



Aprobación definitiva
Auto Pleno, en sesión
de

Udabatzak, behin betiko
onetsia

ko

Artículo 2.2.2. ZONA "TC.13"

1. Calificación pormenorizada:Terciario Comercial

31 OCT. 2012

2. Superficie ⁽¹⁾:4.978 m²

en las condiciones conte- bilkuran, akordioan

3. Condiciones de edificación:

nidas en el acuerdo jasotako baldintzetan

* Condiciones generales

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en el apartado "6. 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:

o "Sobre rasante":3.800 m²(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 la "parcela" en la presente Ordenanza Particular.

* "Alineaciones"

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

* Altura de edificación:

o 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 "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.

o 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".

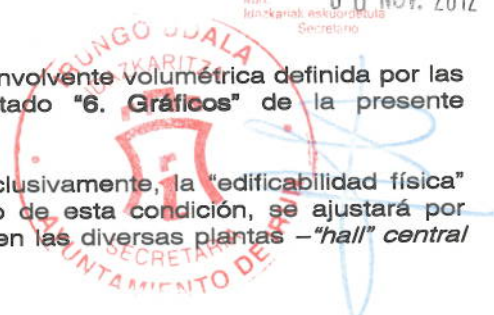
* Cubierta

o Pendiente máxima:<8%

o 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.



06 NOV. 2012

* Tratamiento superficial de urbanización

La urbanización superficial de las áreas descubiertas de la parcela, definida inicialmente en el "proyecto de urbanización" general, 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 100,0 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 se cubrirán 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:

- o Tipología: "Centro Comercial" (Categoría 5ª)
- o Edificabilidad "sobre rasante": 3.800 m²(t)
- o 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 "6. 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:

- o *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.

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

5. Condiciones de ejecución

La urbanización superficial de los ámbitos de la parcela "TC.13" afectados por servidumbres de uso público, se definirá inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Área, concretándose las disposiciones constructivas de detalle en un proyecto de obras complementario, a promover por IRUNVI, que se coordinará con el proyecto de edificación de la parcela.

La "unidad de ejecución" aportará a la misma la cantidad reseñada en el Proyecto de Urbanización aprobado, imputándose a la parcela "TC.13" los excesos de coste eventualmente resultantes.

En todo caso se imputará a las parcela el coste de los elementos de urbanización de servicio directo a la misma, y, entre ellos, el coste de las rampas de acceso a los sótanos de aparcamiento, 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 definido en la presente "ordenanza particular".

6. Gráficos:

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



Aprobación definitiva
 Ayto. Pleno, en sesión
 de

Udaltzakerria, behin betiko
 onetsia

31 OCT. 2012

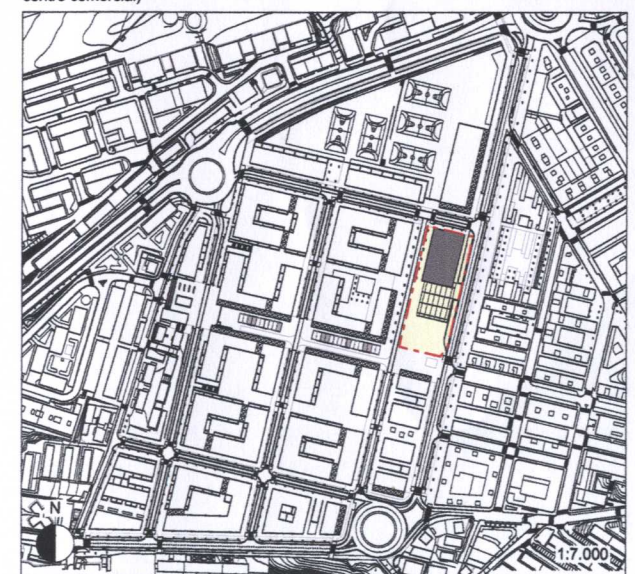
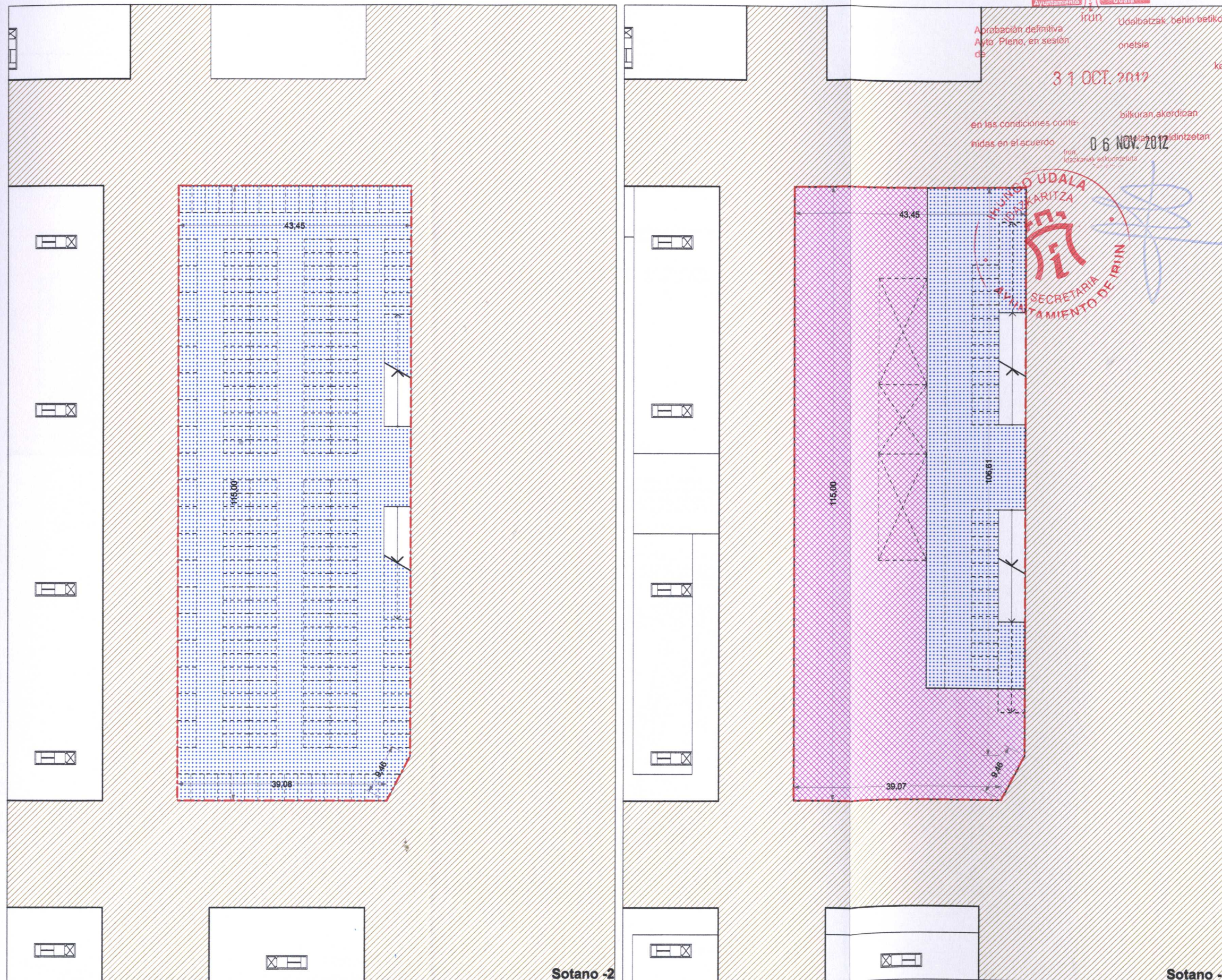
en las condiciones conte-
 nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan
 irun, idazkararik eskuordetuta
 Secretario

06 NOV. 2012



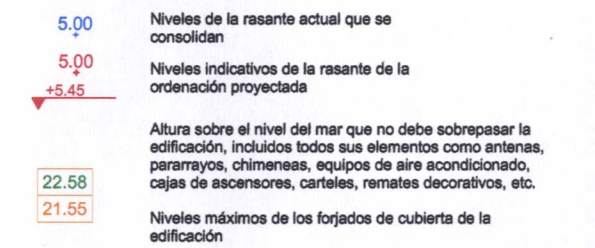
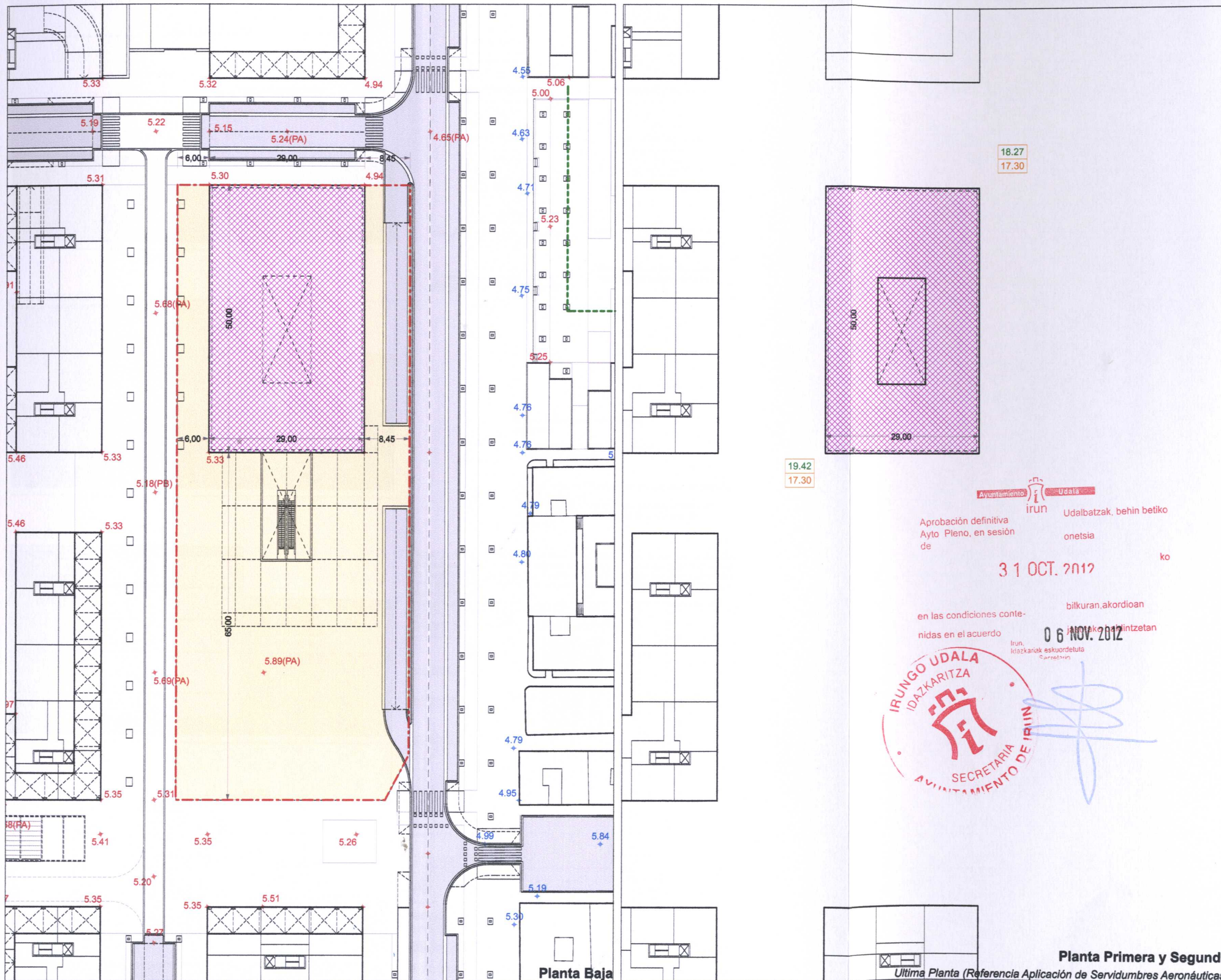

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



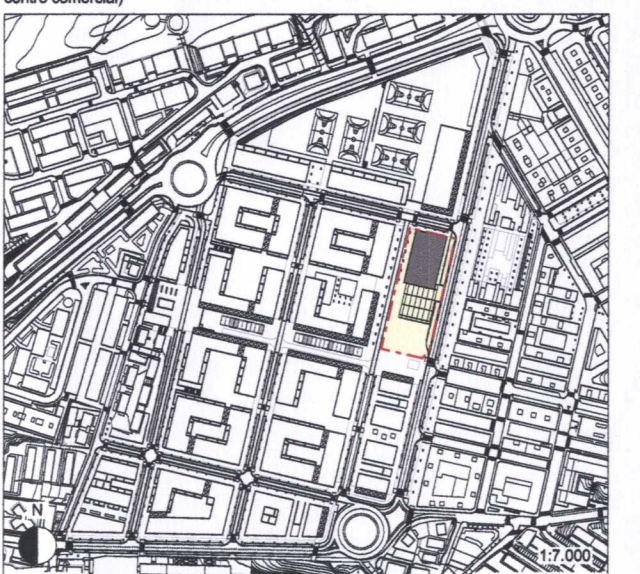
Artículo 2.2.3.
 5. Graficos
PARCELA "TC.13"
 1. Sotanos -1 y -2

Escalas:
 1:7.000

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

Ayuntamiento de Irún Udalbatzak, behin betiko onetsia
Aprobación definitiva Ayto Pleno, en sesión de

31 OCT. 2012

en las condiciones contenidas en el acuerdo bilkuran, akordioan
06 NOV. 2012

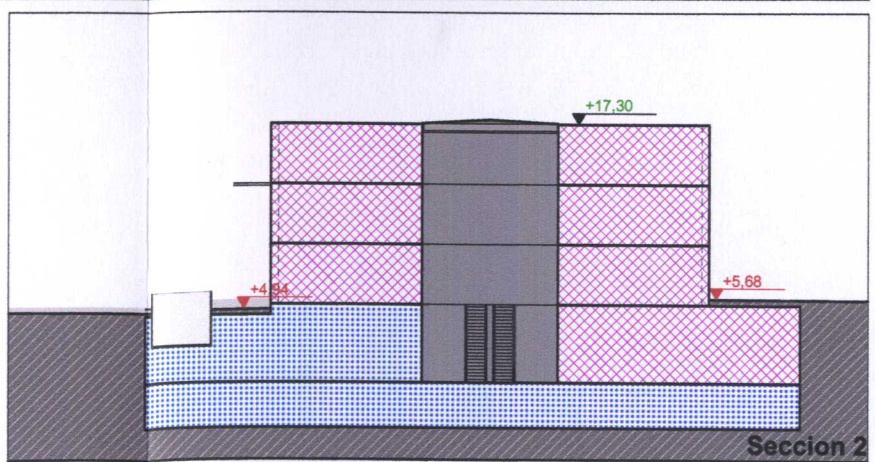
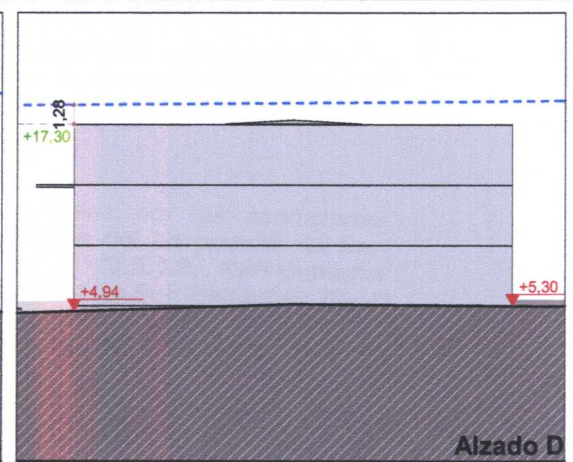
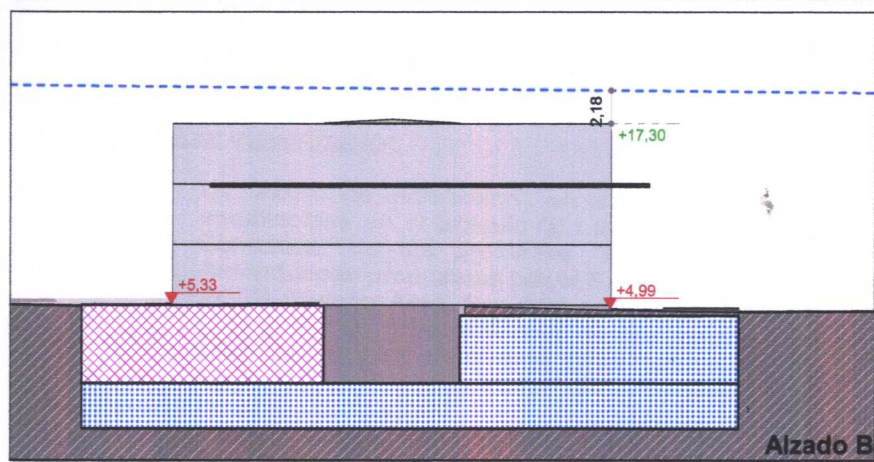
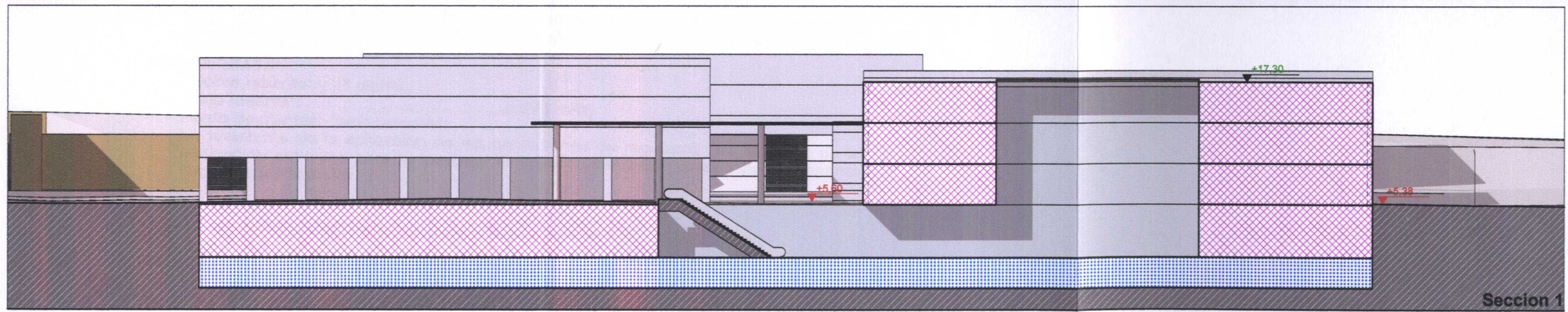
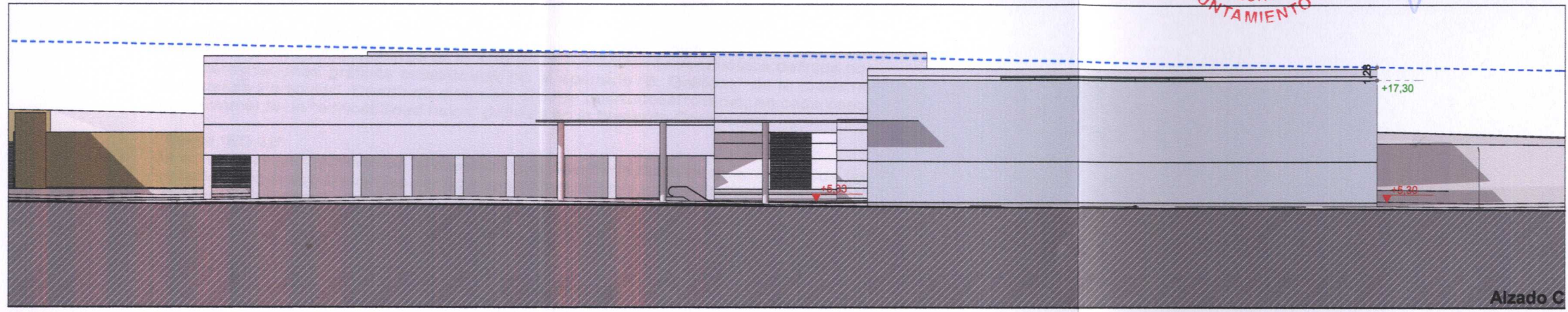
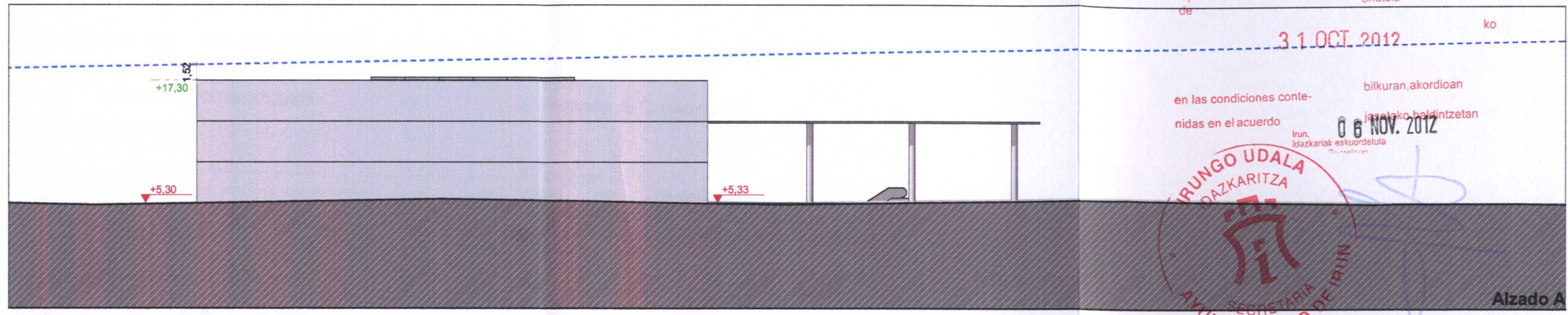


Planta Primera y Segunda
Última Planta (Referencia Aplicación de Servidumbres Aeronáuticas)

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

Ayuntamiento irun Udata
 irun Udaltzarak, behin betiko
 Aprobación definitiva
 Ayto Pleno, en sesión
 de onetsia
 31 OCT 2012

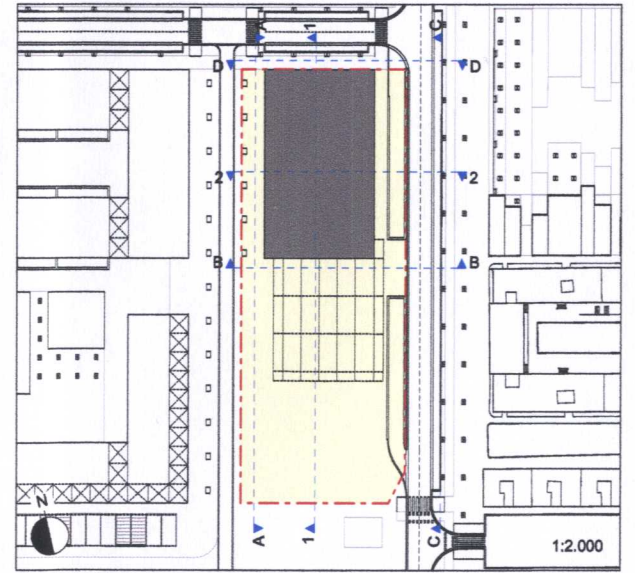
en las condiciones conte- bilturan, akordioan
 nidas en el acuerdo jasatuko baldintzetan
 06 NOV. 2012
 irun, idazkariak eskuordetuta



	Parcela edificable		Terciario
	Alineación obligatoria		Equipamiento comunitario
	Alineación máxima		Garaje o usos auxiliares
	Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)		Rampa de acceso a garajes
	Áreas descubiertas de uso público		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	"Hall" central en varias alturas (disposición a concretar en proyecto)		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 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
 - o 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 "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.
 - o 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:
 - o 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.
 - o 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.
 - o Parcela "ED.16":0,20 m²(t)/m²
Incluida la edificabilidad "sobre rasante" y "bajo rasante"
 - * "Alineaciones"
 - o Se ajustarán a lo establecido en el apartado "6. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".
 - o 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 "6. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".
 - * Altura de edificación:
 - o 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 "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".

* 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.

4. 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 Irun, 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.

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 parcela.

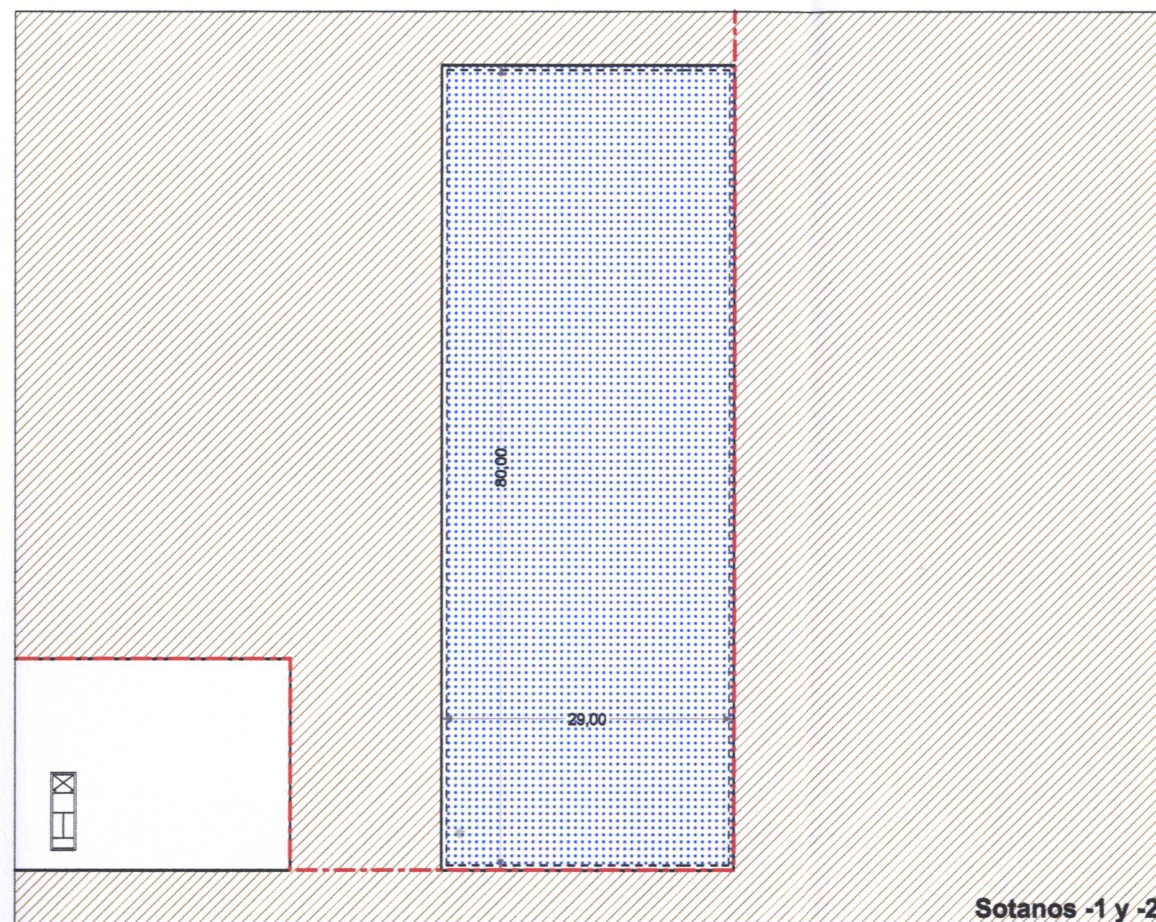
El coste de la urbanización resultante se imputará a la parcela "EC.15", deduciéndose del mismo la valoración de la urbanización de los espacios afectados, realizada en el "proyecto de urbanización" general, que se considerará parte de las cargas generales de urbanización.

6. Gráficos:

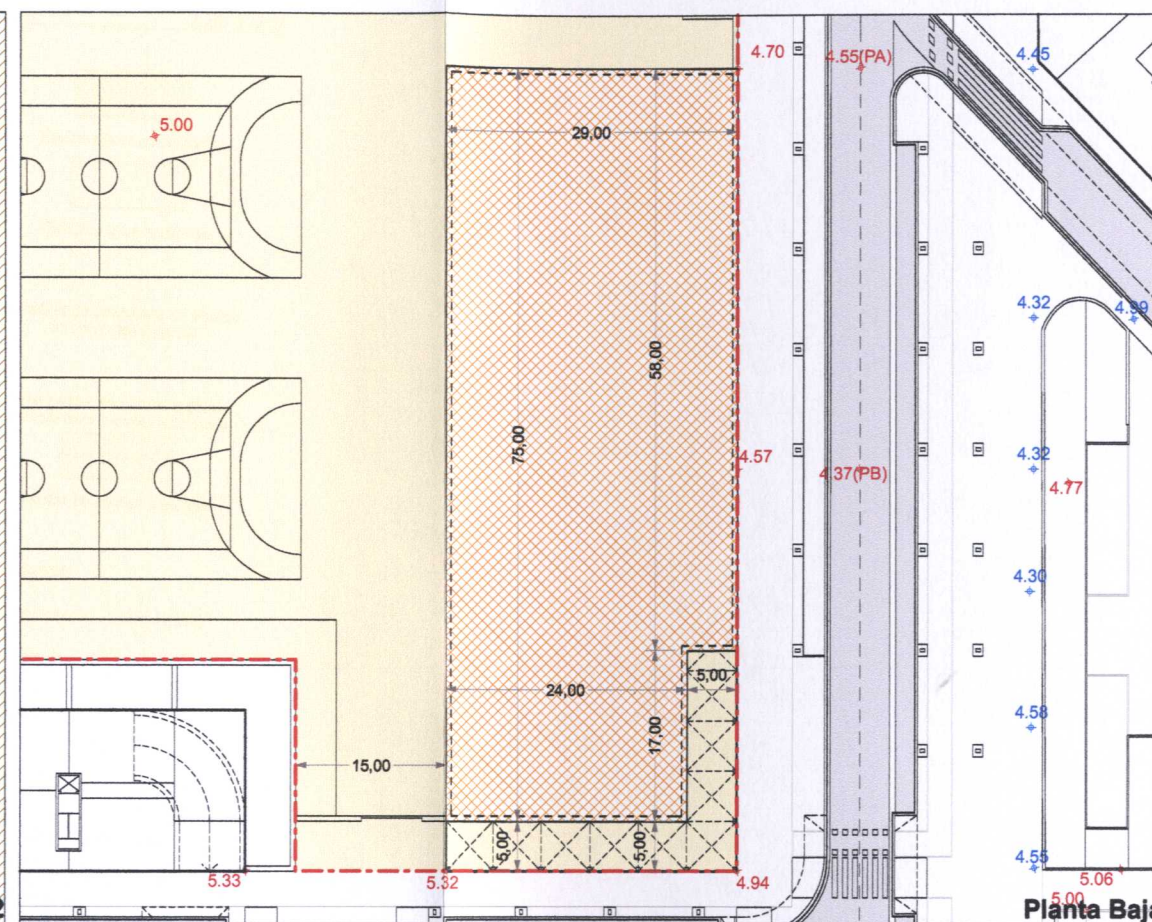
- * "EE.14":
 - 1. Plantas.....1/750
 - 2. Alzados y secciones1/500
- * "EC.15":
 - 1. Plantas.....1/750
 - 2. Alzados y secciones1/500



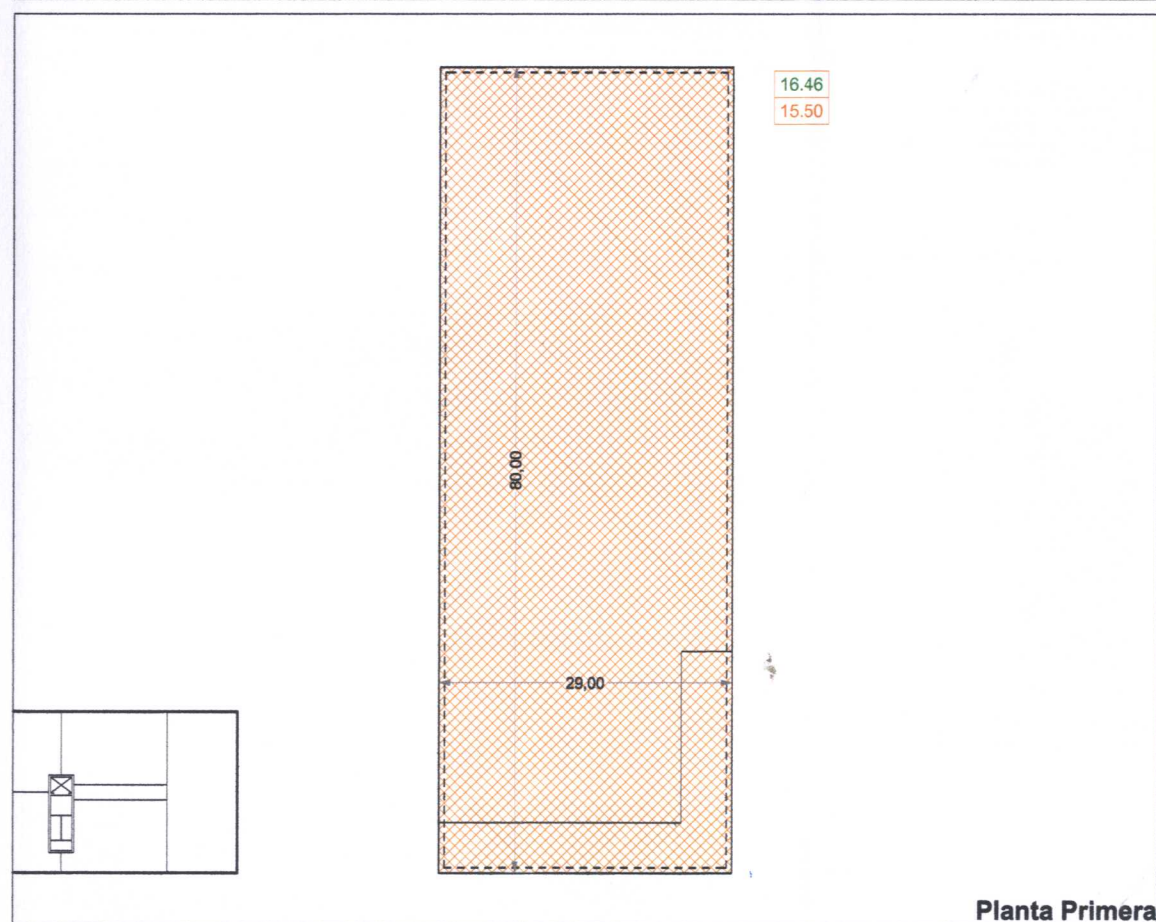
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



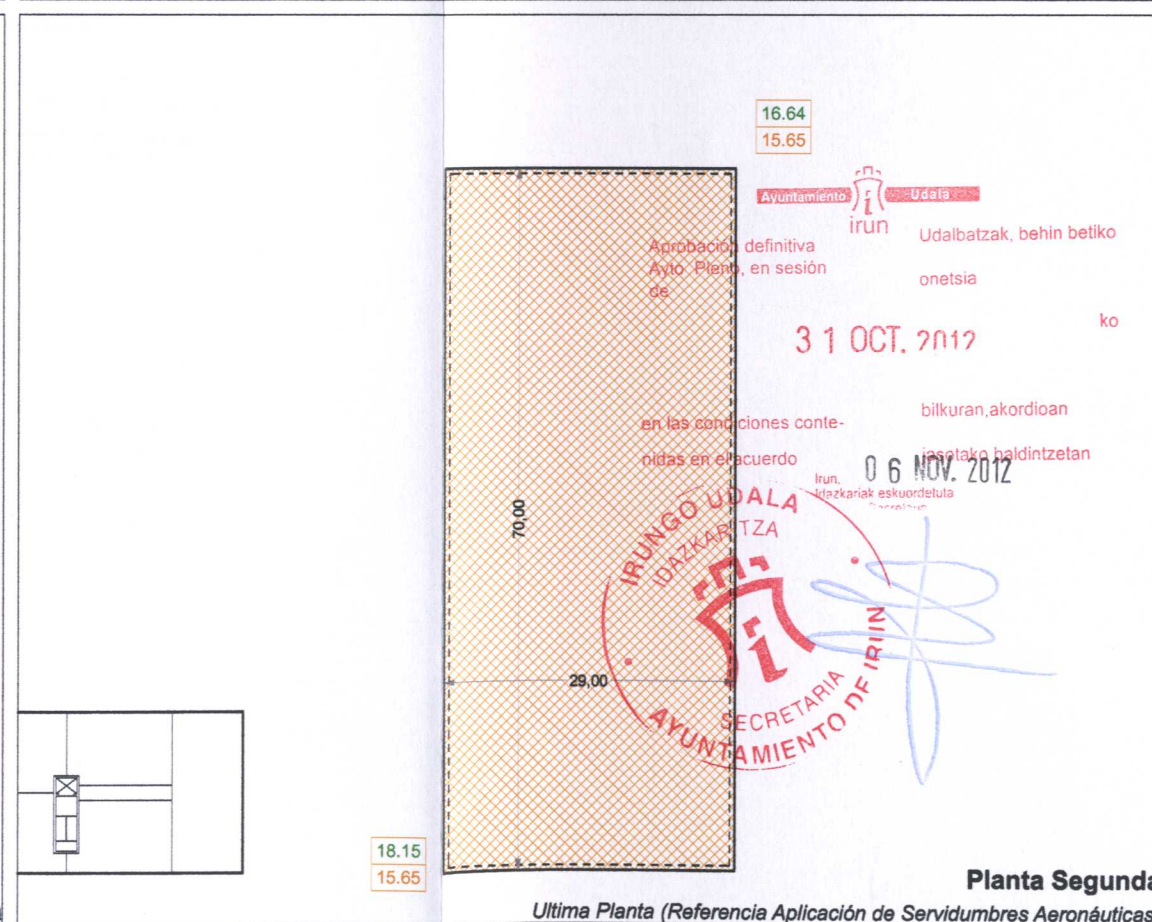
Sotanos -1 y -2



Planta Baja

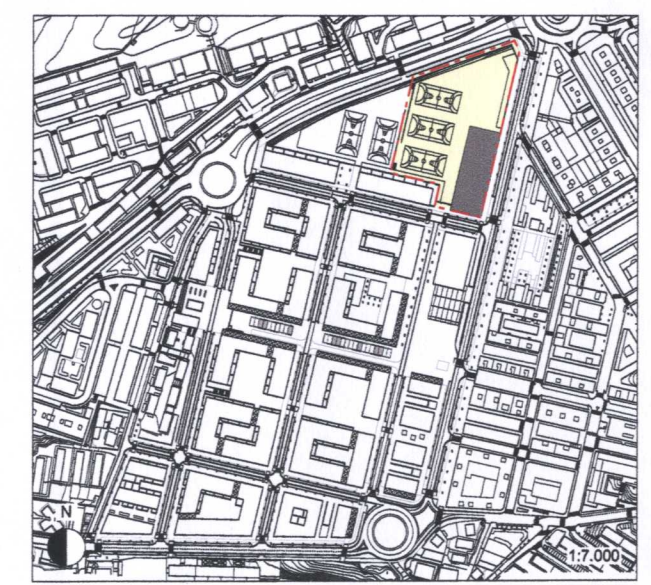
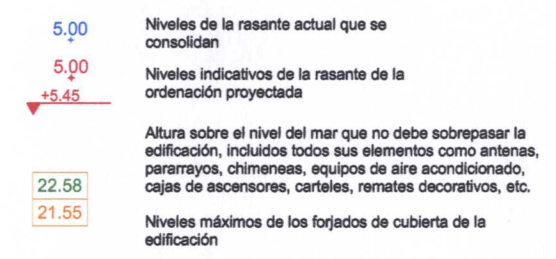
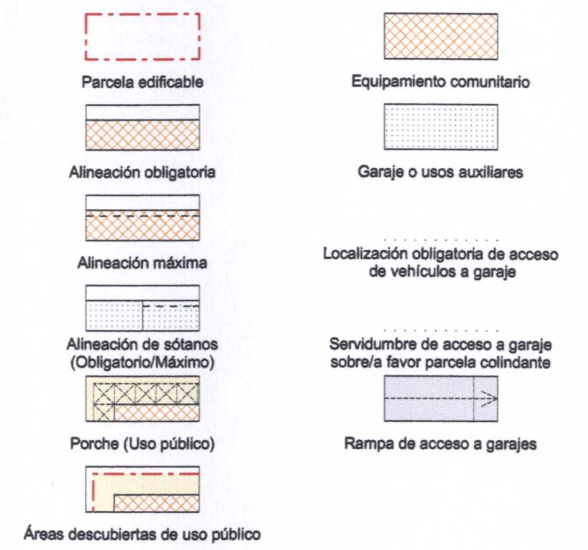


Planta Primera



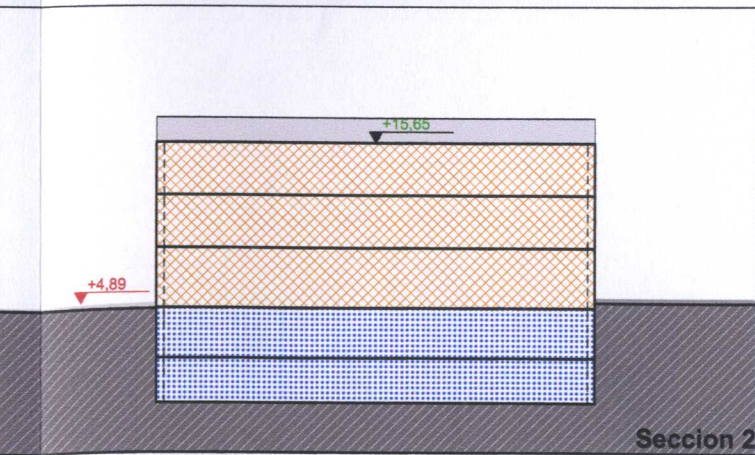
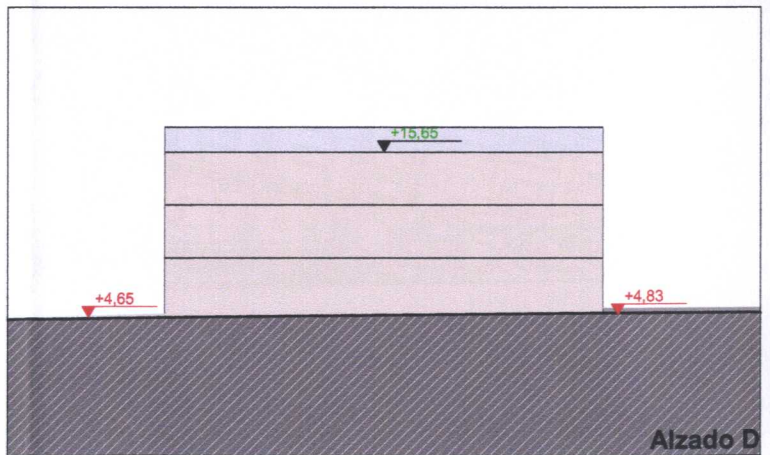
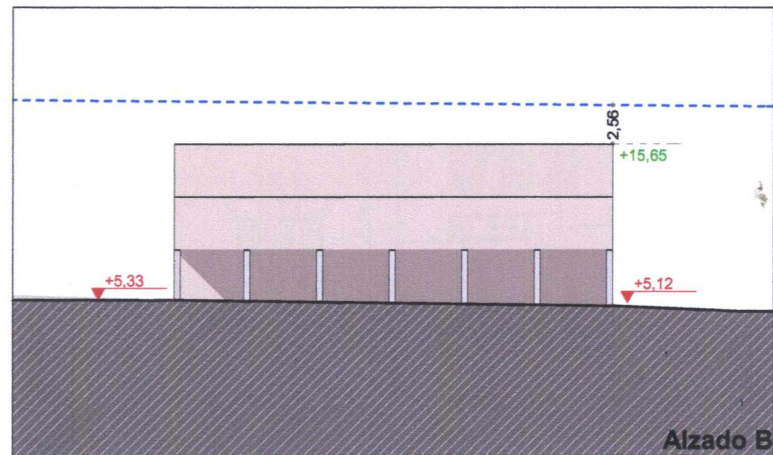
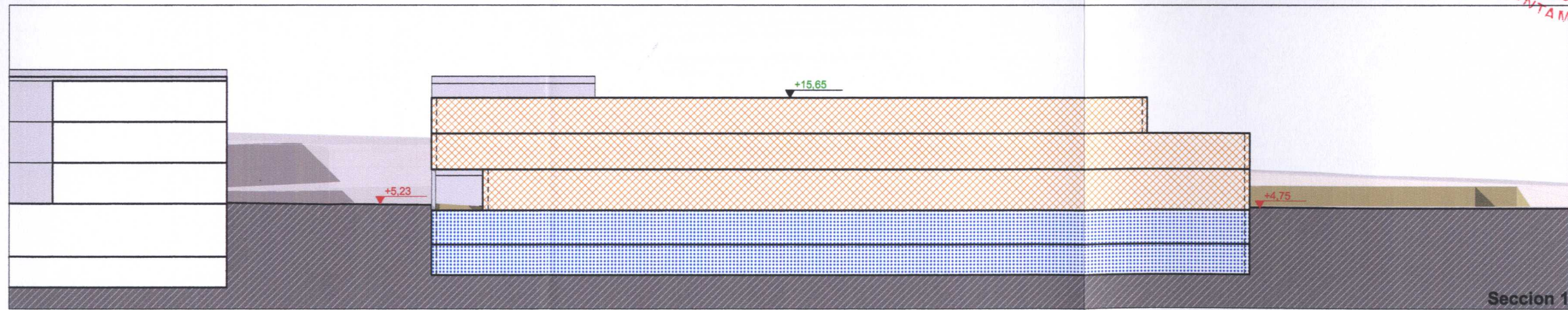
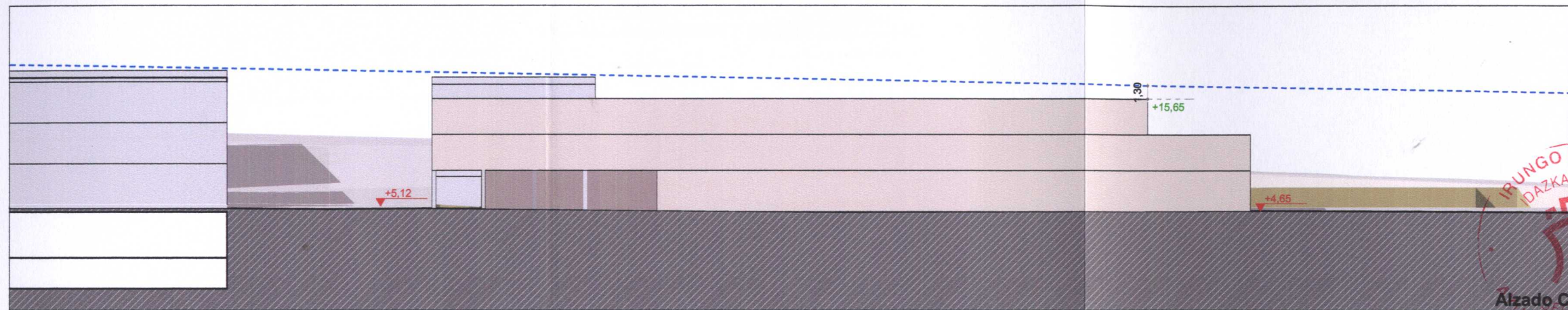
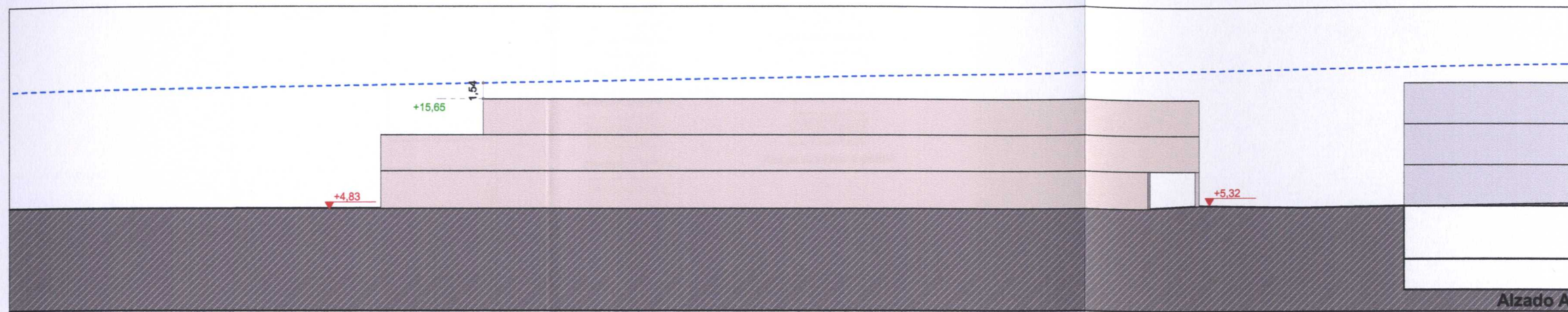
Planta Segunda

Ultima Planta (Referencia Aplicación de Servidumbres Aeronáuticas)



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

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



- Parcela edificable
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)
- Porche (Uso público)
- Equipamiento comunitario
- Garaje o usos auxiliares
- Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
- Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante
- Rampa de acceso a garajes

Áreas descubiertas de uso público

Aprobación definitiva
Ayto Pleno, en sesión de

Udala
Udalbatzak, behin betiko onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones contenidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan jasotako baldintzetan

06 NOV. 2012

Niveles de la rasante actual que se consolidan

Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

5.00

5.00

+5.45

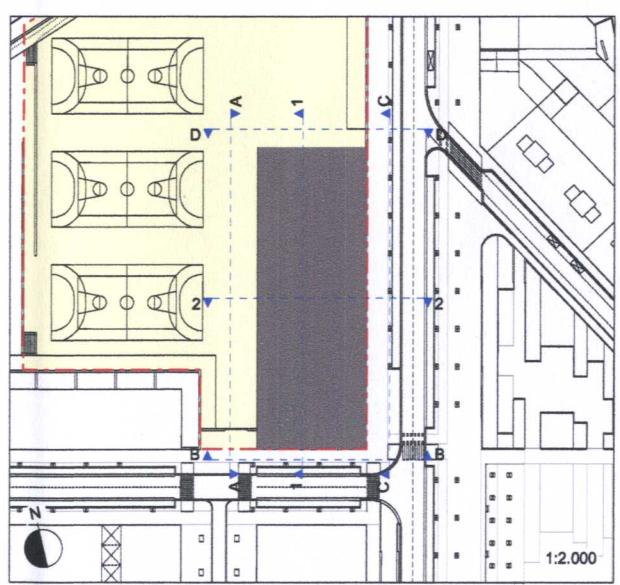
1.05

+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.

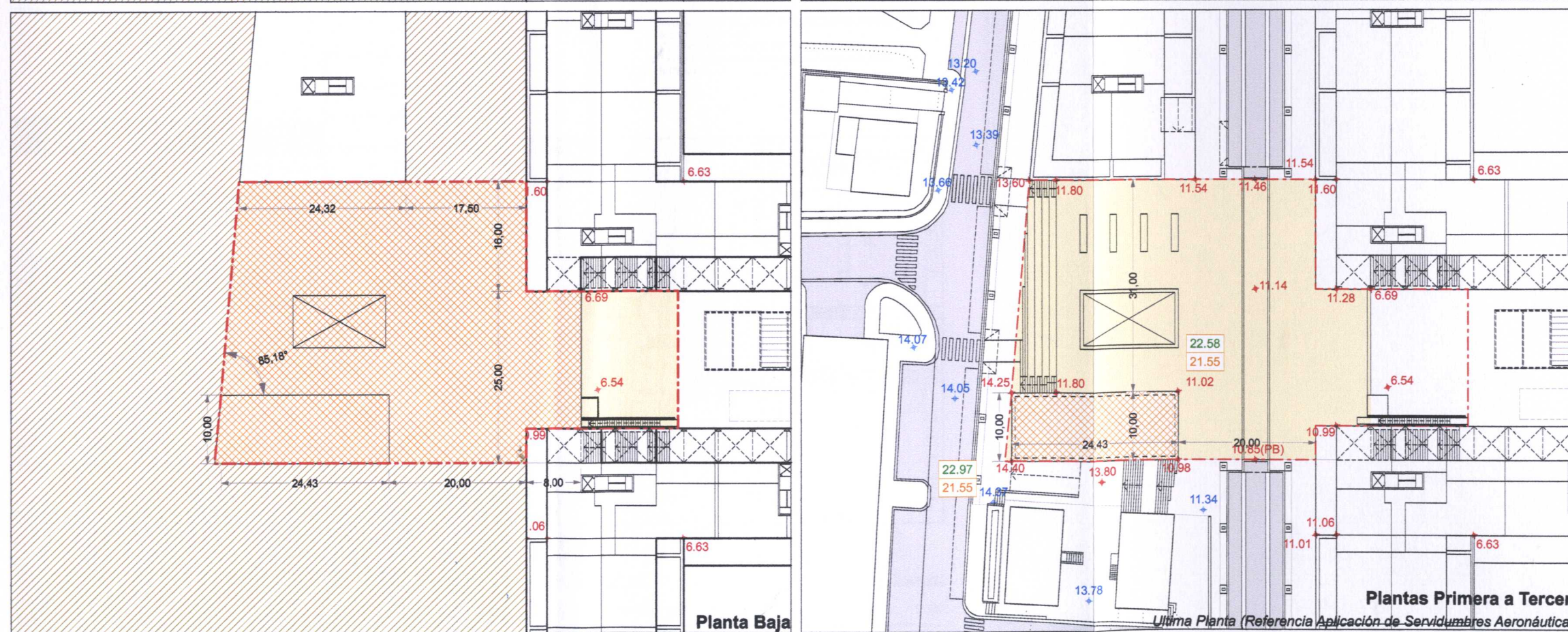
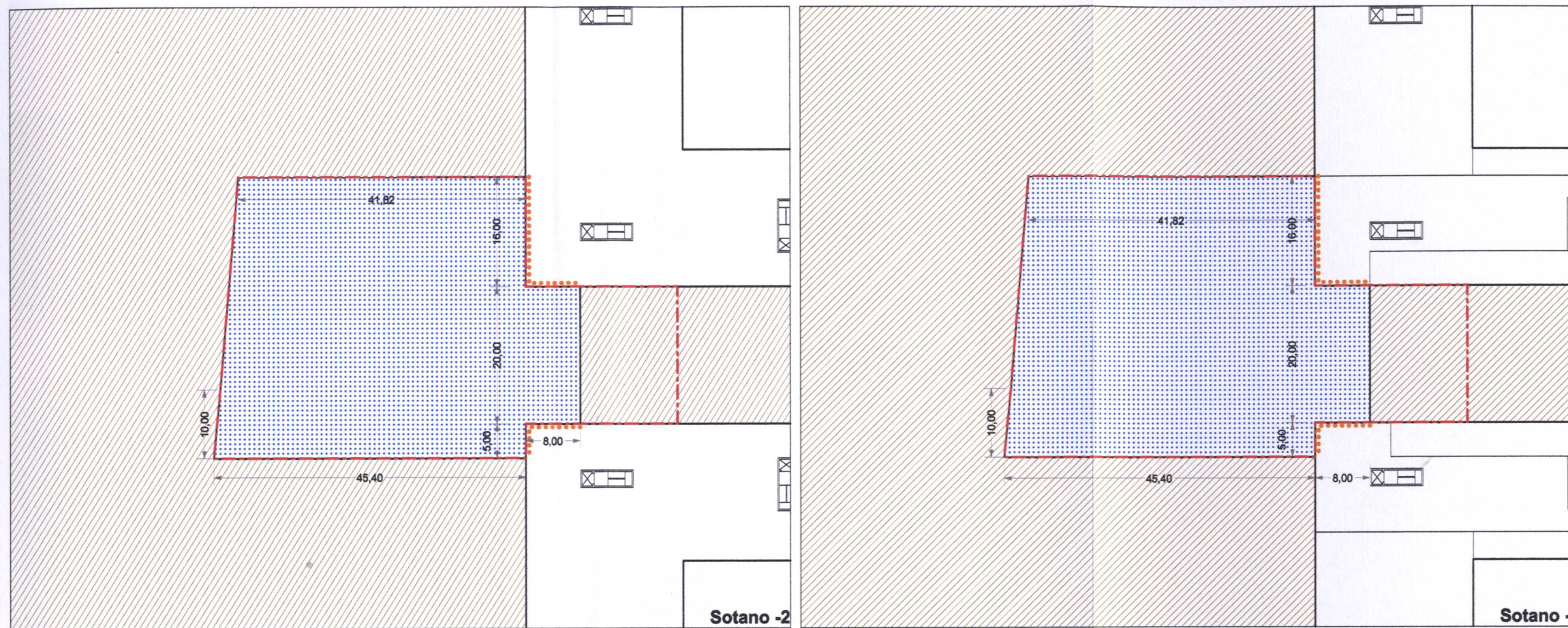


Artículo 2.2.2.
5. Graficos
PARCELA "EE.14"

2. Alzados y secciones

Escalas:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



- Parcela edificable
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)
- Porche (Uso público)
- Áreas descubiertas de uso público
- 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
- Posible apertura de patio (disposición a concretar en proyecto)

Aprobación definitiva
Ayto. Pleno, en sesión de

irun Udalbatzak, behin betiko onetsia

31 OCT. 2012

en las condiciones contempladas en el acuerdo de modificación del P.E.O.U.

bilkuran, akordioan jasotako baldintzetan

06 NOV. 2012

SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE IRUN

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, 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

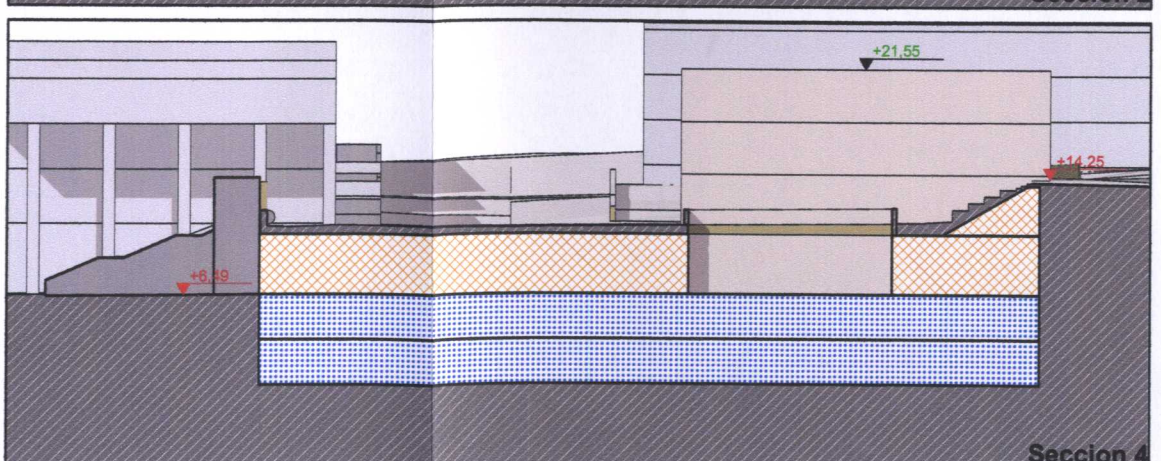
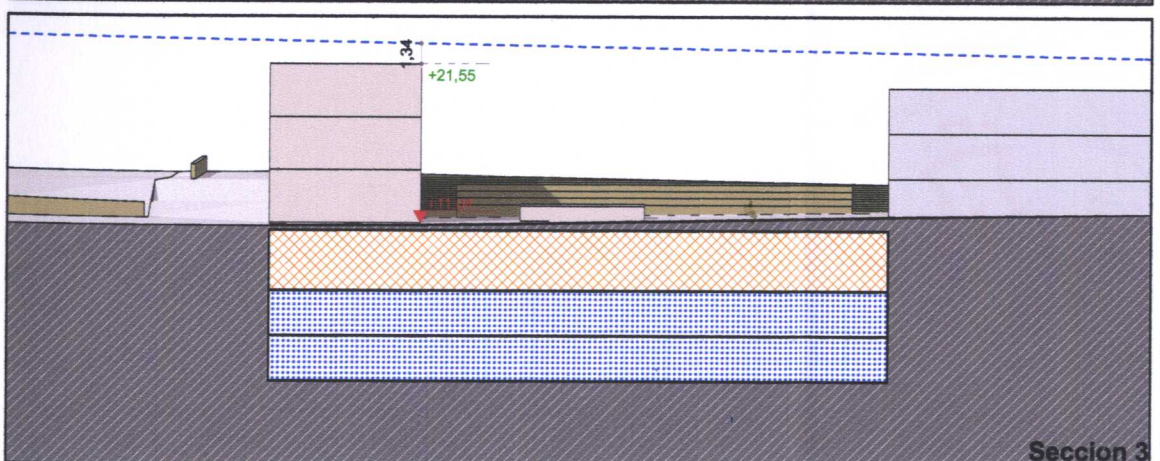
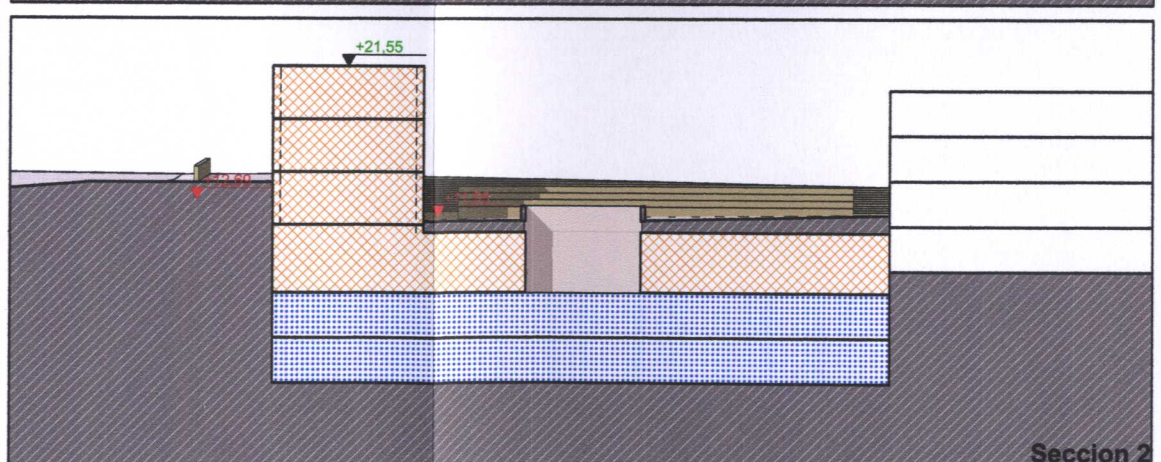
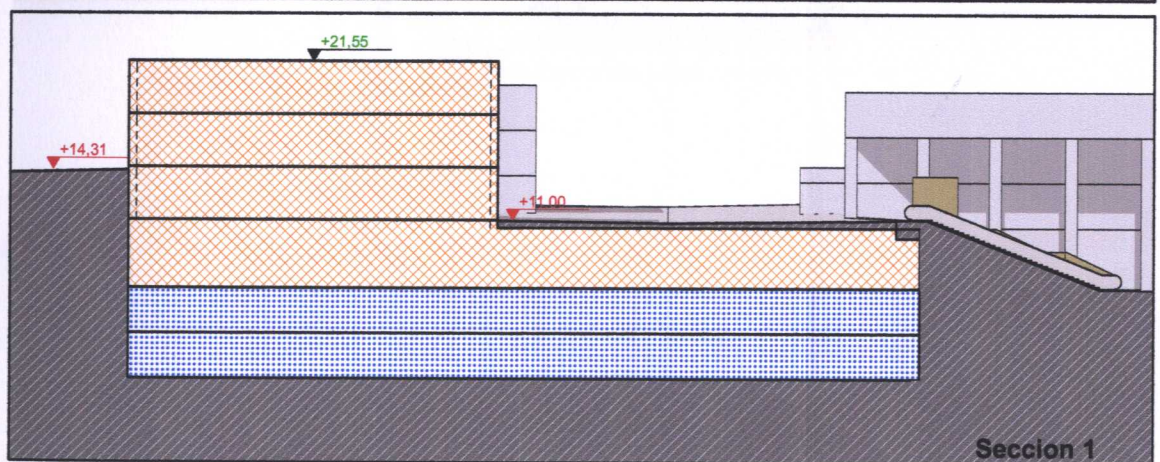
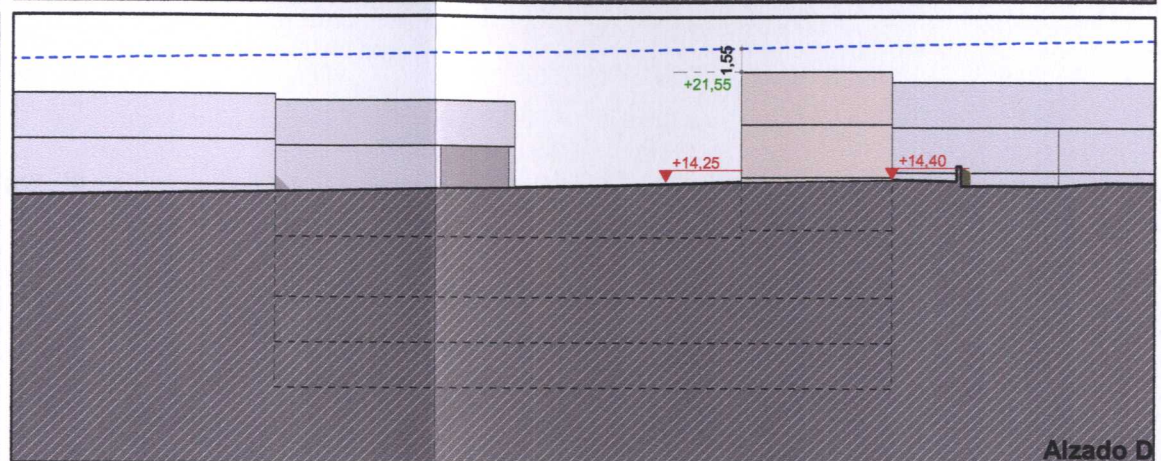
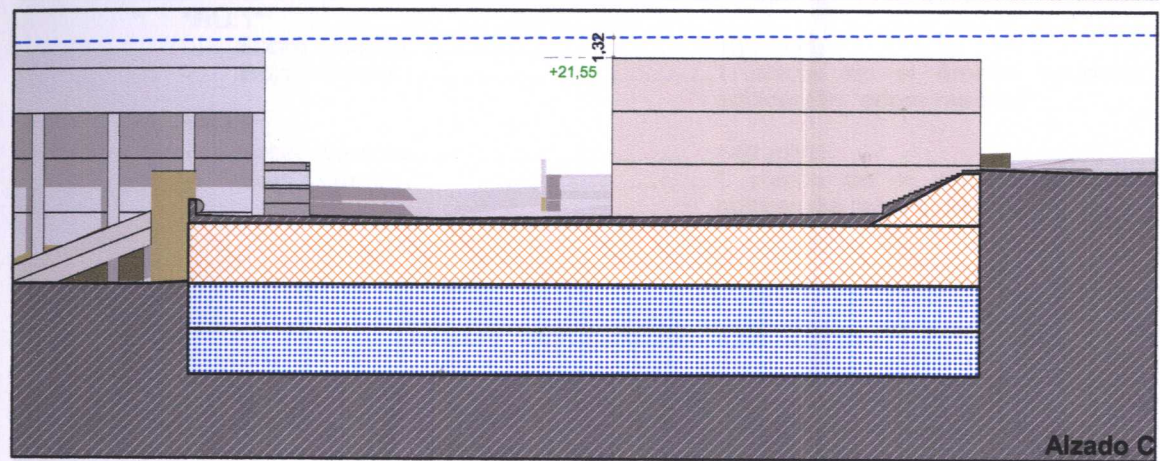
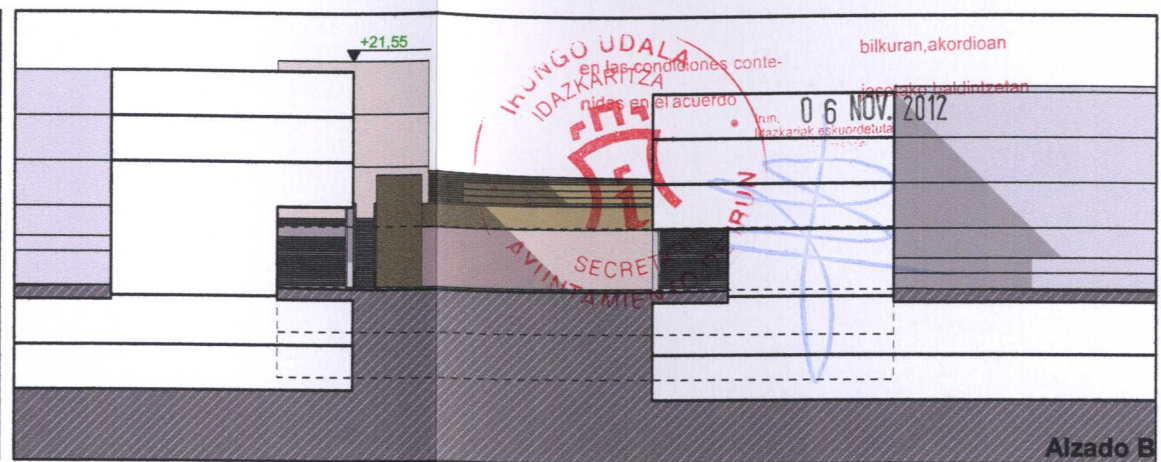
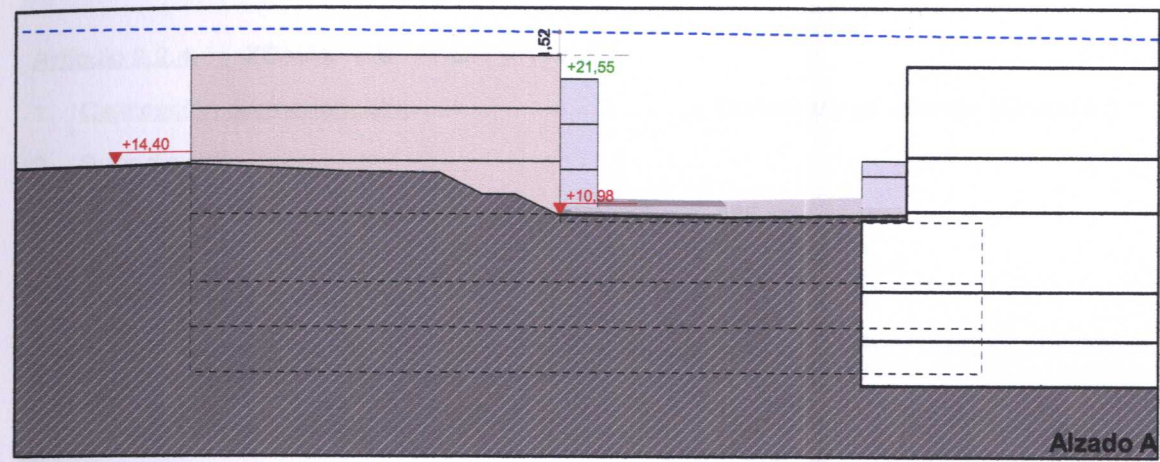


Artículo 2.2.2.
5. Graficos
PARCELA "EC.15"

1. Plantas

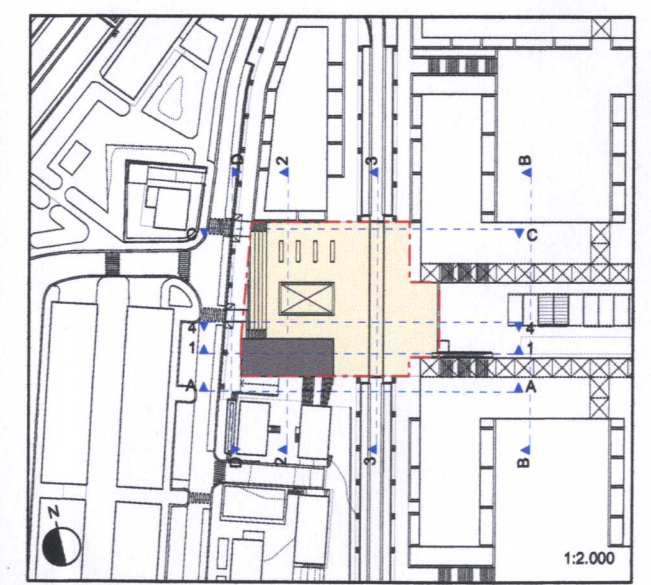
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



- Parcela edificable
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)
- Porche (Uso público)
- Áreas descubiertas de uso público
- 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
- Posible apertura de patio (disposición a concretar en proyecto)

- 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.



Artículo 2.2.2.
 5. Graficos
PARCELA "EC.15"
 2. Alzados y secciones
 Escalas:
 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:

- o "RU.1"
 - Sobre rasante:160 m²(t)
 - Bajo rasante:1 planta en el ámbito ocupado por la edificación "sobre rasante".
- o "RU.2":
 - Sobre rasante:142 m²(t)
 - Bajo rasante:1 planta en el ámbito ocupado por la edificación "sobre rasante".

Donostia / San Sebastián, julio de 2.012


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



Aprobación definitiva Udalbatzak, behin betiko
Ayto Pleno, en sesión onetsia
de ko

31 OCT. 2012

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



06 NOV. 2012

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.