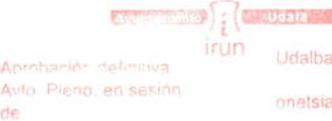


Julio 2.0112

- 15 -

## DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

Udalbatzak, behin betiko  
onatsia**Artículo 2.2.2. ZONA "TC.13"**1. Calificación pormenorizada: .....Terciario Comercial

31 OCT. 2012

2. Superficie<sup>(1)</sup>: .....4.978 m<sup>2</sup>

en las condiciones conte-

bilurak,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:

- "Sobre rasante": .....3.800 m<sup>2</sup>(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 "6. 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 "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

- 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.

## DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

\* 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Para resolver dicho acceso se dispondrán medios mecánicos que salven el desnivel resultante, y cumplirán 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:

- Tipología: ..... "Centro Comercial" (Categoría 5<sup>a</sup>)
- Edificabilidad "sobre rasante": ..... 3.800 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad "bajo rasante": ..... 3.000 m<sup>2</sup>(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 4<sup>a</sup>Dotación mínima:

- Uso terciario / comercial: ..... 3,0 plz./100 m<sup>2</sup>(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.

Irún *Udala* *Bezaldeak behin betiko*  
Aprobación definitiva  
Avto Pleno, en sesión  
de

31 OCT. 2012

ko

bilburen plenariaan

Jardunaldiaren minitzetan

06.10.2012

FDLEON arq+urb



## 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

Ayuntamiento  
irun  
Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

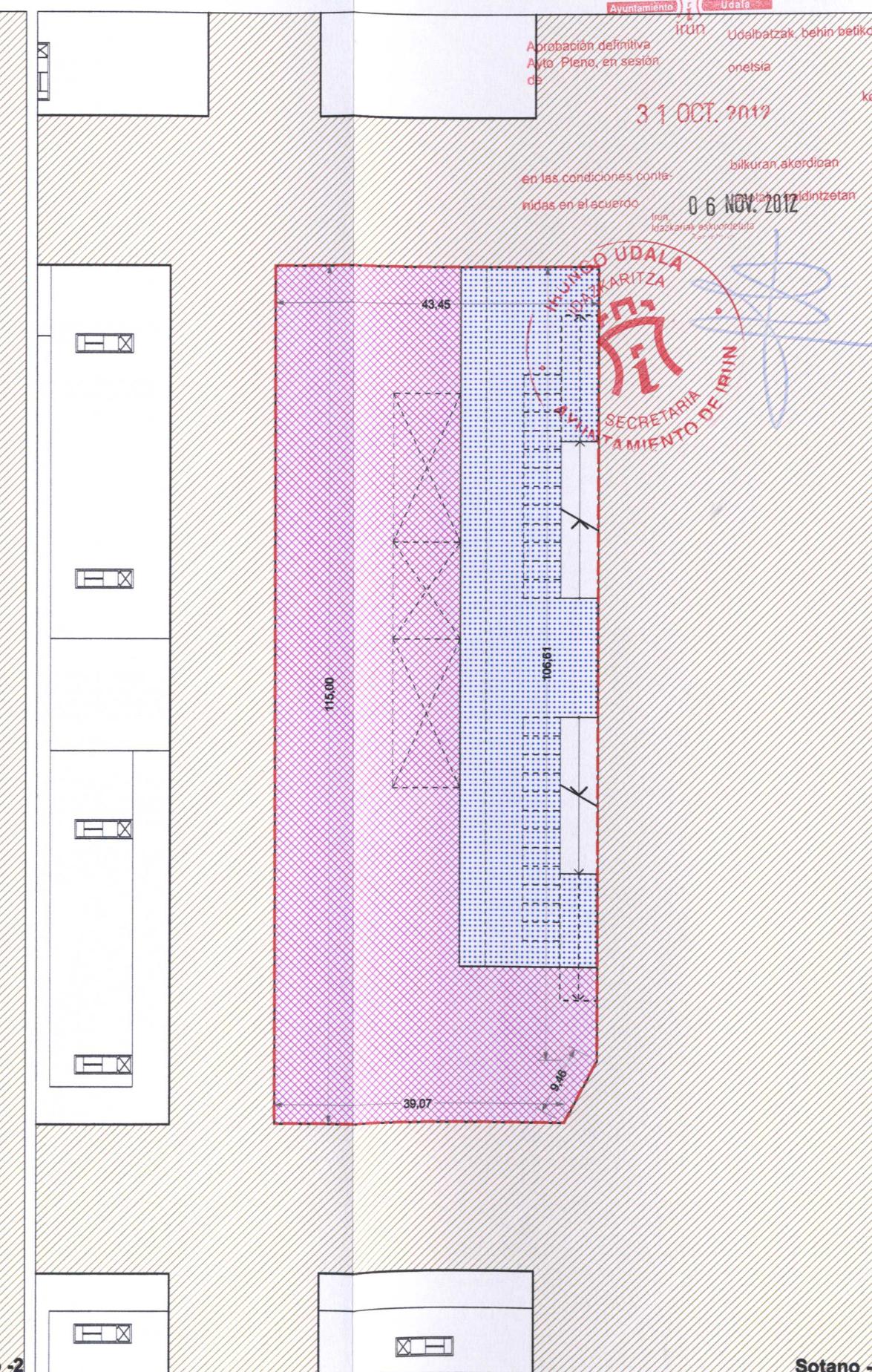
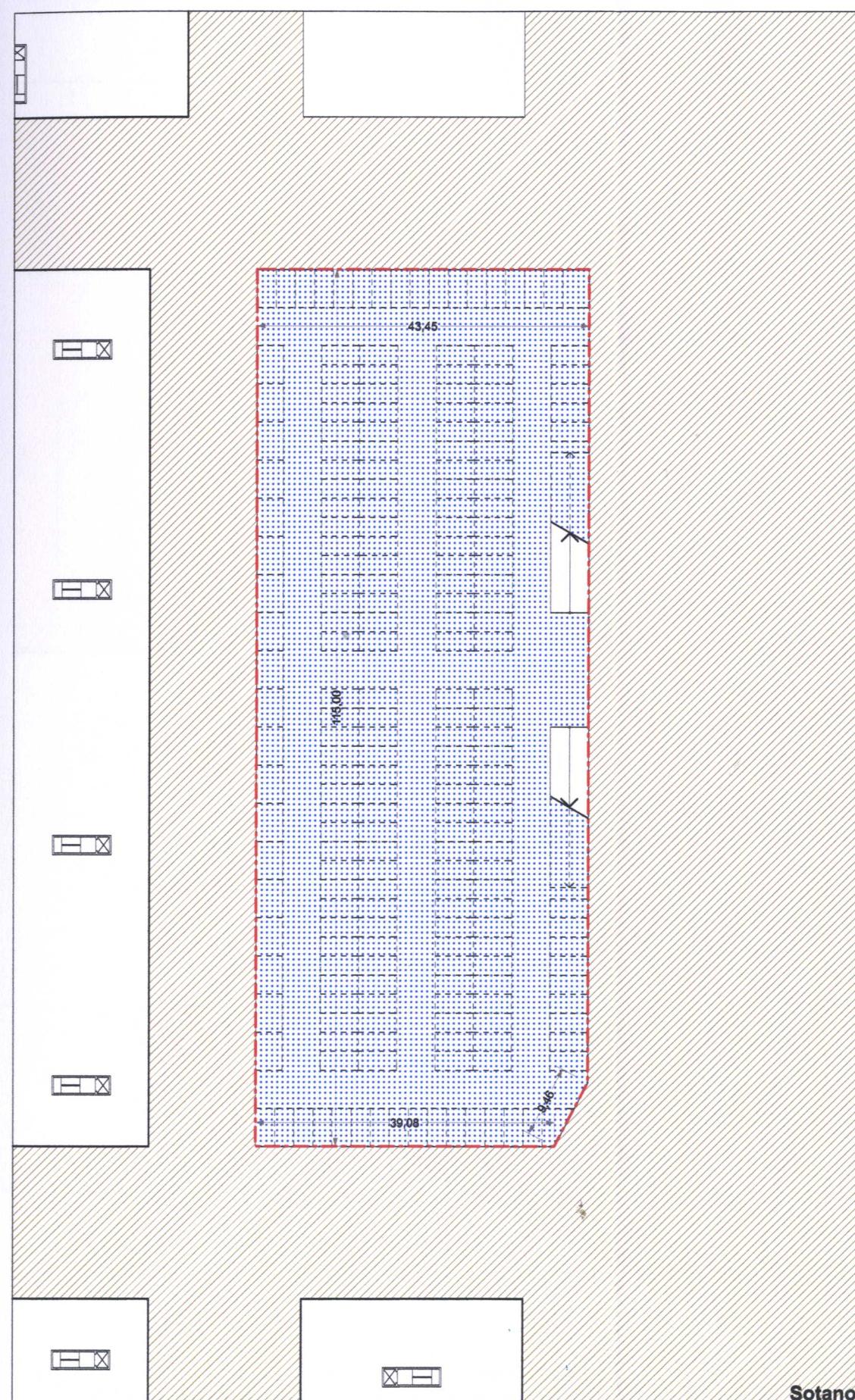
31 OCT. 2012

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

06 nov. 2012  
Irun,  
Idazkariek eskuordetuta  
Secretario



## DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

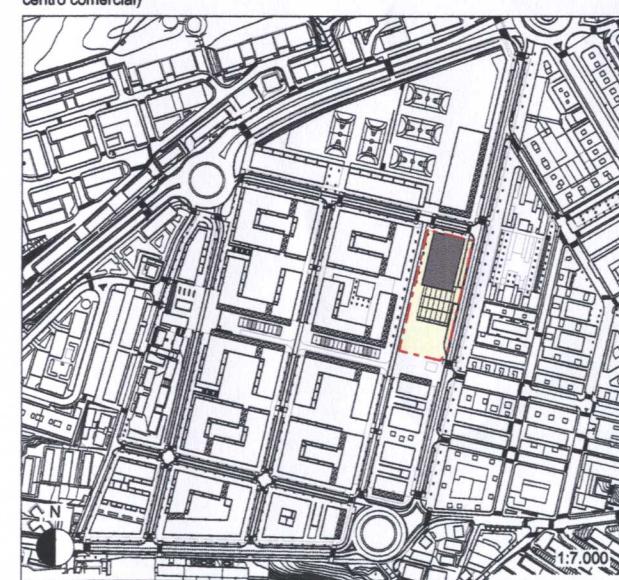


	Parcela edificable
	Terciario
	Equipamiento comunitario
	Alineación obligatoria
	Alineación máxima
	Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)
	Áreas descubiertas de uso público
	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Servidumbre de acceso a garajes sobre/a favor parcela colindante

5.00  
5.00  
+5.45

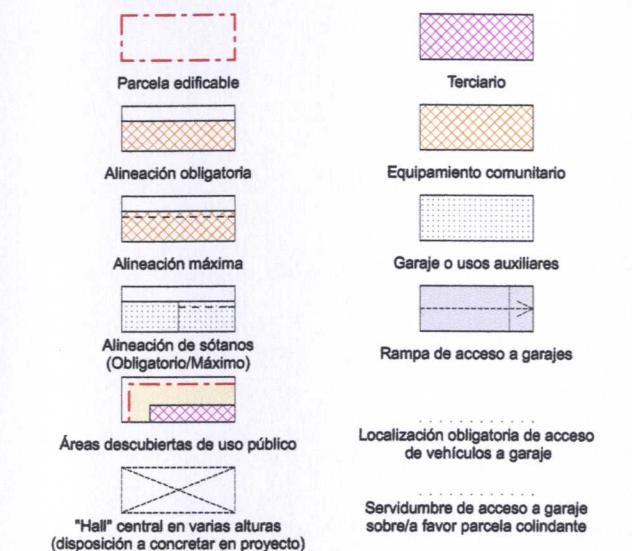
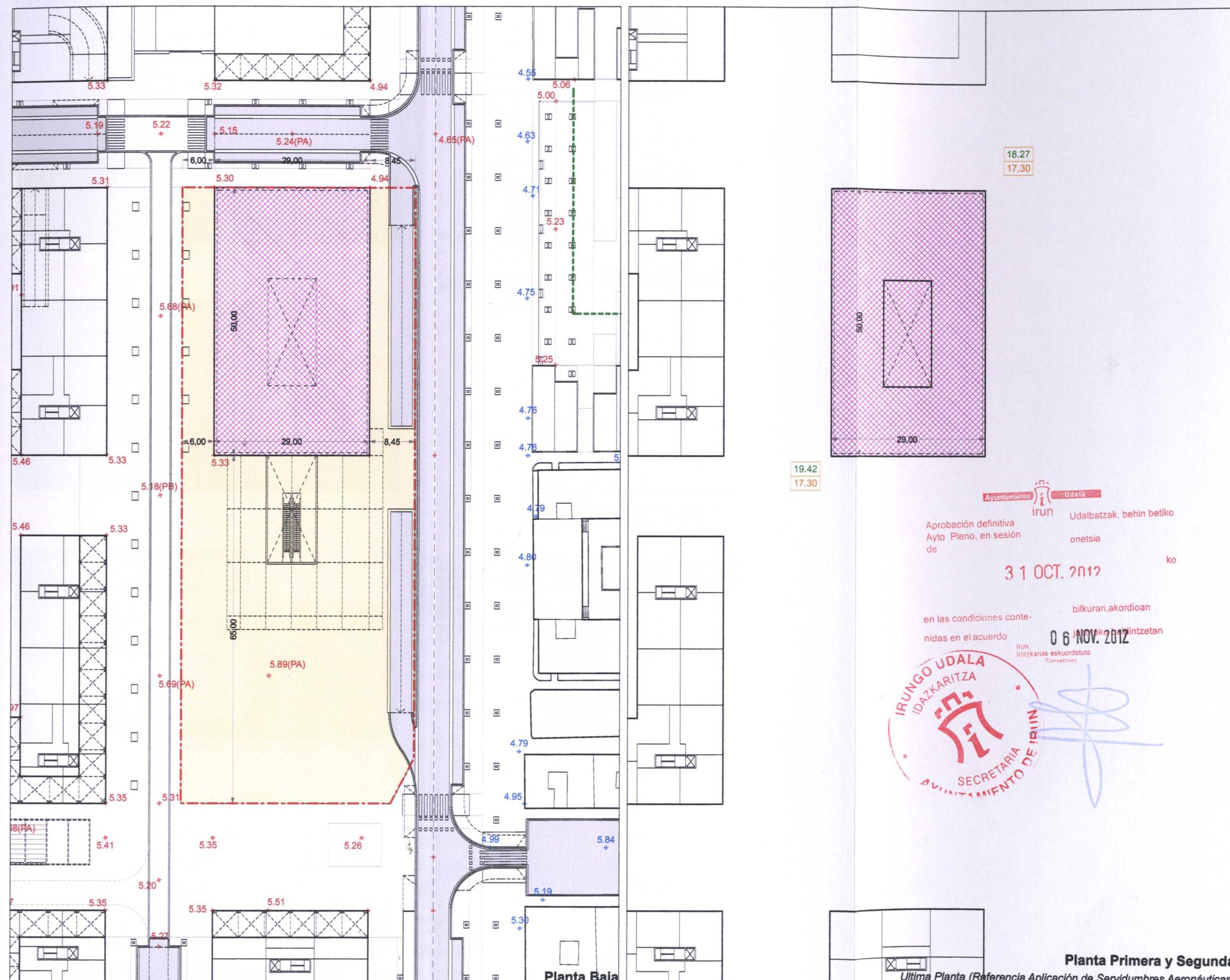
22.58  
21.55

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



---

**DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"**



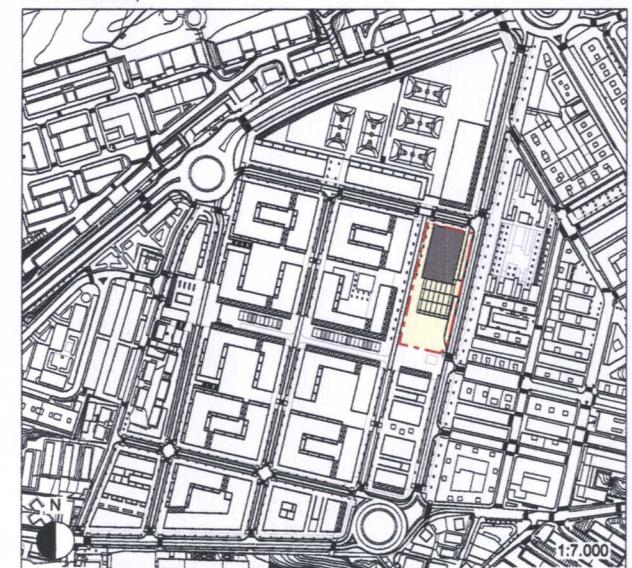
5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan

**Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada**

**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.

## 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 readjustarse 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

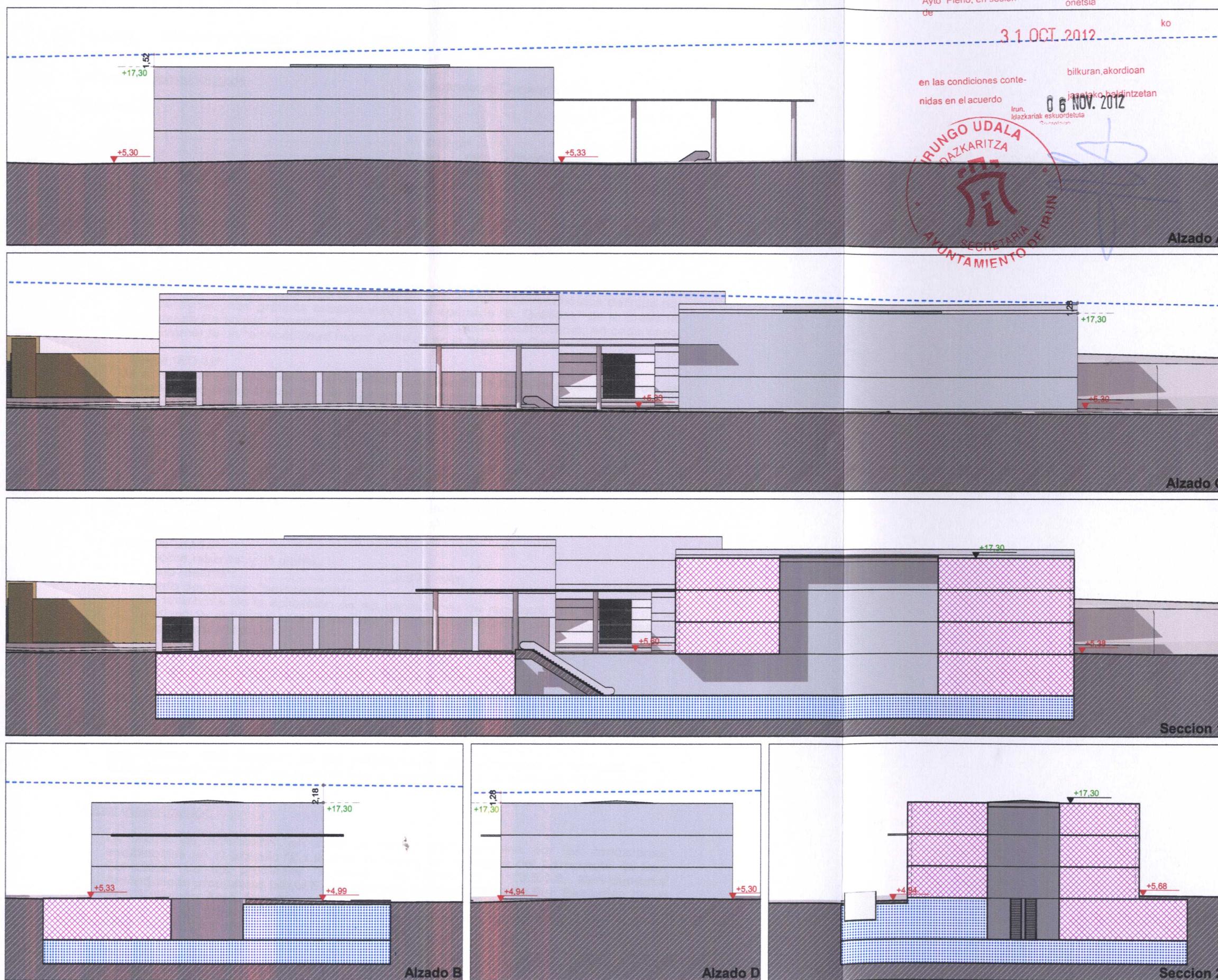
**PARCELA "TC.13"**

### **3. Plantas Raíz, primera y secundaria**

### **Escalas:**

1-350

## DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Artículo 2.2.3.

5.Gráficos

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<sup>(1)</sup>:
- |                  |   |
|------------------|---|
| * "EE.14": ..... | 11.617 m <sup>2</sup>   |
| * "EC.15": ..... | 1.941 m <sup>2</sup> ( <i>Zonificación superpuesta parcialmente con la del espacio libre "LL.21". Superficie superpuesta: 1.697 m<sup>2</sup></i> ) |
| * "ED.16": ..... | 5.794 m <sup>2</sup>  |
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 "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.
    - 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 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>
      - "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 1<sup>a</sup> planta  
"Bajo rasante": ..... 2.575 m<sup>2</sup>(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.16": ..... 0,20 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>  
Incluida la edificabilidad "sobre rasante" y "bajo rasante"
  - \* Alineaciones
    - Se ajustarán a lo establecido en el apartado "6. 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 "6. 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 (julio 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.

<sup>(1)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>(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" quedarán 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

Julio 2.0112

- 20 -

## DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

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.

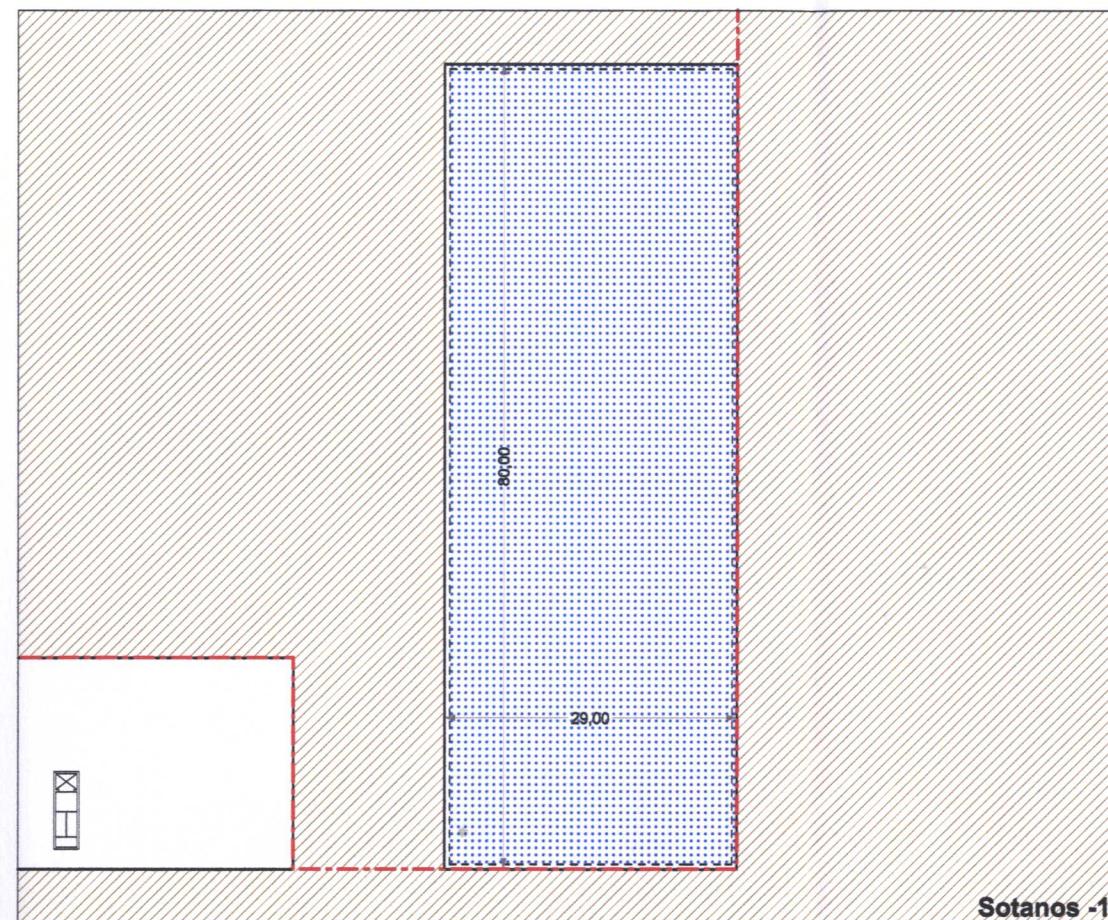
El coste de la urbanización resultante se imputará a la parcela "EC.15", deduciéndose del mismo la valoración de la urbanización de los espacios afectados, realizada en el "proyecto de urbanización" general, que se considerará parte de las cargas generales de urbanización.

#### 6. Gráficos:

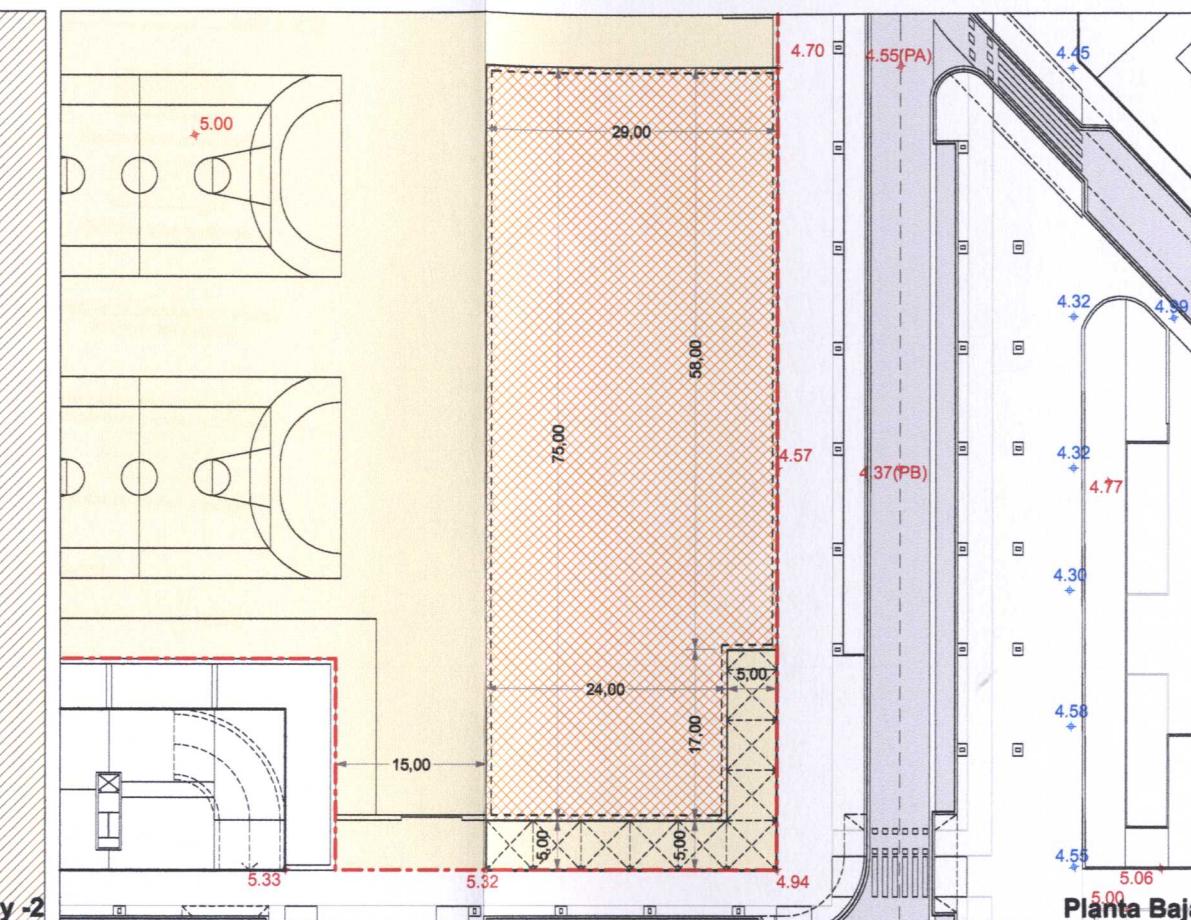
* "EE.14":		
1. Plantas.....		1/750
2. Alzados y secciones .....		1/500
* "EC.15":		
1. Plantas.....		1/750
2. Alzados y secciones .....		1/500



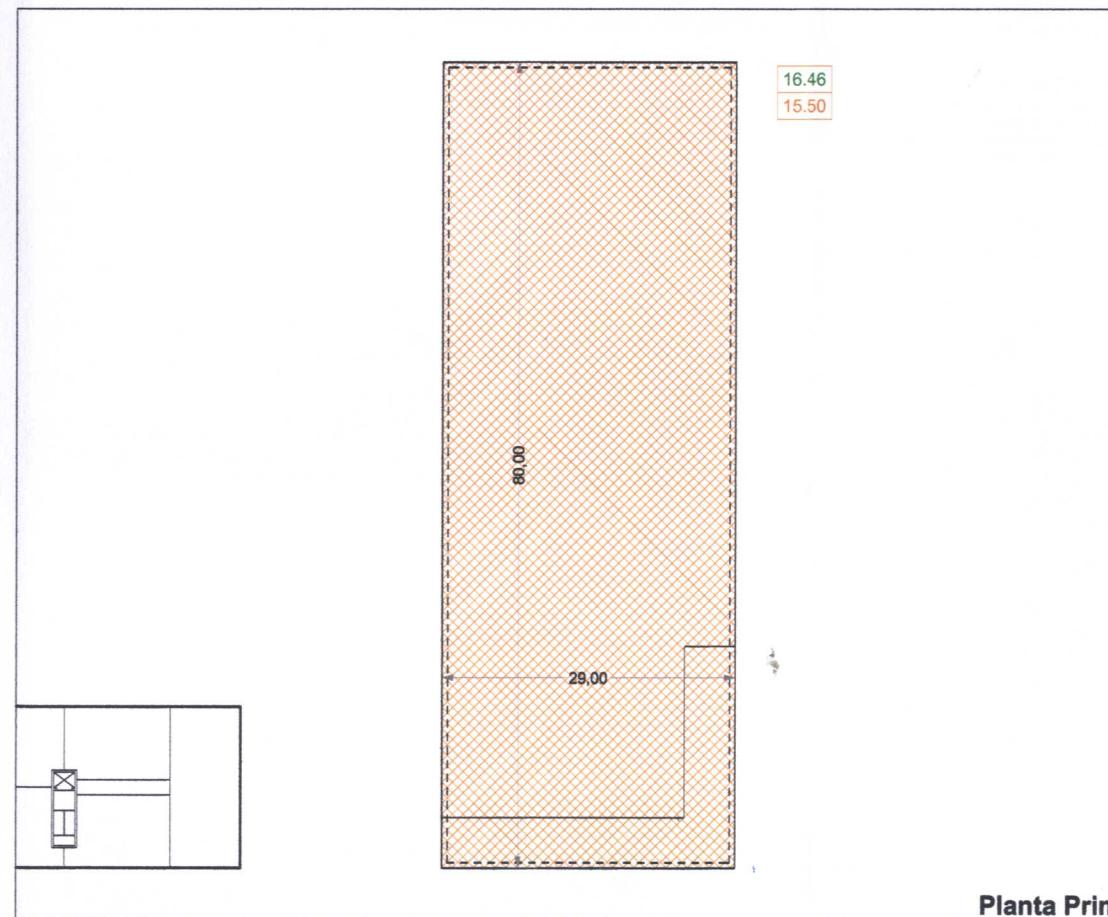
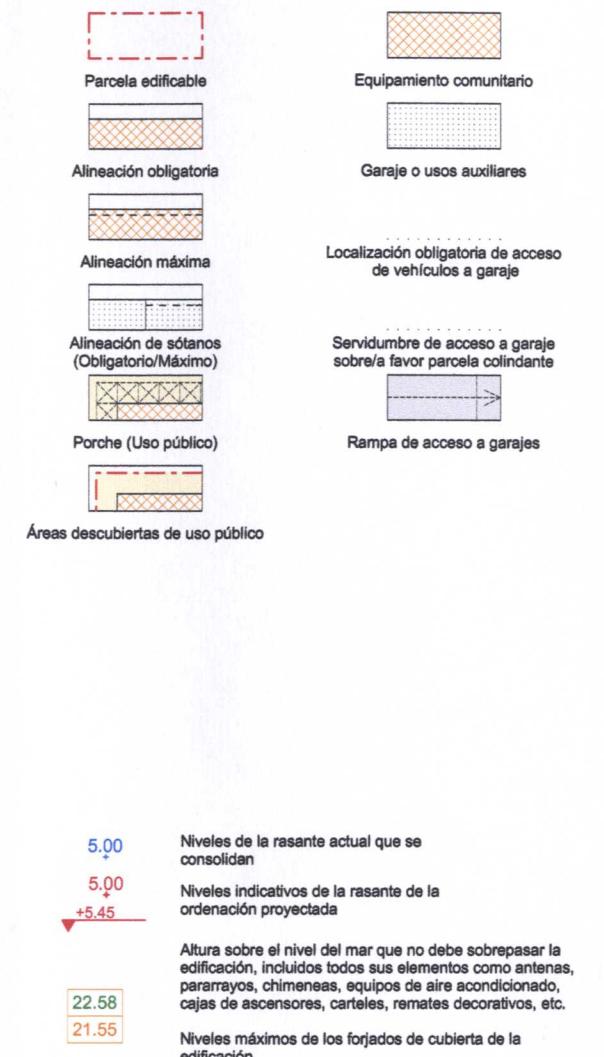
## DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



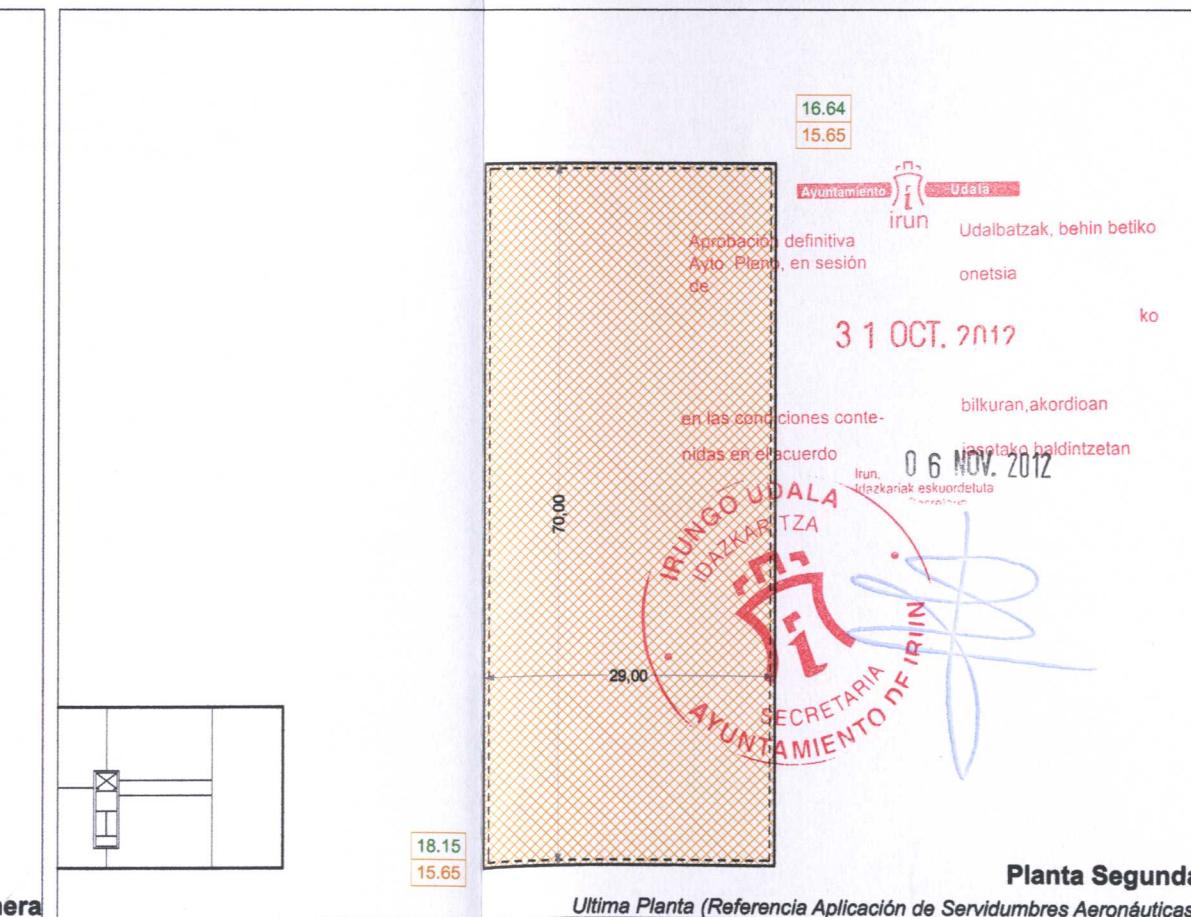
Sotanos -1 y -2



Planta Baja

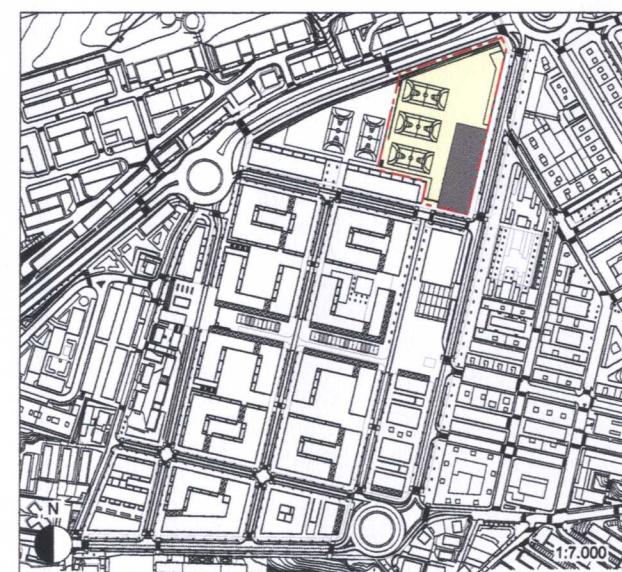


Planta Primera



Planta Segunda

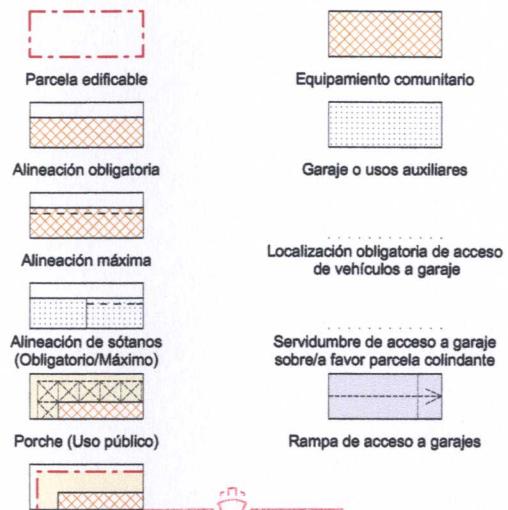
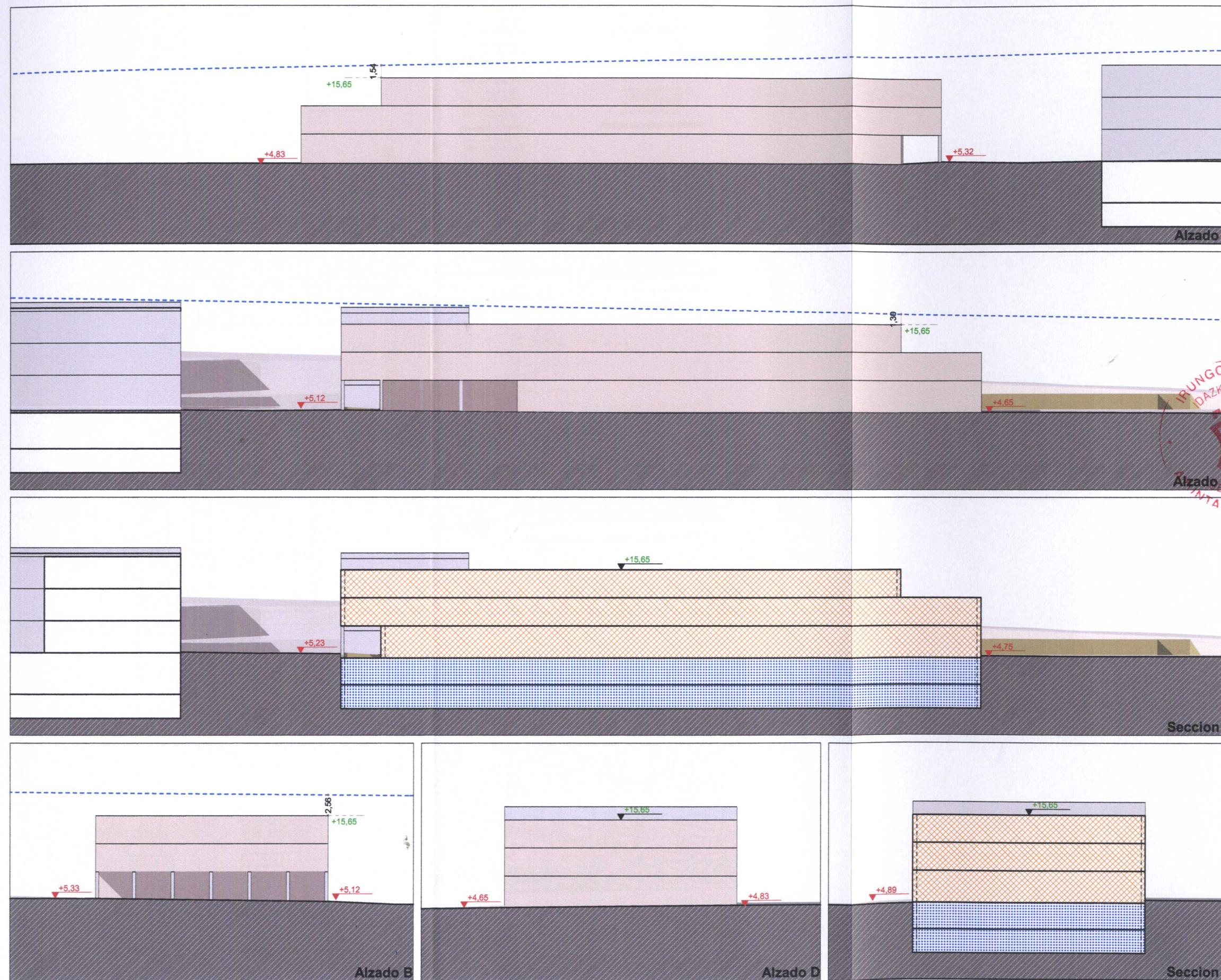
Última Planta (Referencia Aplicación de Servidumbres Aeronáuticas)



Artículo 2.2.2.  
5.Gráficos  
PARCELA "EE.14"  
1. Plantas

Escalas:  
1:750

## DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



Áreas descubiertas de uso público  
Ayuntamiento  
irun  
onetsia  
ko

31 OCT. 2012

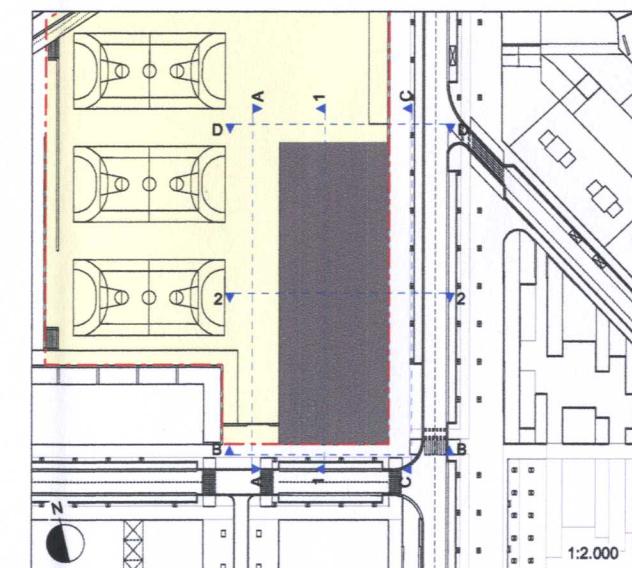
06 NOV. 2012

IRUNGO UDALA  
DAZKARITZA  
SECRETARIA  
MUNICIPAL

en las condiciones contempladas en el acuerdo  
Irún,  
Idazkariak ustetutako  
Santutegi  
ko

Niveles de la rasante actual que se consolidan  
Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada

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.Gráficos  
PARCELA "EE.14"  
2. Alzados y secciones

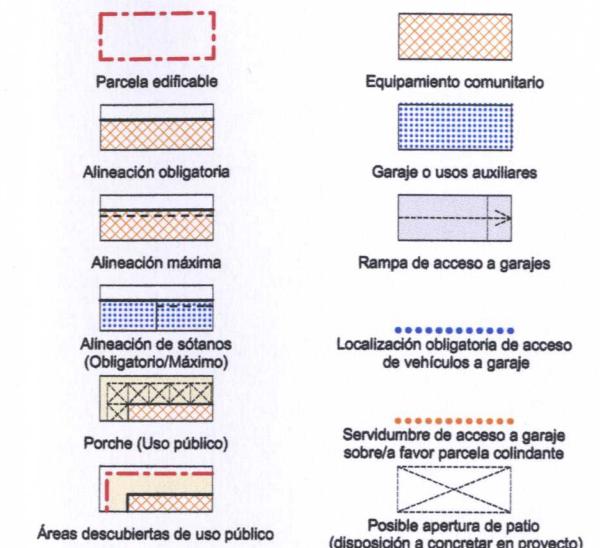
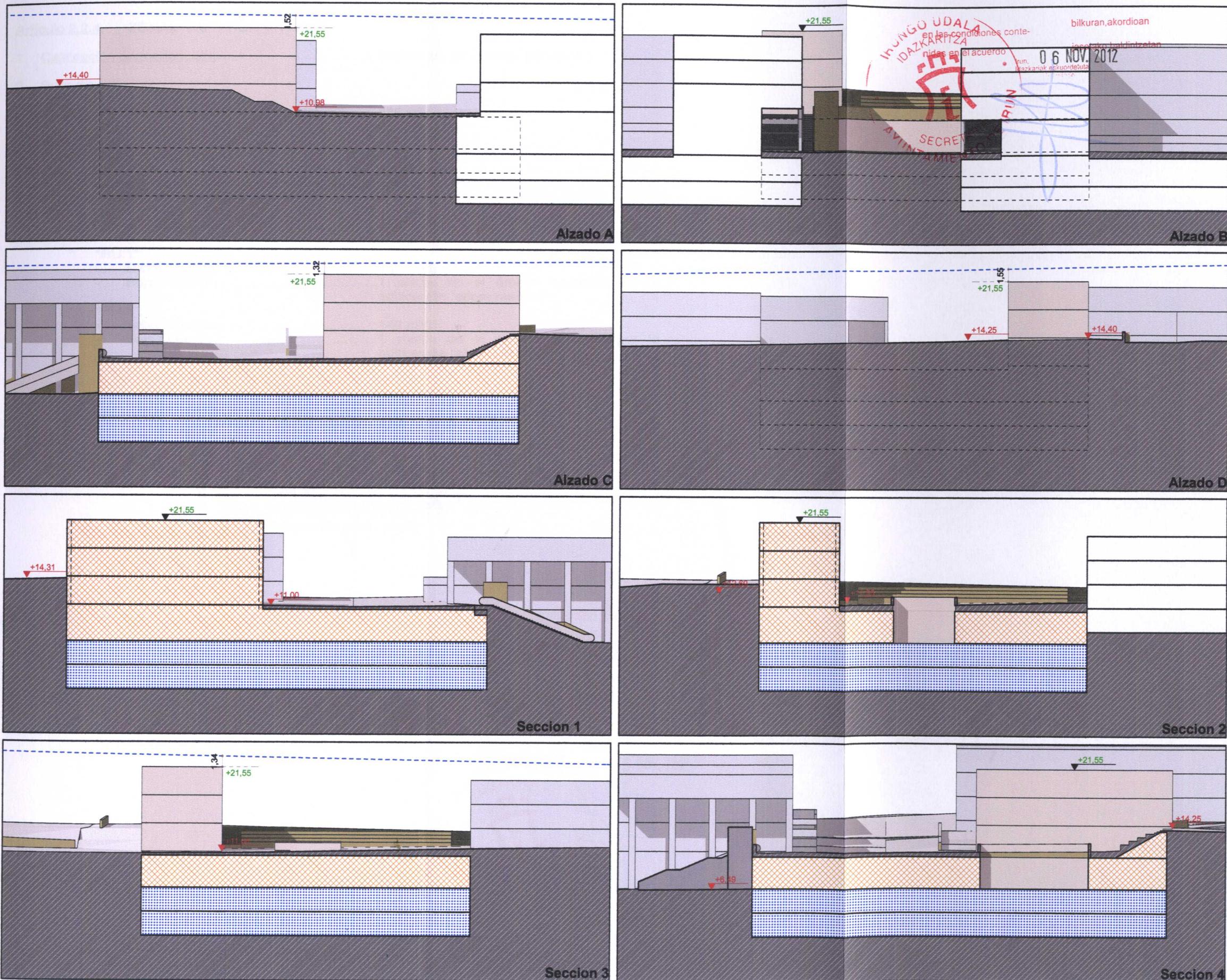
Escalas:

1:500



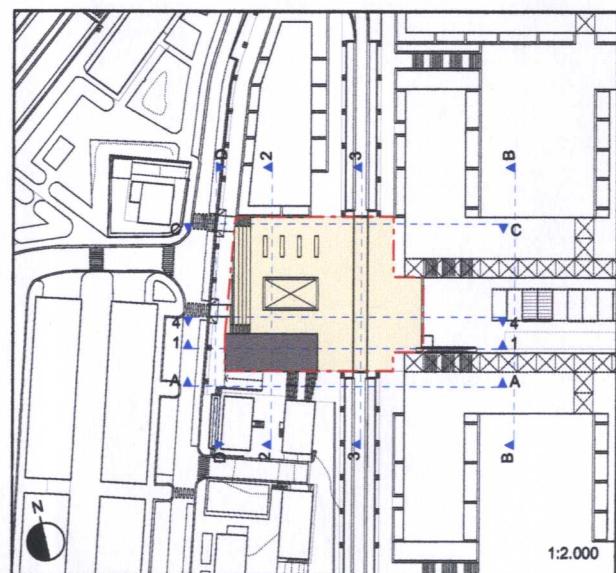
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

31 OCT. 2012



5.00  
5.00  
+5.45

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 "EC.15"  
2. Alzados y secciones

Escalas:  
1:500

## DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

**Artículo 2.2.4. ZONAS "RU" ("RU.1 y "RU.2")**1. Calificación pormenorizada: ..... Unifamiliar en Parcela (*Grado 8º*)2. Superficie<sup>(1)</sup>:

* "RU.1": .....	485 m <sup>2</sup>
* "RU.2": .....	374 m <sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup> (t)
	- Bajo rasante: .....	1 planta en el ámbito ocupado por la edificación "sobre rasante".
° "RU.2":	- Sobre rasante: .....	142 m <sup>2</sup> (t)
	- Bajo rasante: .....	1 planta en el ámbito ocupado por la edificación "sobre rasante".

Donostia / San Sebastián, julio de 2.012

Fdo.: Por FDLEON arq+urb

Francisco de León, Arqto.



Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

irun  
Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

31 OCT. 2012

ko



bilkuran.akordioan

iasotako baldiotzetan

Irún,  
elizkarrok eskuordetula

06 NOV. 2012

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.