

ÍNDICE:

	IINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA EL "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA"	2
Artículo 0.1. Artículo 0.2. Artículo 0.3. Artículo 0.4.	Ámbito de intervención	2 2
TÍTULO PRIMEF	RO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	3
CAPÍTULO 1.1.	REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA	3
Artículo 1.1.1.	Formulación del régimen de "calificación pormenorizada"	3
CAPÍTULO 1.2.	REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	5
Artículo 1.2.1.	"Categorización del suelo"	5
	DO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO APLICABLES LAS EDIFICABLES"	6
CAPÍTULO 2.1.	ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL	6
Artículo 2.1.1. Artículo 2.1.2.	Condiciones de parcelación. Parcela mínima	
Artículo 2.1.3. Artículo 2.1.4.	"Servidumbres Aeronáuticas Legales" del Aeropuerto de San Sebastián  Criterios para la formulación de "estudios de detalle"	7
CAPÍTULO 2.2.	ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES	8
Artículo 2.2.1. Artículo 2.2.2. Artículo 2.2.3. Artículo 2.2.4.	ZONAS "RV" ("RV.1 hasta "RV.12")	14 14
ALLIGUIO 2.2.4.		1 /

Documento "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

## TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA"

#### Ámbito de intervención Artículo 0.1.

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" (1) 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" entrará en vigor una vez "aprobado definitivamente" 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.

#### Artículo 0.4. Documentos constitutivos del "Plan Especial"

- 1. El presente "Plan especial" está configurado por los siguientes documentos:
  - **DOCUMENTO "A". MEMORIA**
  - DOCUMENTO "B". NORMAS URBANÍSTICAS
  - DOCUMENTO "C". DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
  - DOCUMENTO "D". ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
  - **DOCUMENTO "E". PLANOS**
- 2. Carácter normativo de los documentos

Si bien, el contenido propositivo del Proyecto, queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe "1" del presente artículo, son los documentos "B. Normas Urbanísticas", y los planos expresamente definidos como tales del apartado "II. Ordenación" del documento "E. Planos" los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Figura de planeamiento establecida por la vigente Ley "2/2.006", que sustituye, con similar contenido, a la de "plan especial de reforma interior" que, de acuerdo con la legislación urbanística anteriormente vigente, el Plan General exige para el desarrollo de la ordenación del Área "San Miguel/ Anaka".



#### **RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL** TÍTULO PRIMERO.

#### CAPÍTULO 1.1. REGIMEN 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

- EC.- Equipamiento Sociocultural
- 0 **ED.- Deportivo Público** 
  - EE.- Escolar Público

# L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- LJ.- Jardines Urbanos
- LL.- Espacios Libres Peatonales

## **R.- RESIDENCIALES**

- RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela (Grado 8°)
- RV.- Residencial Alineación a Vial (Grado 3°)

#### T.- TERCIARIOS

TC.- Terciario Comercial

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

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

## V.-COMUNICACIONES VIARIAS

VL.- Viario Urbano Local

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

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

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

- ° "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.
  - REGIMEN 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.

- 5 -

# CAPÍTULO 1.2. REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

## Artículo 1.2.1. "Categorización del suelo"

## 1. <u>Definición del régimen aplicable</u>

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":

° Superficie <sup>(1)</sup>: 137.715 m<sup>2</sup>

"Edificabilidad urbanística":

"Sobre rasante":

Vivienda de Protección Oficial: 71.740 m²(t)
 Vivienda de Promoción Libre: 23.610 m²(t)
 Uso terciario/comercial: 12.770 m²(t)

"Bajo rasante":

Uso terciario/comercial: 3.300 m²(t)

Garaje y usos auxiliares

P.O. y P.L.:

 Edificabilidad definida de forma indirecta, a partir de la regulación de la forma de la edificación.

\* Ámbito "II":

° Superficie (1): 859 m²

"Edificabilidad urbanística": 302 m²(t)(VPL)

Dato de carácter informativo.



Abril 2.008

# <u>TÍTULO SEGUNDO.</u> 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

- 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.9"/"RV.10"/"RV.11"/"RV.12", sin embargo, 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, las cuales reunirán los siguientes requisitos:
  - \* La edificación "bajo rasante" constituirá en todo caso una finca independiente, que se adjudicará en participación pro indivisa, en las proporciones que correspondan, a todos los adjudicatarios de la parcela edificable.
  - La edificación "sobre rasante" 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", los cuales cumplirán los siguientes requisitos de dimensión en planta:
    - Parcelas "RV.9", y, Bloque Este de la parcela "RV.12":
- finca indivisible.
- Parcelas "RV.10", y, "RV.11" y, Bloque Oeste de la parcela "RV.12" (Frente de fachada mínimo):
- 15,00 m (Las medianeras serán, en todo caso, rectas y perpendiculares a las fachadas definidas)

- Cada uno de los bloques "sobre rasante" definidos constituirá una

- 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 -parcelas "RV.1" hasta "RV.8"-. A esos efectos no se establecen requisitos de dimensión en planta.
- 4. "Parcela mínima":

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

# Artículo 2.1.2. Condiciones aplicables a los porches y áreas de las parcelas edificables ocupadas "bajo rasante" y destinadas a "uso público" en superficie

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 2.1.3. "Servidumbres Aeronáuticas Legales" del Aeropuerto de San Sebastián

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 las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, que están representadas en el plano "II.3.4.1. Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián (Decreto 792/1976) (Superposición sobre la Cartografía Municipal. 2.006)" del presente "Plan Especial".

A tal efecto se tomarán en consideración las rasantes corregidas (-1,04 m.) respecto a las establecidas en la Cartografía Municipal que se recogen en el plano "II.3.4.2. Afecciones de las "Servidumbres Aeronáuticas". Aplicación al Área "San Miguel / Anaka" de las "Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián (Decreto "792/176") del "Plan".

- 2. La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el Área "San Miguel / Anaka", requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976".
- 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.
- 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 baia 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".

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

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.



Abri<u>l 2.008</u> - 8 -

#### CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS **PARTICULARES APLICABLES** LAS **PARCELAS EDIFICABLES**

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

1. Calificación pormenorizada:

Residencial con Alineación a Vial (3° Grado)

#### 2. Superficie (1):

*	"RV.1":	. <b>1.470 m</b> <sup>2</sup>
*	"RV.2":	. 1.575 m <sup>2</sup>
*	"RV.3":	. 1.249 m <sup>2</sup>
*	"RV.4":	
	"RV.5":	
*	"RV.6":	. 6.145 m <sup>2</sup>
*	"RV.7":	. <b>5.800</b> m <sup>2</sup>
*	"RV.8":	. 1.668 m <sup>2</sup>
*	"RV.9":	. 1.668 m <sup>2</sup>
*	"RV.10":	. 2.438 m <sup>2</sup>
*	"RV.11":	. 3.955 m <sup>2</sup>
*	"RV.12":	. <b>2.435 m</b> ²

## 3. Condiciones de edificación:

#### Condiciones generales

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

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

## Edificabilidad física:

"Sobre rasante":

-	"RV.1":	
-	"RV.2":	3.315 m²(t)
-	"RV.3":	1.700 m <sup>2</sup> (t)
-	"RV.4":	14.785 m <sup>2</sup> (t)
-	"RV.5":	15.625 m <sup>2</sup> (t)
-	"RV.6":	17.080 m <sup>2</sup> (t)
-	"RV.7":	
-	110.0	
-	"RV.9":	
-	"RV.10":	
-	"RV.11":	9.320 m <sup>2</sup> (t)
-	"RV.12":	8.585 m²(t)

#### "Bajo rasante":

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

Dato de carácter informativo.

- 9 -

#### **DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"**

\* <u>"Alineaciones"</u>

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

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

- º En los tramos de fachada a los que se asigna la condición de "alineación máxima", la superficie de fachada podrá situarse sobre esa alineación, o, alternativamente, retranquearse de forma discrecional en todo el frente de fachada.
- 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 la rasante definida para cada una de ellas <sup>(1)</sup> en el apartado "**5. Gráficos**" de la presente Ordenanza Particular, con independencia de las rasantes de apoyo de dicha edificación en la urbanización que efectivamente se materialicen.

#### \* Perfil de edificación:

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

#### \* Cubiertas

° Pendiente máxima: <8% (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.

# \* <u>Vuelos:</u>

Disposición general: Según apartado "5. Gráficos"

Fondo máximo:
 1,50 m. (En las fachadas con alineación máxima, se medirán a partir de la fachada

efectivamente establecida)

° Frente máximo:

- Total (Cerrados+abiertos): 100% frente fachada. - Cerrados: <50% frente fachada.

<sup>&</sup>lt;sup>(1)</sup> Referida, tanto a la nivelación de la Cartografía Municipal como a la del "Plano de Servidumbres Aeronáuticas Legales" del Aeropuerto de San Sebastián (Decreto 792/1976).

# \* 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 a 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-: 1.20 m. adicionales

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

## \* Condiciones generales

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

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

\* Régimen de promoción:

0	"RV.1":	Protección Oficial
0	"RV.2":	Protección Oficial
0	"RV.3":	Protección Oficial
0	"RV.4":	Protección Oficial
0	"RV.5":	Protección Oficial
0	"RV.6":	Protección Oficial
0	"RV.7":	Protección Oficial
0	"RV.8":	Protección Oficial
0	"RV.9":	Promoción Libre
0	"RV.10":	Promoción Libre
0	"RV.11":	Promoción Libre
0	"RV.12":	Promoción Libre

## \* Edificabilidad urbanística:

<u> </u>	<u>ticabilidad urbanistica:</u>	
	"RV.1":	
	- V.P.O.: "RV.2":	2.890 m²(t)
0	"RV.2":	
	- V.P.O.:	3.315 m²(t)
0	"RV.3":	
	- V.P.O. <b>:</b>	1.700 m <sup>2</sup> (t)
0	"RV.4":	•
	- V.P.O.:	13.430 m <sup>2</sup> (t)
	- Comercial:	1.355 m²(t)
0	"RV.5":	•
	- V.P.O. <b>:</b>	13.515 m <sup>2</sup> (t)
	- Comercial:	2.110 m²(t)
0	"RV.6":	
	- V.P.O.:	15.725 m <sup>2</sup> (t)
	- Comercial:	1.355 m²(t)
0	"RV.7":	( )
	- V.P.O.:	16.065 m <sup>2</sup> (t)
	- Comercial:	
		( )



"D\/ 9".

	"RV.8":	
	- V.P.O.:	5.100 m <sup>2</sup> (t)
0	"RV.9":	( )
	- V.L.:	5.940 m <sup>2</sup> (t)
	- Comercial:	
0	"RV.10":	
	- V.L.:	3 705 m <sup>2</sup> (t)
	- Comercial:	
0	"RV.11":	. 07 0 111 (1)
	- V.L.:	7 030 m2(t)
	- Comercial:	
0	"RV.12":	. 2.290 111-(1)
		C 00E2/4\
	- V.L.:	
	- Comercial:	. 1.650 m²(t)
N 1.4		
	mero de viviendas máximo:	
0	"RV.1":	
0	"RV.1": "RV.2":	. 39
0	"RV.1": "RV.2": "RV.3":	. 39 . 20
0 0	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4":	. 39 . 20 . 158
0	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4": "RV.5":	. 39 . 20 . 158 . 159
0 0	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4": "RV.5": "RV.6":	. 39 . 20 . 158 . 159 . 185
0 0 0	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4": "RV.5":	. 39 . 20 . 158 . 159 . 185
0 0 0	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4": "RV.5": "RV.6":	. 39 . 20 . 158 . 159 . 185 . 189
0 0 0 0 0 0	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4": "RV.5": "RV.6": "RV.7": "RV.8":	. 39 . 20 . 158 . 159 . 185 . 189
	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4": "RV.5": "RV.6": "RV.7":	. 39 . 20 . 158 . 159 . 185 . 189 . 60
	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4": "RV.5": "RV.6": "RV.7": "RV.8": "RV.9": "RV.10":	. 39 . 20 . 158 . 159 . 185 . 189 . 60 . 66
	"RV.1": "RV.2": "RV.3": "RV.4": "RV.5": "RV.6": "RV.7": "RV.8": "RV.9":	. 39 . 20 . 158 . 159 . 185 . 189 . 60 . 66 . 39

## \* Locales comerciales:

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

En ellos el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de usos comerciales de categoría "4ª". La misma quedará condicionada a la presentación de un estudio específico de las soluciones de "carga y descarga" desde 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)

0	"RV.7":	. 1.495 m <sup>2</sup> (t)
0	"RV.8":	. 900 m²(t)

# \* Plazas de garaje (Dotación mínima)

- Tipología de vivienda:

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

# \* Servidumbres

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

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

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

#### 5. Gráficos:

"RV.1":
1. Plantas
2. Alzados y secciones
"RV.2":
1. Plantas
2. Alzados y secciones 1/500
"RV.3":
1. Plantas
2. Alzados y secciones
"RV.4":
1. Sótanos -1 y -2
2. Plantas baja y primera
3. Plantas segunda y tercera
4. Alzados
5. Secciones
"RV.5":
1. Sótanos -1 y -2
2. Plantas baja y primera
3. Plantas segunda y tercera
4. Alzados
5. Secciones
"RV.6":
1. Sótanos -1 y -2
2. Planta baja
3. Plantas primera y segunda
4. Plantas tercera y cuarta
5. Alzados
6. Secciones
"RV.7":
1. Sótanos -1 y -2
2. Planta baja
3. Plantas primera y segunda
4. Plantas tercera y cuarta
5. Alzados
6. Secciones
"RV.8":
1. Plantas
2. Alzados y secciones



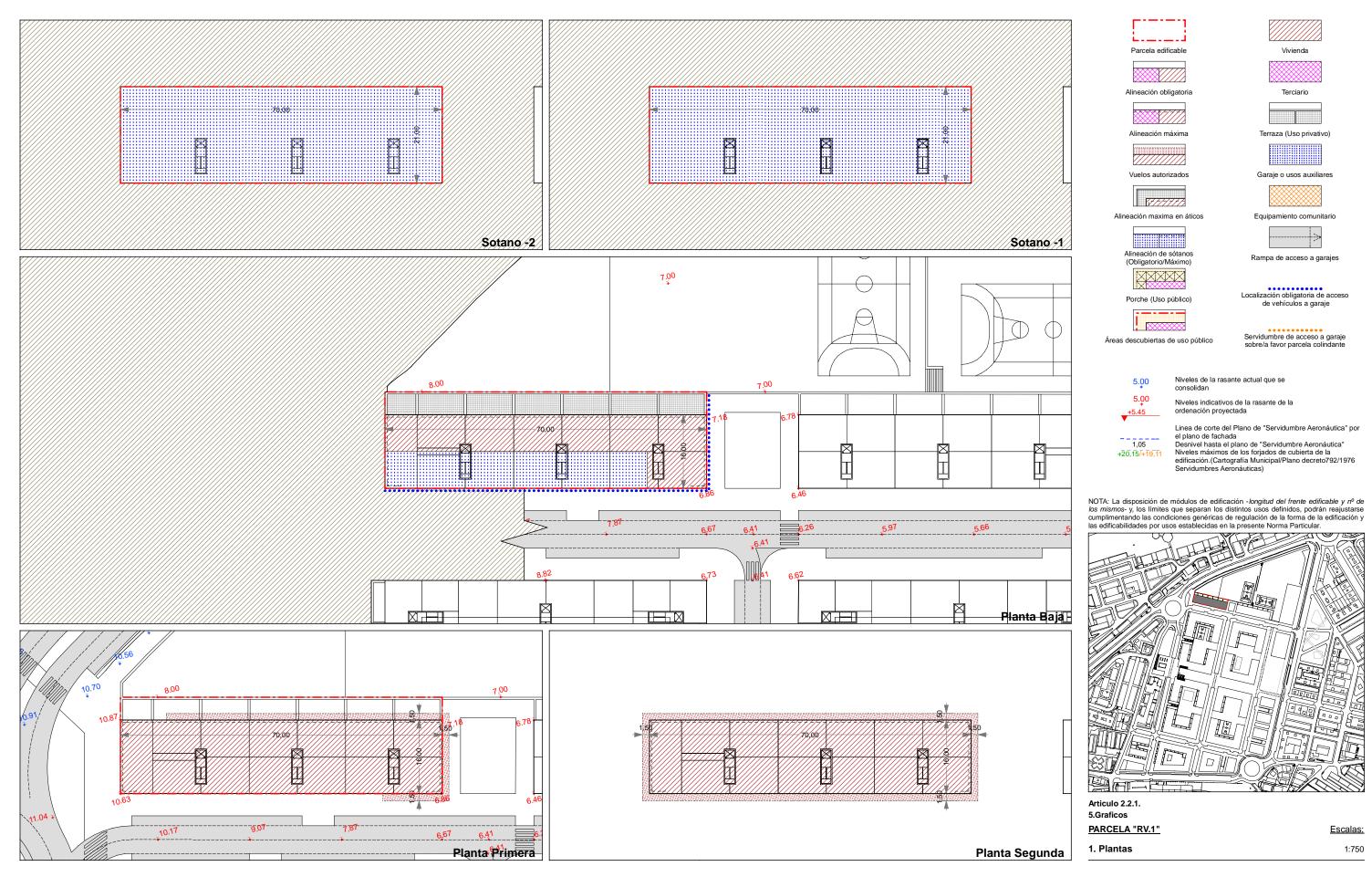
"RV.9":	
1. Plantas	
2. Alzados	1/500
3. Secciones 1	1/500
"RV.10":	
1. Sótanos -1 y -2 y planta baja 1	1/750
2. Plantas primera y segunda 1	1/750
3. Alzados	1/500
4. Secciones 1	1/500
"RV.11":	
1. Sótanos -1 y -2 y planta baja 1	
2. Plantas primera, segunda y tercera	1/750
3. Alzados 1	1/500
4. Secciones 1	1/500
"RV.12":	
1. Sótanos -1 y -2, y, plantas baja y primera1	1/750
2. Plantas segunda a sexta	1/750
3. Alzados 1	
4. Secciones 1	1/500

# 6. Condiciones de ejecución

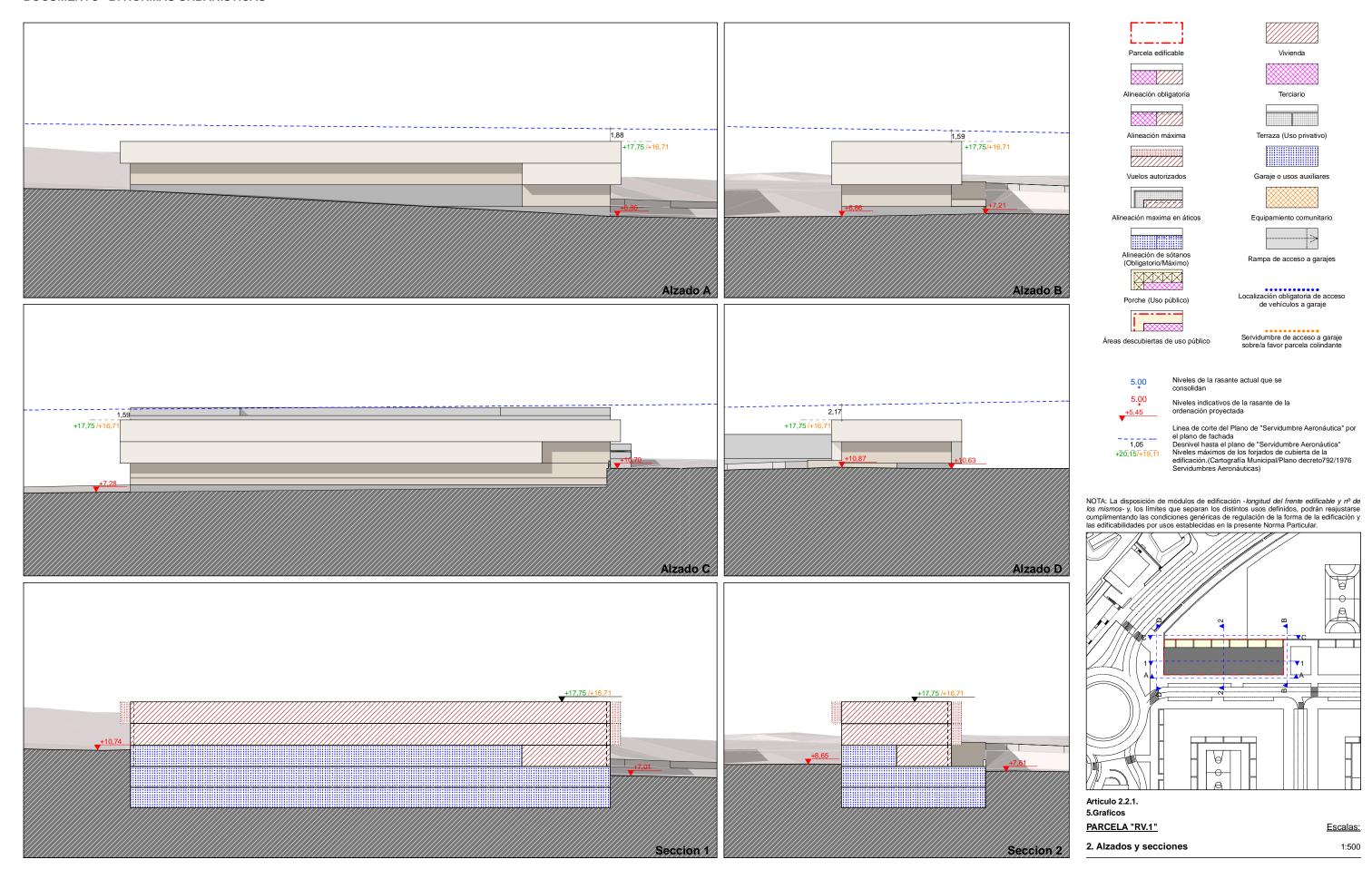
La urbanización superficial de las áreas de las parcelas "RV" sometidas a servidumbre de uso público se definirá inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Ámbito "I", concretándose las disposiciones constructivas de detalle en los proyectos de edificación correspondientes, en coordinación con aquel.

El coste de la misma se imputará a los costes generales de urbanización, incluyendo, de manera específica, los elementos mecánicos previstos en las parcelas "RV.4" y "RV.6" para salvar el desnivel proyectado en la calle peatonal.

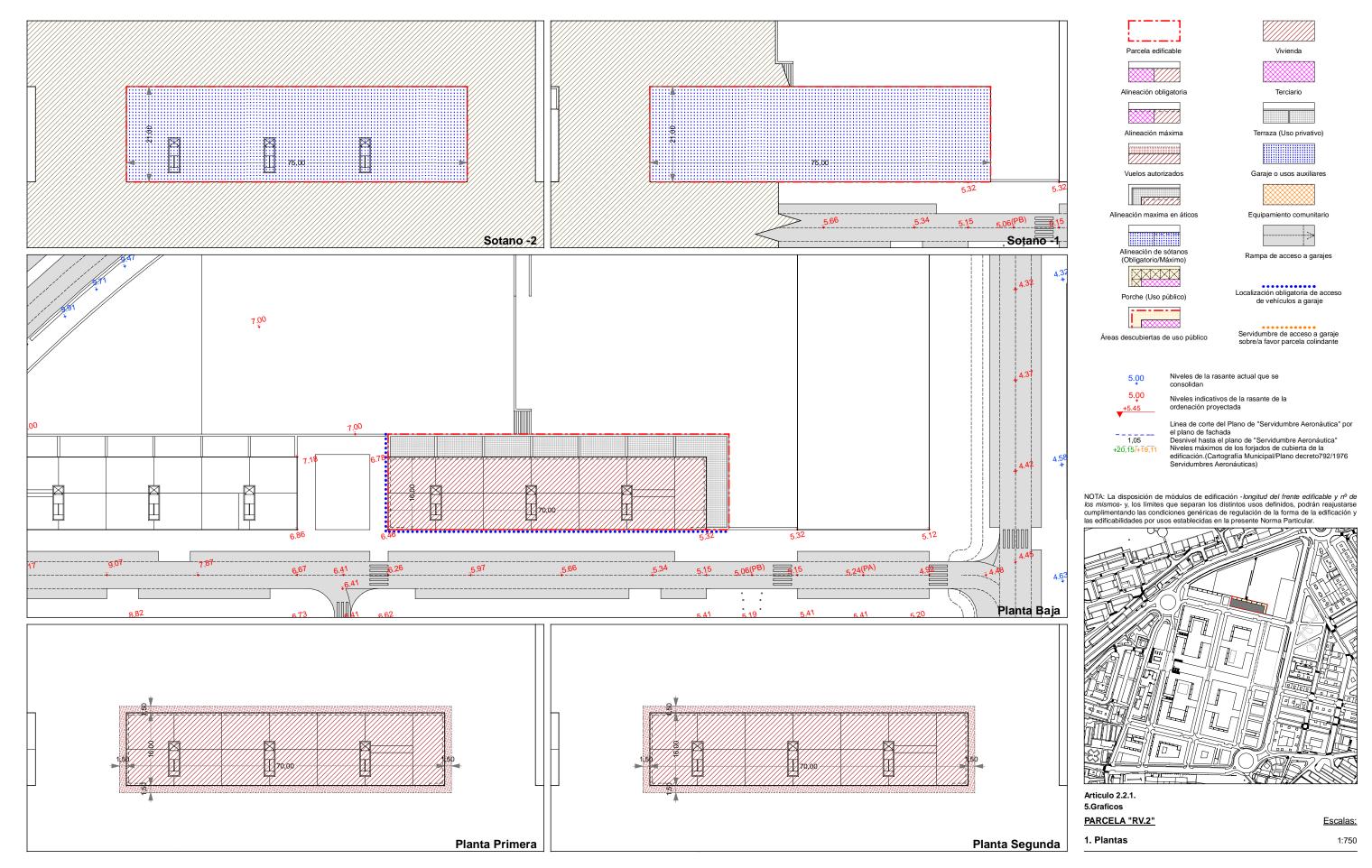




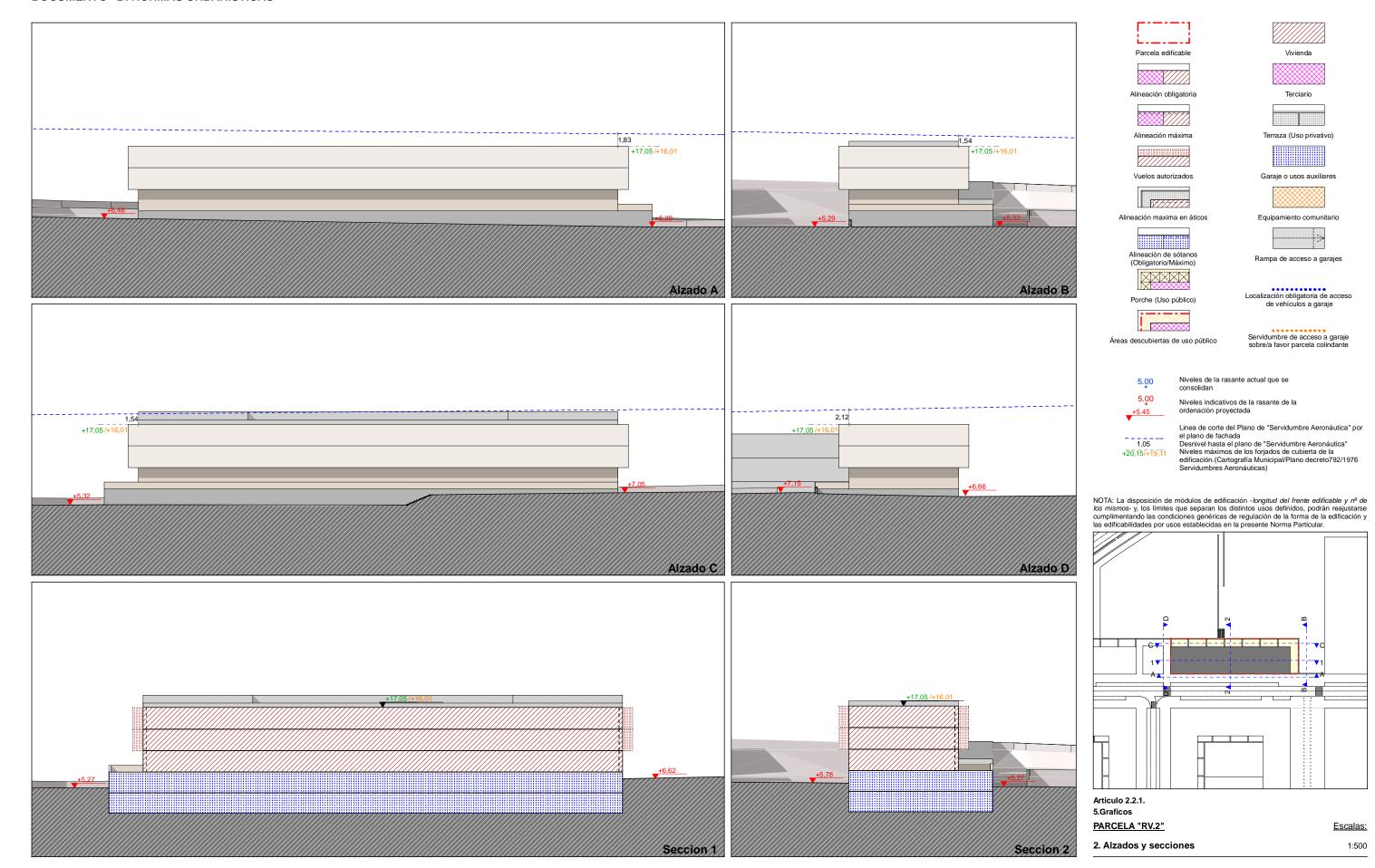




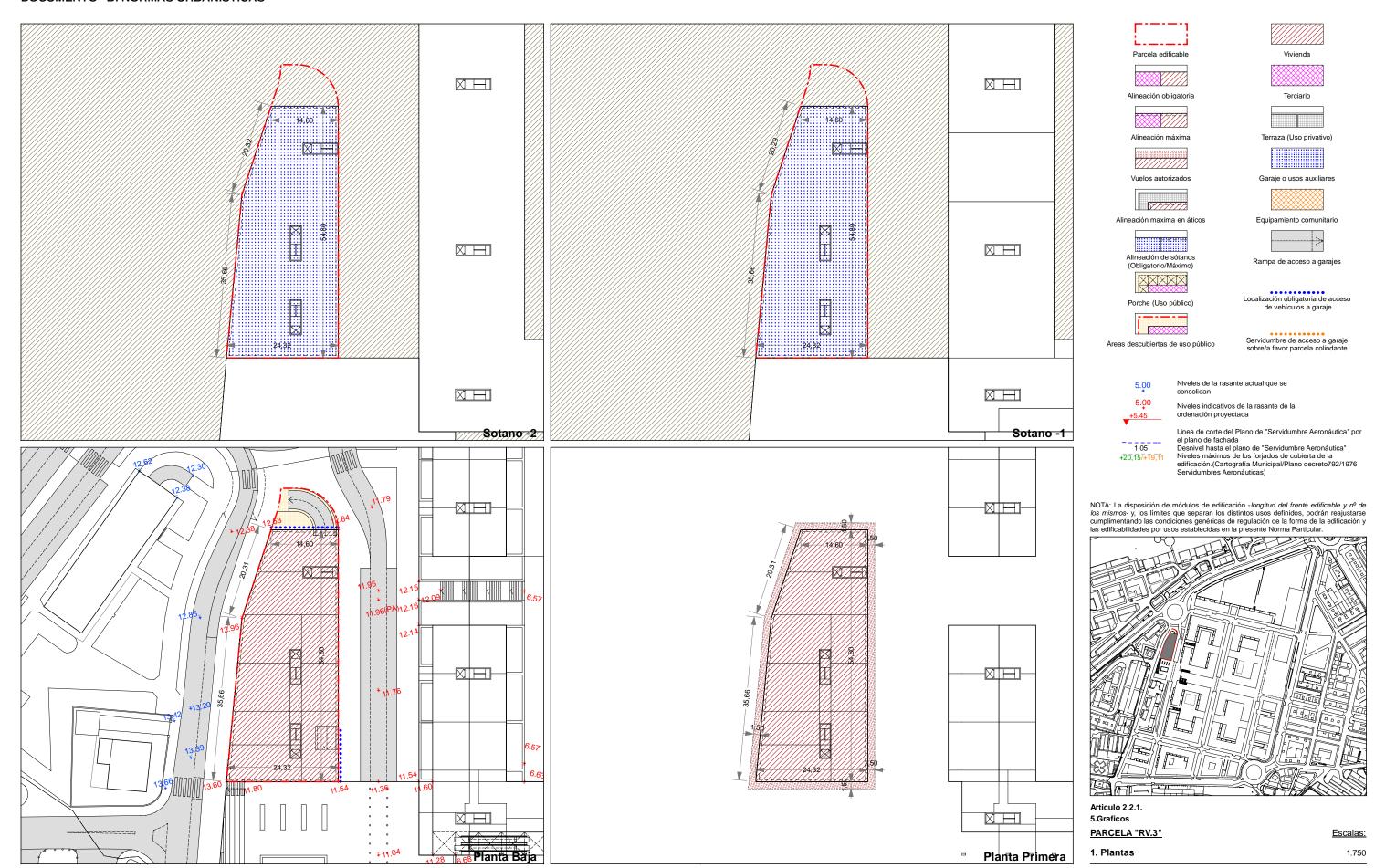




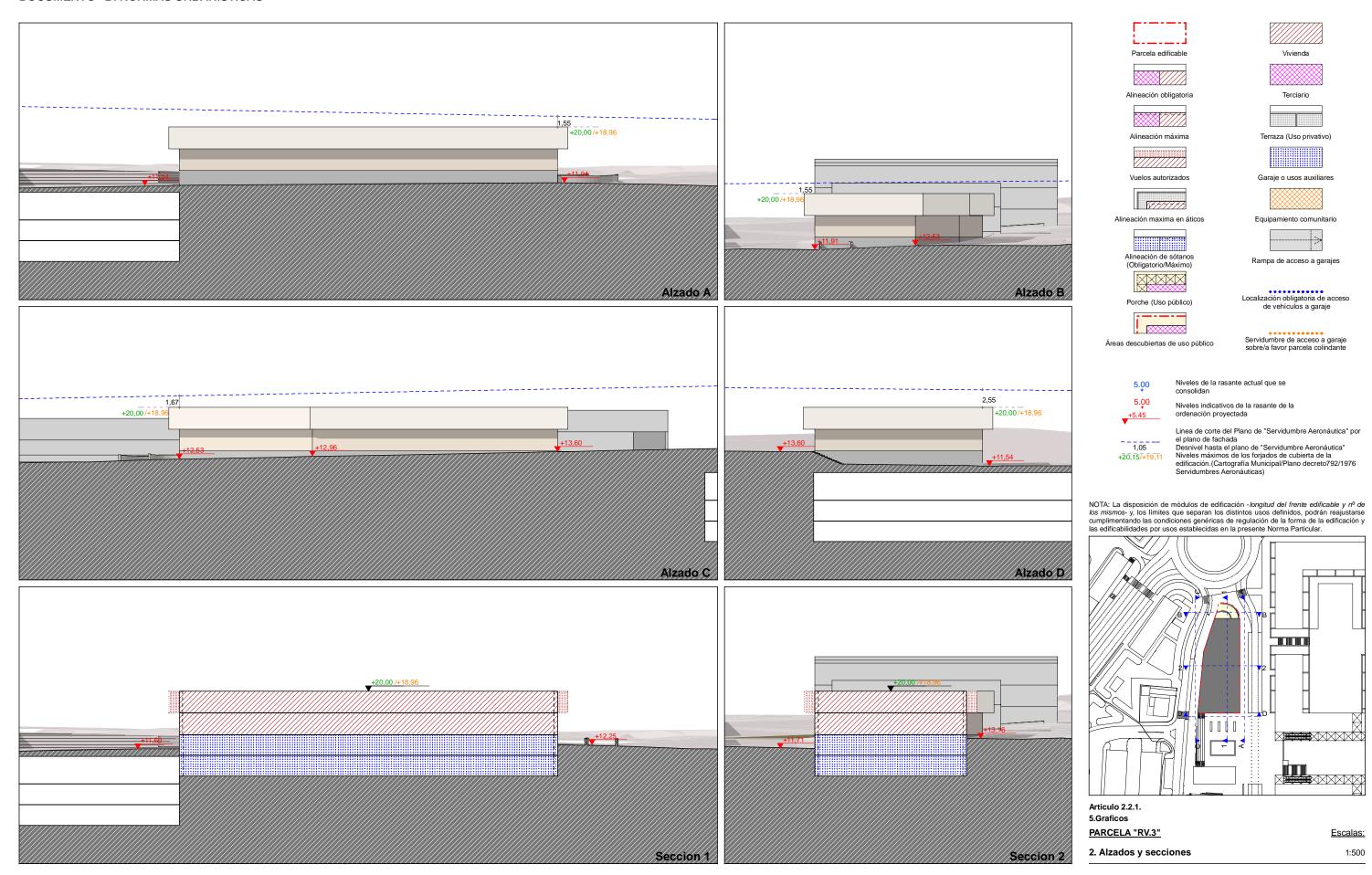










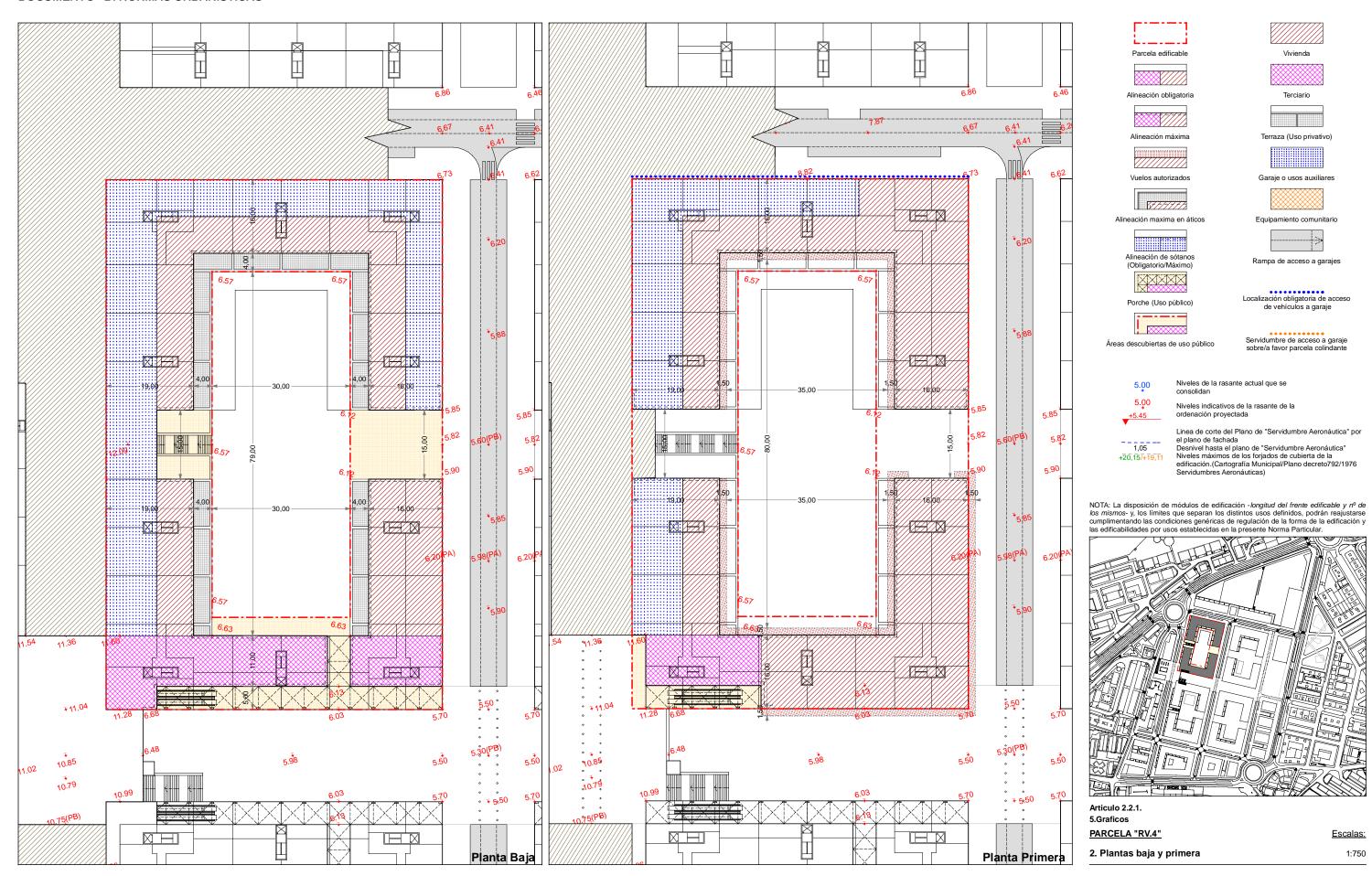


IRÚN

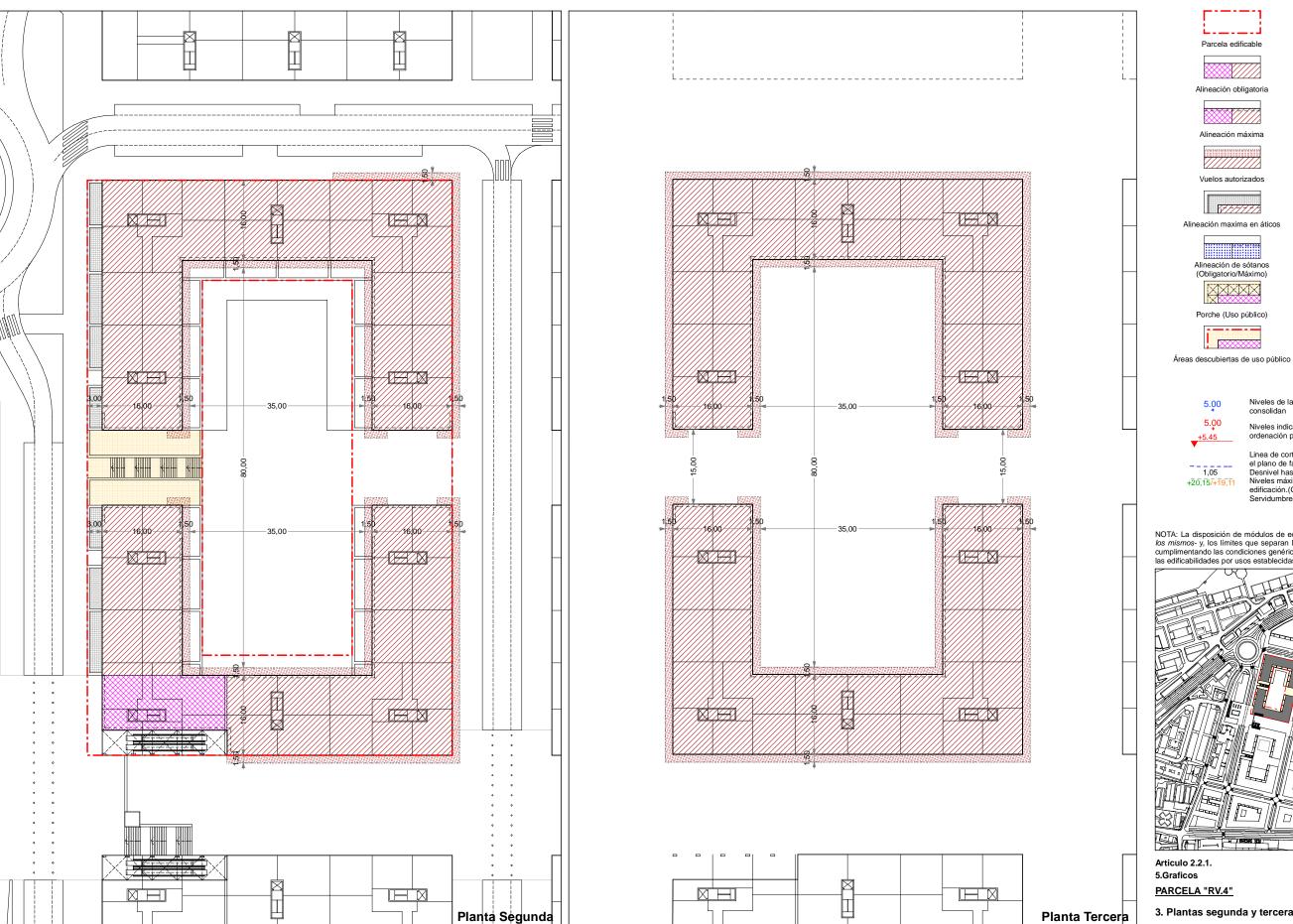


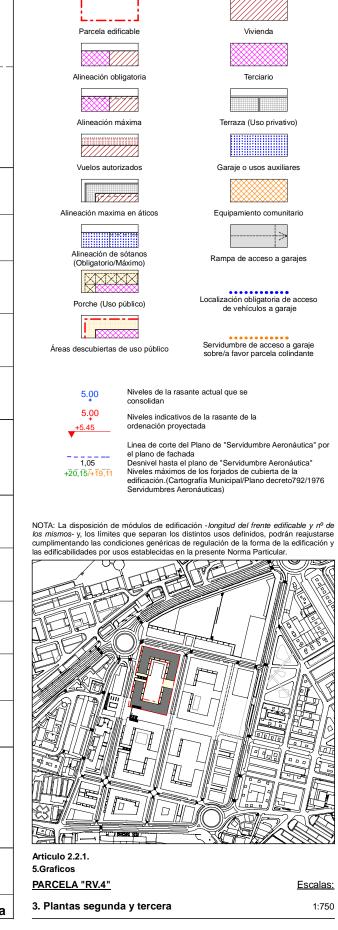




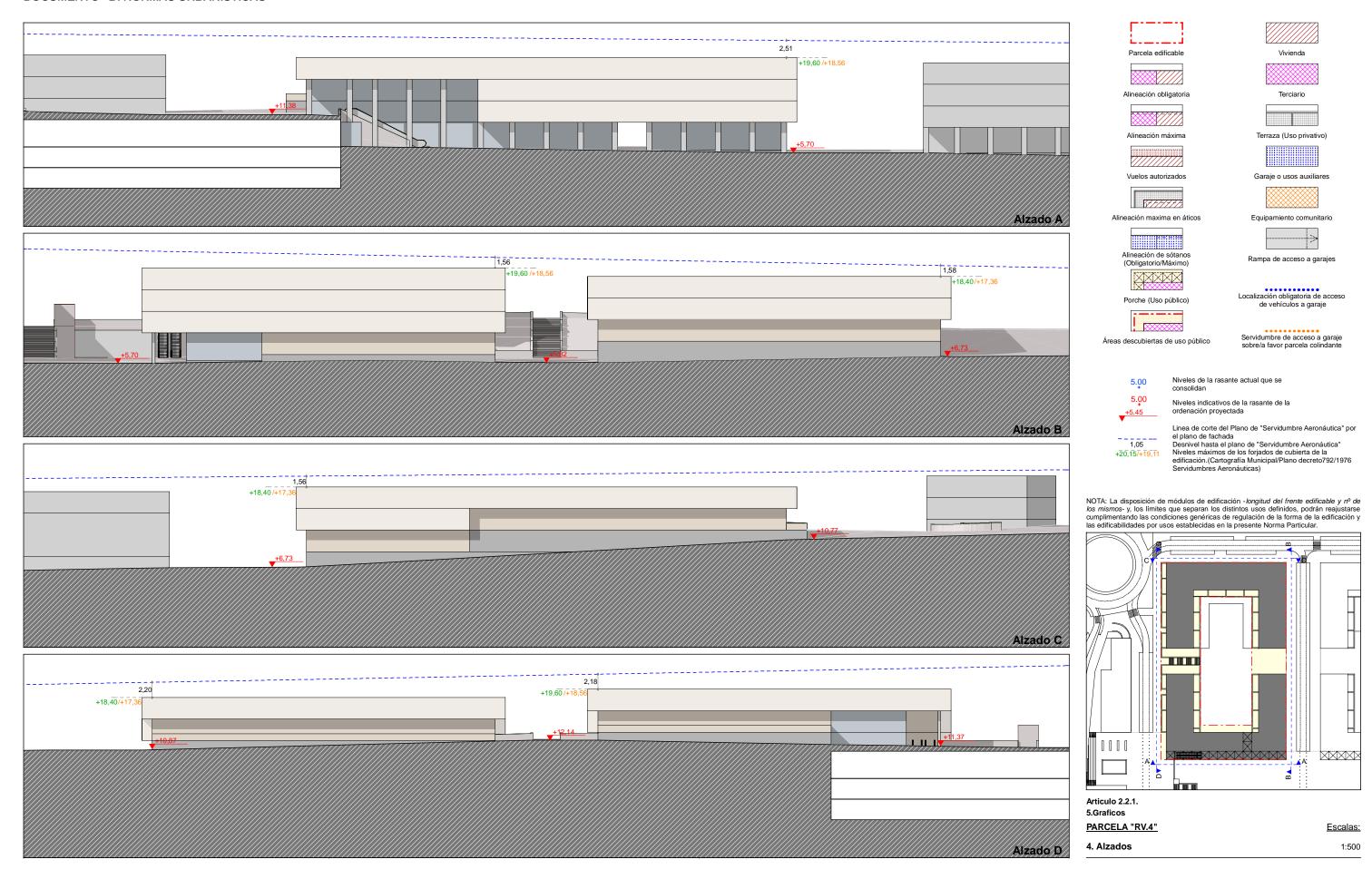




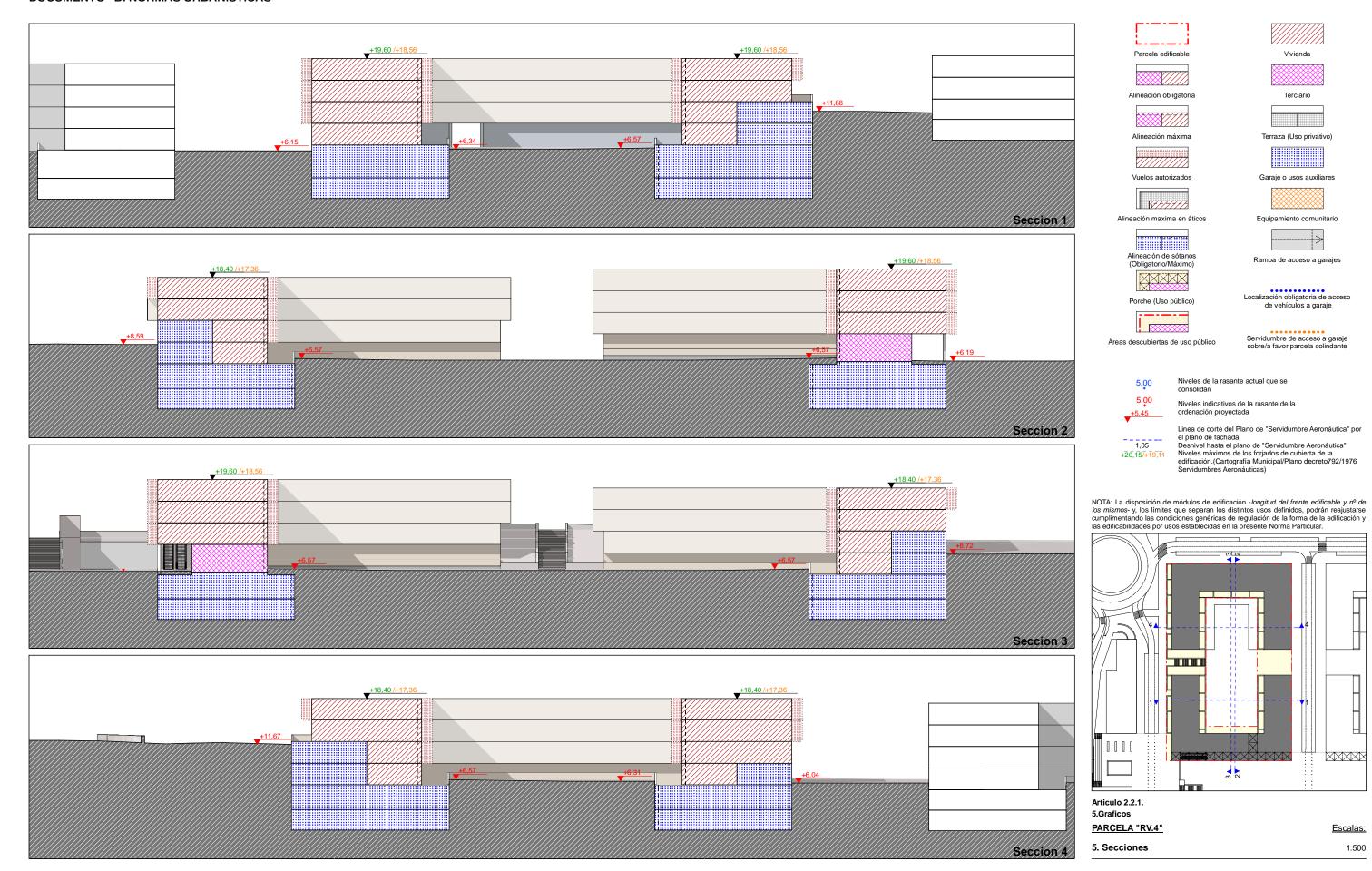










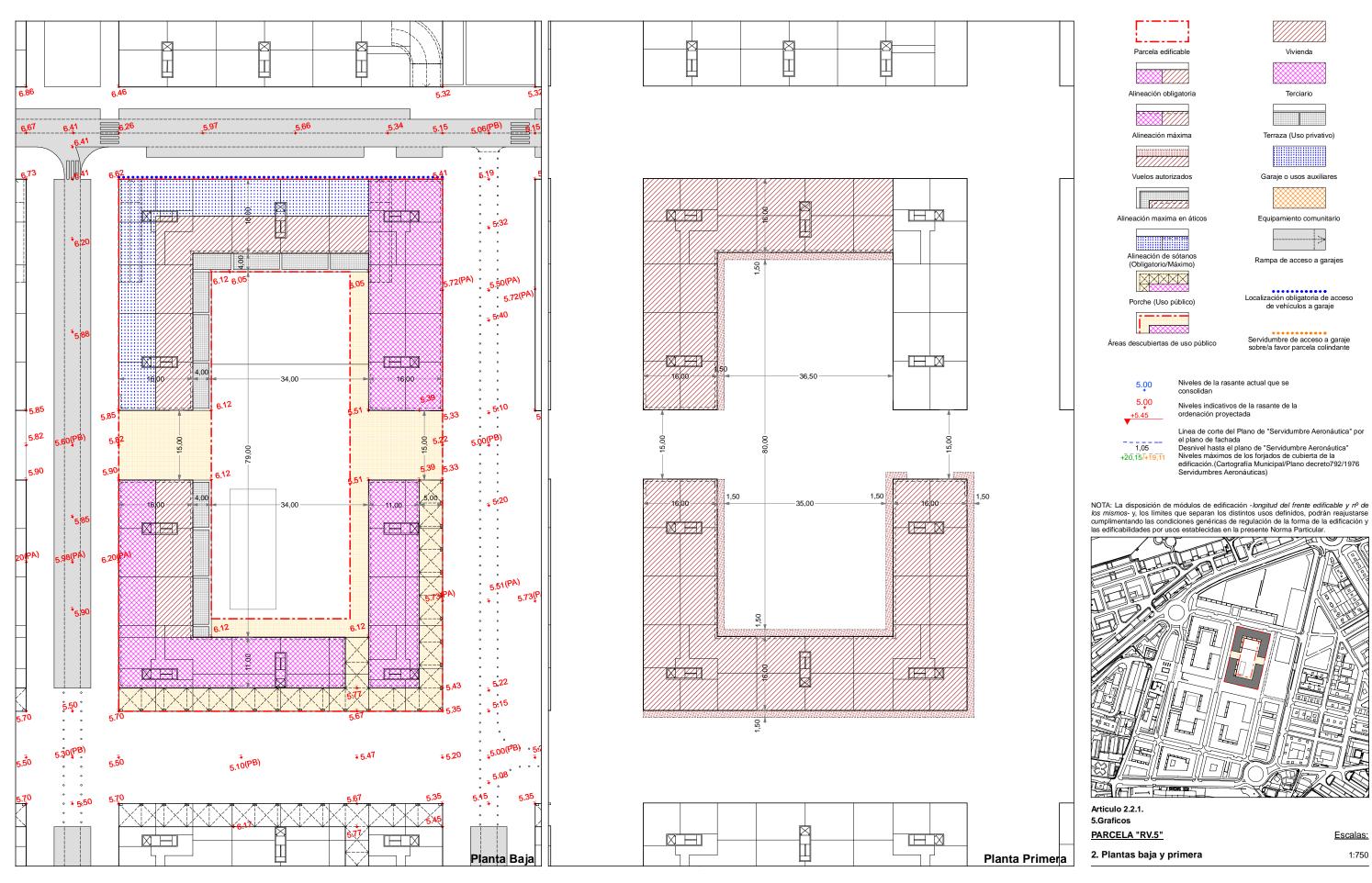


IRÚN

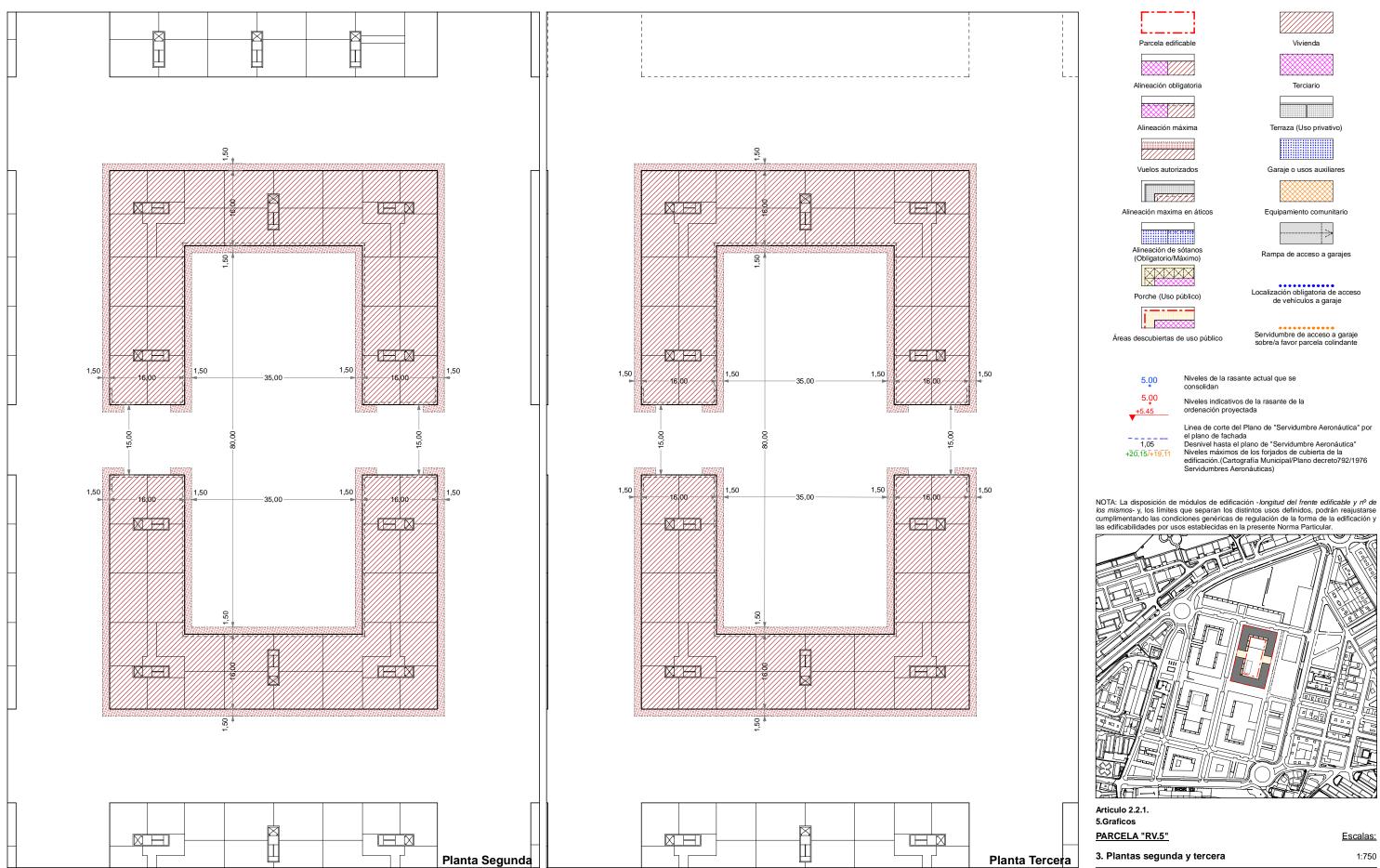






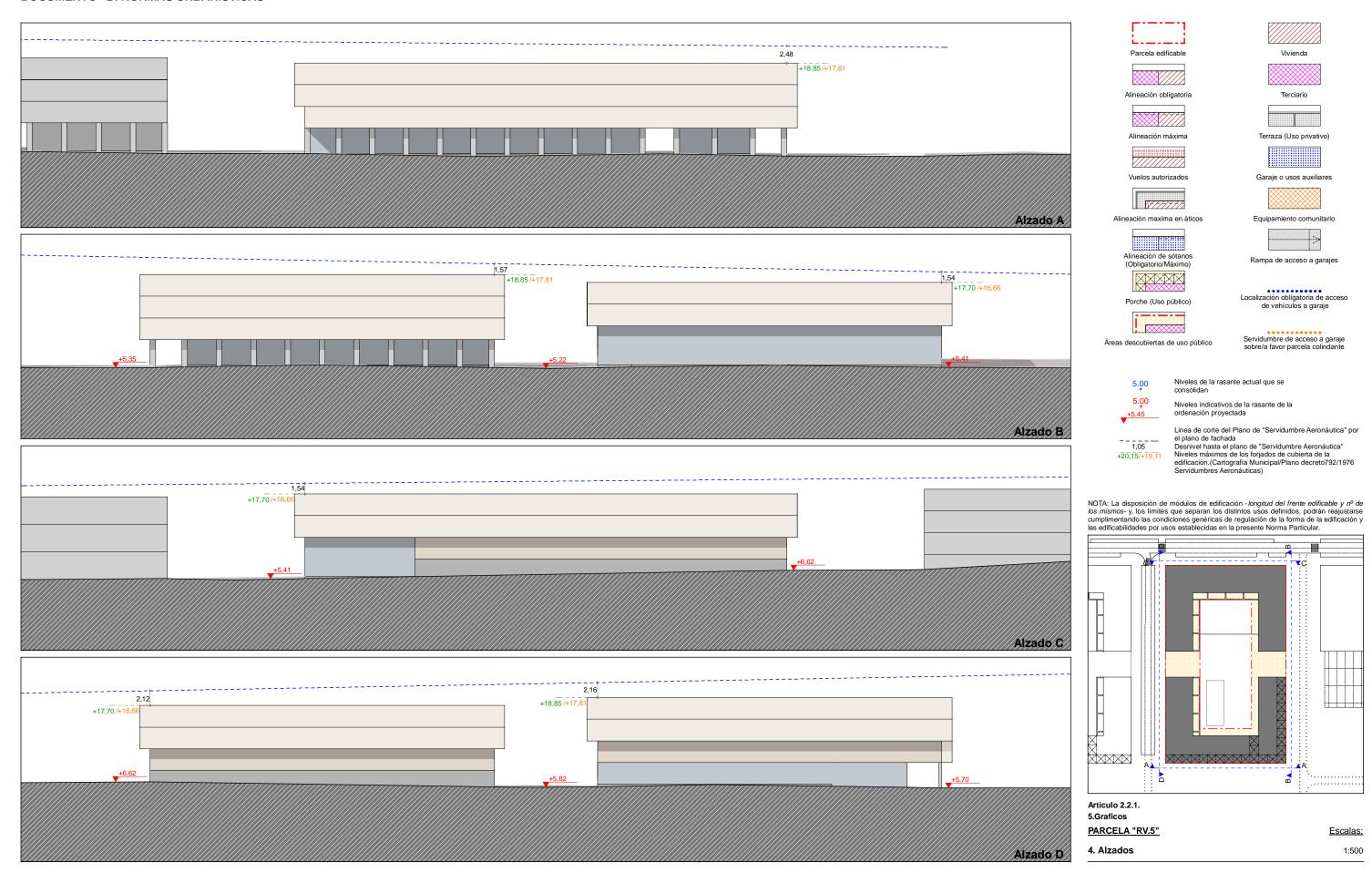




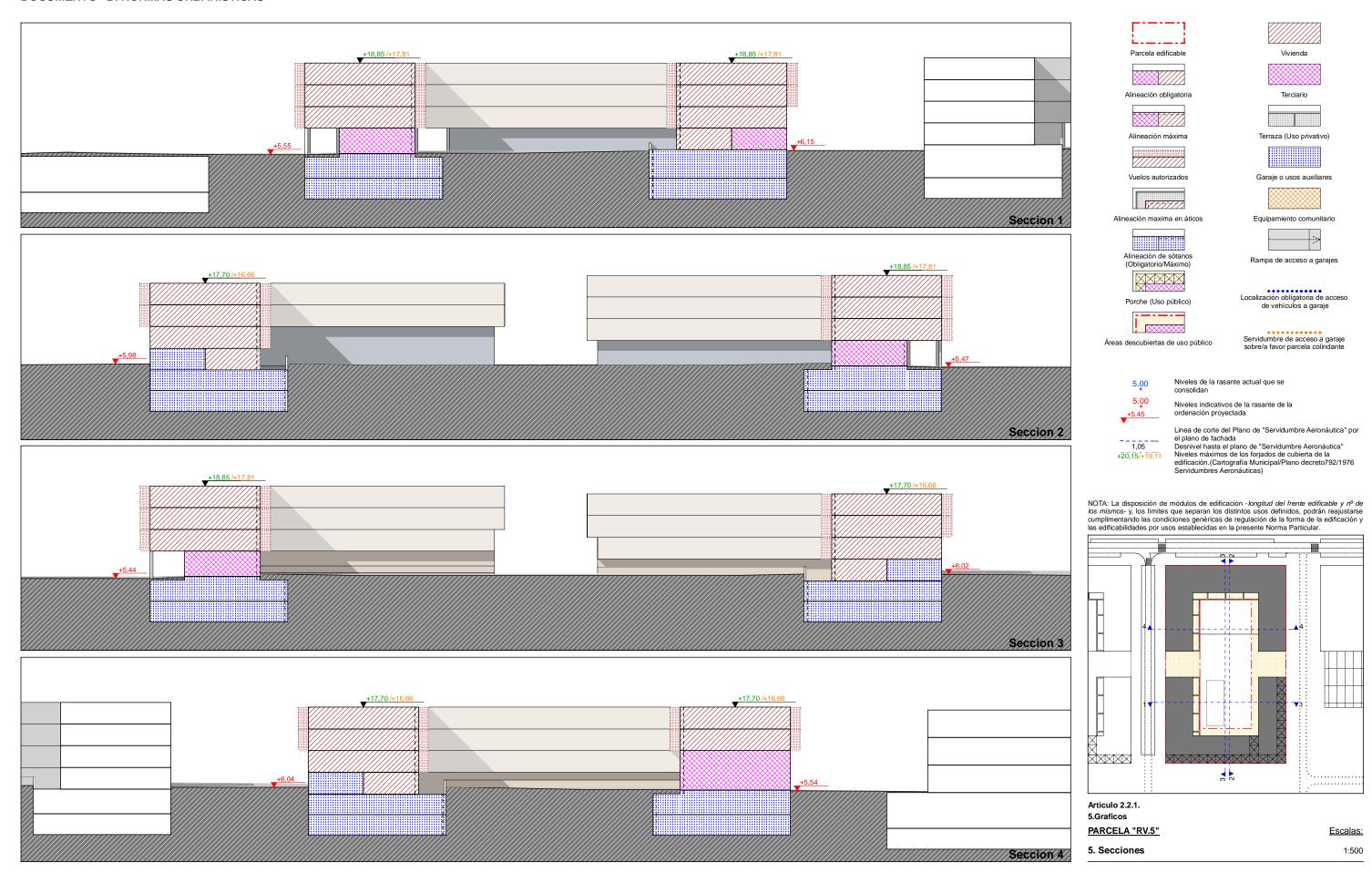










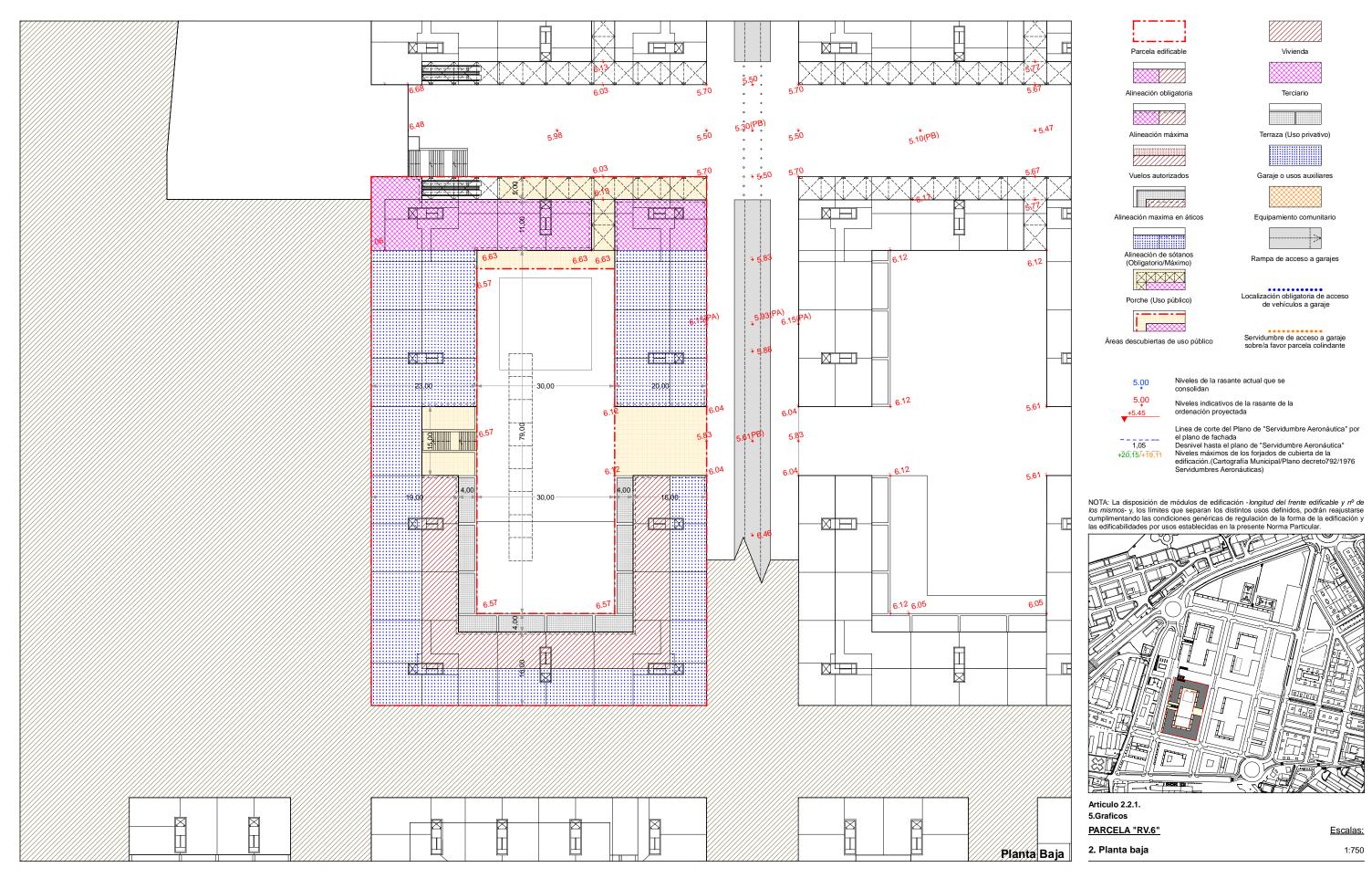




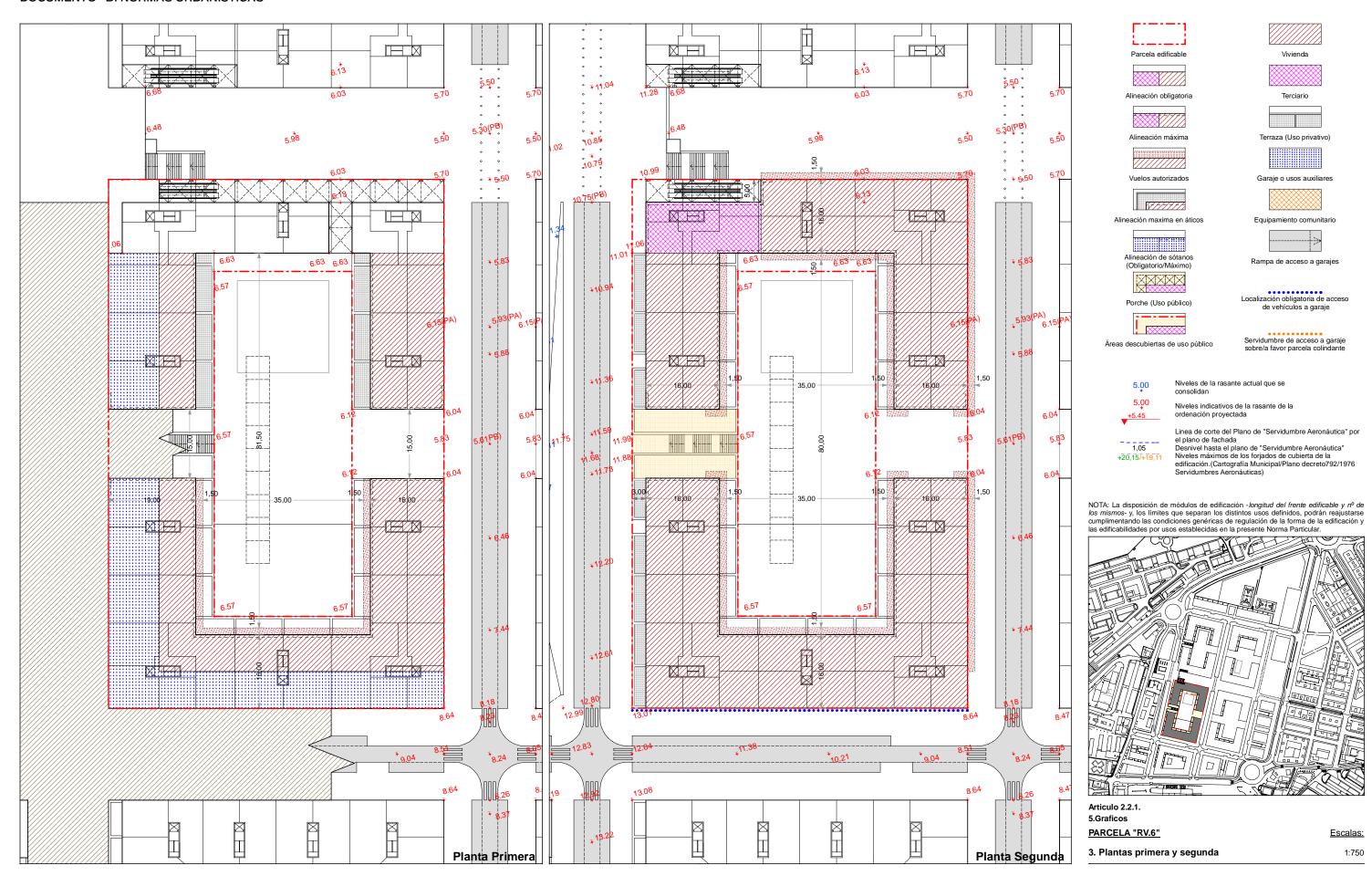


IRÚN



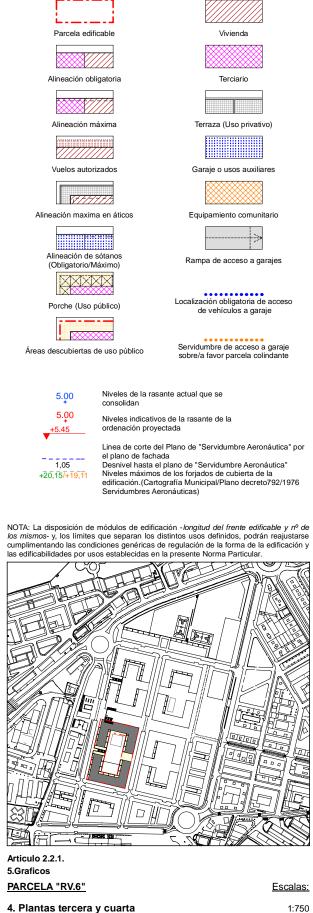














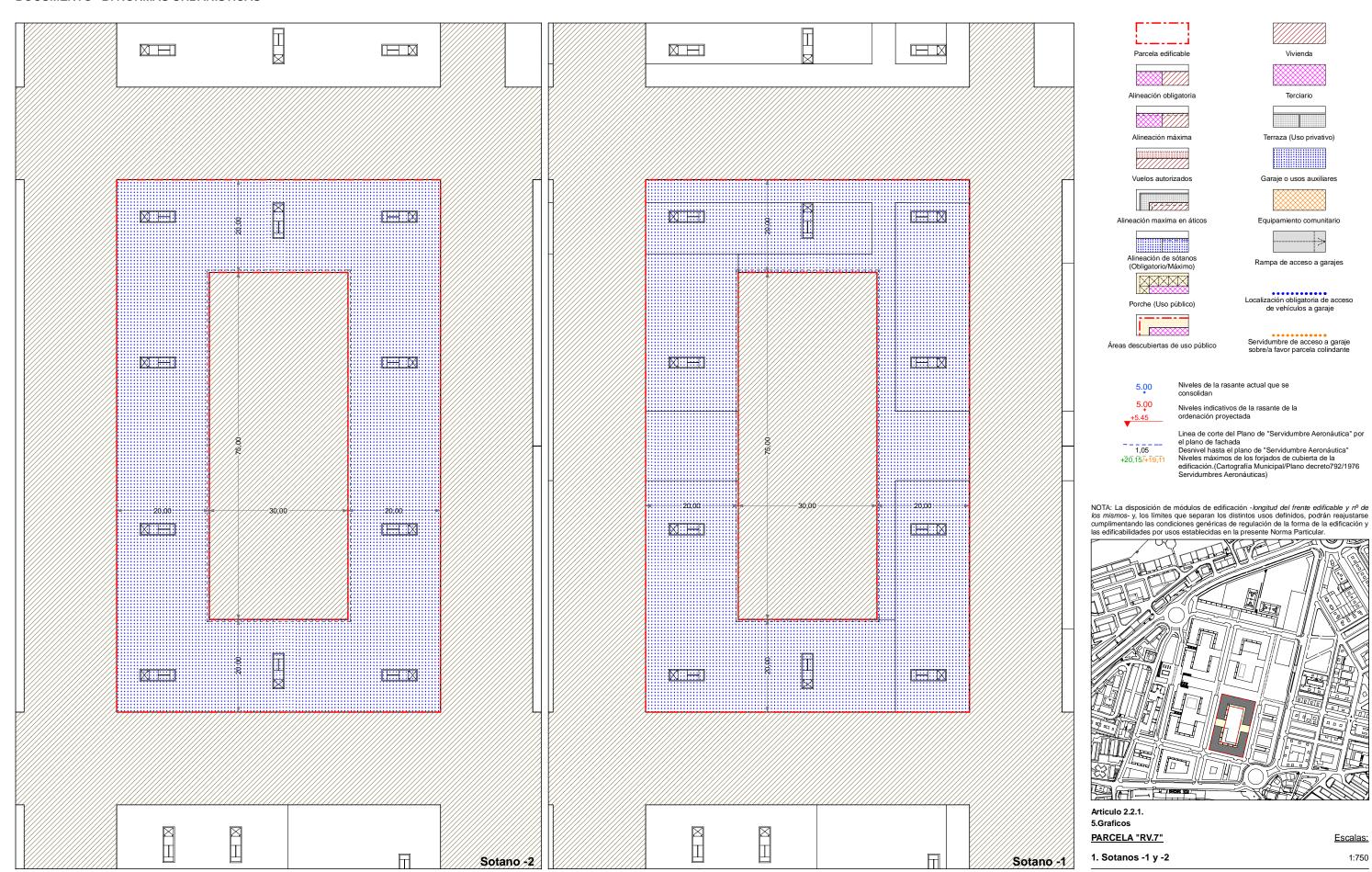




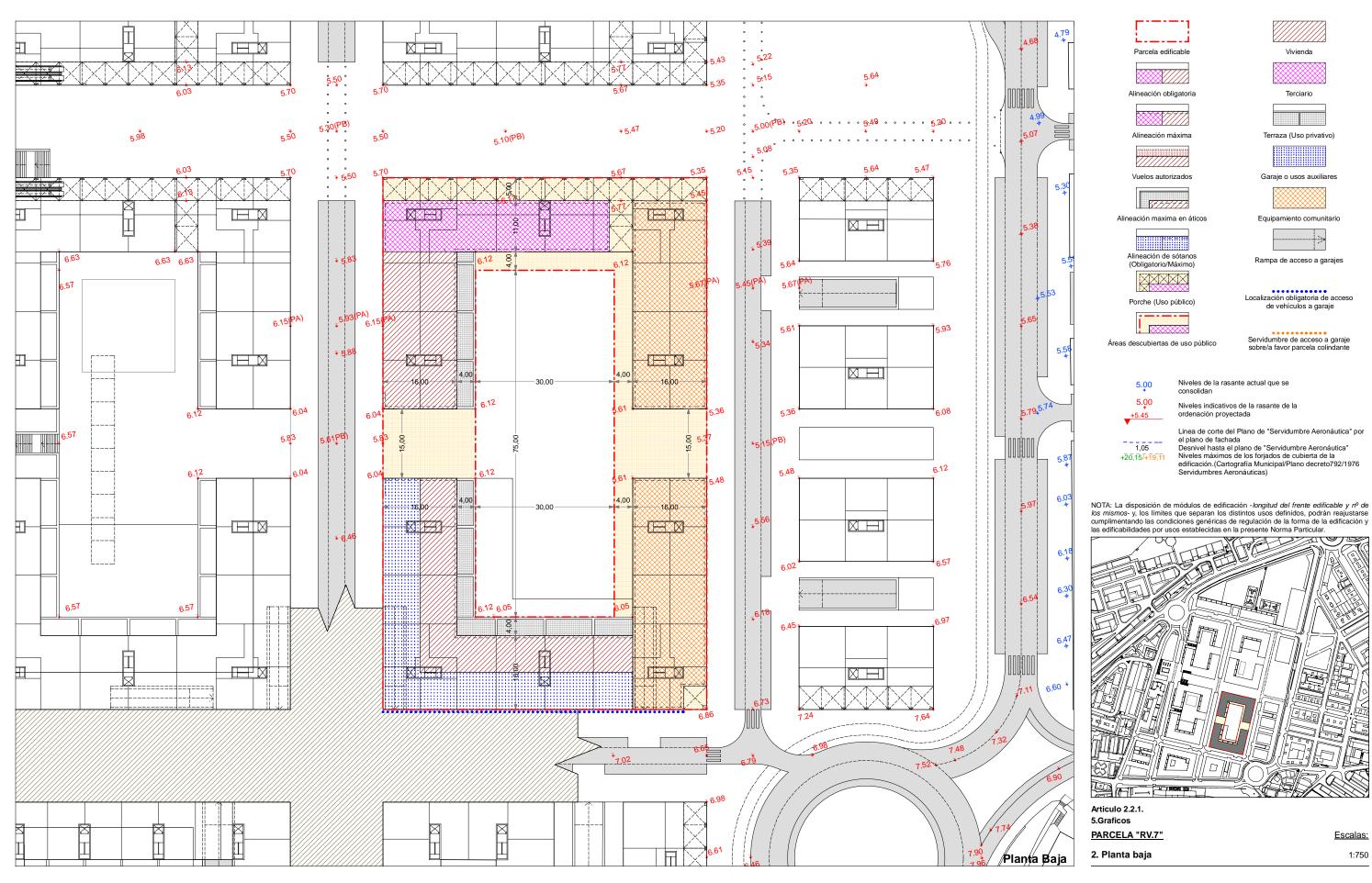


IRÚN

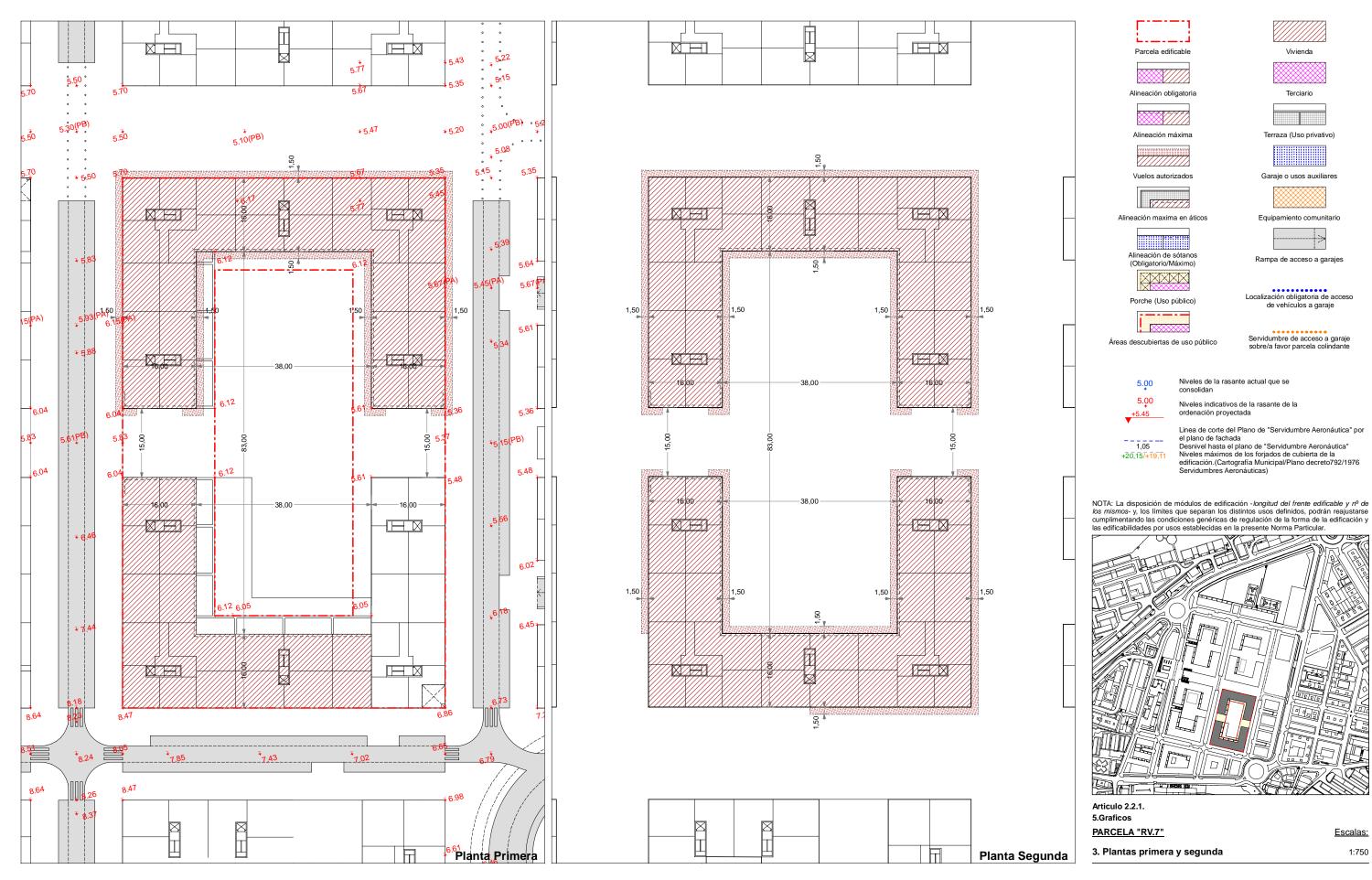




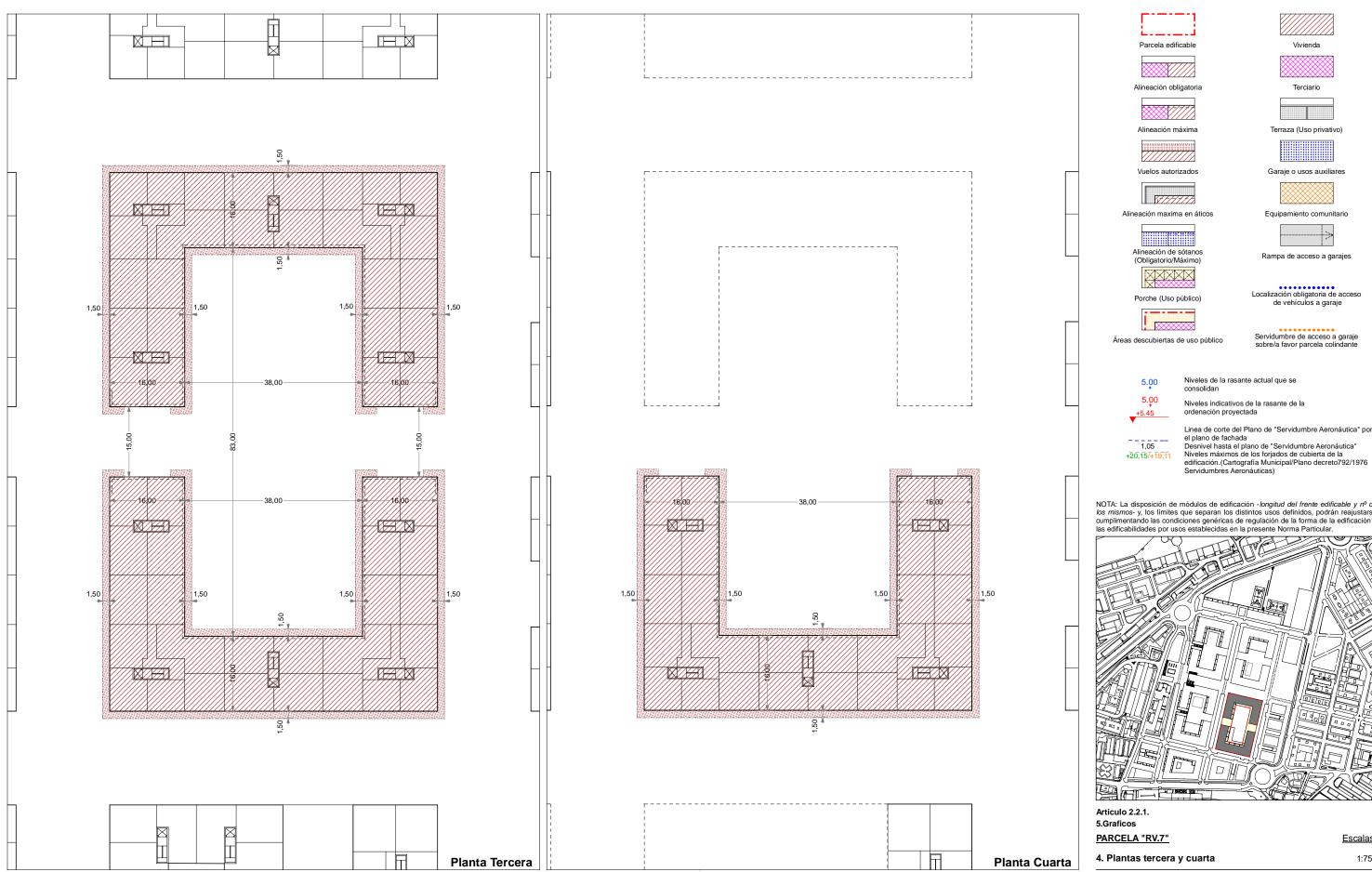


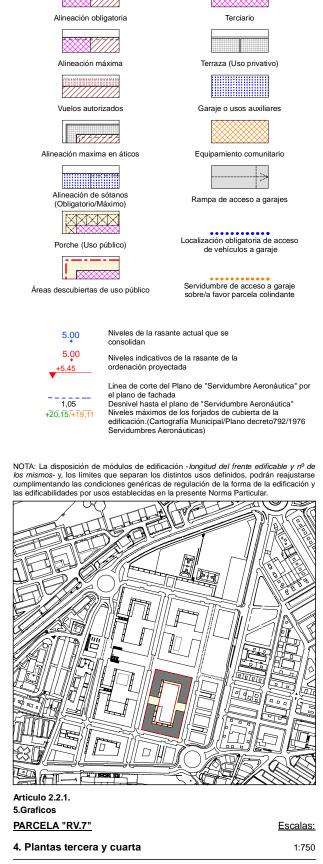








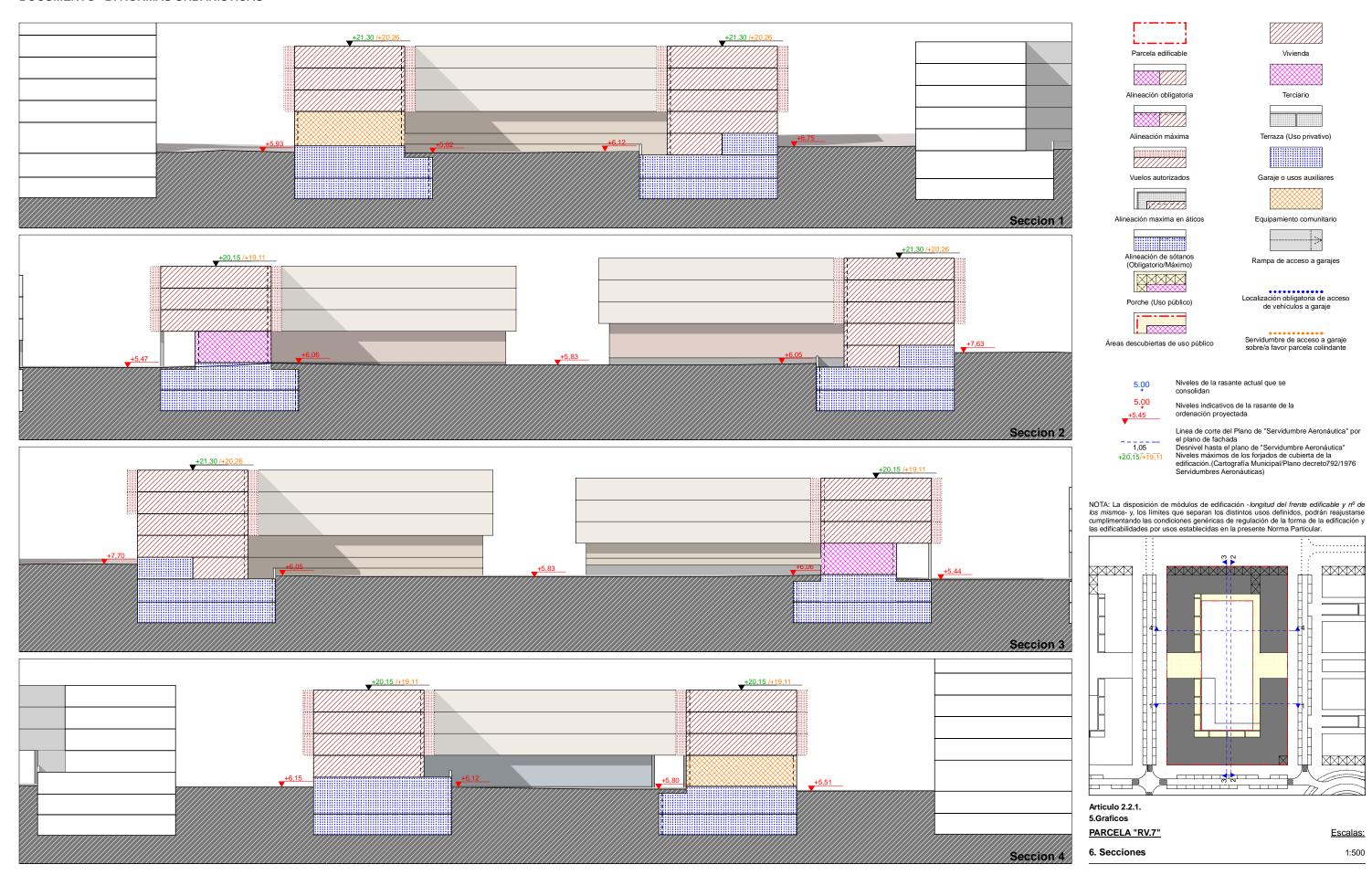




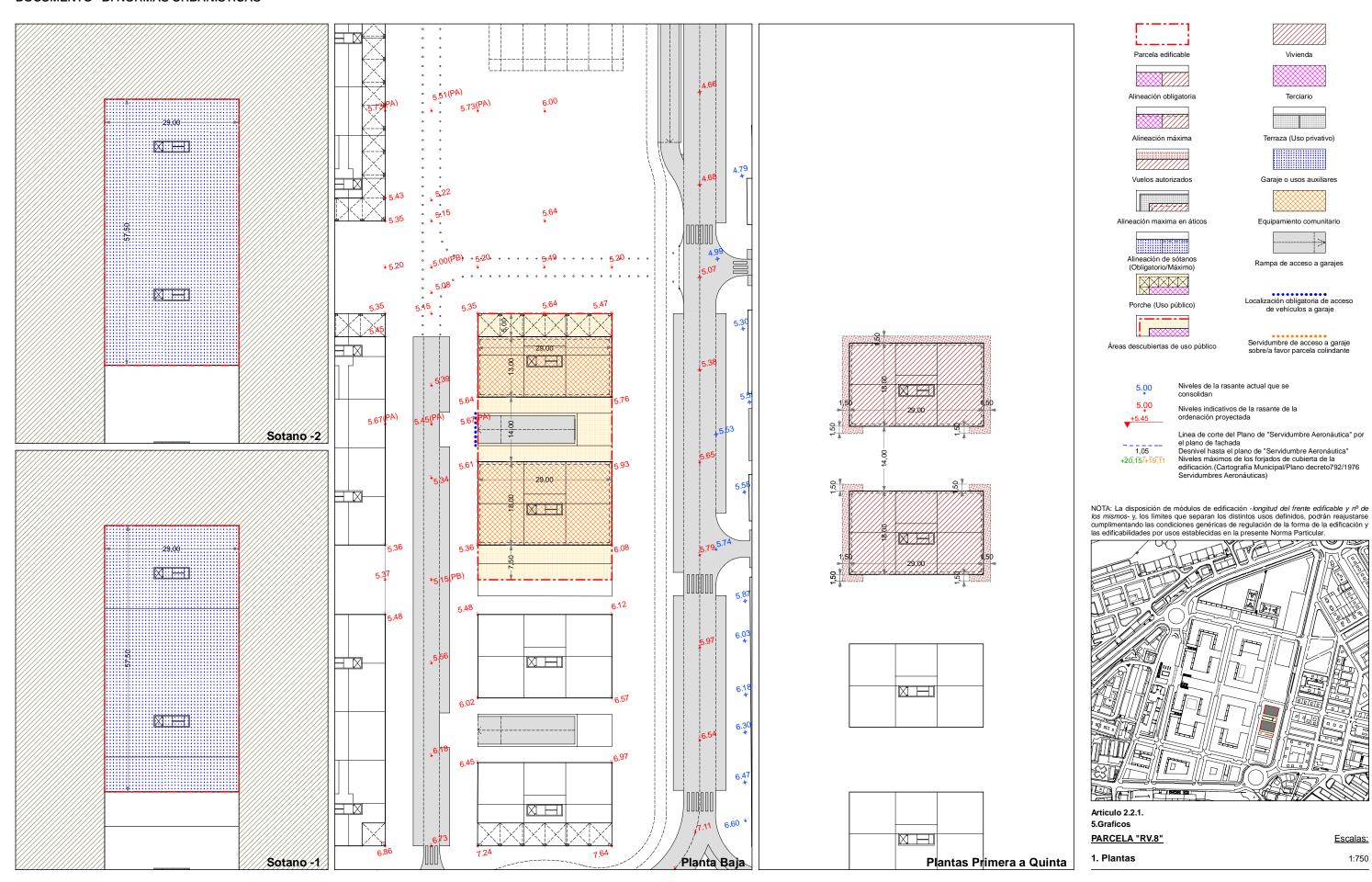




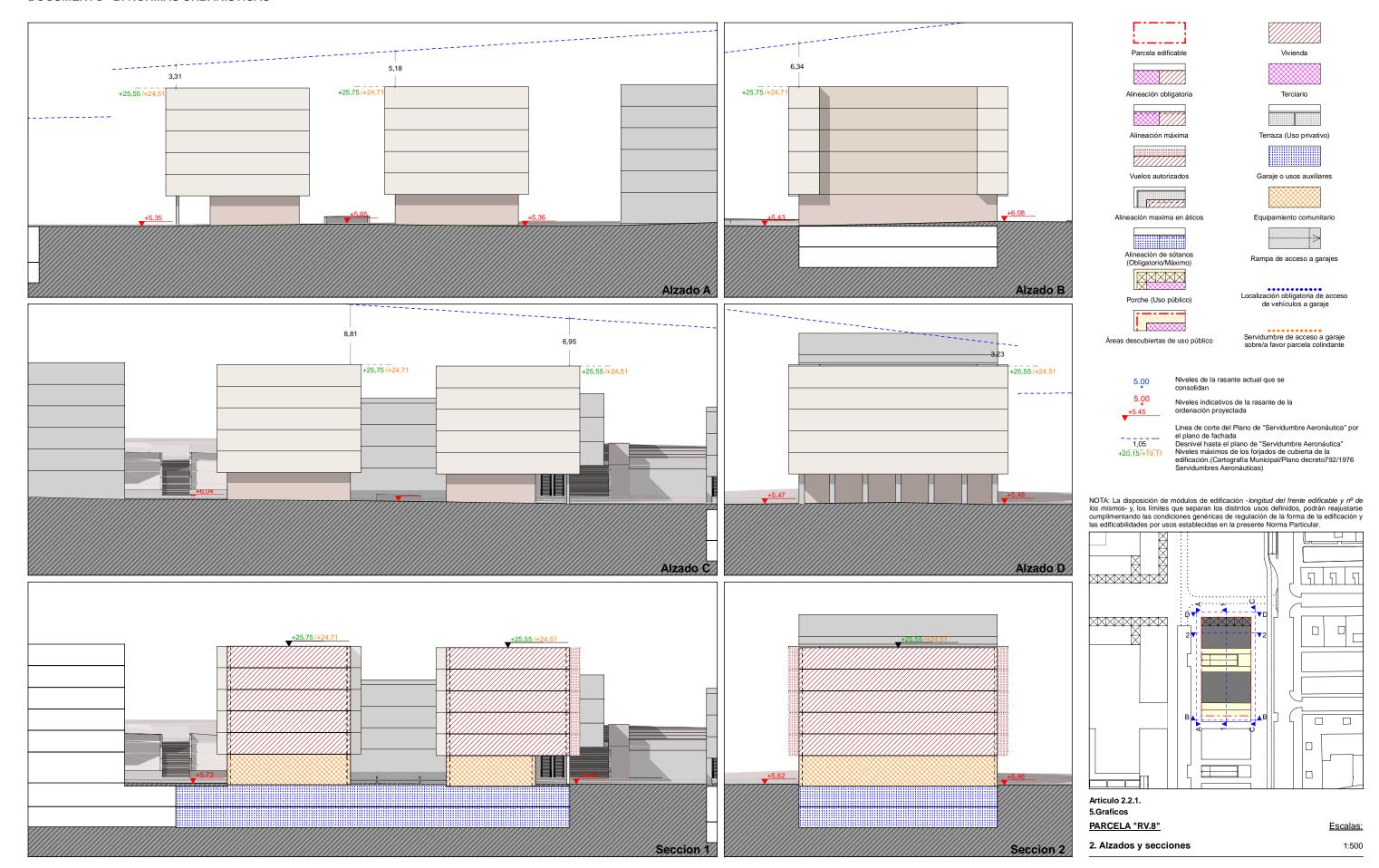




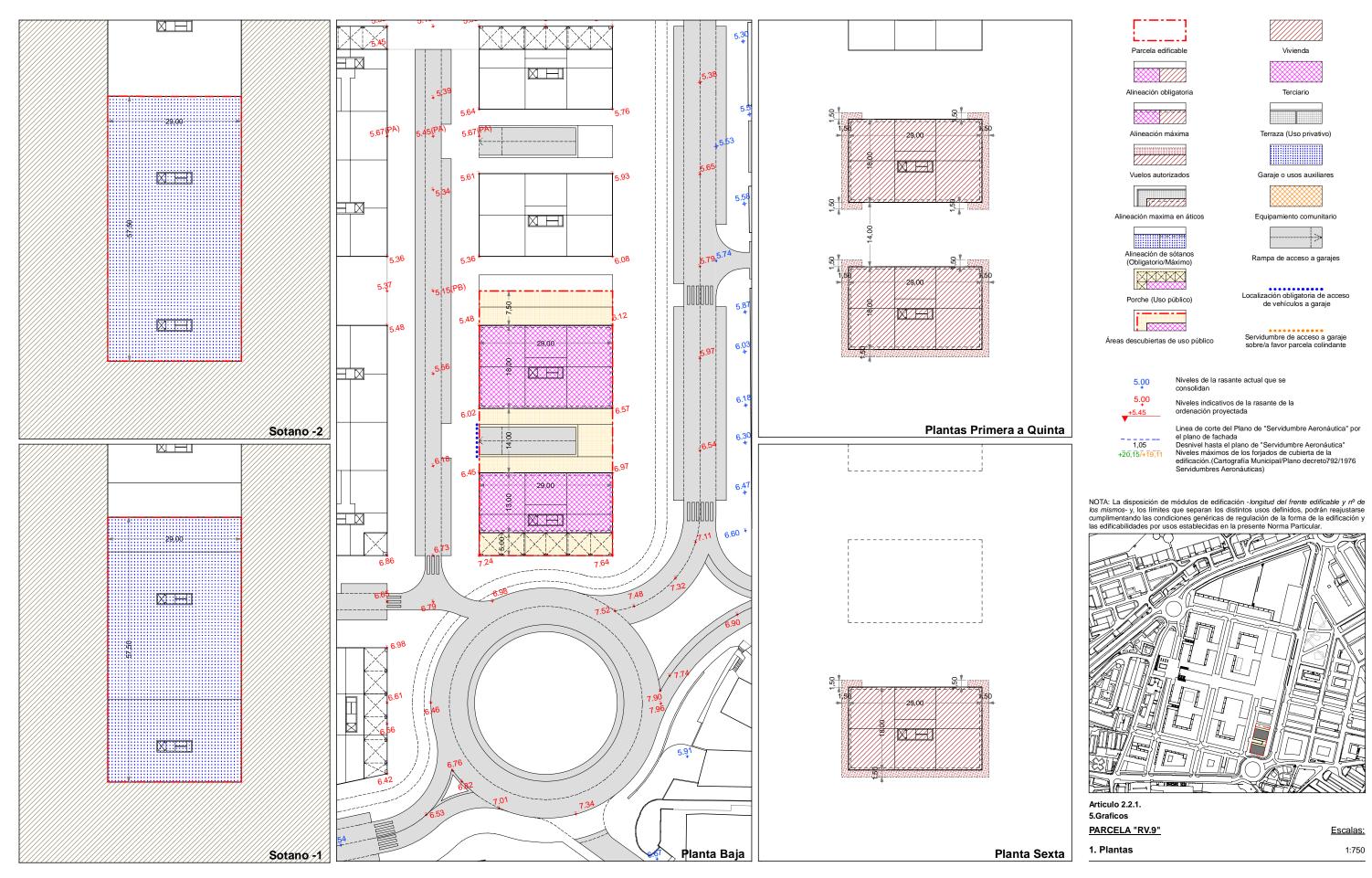




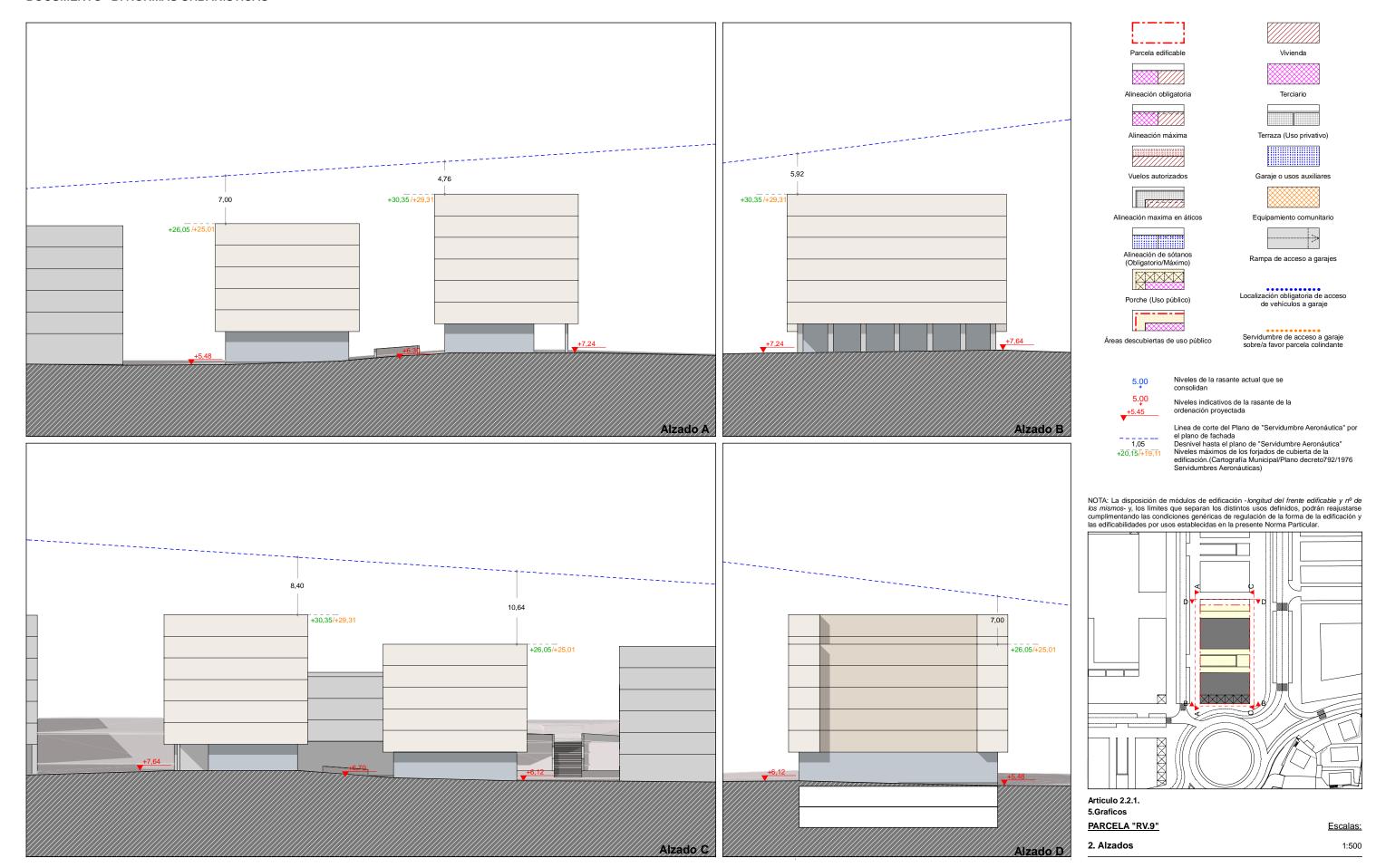




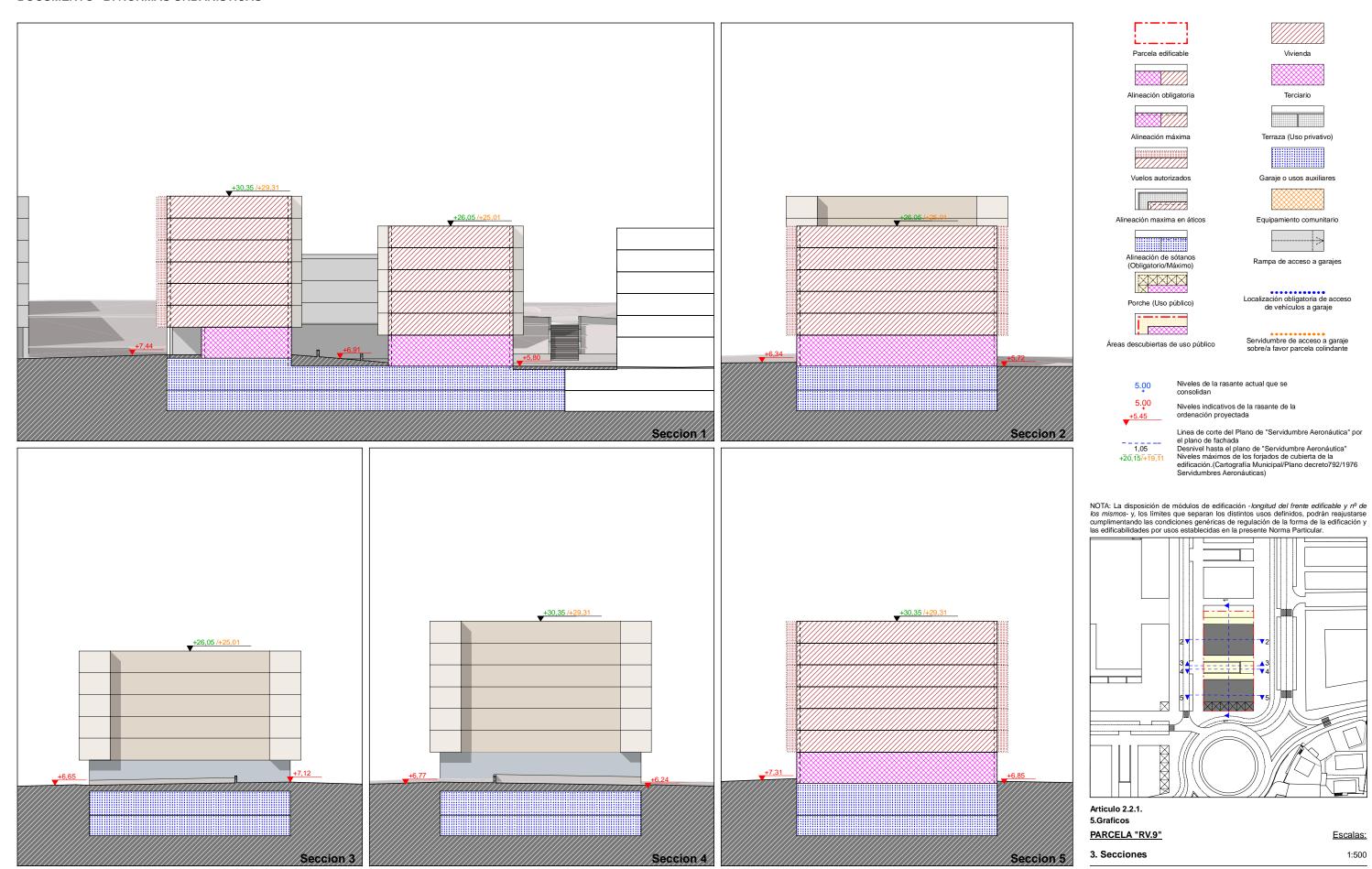






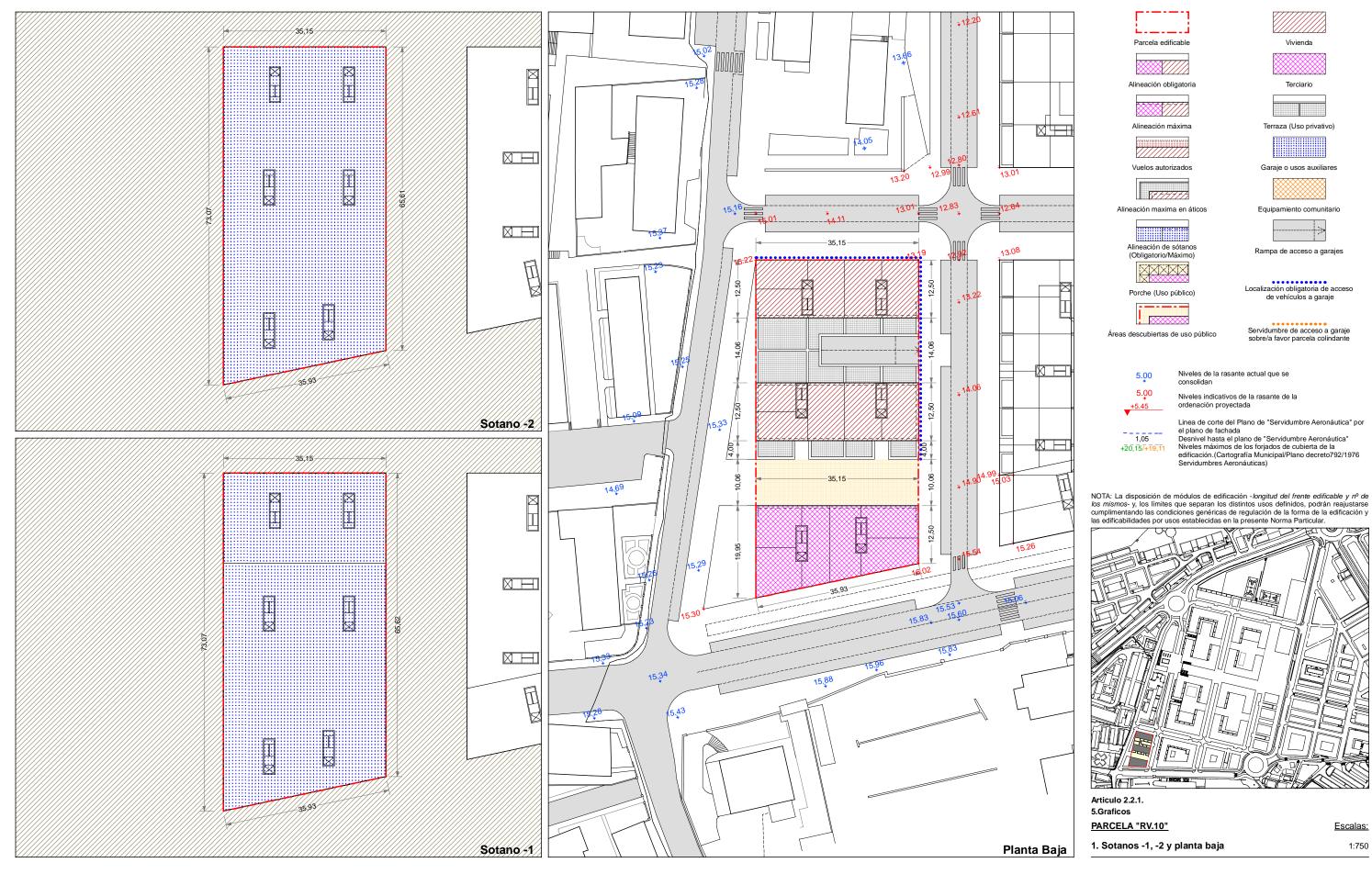




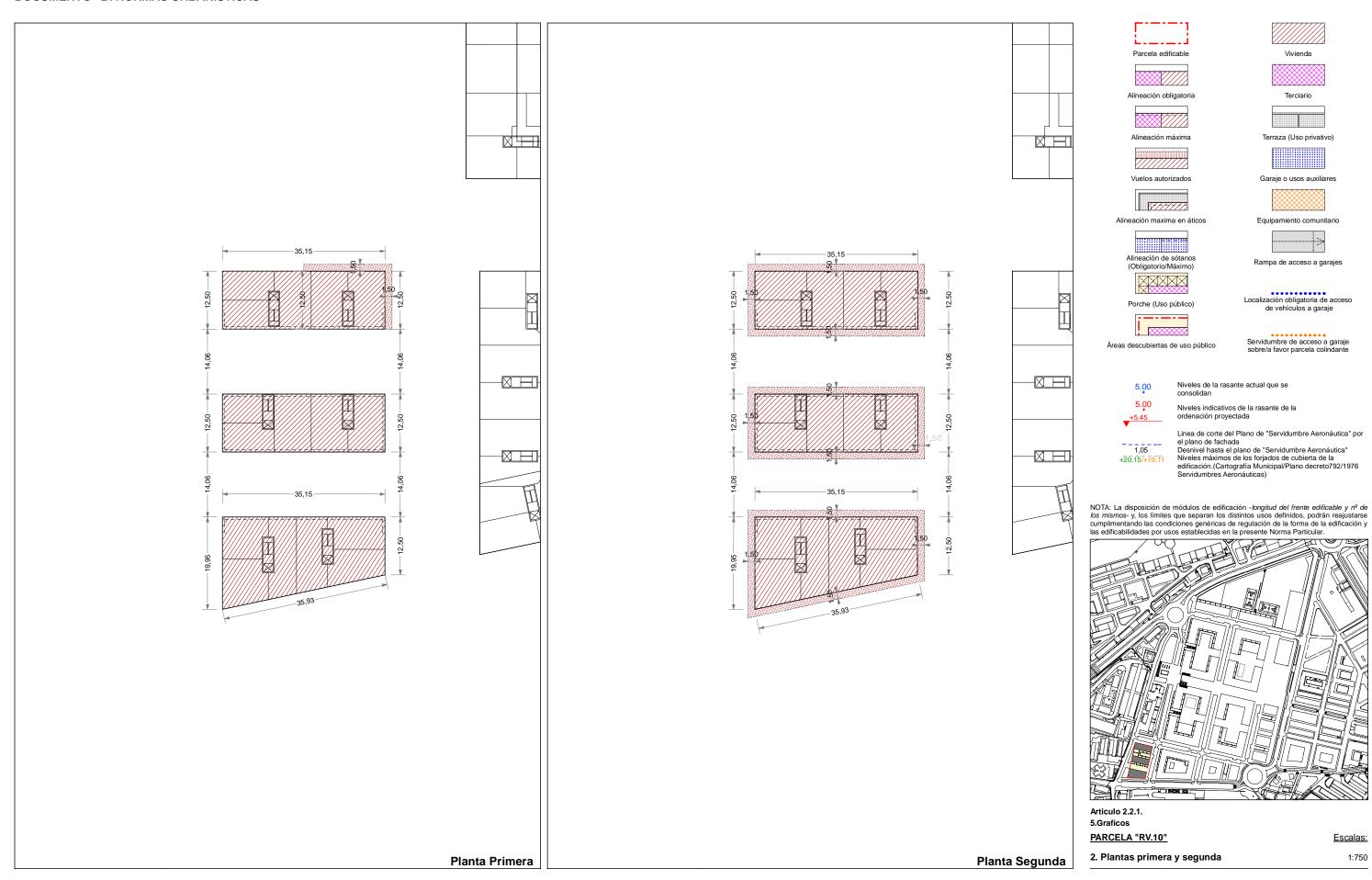


IRÚN





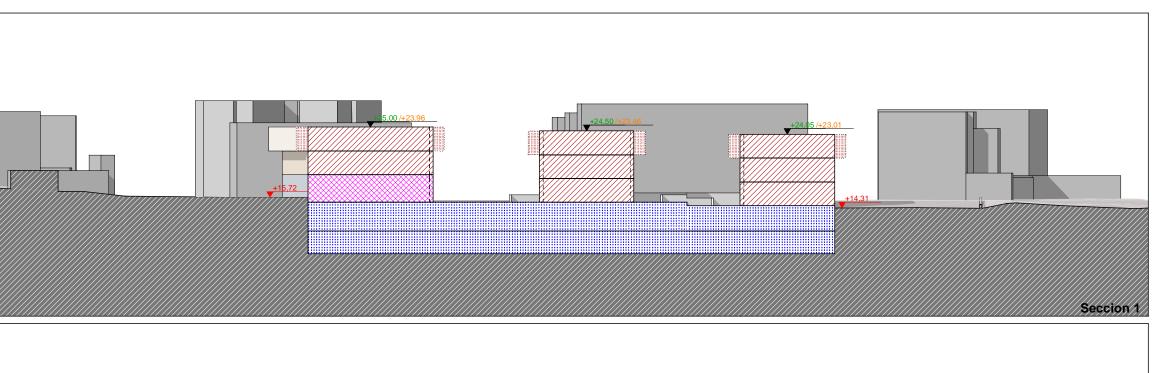


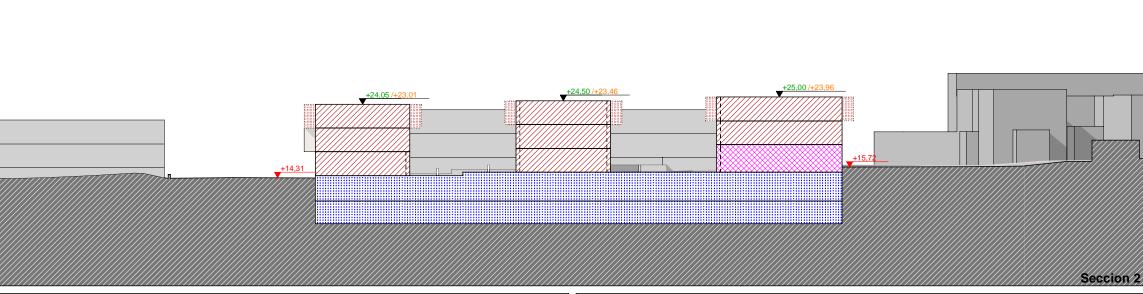


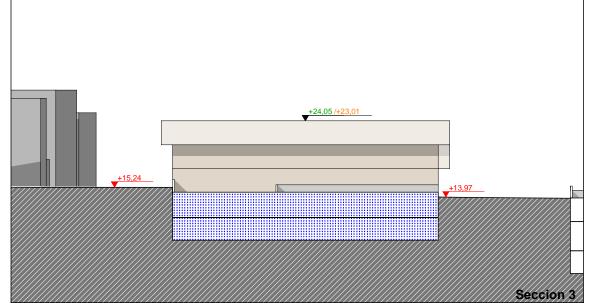


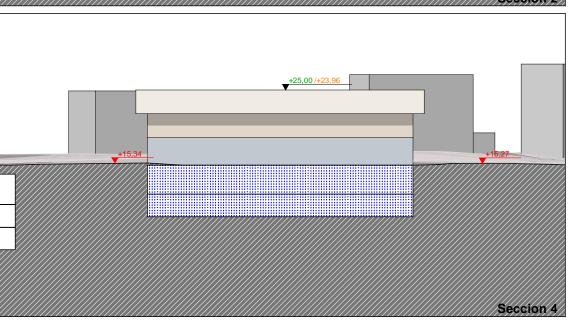


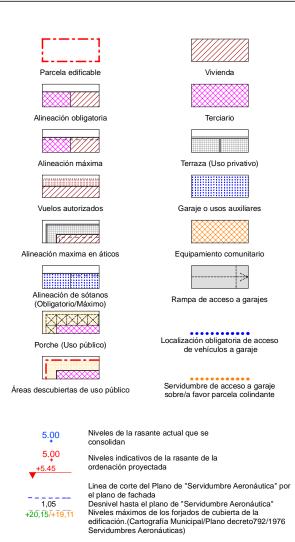




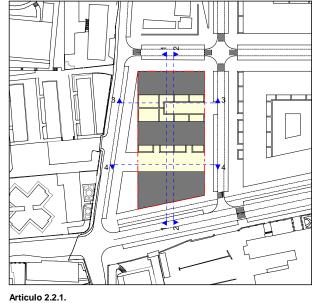








NOTA: La disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y  $n^o$  de los mismos- y, los límites que separan los distintos usos definidos, podrán reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación y las edificabilidades por usos establecidas en la presente Norma Particular.

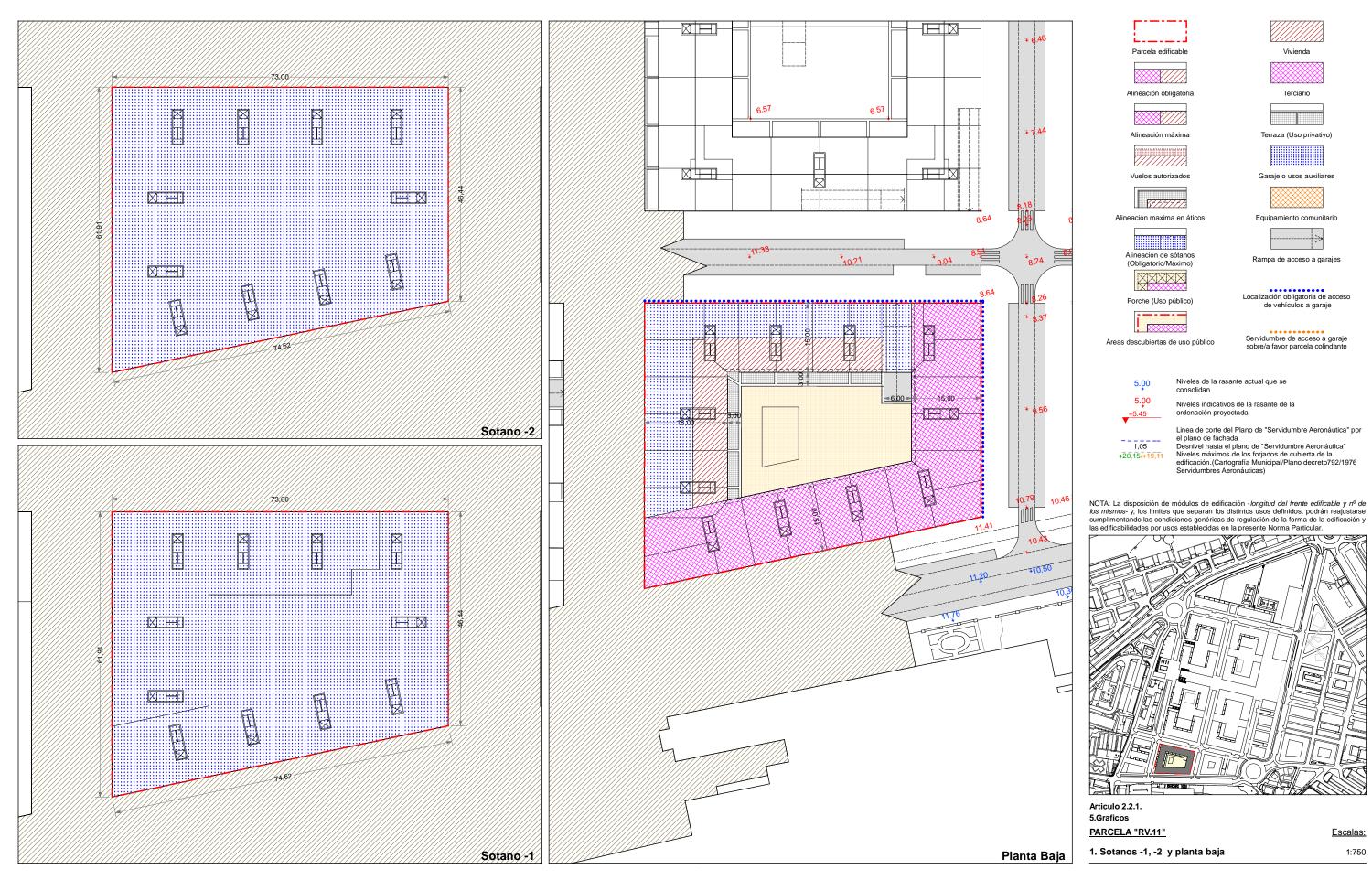


5.Graficos
PARCELA "RV.10"

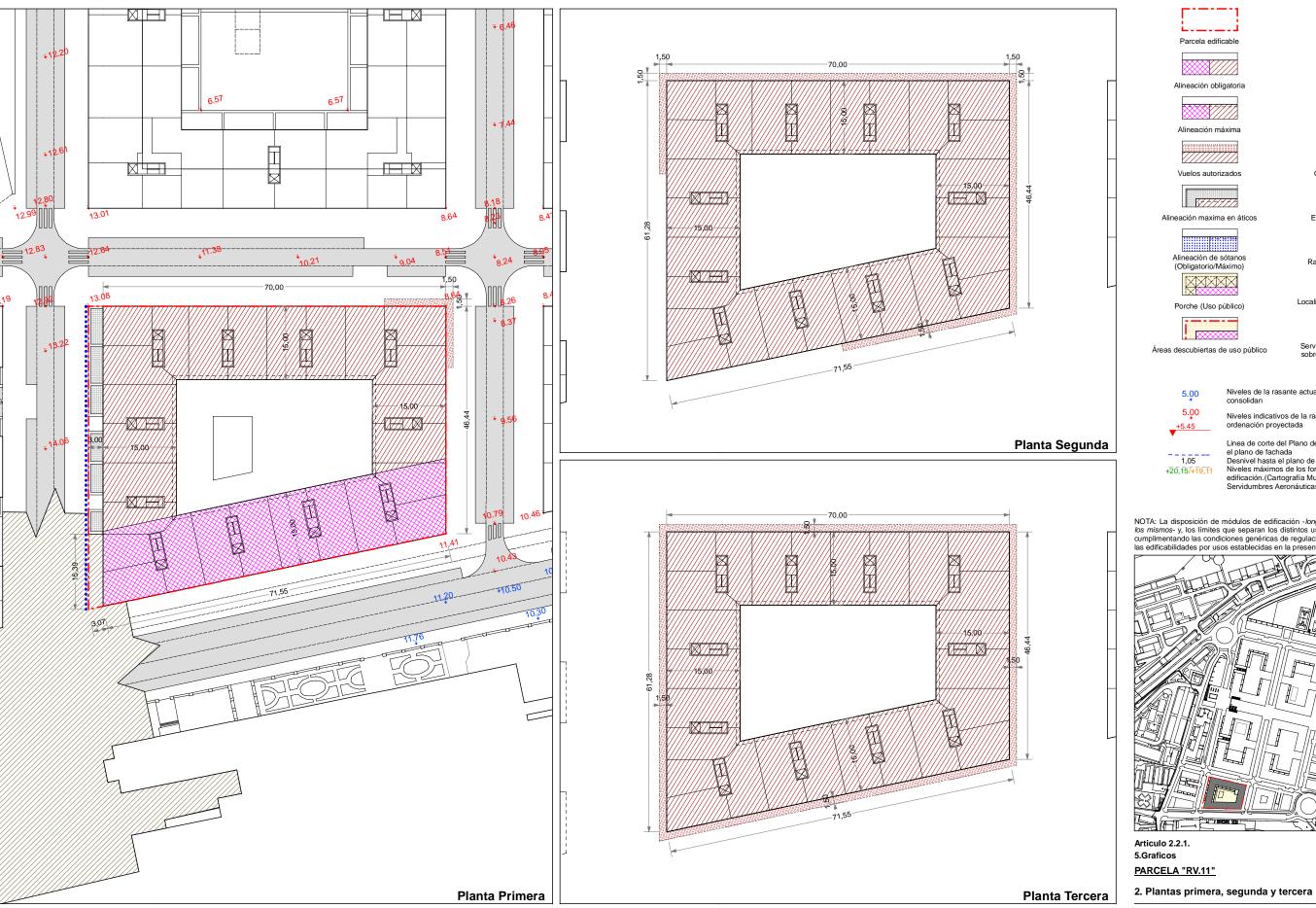
**4. Secciones** 1:500

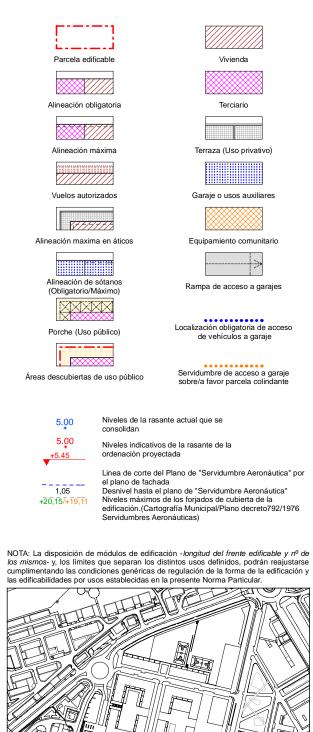
Escalas:





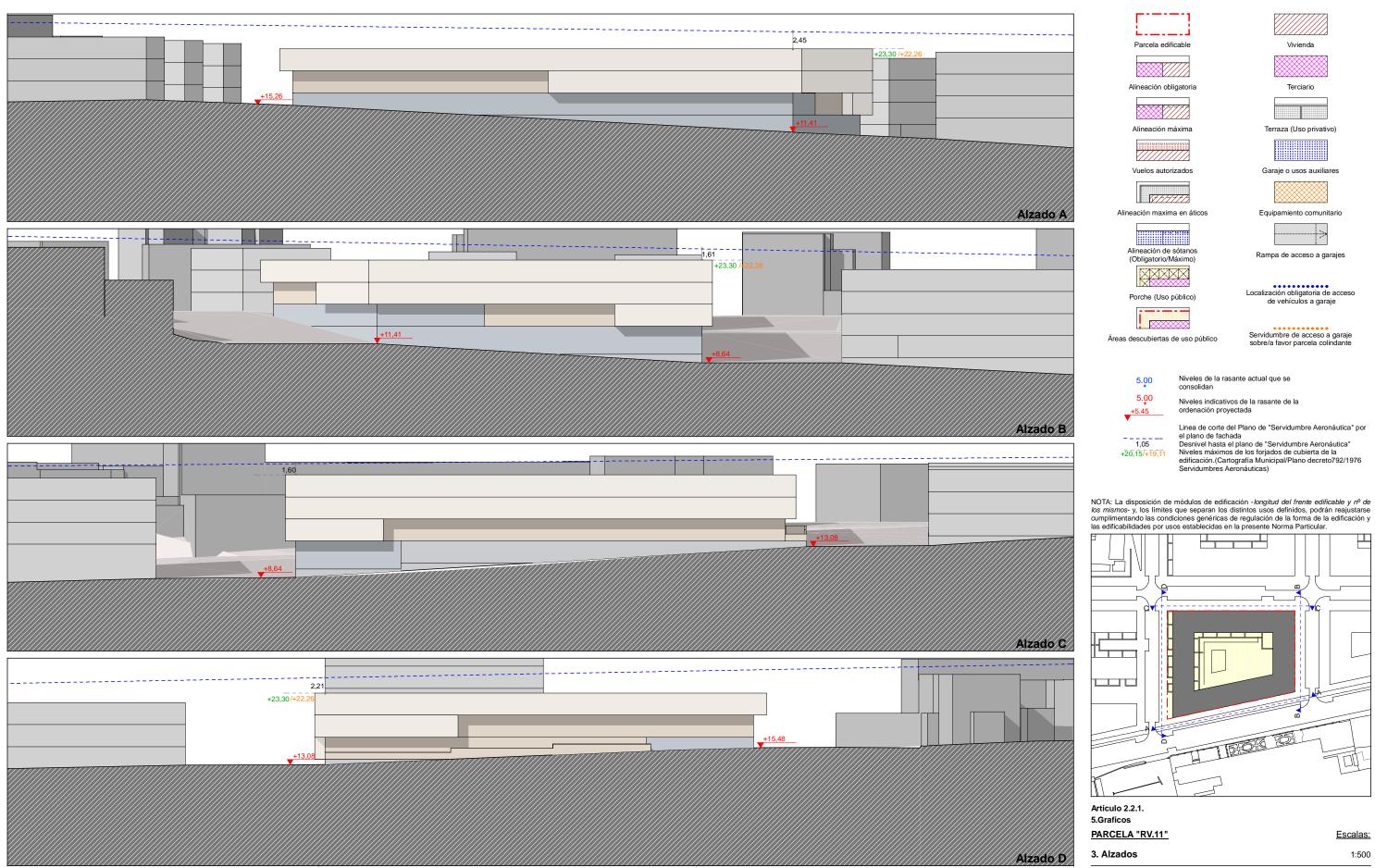




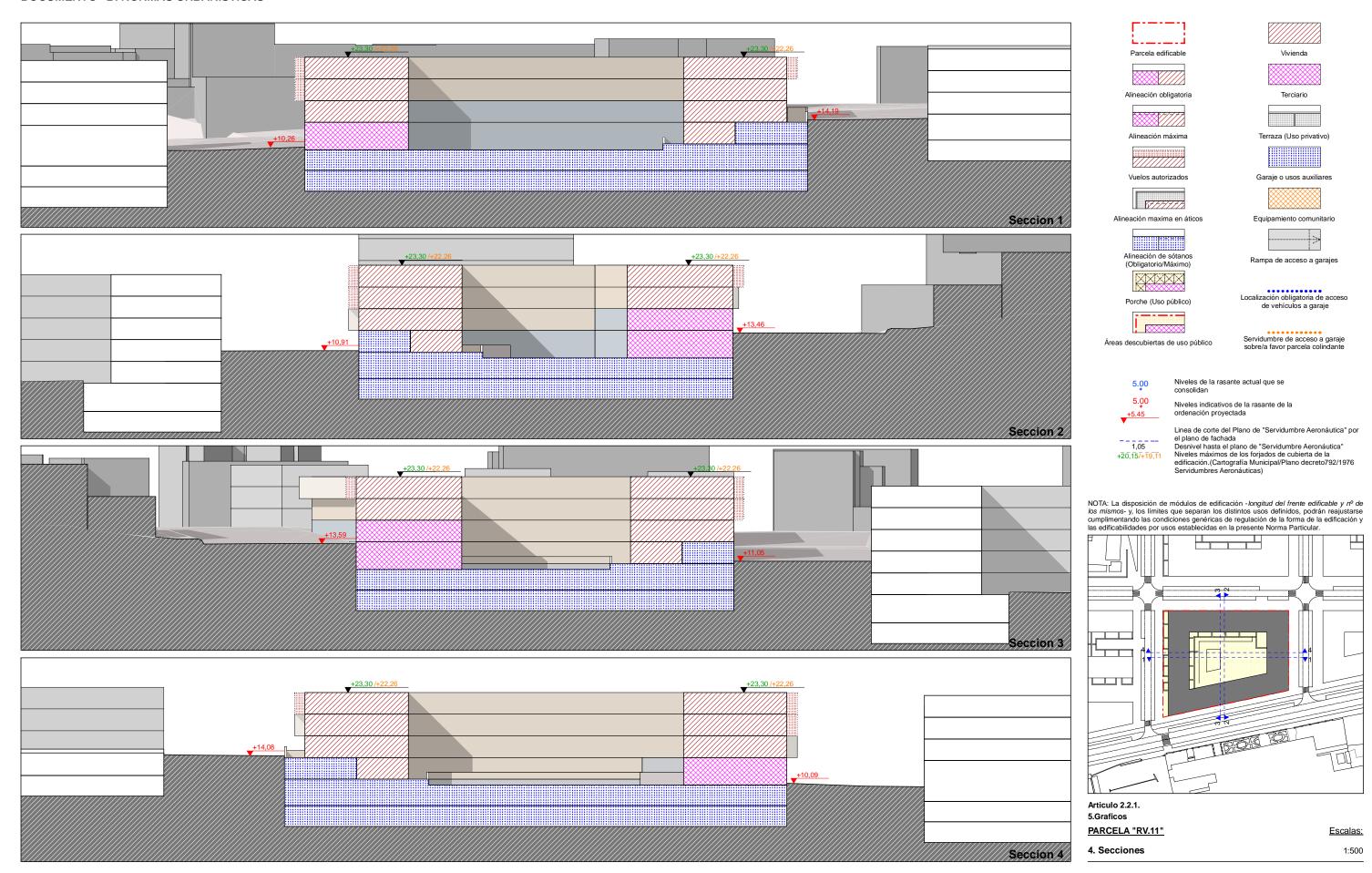


Escalas: 1:750





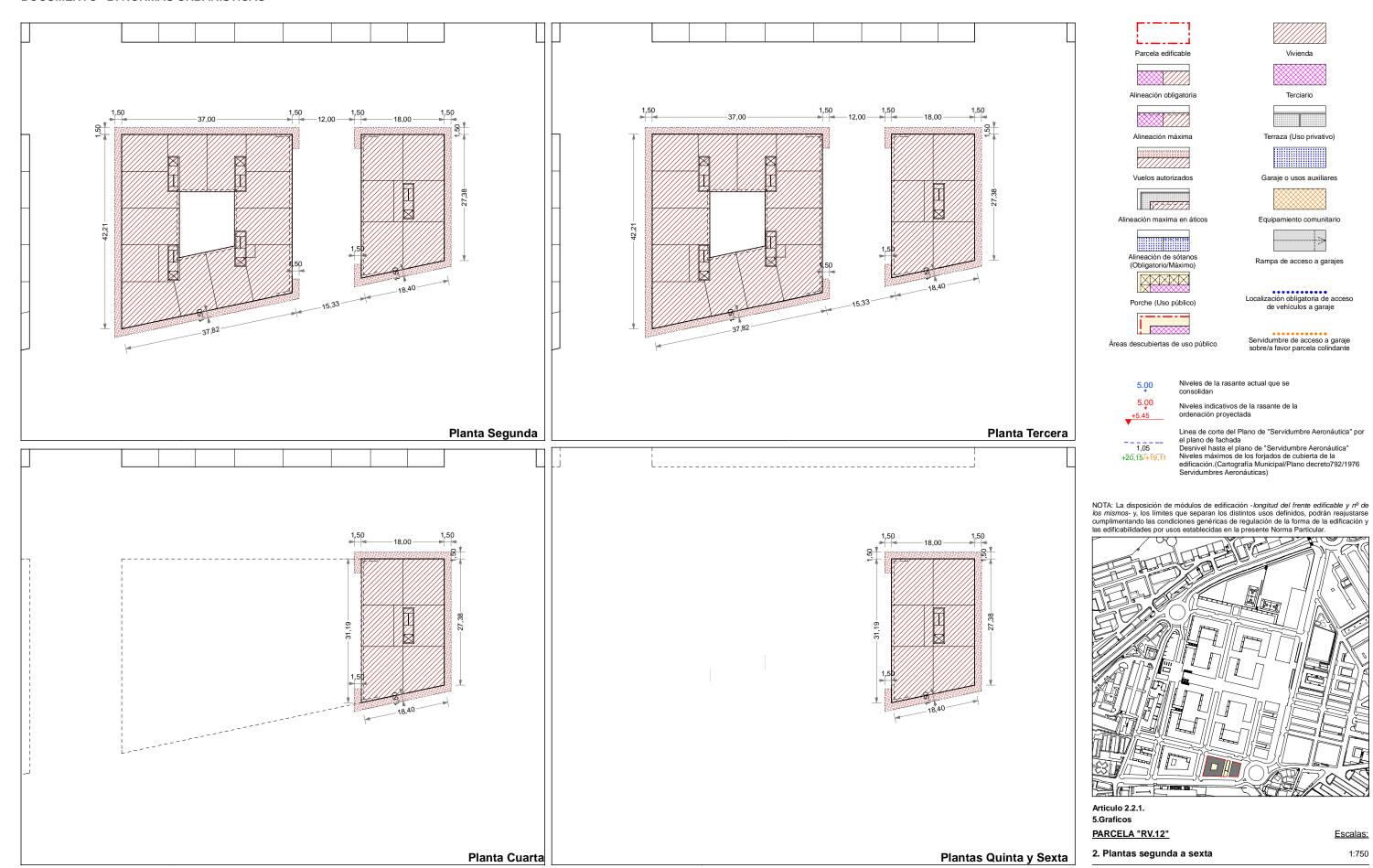




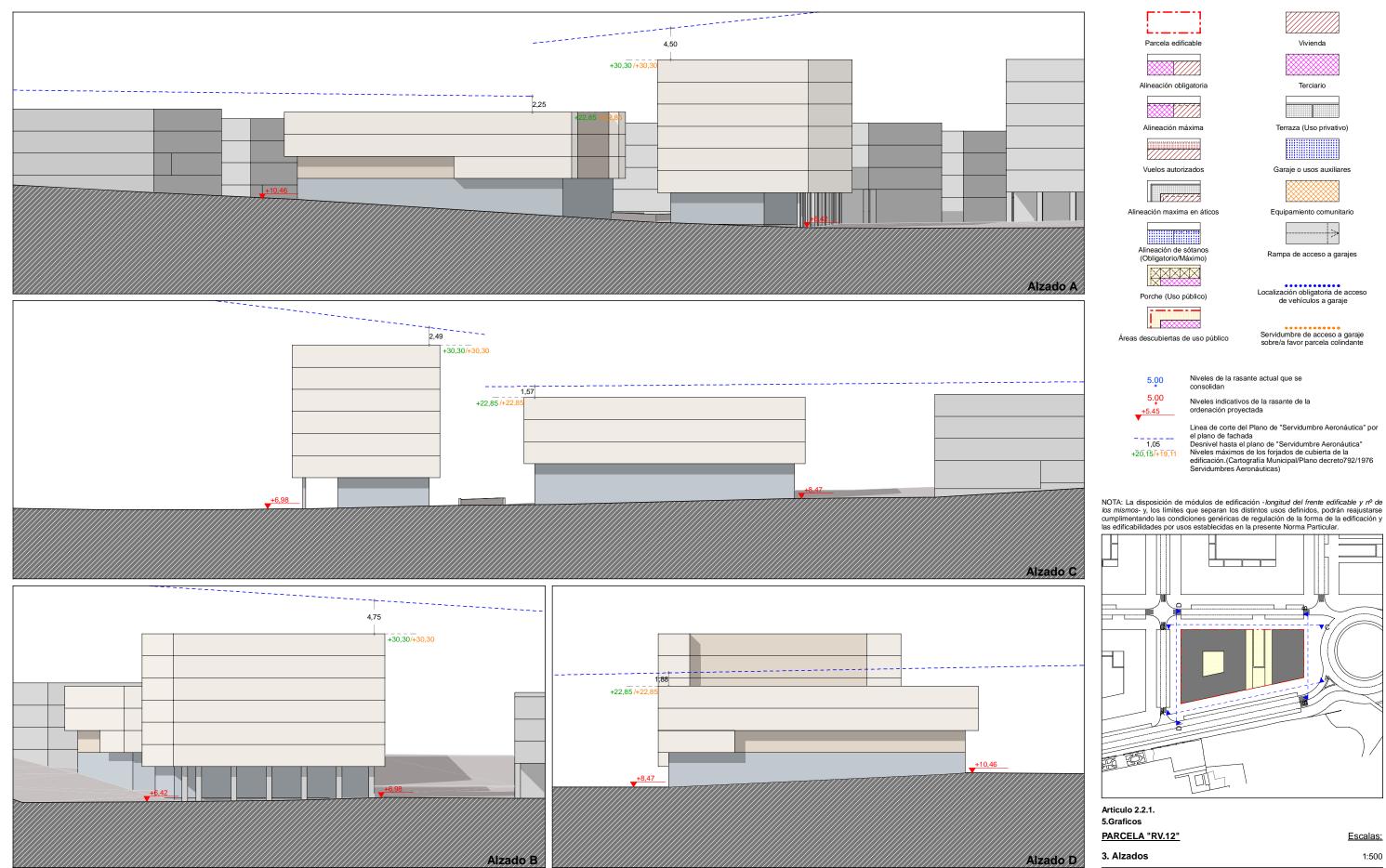


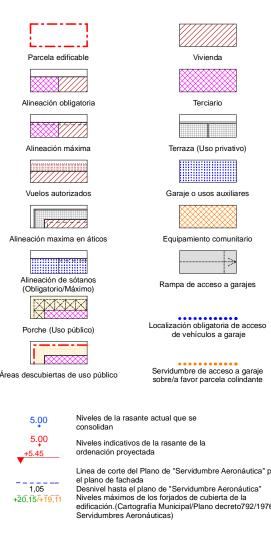


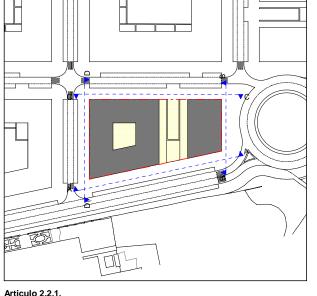






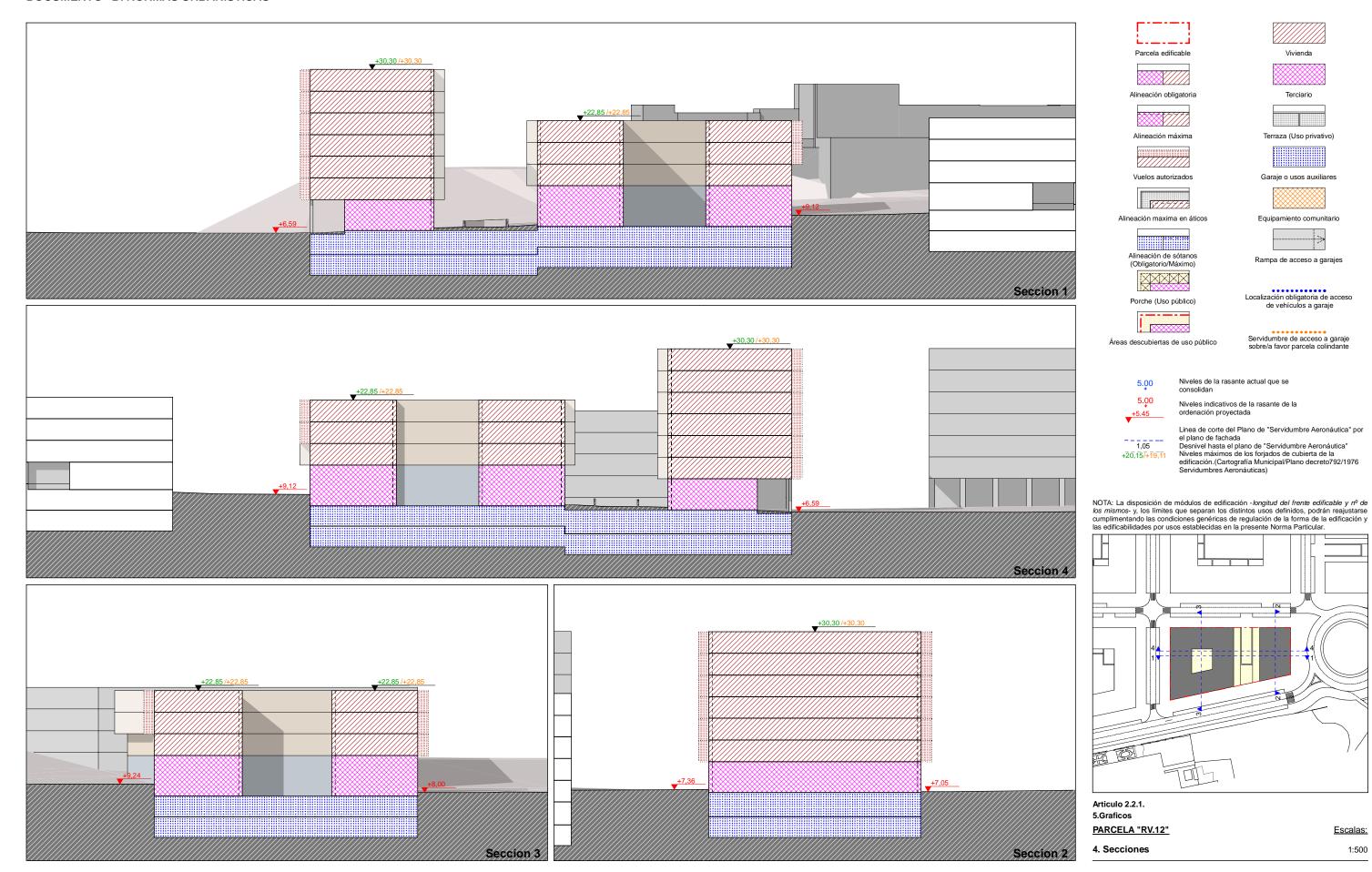






1:500





- 14 -

# Artículo 2.2.2. ZONAS "RU" ("RU.13 y "RU.14")

### 2. Superficie (1):

#### 3. Condiciones de edificación:

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

#### \* Edificabilidad física:

- ° "RU.13"
  - Sobre rasante: ...... 160 m²(t)
- ° "RU.14":
  - Sobre rasante: ...... 142 m<sup>2</sup>(t)

## 4. Condiciones de uso y dominio:

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

## Artículo 2.2.3. ZONA "TC.15"

1. <u>Calificación pormenorizada</u>: ...... Terciario Comercial

## 3. Condiciones de edificación:

#### \* Condiciones generales

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

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la "edificabilidad física" definida en la presente Ordenanza. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución adoptada de huecos interiores en las diversas plantas – "hall" central de acceso en varias alturas-.

# \* Edificabilidad física:

- ° "Bajo rasante":

Dato de carácter informativo.

- 15 -

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.

#### \* <u>"Alineaciones"</u>

Se ajustarán a lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

#### \* Altura de edificación:

La "altura de edificación" quedará limitada por la rasante definida <sup>(1)</sup> en el apartado "**5. Gráficos**" de la presente Ordenanza Particular, con independencia de las rasantes de apoyo de la edificación en la urbanización que efectivamente se materialicen.

#### \* Perfil de edificación:

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

#### \* Cubierta

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

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas establecidas.

\* Tratamiento superficial de urbanización (Zonas "LL.28", y, "VL")

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

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

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

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

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

### 4. Condiciones de uso y dominio:

\* Uso Terciario / Comercial:

- ° Tipología: ...... "Centro Comercial" (Categoría 5ª)
- Edificabilidad "sobre rasante": ...... 2.000 m²(t)
- ° Edificabilidad "bajo rasante":......3.300 m²(t)

<sup>(1)</sup> Referida, tanto a la nivelación de la Cartografía Municipal como a la del "Plano de Servidumbres Aeronáuticas Legales" del Aeropuerto de San Sebastián (Decreto 792/1976).

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

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

4 400 --- 2/4\

#### \* Equipamiento Comunitario:

□ alifi a a la ili al a al % a ala una una a anta?.

	Edificabilidad "sobre rasante":	. 1.100 m²(t)
*	Garaje: Dotación mínima:	Categoría 4ª
	° Uso terciario / comercial:	.4,0 plz./100 m²(t) (Se referirá a la edificabilidad "sobre" y "bajo rasante" autorizada)
	° Equipamiento:	. 2,0 plz./100 m²(t)
*	Zonas de carga y descarga:	Se dispondrán obligatoriamente en el "sótano l", 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 los espacios públicos "Ll.28" y "VL".

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

## 5. Gráficos:

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

## 6. Condiciones de ejecución

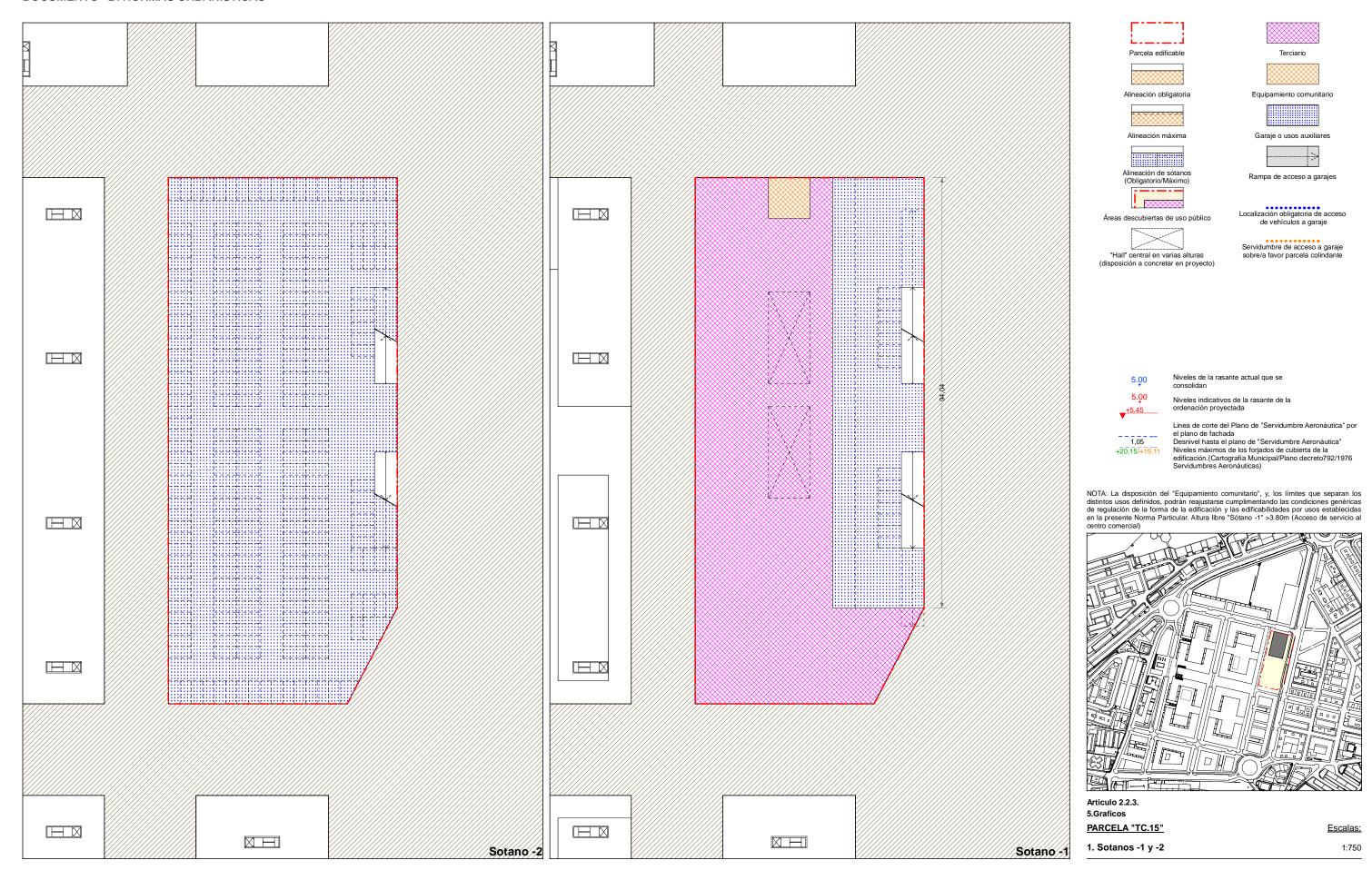
La urbanización superficial de las áreas descubiertas de la parcela – espacio libre "LL.28" y "VL"-calificadas como zonas de dominio y uso públicos, se definirá inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Ámbito "I", concretándose las disposiciones constructivas de detalle en el proyecto de edificación de la misma, en coordinación con aquel.

En todo caso se imputarán a la parcela "TC.15" el coste de las rampas de acceso a los aparcamientos, y, el de los elementos mecánicos de acceso al patio abierto para la comunicación con el primer sótano, y, el "porche" de antepuerta de la edificación, en el caso de que se plantee su realización.

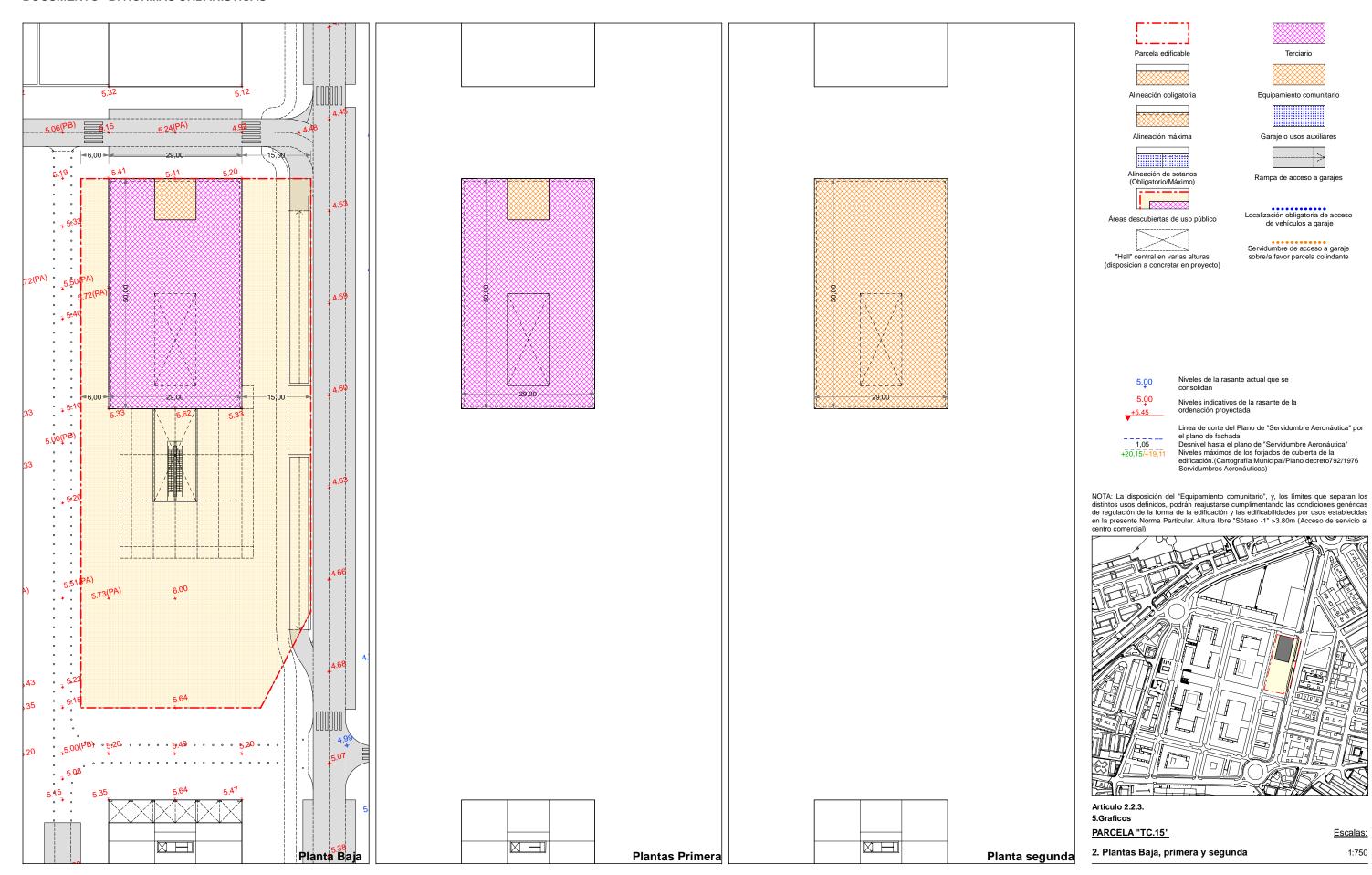
Asimismo, el coste de la urbanización resultante se imputará a la parcela "TC 15", deduciéndose del mismo la valoración de la urbanización de los espacios afectados, realizada en el "proyecto de urbanización" general, que se considerará parte de las cargas generales de urbanización.

IRÚN

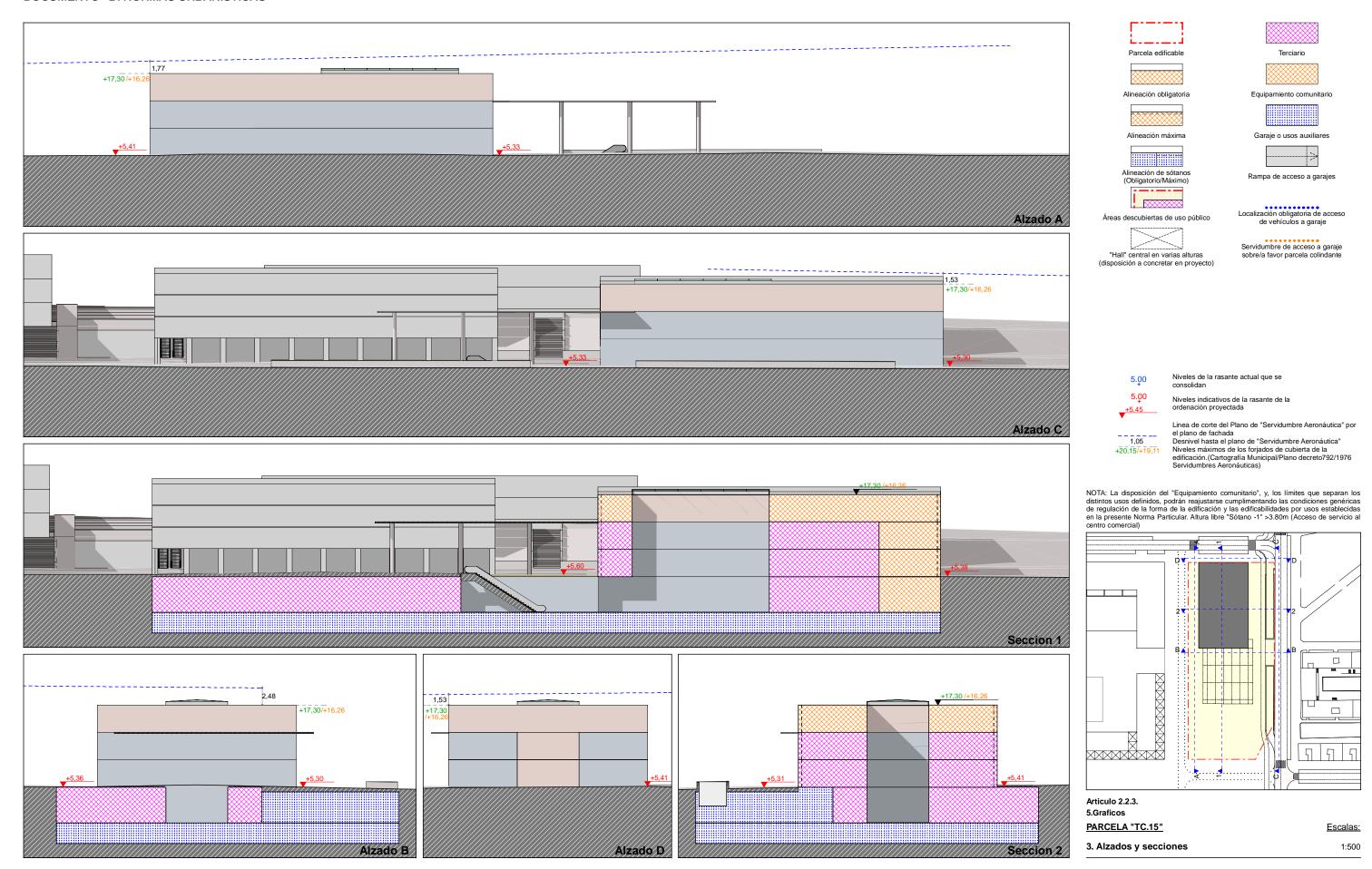












Artículo 2.2.4. ZONAS "E" ("ED.16", "ED.17", "ED.18", "EE.19", y "EC.20")

## 1. <u>Calificación pormenorizada</u>: **Equipamiento Comunitario**

#### 2. Superficie (1):

\* "ED.16": 6.065 m²

\* "ED.17": 900 m²

\* "ED.18": 900 m²

\* "EE.19": 11.836 m²

"EC.20": 1.931 m² (Zonificación superpuesta parcialmente con la de los espacios libres "LL.26", "LL.27" y viales públicos, ocupando el subsuelo de los mismos. Superficies superpuestas: "LL.26" ": 1.016 m²; "LL.27": 347 m²; "VL": 324 m²)

## 3. Condiciones de edificación:

- \* Condiciones generales
  - 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.

- Parcelas "ED.17" y "ED.18":......No edificables
- Parcelas "EE.19" y "EC.20":

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

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, en cada caso, exclusivamente, la "edificabilidad física" definida en la presente Ordenanza.

## \* Edificabilidad física:

- Parcela "EE.19":

  - "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.20":
  - "Sobre rasante" y 1ª planta

- 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.

### \* <u>"Alineaciones"</u>

° Se ajustarán a lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

Dato de carácter informativo.



Las plantas "bajo rasante" de las edificaciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la "parcela" de acuerdo con lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

#### Altura de edificación:

La "altura de edificación" quedará limitada por la rasante definida (1) en el apartado "5. Gráficos" de la presente Ordenanza Particular, con independencia de las rasantes de apoyo de la edificación en la urbanización que efectivamente se materialicen.

#### Perfil de edificación:

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

## Cubiertas:

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

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas establecidas.

Tratamiento superficial de urbanización de la parcela "EC.20" (Zonas "LL.26", "LL.27", y, "VL")

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 a modo de "porche" 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:

"ED.16":..... Equipamiento deportivo. "ED.17":..... Equipamiento deportivo. "ED.18":..... Equipamiento deportivo. "EE.19"..... Equipamiento escolar. "EC.20":..... Equipamiento sociocultural.

Referida, tanto a la nivelación de la Cartografía Municipal como a la del "Plano de Servidumbres Aeronáuticas Legales" del Aeropuerto de San Sebastián (Decreto 792/1976).

- Garaje (Dotación mínima):
- Condiciones de dominio:

(Parcelas "ED.16", "ED.17", "ED.18",

Servidumbres (Parcela "EC.20)

En el caso de transferencia a un titular diferente del Ayuntamiento de Irun, la "parcela" quedará sometida a las servidumbres necesarias para garantizar el pleno dominio y uso públicos de la superficie, en la zona de calificación superpuesta con los espacios públicos "LL.26", "LL.27", y "VL".

El acceso a los garajes previstos en la parcela "EC.20" se realizará a través de los sótanos de las parcelas "RV.4" y/o "RV.6", 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.4" y/o "RV.6", previa inscripción registral en las escrituras en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas. Las escrituras de la parcela "EC.20" definirán, la "división horizontal" de la edificación, identificando el "dominio público" sobre la superficie de la parcela al nivel de urbanización.

#### 5. Gráficos:

*	"EE.19":
	1. Plantas
	2. Alzados y secciones
*	"EC.20":
	1. Plantas
	2. Alzados y secciones

# 6. Condiciones de ejecución

La urbanización superficial de las áreas descubiertas de la parcela "EC.20" -zonas "LL.26", "LL.27" y "VL"- calificadas como zonas de dominio y uso públicos, se definirá inicialmente en el "proyecto de urbanización" general del Ámbito "l", concretándose las disposiciones constructivas de detalle en el proyecto de edificación de la misma, en coordinación con aquel.

En todo caso se imputará a la parcela "EC.20" el coste de los elementos mecánicos de acceso al patio abierto para la comunicación con el primer sótano, en el caso de que se plantee su realización.

Asimismo el coste de la urbanización resultante se imputará a la parcela "EC 20". 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.

Donostia / San Sebastián, abril de 2.008

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por "Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L."



