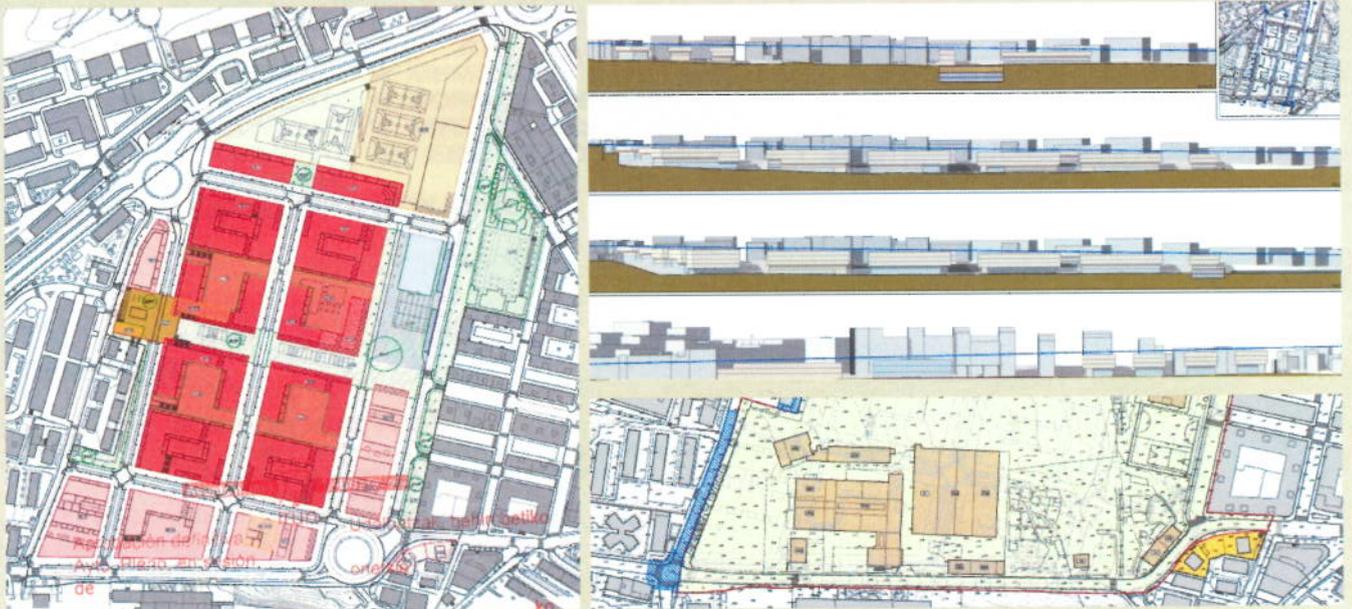


MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" IRÚN

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"
 DOCUMENTO "C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"
 DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"
 Julio 2.012



31 OCT. 2012

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

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS" en las condiciones contempladas en el acuerdo bilkuran akordioan

06 NOV. 2012 Irún Udazkariak eskudetuta Sekretaria

IRUINGO UDALAK BAZKARITAN

AKUNTZA SEKRETARIATUA

Alzado A

Alzado B

Alzado C

Sección 1

Alzado D

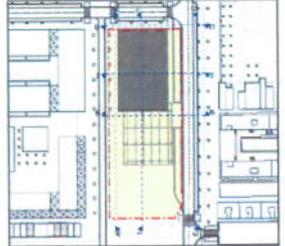
Alzado E

Sección 2

	Parcela edificable		Tercera
	Área edificable del plano		Edificio con cubierta
	Área edificable sin plano		Ángulo o zona auxiliar
	Área edificable de máxima (0,8 galapalkhite)		Plano de acceso y garaje
	Área edificable de uso público		Subsuelo de acceso a la planta de vehículos a gasol
	Área edificable de uso privado		Subsuelo de acceso a garaje cuando haya rampa exterior
	Área edificable de uso privado		Subsuelo de acceso a garaje cuando haya rampa exterior

5,00 Nivel de la superficie actual del terreno
 0,00 Nivel del terreno de referencia para el plano de parcela
 -0,45 Nivel de cota del Plano de "Terminales Arquitectónicas" en el plano de parcela
 -0,75 Nivel de cota del Plano de "Terminales Arquitectónicas" en el plano de parcela de referencia

NOTA: La disposición del "Terminales Arquitectónicas" y de "Plano" que se muestra en el dibujo tiene carácter de ejemplo y no debe entenderse como una condición general de ejecución en la zona de modificación de las condiciones por una ordenación en la Dirección General de Urbanismo de Irún. P.E.O.U. "SAN MIGUEL / ANAKA" (Plan Especial de Ordenación Urbana)



Artículo 2.1.3. y 2.1.4. del Reglamento de Urbanismo de Irún
 ESCALA: 1:500
 3. Alzados y secciones

Aprobación definitiva
Ayto. Pleno, en sesión
de

Irún Udaltzakerria, behin betiko
onetsia

31 OCT. 2012

ko

en las condiciones conle-
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan
jasotako baldintzetan



ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "A. MEMORIA"
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"
DOCUMENTO "C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"
DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"
DOCUMENTO "E. PLANOS"

REDACTOR:

FDLEON **arq+urb**

Tel.: 943317408 / Fax: 943317944 / e-mail: fleon@fleonarqurbsl.com
"Edificio Urgull" (Parque Empresarial Zuatzu)
Zuatzu Kalea, 3. Planta 1, Local 1
(20018) DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

EQUIPO DE TRABAJO:

Francisco de León Molina, Arqto.
Álvaro Turrión Pérez, Arqto.
Igor Touriño, (C.A.D.)

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

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

IRÚN

Julio 2.012

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. "Servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián	7
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	8
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



 Aprobación definitiva
 Ayto. Pleno, en sesión
 de

Udalbatzak, behin betiko
 onetsia

31 OCT. 2012

ko

en las condiciones conte-
 nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan
 jasotako baldintzetan

06 nov. 2012

Irún
 Idazkariak eskuordeluta
 Secretario



Documento "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION 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 Y SOSTENIBILIDAD 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 Irun, 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" - "LI"- 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**
 - o EC.- Equipamiento Sociocultural
 - o ED.- Deportivo Público
 - o EE.- Escolar Público
- * **L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**
 - o LJ.- Jardines Urbanos
 - o LL.- Espacios Libres Peatonales
- * **R.- RESIDENCIALES**
 - o RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela (Grado 8º)
 - o RV.- Residencial Alineación a Vial (Grado 3º)
- * **T.- TERCARIOS**
 - o TC.- Terciarío 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**
 - o **VL.- Viario Urbano Local**

Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión
de

Udalbatzak, behin betiko
onetsia

31 OCT. 2012

ko

en las condiciones conte-
nidas en el acuerdo

bilkuran, behin betiko
onetsia

06 NOV 2012

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.

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

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 nºs "61" y "62", cuya ordenación se consolida.

2. Características de los "ámbitos" definidos:

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

Ayuntamiento de Irún

Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión
de

Udalbatzak behin betiko
onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones contenidas en el acuerdo

bilkuran akordioan
irun. Idazkarikako haldintzetan



⁽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	18,09	18,91	1,28	2,16	18,39	19,21
RV.3	Norte	18,40	19,44	20,94	1,34	2,84	19,74	21,24
	Sur	19,60	20,82	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	19,85	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	22,69	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	25,48	26,00
	Central	24,60	25,64	26,21	1,34	1,91	25,94	26,51
	Sur	25,10	26,12	26,86	1,32	2,06	26,42	27,18
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.19		17,30	18,27	19,42	1,27	2,42	18,57	19,72
EE.14	Norte	15,50	16,48	18,64	1,28	1,44	16,76	18,94
	Sur	15,85	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	27,69	7,57	8,84		
RU.2		17,81	28,54	30,25	11,09	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 "6. 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:

o "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)

o "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.

Aprobación definitiva
Ayto. Pleno, en sesión
de

irun

Udalbatzak, behin betiko
onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones conte-
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioa
onetsia

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

* "Alineaciones"

- Se ajustarán a lo establecido en el apartado "6. 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 "11.3.4.2. 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 "6. Gráficos" de la presente Ordenanza Particular.

* Perfil de edificación:

Se ajustará en cada parcela a lo establecido en el apartado "6. 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 "6. 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 "6. 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": Promoción Libre
- "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)

Ayuntamiento de Iruñea
Aprobación definitiva
Ayto. Pleno, en sesión
de

Udaltzakerria
irun
Udalbatzak, behin betiko
onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones cont- bilkuran, akordioan
nidas en el acuerdo nidoak baidintzetan

06 NOV. 2012



o	"RV.4.b":	
-	Realojos (V.L.):.....	3.302 m ² (t)
-	Comercial:.....	649 m ² (t)
o	"RV.5":	
-	V.P.O.:.....	18.360 m ² (t)
-	Comercial:.....	1.353 m ² (t)
o	"RV.6":	
-	V.P.O.:.....	19.635 m ² (t)
-	Comercial:.....	1.259 m ² (t)
o	"RV.7":	
-	V.L.:.....	1.275 m ² (t)
o	"RV.8":	
-	V.L.:.....	3.060 m ² (t)
-	Comercial:.....	900 m ² (t)
o	"RV.9":	
-	V.L.:.....	3.060 m ² (t)
-	Comercial:.....	900 m ² (t)
o	"RV.10":	
-	V.L.:.....	4.080 m ² (t)
-	Comercial:.....	642 m ² (t)
o	"RV.11":	
-	V.L.:.....	8.160 m ² (t)
-	Comercial:.....	2.013 m ² (t)
o	"RV.12":	
-	V.L.:.....	5.695 m ² (t)
-	Comercial:.....	1.215 m ² (t)

* Número de viviendas máximo:

o	"RV.1":.....	34
o	"RV.2":.....	39
o	"RV.3":.....	181
o	"RV.4.a":.....	157
o	"RV.4.b" (Realojos):.....	59
o	"RV.5":.....	216
o	"RV.6":.....	231
o	"RV.7":.....	15
o	"RV.8":.....	36
o	"RV.9":.....	36
o	"RV.10":.....	48
o	"RV.11":.....	96
o	"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 "6. 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)

o	"RV.3":.....	1.118 m ² (t)
o	"RV.12":.....	590 m ² (t)

* Usos auxiliares (Sótanos)

- o Accesos de vehículos:
Se dispondrán en los tramos de fachada señalados en los gráficos de cada parcela recogidos en el apartado "6. Gráficos" de la presente Ordenanza Particular.



- Plazas mínimas:
 - 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 "6. 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 de 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. Condiciones de ejecución

La urbanización superficial de los ámbitos de las parcelas "RV" afectadas por servidumbres de uso público, se definirá inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Área, concretándose las disposiciones constructivas de detalle en proyectos de obras complementarios, promovidos por IRUNVI, que se coordinarán con los proyectos de edificación correspondientes.

La "unidad de ejecución" aportará a la ejecución de las obras del espacio afectado la cantidad reseñada en el Proyecto de Urbanización aprobado, imputándose a la parcela correspondiente los excesos de coste eventualmente resultantes, y, en todo caso, los elementos de urbanización de servicio directo a la misma –escaleras de acceso a garajes y otros-.

6. 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. 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.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

Aprobación definitiva
Ayto. Pleno, en sesión

31 OCT. 2012

IRUNVI

Udalbatzak, behin beliko

onetsia

en las condiciones de

bilkuran, akordioan

nidas en el acuerdo

9-6-1101-2012

IRUNVI

IDAZKARITZA

SECRETARÍA DE

AYUNTAMIENTO DE IRUN

"RV.5":	
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.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. Plantas.....	1/750
2. Alzados y 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. Alzados.....	1/500
3. Secciones	1/500



Aprobación definitiva Udabatzak, behin betiko
Ayto. Pleno, en sesión onetsia
de onetsia

31 OCT. 2012 ko

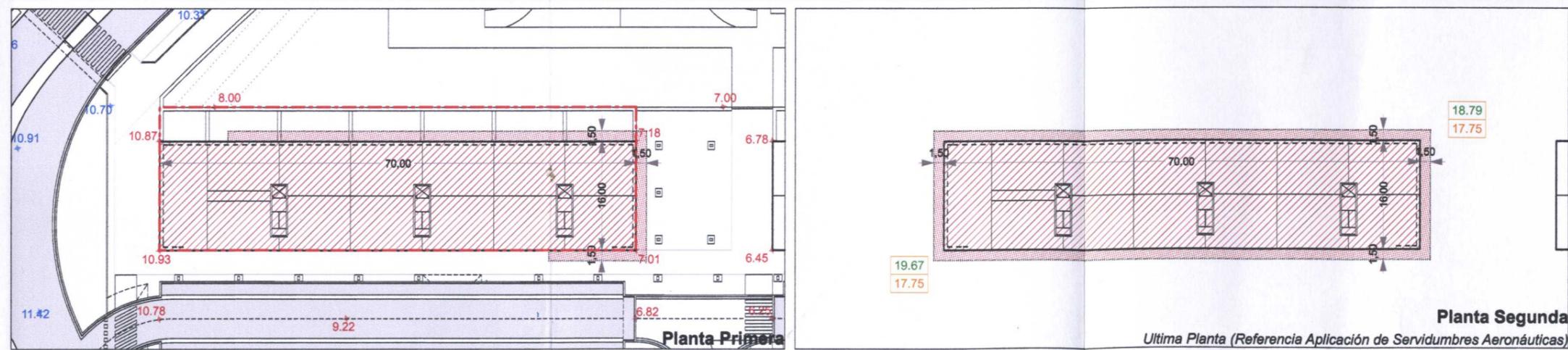
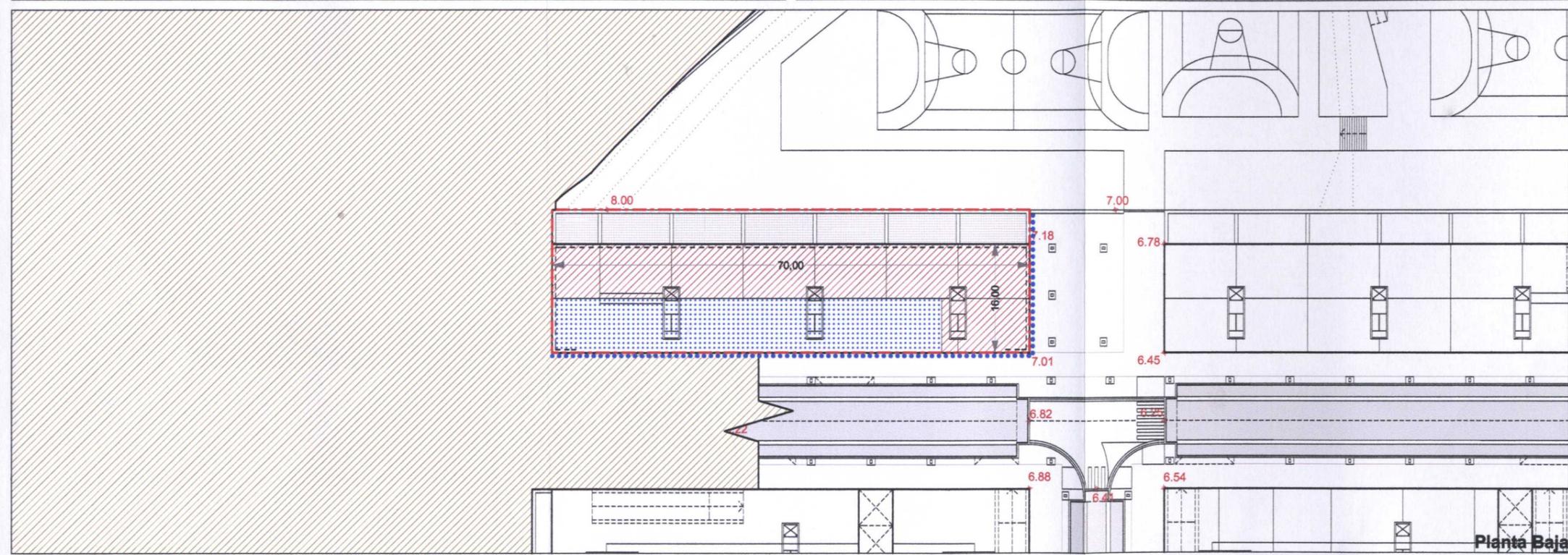
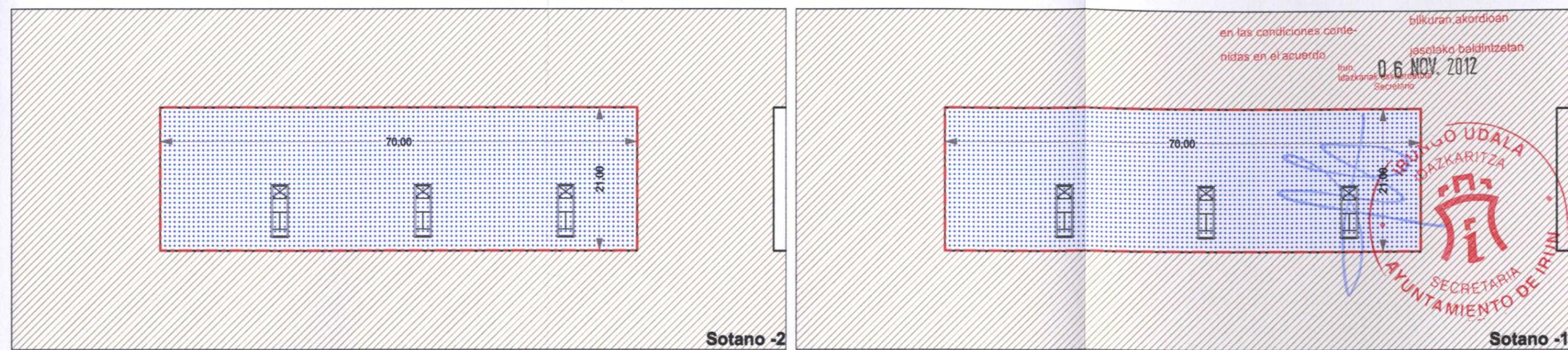
en las condiciones conte- bilkuran, akordioan
nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

06 NOV. 2012

Irún, Idazkarik Eskuordetuta
Secretario



DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



	Parcela edificable		Vivienda
	Alineación obligatoria		Terciario
	Alineación máxima		Terraza (Uso privado)
	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		Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

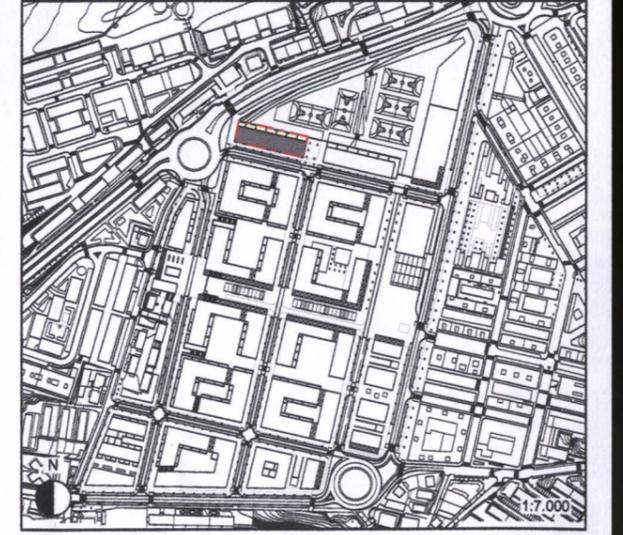
5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
 5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
 +5.45

22.58
 21.55

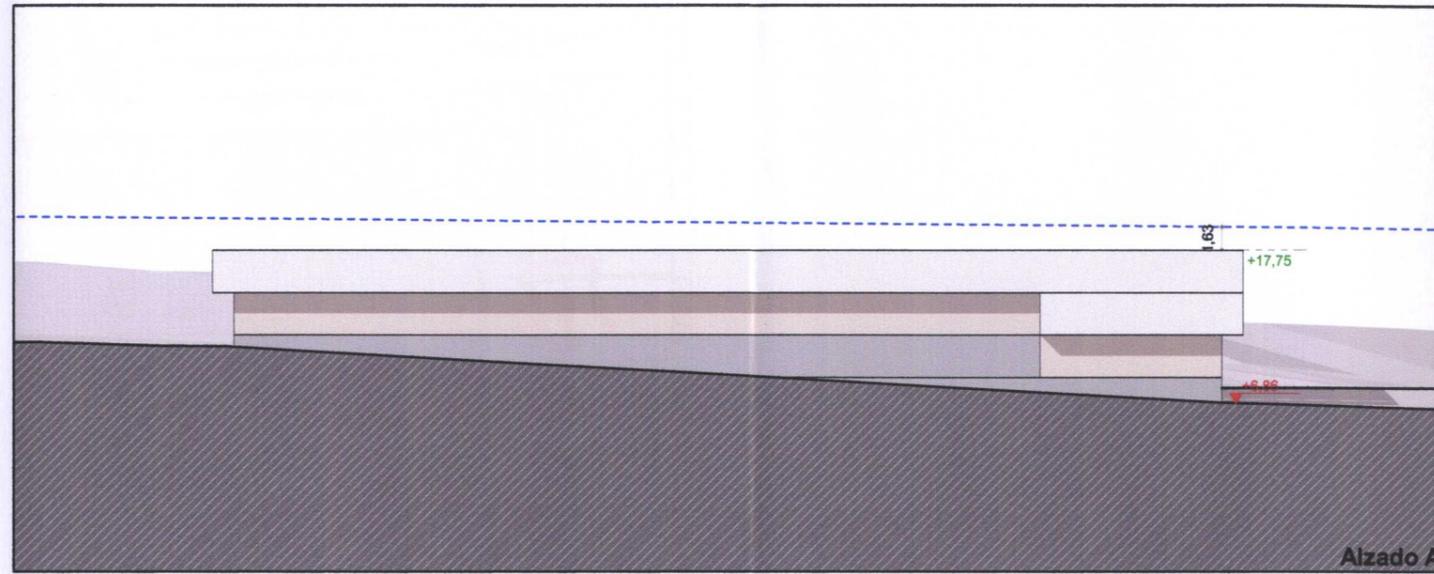
Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de sensores, carteles, remates decorativos, etc.

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.



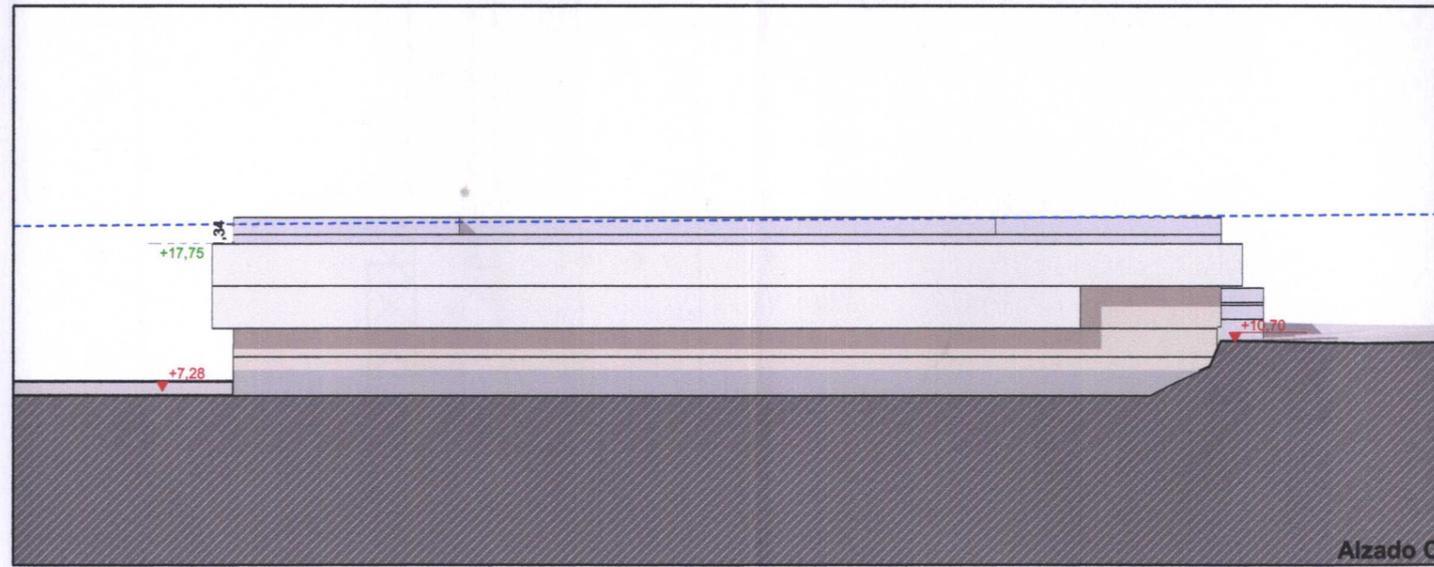
Artículo 2.2.1.
 5. Graficos
 PARCELA "RV.1"
 1. Plantas
 Escalas:
 1:750



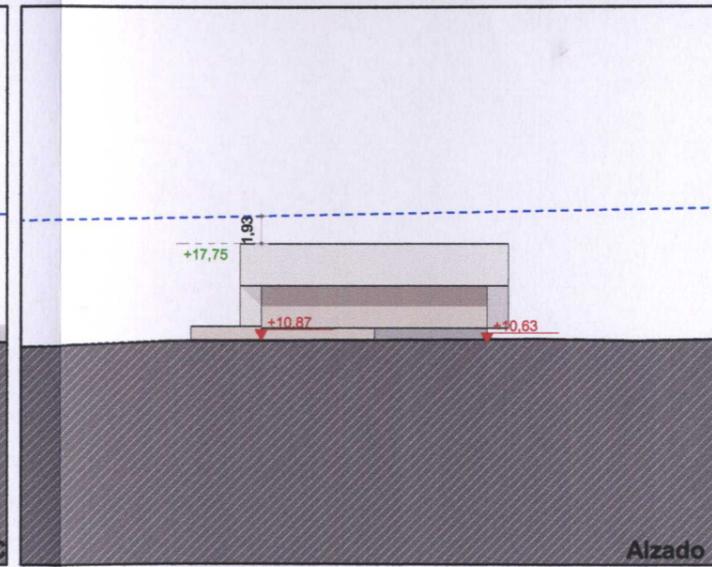
Alzado A



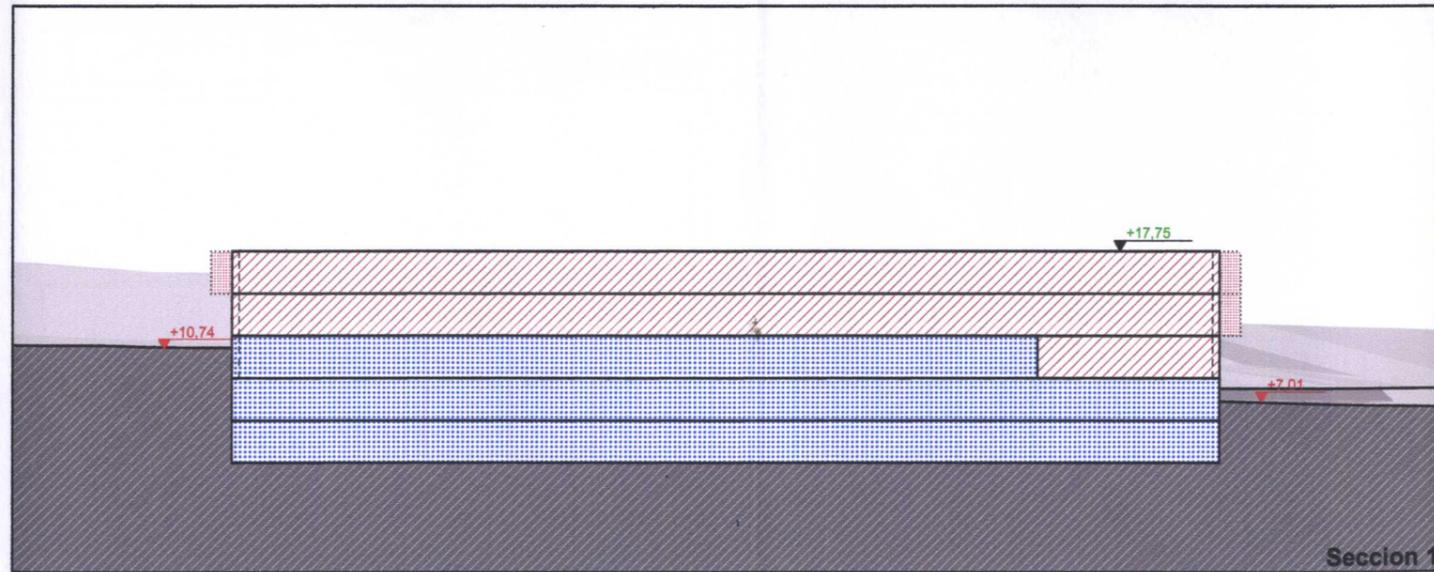
Alzado B



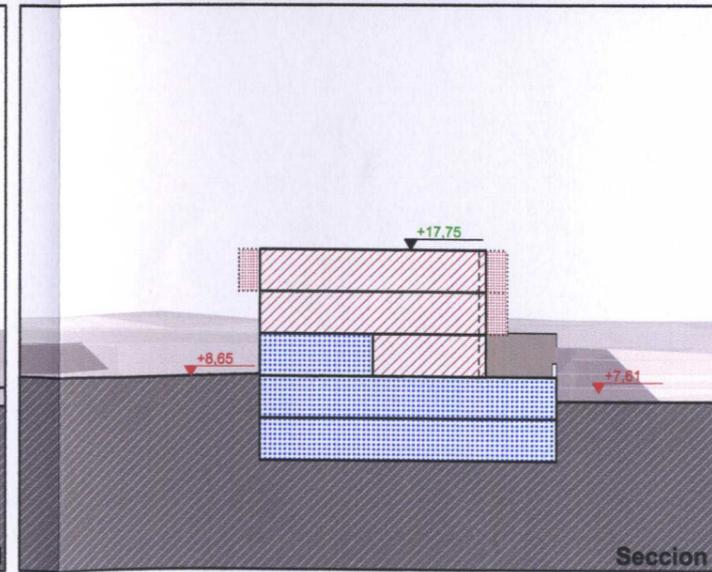
Alzado C



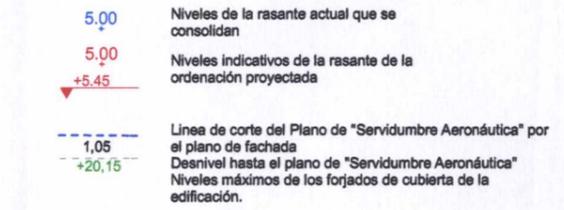
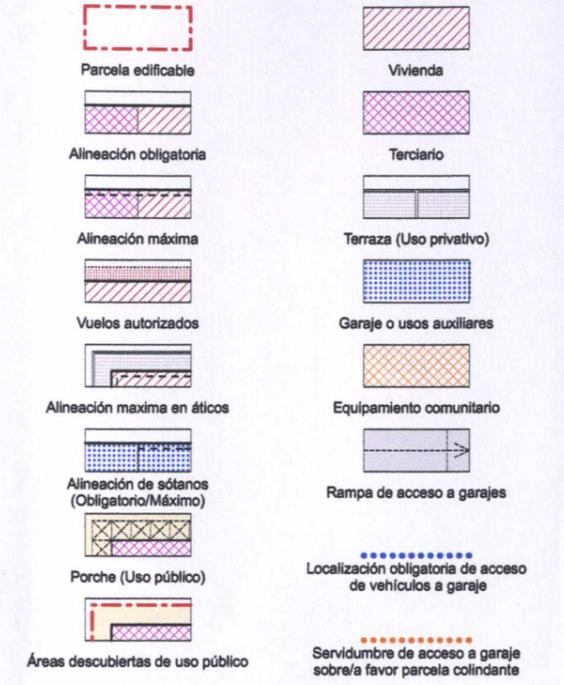
Alzado D



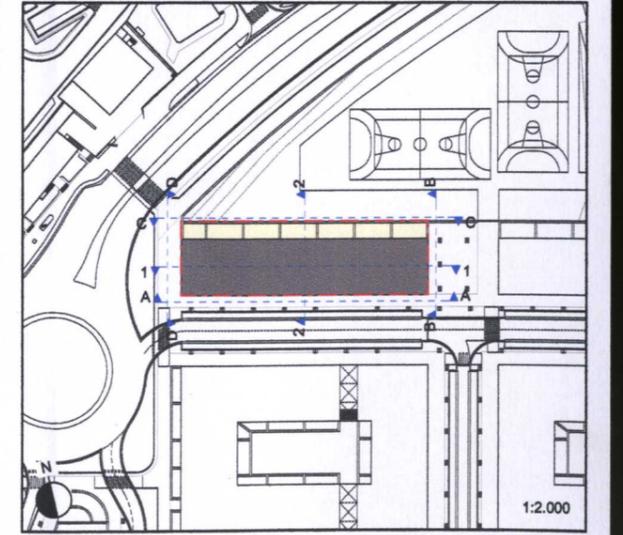
Seccion 1



Seccion 2



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.

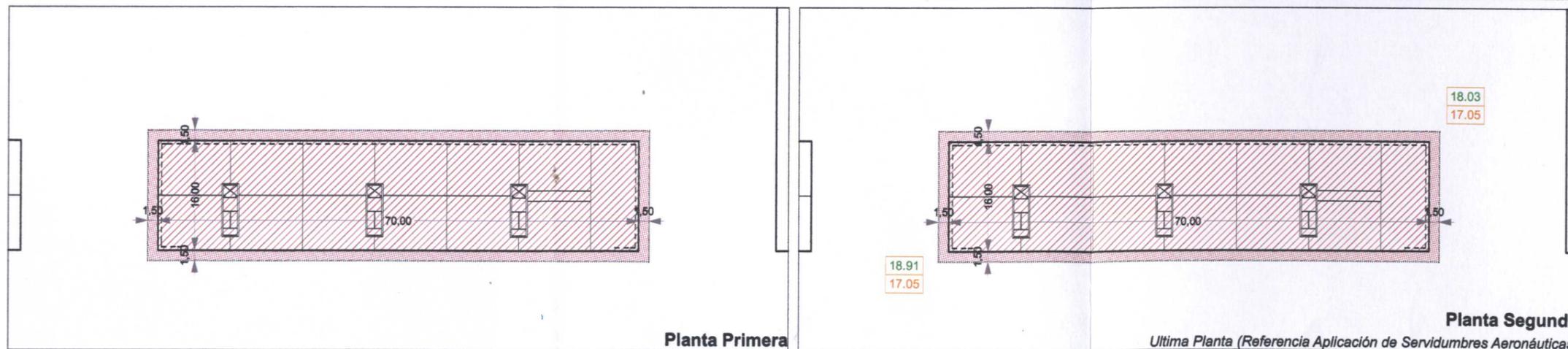
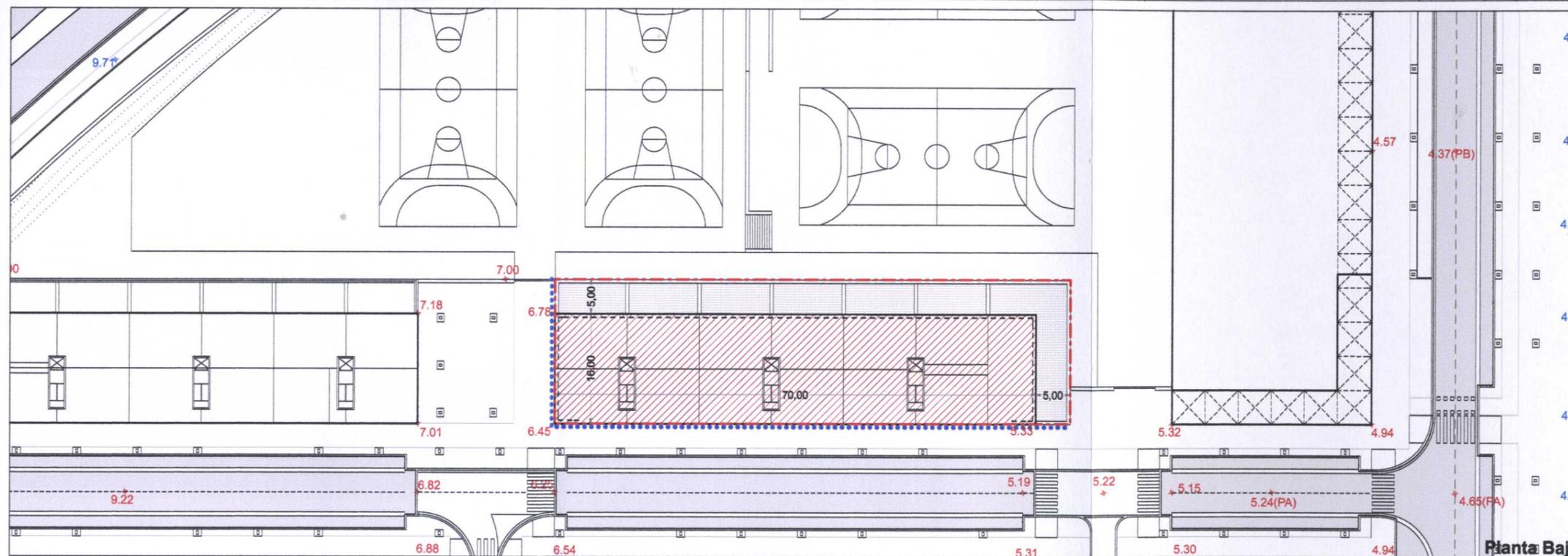
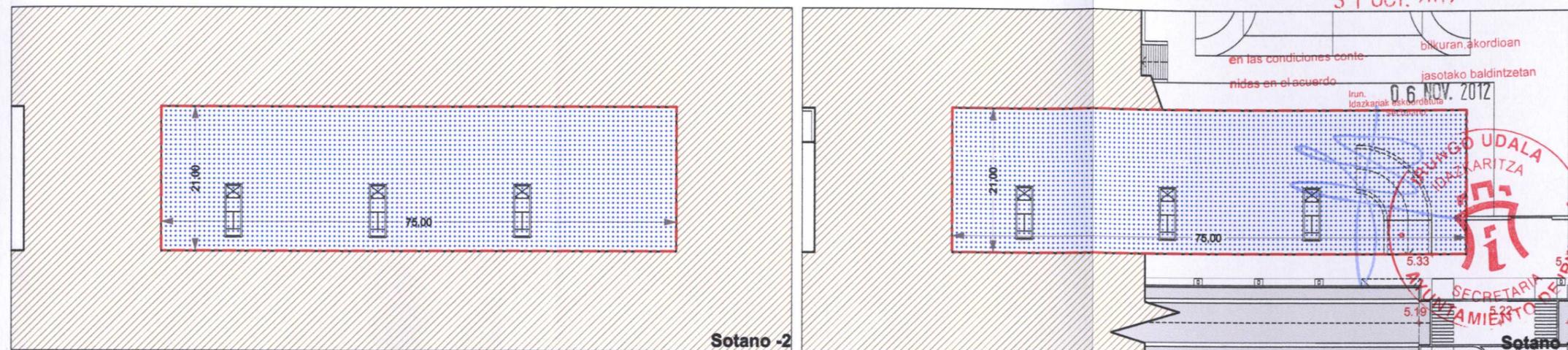


Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.1"
2. Alzados y secciones
Escala: 1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

31 OCT. 2012

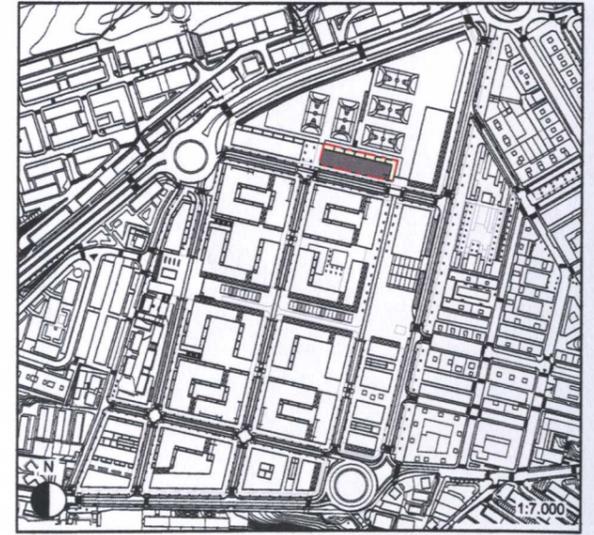
06 NOV. 2012



	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		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

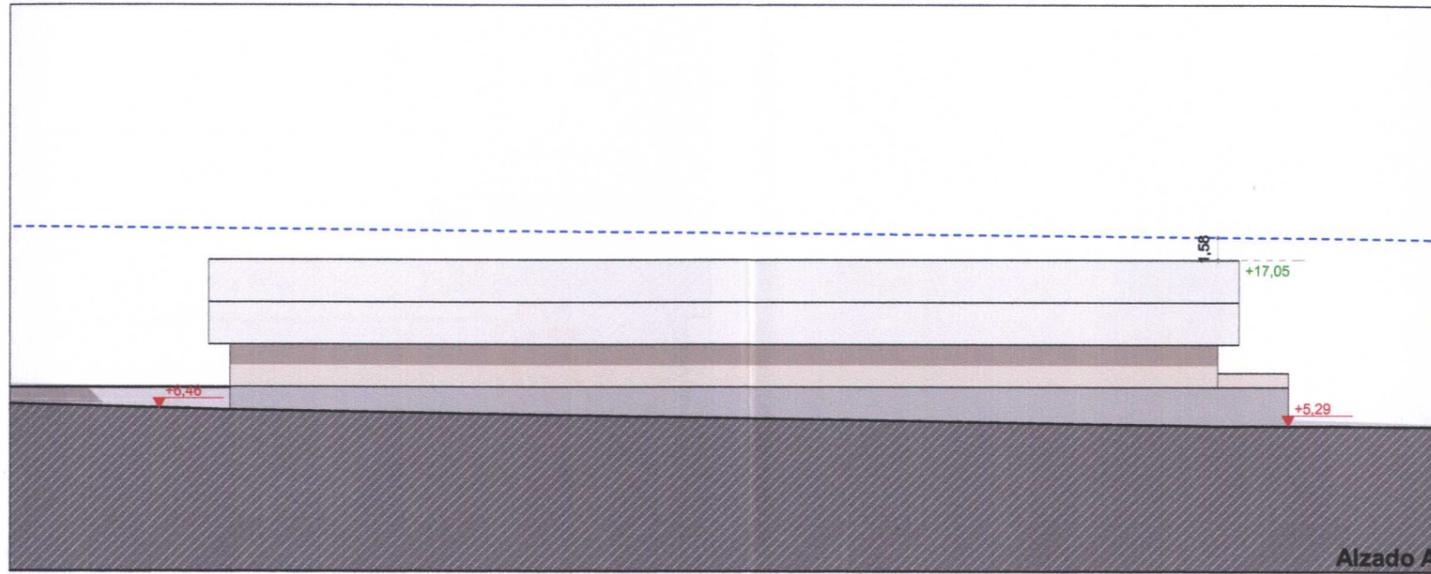
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas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



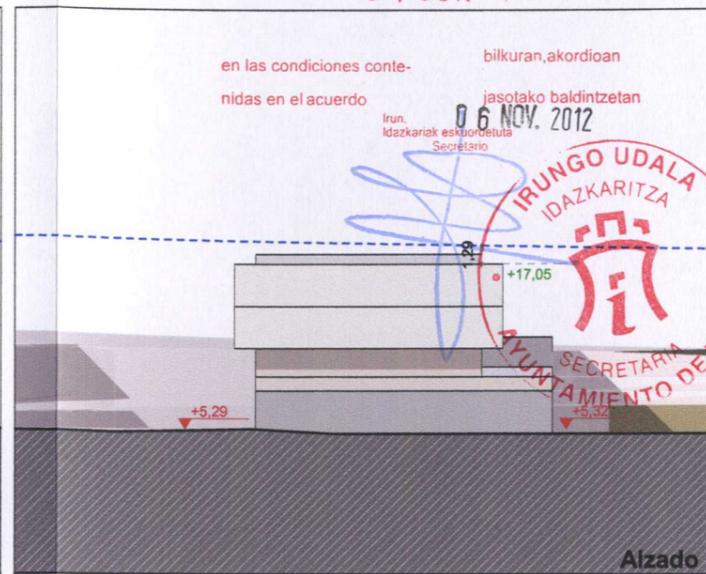
Artículo 2.2.1.
 5.Gráficos
PARCELA "RV.2"
 1. Plantas Escalas: 1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

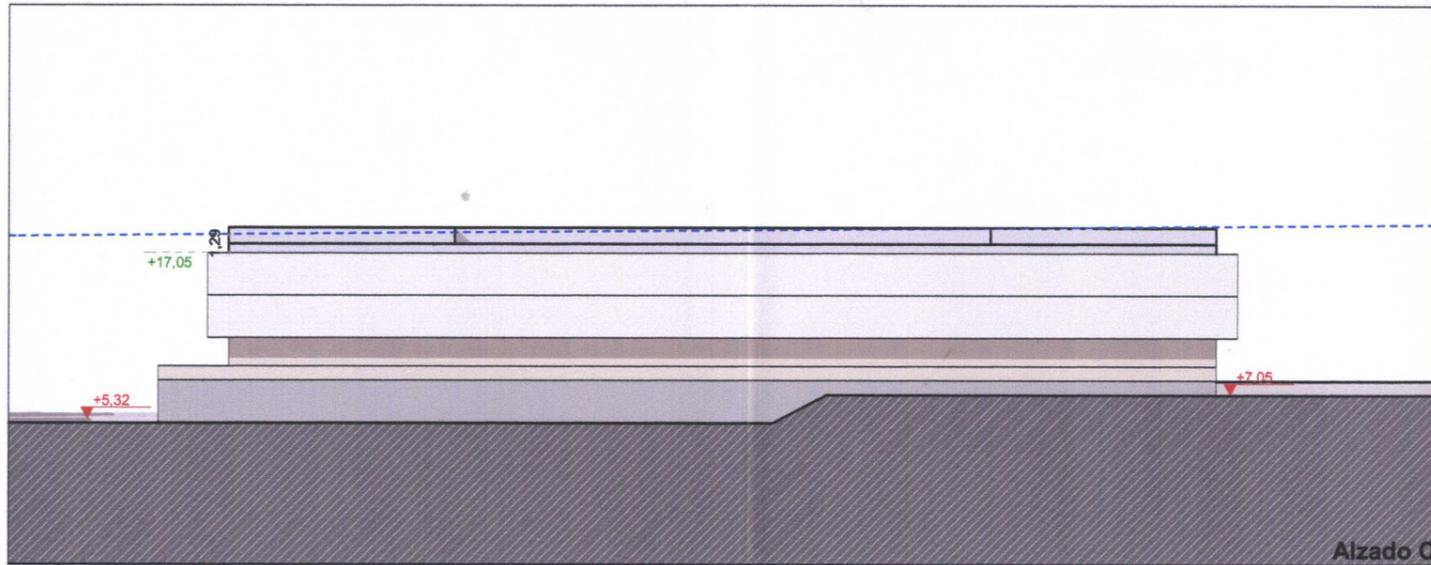
31 OCT. 2012



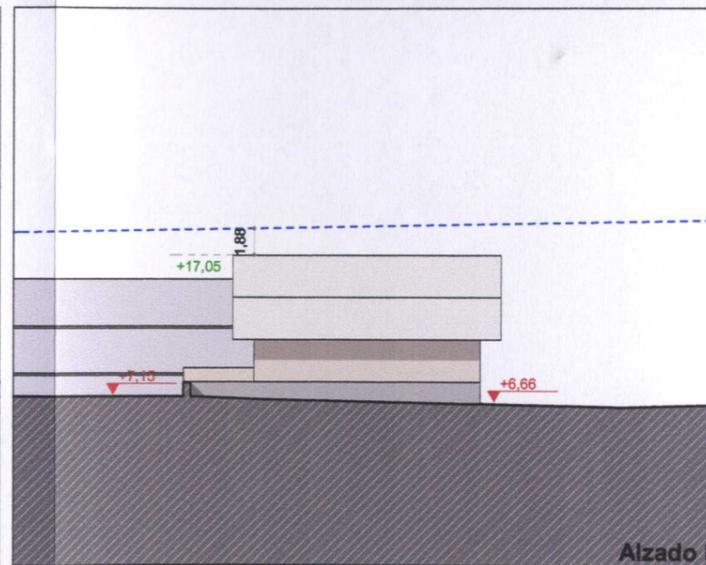
Alzado A



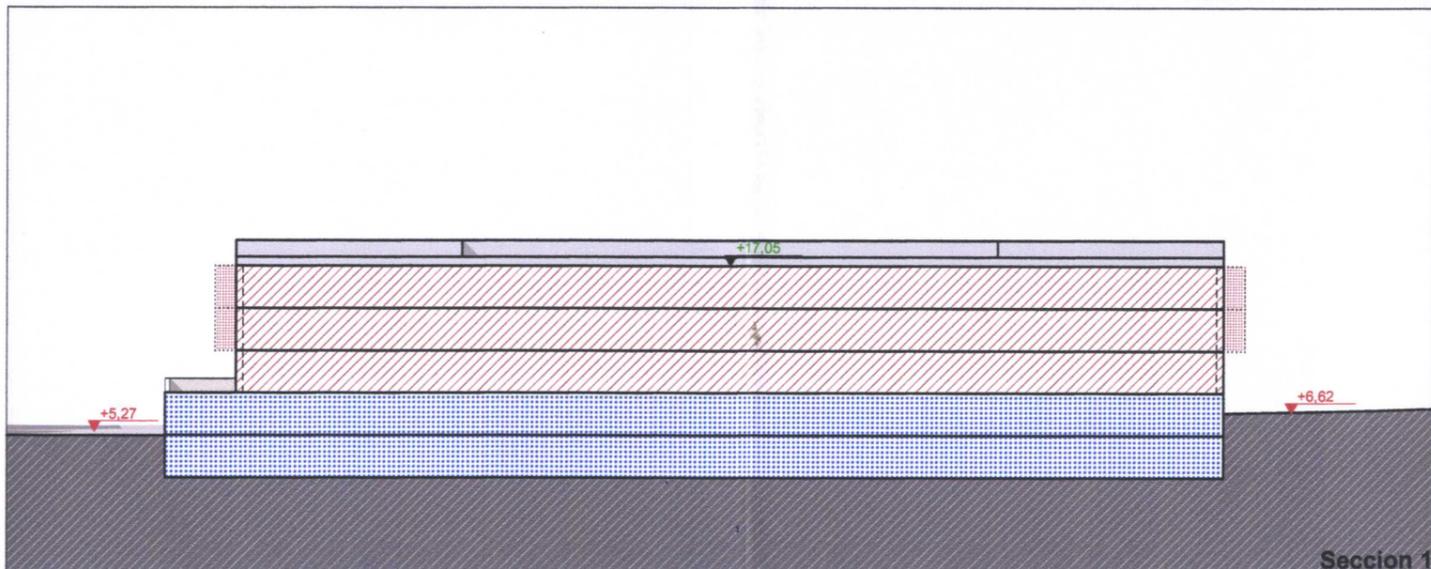
Alzado B



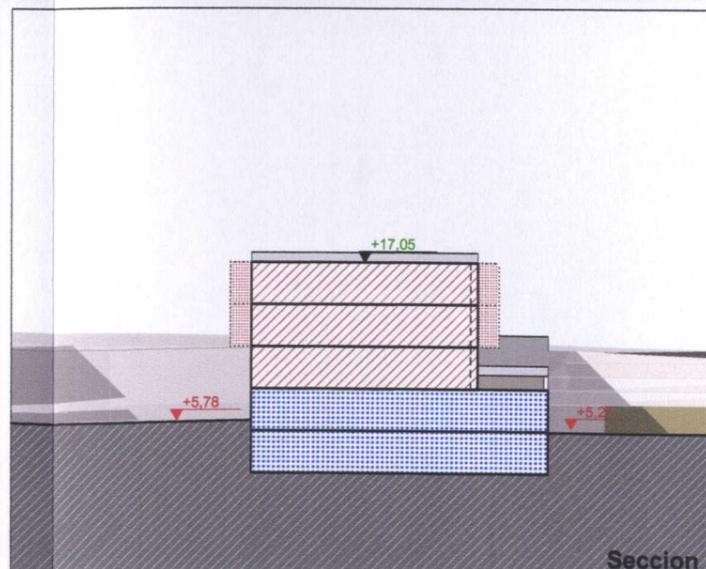
Alzado C



Alzado D



Seccion 1

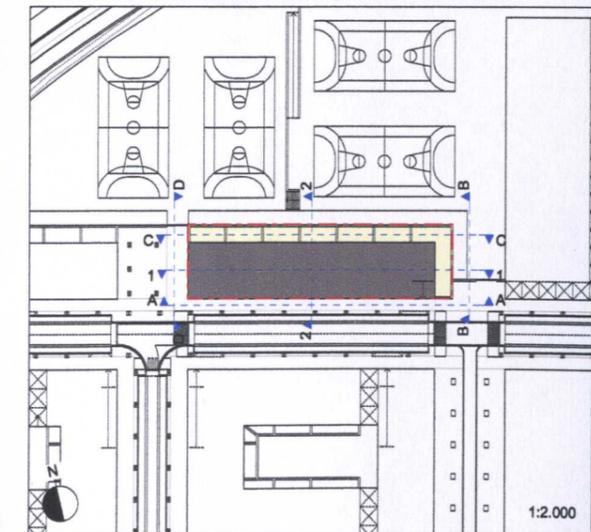


Seccion 2

	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		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
- Linea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
- 1,05 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
- +20,15 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.



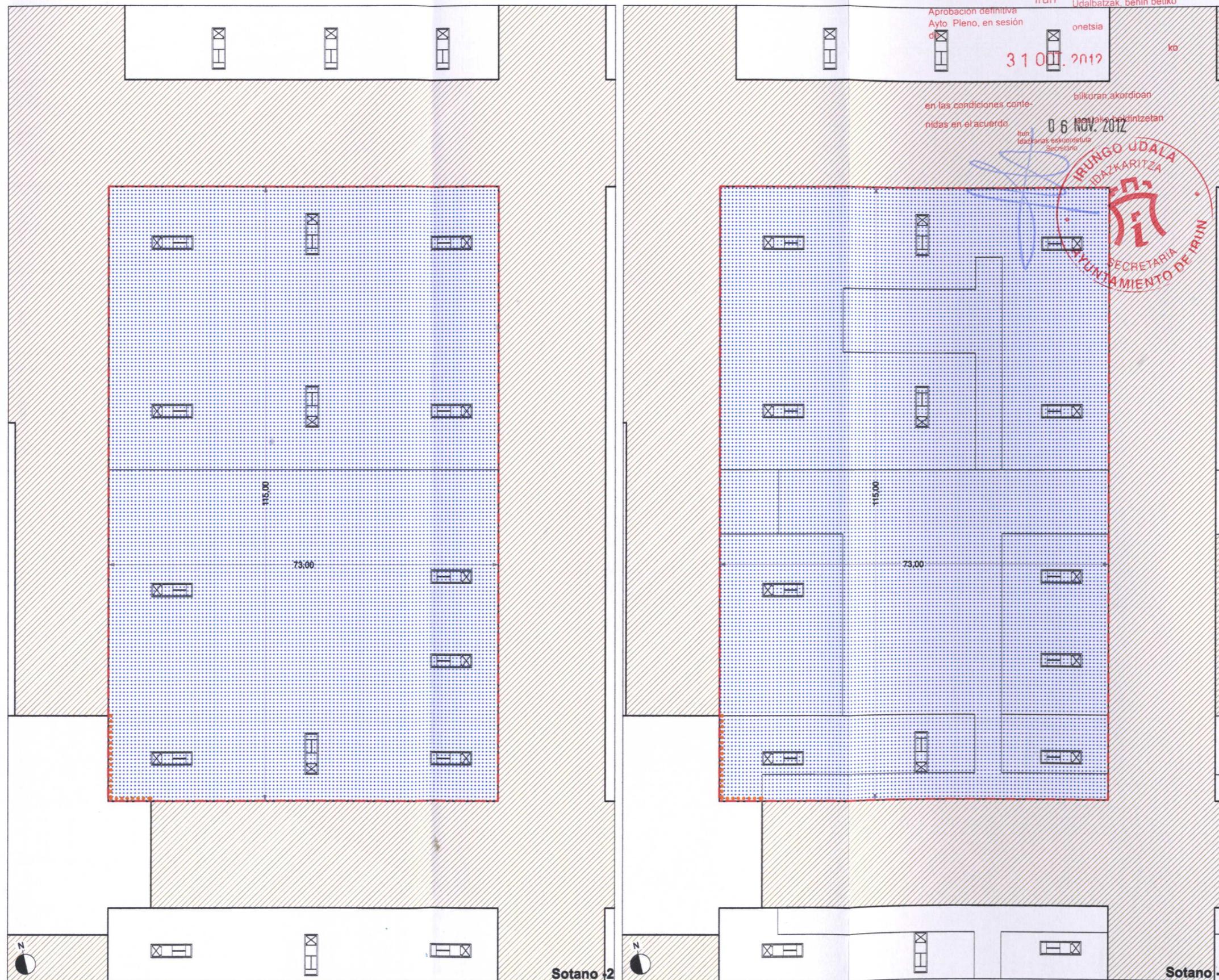
Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.2"

Escalas:

2. Alzados y secciones

1:500

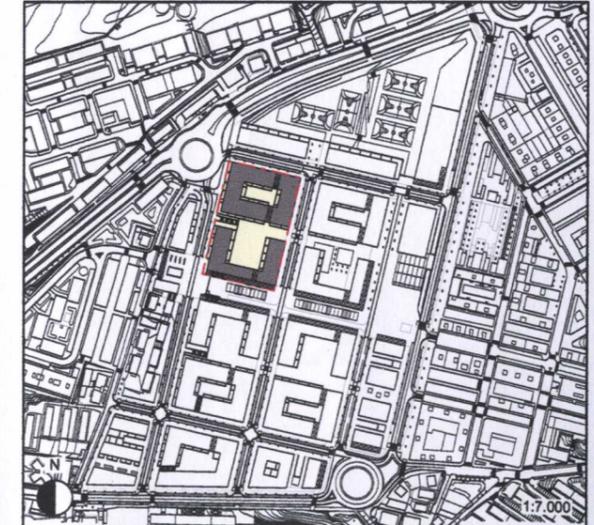
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



	Parcela edificable		Vivienda
	Alineación obligatoria		Terciario
	Alineación máxima		Terraza (Uso privado)
	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		Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante

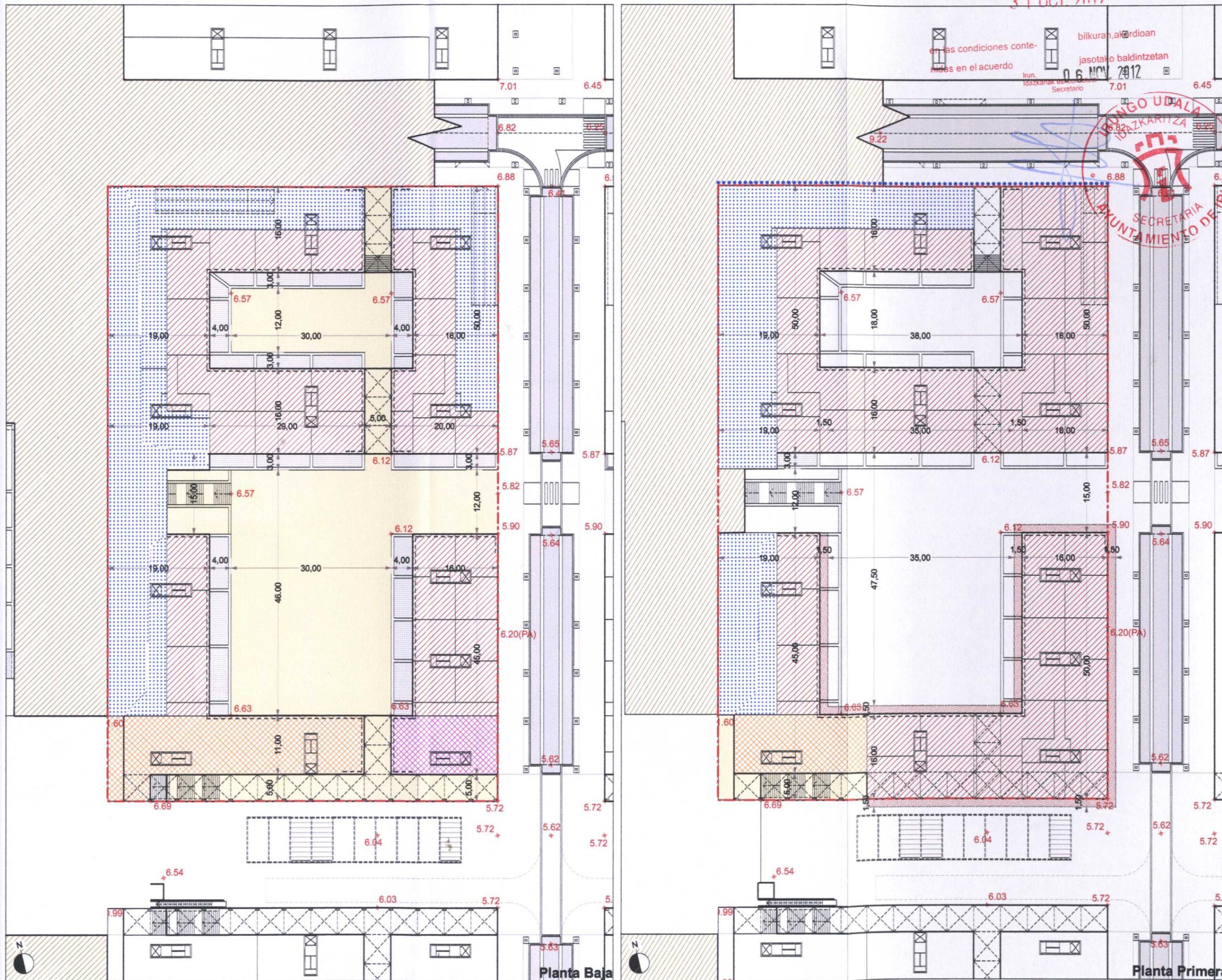
5,00	Niveles de la rasante actual que se consolidan
5,00	Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
+5,45	
22,58	Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas 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.3"
1. Sotanos -1 y -2
Escalas:
1:750

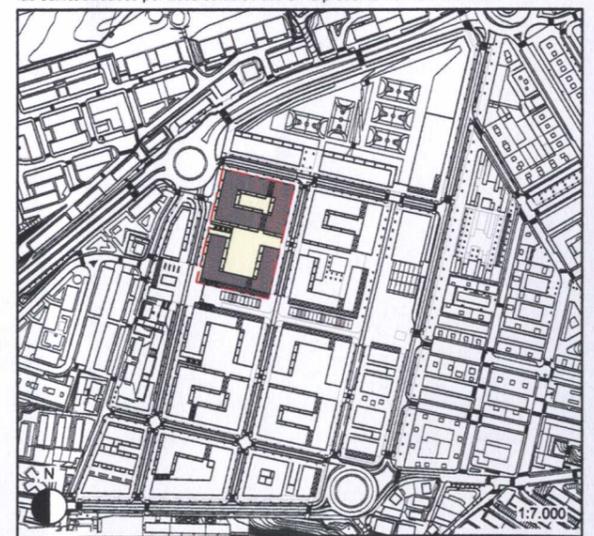
31 OCT 2012



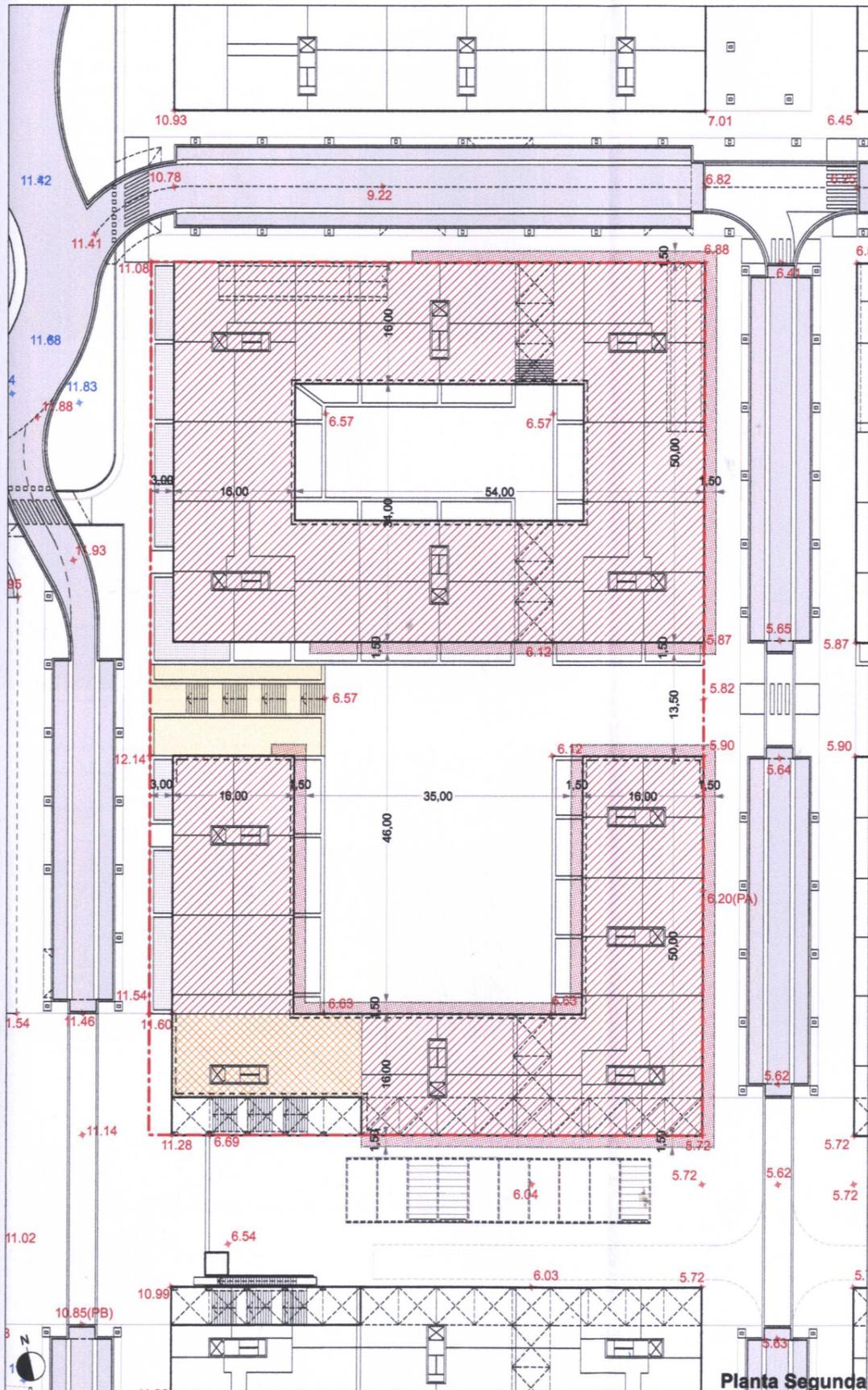
- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Parcela edificable | | Vivienda |
| | Alineación obligatoria | | Terciario |
| | Alineación máxima | | Terraza (Uso privado) |
| | Vuelos autorizados | | Garaje o usos auxiliares |
| | Alineación máxima en áticos | | Equipamiento comunitario |
| | Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo) | | Rampa de acceso a garajes |
| | Porche (Uso público) | | Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje |
| | Áreas descubiertas de uso público | | 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

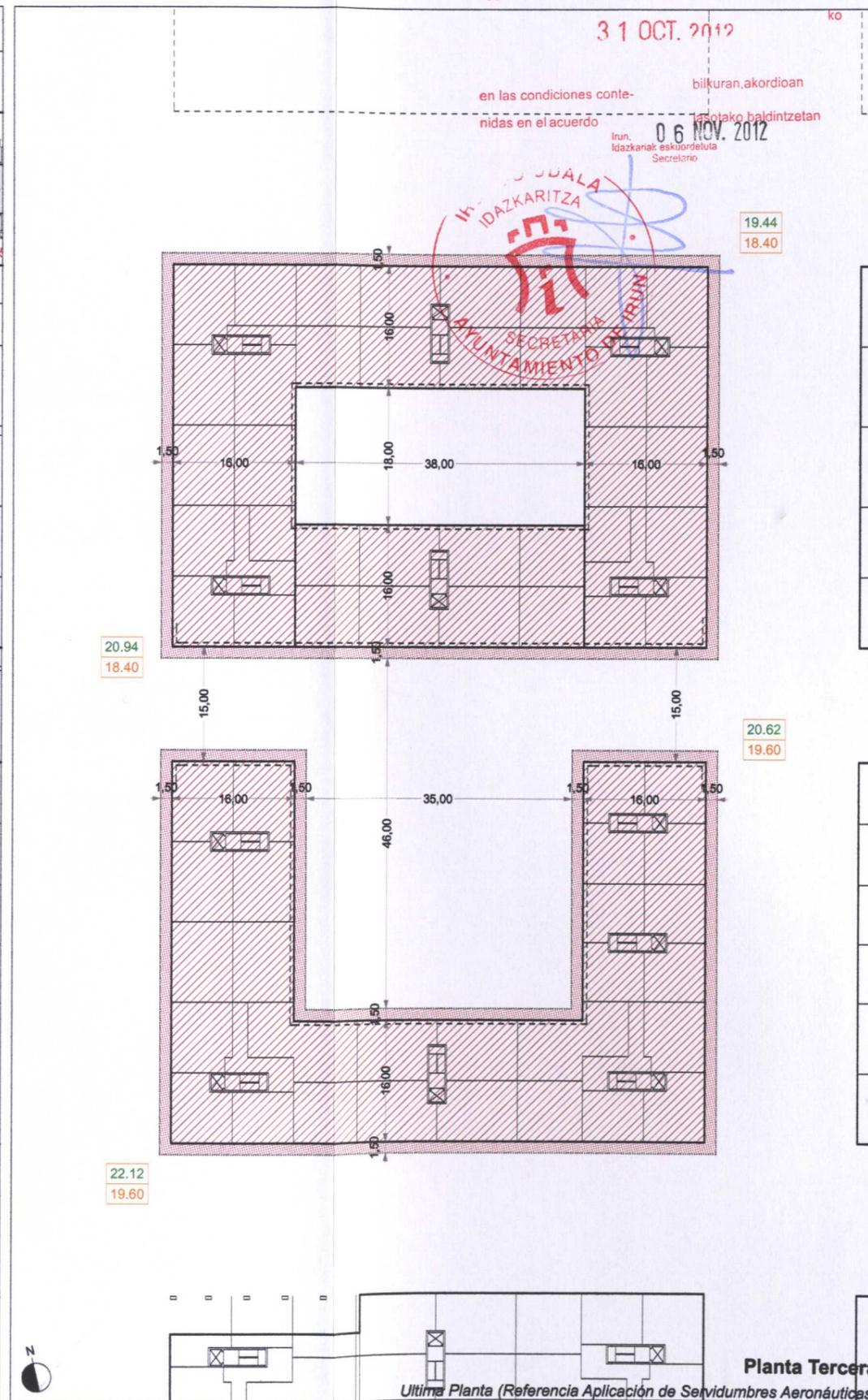
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas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



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

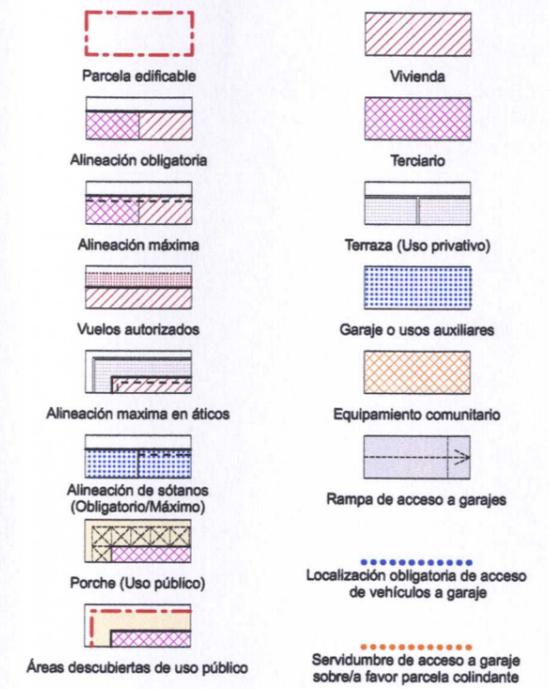


Planta Segunda



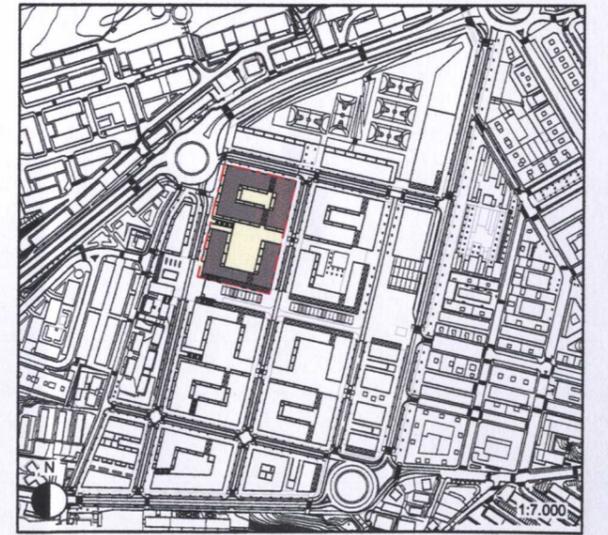
Planta Tercera

Última Planta (Referencia Aplicación de Servidumbres Aeronáuticas)



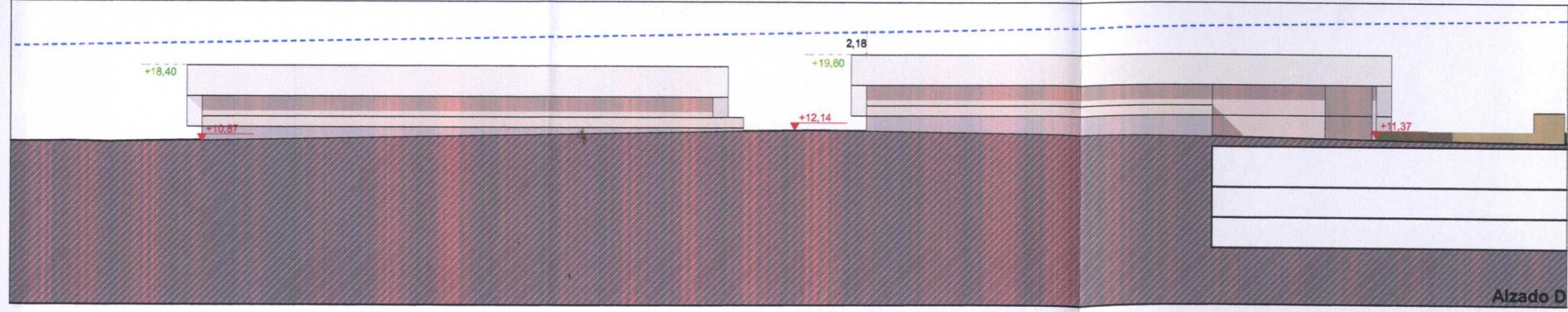
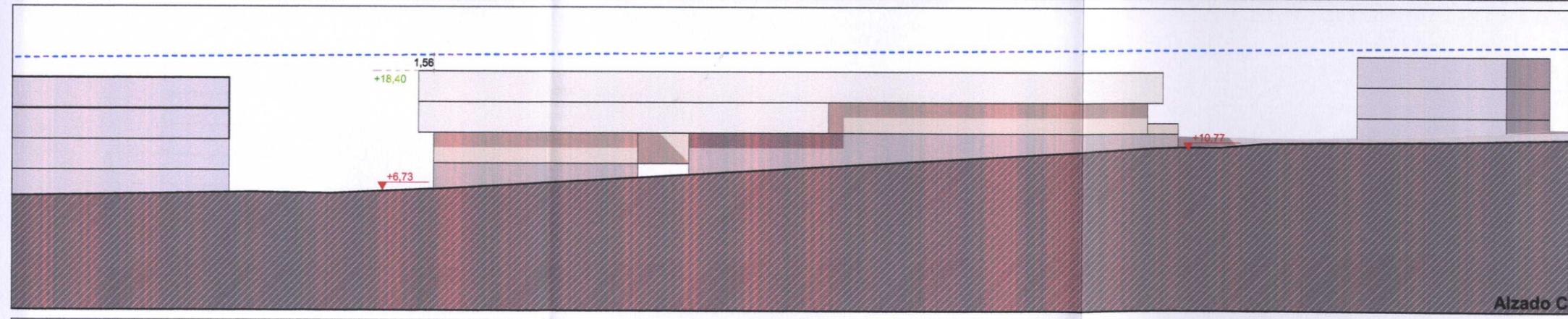
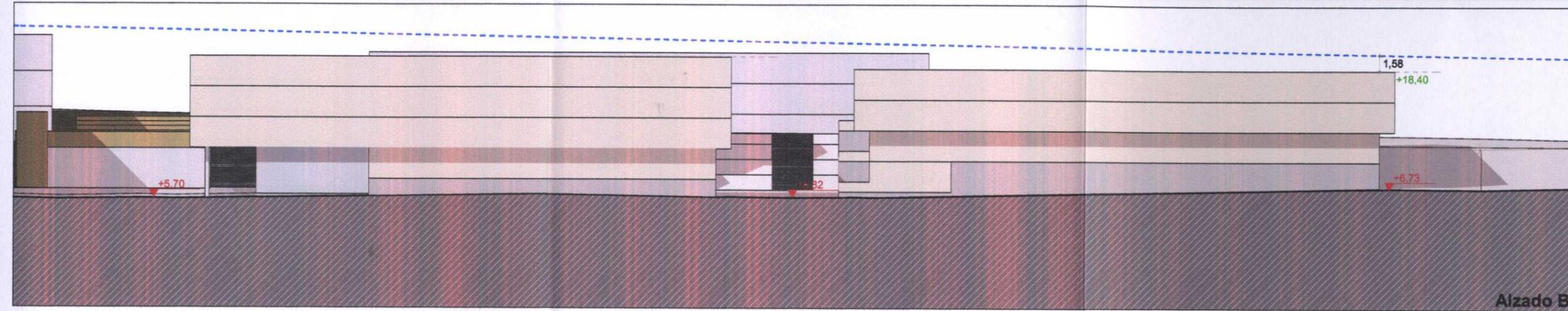
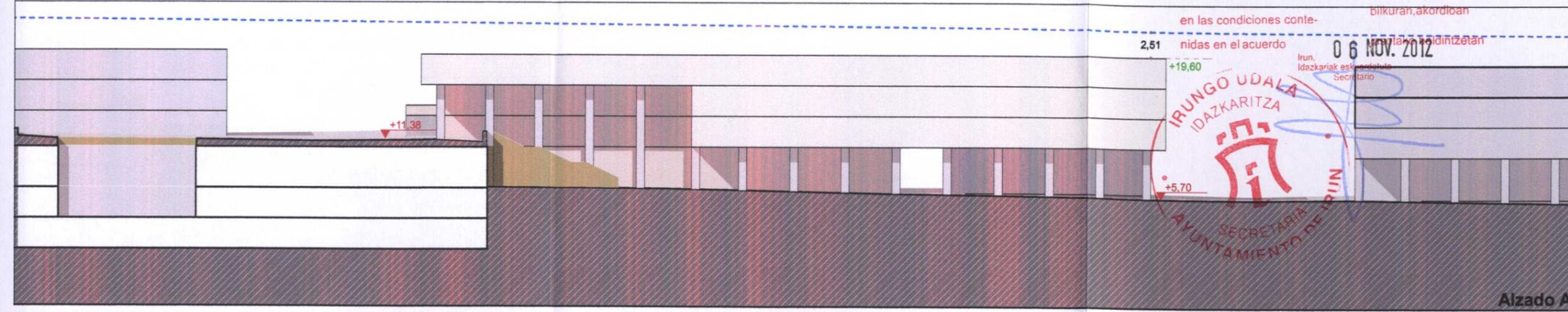
5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
 5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
 +5.45
 Altura sobre el nivel del mar que no debe sobrepasar la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.
 22.58
 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.3"
 3. Plantas segunda y tercera
 Escalas: 1:750

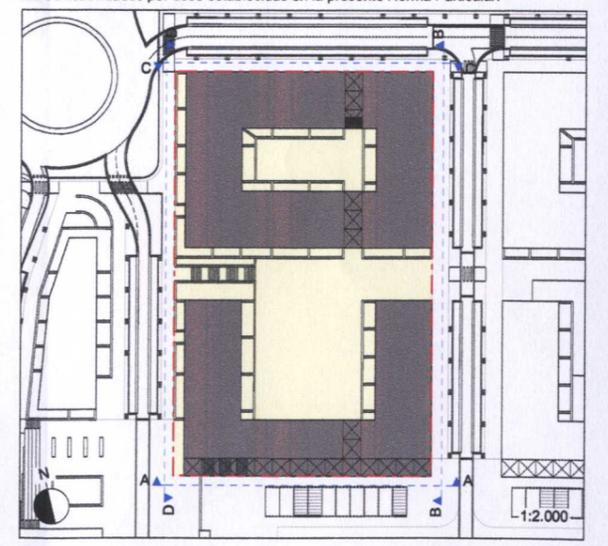
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

- 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.

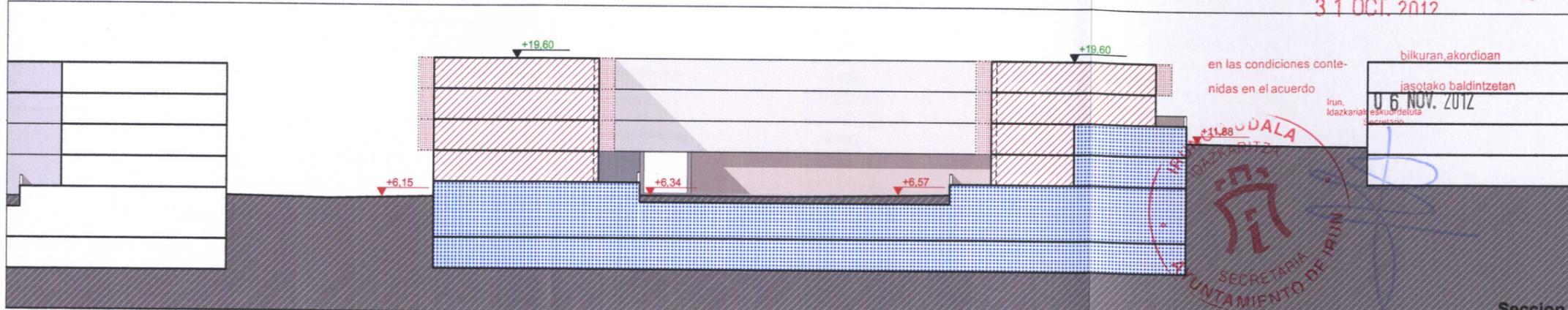
NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas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



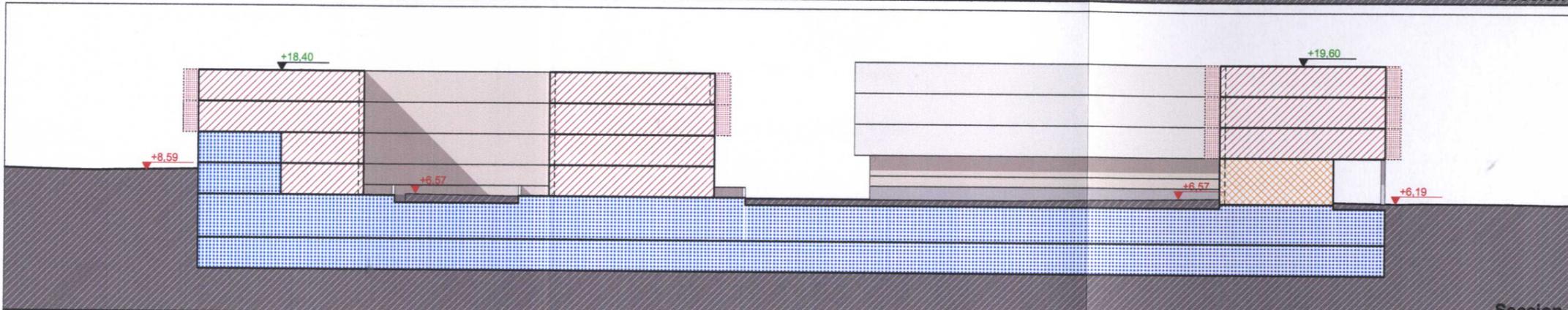
Artículo 2.2.1.
 5. Graficos
PARCELA "RV.3"
 4. Alzados
 Escalas:
 1:500

31 OCT. 2012

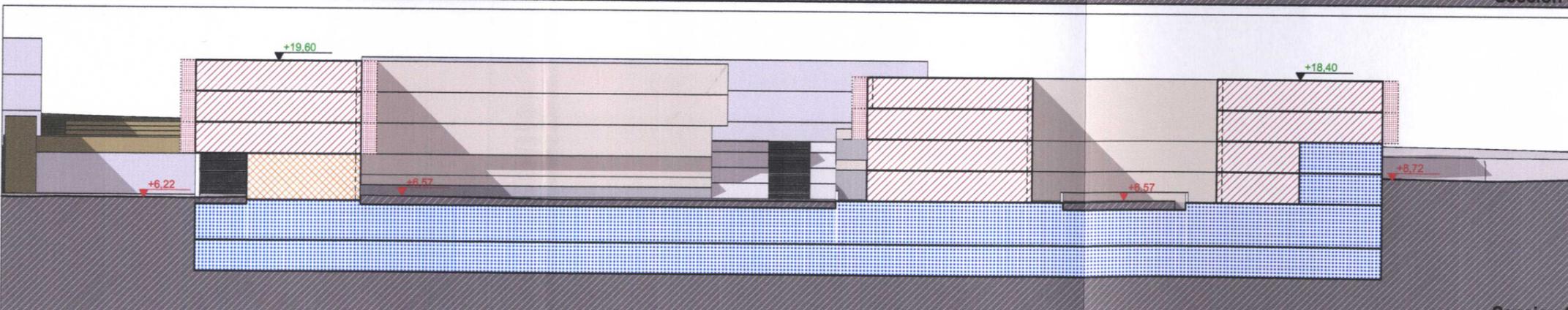
ko



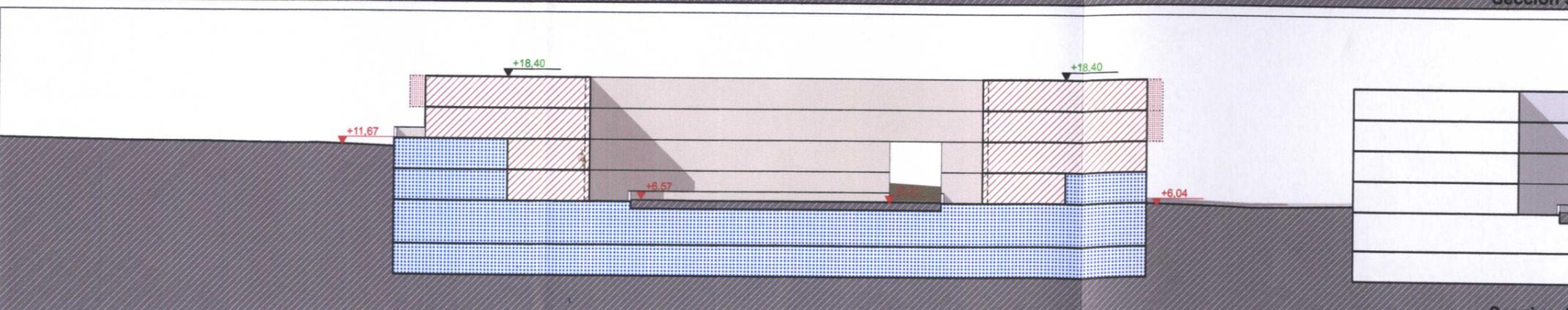
Sección 1



Sección 2



Sección 3



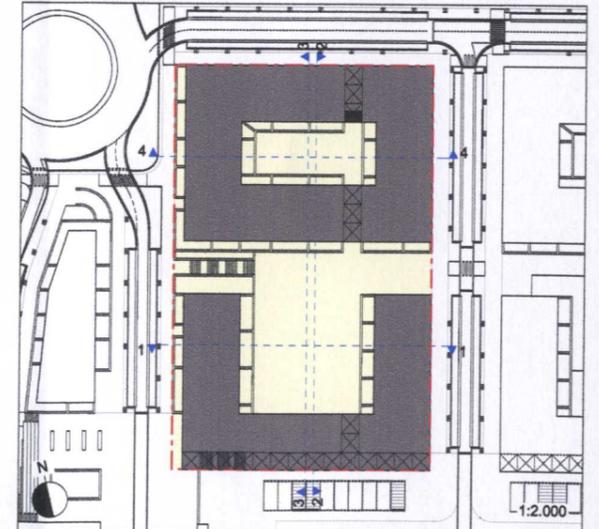
Sección 4

	Parcela edificable		Vivienda
	Alineación obligatoria		Terciario
	Alineación máxima		Terraza (Uso privado)
	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		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.Gráficos
PARCELA "RV.3"

Escala:

5. Secciones

1:500