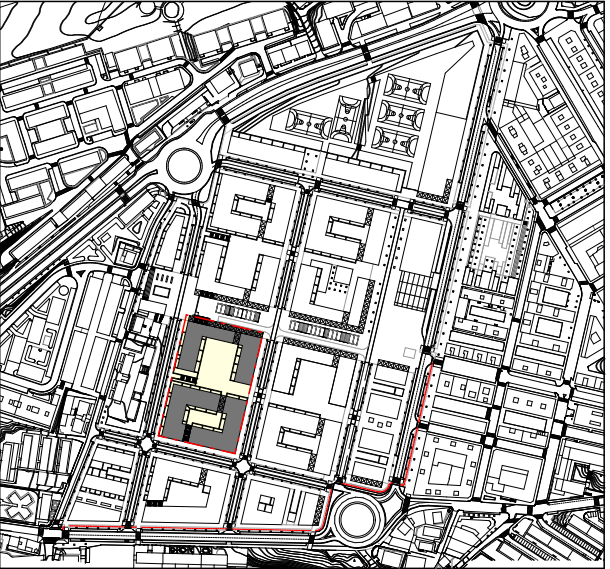
Escala:

1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

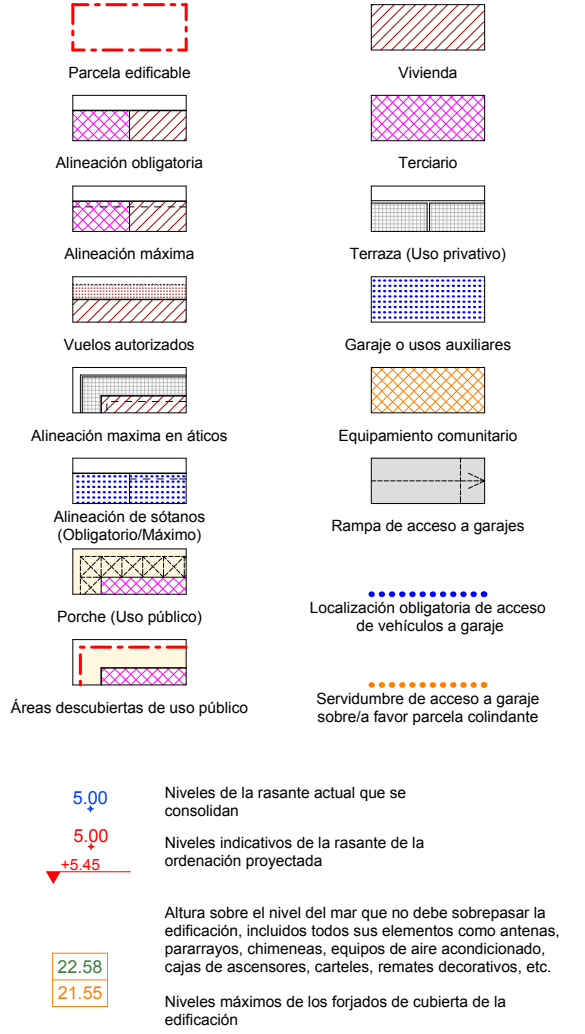
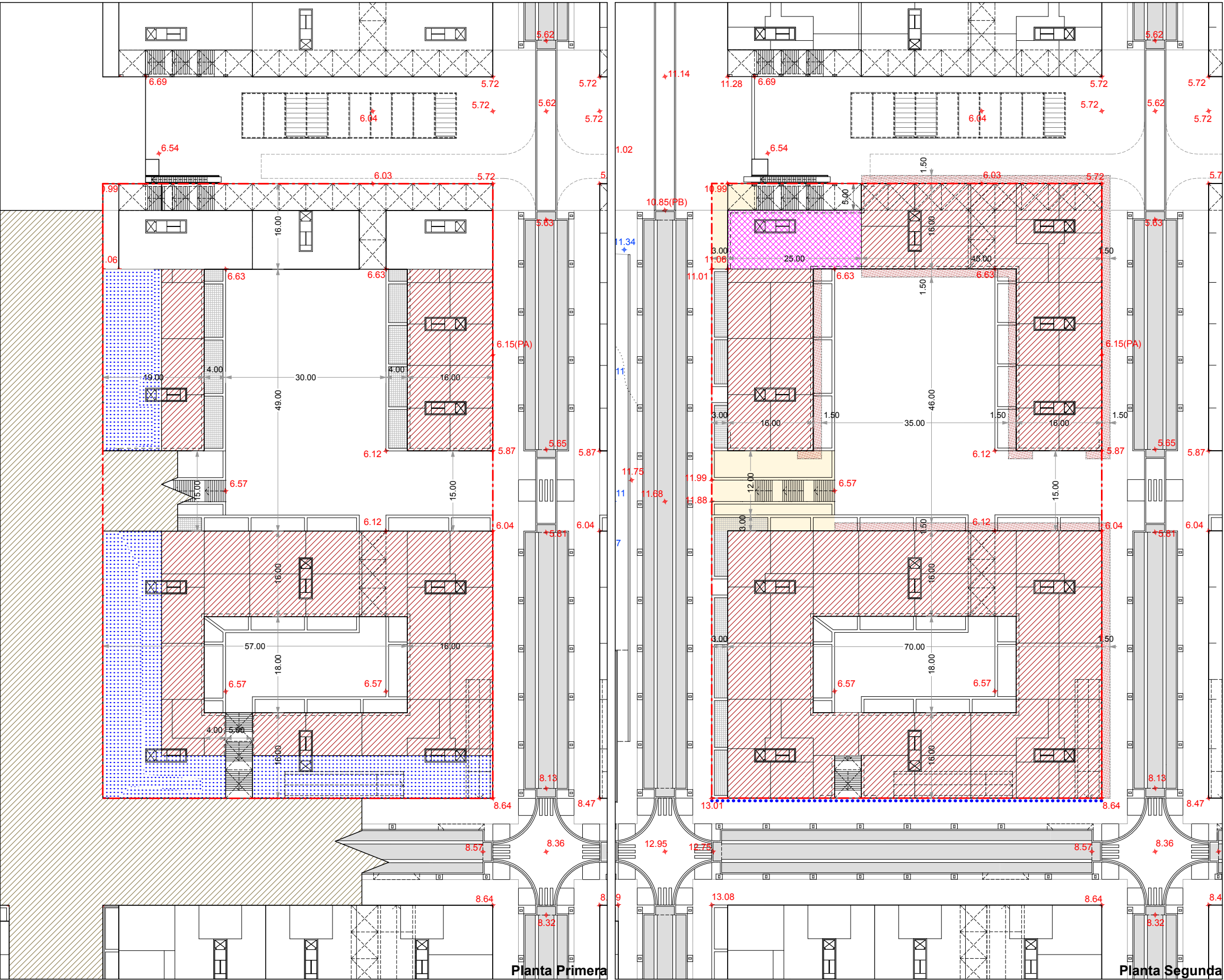


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

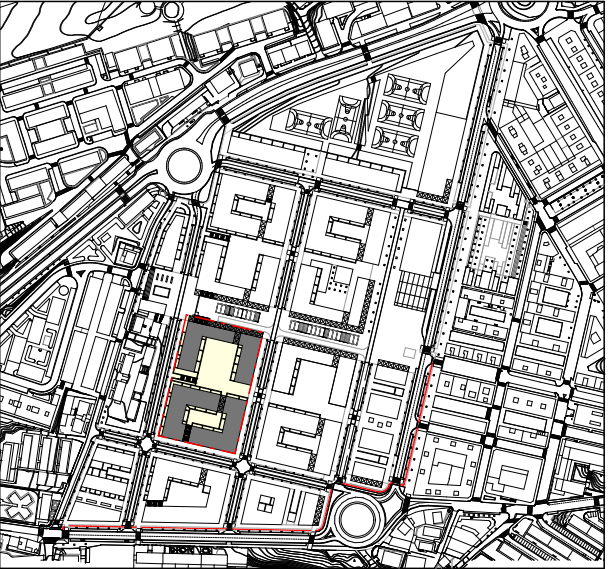


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.5"
1. Sotanos -1 y -2
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

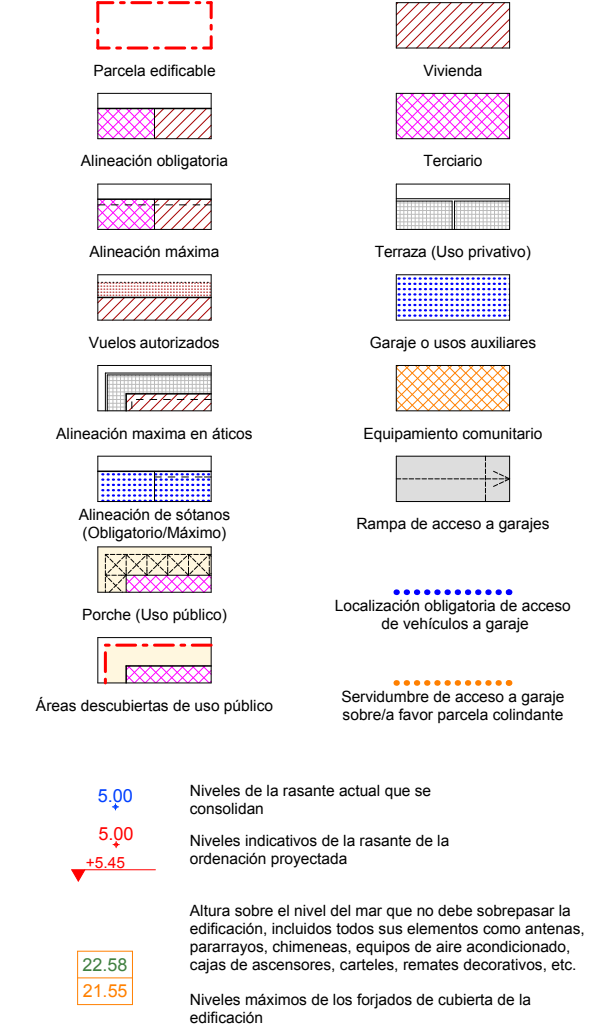
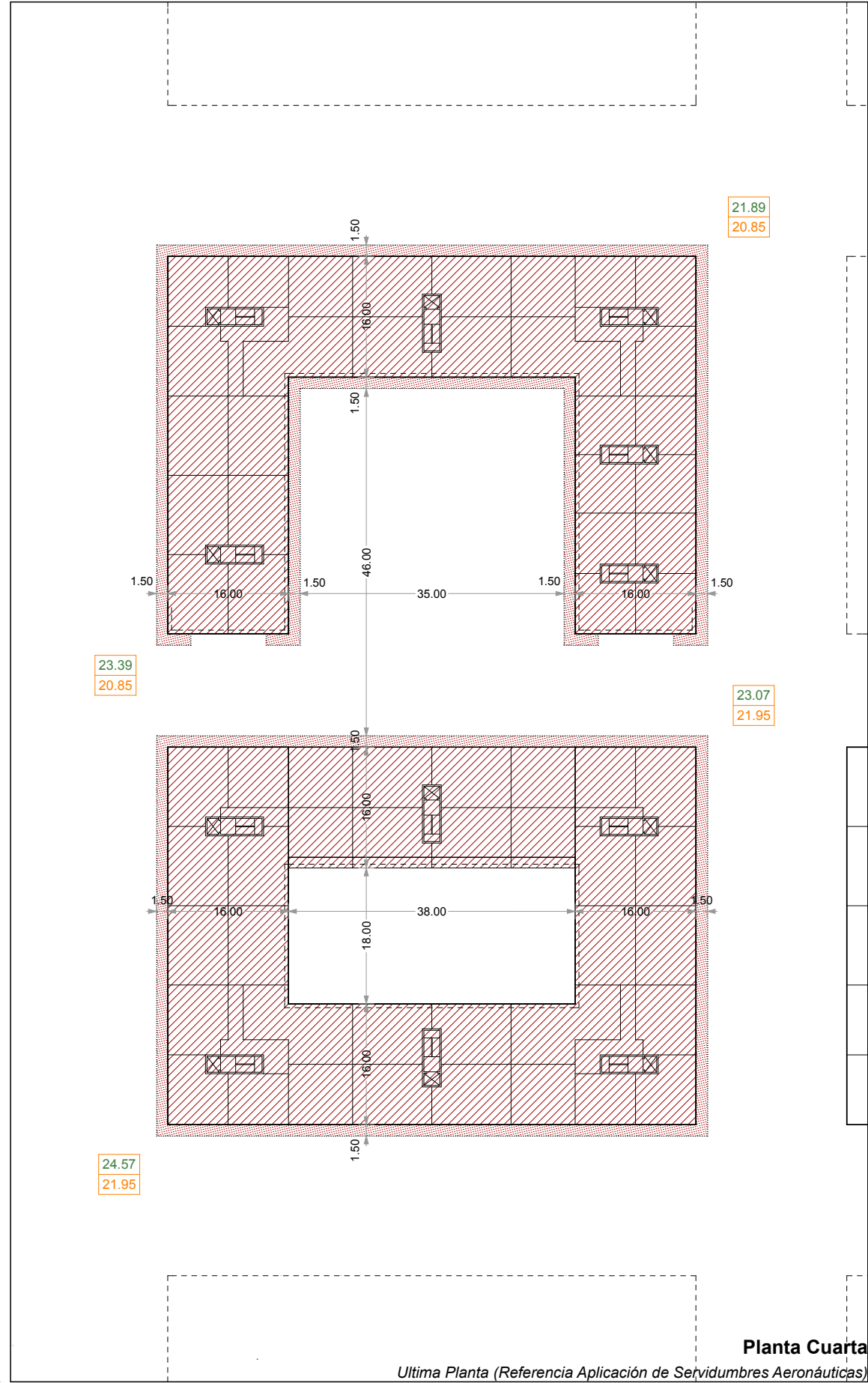
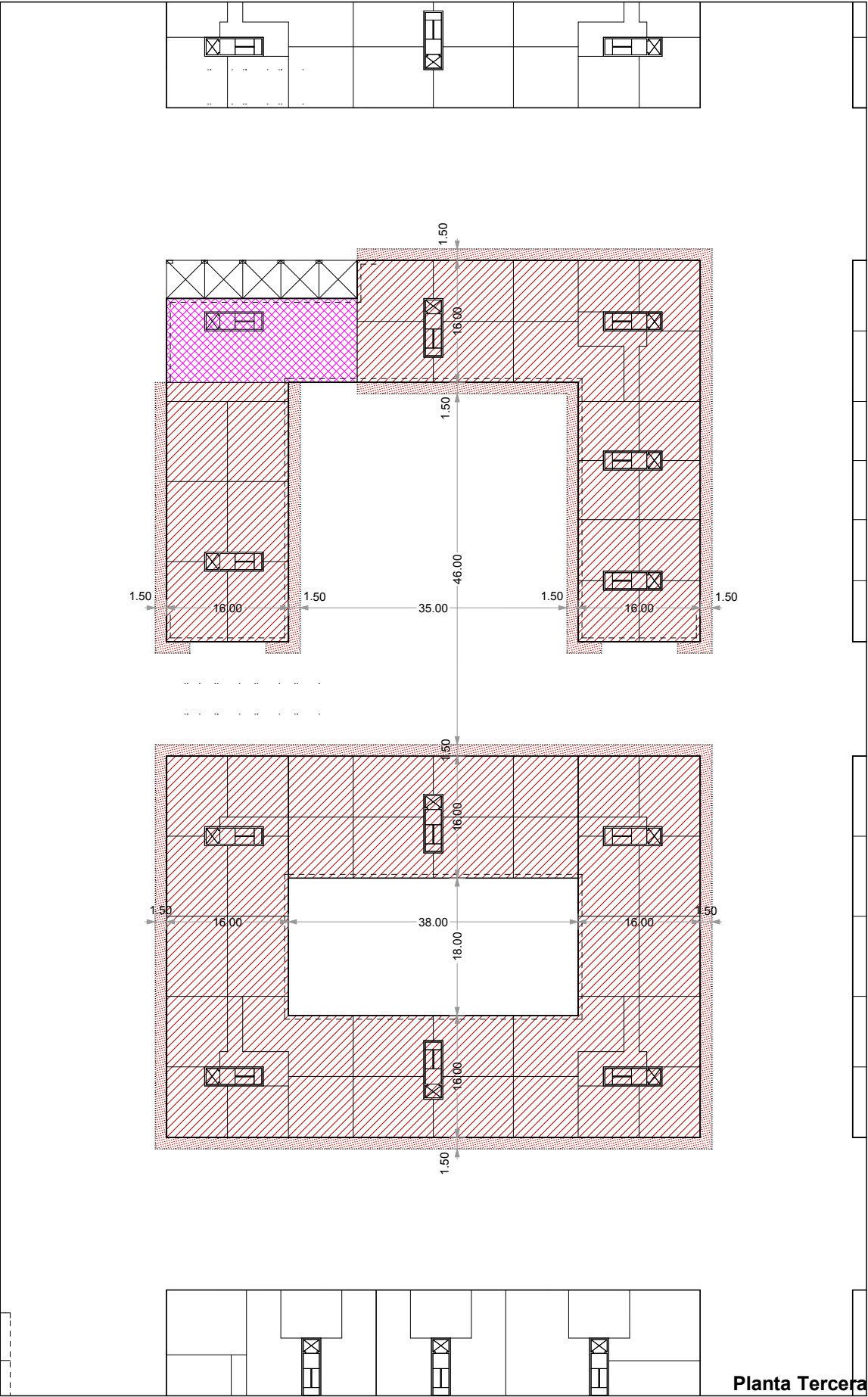


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

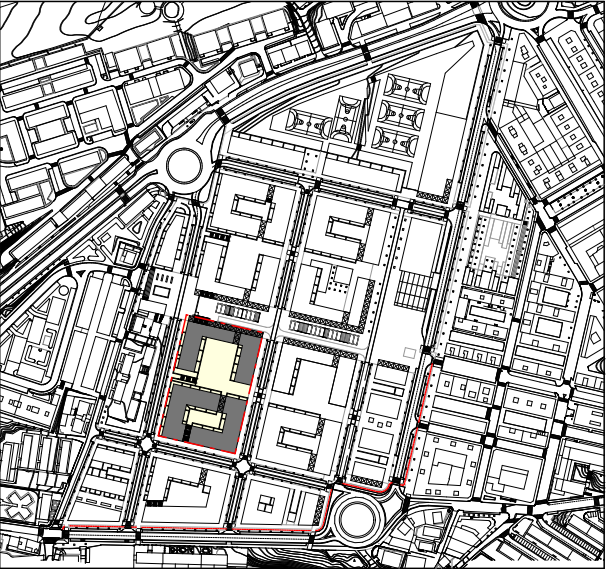


Artículo 2.2.1.
5.Gráficos
PARCELA "RV.5"
3. Plantas primera y segunda
Escala: 1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

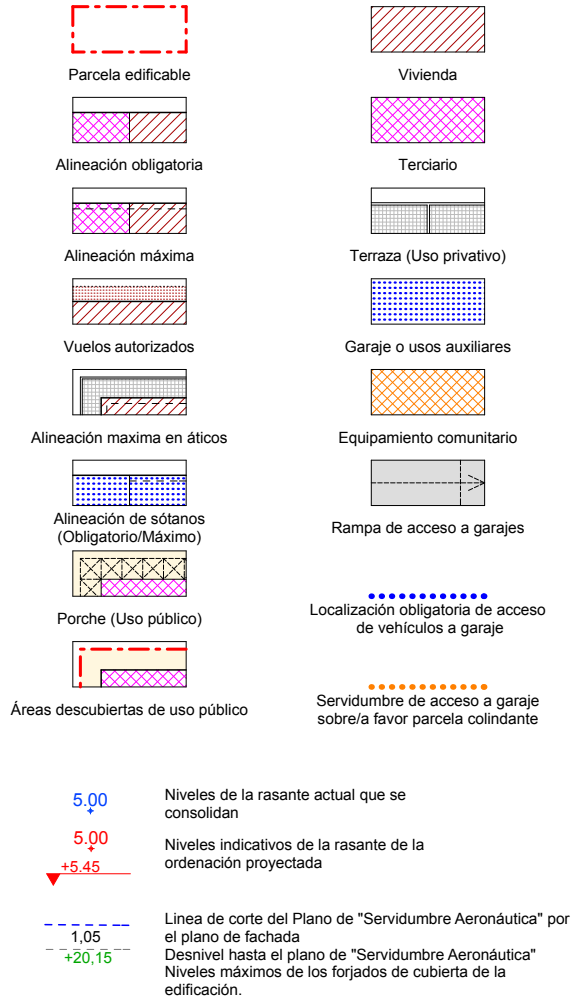
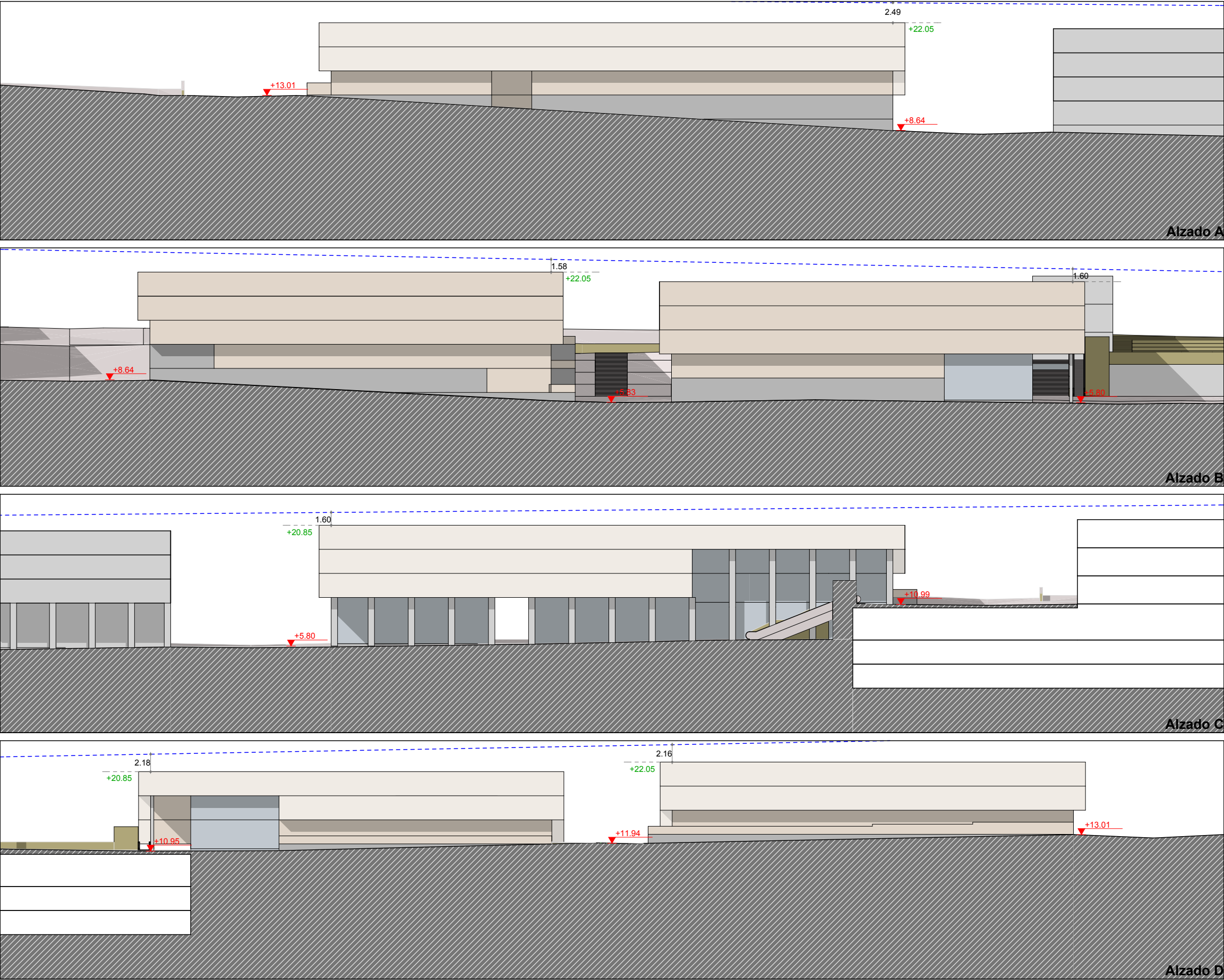


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

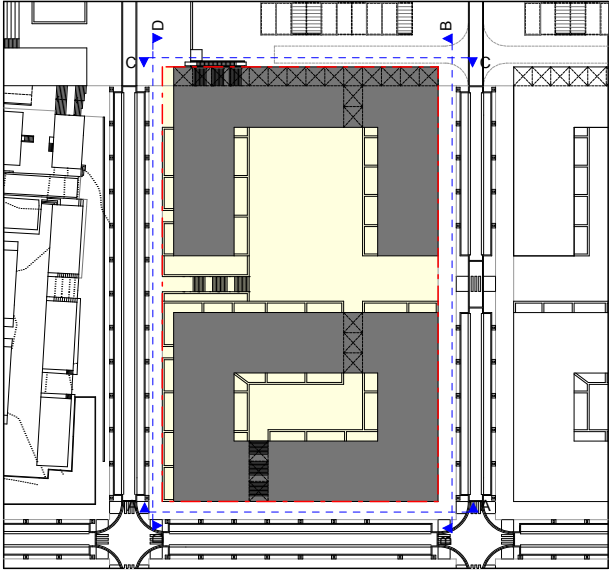


Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.5"
4. Plantas tercera y cuarta
Escalas:
1:750

DOCUMENTO “B. NORMAS URBANISTICAS”

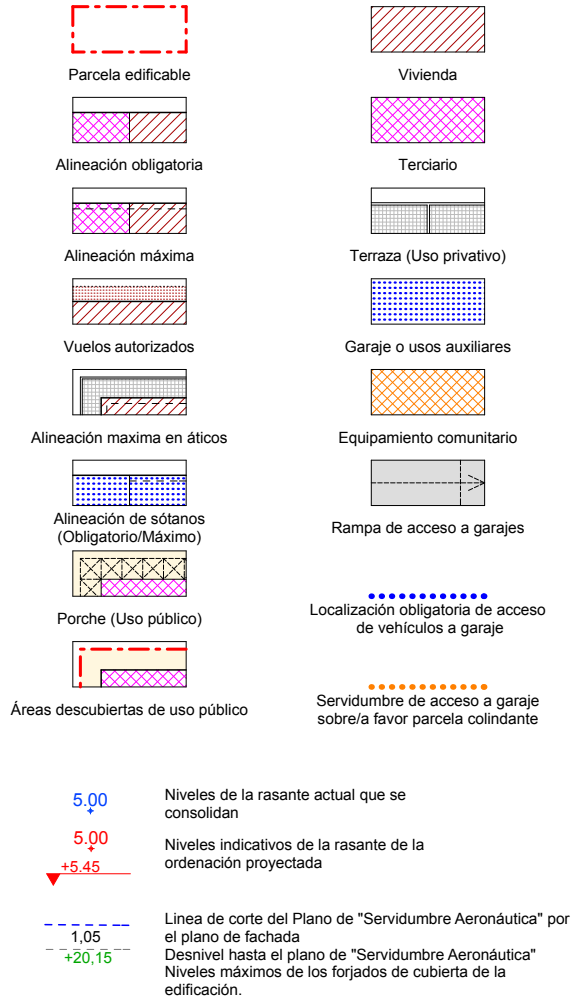
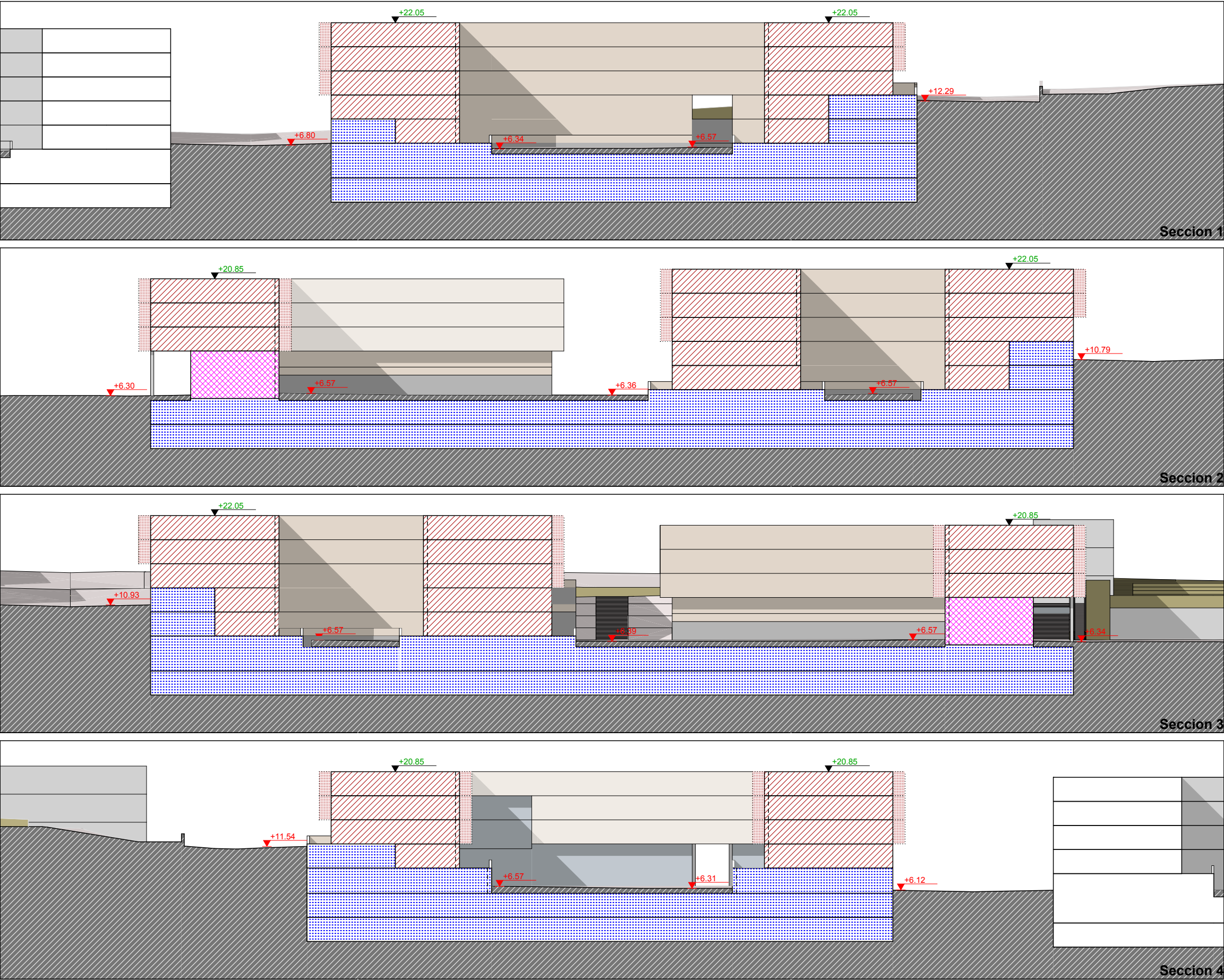


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

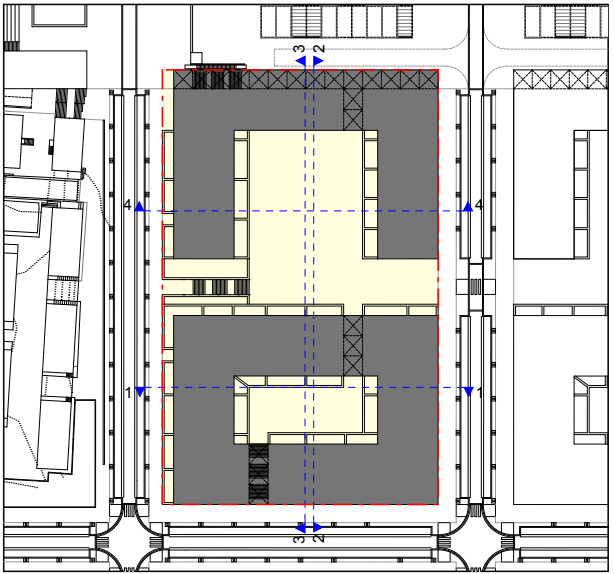


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.5"
Escalas:
5. Alzados 1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

5.Graficos

PARCELA "RV.5"

6. Secciones

Escala:

1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Parcela edificable

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Vuelos autorizados

Alineación maxima en áticos

Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)

Porche (Uso público)

Áreas descubiertas de uso público

Vivienda

Terciario

Terraza (Uso privativo)

Garaje o usos auxiliares

Equipamiento comunitario

Rampa de acceso a garajes

Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

5.00

Niveles de la rasante actual que se consolidan

5.00

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

+5.45

22.58

Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

21.55

Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación

NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

Artículo 2.2.1.
5.Graficos

PARCELA "RV.6"

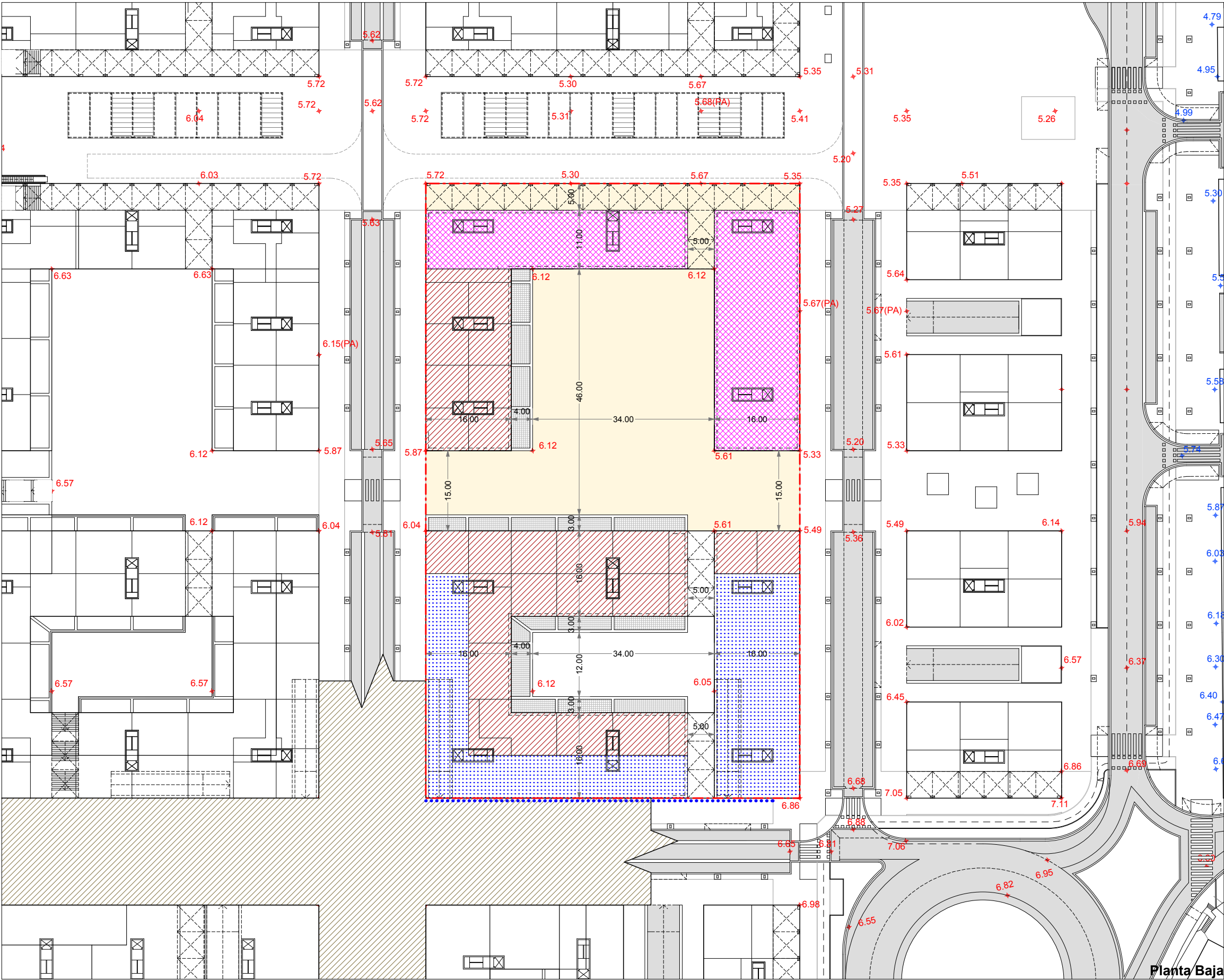
1. Sotanos -1 y -2

Escalas:
1:750

irunvi

FDLEON arq+urb

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Parcela edificable

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Vuelos autorizados

Alineación máxima en áticos

Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)

Porche (Uso público)

Áreas descubiertas de uso público

Vivienda

Terciario

Terraza (Uso privativo)

Garaje o usos auxiliares

Equipamiento comunitario

Rampa de acceso a garajes

Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

5.00

Niveles de la rasante actual que se consolidan

5.00

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

+5.45

22.58

Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

21.55

Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación

NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

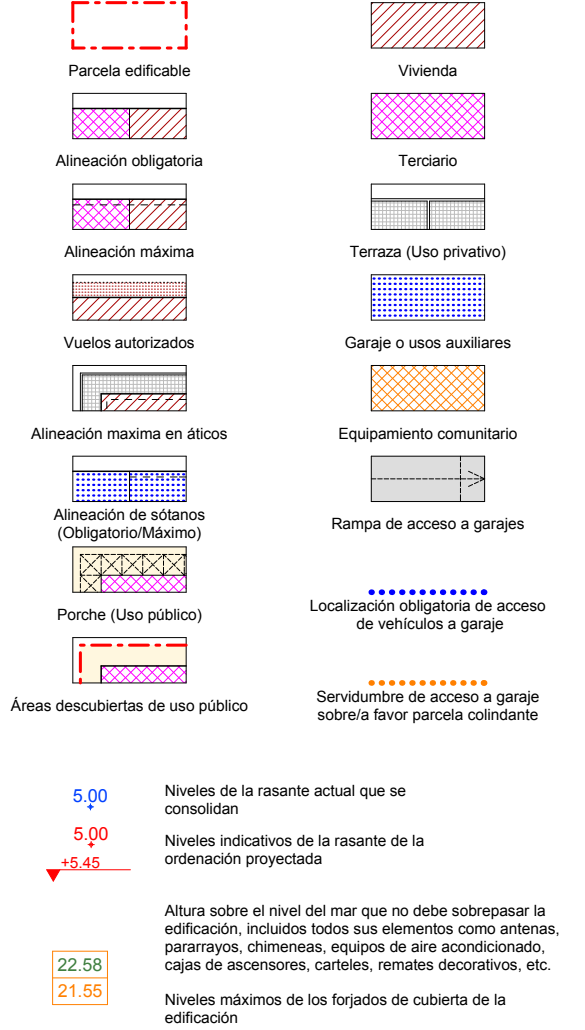
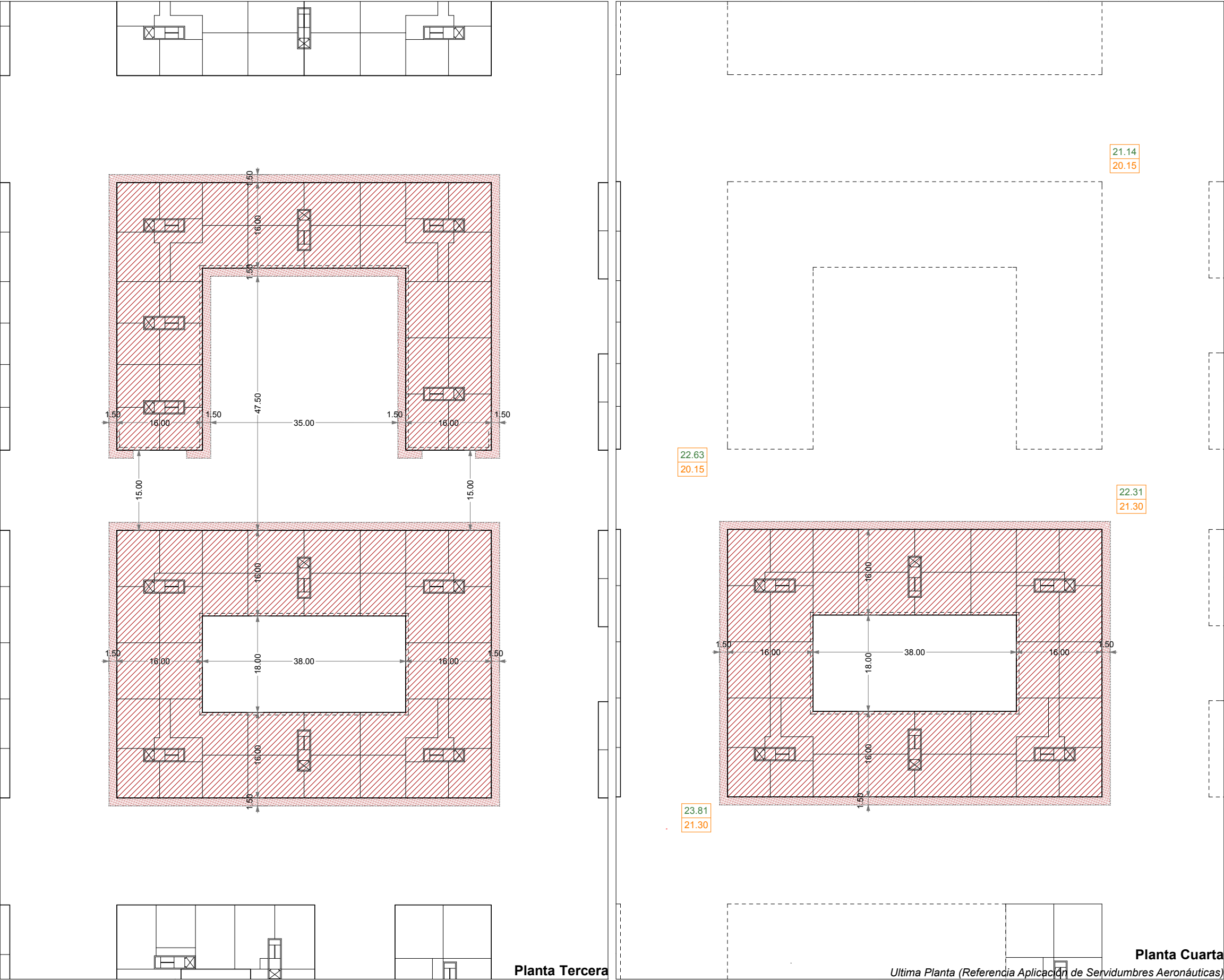
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.6"
2. Planta baja

Escalas:
1:750

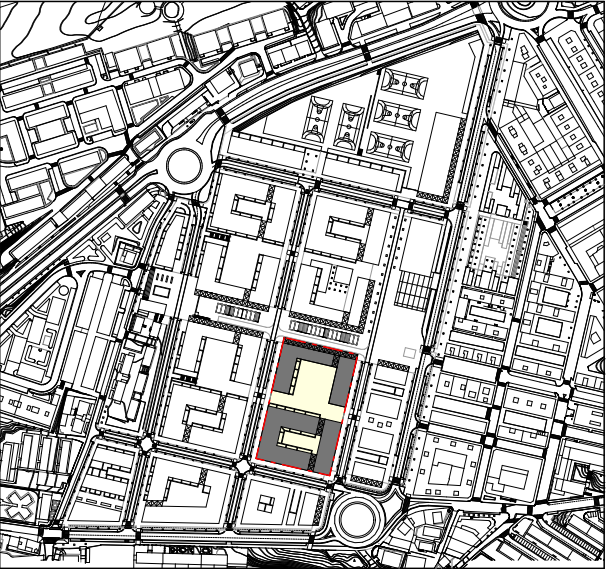
irunvi

FDLEON arq+urb

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



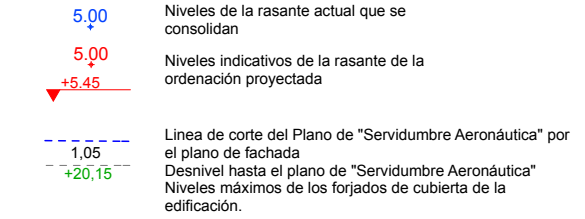
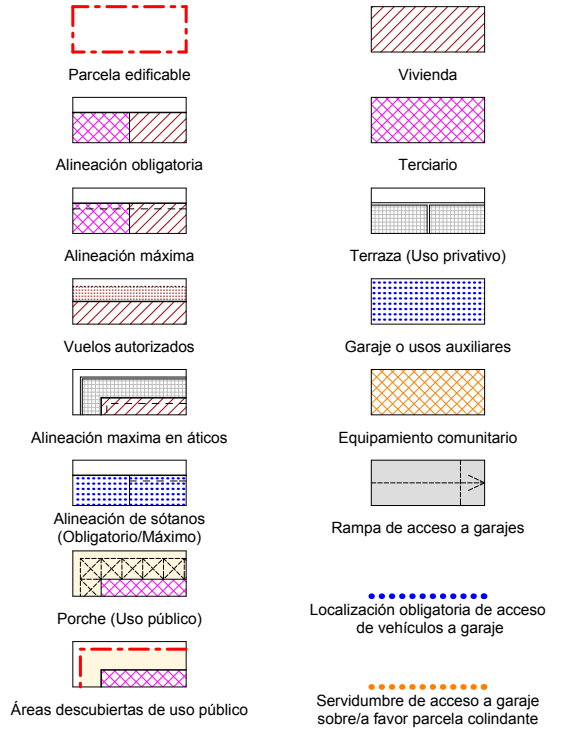
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



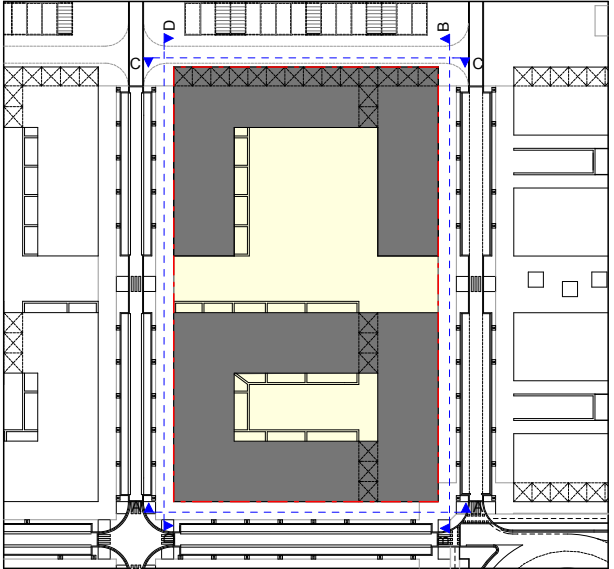
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.6"
4. Plantas tercera y cuarta

Escalas:
1:750

DOCUMENTO “B. NORMAS URBANISTICAS”

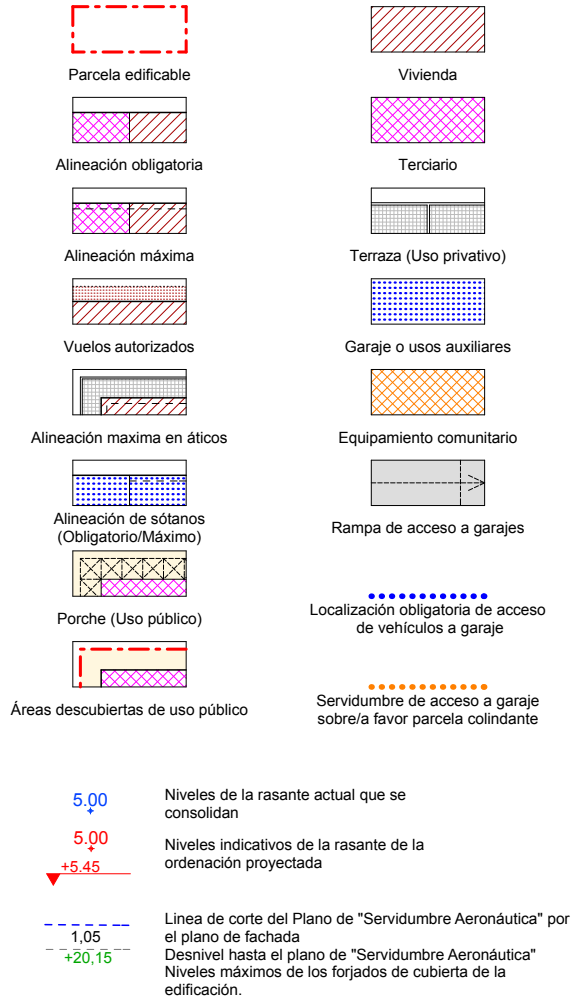
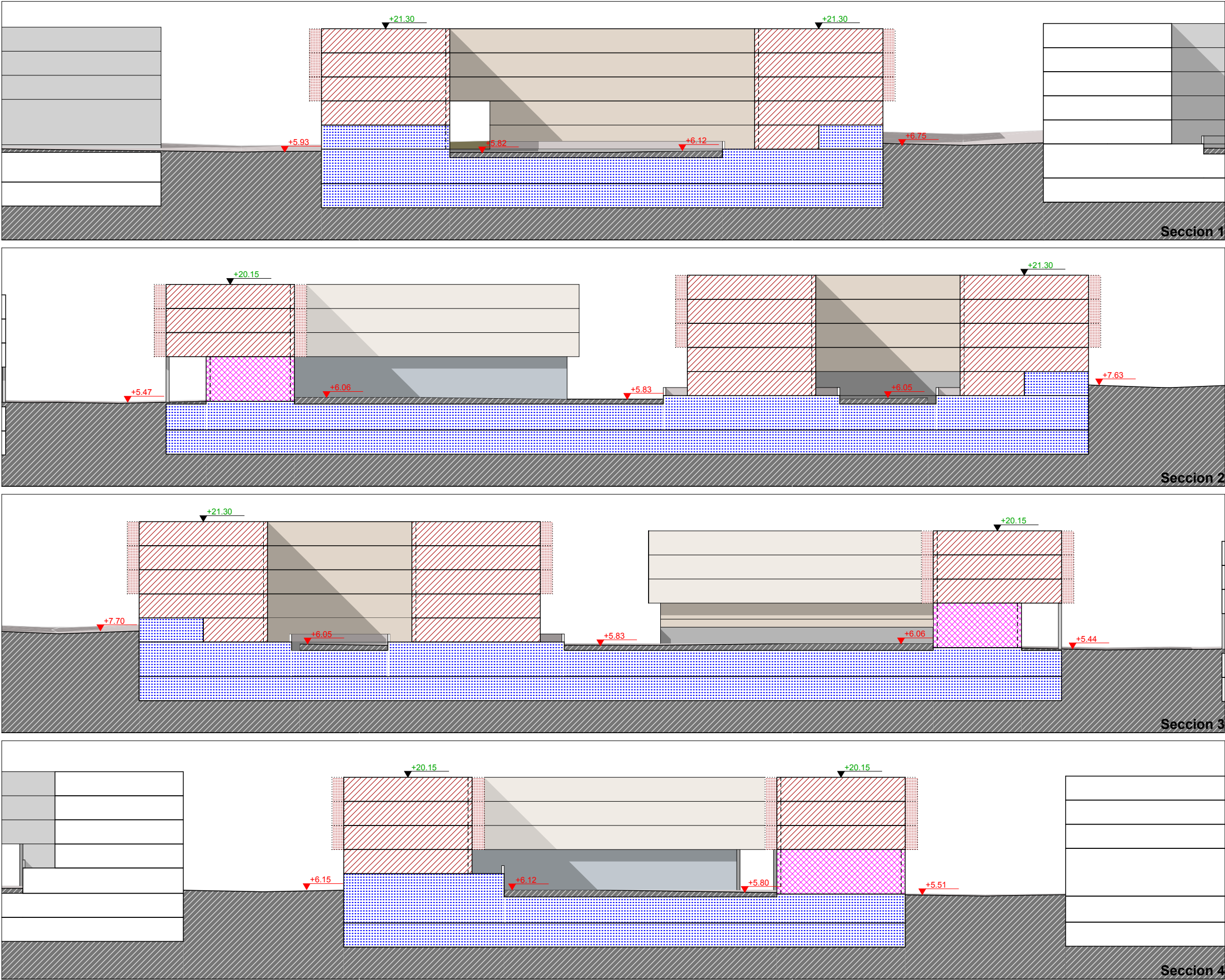


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

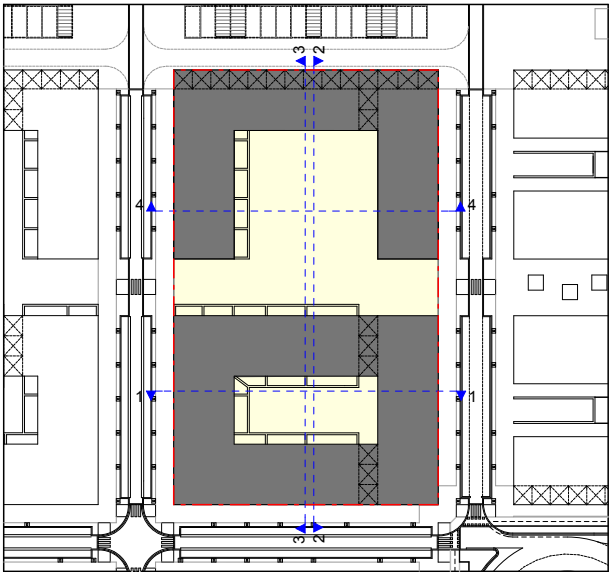


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.6"
5. Alzados
Escala:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

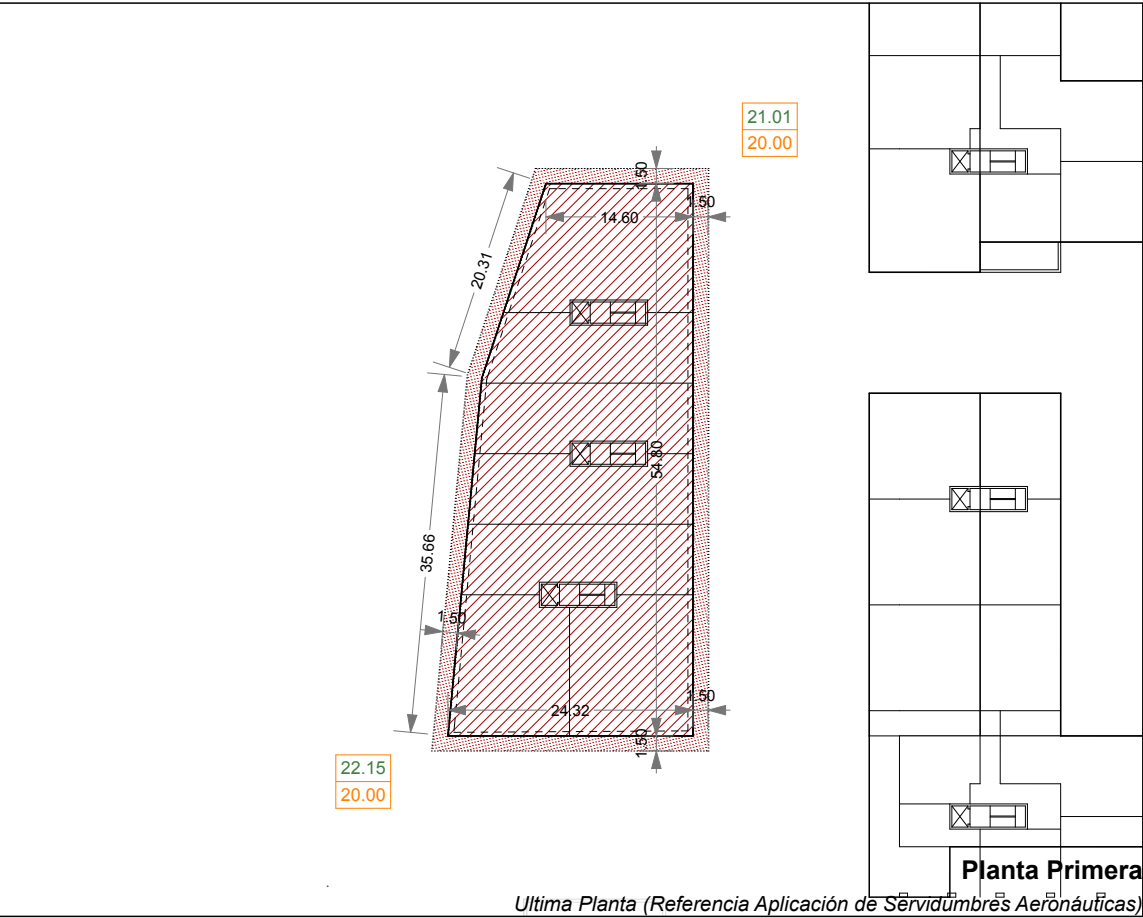
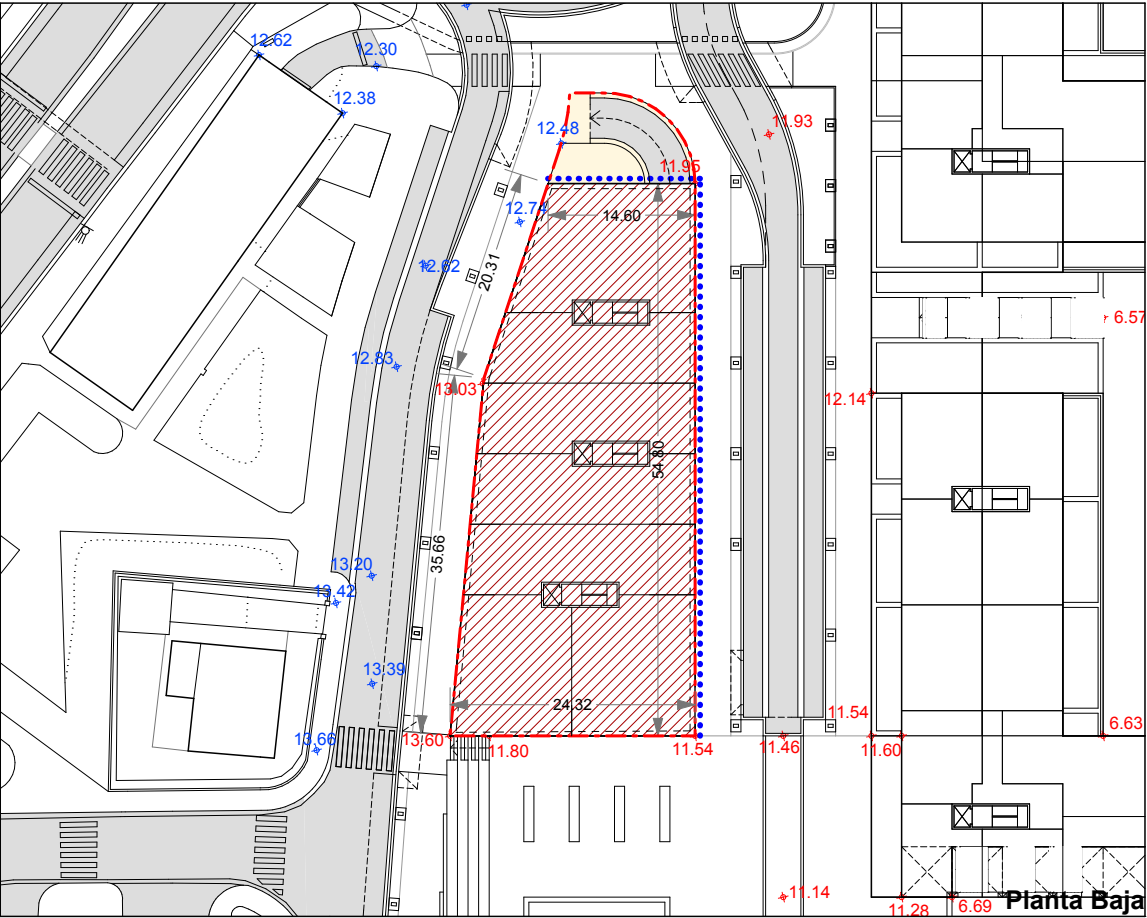
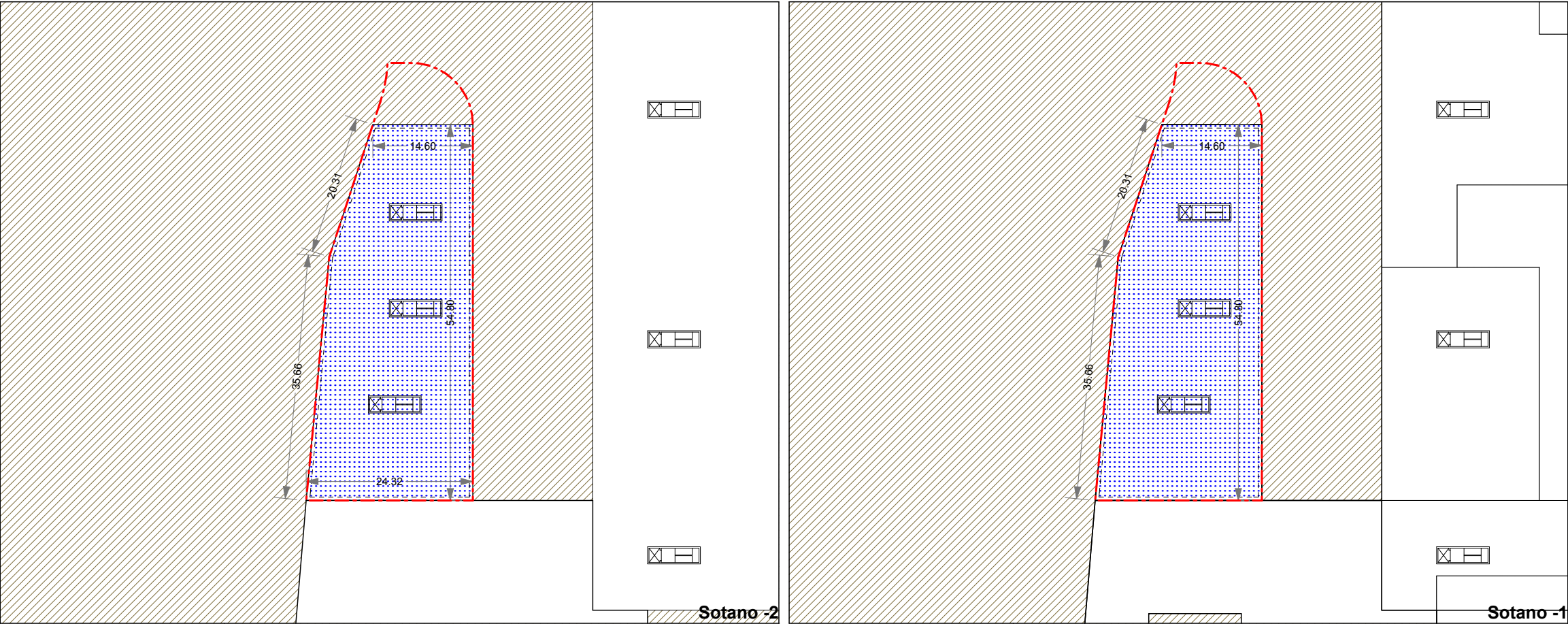


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.6"

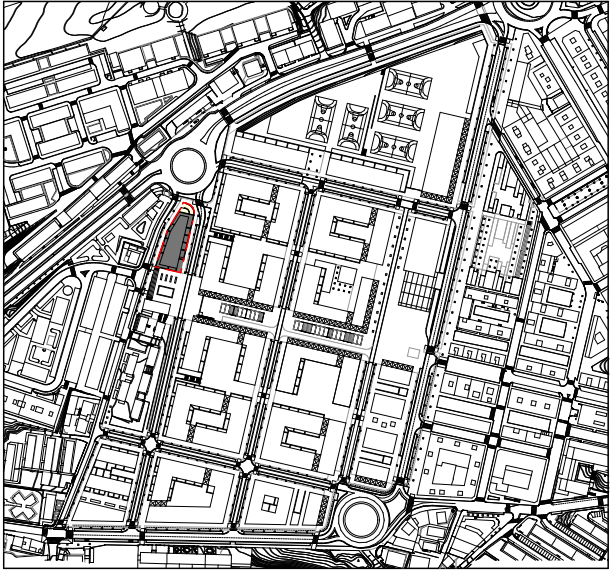
6. Secciones

Escalas:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

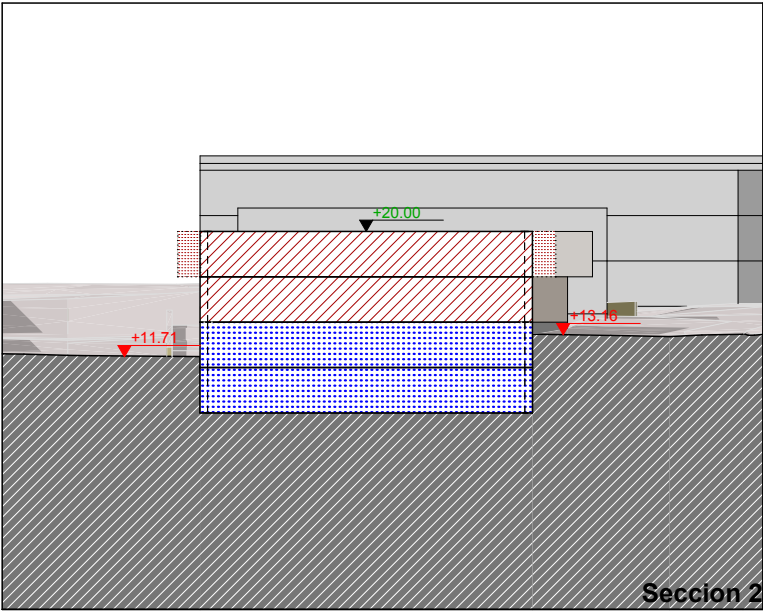
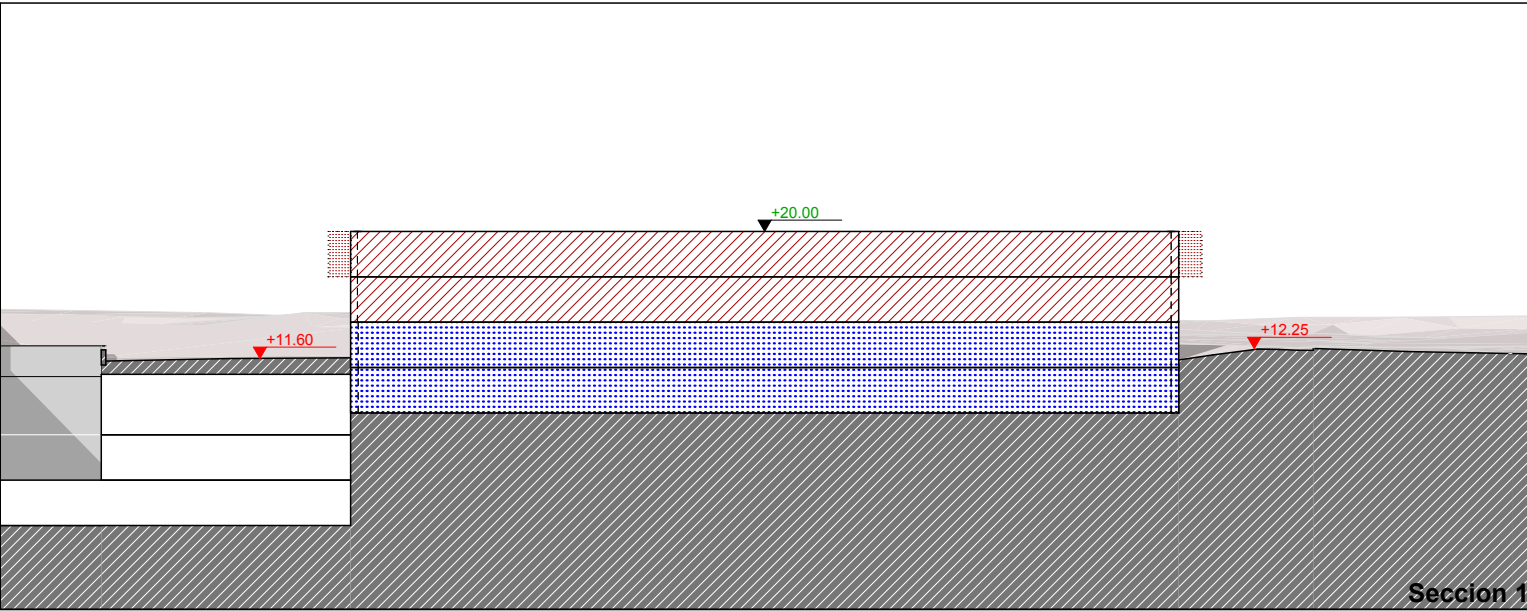
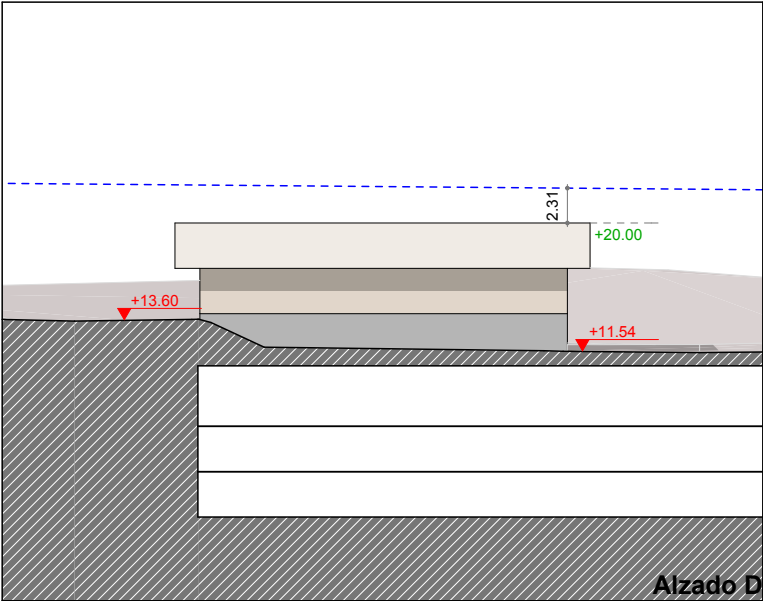
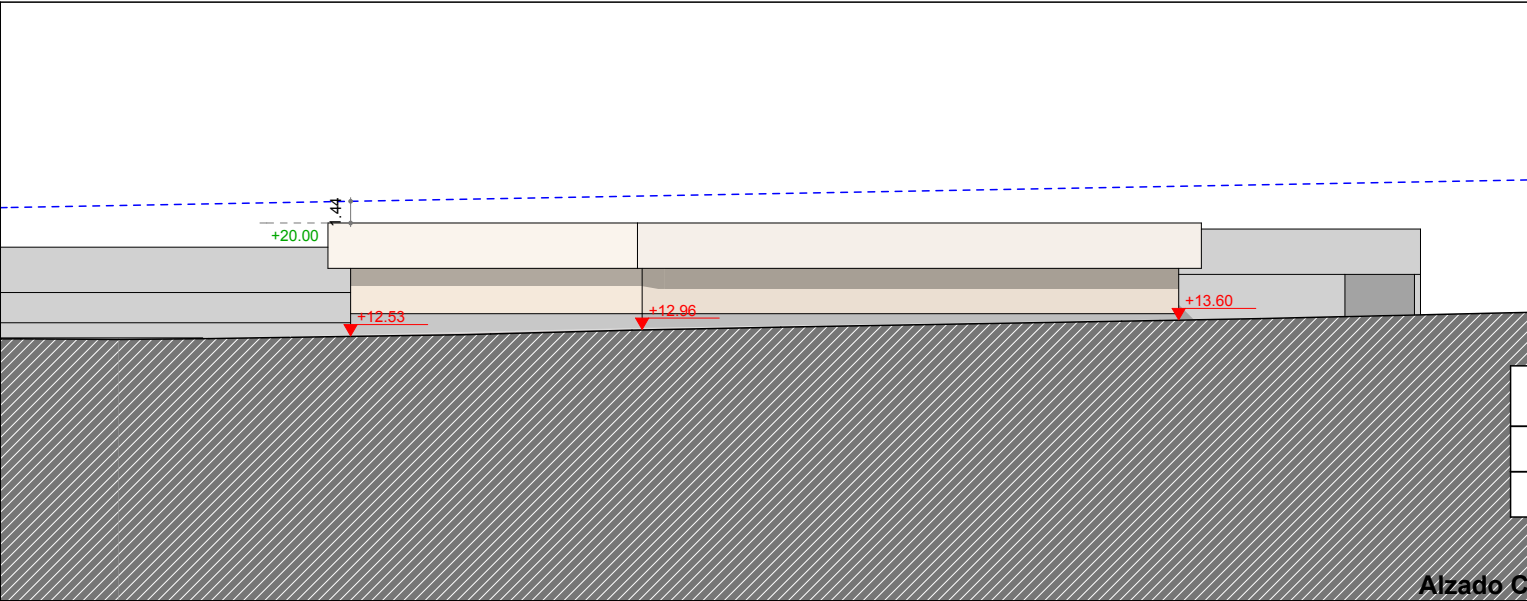
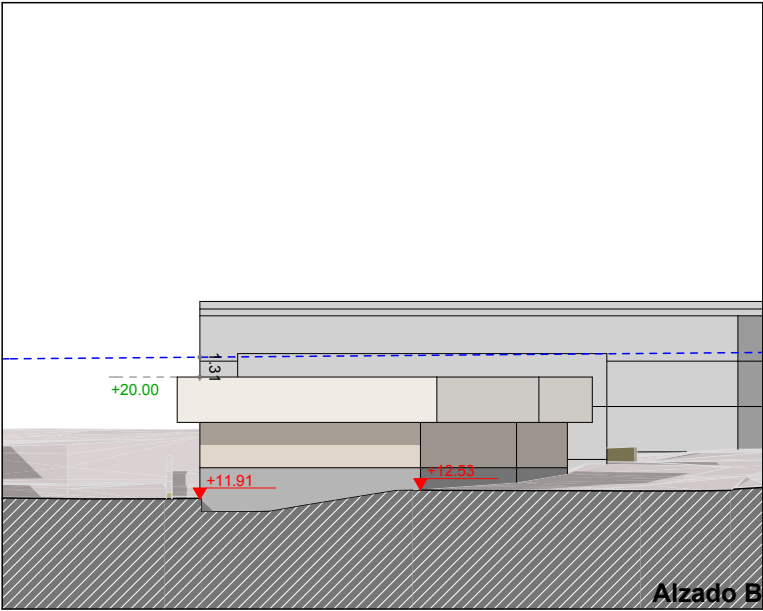
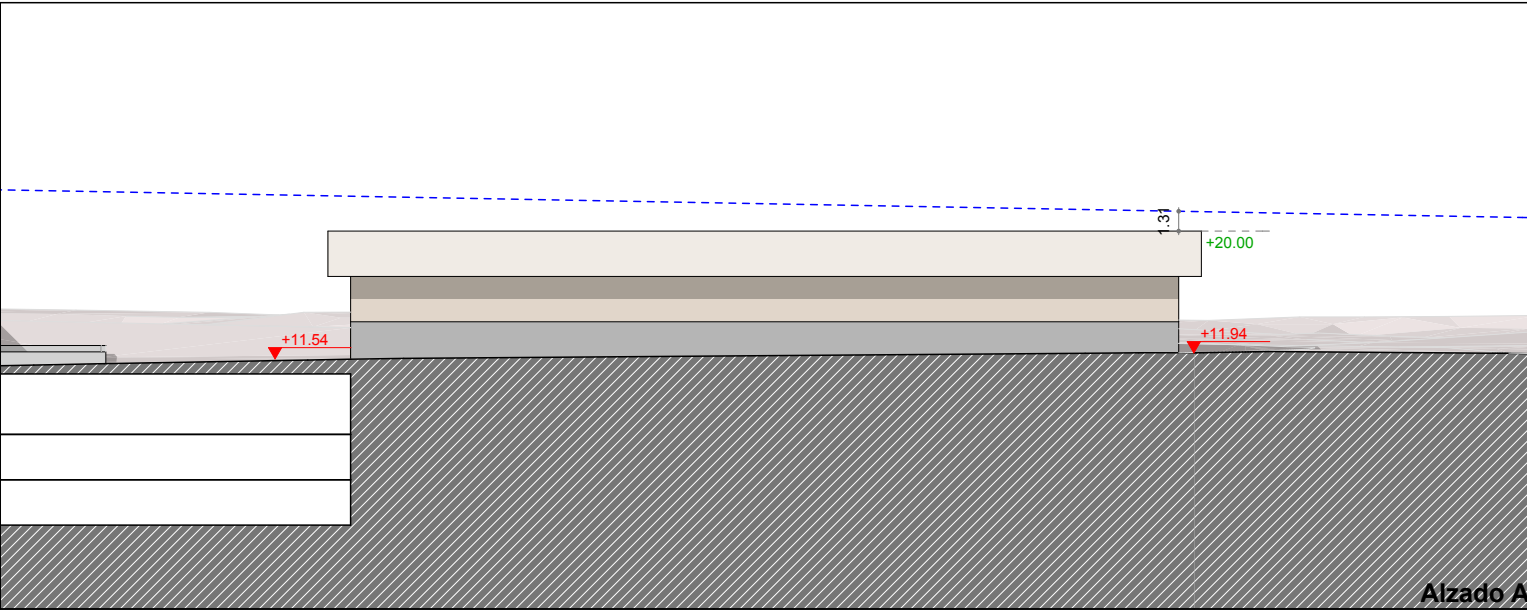


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.7"
1. Plantas
Escalas:
1:750

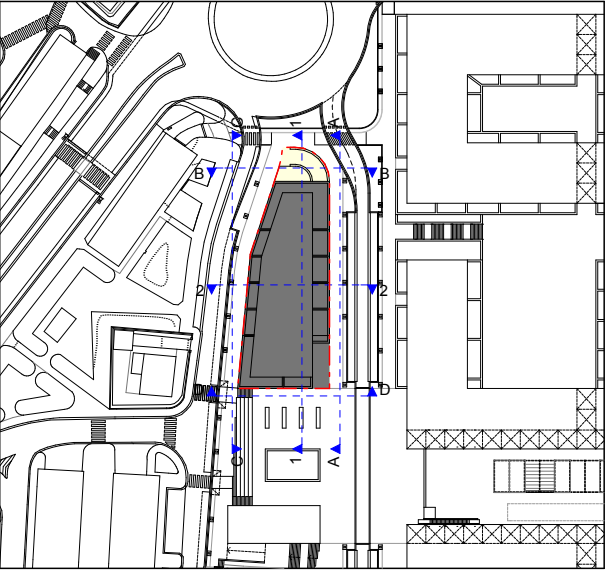
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
+5.45

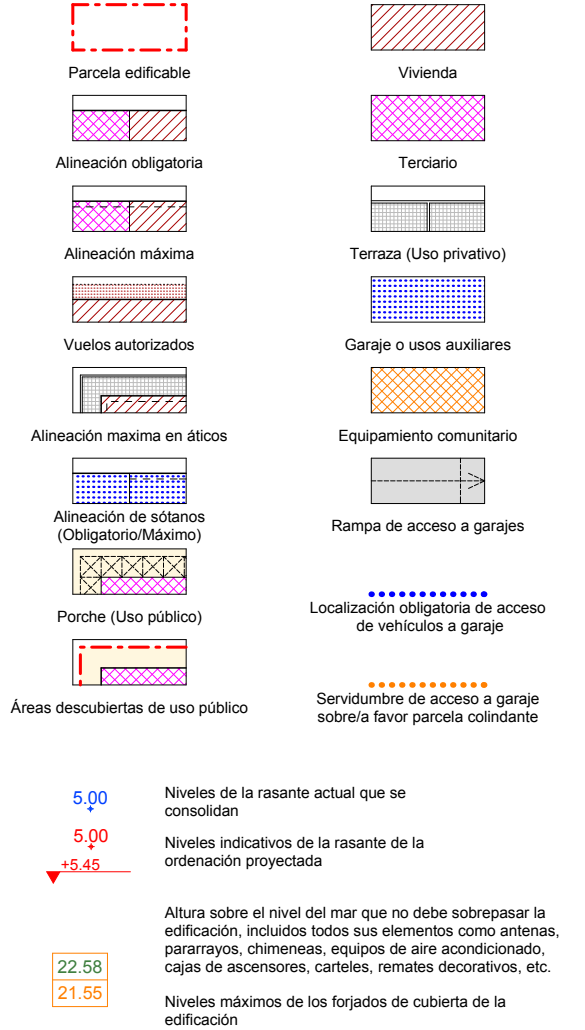
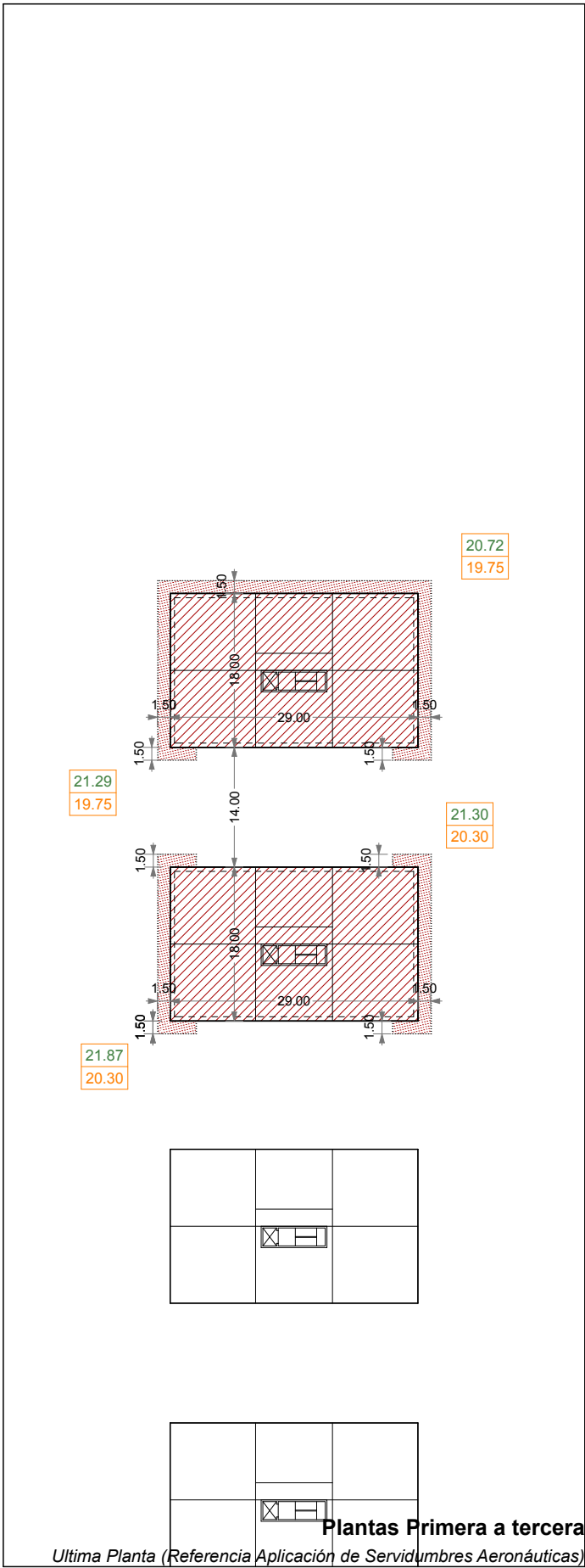
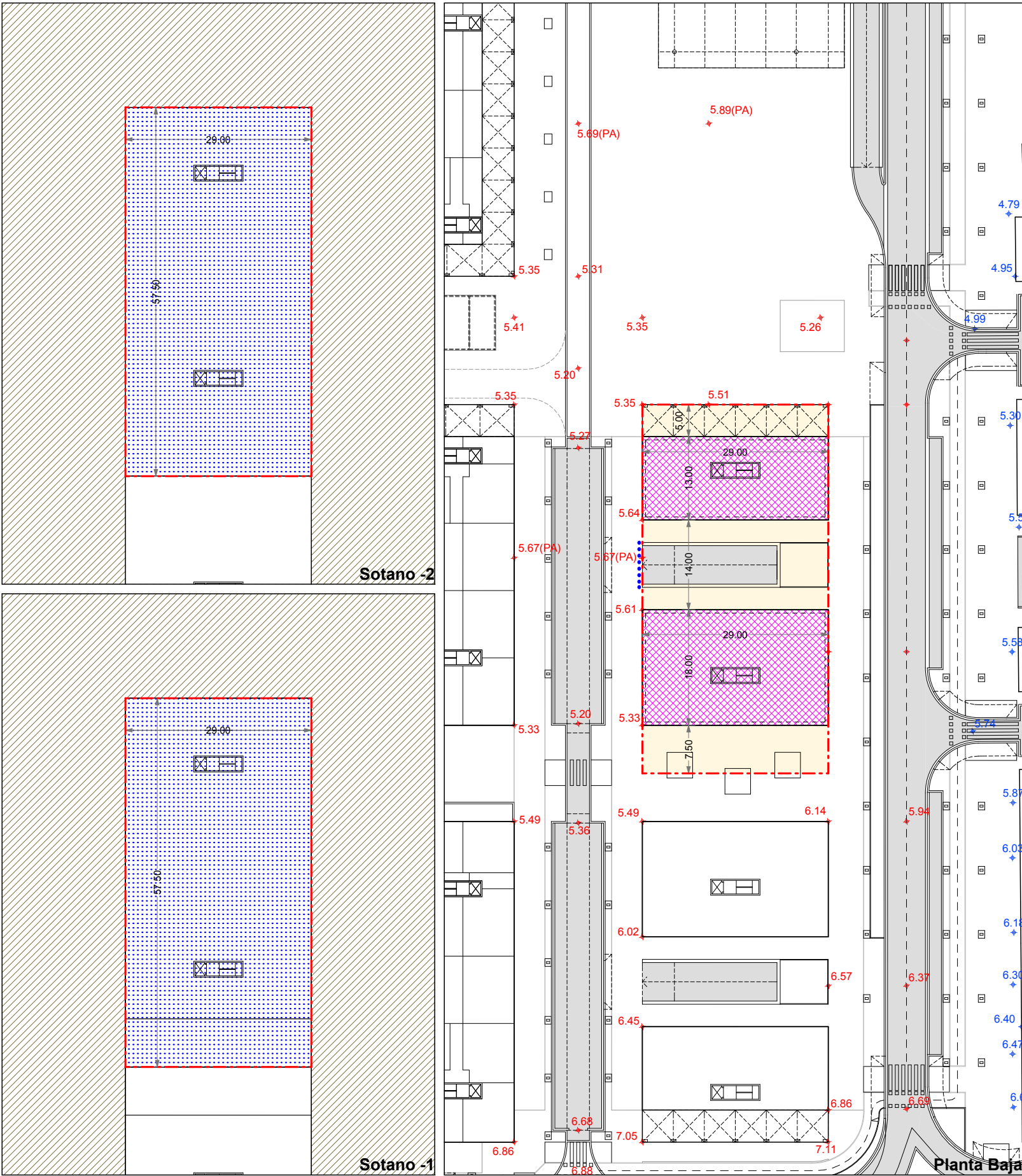
--- 1.05 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
+20.15 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación.

NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

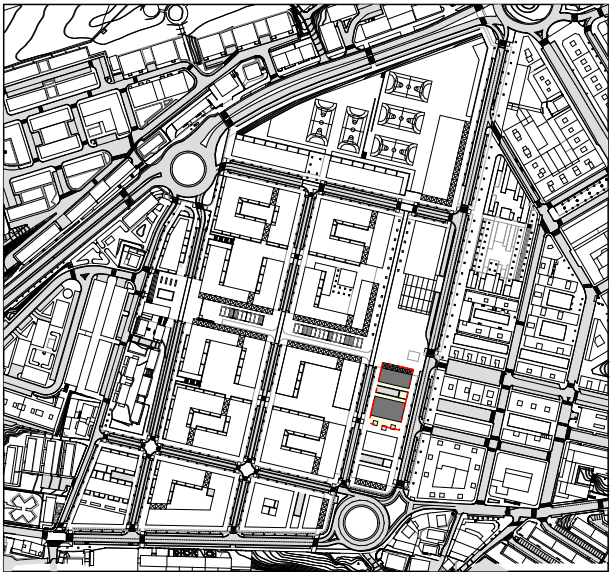


Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.7"
2. Alzados y secciones
Escala: 1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

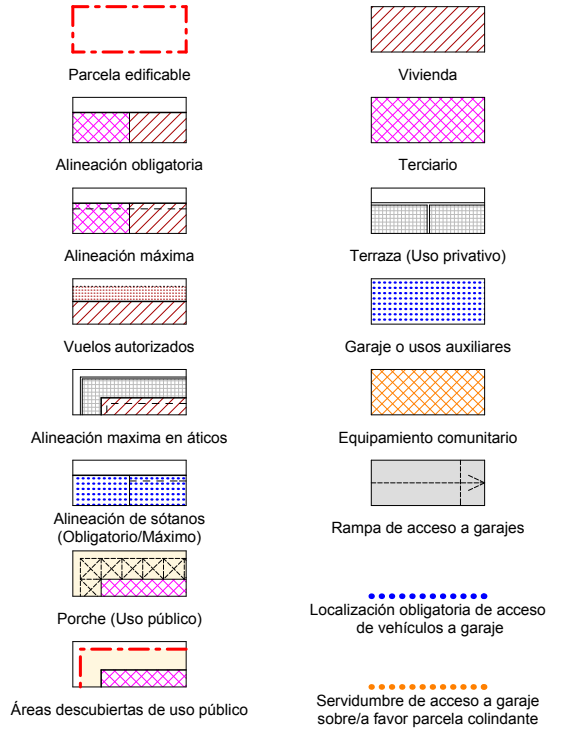
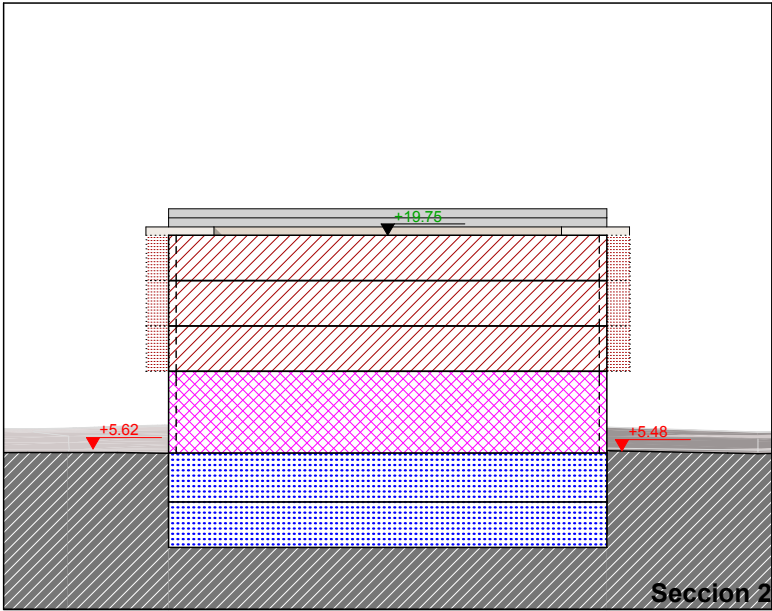
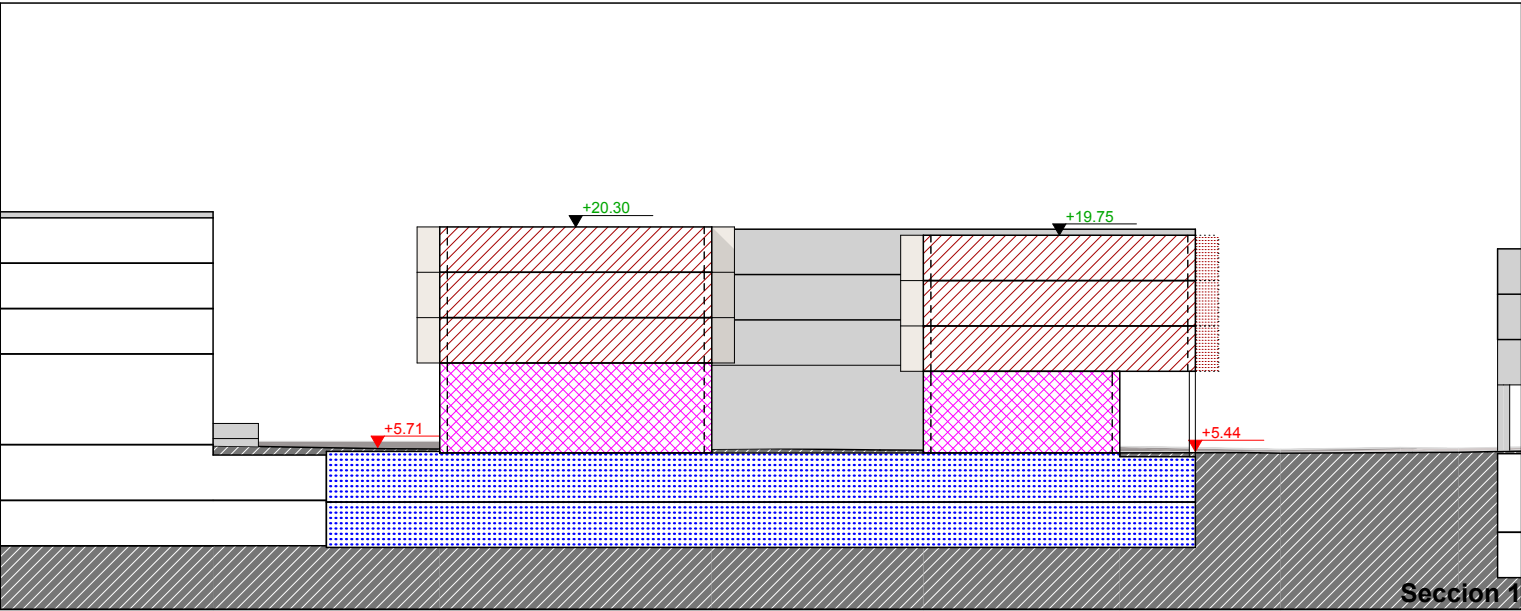
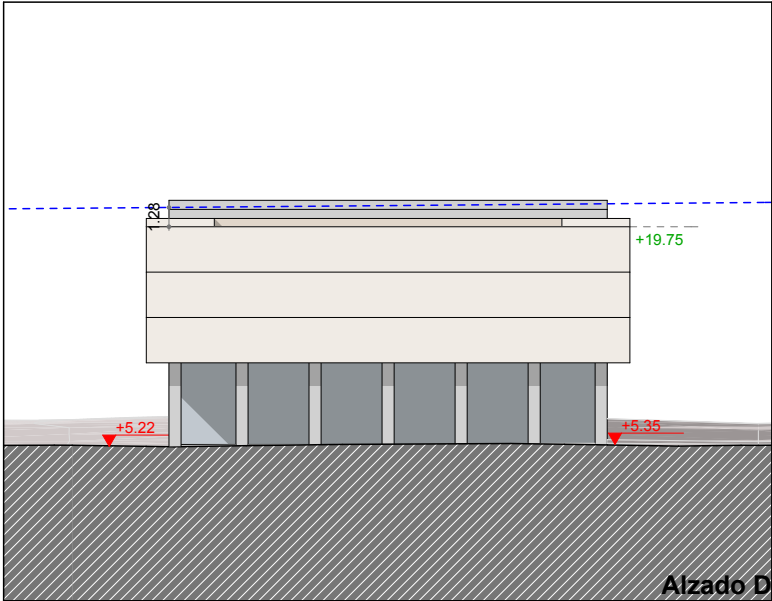
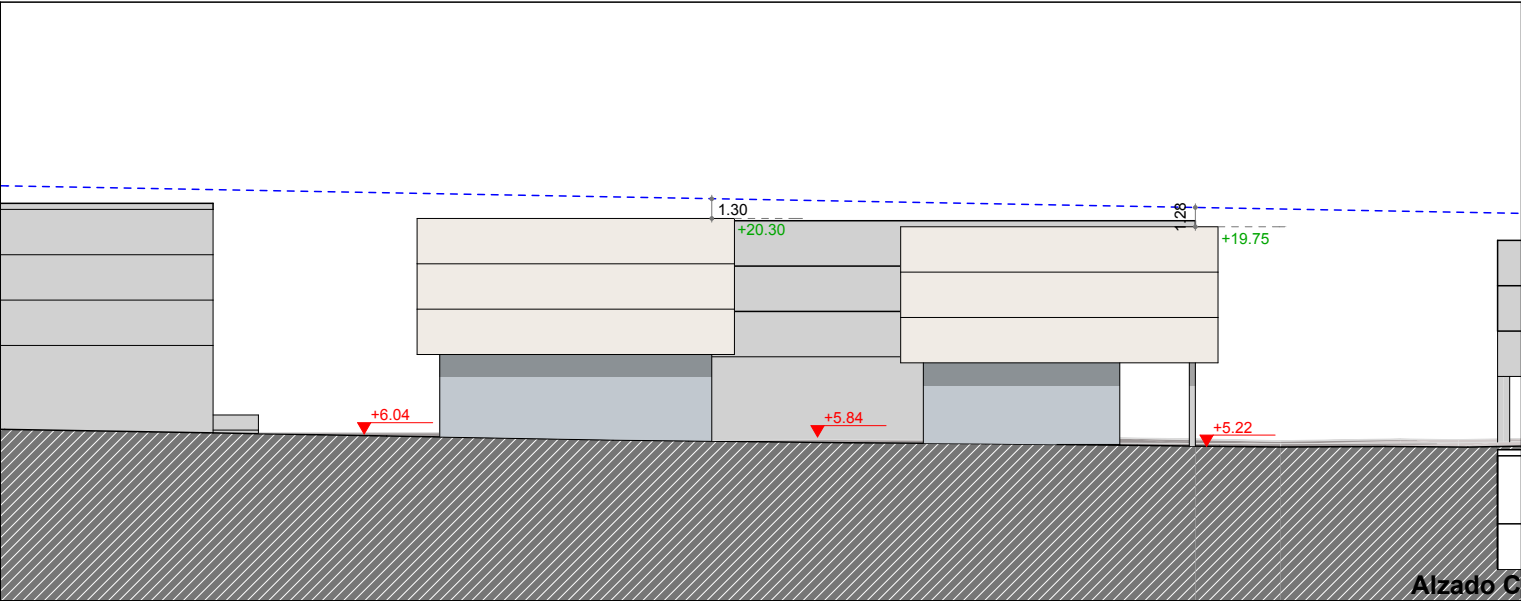
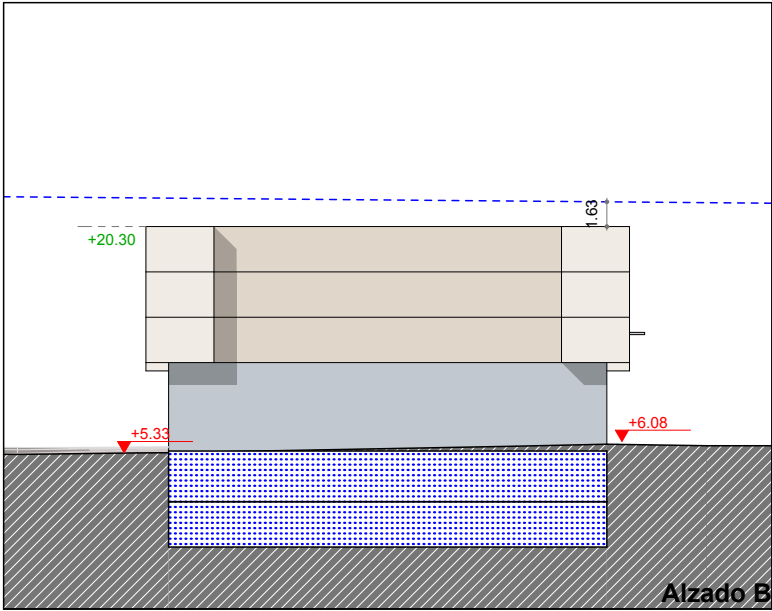
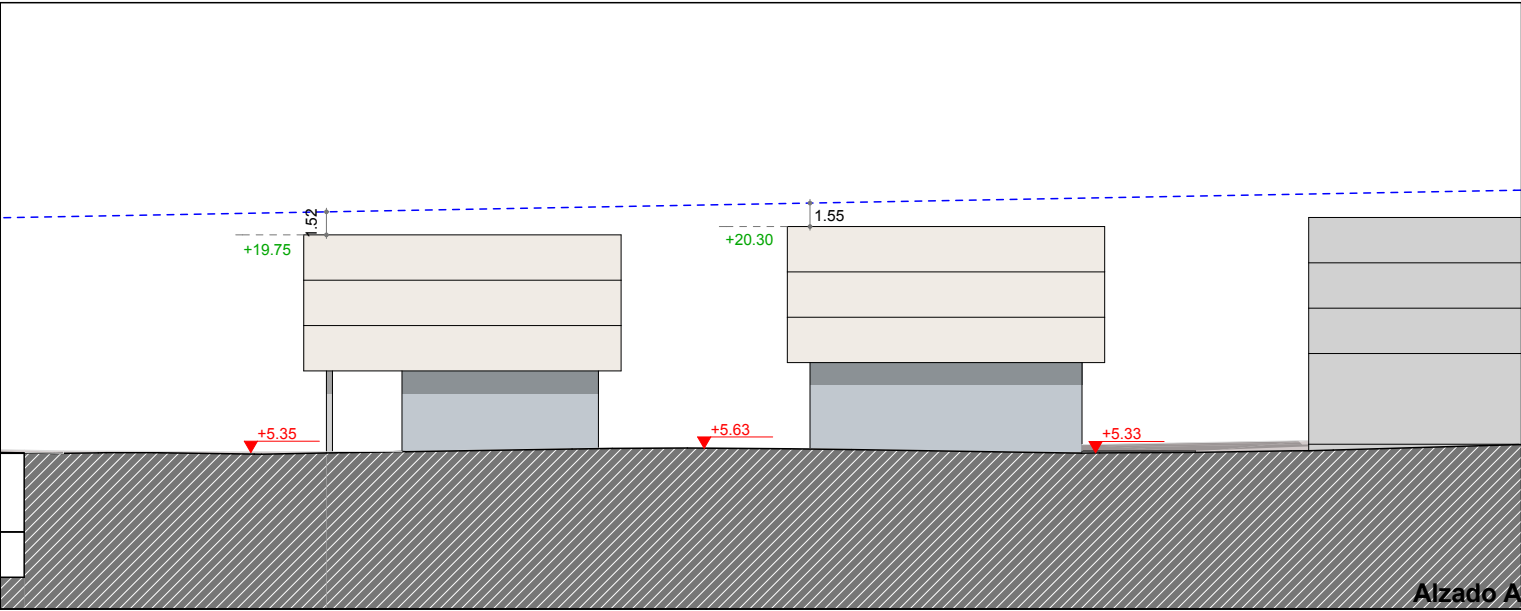


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

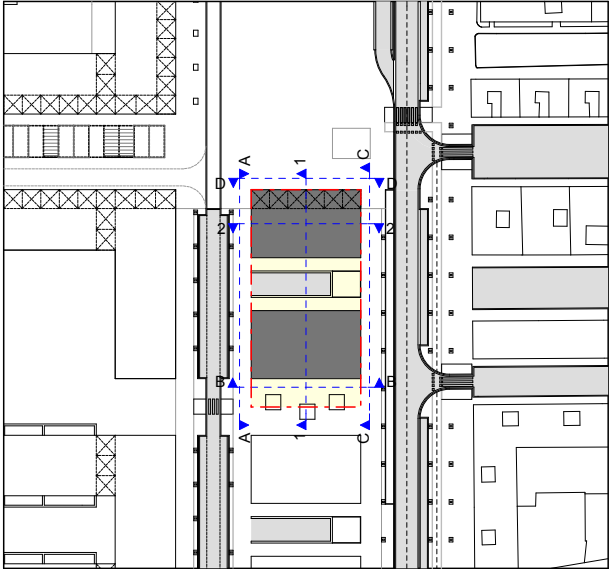


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.8"
1. Plantas
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

5.Graficos

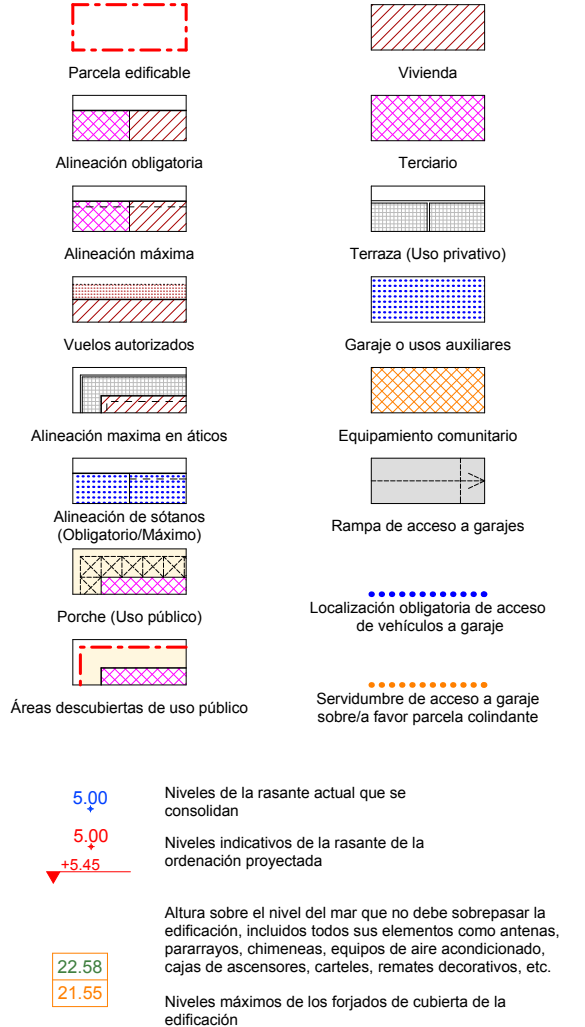
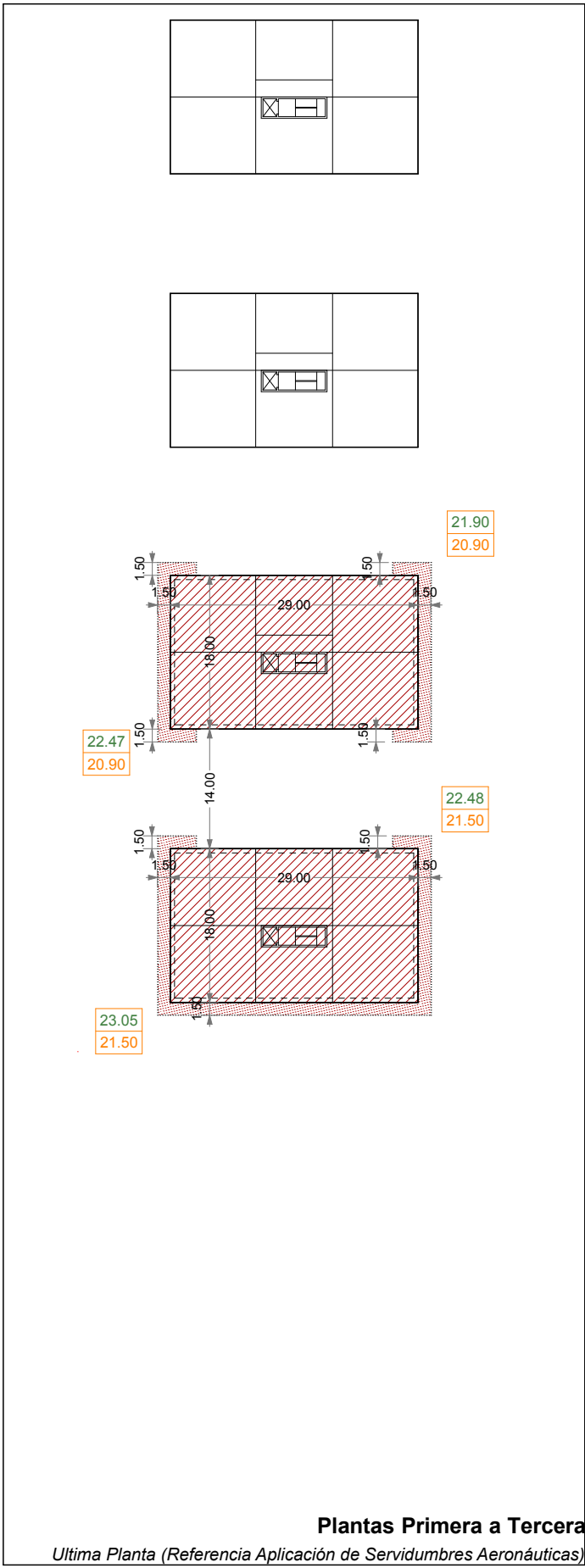
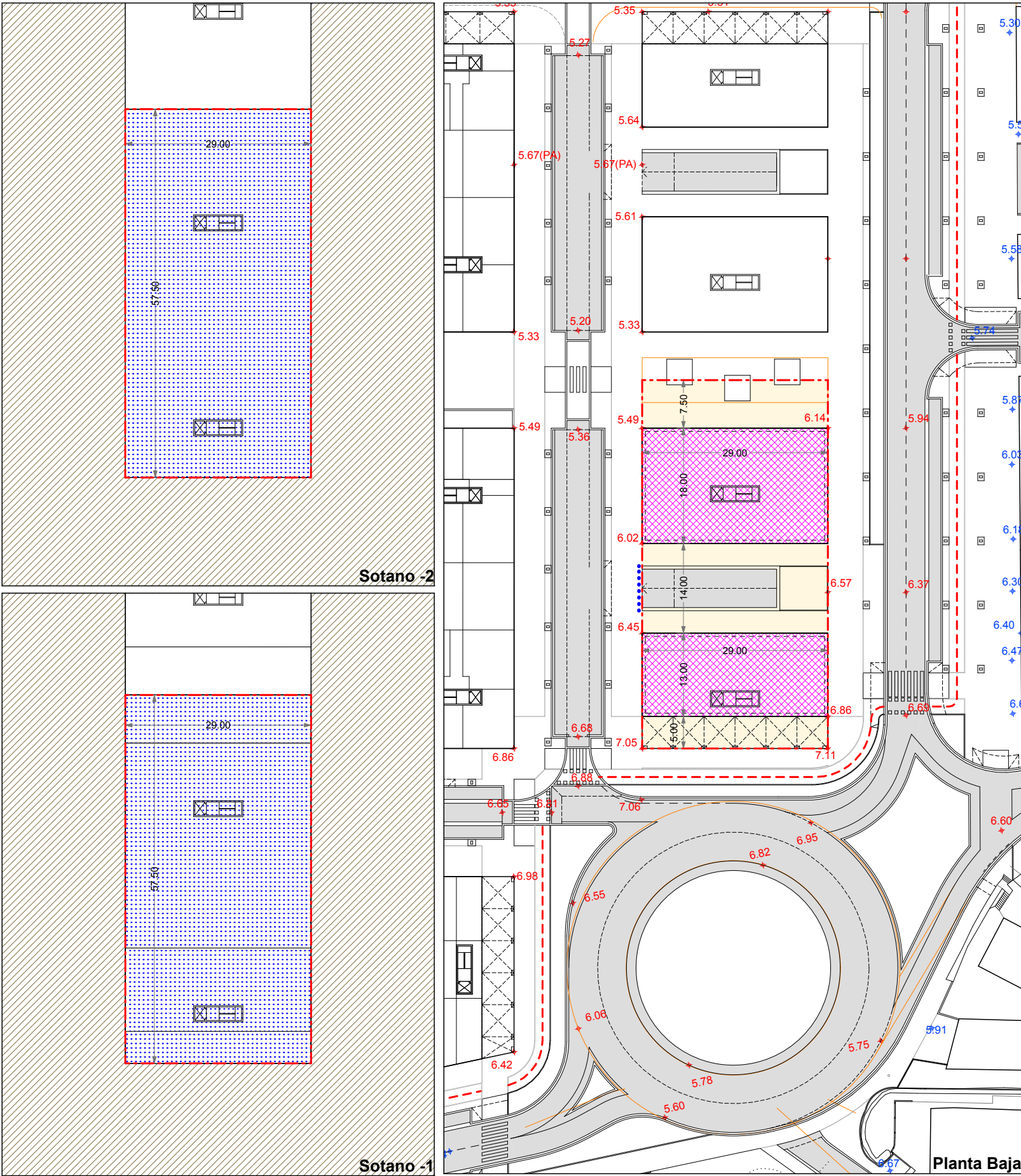
PARCELA "RV.8"

2. Alzados y secciones

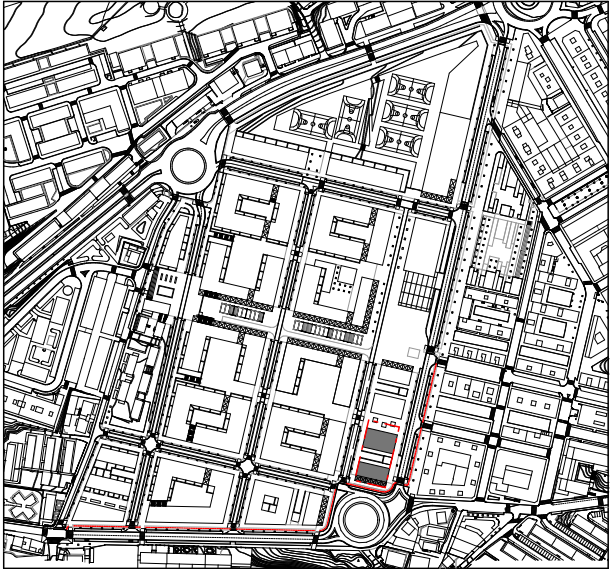
Escala:

1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

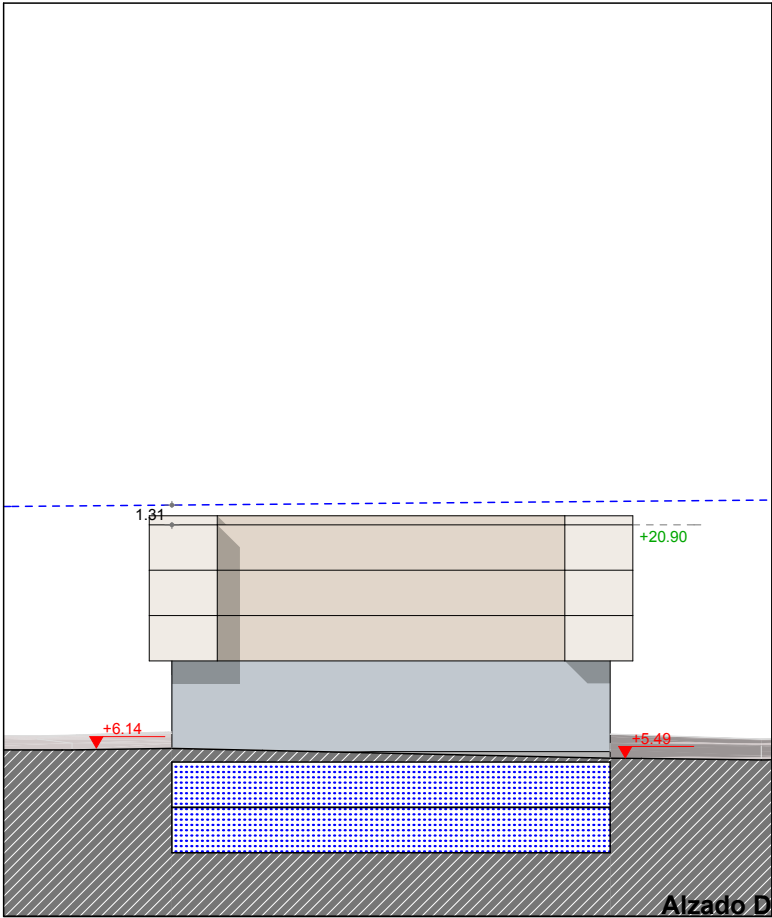
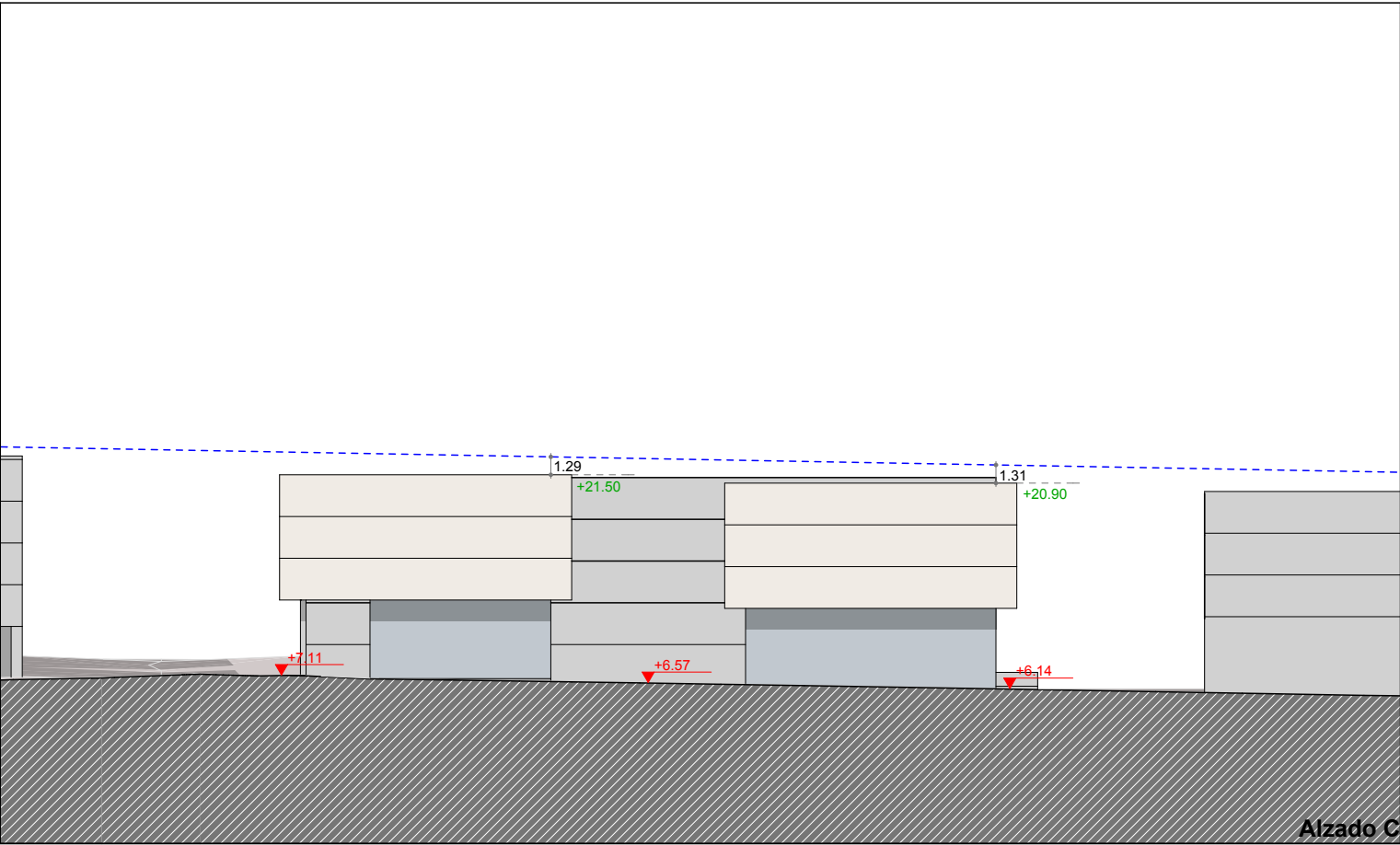
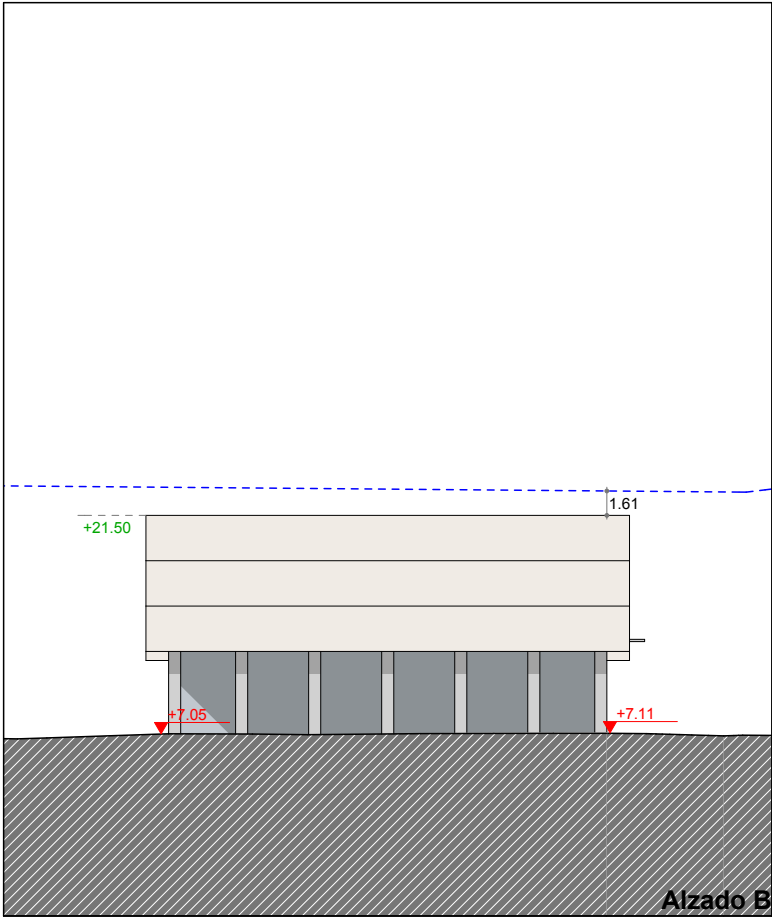
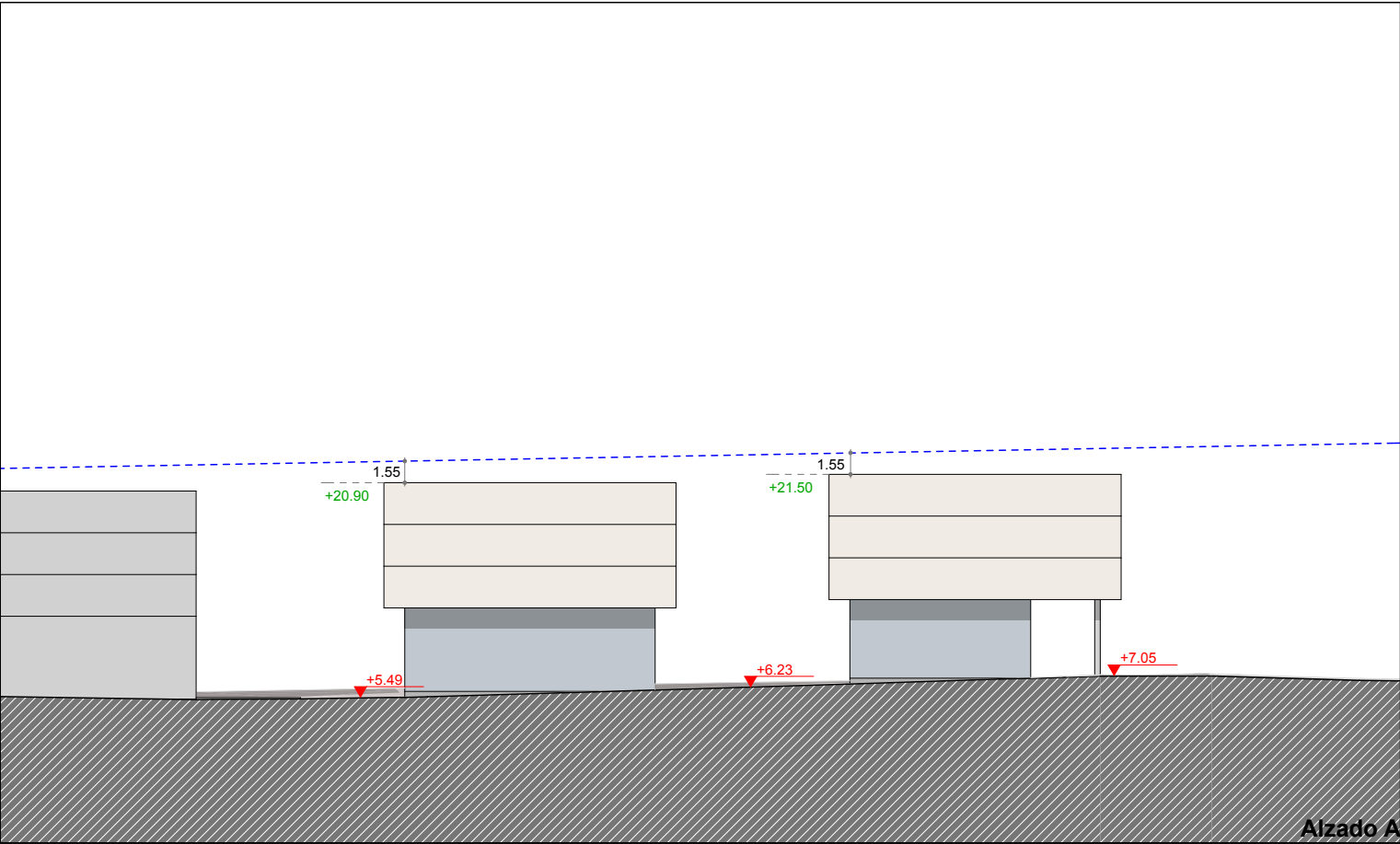


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.9"
1. Plantas
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Parcela edificable	Vivienda
Alineación obligatoria	Terciario
Alineación máxima	Terraza (Uso privativo)
Vuelos autorizados	Garaje o usos auxiliares
Alineación maxima en áticos	Equipamiento comunitario
Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)	Rampa de acceso a garajes
Porche (Uso público)	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Áreas descubiertas de uso público	Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan

5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

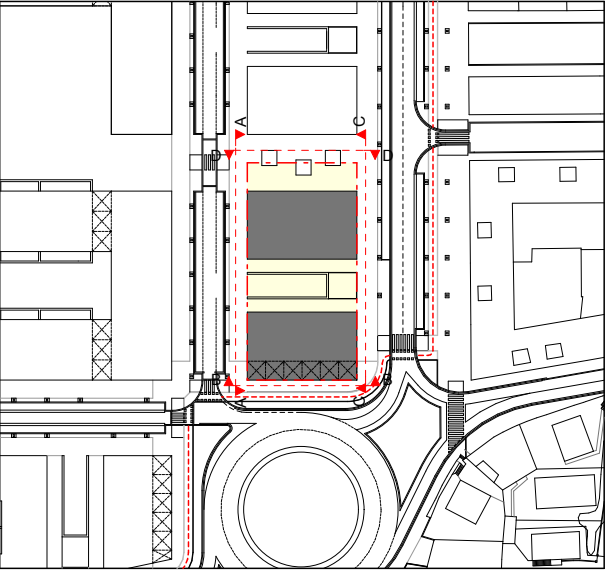
+5.45

1.05 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada

+20.15 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"

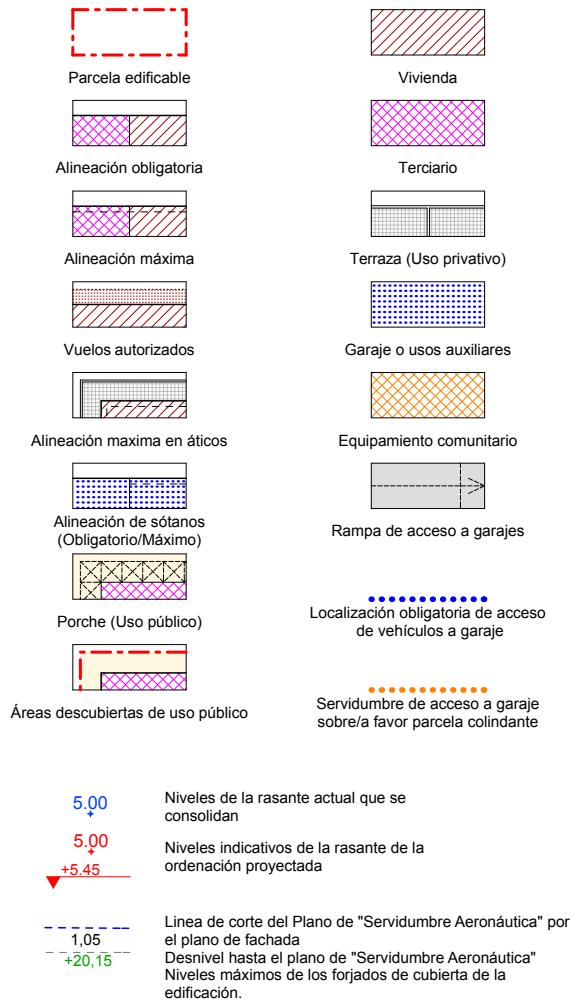
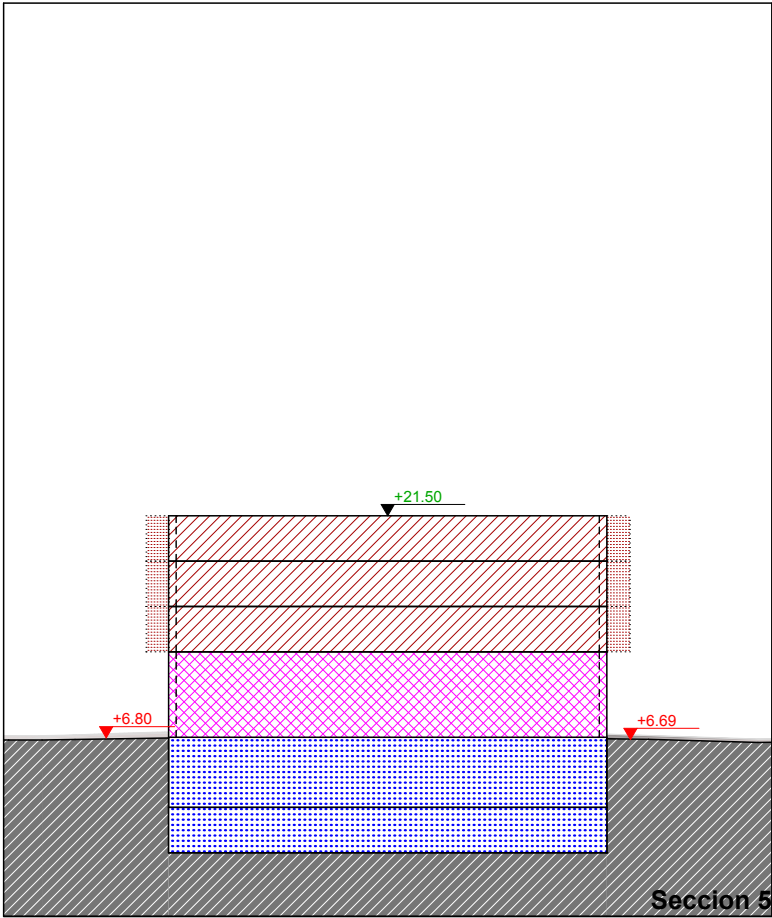
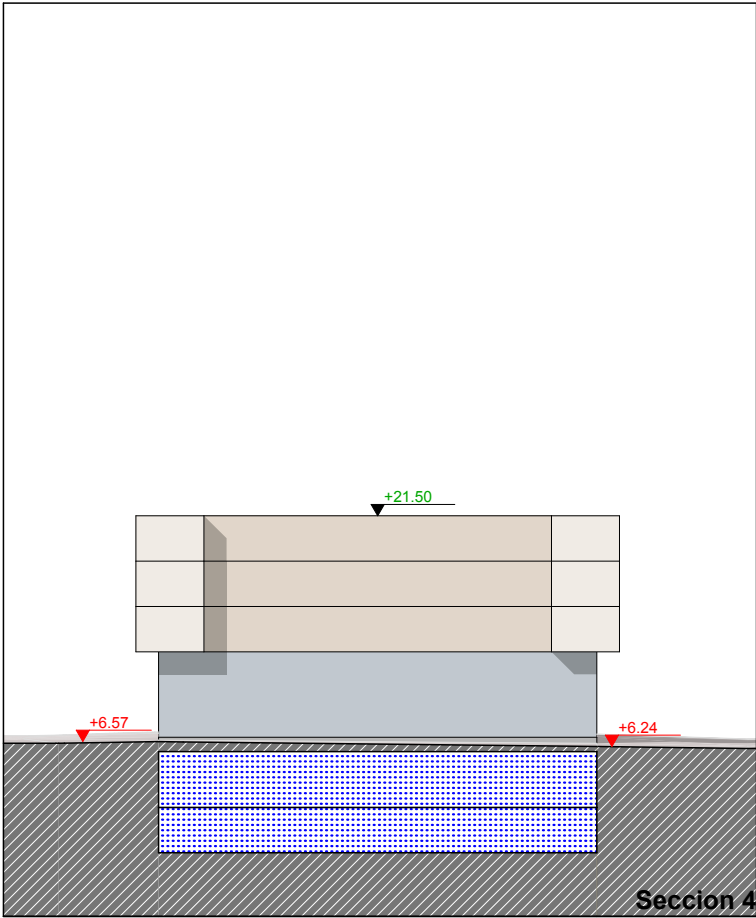
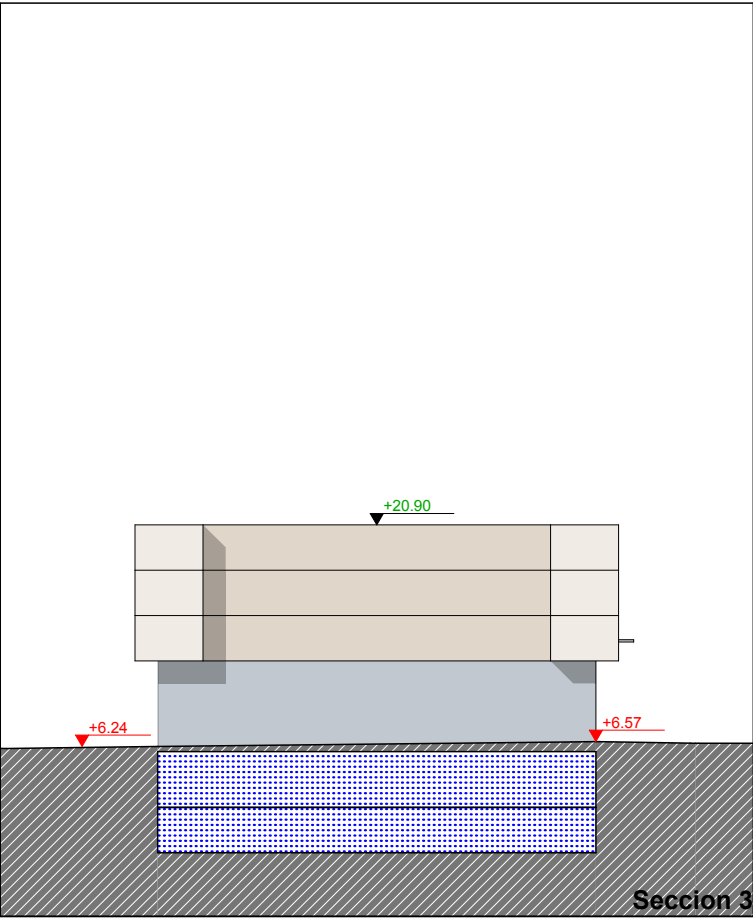
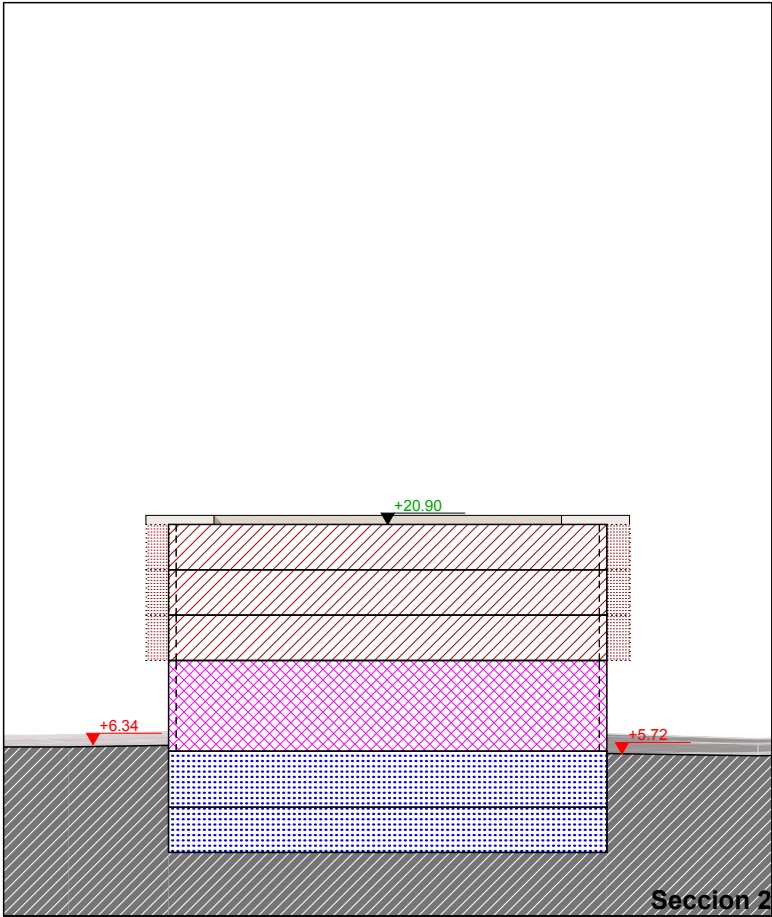
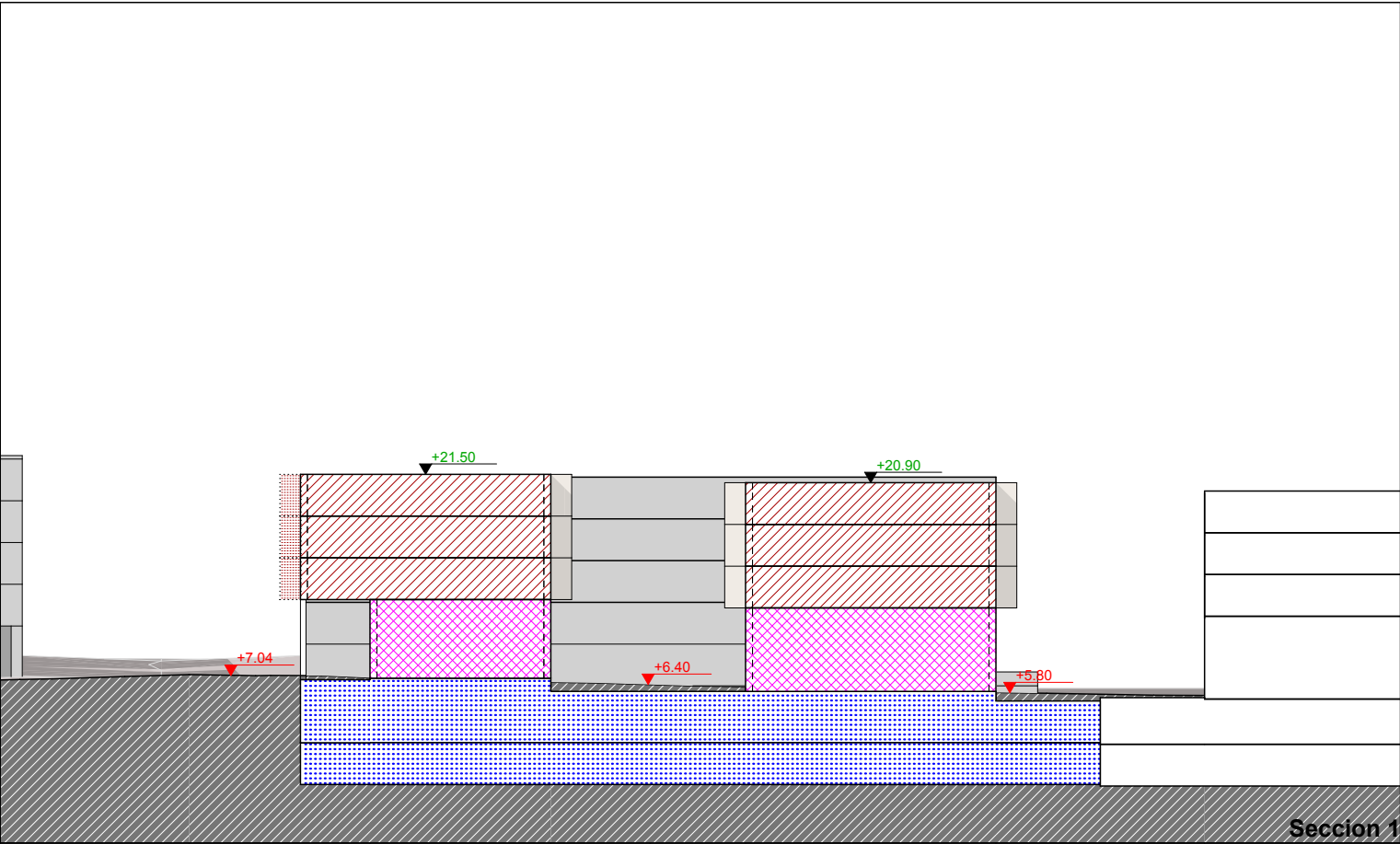
Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación.

NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

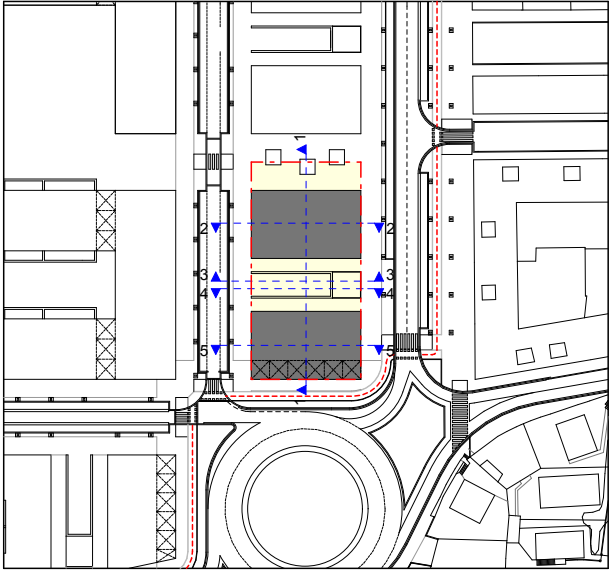


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.9"
2. Alzados
Escalas:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

5.Graficos

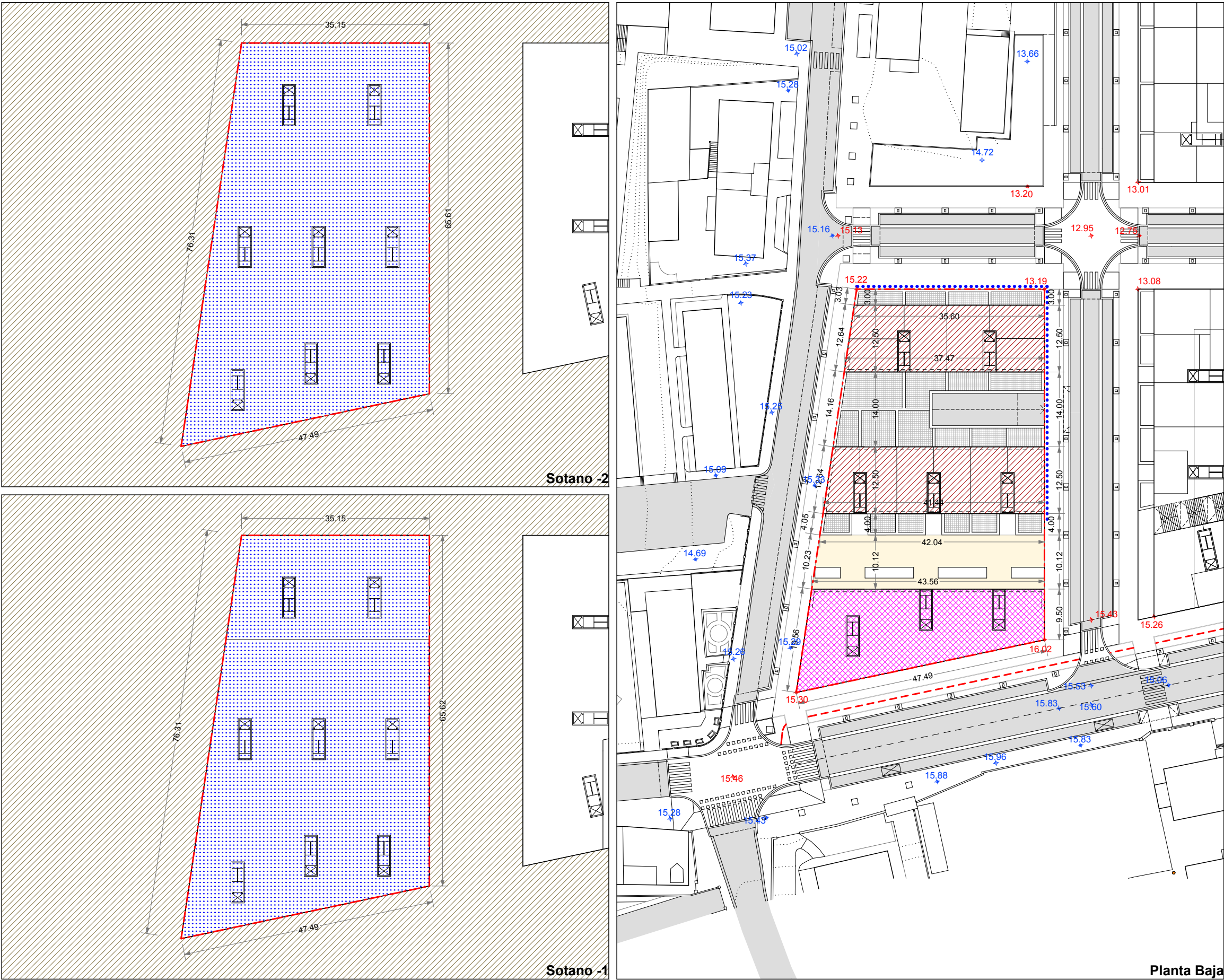
PARCELA "RV.9"

3. Secciones

Escalas:

1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Parcela edificable

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Vuelos autorizados

Alineación máxima en áticos

Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)

Porche (Uso público)

Áreas descubiertas de uso público

Vivienda

Terciario

Terraza (Uso privativo)

Garaje o usos auxiliares

Equipamiento comunitario

Rampa de acceso a garajes

Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

5.00

Niveles de la rasante actual que se consolidan

5.00

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

+5.45

22.58

Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

21.55

Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación

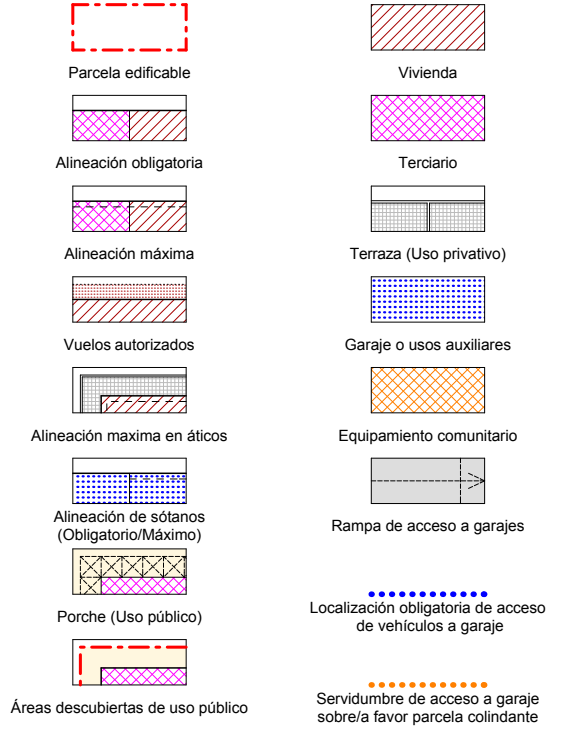
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.10"

Escalas:
1. Sotanos -1, -2 y planta baja
1:750

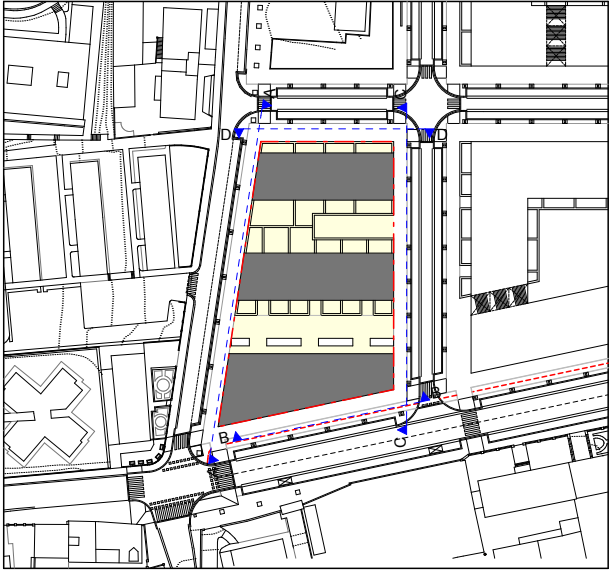


DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



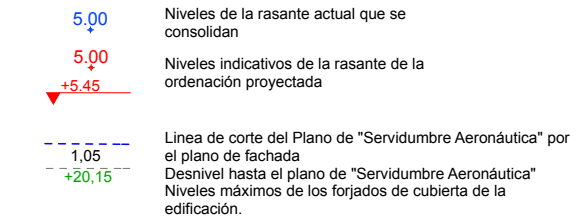
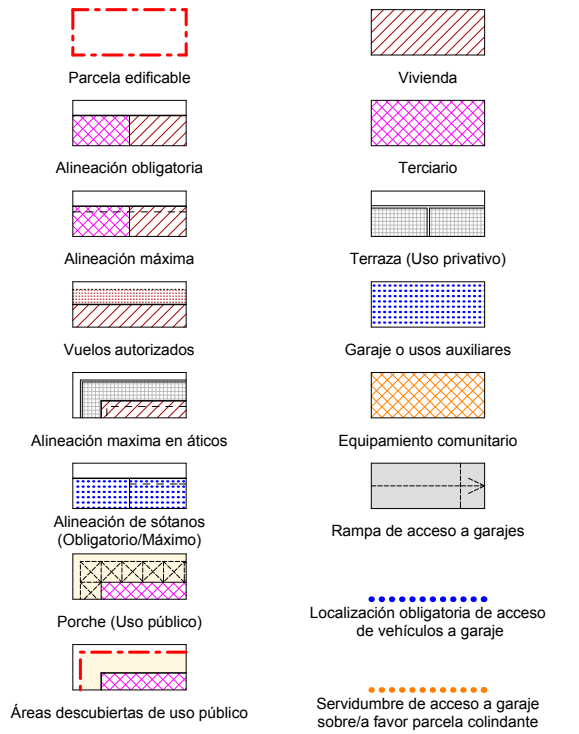
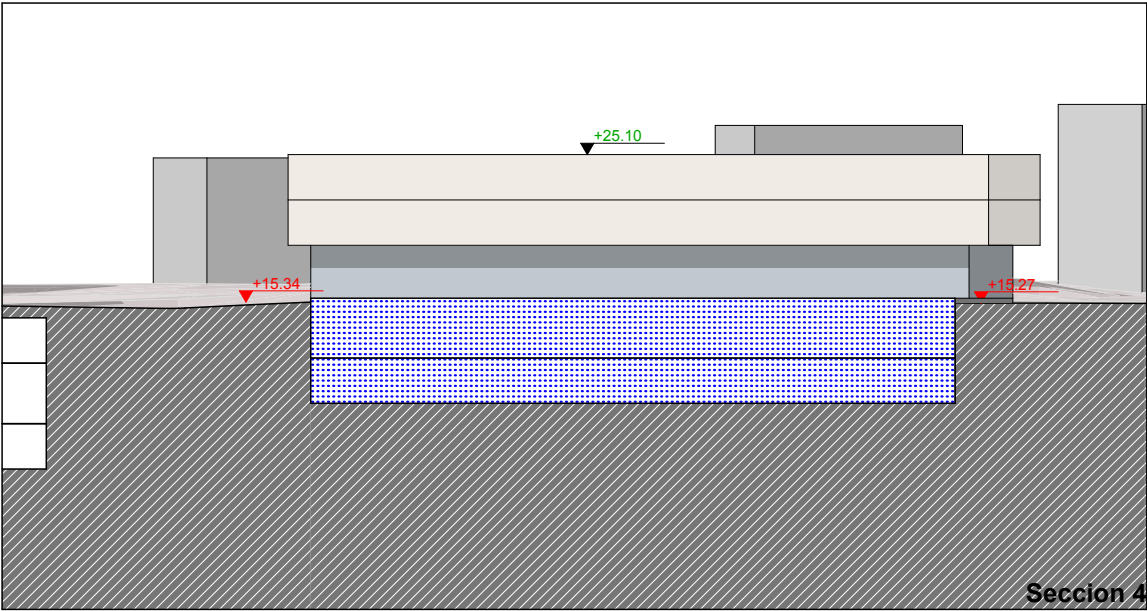
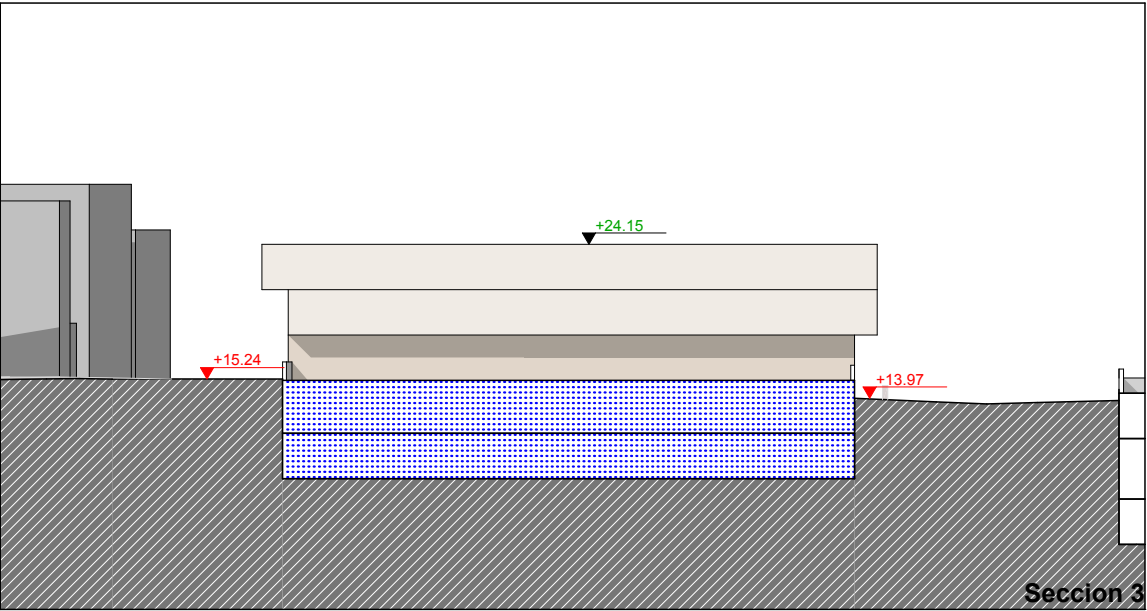
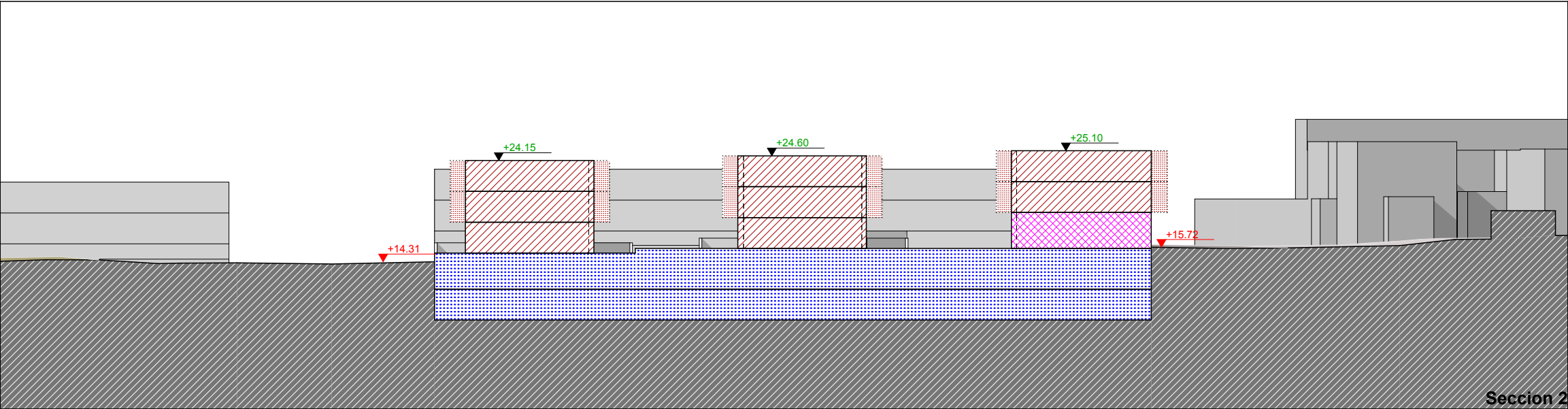
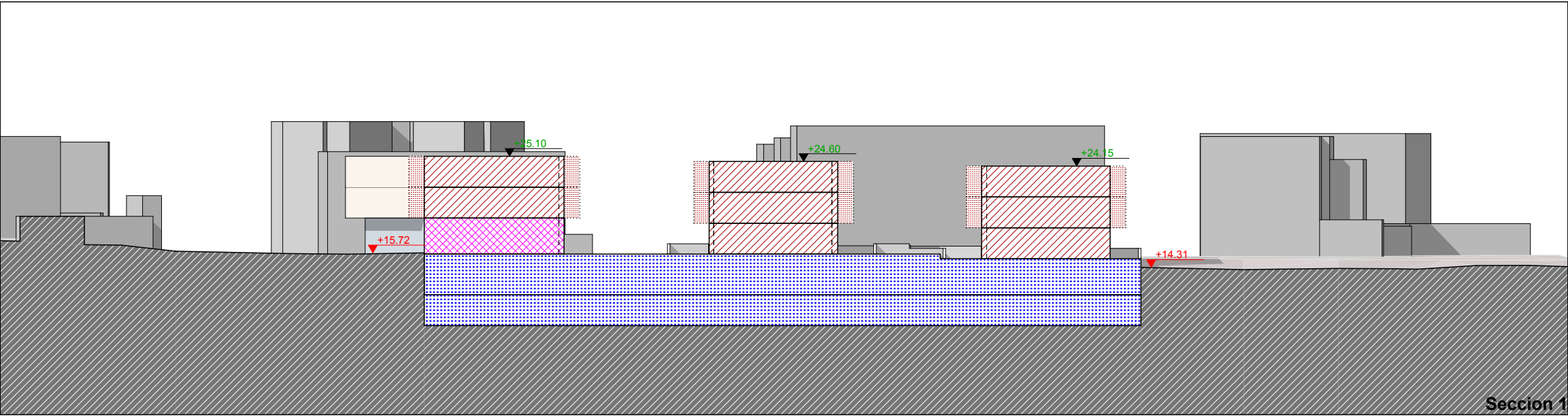
5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
+5.45
1.05 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
+20.15 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica" Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación.

NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

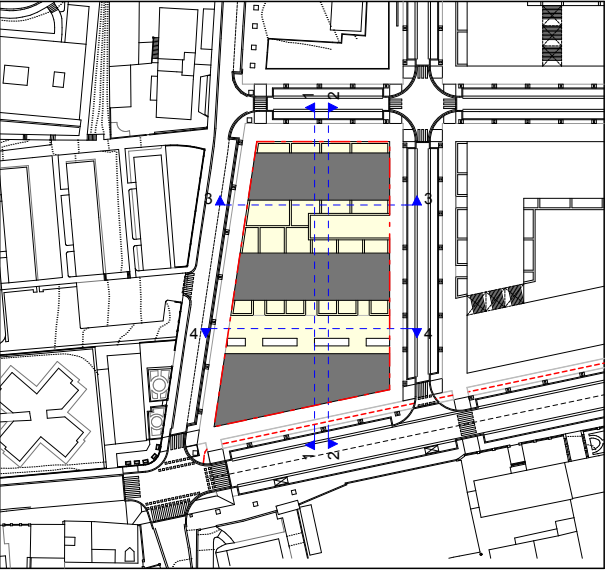


Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.10"
3. Alzados
Escala:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

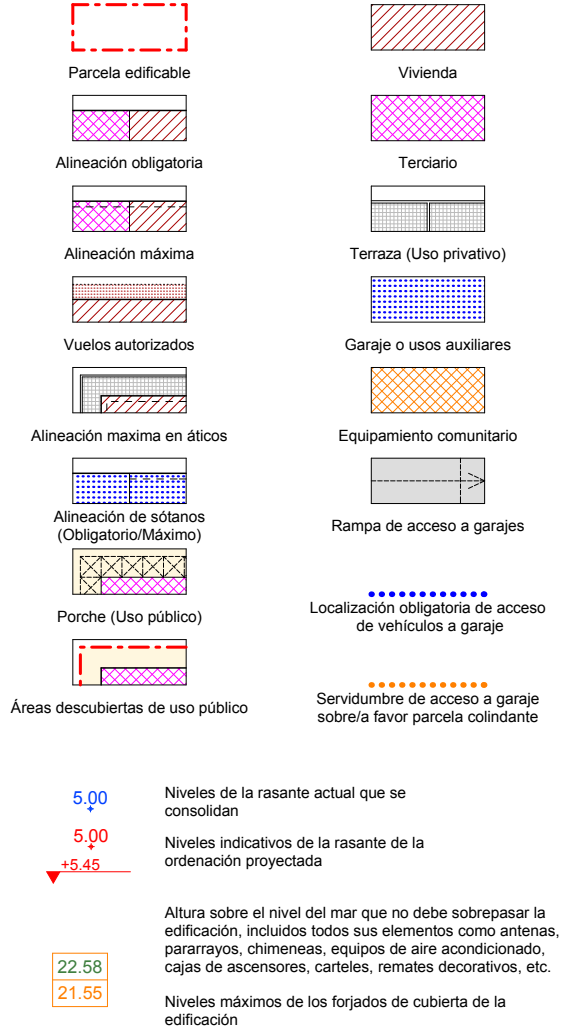
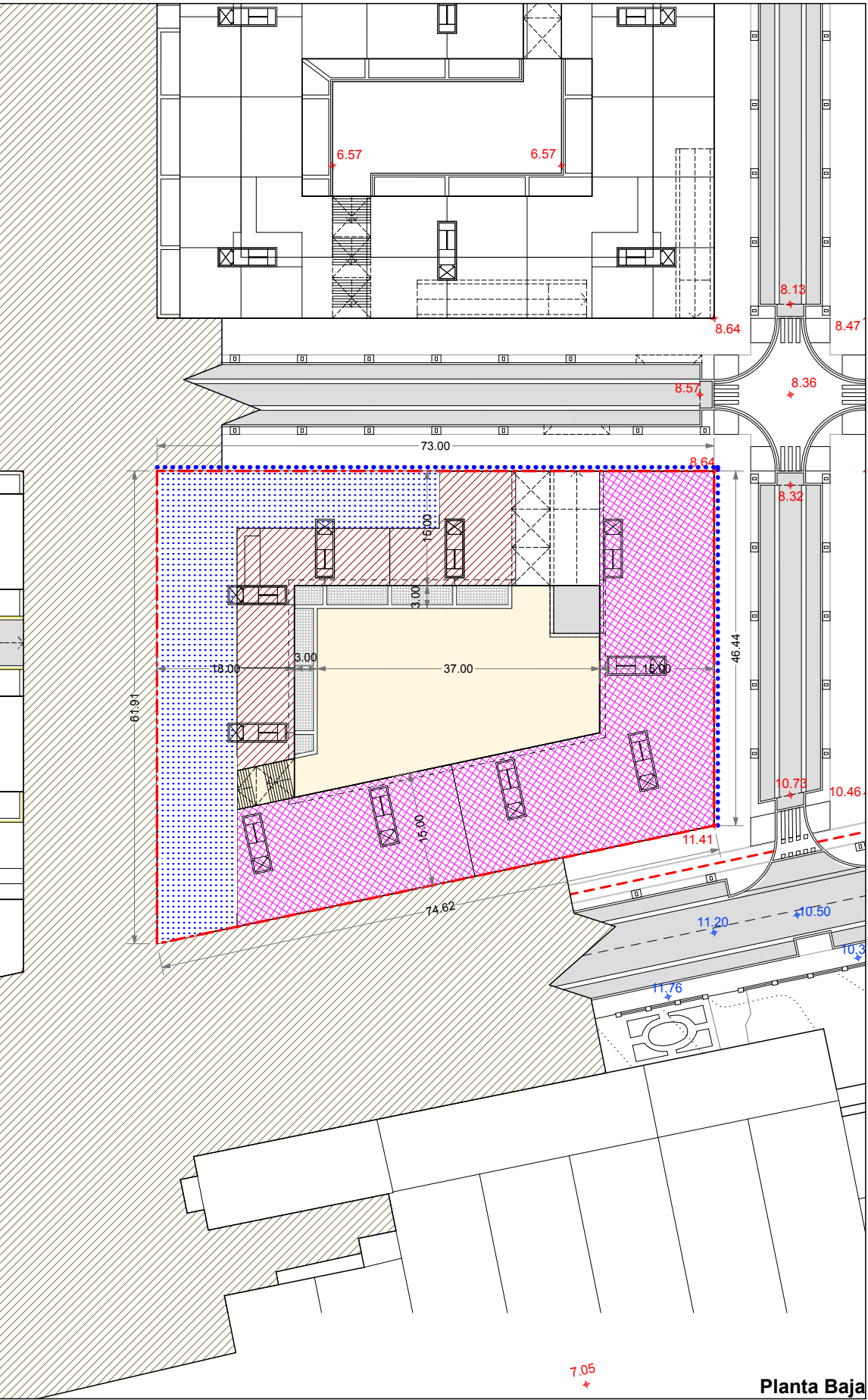
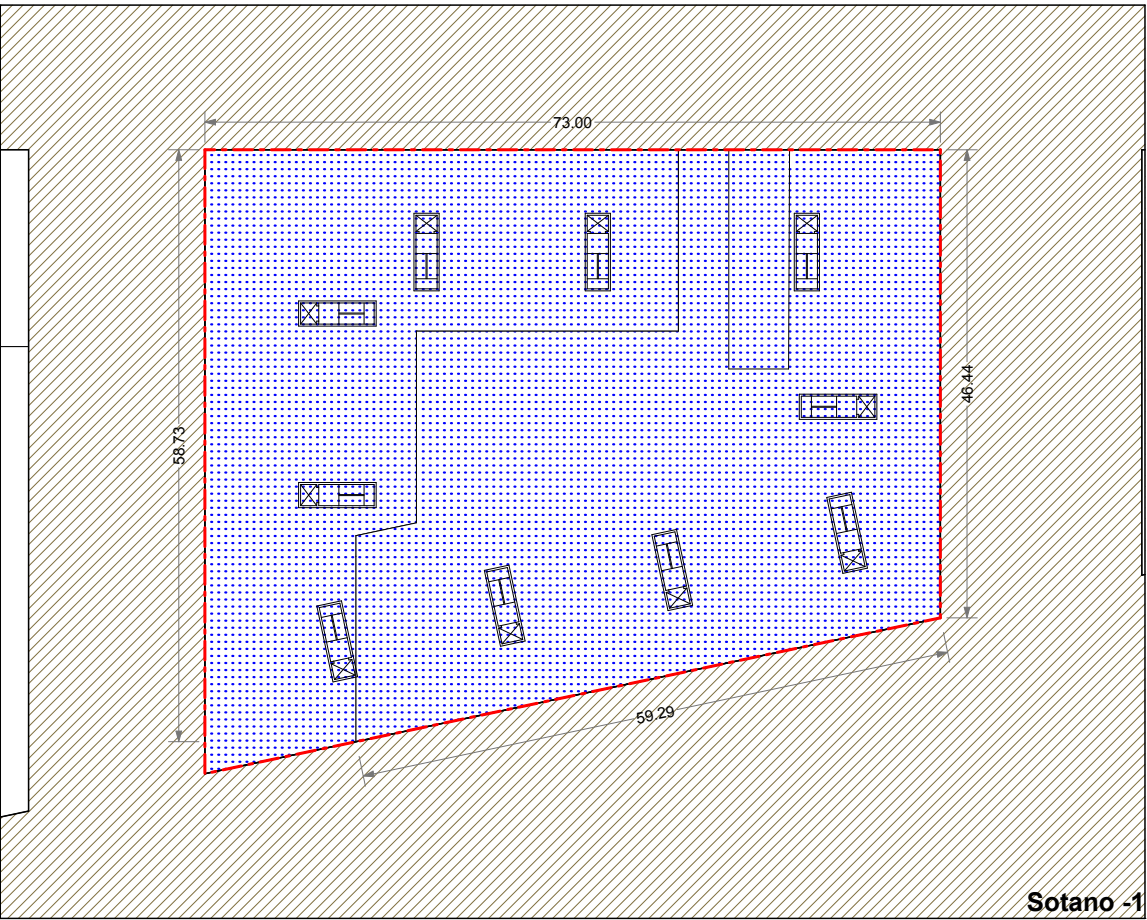
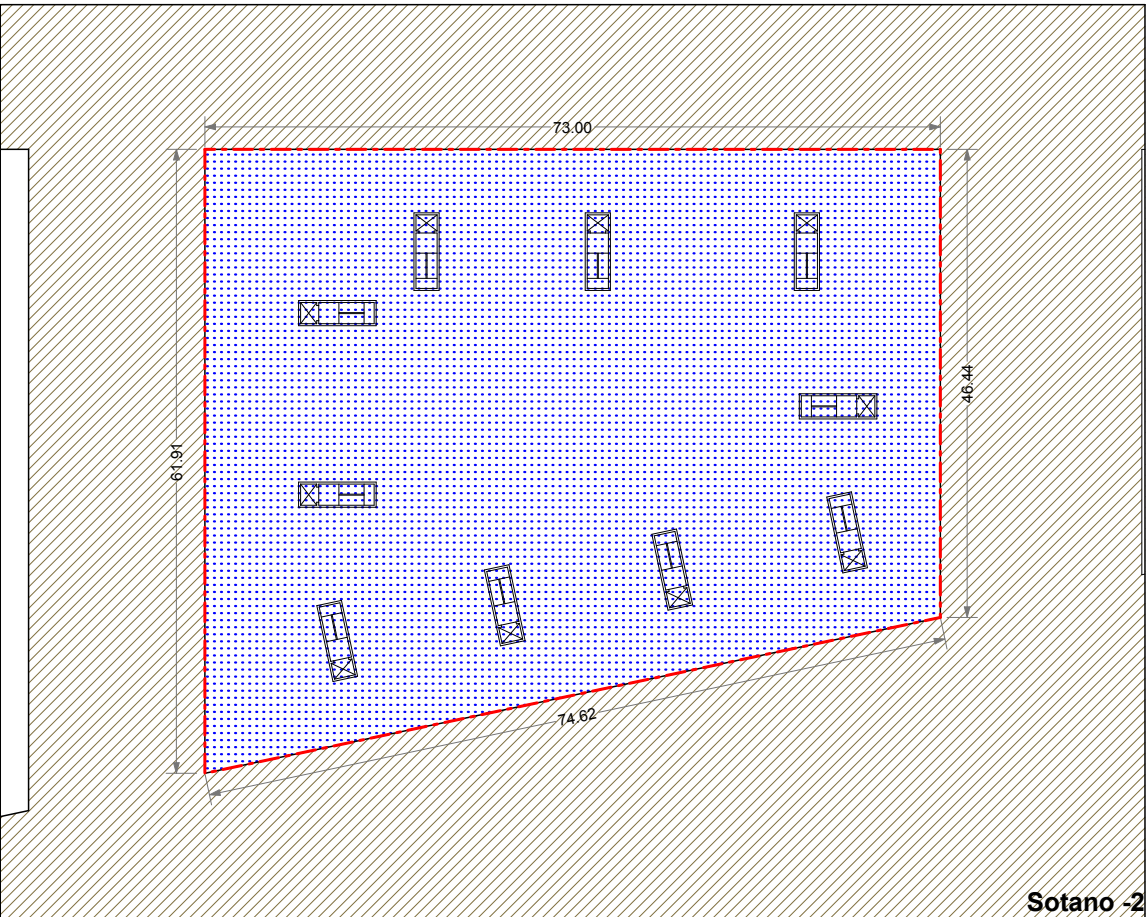


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

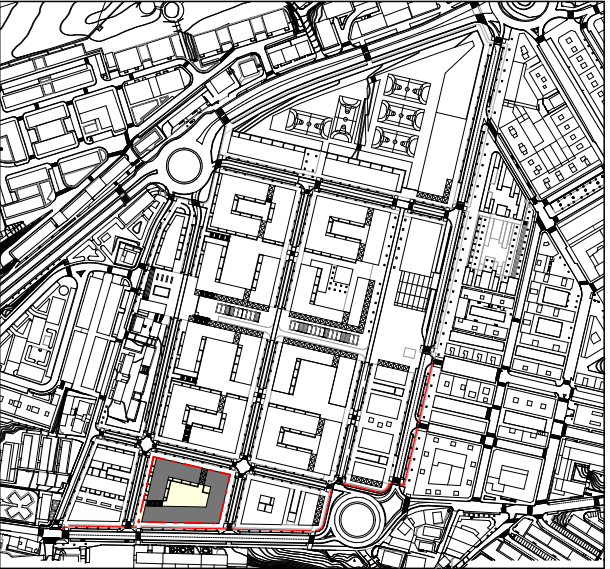


Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.10"
4. Secciones
Escala:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



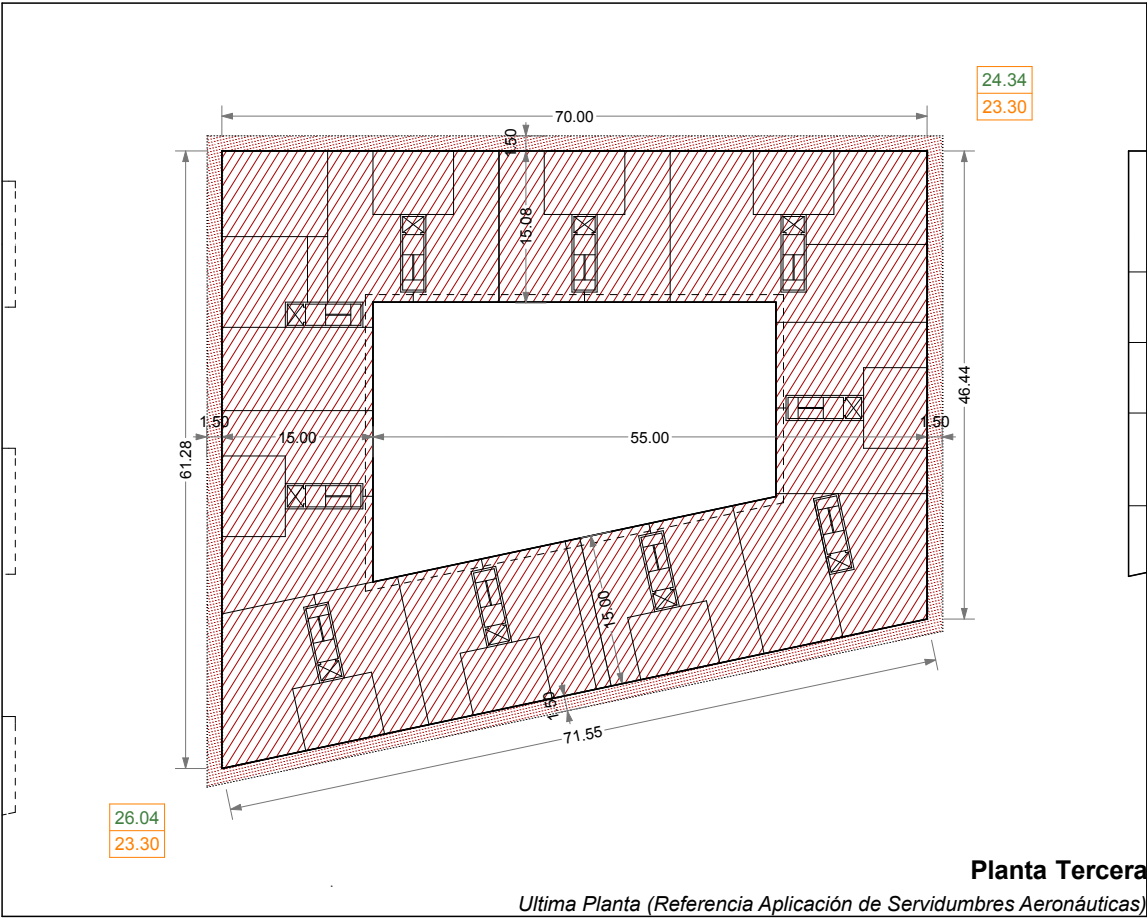
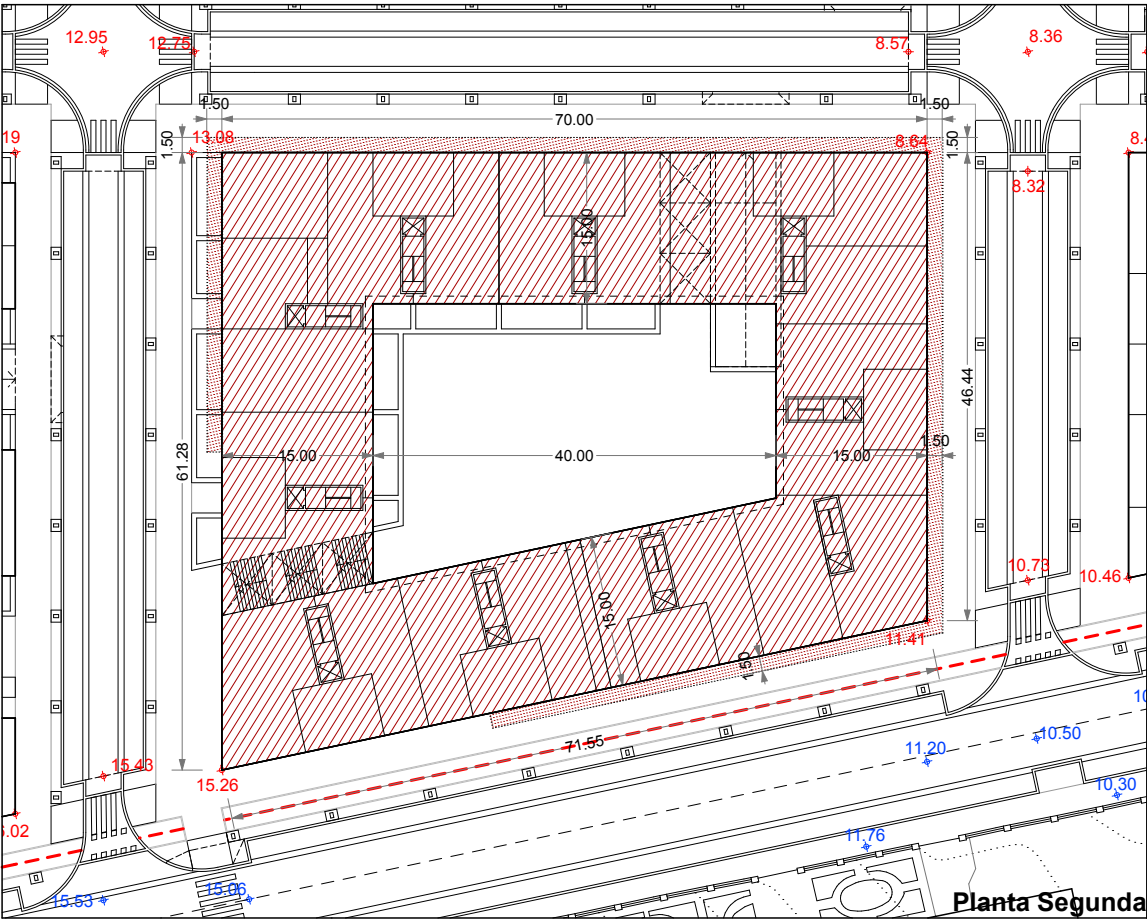
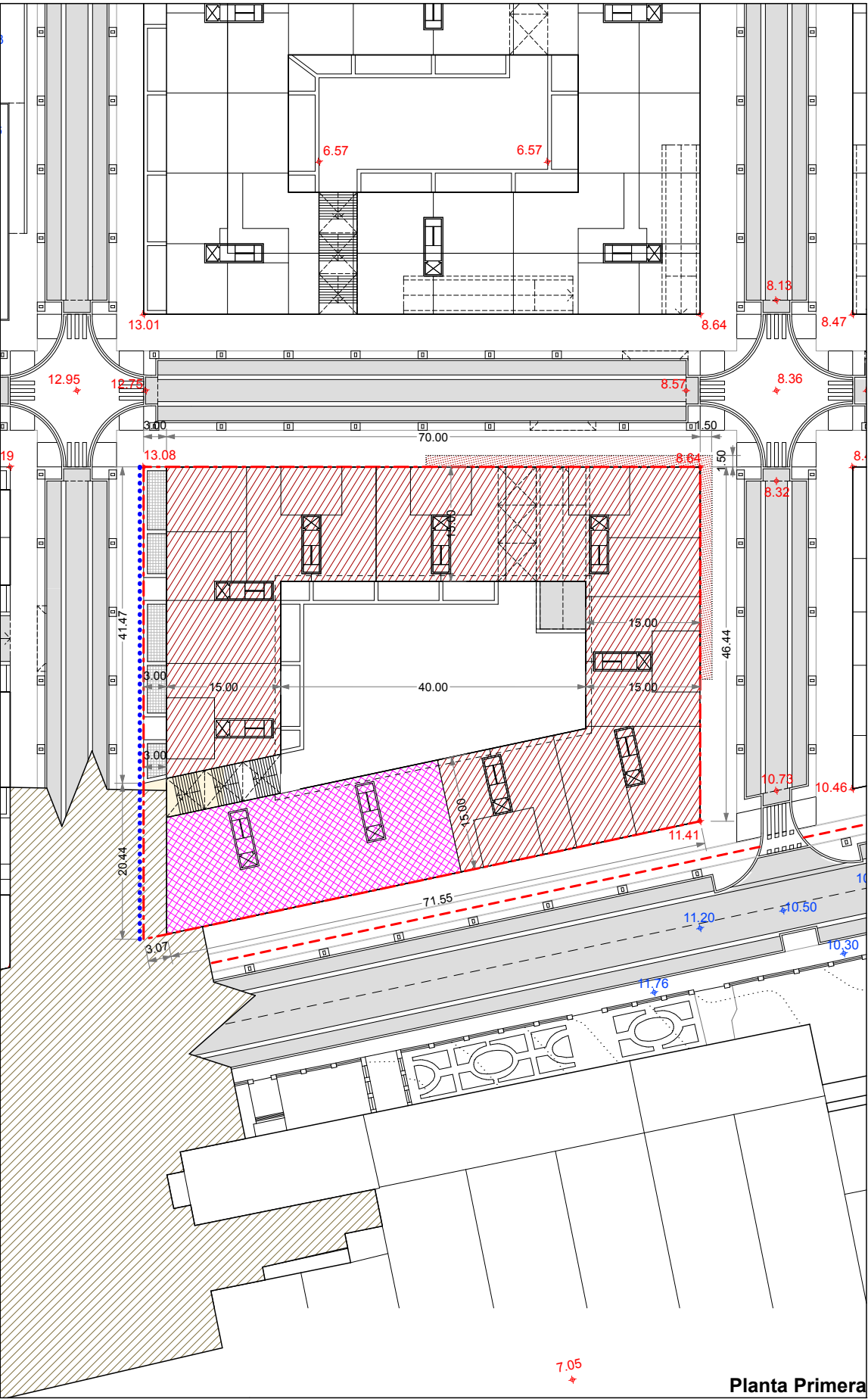
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.11"

Escalas:
1. Sotanos -1, -2 y planta baja 1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Parcela edificable

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Vuelos autorizados

Alineación máxima en áticos

Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)

Porche (Uso público)

Áreas descubiertas de uso público

Vivienda

Terciario

Terraza (Uso privativo)

Garaje o usos auxiliares

Equipamiento comunitario

Rampa de acceso a garajes

Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

5.00

Niveles de la rasante actual que se consolidan

5.00

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

+5.45

22.58

21.55

Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación

Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

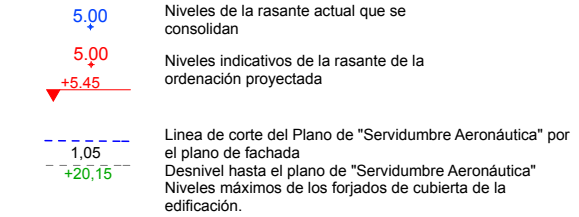
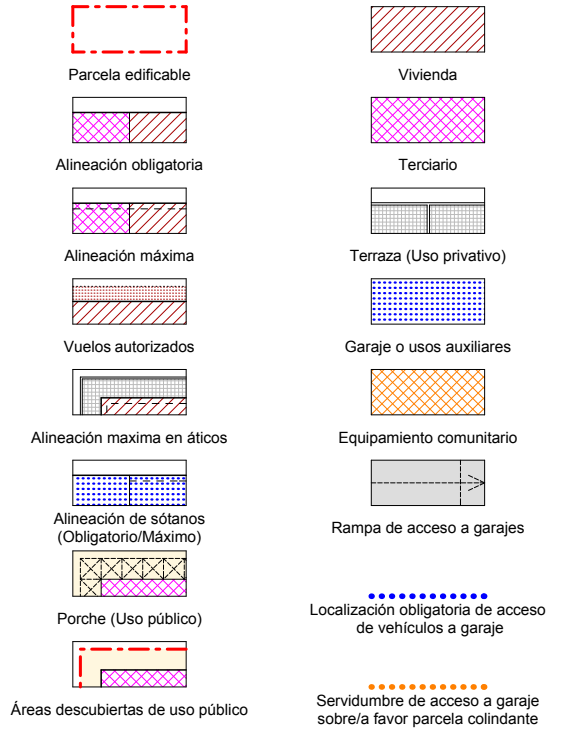
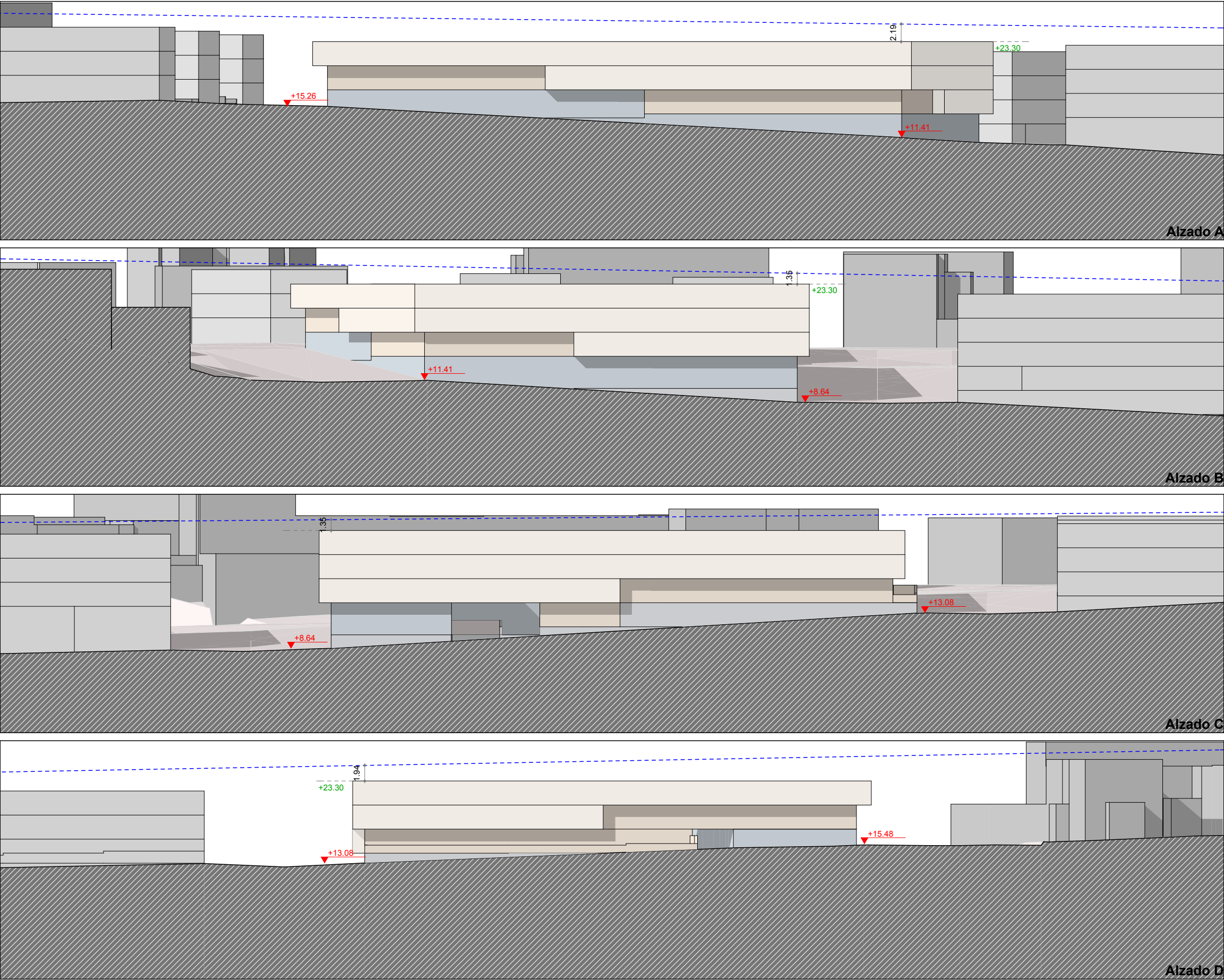
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.11"
2. Plantas primera, segunda y tercera
Escala: 1:750

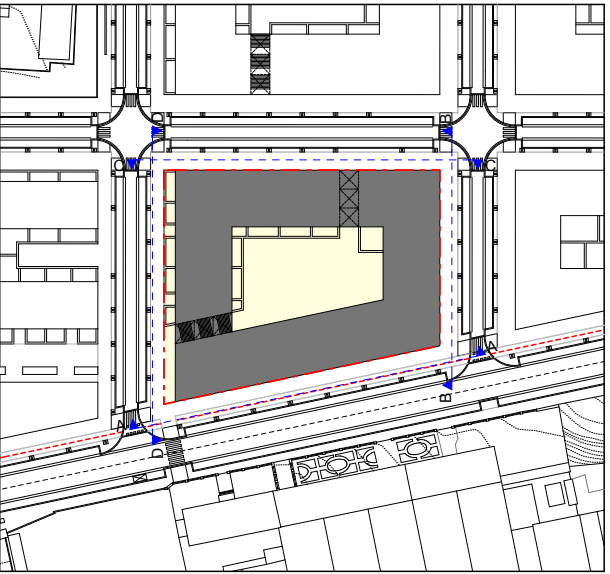
irunvi

FDLEON arq+urb

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

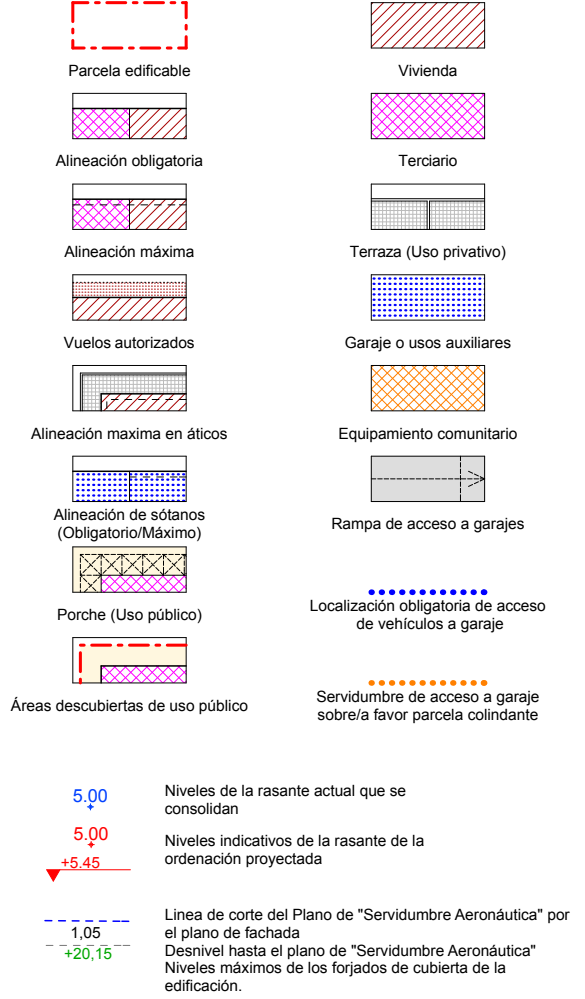
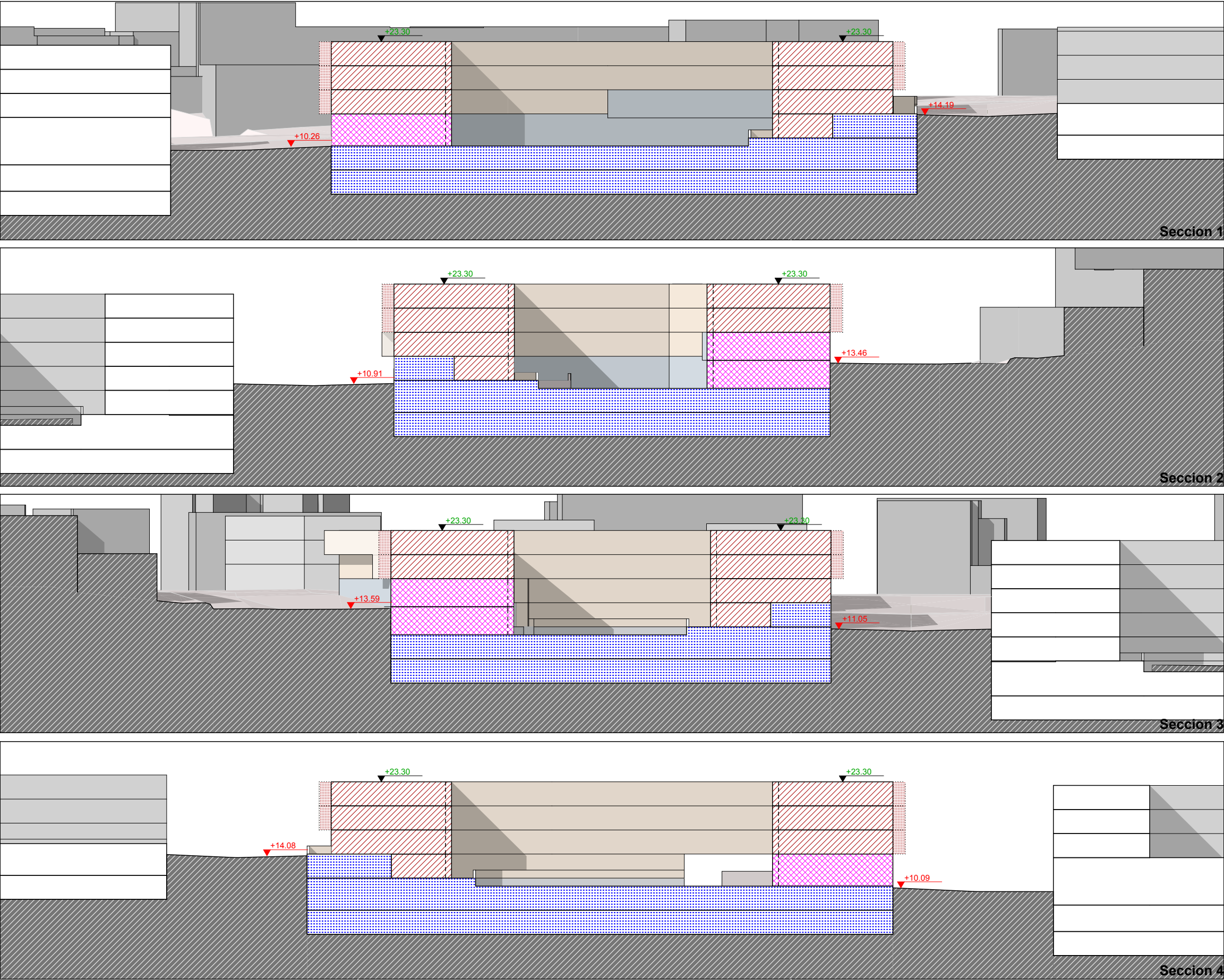


NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

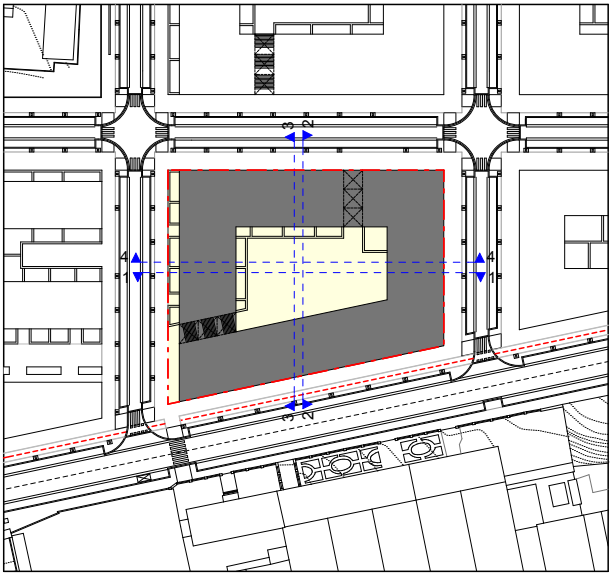


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.11"
3. Alzados
Escala:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



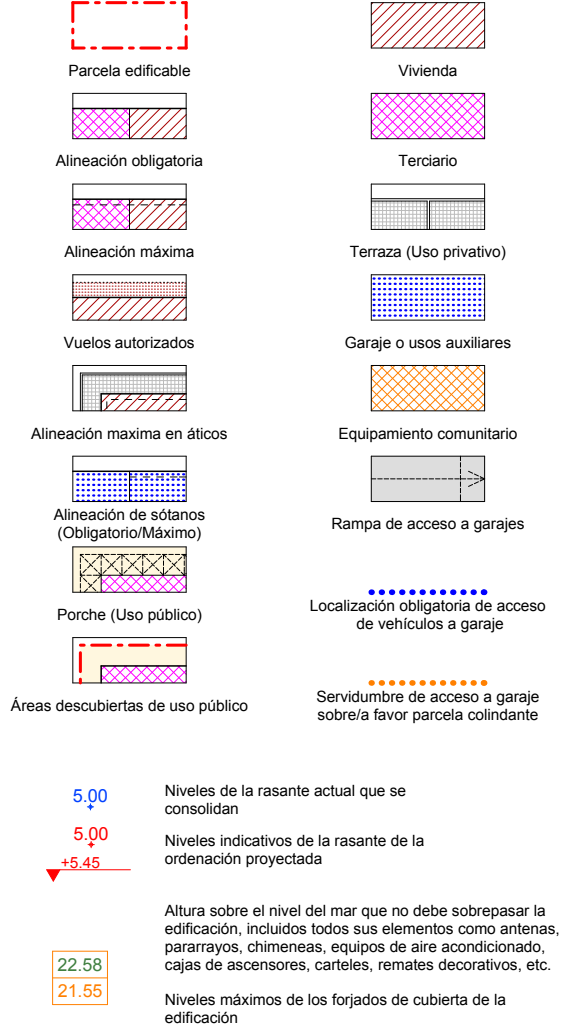
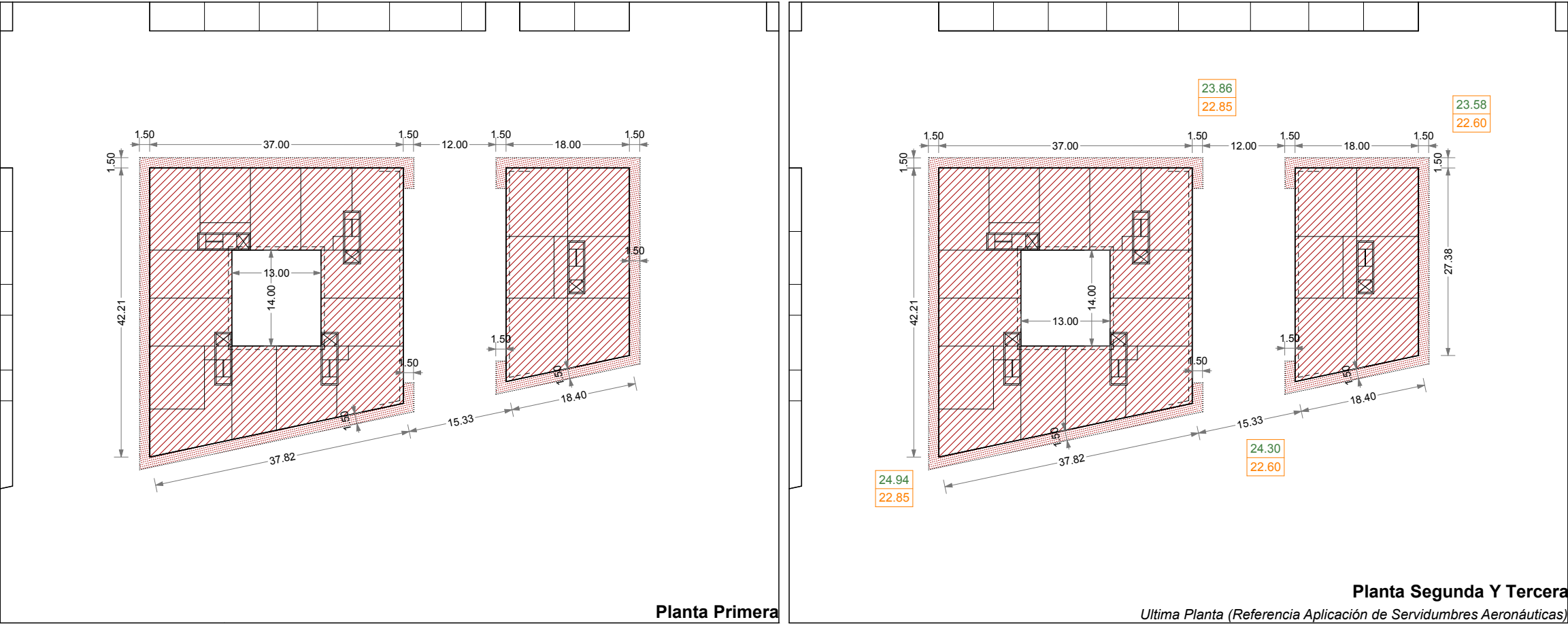
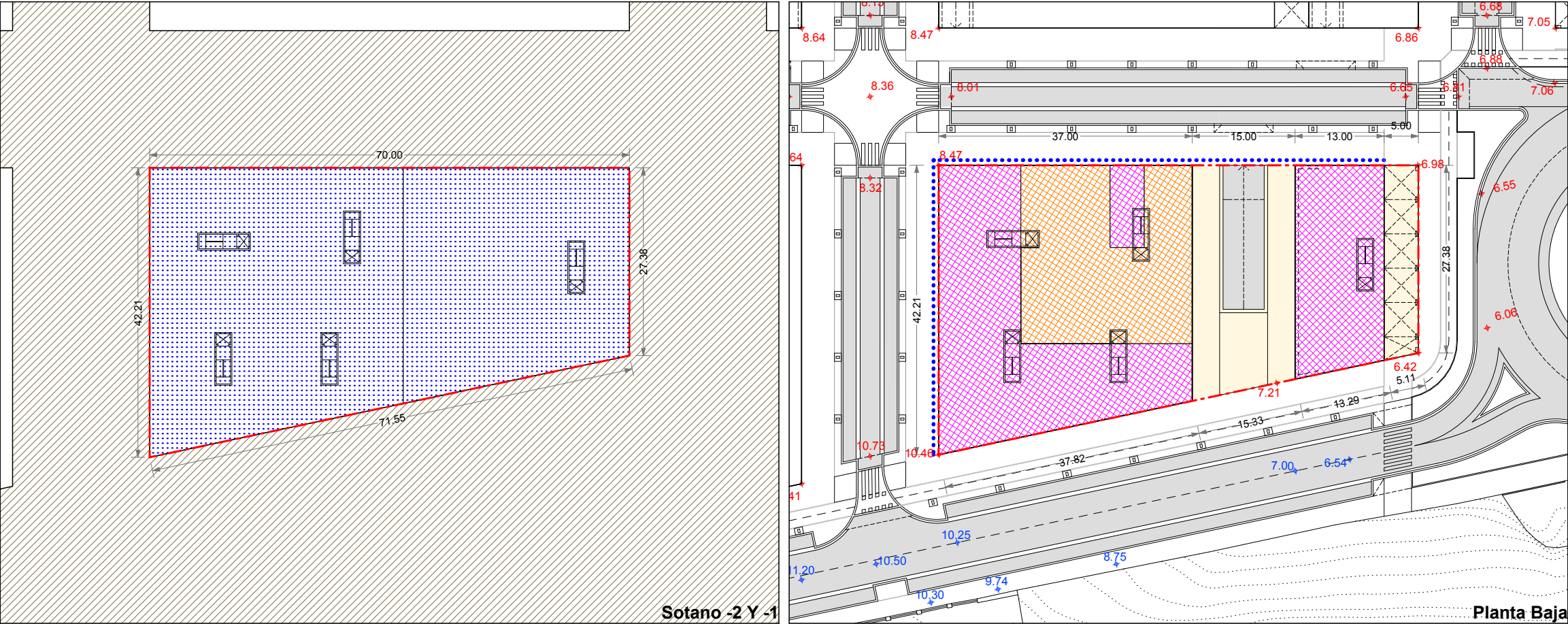
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



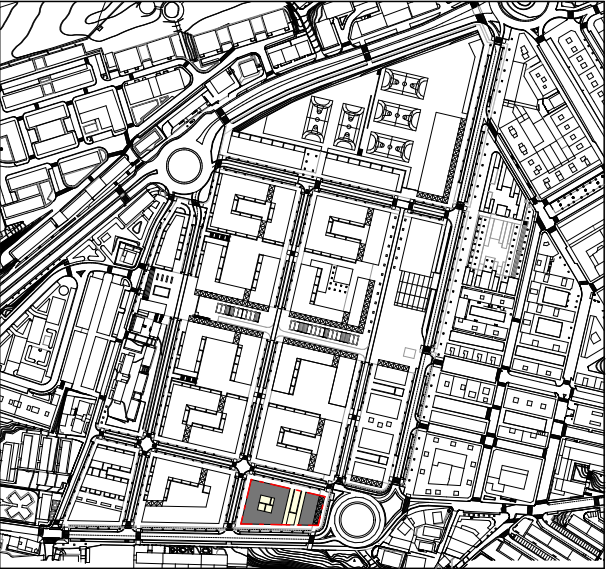
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.11"
4. Secciones

Escalas:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.12"
1.Sotanos -1 y -2, y, plantas baja y primera
Escalas:
1:750

This architectural elevation drawing shows a building facade with several distinct levels and heights. The ground is indicated by a hatched area at the bottom. A dashed blue line represents a reference level. Key dimensions and elevations are marked:

- A red arrow points to a level labeled **+10.46**.
- A green arrow points to a level labeled **+22.85**.
- A green arrow points to a level labeled **22.60**.
- A red arrow points to a level labeled **+1.46**.
- Vertical dimensions of **1.94** and **1.78** are indicated for specific sections of the facade.

The building facade is composed of various colored blocks (gray, beige, brown) representing different materials or levels. The drawing is labeled **Alzado A** in the bottom right corner.

Technical drawing of a building elevation (Alzado C) showing a cross-section. The drawing includes a dashed blue line representing the roof profile, a solid blue line for the ground level, and a hatched area for the foundation. Key dimensions and elevations are marked: +6.98, +22.60, +22.85, and +8.47. The drawing is labeled "Alzado C" in the bottom right corner.

The diagram illustrates a cross-section of a bridge structure. The ground level is indicated by a dashed blue line. The bridge deck is composed of three horizontal layers, with the top layer labeled with a green elevation of +22.85. The bridge is supported by a central pier and two side piers. The elevation of the pier top is marked as +8.47. The elevation of the bridge deck at the pier is marked as +10.46. The bridge deck is shown with a thickness of 1.63. The ground surface is depicted with a hatched pattern.

Parcela edificable

Vivienda

Alineación obligatoria

Terciario

Alineación máxima

Terraza (Uso privativo)

Vuelos autorizados

Garaje o usos auxiliares

Alineación máxima en áticos

Equipamiento comunitario

Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)

Rampa de acceso a garajes

Porche (Uso público)

Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

Áreas descubiertas de uso público

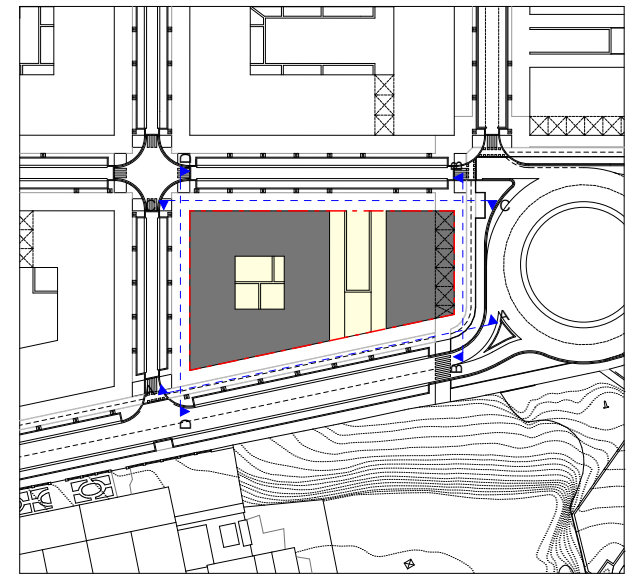
5.00	Niveles de la rasante actual que se consolidan
5.00	Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
+5.45	

1,05

+20,15

Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación.

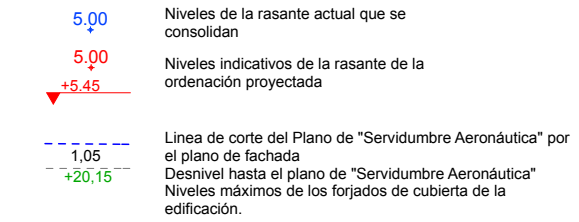
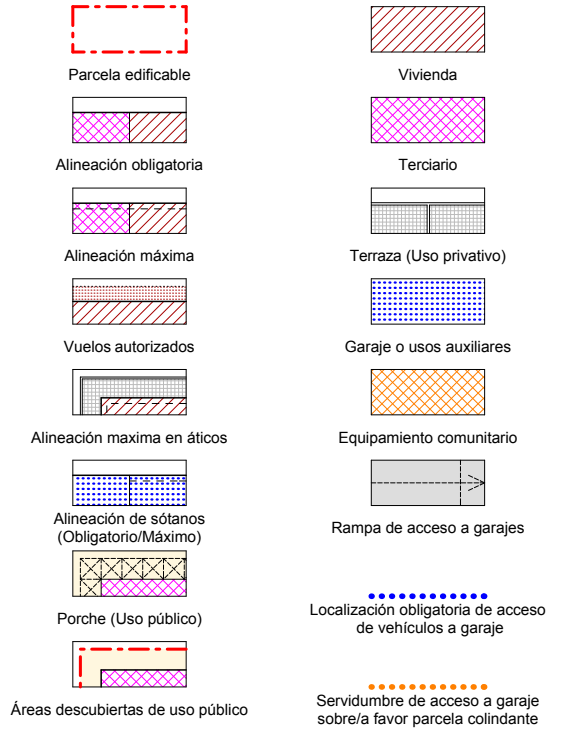
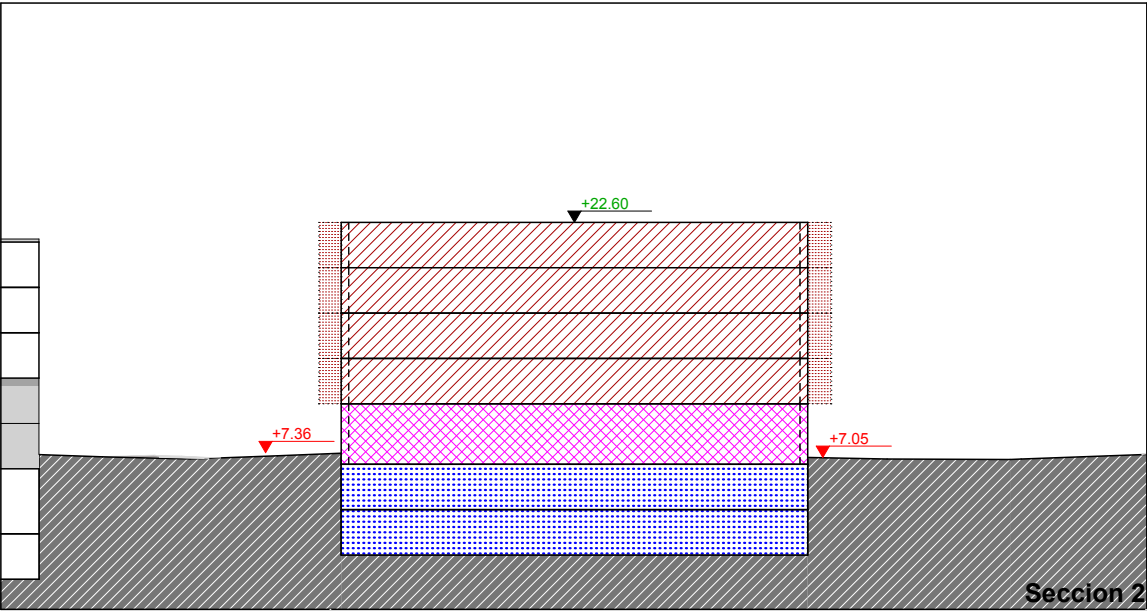
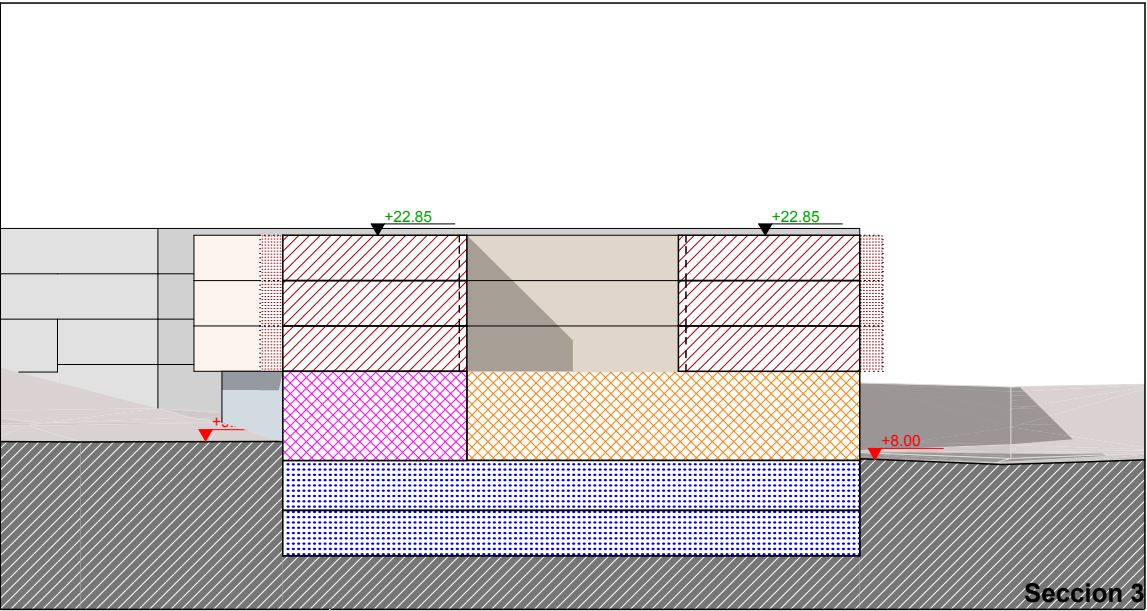
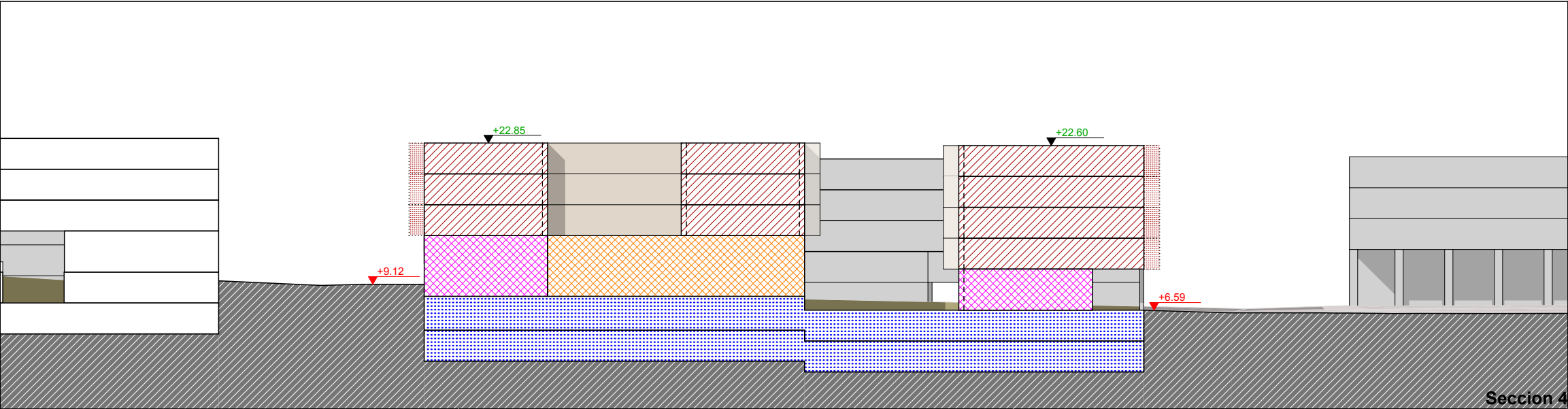
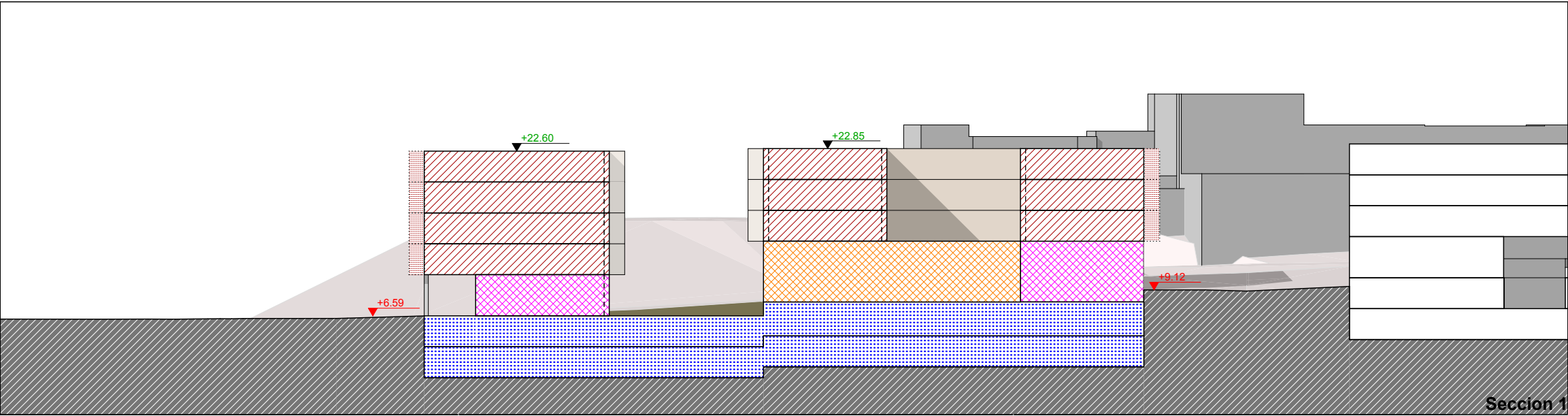
NOTA: La disposición de módulos de edificación *-longitud del frente edificable y nº de los mismos-* y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



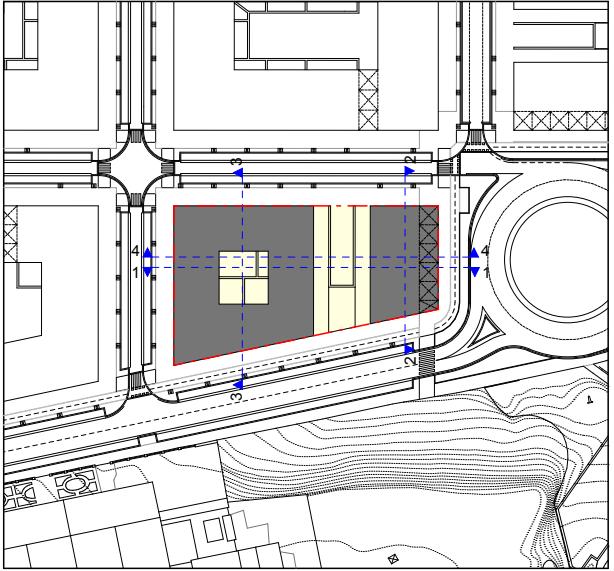
2. Alzados

1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.12"
3. Secciones
Escala:
1:500

Artículo 2.2.2. ZONA "TC.13"

1. Calificación pormenorizada: **Terciario Comercial**
2. Superficie ⁽¹⁾: **4.978 m²** (*Zonificación superpuesta parcialmente con la del espacio libre "LL.24". Superficie superpuesta: 3.081 m²*)
3. Condiciones de edificación:
 - * Condiciones generales

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente "Ordenanza Particular".

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la "edificabilidad física" definida en la presente Ordenanza. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución adoptada de huecos interiores en las diversas plantas –"hall" central de acceso en varias alturas-.
 - * Edificabilidad física:
 - "Sobre rasante": **3.800 m²(t)**
 - "Bajo rasante":

La edificabilidad "bajo rasante" autorizada será la resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la "parcela" en la presente Ordenanza Particular.
 - * "Alineaciones"

Se ajustarán a lo establecido en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente "Ordenanza Particular".
 - * Altura de edificación:
 - La "altura de edificación" quedará limitada por las condiciones establecidas en el artículo **"2.1.2. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián"** de las presentes "Normas Urbanísticas" y el **"II.3.4.2. Servidumbres Aeronáuticas propuestas por el E.I.A. del P. D. del Aeropuerto de San Sebastián (junio 2010). Detalle Área San Miguel / Anaka"** del Documento "E. Planos" del presente Proyecto, con independencia de las rasantes de apoyo de dicha edificación en la urbanización que, efectivamente se materialicen.
 - Asimismo deberá cumplimentar las condiciones establecidas en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente Ordenanza Particular.
 - * Perfil de edificación:

Se ajustará en cada parcela a lo establecido en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente "Ordenanza Particular".
 - * Cubierta
 - Pendiente máxima: **<8%**
 - Los elementos auxiliares autorizados que se dispongan sobre ellas no podrán sobrepasar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con lo establecido en el artículo **"2.1.3"** del presente Documento.
 - * Vuelos: No se autorizan fuera de las alineaciones máximas establecidas.

* Tratamiento superficial de urbanización (Zona "LL.24")

La urbanización superficial de las áreas descubiertas de la parcela, definida inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Ámbito "I", podrá modificarse por el proyecto de edificación de ésta, autorizándose la apertura de huecos o la disposición en su superficie de elementos de ventilación o iluminación con una afección máxima de 50,0 m² en planta.

Además se autoriza la apertura de un patio abierto de acceso e iluminación al primer sótano destinado a "usos comerciales" con una superficie máxima de 600,0 m². Para resolver dicho acceso se dispondrán medios mecánicos que salven el desnivel resultante, y cumplimenten las exigencias de la normativa de accesibilidad.

Dicho patio y el conjunto de la antepuerta del Centro podrán cubrirse con una cubierta ligera a modo de "porche" que permita el paso de la luz en un mínimo del 60% de su superficie (*Propuesta indicativa en el apartado 5. Documentación gráfica*)

Fuera de estos elementos no se autorizarán otras ocupaciones en superficie, ni en la superficie deprimida del patio de acceso.

El Ayuntamiento podrá decidir discrecionalmente sobre la aceptación de las soluciones concretas que se propongan a este respecto.

4. Condiciones de uso y dominio:* Uso Terciario / Comercial:

- Tipología: **"Centro Comercial" (Categoría 5ª)**
- Edificabilidad "sobre rasante": **3.800 m²(t)**
- Edificabilidad "bajo rasante": **3.000 m²(t)**

La implantación de usos autorizados y las condiciones de dominio en la parcela se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física -*apartado "5. Gráficos"*- establecida en el de la presente "Ordenanza Particular" en el marco de regulación establecido para dicha implantación por las "Normas Urbanísticas" del Plan General.

Sin embargo, la disposición detallada en planta de los diferentes usos posee un carácter ilustrativo e indicativo, y, podrá reajustarse por el "proyecto de edificación" correspondiente.

* Garaje: **Categoría 4ª**Dotación mínima:

- *Uso terciario / comercial:* **3,0 plz./100 m²(t)** (*Se referirá a la edificabilidad "sobre" y "bajo rasante" autorizada*)

- * Zonas de carga y descarga: Se dispondrán obligatoriamente en el "sótano I", que tendrá una altura libre >3,80 m y rampas de acceso que permitan la maniobra adecuada de los vehículos de suministro.

* Servidumbres:

La "parcela" quedará sometida a las servidumbres necesarias para garantizar el pleno dominio público de la superficie, en la zona de calificación superpuesta con el espacio público "LL.24".

Las citadas "servidumbres" se establecerán en el "proyecto de reparcelación", o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de la "licencia de primera utilización" de la edificación, previa inscripción registral en las escrituras correspondientes que definirán, la "división horizontal" de la edificación, identificando el "dominio público" sobre la superficie de la parcela al nivel de urbanización.

5. Gráficos:

1. Sótanos -1 y -2	1/750
2. Plantas baja, primera y segunda	1/750
3. Alzados y secciones	1/500

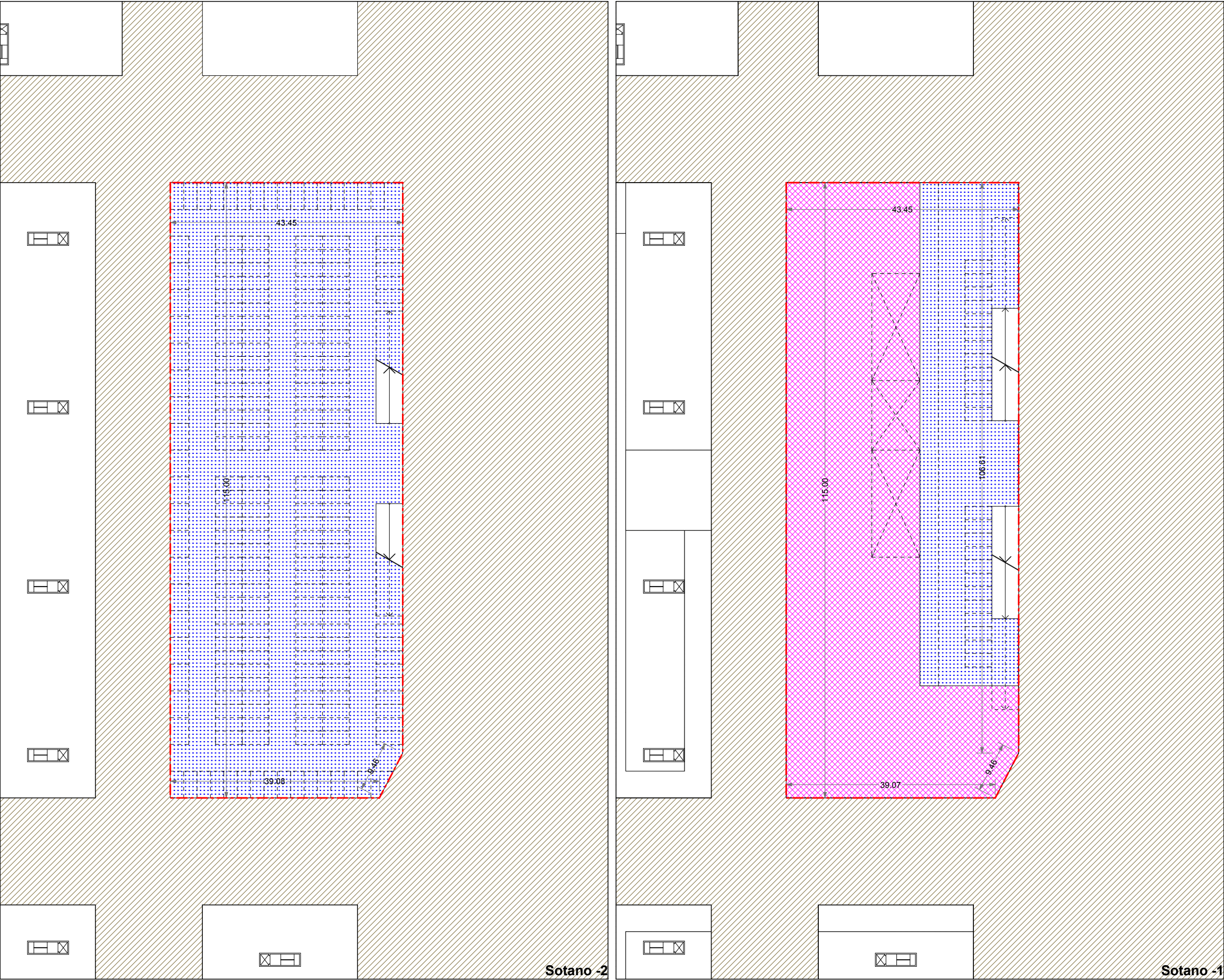
6. Condiciones de ejecución

La urbanización superficial de las áreas descubiertas de la parcela –*espacio libre* “LL.24”- calificadas como zonas de dominio y uso públicos, se definirá inicialmente en el “proyecto de urbanización” general del Ámbito “I”, concretándose las disposiciones constructivas de detalle en el proyecto de edificación de la misma, en coordinación con aquel.

En todo caso se imputarán a la parcela “TC.13” el coste de las rampas de acceso a los aparcamientos, y, el de los elementos mecánicos de acceso al patio abierto para la comunicación con el primer sótano, y, el “porche” de antepuerta de la edificación, en el caso de que se plantee su realización.

Asimismo, el coste de la urbanización resultante se imputará a la parcela “TC.13”, deduciéndose del mismo la valoración de la urbanización de los espacios afectados, realizada en el “proyecto de urbanización” general, que se considerará parte de las cargas generales de urbanización.

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Parcela edificable

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)

Áreas descubiertas de uso público

"Hall" central en varias alturas (disposición a concretar en proyecto)

Terciario

Equipamiento comunitario

Garaje o usos auxiliares

Rampa de acceso a garajes

Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

5.00

Niveles de la rasante actual que se consolidan

5.00

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

+5.45

22.58

Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

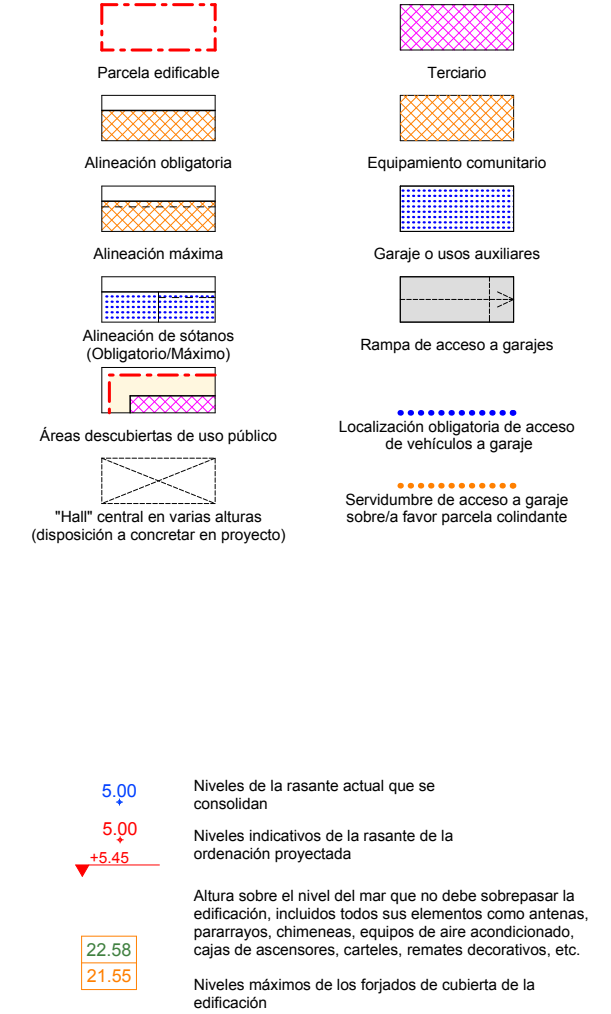
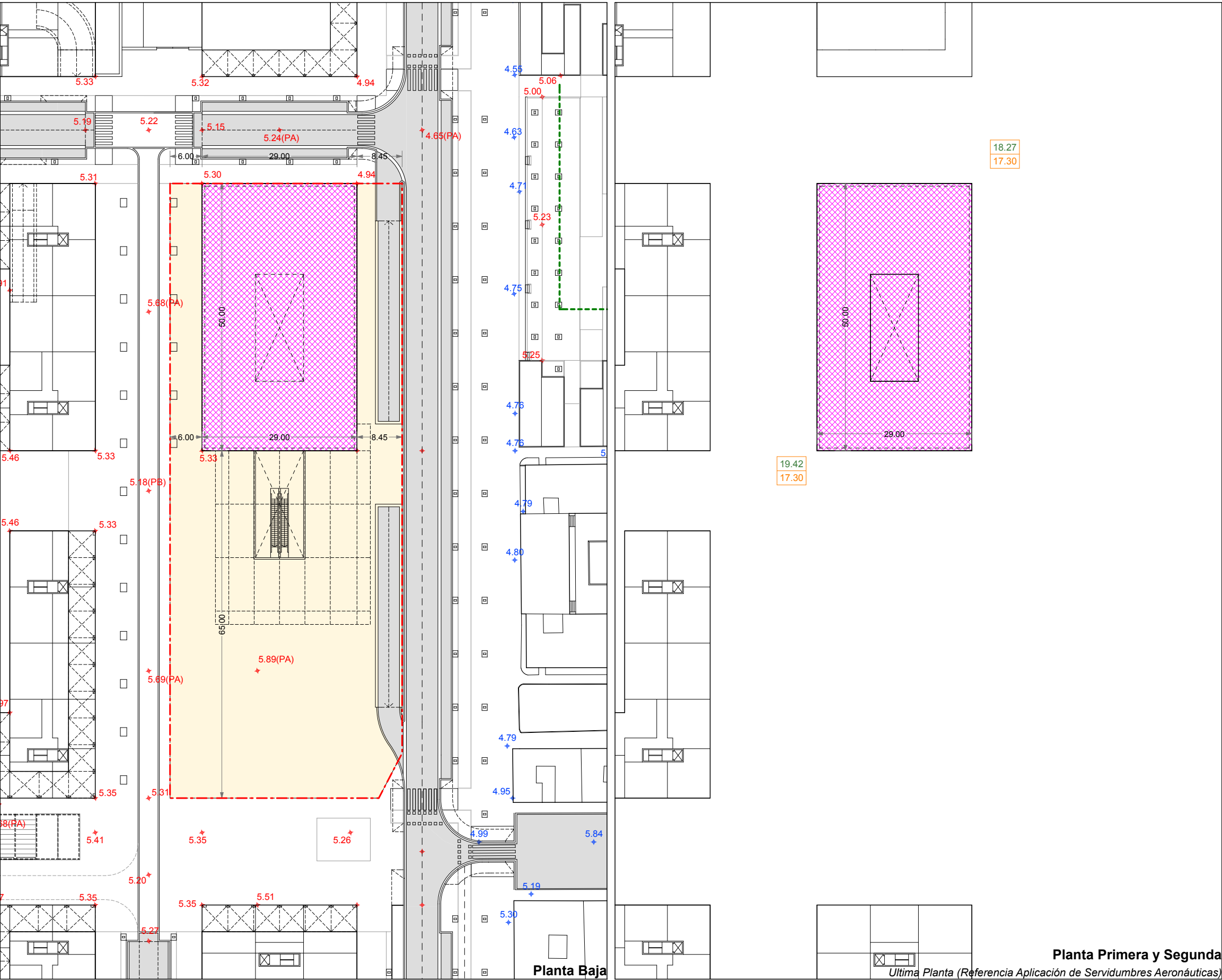
21.55

Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación

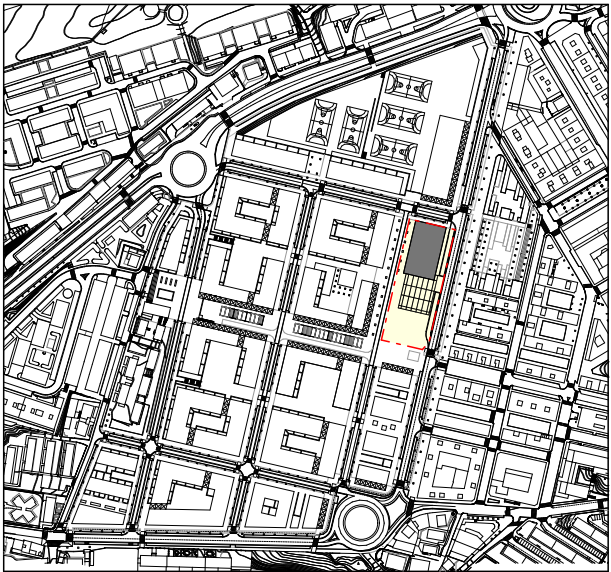
NOTA: La disposición del "Equipamiento comunitario", y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular. Altura libre "Sótano -1" >3.80m (Acceso de servicio al centro comercial)

Artículo 2.2.3.
5.Graficos
PARCELA "TC.13"
1. Sotanos -1 y -2
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

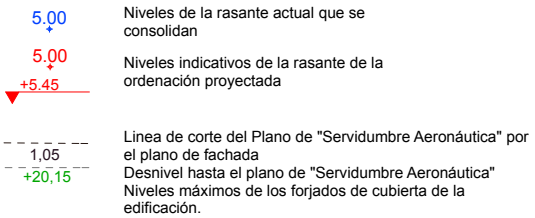
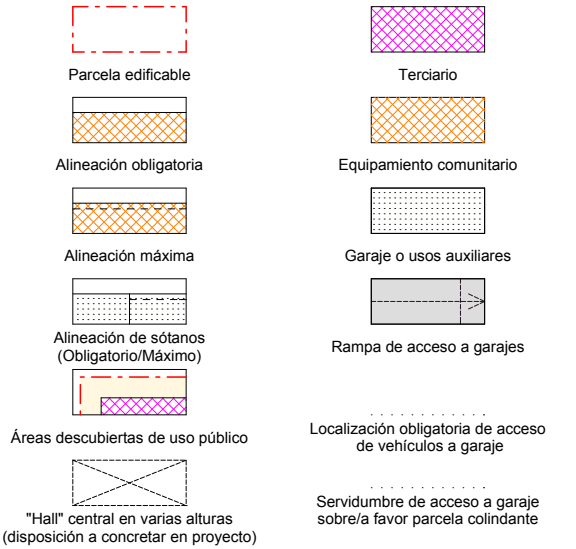
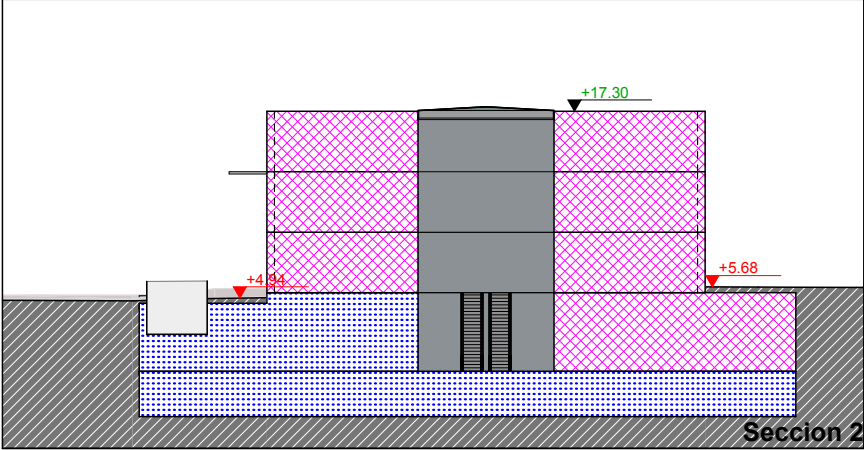
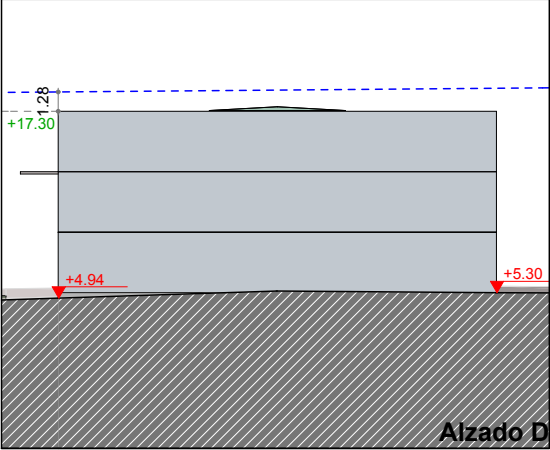
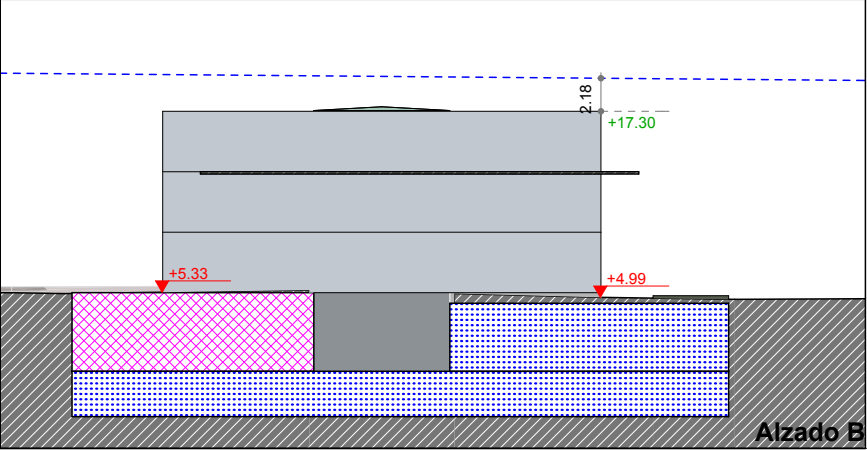
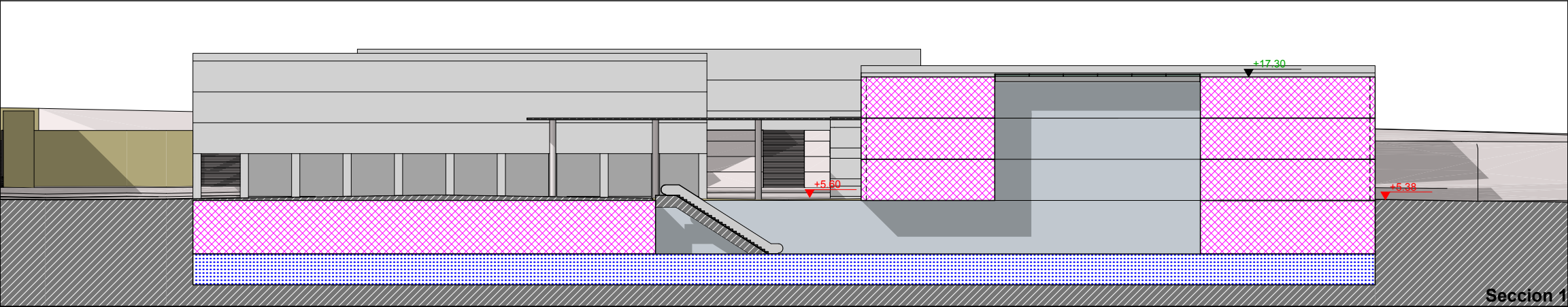
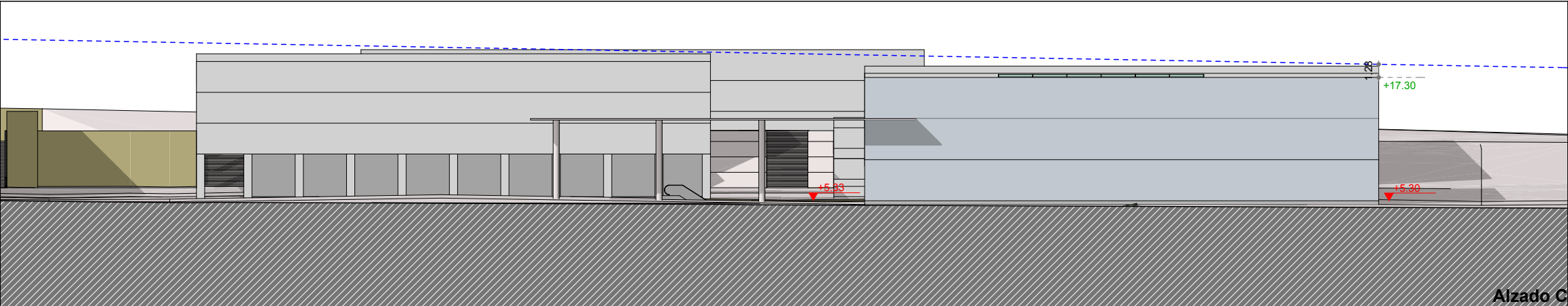
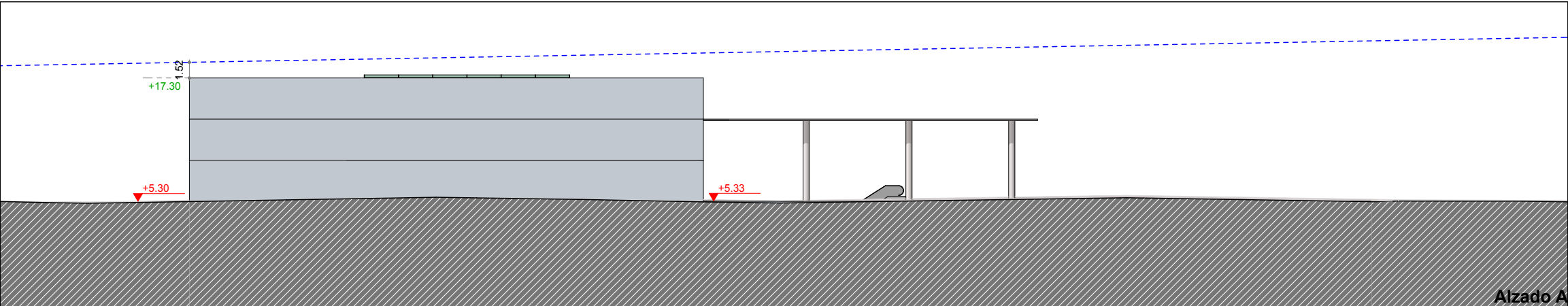


NOTA: La disposición del "Equipamiento comunitario", y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular. Altura libre "Sótano -1" >3.80m (Acceso de servicio al centro comercial)

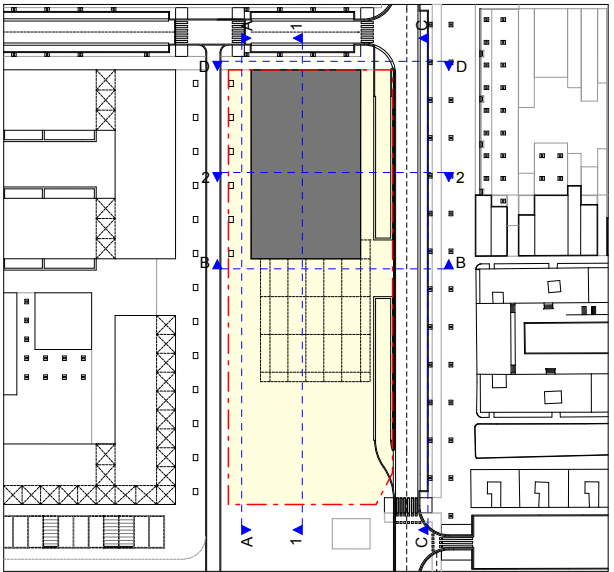


Artículo 2.2.3.
5.Graficos
PARCELA "TC.13"
2. Plantas Baja, primera y segunda
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



NOTA: La disposición del "Equipamiento comunitario", y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular. Altura libre "Sótano -1" >3.80m (Acceso de servicio al centro comercial)



Artículo 2.2.3.
5.Graficos
PARCELA "TC.13"
3. Alzados y secciones
Escalas:
1:500

Artículo 2.2.3. ZONAS "E" ("EE.14", "EC.15", y "ED.16")

1. Calificación pormenorizada: Equipamiento Comunitario
2. Superficie ⁽¹⁾:
 - * "EE.14": 11.617 m²
 - * "EC.15": 1.941 m² (Zonificación superpuesta parcialmente con la del espacio libre "LL.21". Superficie superpuesta: 1.697 m²)
 - * "ED.16": 5.794 m²
3. Condiciones de edificación:
 - * Condiciones generales
 - Parcelas "EE.14" y "EC.15":
La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular". Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, en cada caso, exclusivamente, la "edificabilidad física" definida en la presente Ordenanza.
 - Parcela "ED.16"
Se concretará su definición en el proyecto que desarrolle de la parcela, dentro de las limitaciones que establecen las servidumbres aeronáuticas, con la "edificabilidad física" definida en la presente Ordenanza.
 - * Edificabilidad física:
 - Parcela "EE.14":
 - "Sobre rasante": 0,60 m²(t)/m²
 - "Bajo rasante":
La resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la "parcela" en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.
 - Parcela "EC.15":
 - "Sobre rasante" y 1ª planta
"Bajo rasante": 2.575 m²(t)
 - Resto de plantas "bajo rasante":
La resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la "parcela" en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.
 - Parcela "ED.14": 0,20 m²(t)/m²
Incluida la edificabilidad "sobre rasante" y "bajo rasante"
 - * "Alineaciones"
 - Se ajustarán a lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".
 - Las plantas "bajo rasante" de las edificaciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la "parcela" de acuerdo con lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".
 - * Altura de edificación:
 - La "altura de edificación" en cada parcela quedará limitada por las condiciones establecidas en el artículo "2.1.2. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián" de las presentes "Normas Urbanísticas" y el "II.3.4.2. Servidumbres Aeronáuticas propuestas por el E.I.A. del P. D. del Aeropuerto de San Sebastián (junio 2010). Detalle Área San Miguel / Anaka" del Documento "E. Planos" del presente Proyecto, con independencia de las rasantes de apoyo de dicha edificación en la urbanización que, efectivamente se materialicen.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

- Asimismo deberá cumplimentar las condiciones establecidas en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente Ordenanza Particular.

* Perfil de edificación:

Se ajustará en cada parcela a lo establecido en el apartado **"5. Gráficos"** de la presente "Ordenanza Particular".

* Cubiertas:

- Pendiente máxima: <8%
- Los elementos auxiliares autorizados que se dispongan sobre ellas no podrán sobrepasar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con lo establecido en el artículo **"2.1.3"** del presente Documento.

* Vuelos:

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas establecidas.

* Tratamiento superficial de urbanización de la parcela "EC.15"
(Zona "LL.21")

La urbanización superficial de las áreas descubiertas de la parcela, definida inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Ámbito "I", podrá modificarse por el proyecto de edificación de ésta, autorizándose la apertura de huecos o la disposición en su superficie de elementos de ventilación o iluminación con una afección máxima de 20,0 m² en planta.

Además se autoriza la apertura de un patio abierto de acceso e iluminación al primer sótano con una superficie máxima de 150,0 m². Para resolver dicho acceso se dispondrán medios mecánicos que salven el desnivel resultante, y cumplimenten las exigencias de la normativa de accesibilidad.

Dicho patio y el conjunto de la antepuerta del edificio podrán cubrirse con una cubierta ligera que permita el paso de la luz en un mínimo del 60% de su superficie.

Fuera de estos elementos no se autorizarán otras ocupaciones en superficie, ni en la superficie deprimida del patio de acceso.

El Ayuntamiento podrá decidir discrecionalmente sobre la aceptación de las soluciones concretas que se propongan a este respecto.

Condiciones de uso y dominio:

* Uso predominante:

- "EE.14": Equipamiento deportivo.
- "EC.15": Equipamiento escolar.
- "ED.16": Equipamiento sociocultural.

* Garaje (Dotación mínima):

- Parcelas "EE.14" y "EC.15": 1,5 plz./100 m²(t)
- Parcela "ED.16": No se establece.

* Condiciones de dominio:

(Parcelas "EE.14", "EC.15" y "ED.16"): Dominio Público

* Servidumbres (Parcelas "EE.14" y "EC.15")

En el caso de transferencia a un titular diferente del Ayuntamiento de Irún, las "parcelas" quedará sometida a las servidumbres necesarias para garantizar el pleno dominio y uso públicos de la superficie, en la zona de calificación superpuesta con el espacio público "LL.21".

El acceso a los garajes previstos en la parcela "EC.15" se podrá realizar a través de los sótanos de las parcelas "RV.3" y/o "RV.5", las cuales quedarán sometidas a las

servidumbres necesarias para el acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los mismos.

Las "servidumbres" descritas se establecerán en el "proyecto de reparcelación", o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de la "licencia de primera utilización" de la edificación de las parcelas "RV.3" y/o "RV.5", previa inscripción registral en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas. Las escrituras de la parcela "EC.15" definirán, la "división horizontal" de la edificación, identificando el "dominio público" sobre la superficie de la parcela al nivel de urbanización.

4. Gráficos:

- * **"EE.15":**
 - 1. Plantas 1/750
 - 2. Alzados y secciones..... 1/500
- * **"EC.16":**
 - 1. Plantas 1/750
 - 2. Alzados y secciones..... 1/500

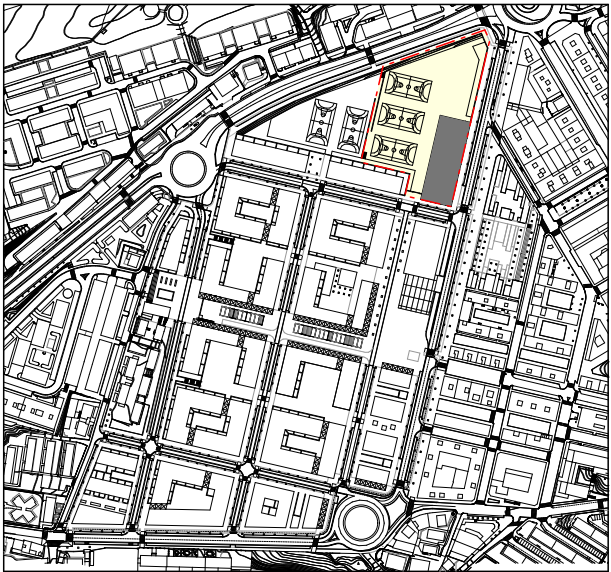
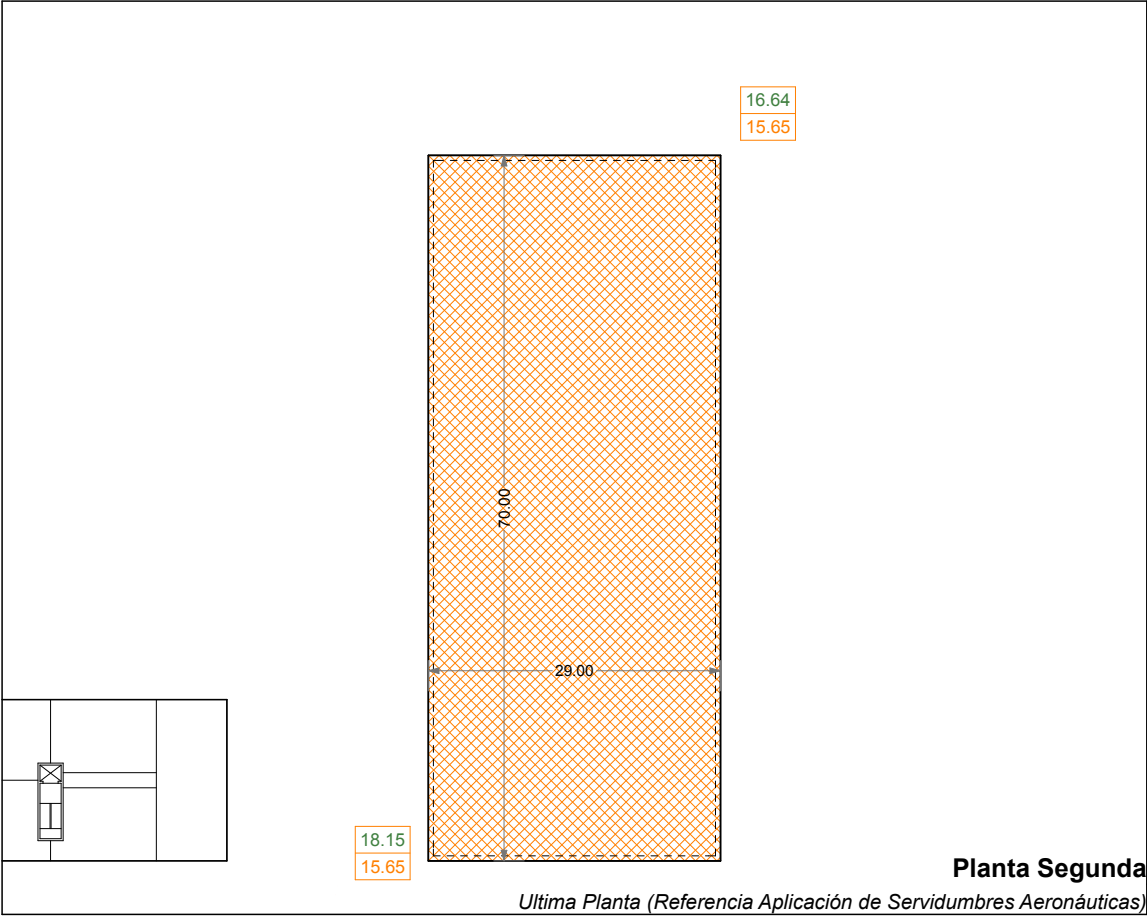
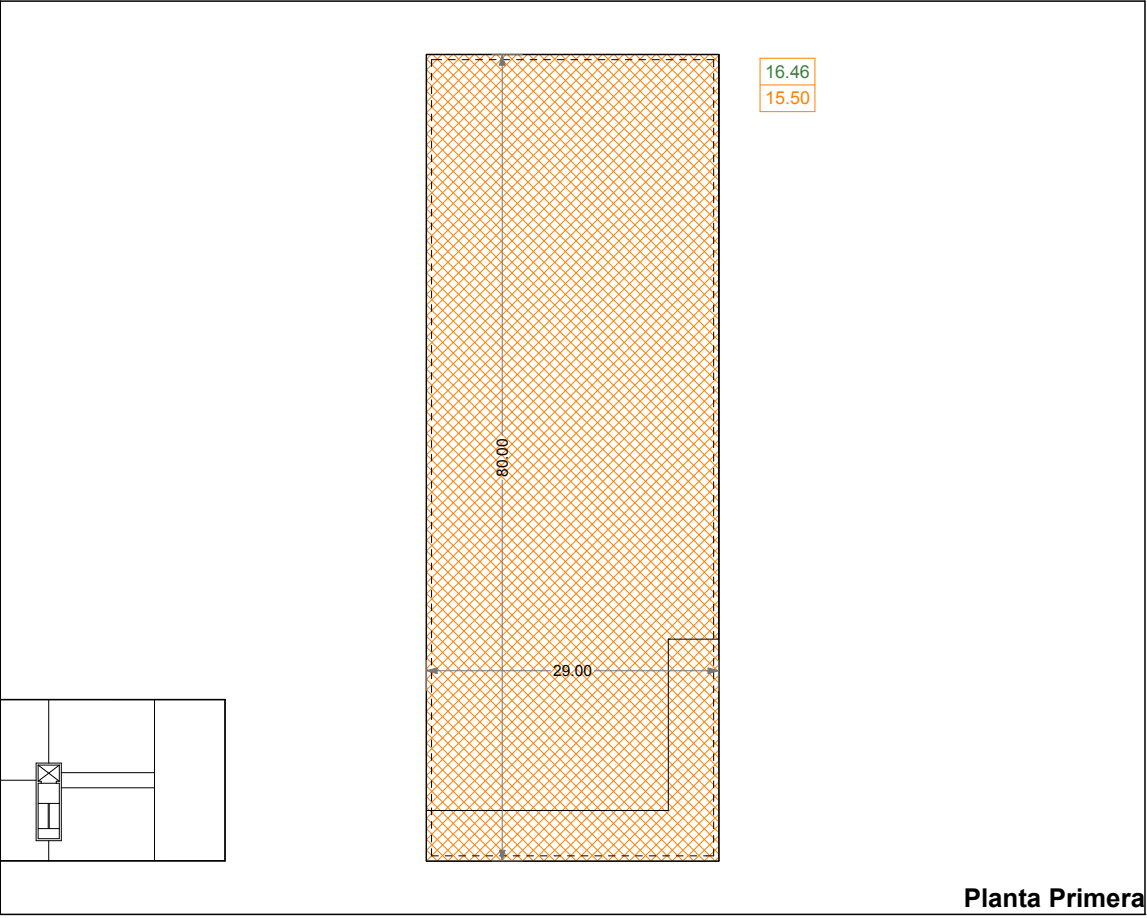
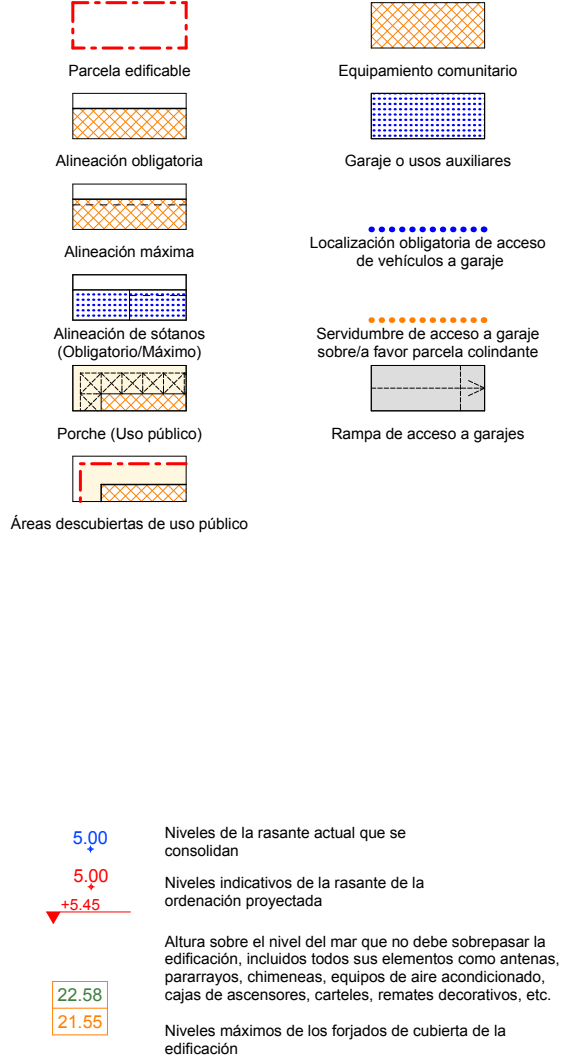
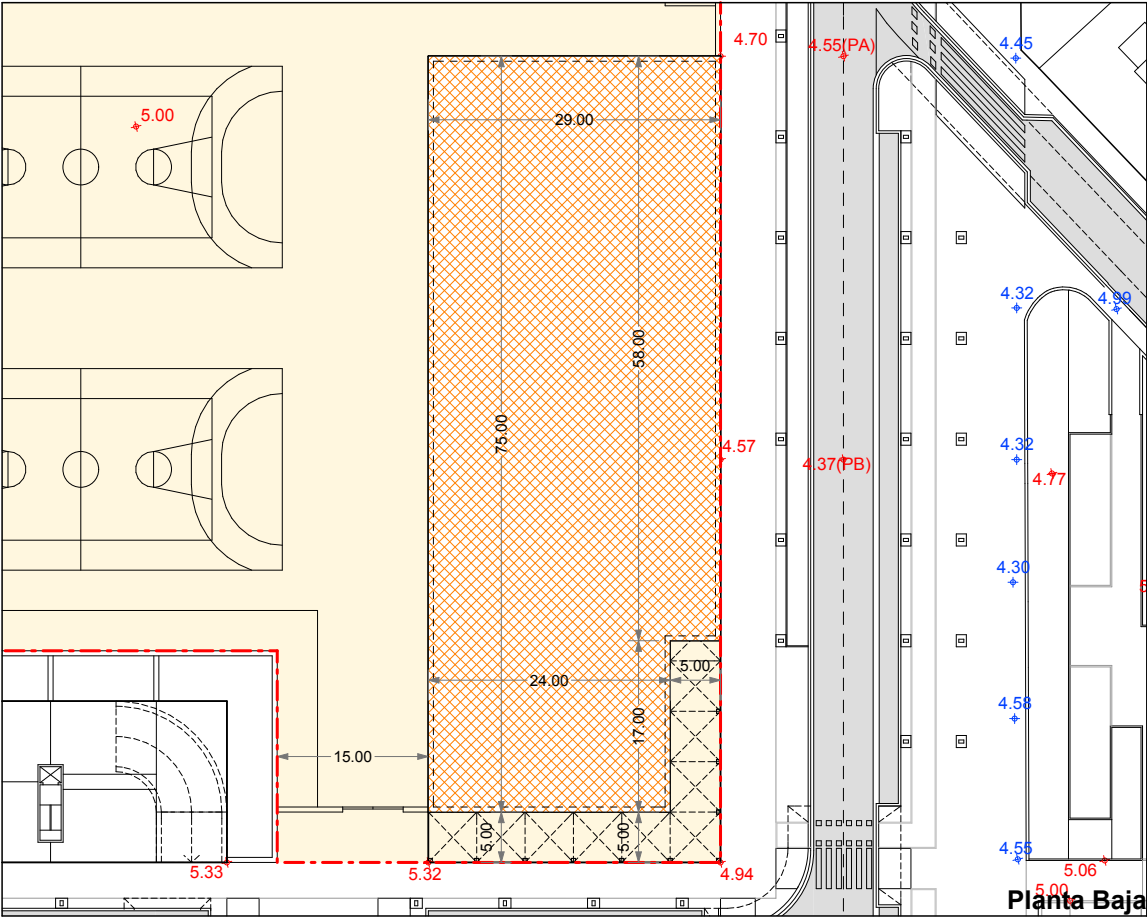
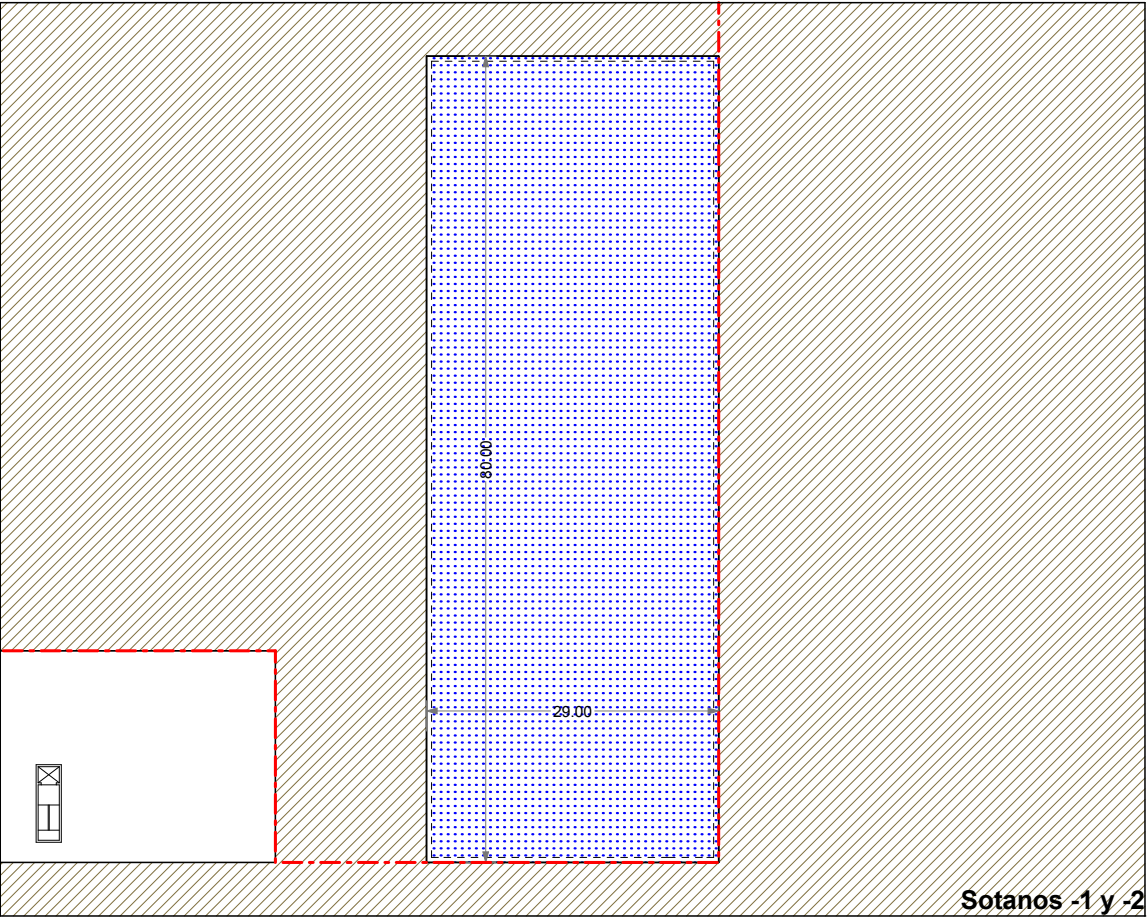
5. Condiciones de ejecución

La urbanización superficial del área descubierta de la parcela "EC.15" –zona "LL.21" calificada como zona de dominio y uso públicos, se definirá inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Ámbito "I", concretándose las disposiciones constructivas de detalle en el proyecto de edificación de la misma, en coordinación con aquel.

En todo caso se imputará a la parcela "EC.15" el coste de los elementos mecánicos de acceso al patio abierto para la comunicación con el primer sótano, en el caso de que se plantee su realización.

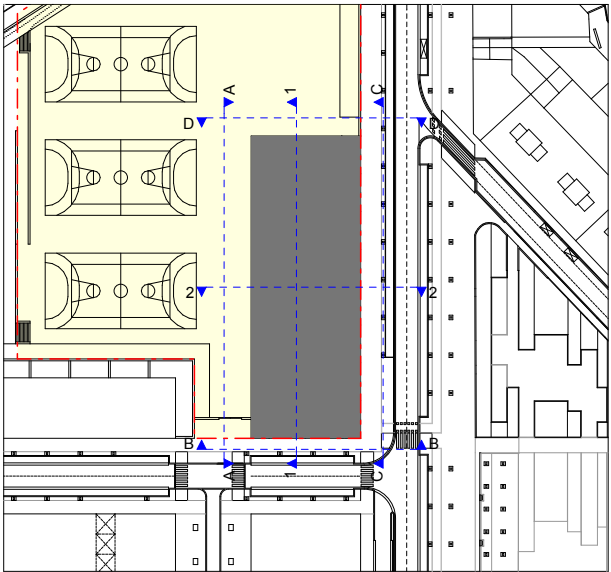
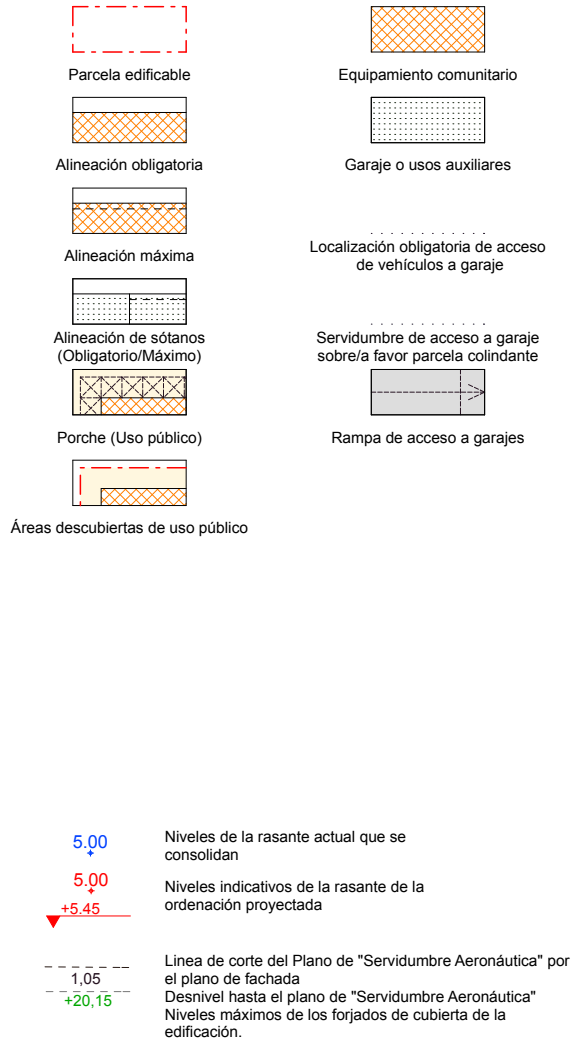
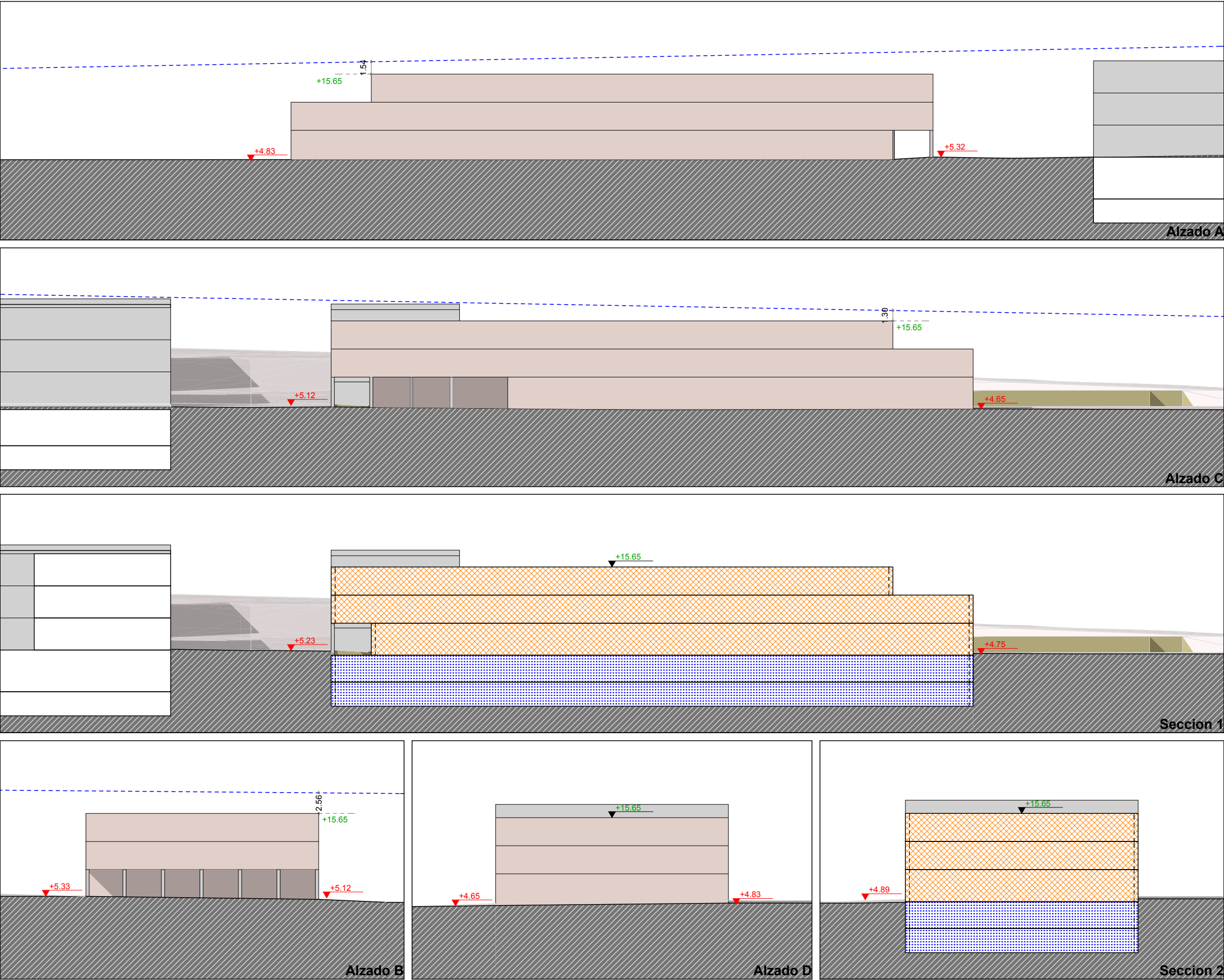
Asimismo el coste de la urbanización resultante se imputará a la parcela "EC.15", deduciéndose del mismo la valoración de la urbanización de los espacios afectados, realizada en el "proyecto de urbanización" general, que se considerará parte de las cargas generales de urbanización.

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



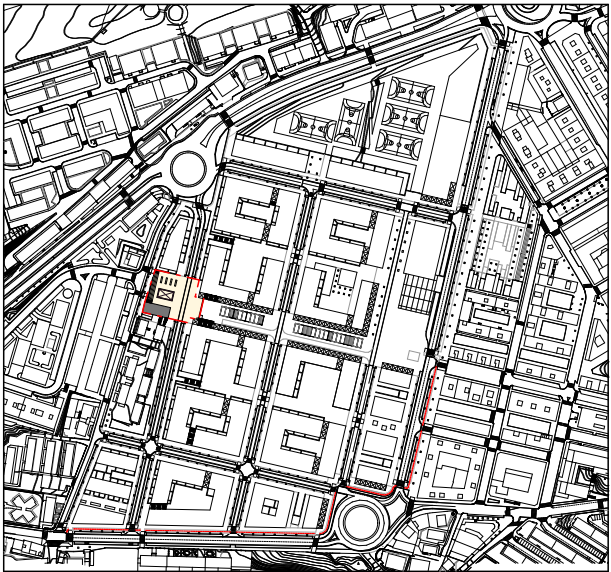
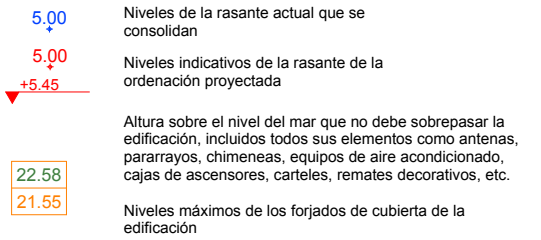
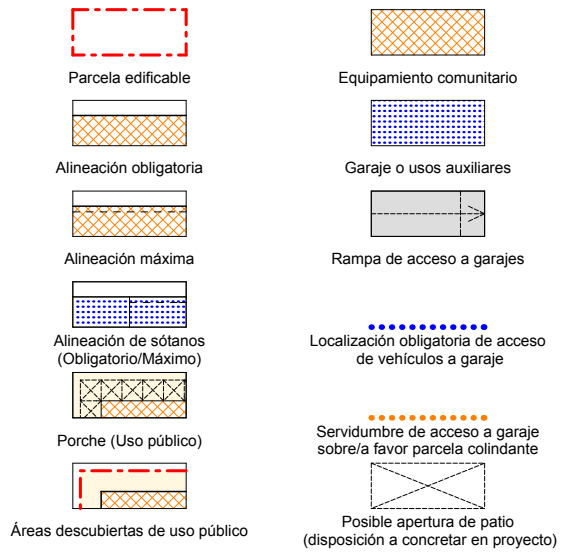
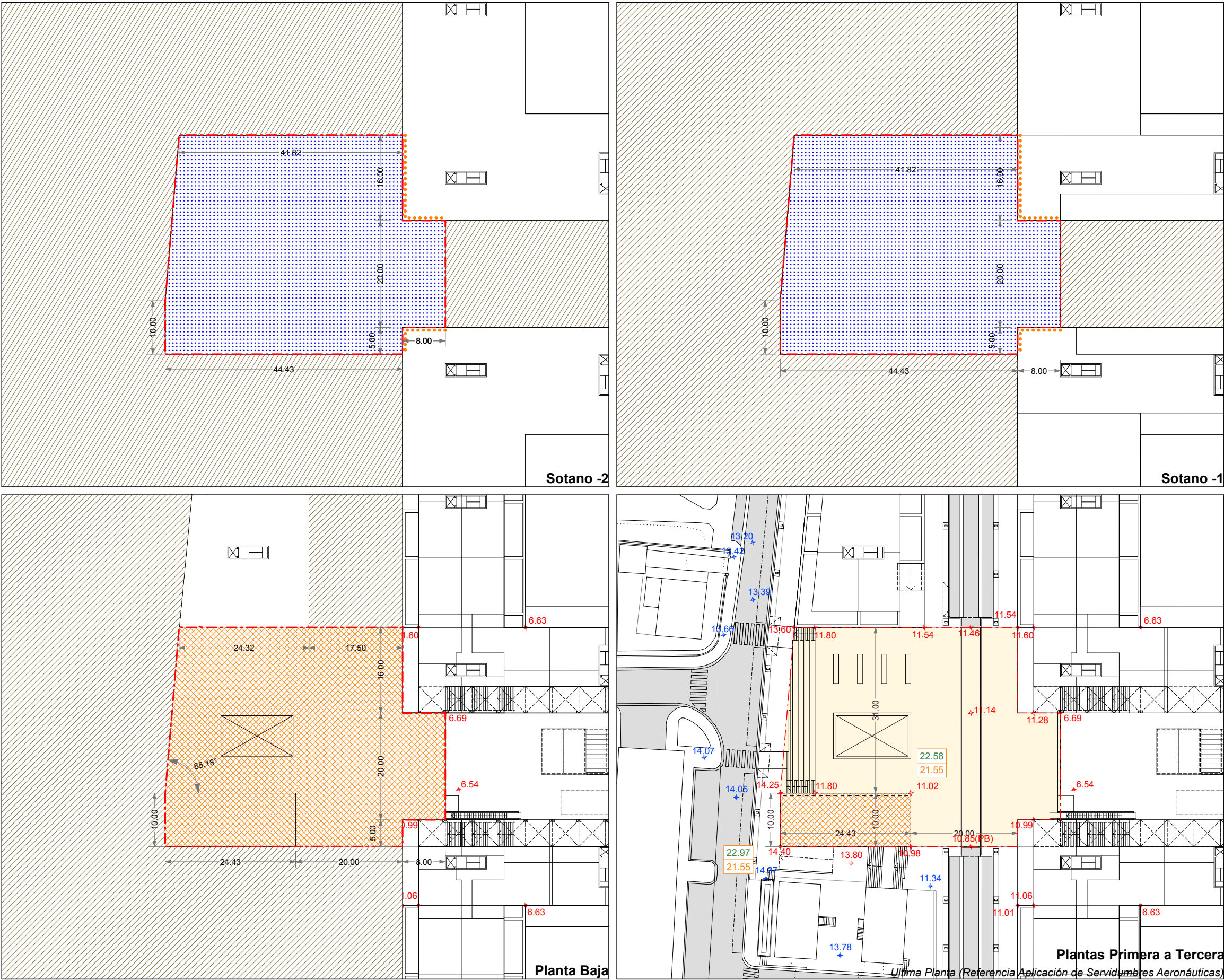
Artículo 2.2.2.
5.Graficos
PARCELA "EE.14"
1. Plantas
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Artículo 2.2.2.
5.Graficos
PARCELA "EE.14"
2. Alzados y secciones
Escalas:
1:500

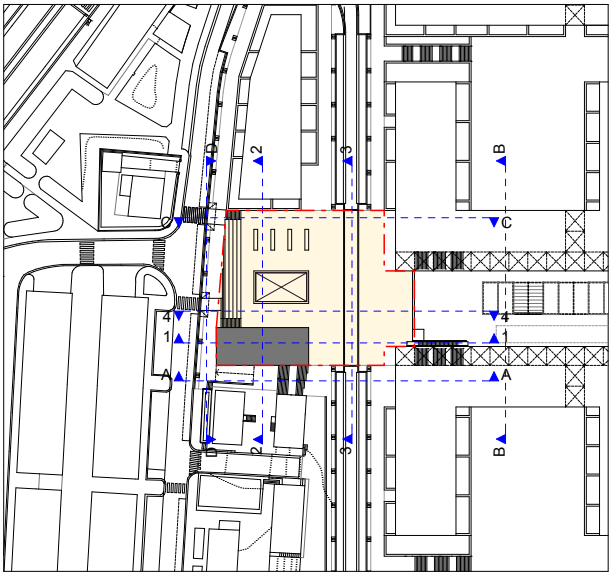
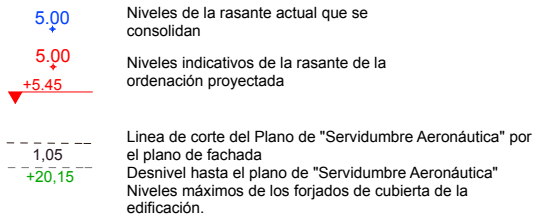
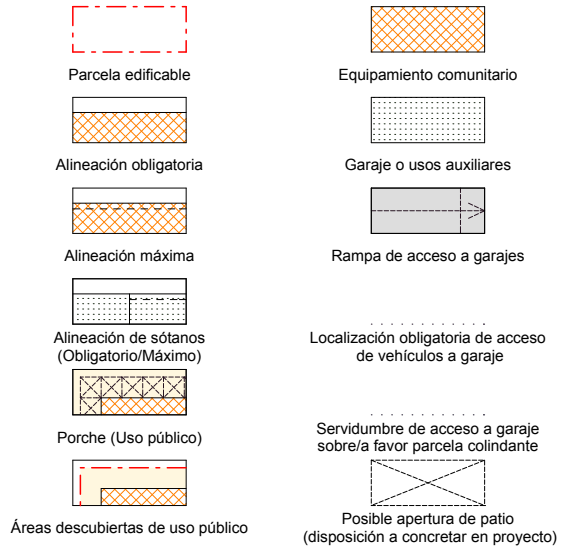
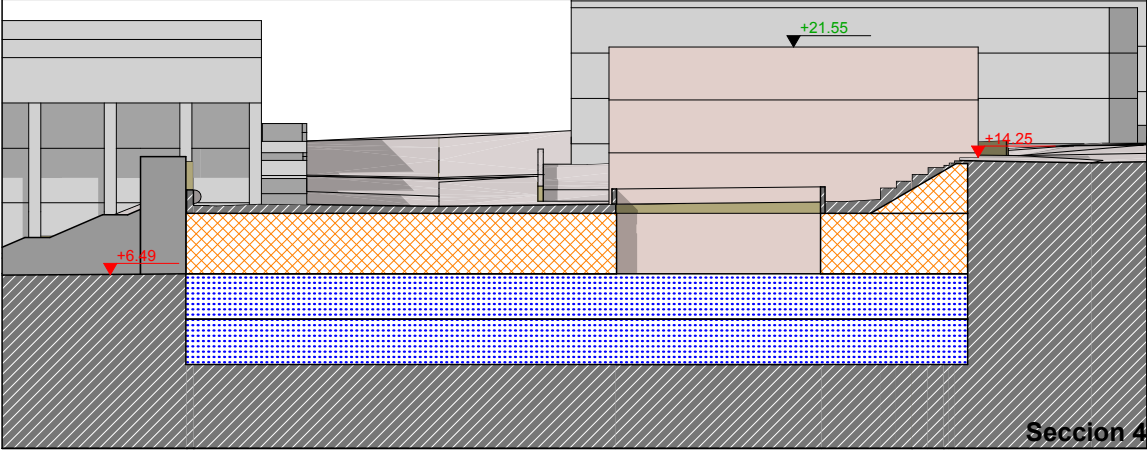
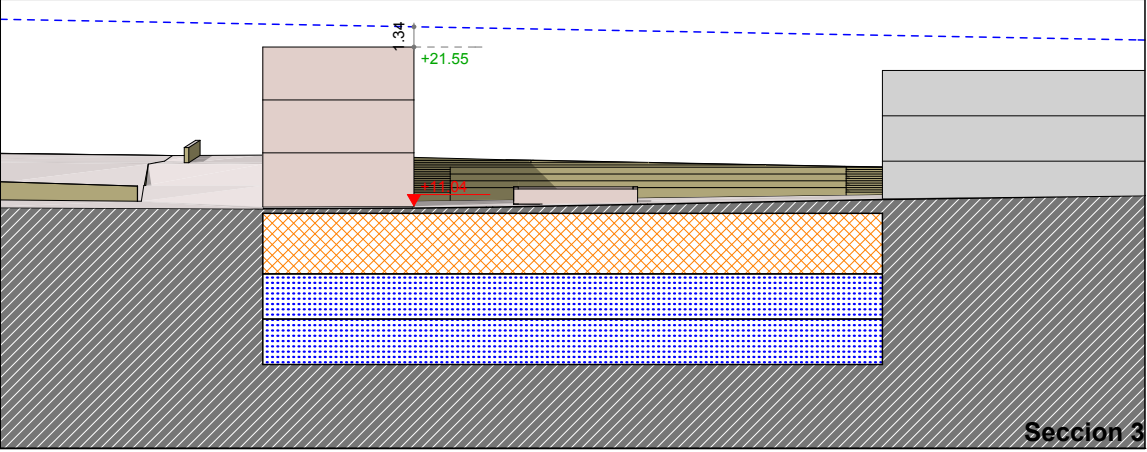
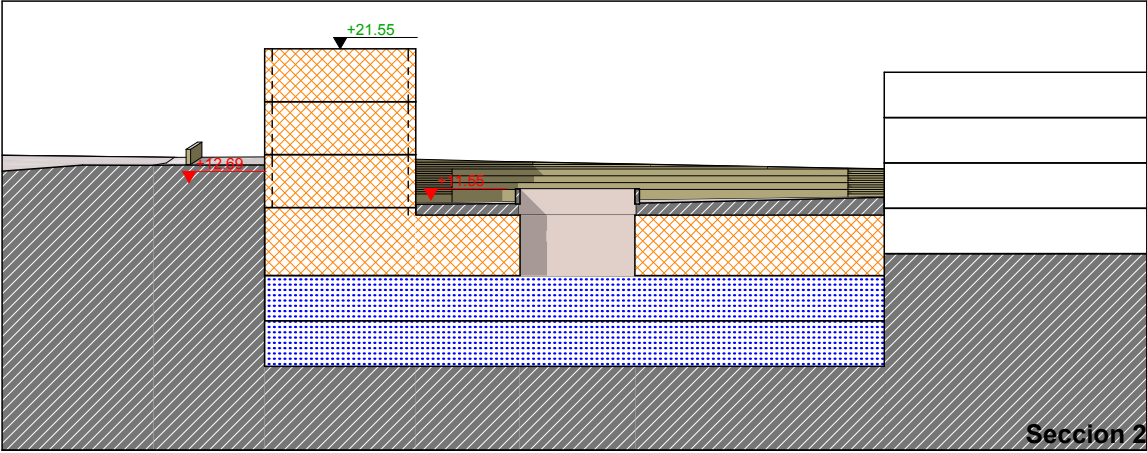
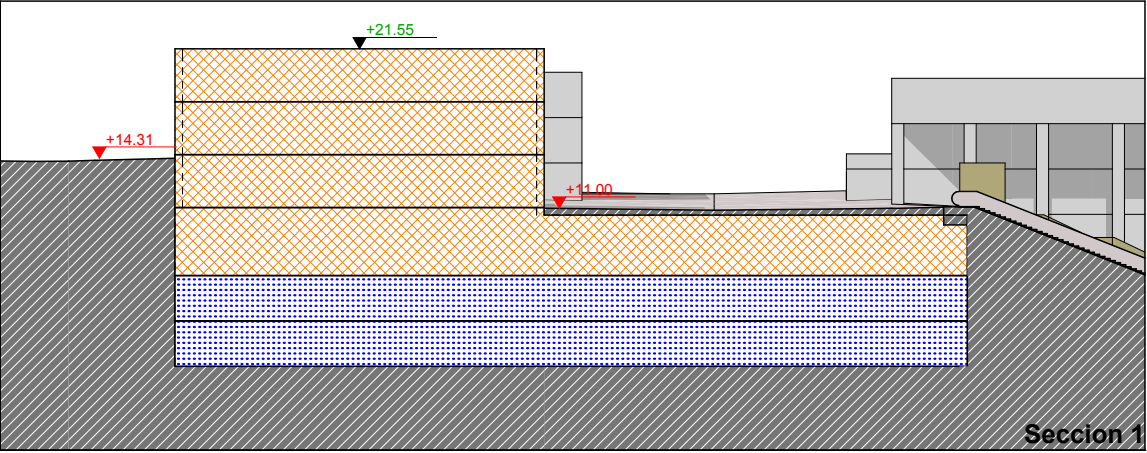
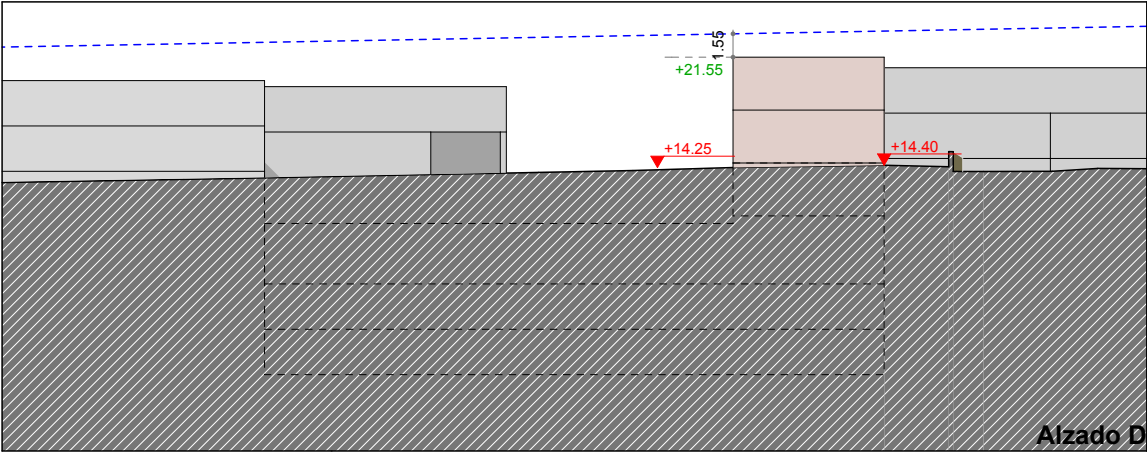
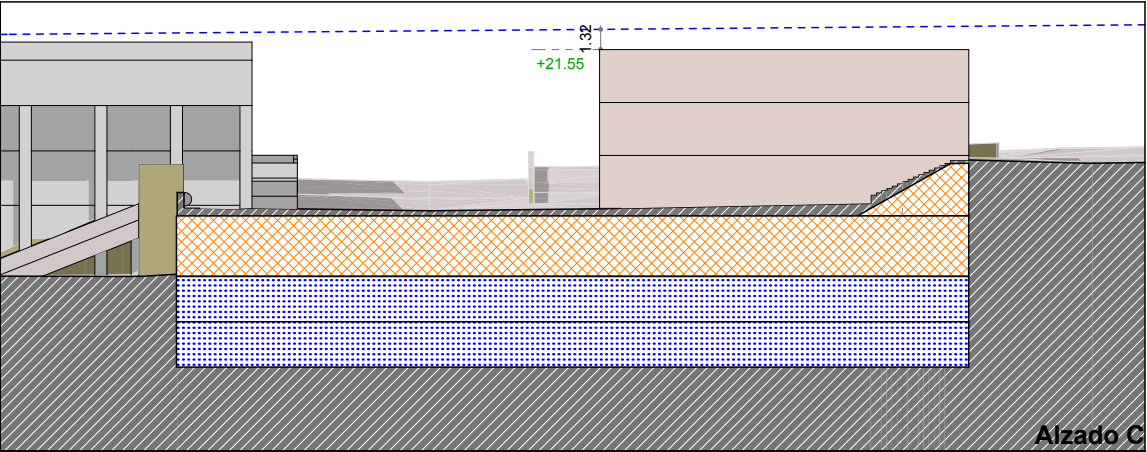
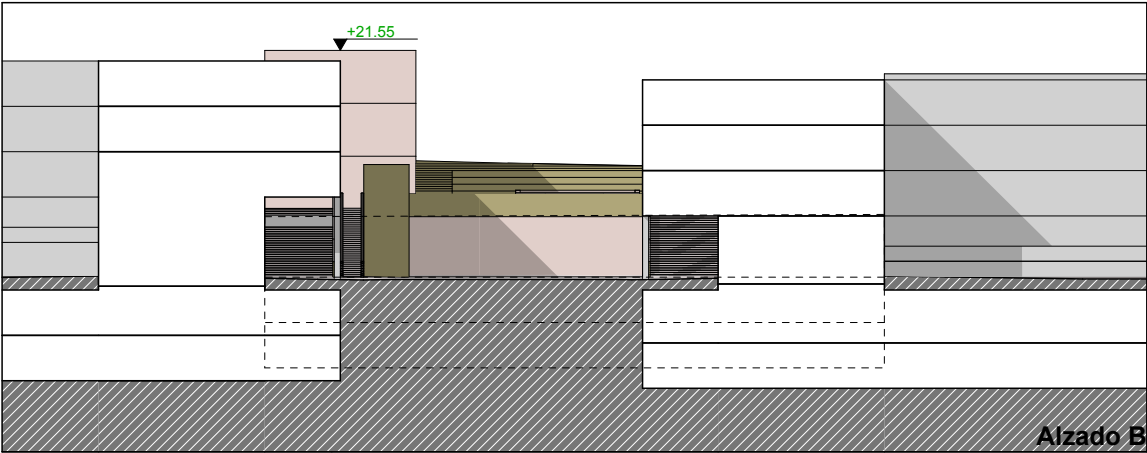
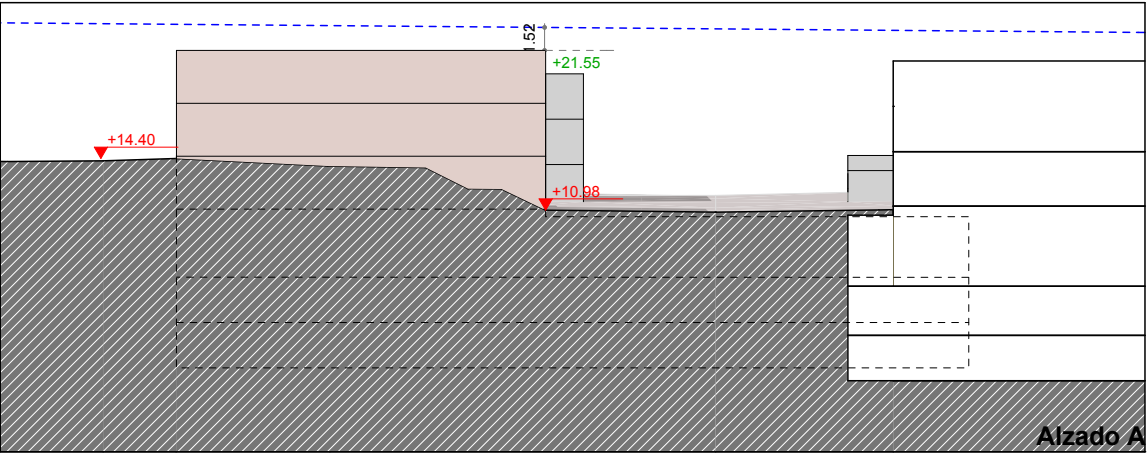
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Artículo 2.2.2.
5.Graficos
PARCELA "EC.15"

Escalas:
1. Plantas 1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Artículo 2.2.2.
5.Graficos
PARCELA "EC.15"
2. Alzados y secciones
Escala:
1:500

Artículo 2.2.4. ZONAS "RU" ("RU.1 y "RU.2")

1. Calificación pormenorizada: Unifamiliar en Parcela (*Grado 8º*)

2. Superficie ⁽¹⁾:

* "RU.1": 485 m²
* "RU.2": 374 m²

3. Condiciones de edificación:

* Se aplicarán las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta variante de calificación.

* Edificabilidad física:

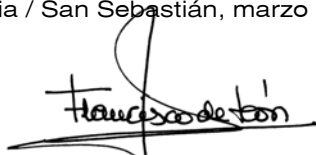
◦ "RU.1"

- Sobre rasante: 160 m²(t)
- Bajo rasante: 1 planta en el ámbito ocupado por la edificación "sobre rasante".

◦ "RU.2":

- Sobre rasante: 142 m²(t)
- Bajo rasante: 1 planta en el ámbito ocupado por la edificación "sobre rasante".

Donostia / San Sebastián, marzo de 2.012



Fdo.: Por **FDLEON arq+urb**
Francisco de León, Arqto.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.