

ÍNDICE:

Pág.:

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA"	2
Artículo 0.1. Ámbito de intervención	2
Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia	2
Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto.....	2
Artículo 0.4. Documentos constitutivos del "Plan Especial"	2
TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	3
CAPÍTULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA	3
Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada"	3
TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO APLICABLES A LAS "PARCELAS EDIFICABLES"	5
CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL.....	5
Artículo 2.1.1. Condiciones de parcelación.....	5
Artículo 2.1.2. Edificación "bajo rasante" en espacios públicos.....	5
Artículo 2.1.3. Condiciones aplicables a los porches y áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a "servidumbre de uso público"	5
Artículo 2.1.4. Características de la estructura de soporte en los espacios edificados en subsuelo que se someten a servidumbre de uso público.....	5
Artículo 2.1.5. "Servidumbres Aeronáuticas Legales" del Aeropuerto de San Sebastián	5
Artículo 2.1.6. Criterios para la formulación de "estudios de detalle"	6
CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES	7
Artículo 2.2.1. ZONAS "RV" ("RV/1 hasta "RV.12")	7
Artículo 2.2.2. ZONAS "RU" ("RU.13 y "RU.14").....	12
Artículo 2.2.3. ZONA "TC.15"	12
Artículo 2.2.4. ZONAS "E" ("ED.16", "ED.17", "EE.18", y "EC.19").....	15

**Documento
"B. NORMAS URBANÍSTICAS"**

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

Artículo 0.1. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención del presente proyecto es el **Área "San Miguel / Anaka"**, definida como un ámbito para la redacción de un "plan especial de ordenación urbana" ⁽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" y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del "Plan Especial" no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto

3. El vigente "**Plan General de Ordenación Urbana de Irun**", que fué 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.
4. Tras la aprobación de la vigente Ley "**2/2.006, del Suelo Urbanismo del País Vasco**", el rango normativo de las determinaciones del "Plan General" 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**
 - o **"E.1". Planos de Información**
 - o **"E.2". Planos de Ordenación Pormenorizada**

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 "**E.II. Planos de Ordenación Pormenorizada**" 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.

⁽¹⁾ 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 determina para el desarrollo del Área "San Miguel/ Anaka".

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

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

3. Definición general

El Área "San Miguel / Anaka" queda sometida al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de las determinaciones correspondientes, de aplicación genérica, 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.

4. Tipificación de las "zonas de uso pormenorizado"

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

- * E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
 - o **EC.- Equipamiento Sociocultural**
 - o **ED.- Deportivo Público**
 - o **EE.- Escolar Público**

- * L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 - o **LJ.- Jardines Urbanos**
 - o **LL.- Espacios Libres Peatonales**

- * R.- RESIDENCIALES
 - o **RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela (Grado 8º)**
 - o **RV.- Residencial Alineación a Vial (Grado 3º)**

- * T.- TERCIARIOS
 - o **TC.- Terciario Comercial**

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

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

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

5. 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 medio de 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:
 - **Capítulo "1.1. Usos Urbanísticos"** (*Título Primero. Calificación del Suelo*)
 - **Capítulo "1.3. Calificación Pormenorizada"** (*Título Primero. Calificación del Suelo*)
 - **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 3º):**
 - 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 8º):**
 - 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.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO APLICABLES A LAS "PARCELAS EDIFICABLES"

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL

Artículo 2.1.1. Condiciones de parcelación.

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. El "proyecto de reparcelación", sin embargo, podrá subdividir las a los efectos de la asignación de derechos edificatorios.

Artículo 2.1.2. Edificación "bajo rasante" en espacios públicos.

1. Se autoriza la edificación "bajo rasante" de los "espacios" y "viales" públicos señalados en el plano "II.2 Zonificación Pormenorizada", como ampliación de la edificación de las parcelas "TC.15" y "EC. 19" contiguas.
2. Las condiciones de "edificación", "uso" y "dominio" aplicables a dichas edificaciones "bajo rasante" serán, en cada caso, las que se señalan en la "Ordenanza Particular" correspondiente a las citadas parcelas "TC.15" y "EC. 19" -Capítulo "2.2" del presente Documento-.

Artículo 2.1.3. Condiciones aplicables a los porches y áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a "servidumbre de uso público"

1. En los porches y áreas de las "parcelas edificables" de titularidad privada sometidos a "servidumbre de uso público" se aplicarán las condiciones de uso establecidas en el apartado "2" del artículo "3.2.5" de las "Normas Generales" del Plan General.
2. En ellos, será a cargo del Ayuntamiento el coste del alumbrado público, la limpieza y el mantenimiento de los acabados superficiales -pavimentos y revestimientos de pilares y techos- con excepción de los correspondientes a las fachadas de los locales de titularidad privada.
3. A su vez, los propietarios correspondientes se responsabilizarán de la conservación de los elementos estructurales, los aislamientos, las impermeabilizaciones, y, las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 2.1.4. Características de la estructura de soporte en los espacios edificados en subsuelo que se someten a servidumbre de uso público

1. Los forjados de soporte de los espacios edificados en subsuelo que se someten a servidumbre de uso público se construirán en todo caso con losa de hormigón maciza, e, hidrofugada, y, juntas estancas.
2. 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 2.1.5. "Servidumbres Aeronáuticas Legales" del Aeropuerto de San Sebastián

1. Ninguna construcción -incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.)- o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.), ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a 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 $-(-1,04 \text{ m.})-$ 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.
4. La declaración registral de "obra nueva" de las edificaciones que se desarrolen en el Área "San Miguel / Anaka" hará constar la afección a las mismas por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, en los términos siguientes:

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

Artículo 2.1.6. Criterios para la formulación de "estudios de detalle"

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

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

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

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

2. Superficie ⁽¹⁾:

* "RV.1":	1.470,00 m ²
* "RV.2":	1.575,00 m ²
* "RV.3":	1.248,84 m ²
* "RV.4":	6.145,00 m ²
* "RV.5":	5.800,00 m ²
* "RV.6":	6.145,00 m ²
* "RV.7":	5.800,00 m ²
* "RV.8":	1.667,50 m ²
* "RV.9":	1.667,50 m ²
* "RV.10":	2.437,54 m ²
* "RV.11":	3.954,99 m ²
* "RV.12":	2.435,36 m ²

3. Condiciones de edificación:

* Condiciones generales

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

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, en cada caso, exclusivamente, la "edificabilidad urbanística" definida, asimismo, 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, bajocubiertas; y, de "alineaciones" y "porches", en las plantas bajas.

* Edificabilidad física:

o "Sobre rasante":

- "RV.1":	2.890 m ² (t)
- "RV.2":	3.315 m ² (t)
- "RV.3":	2.120 m ² (t)
- "RV.4":	14.730 m ² (t)
- "RV.5":	15.595 m ² (t)
- "RV.6":	17.075 m ² (t)
- "RV.7":	18.095 m ² (t)
- "RV.8":	6.000 m ² (t)
- "RV.9":	6.840 m ² (t)
- "RV.10":	4.275 m ² (t)
- "RV.11":	9.320 m ² (t)
- "RV.12":	8.580 m ² (t)

o "Bajo rasante":

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

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

* "Alineaciones"

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

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

- En los tramos de fachada a los que se asigna la condición de "alineación máxima", la superficie de fachada 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 "Ordenanza Particular" correspondiente.

* Altura de edificación:

La "altura de edificación" en cada parcela quedará limitada por la rasante definida para cada una de ellas ⁽¹⁾ en el apartado "**5. Gráficos**" de la Ordenanza Particular correspondiente, 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 "Ordenanza Particular" correspondiente.

* Cubiertas

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

* Vuelos:

- Disposición general: **Según apartado "5. Gráficos"**
- Fondo máximo: **1,50 m. (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.**

⁽¹⁾ 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. (3º Grado)" se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física establecidas para cada una de ellas en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular" en el marco de regulación establecido para dicha implantación por las "Normas Urbanísticas" del Plan General.

* Régimen de promoción:

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

* Edificabilidad urbanística:

- "RV.1":
 - V.P.O.: **2.890 m²(t)**
- "RV.2":
 - V.P.O.: **3.315 m²(t)**
- "RV.3":
 - V.P.O.: **1.700 m²(t)**
 - Comercial:..... **420 m²(t)**
- "RV.4":
 - V.P.O.: **13.430 m²(t)**
 - Comercial:..... **1.300 m²(t)**
- "RV.5":
 - V.P.O.: **13.515 m²(t)**
 - Comercial:..... **2.080 m²(t)**
- "RV.6":
 - V.P.O.: **15.725 m²(t)**
 - Comercial:..... **1.350 m²(t)**
- "RV.7":
 - V.P.O.: **16.065 m²(t)**
 - Comercial:..... **535 m²(t)**
- "RV.8":
 - V.P.O.: **5.100 m²(t)**

- "RV.9":
 - V.L.:..... 5.940 m²(t)
 - Comercial:..... 900 m²(t)
 - "RV.10":
 - V.L.:..... 3.705 m²(t)
 - Comercial:..... 570 m²(t)
 - "RV.11":
 - V.L.:..... 7.030 m²(t)
 - Comercial:..... 2.290 m²(t)
 - "RV.12":
 - V.L.:..... 6.935 m²(t)
 - Comercial:..... 1.645 m²(t)

- * Número de viviendas máximo:
 - "RV.1":..... 34
 - "RV.2":..... 39
 - "RV.3":..... 20
 - "RV.4":..... 158
 - "RV.5":..... 159
 - "RV.6":..... 185
 - "RV.7":..... 189
 - "RV.8":..... 60
 - "RV.9":..... 66
 - "RV.10":..... 39
 - "RV.11":..... 74
 - "RV.12":..... 73

- * Locales comerciales:
 Dentro de las limitaciones de edificabilidad establecidas para cada parcela en los apartados precedentes, los "locales comerciales" podrán ocupar la totalidad de los espacios así calificados en la documentación gráfica del apartado "5. Gráficos" de la presente Ordenanza Particular, con excepción de las superficies destinadas a "porches" y a portales.

- * Equipamiento comunitario (Plantas bajas)
 - "RV.7":..... 1.495 m²(t)
 - "RV.8":..... 900 m²(t)

- * Plazas de garaje (Dotación mínima)
 - Edificabilidad destinada a usos de vivienda:
 - . V.P.O..... 1,2 plz./viv
 - . V.P.L..... 2,0 plz./viv
 Esta exigencia se reduce a **1,5 plz./viv.** en el caso de las parcelas "RV.9" y "RV.12".
 - Edificabilidad destinada a otros usos autorizados:..... 1,5 plz./100 m²(t)

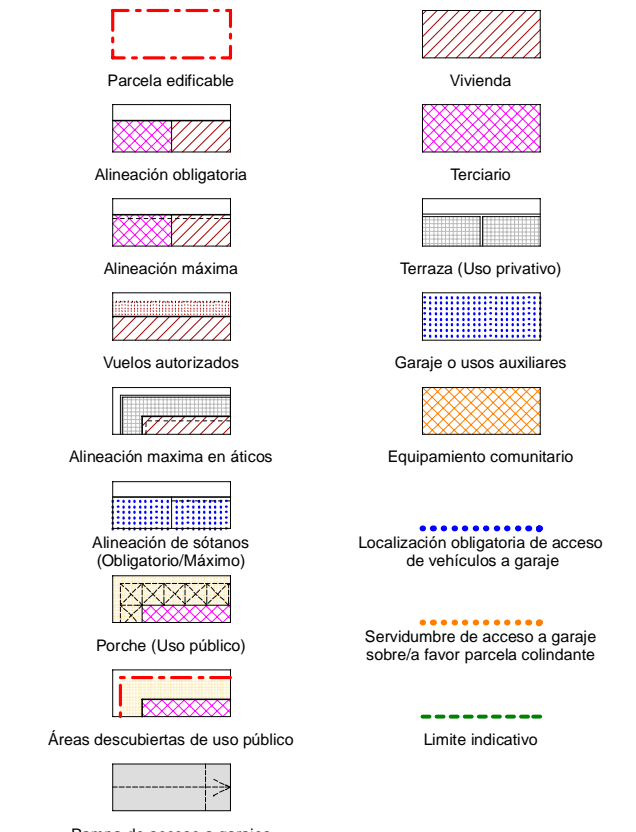
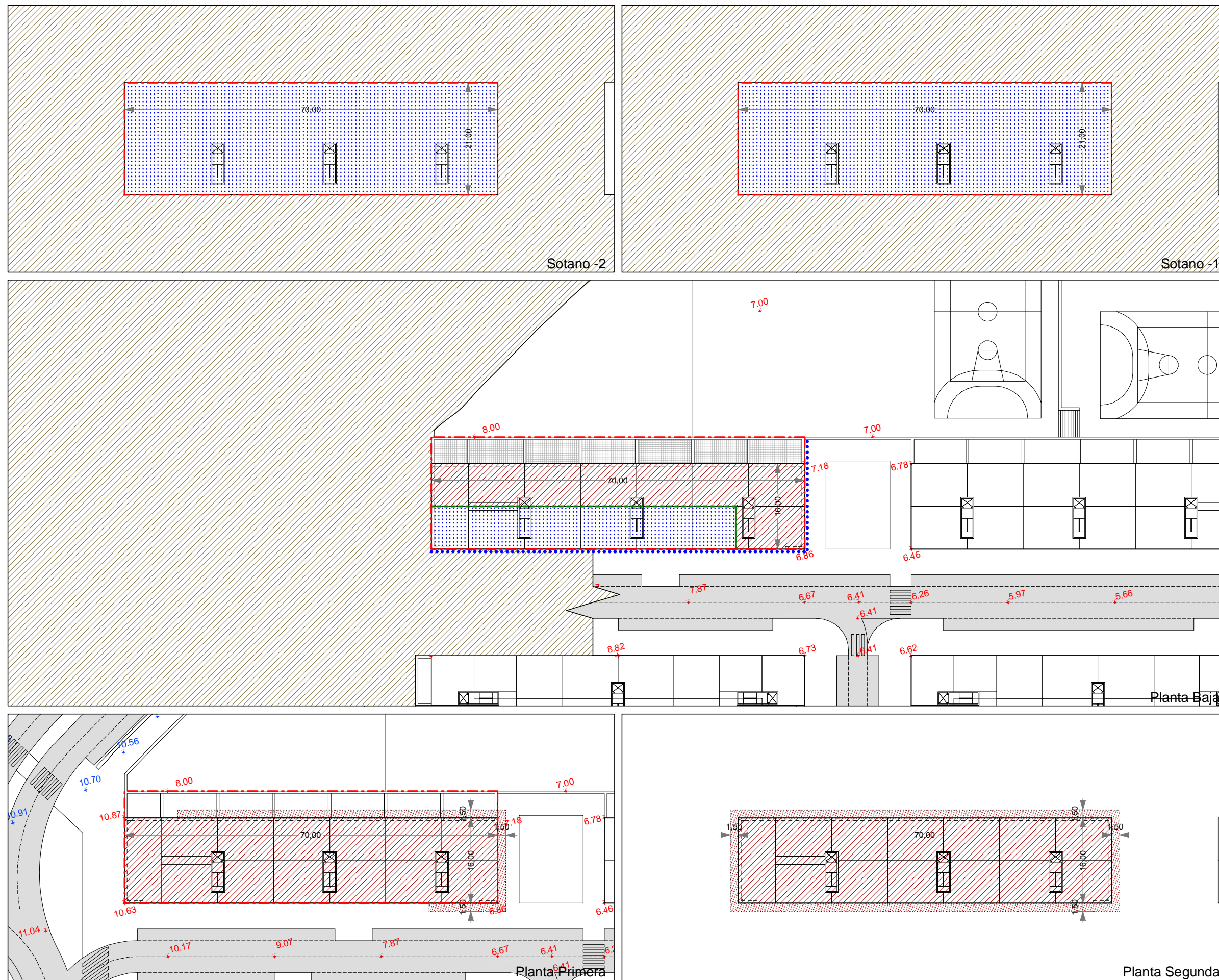
- * Servidumbres
 Las "parcelas edificables" "RV" quedarán sometidas a las "servidumbres de uso público" – acceso peatonal y de vehículos de emergencia en áreas no edificadas sobre rasante y acceso peatonal en porches- que se definen en cada caso en el apartado "5. Gráficos" de la presente Ordenanza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

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

 De igual modo, se deberá formalizar un reglamento de uso, limpieza, y, conservación, de los espacios afectados por la servidumbre, el cual será elevado a escritura pública, y, se inscribirá como anejo en las citadas escrituras de propiedad.

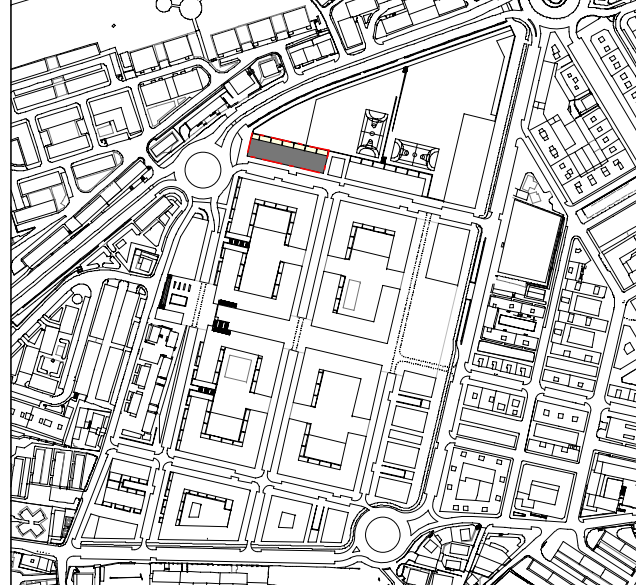
5. Gráficos:

"RV.1":	
1. Plantas	1/750
2. Alzados y secciones	1/500
"RV.2":	
1. Plantas	1/750
2. Alzados y secciones	1/500
"RV.3":	
1. Plantas	1/750
2. Alzados y secciones	1/500
"RV.4":	
1. Sótanos -1 y -2.....	1/750
2. Plantas baja y primera	1/750
3. Plantas segunda y tercera	1/750
4. Alzados	1/500
5. Secciones.....	1/500
"RV.5":	
1. Sótanos -1 y -2.....	1/750
2. Plantas baja y primera	1/750
3. Plantas segunda y tercera	1/750
4. Alzados	1/500
5. Secciones.....	1/500
"RV.6":	
1. Sótanos -1 y -2.....	1/750
2. Planta baja	1/750
3. Plantas primera y segunda	1/750
4. Plantas tercera y cuarta	1/750
5. Alzados	1/500
6. Secciones.....	1/500
"RV.7":	
1. Sótanos -1 y -2.....	1/750
2. Planta baja	1/750
3. Plantas primera y segunda	1/750
4. Plantas tercera y cuarta	1/750
5. Alzados	1/500
6. Secciones.....	1/500
"RV.8":	
1. Plantas	1/750
2. Alzados y secciones	1/500
"RV.9":	
1. Plantas	1/750
2. Alzados	1/500
3. Secciones.....	1/500
"RV.10":	
1. Sótanos -1 y -2 y planta baja	1/750
2. Plantas primera y segunda	1/750
3. Alzados	1/500
4. Secciones.....	1/500
"RV.11":	
1. Sótanos -1 y -2 y planta baja	1/750
2. Plantas primera, segunda y tercera	1/750
3. Alzados	1/500
4. Secciones.....	1/500
"RV.12":	
1. Sótanos -1 y -2, planta baja y primera	1/750
2. Plantas segunda a quinta	1/750
3. Alzados	1/500
4. Secciones.....	1/500

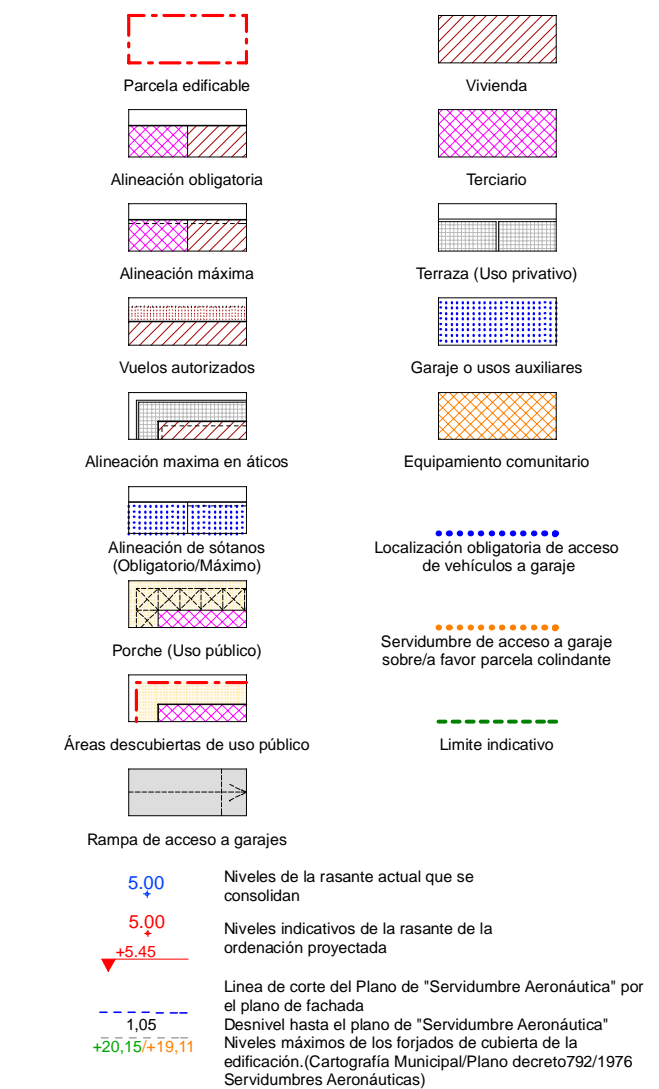
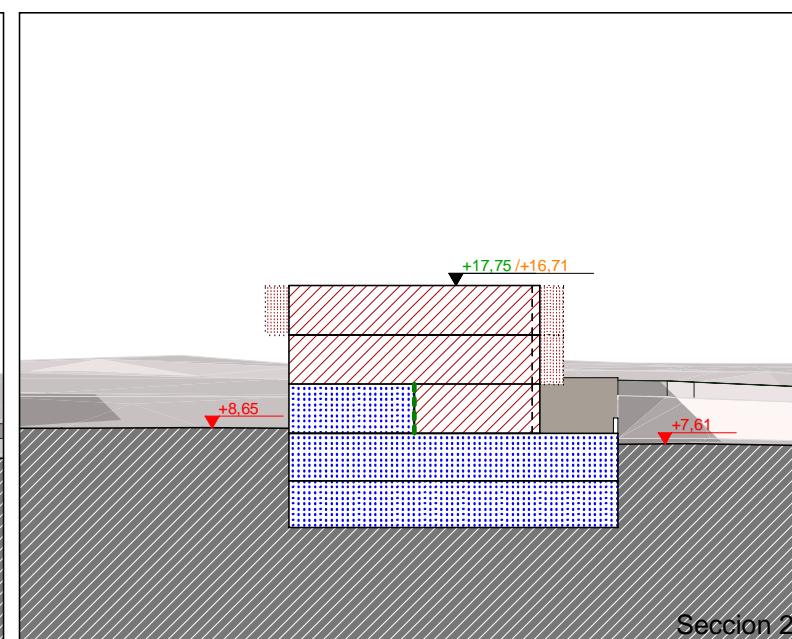
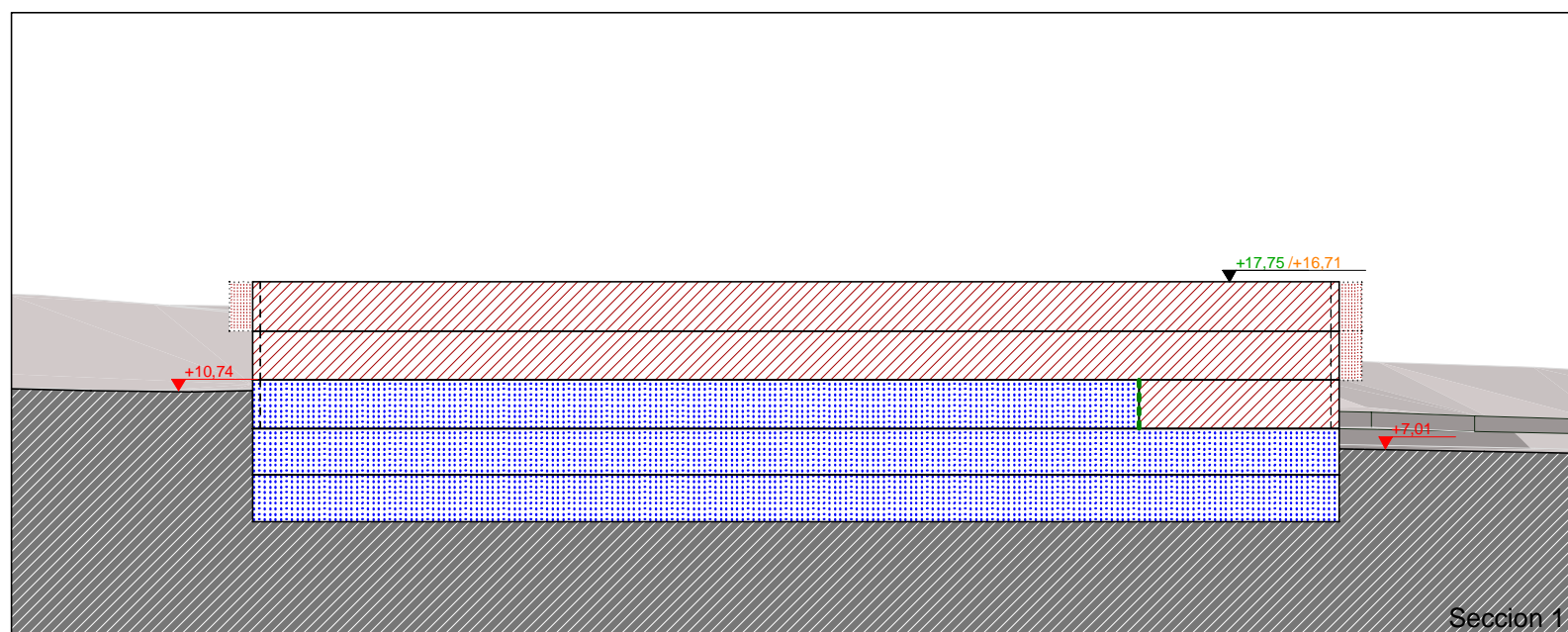
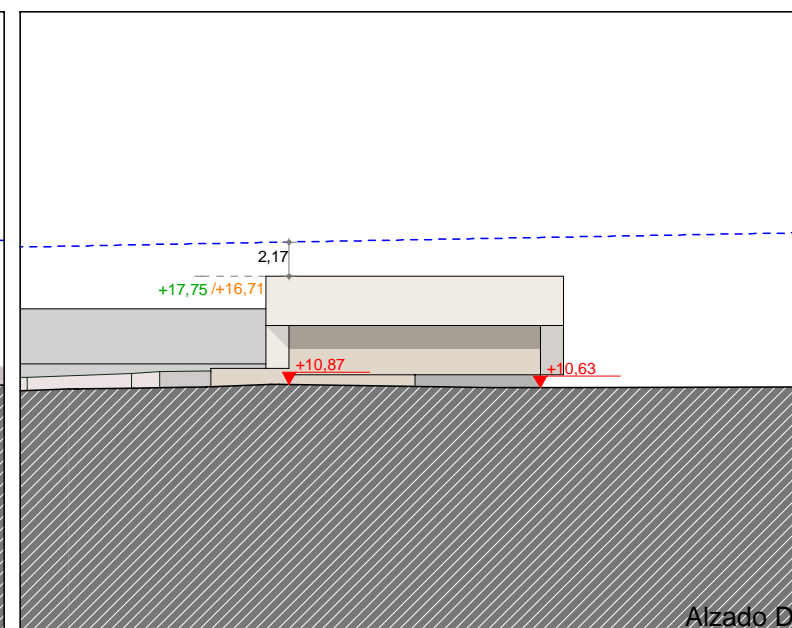
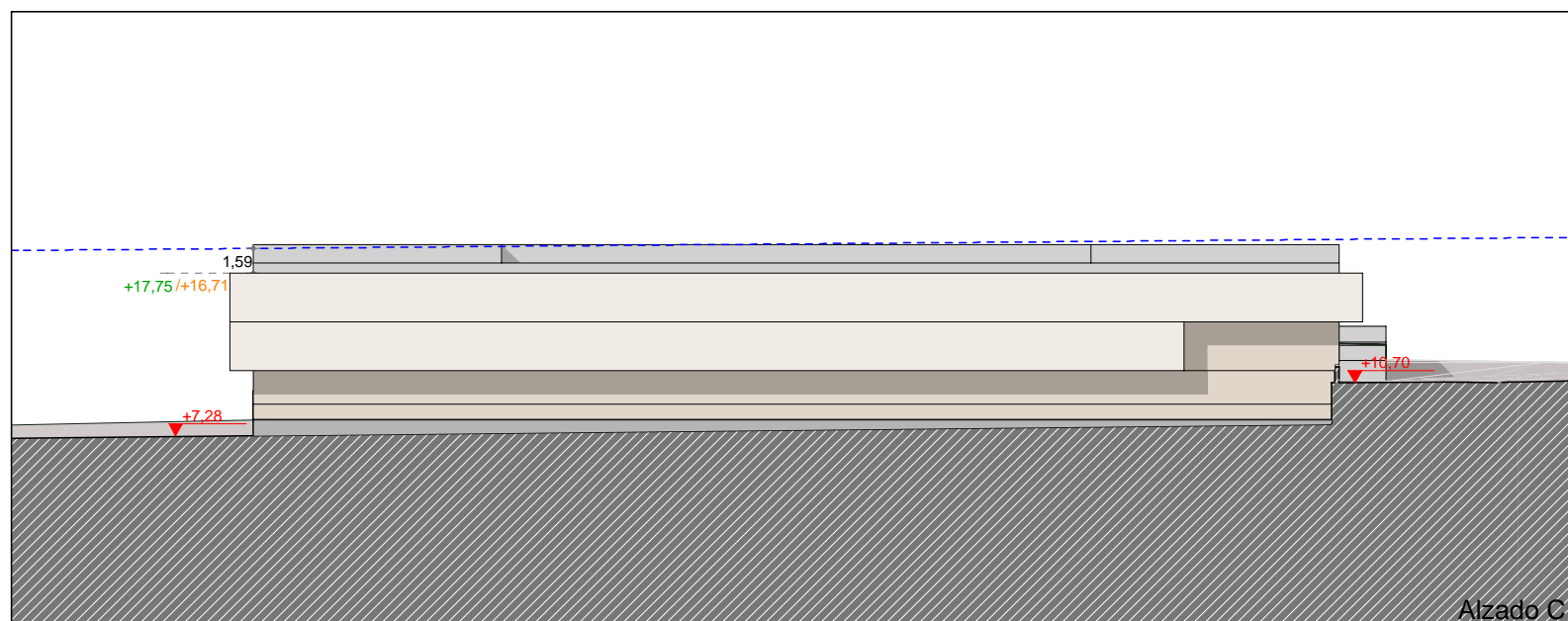
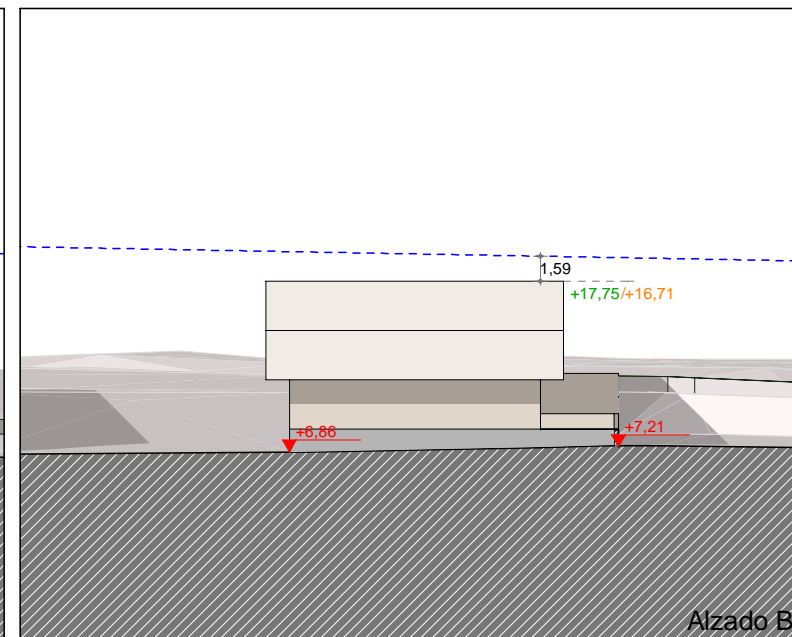
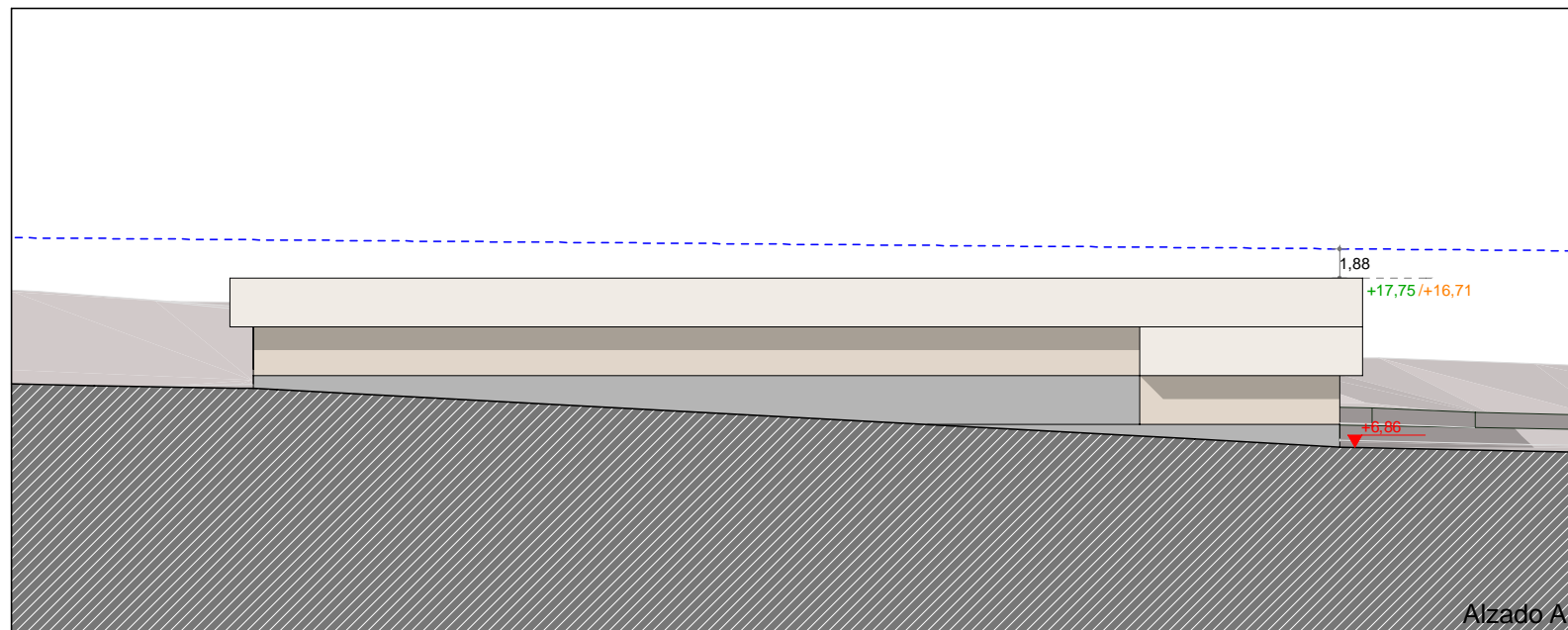


5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
 5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
 +5.45
 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
 1.05 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
 +20.15/+19.11 Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

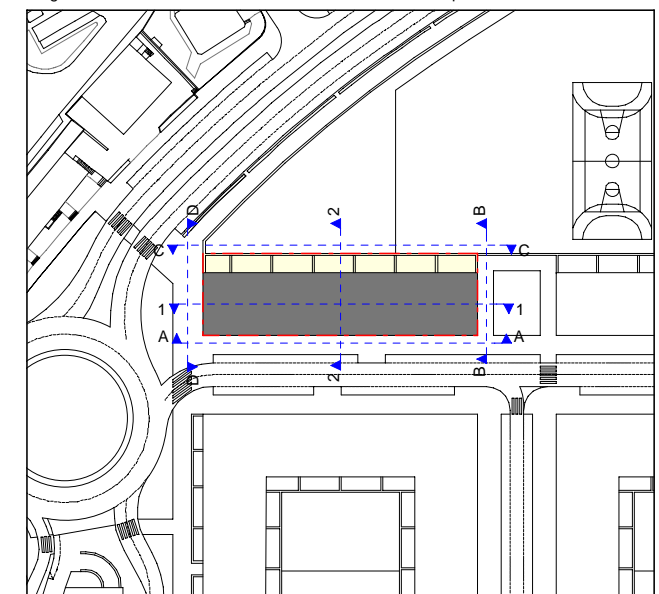
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



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

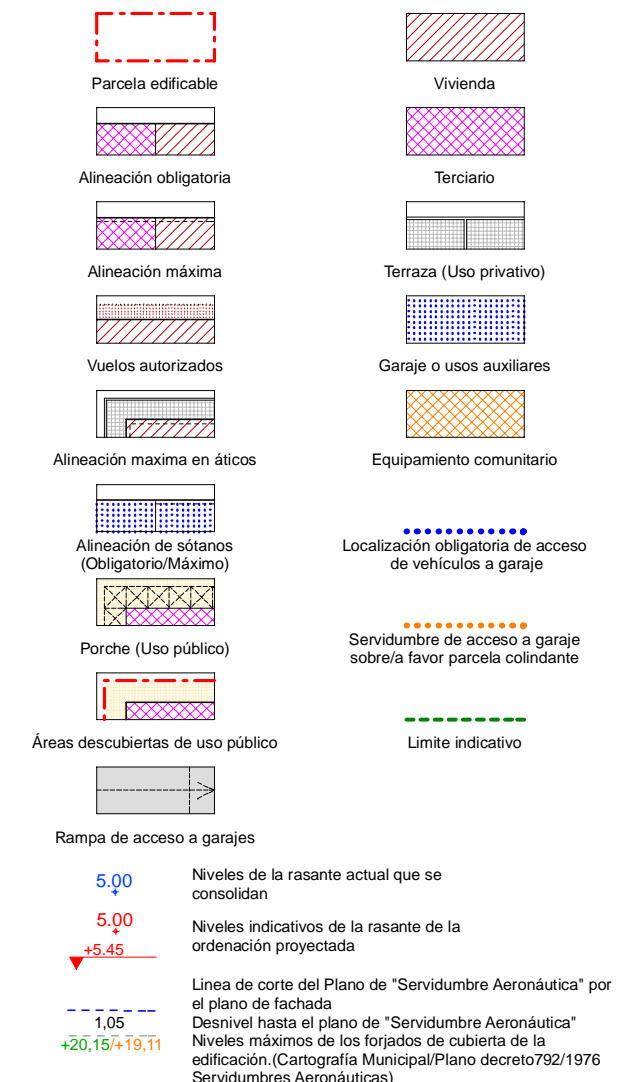
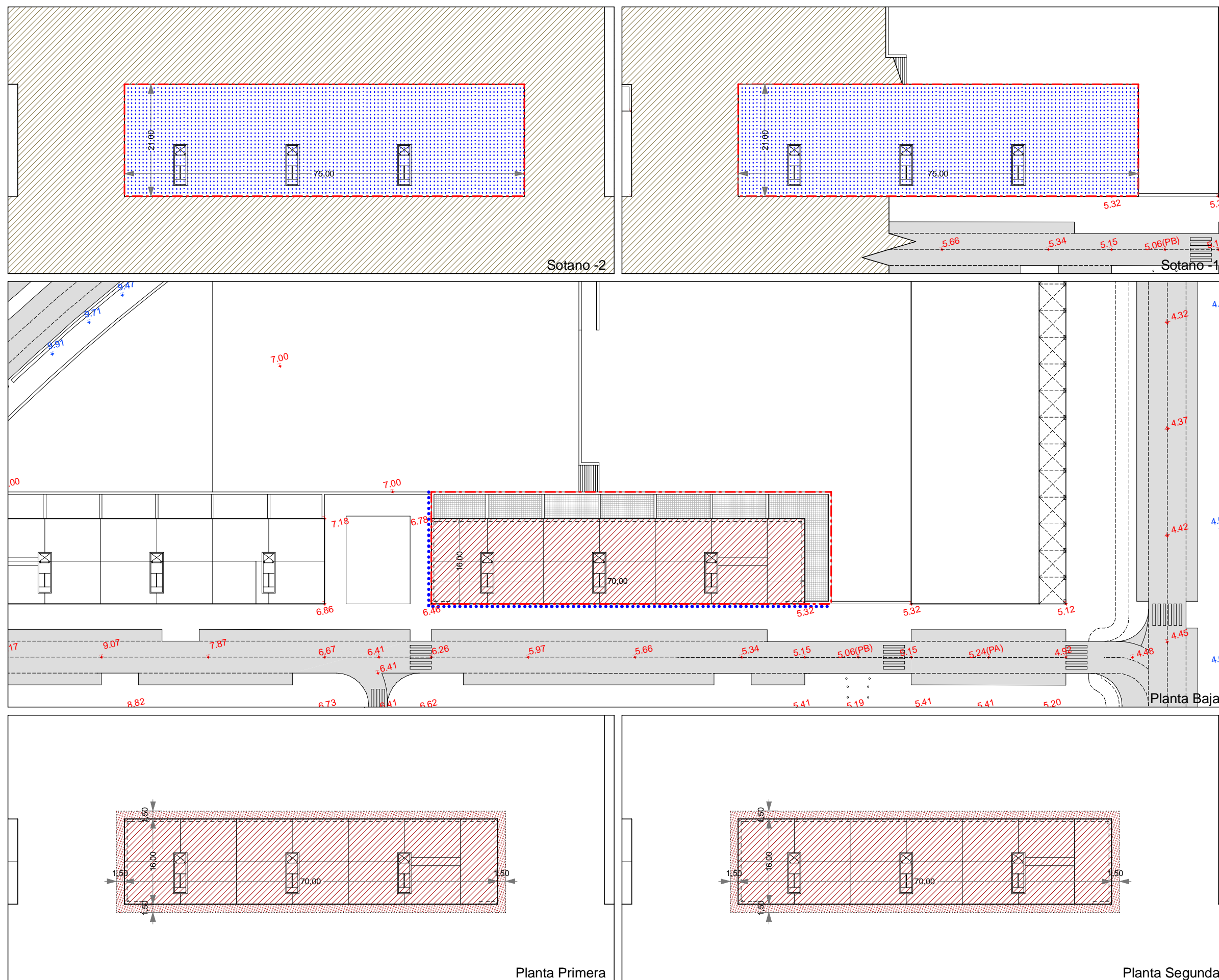


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

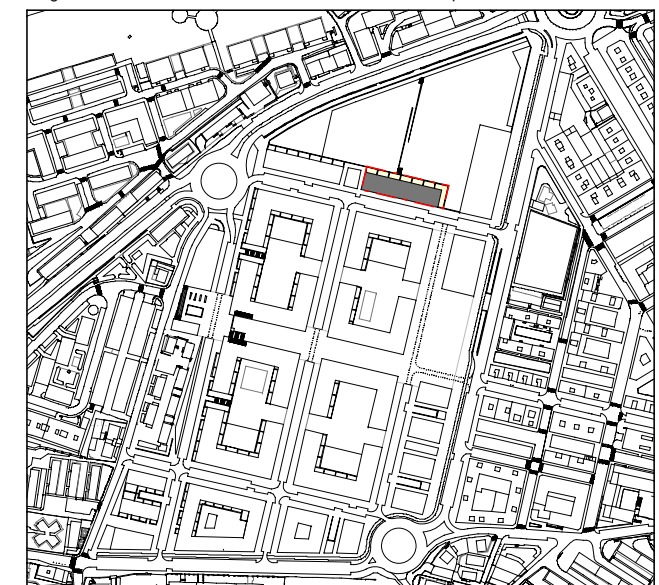


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.1"
2. Alzados y secciones
Escalas:
1:500

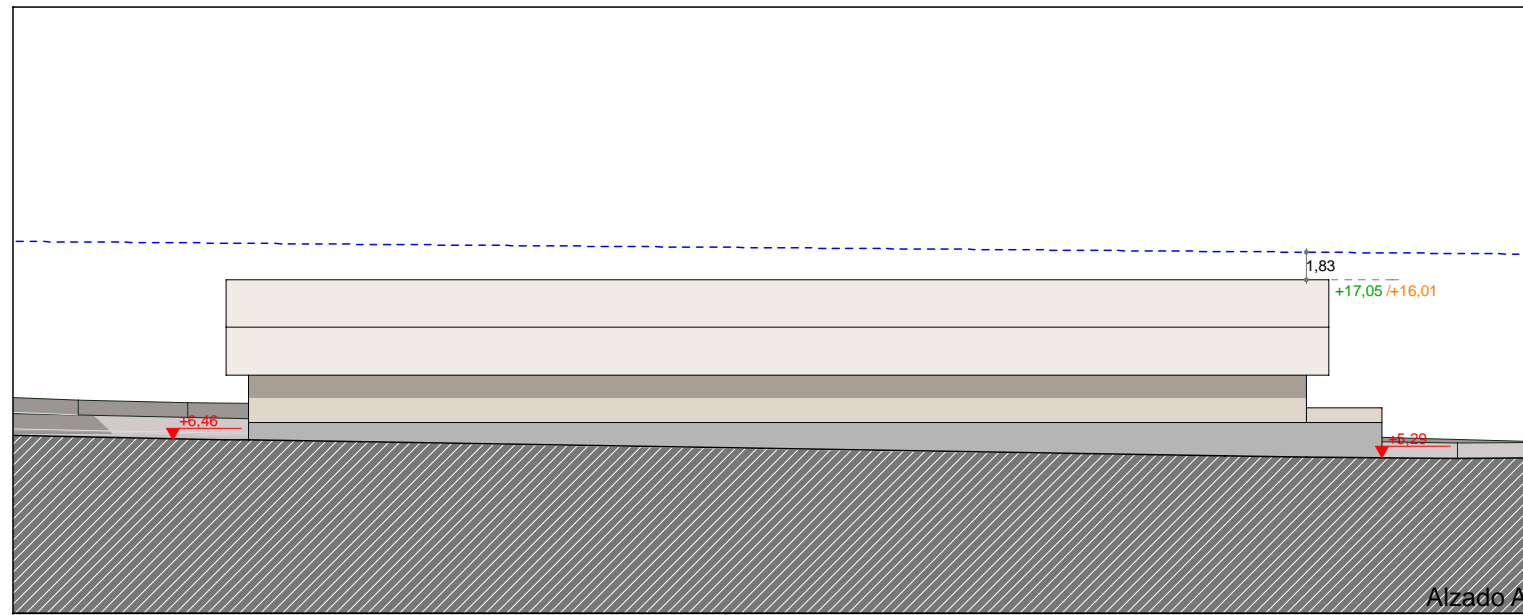
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



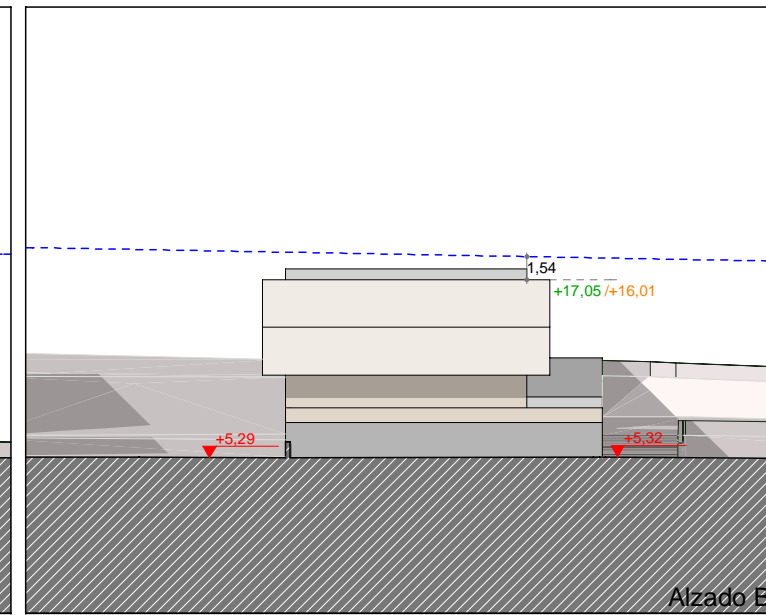
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



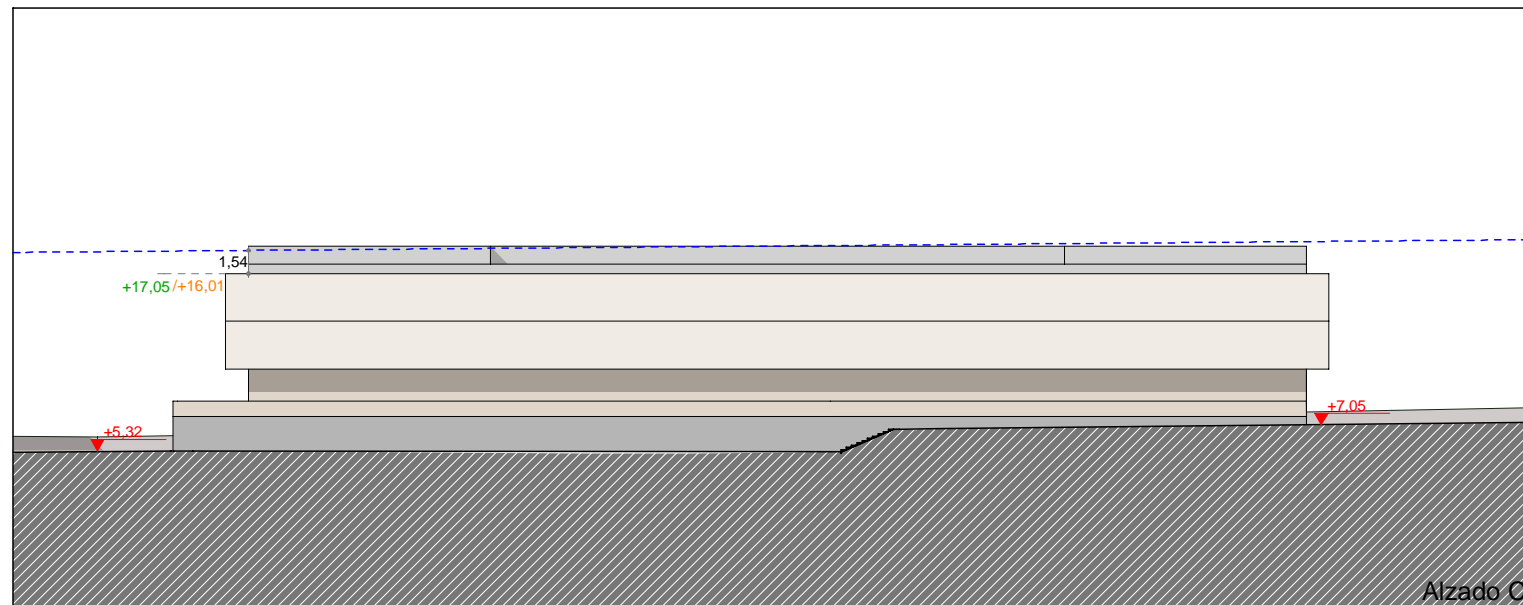
Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.2"
1. Plantas
Escalas:
1:750



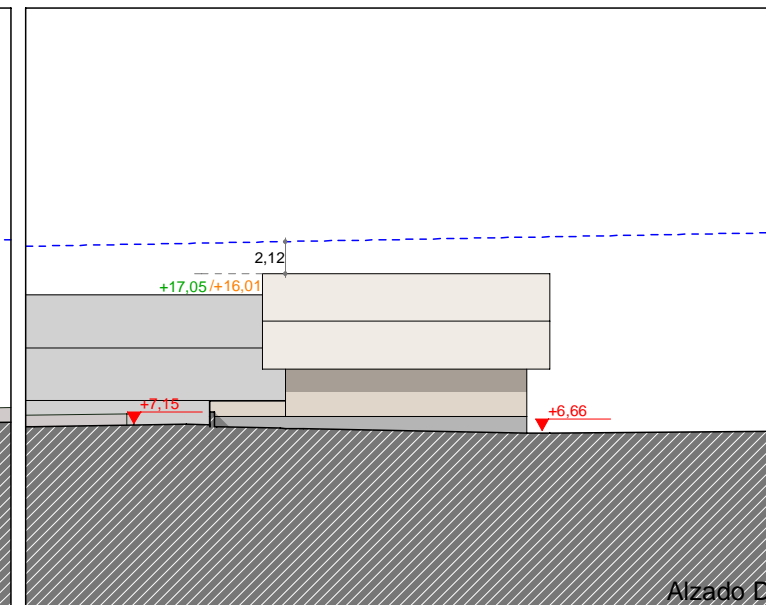
Alzado A



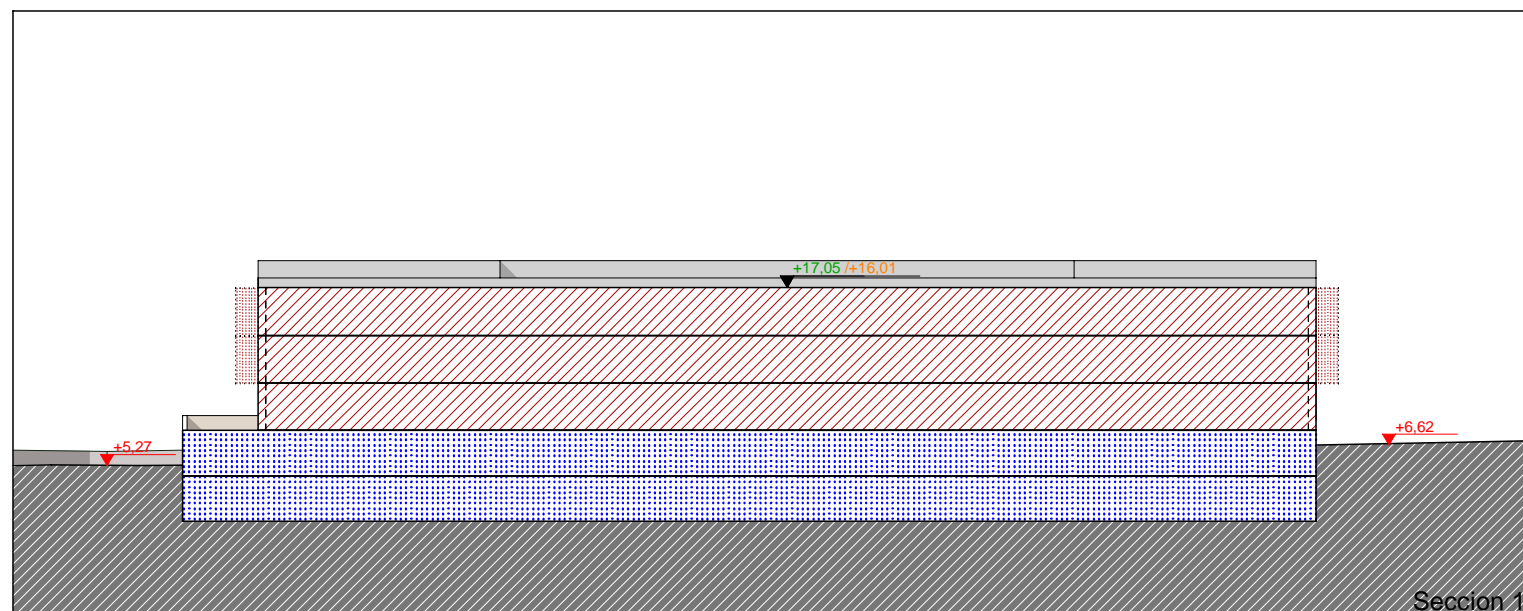
Alzado B



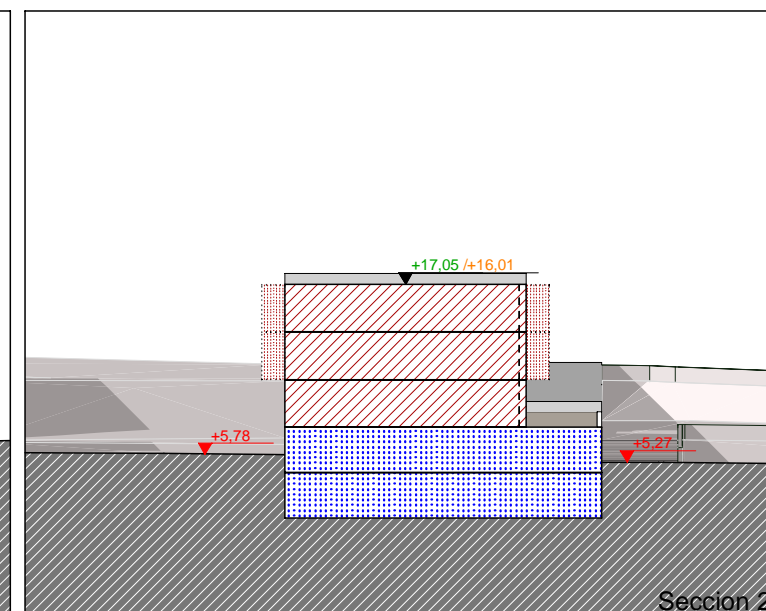
Alzado C



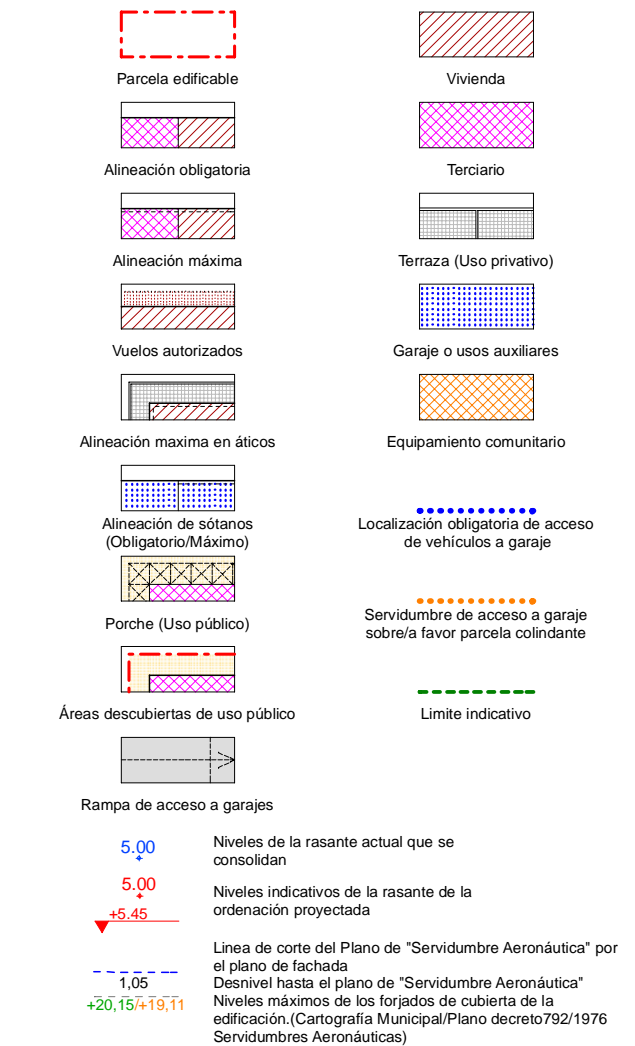
Alzado D



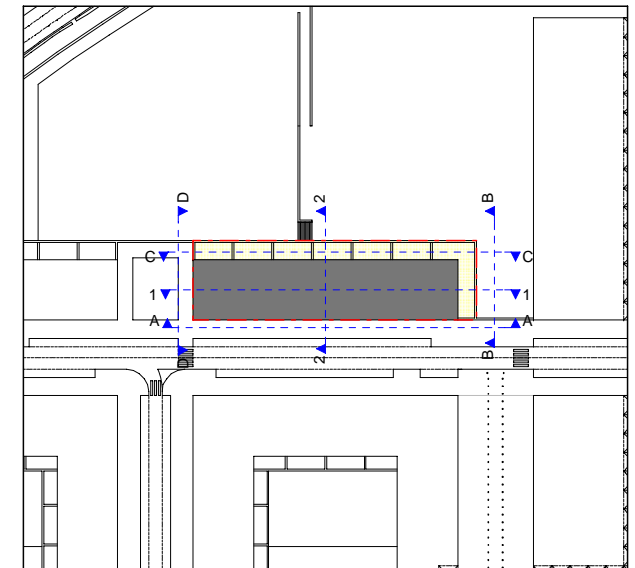
Seccion 1



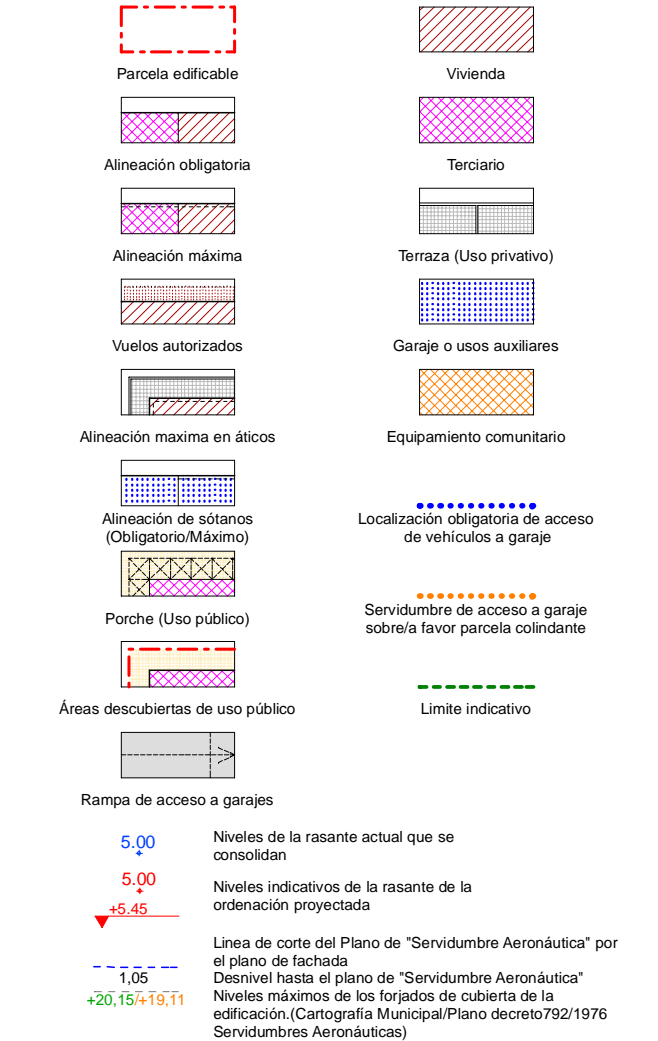
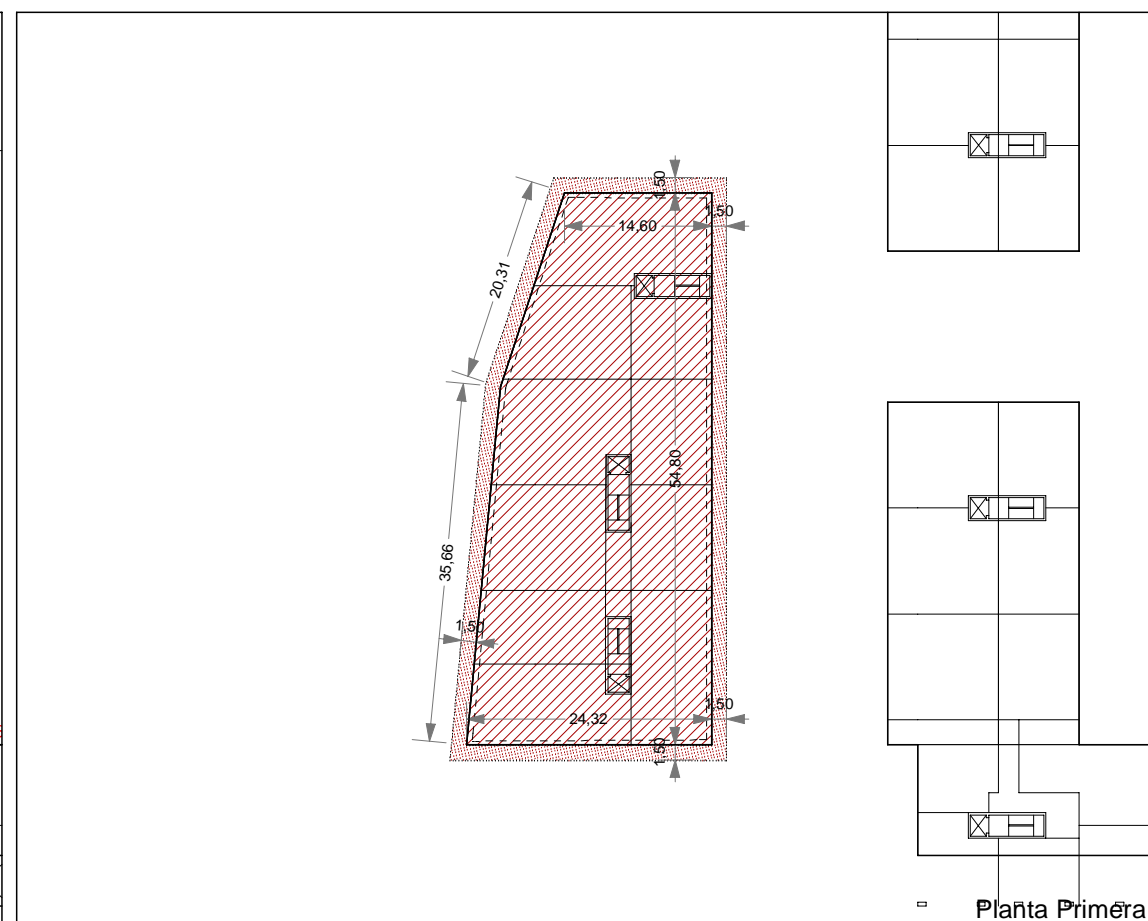
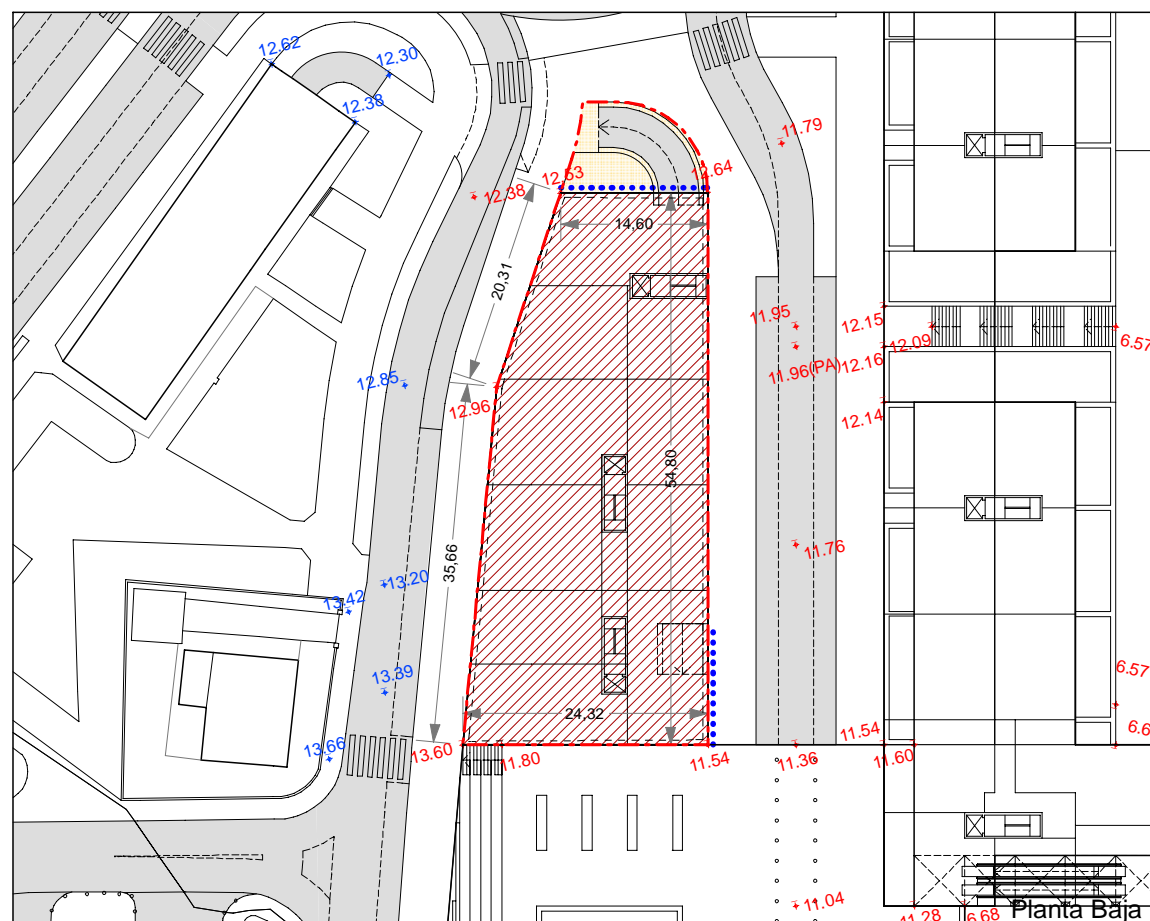
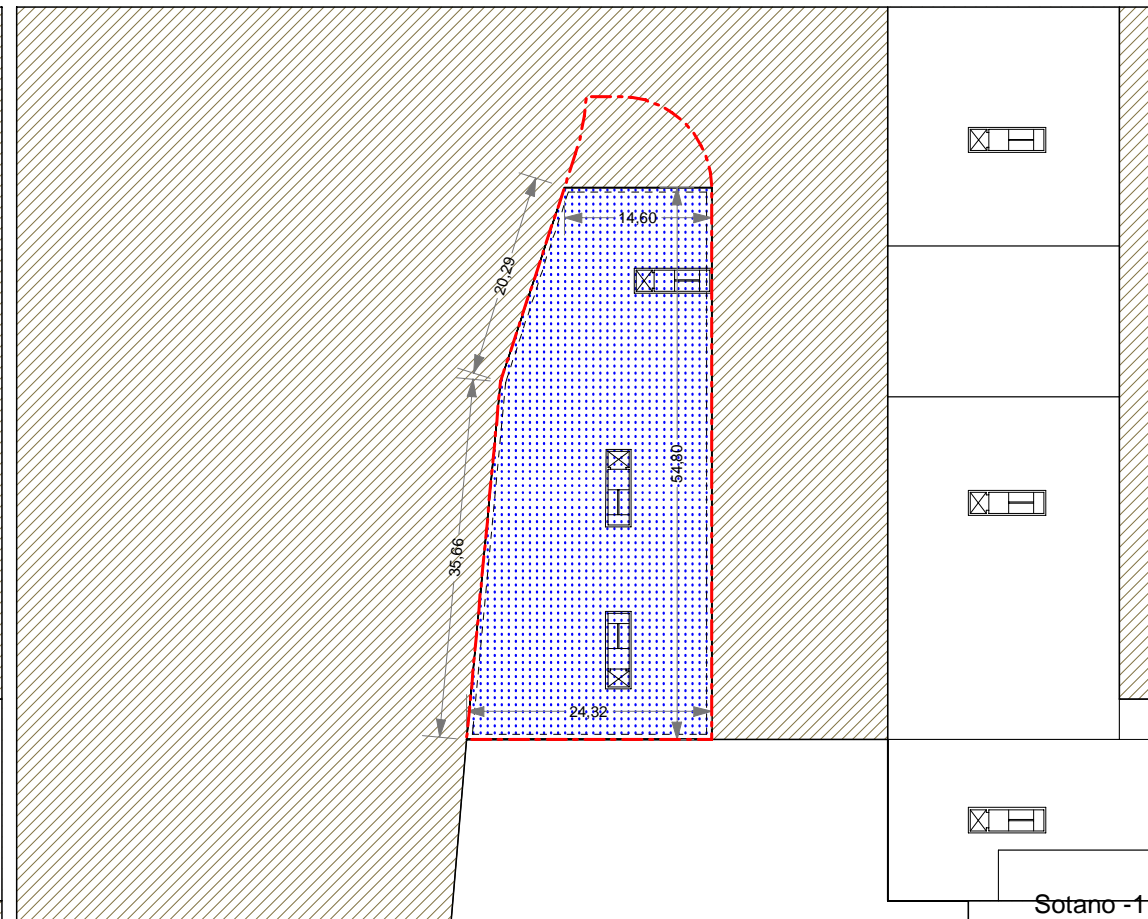
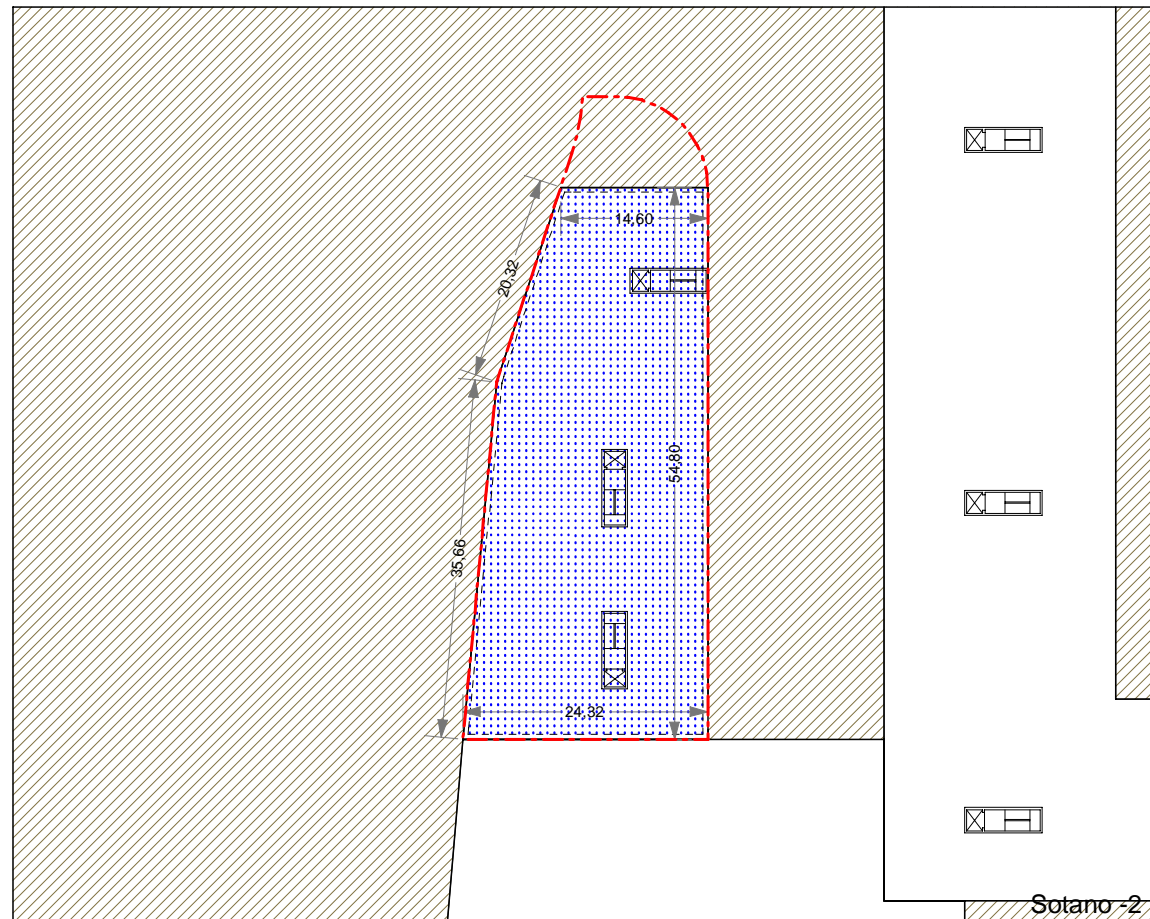
Seccion 2



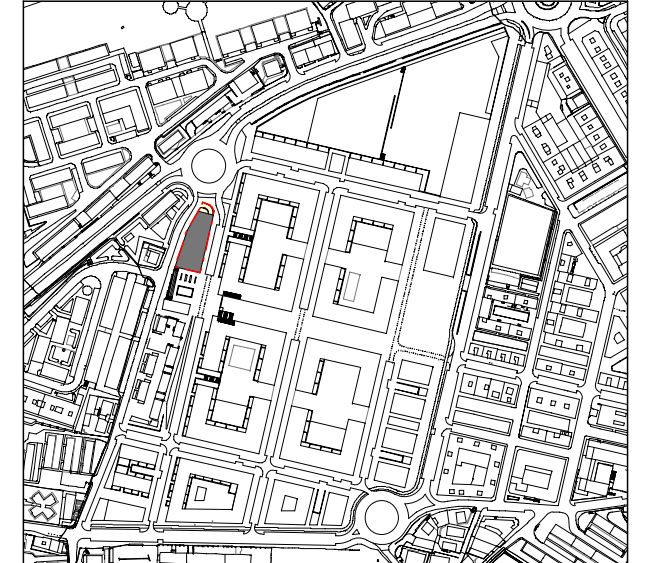
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



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

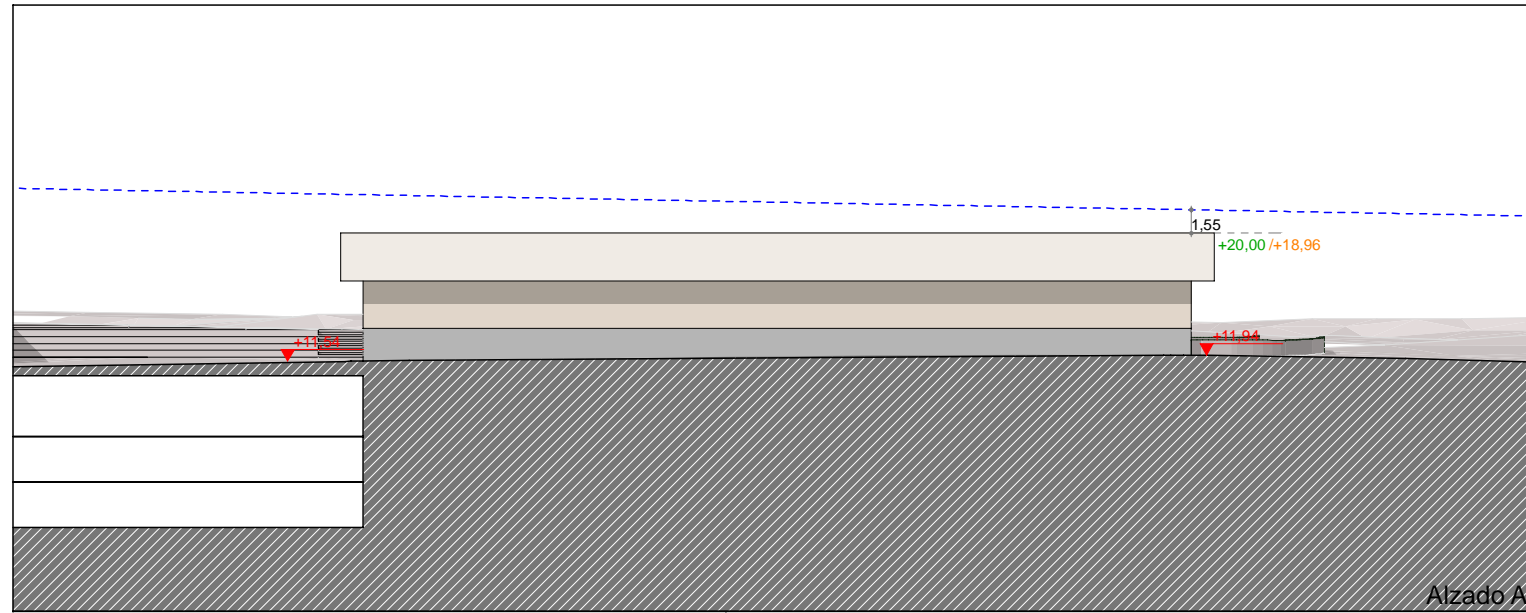


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

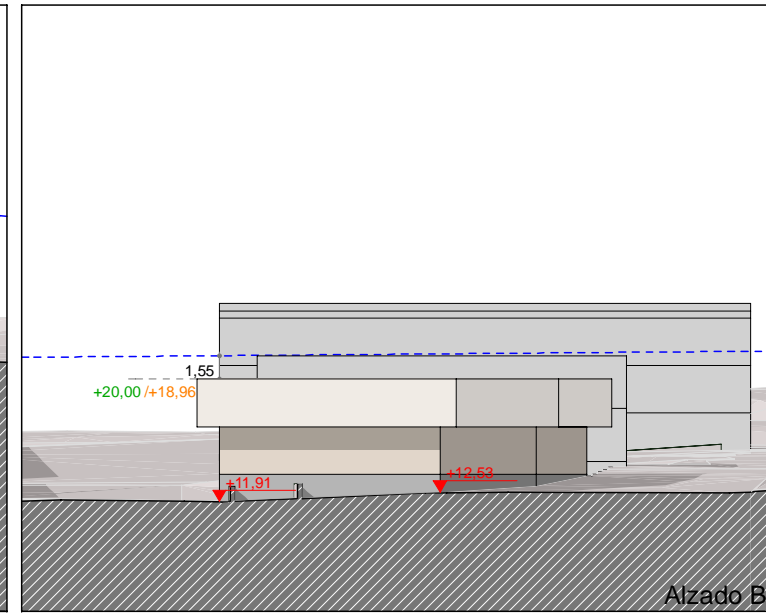


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.3"
1. Plantas
Escalas:
1:750

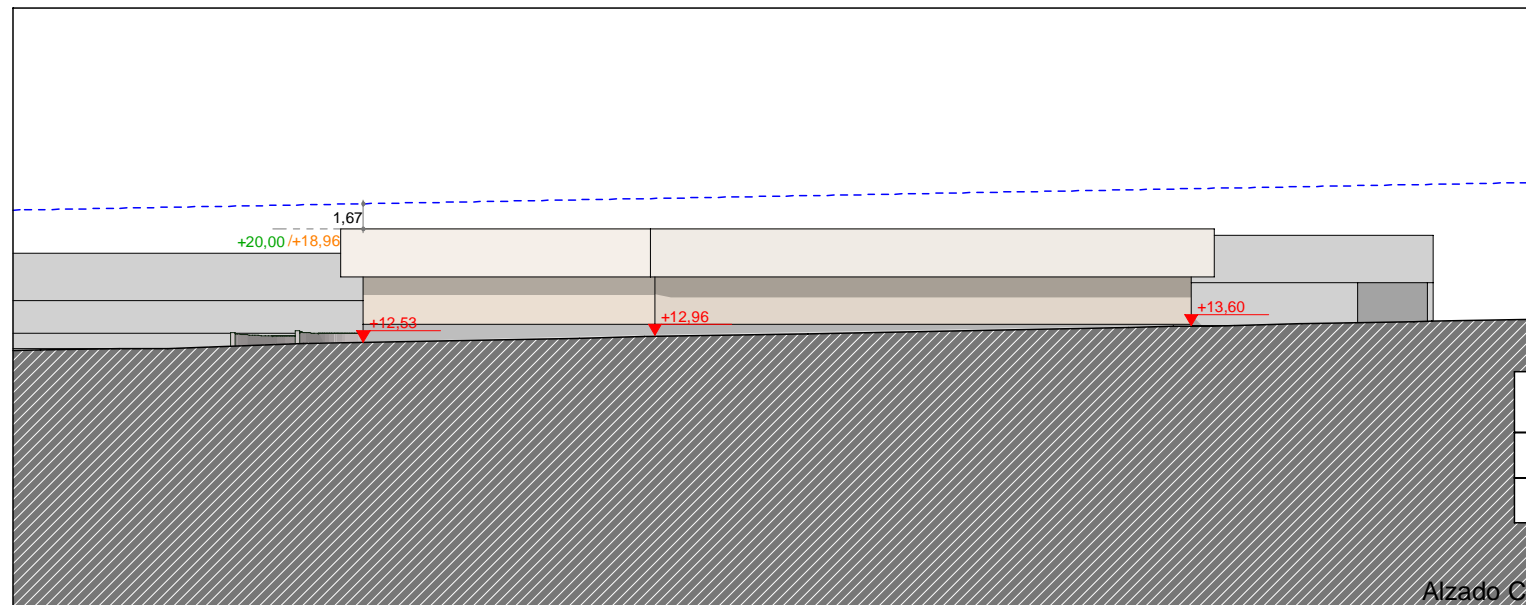
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



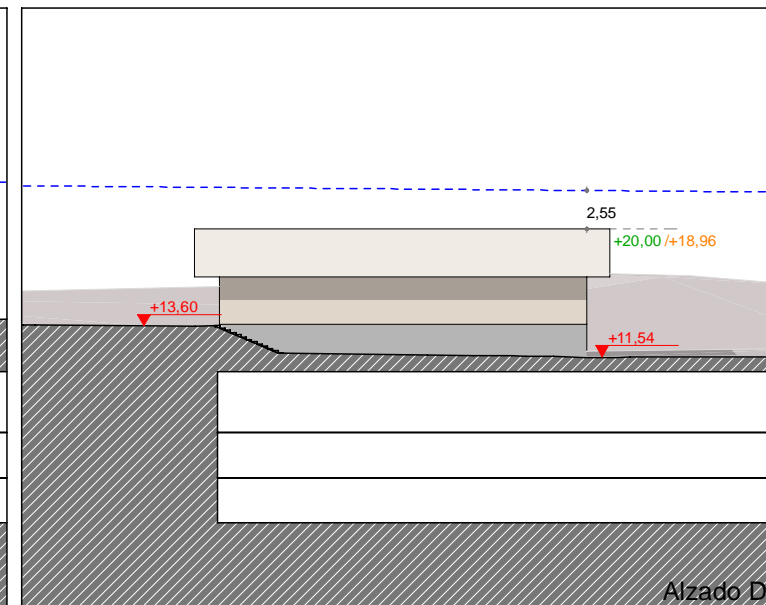
Alzado A



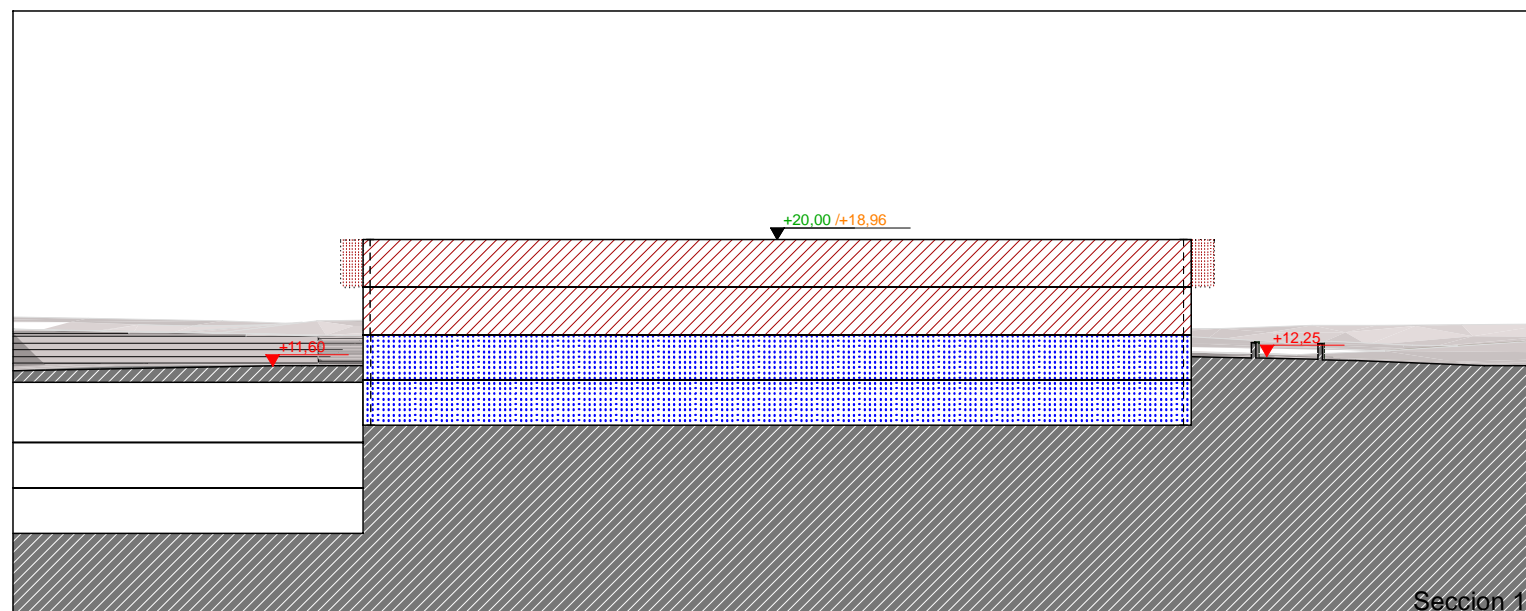
Alzado B



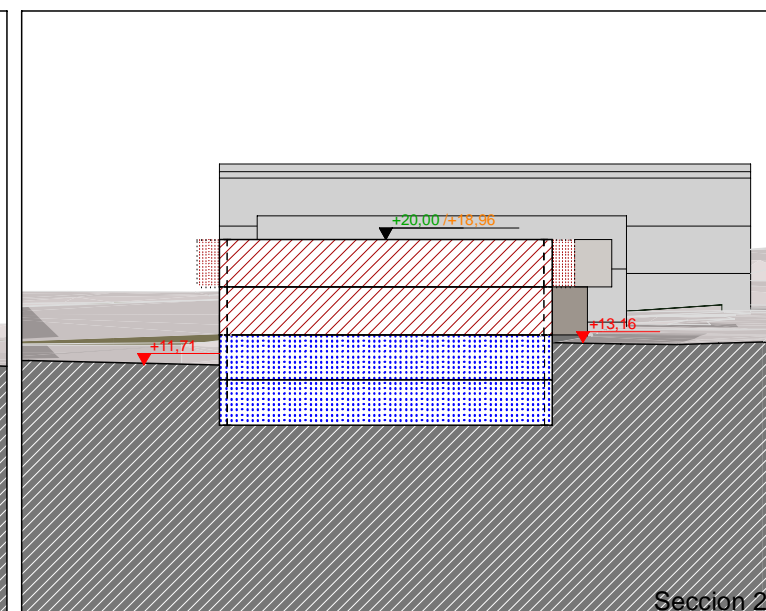
Alzado C



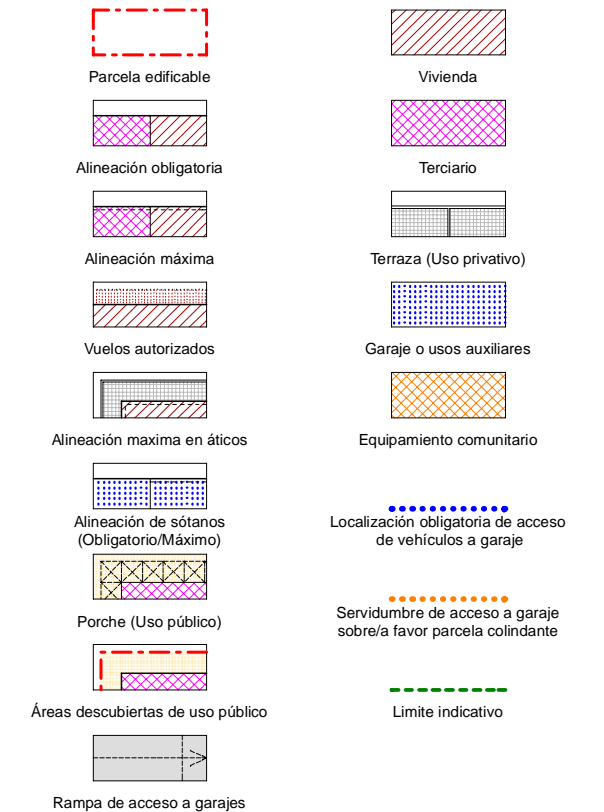
Alzado D



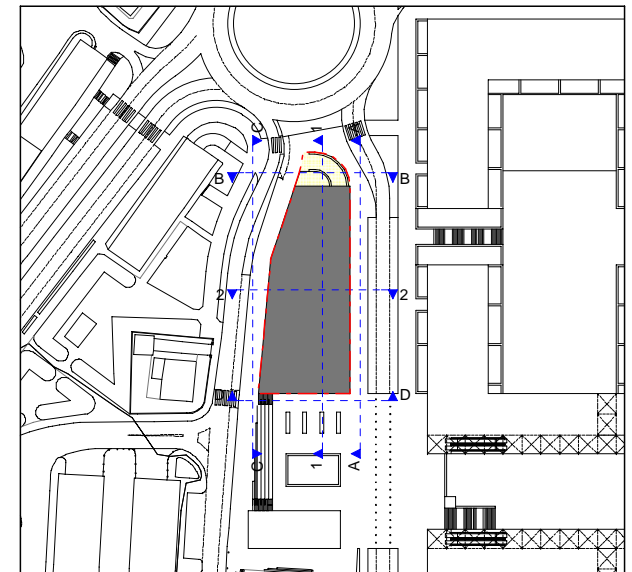
Seccion 1



Seccion 2



NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

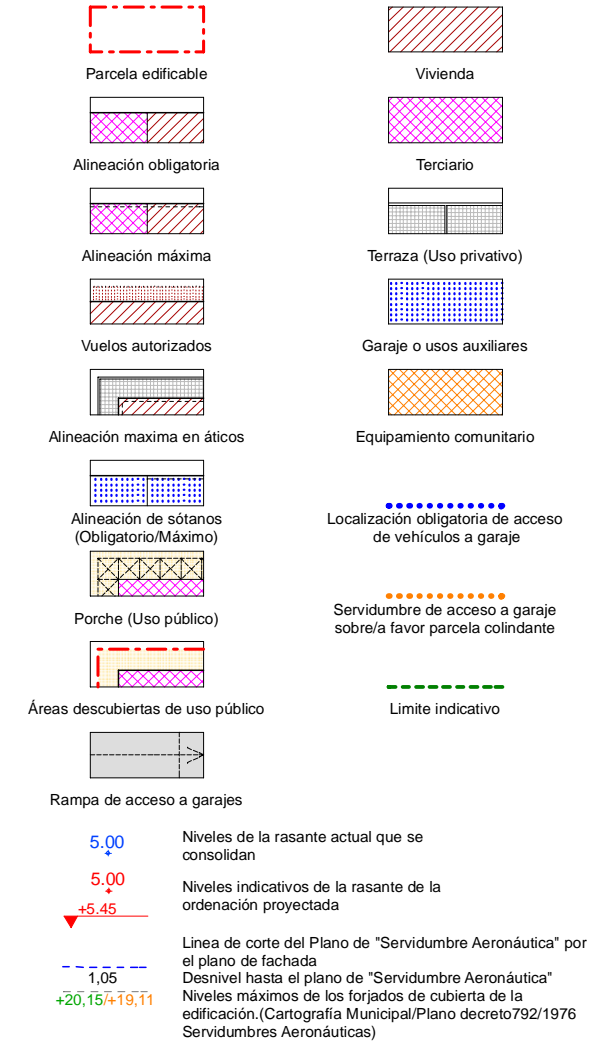
5.Graficos

PARCELA "RV.3"

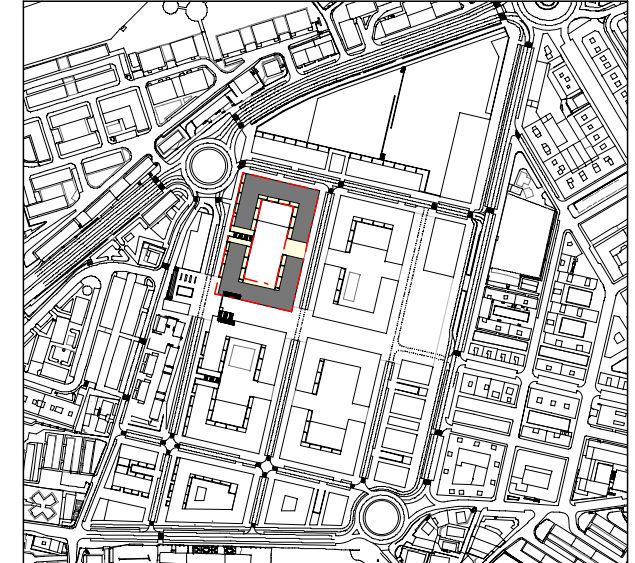
2. Alzados y secciones

Escalas:

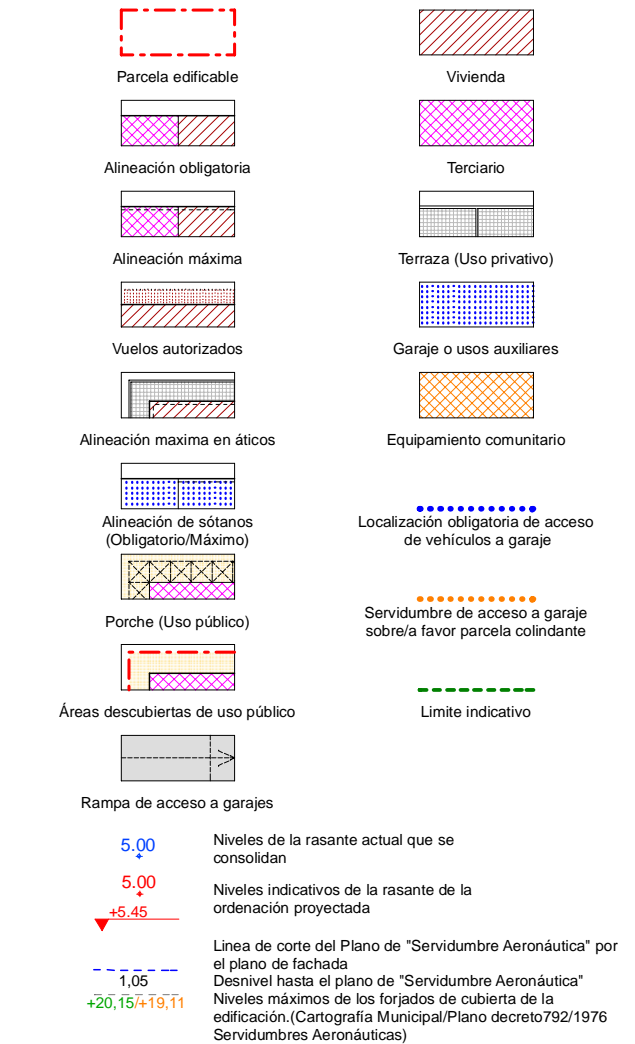
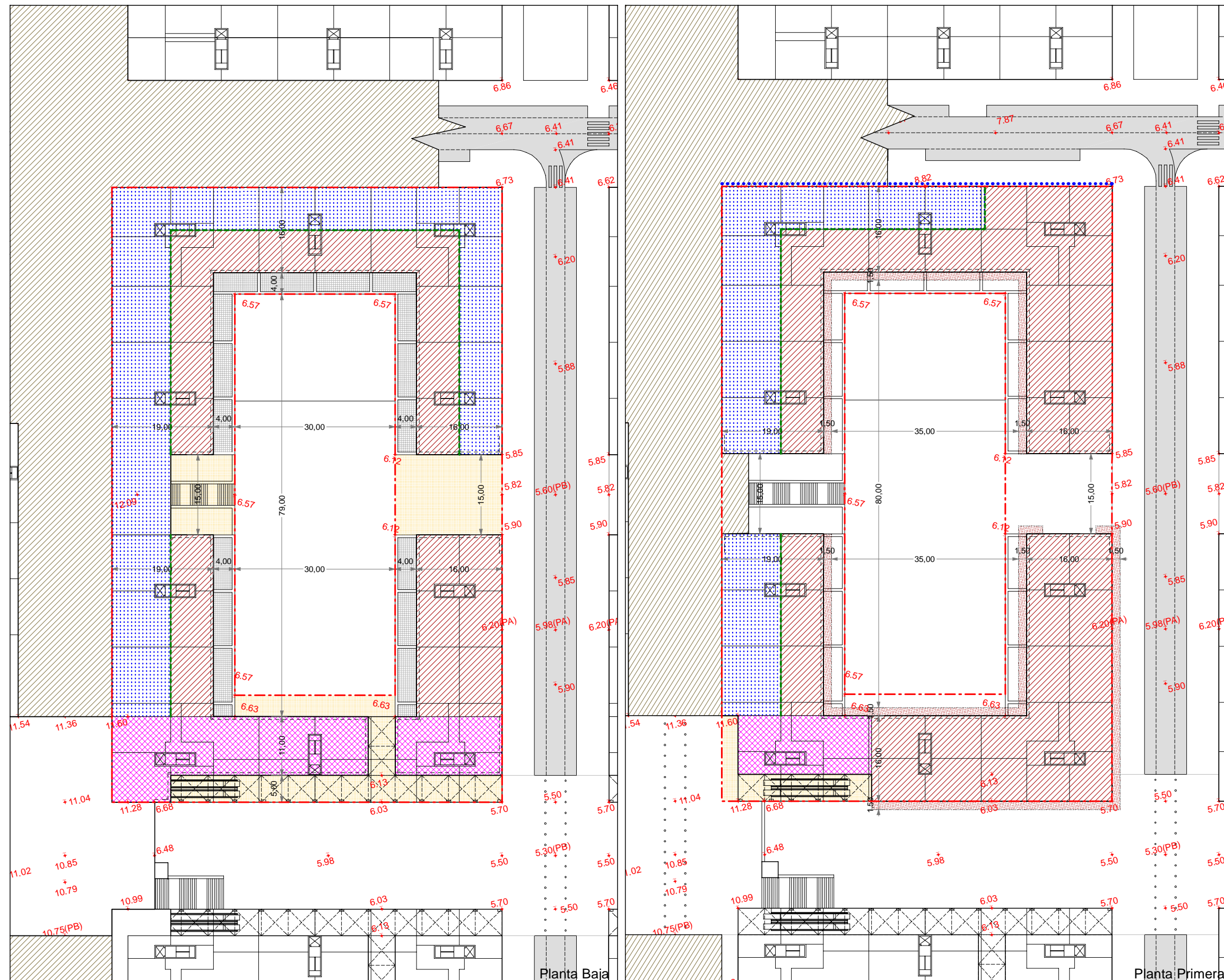
1:500



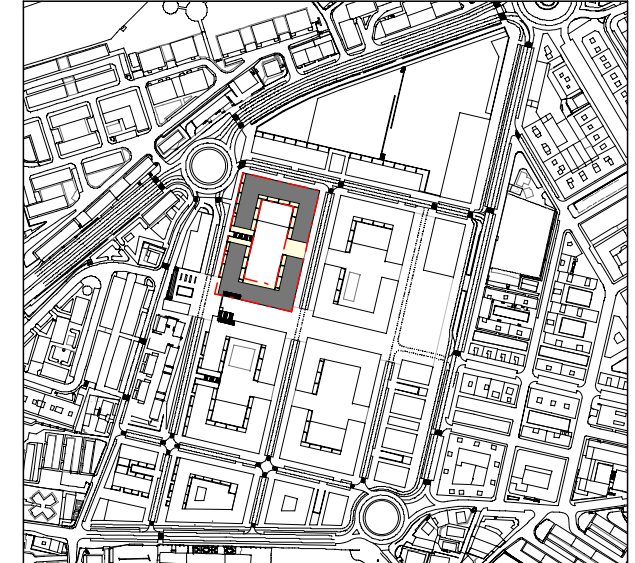
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



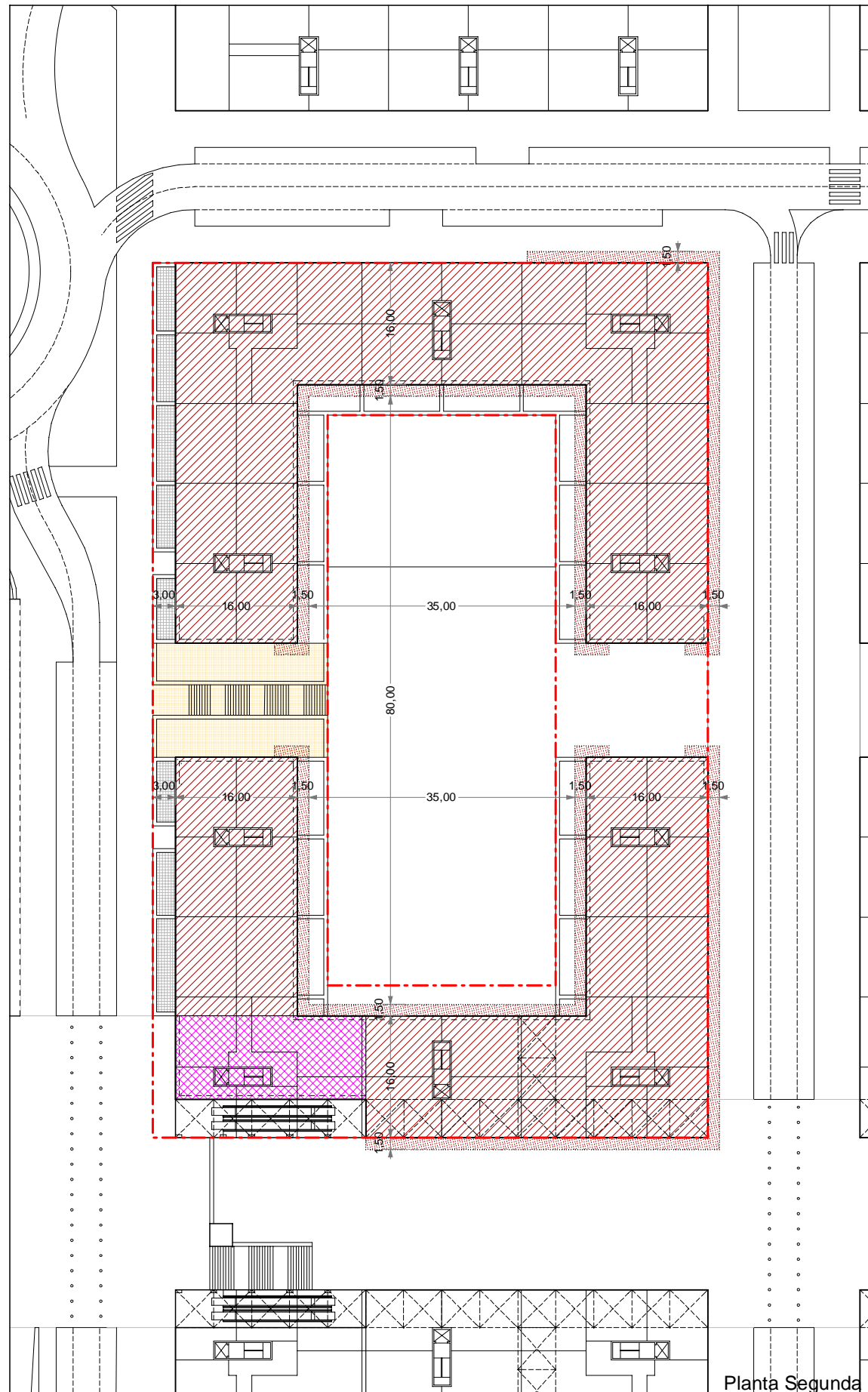
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.4"
1. Sotano -1 y -2
Escalas:
1:750



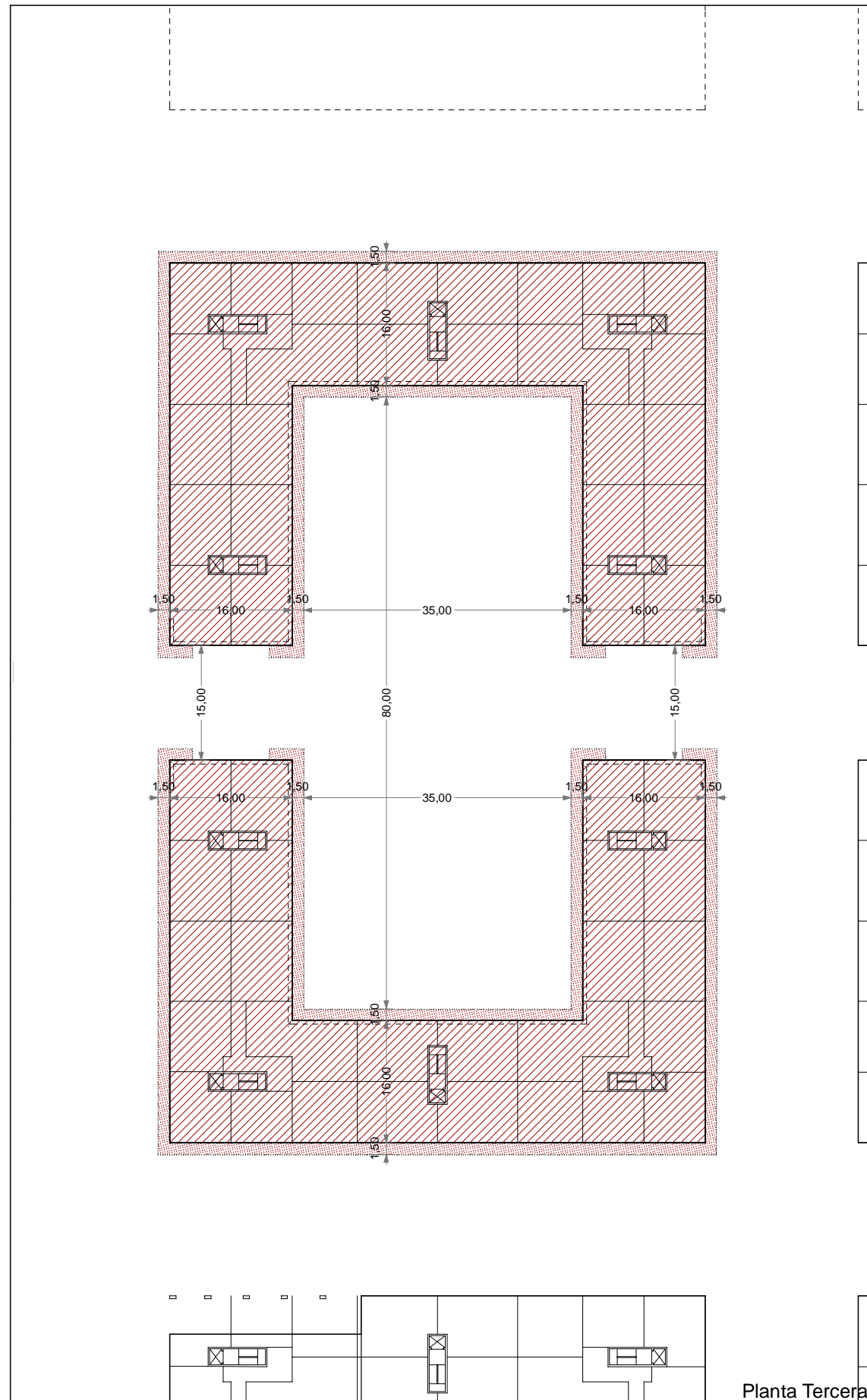
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



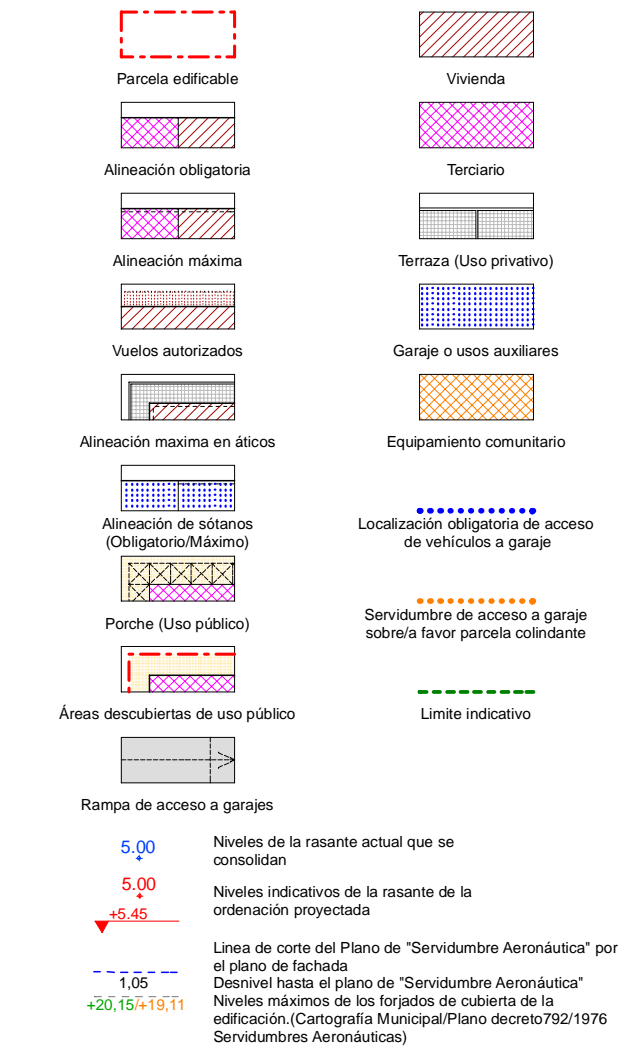
Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.4"
2. Plantas baja y primera
Escalas:
1:750



Planta Segunda

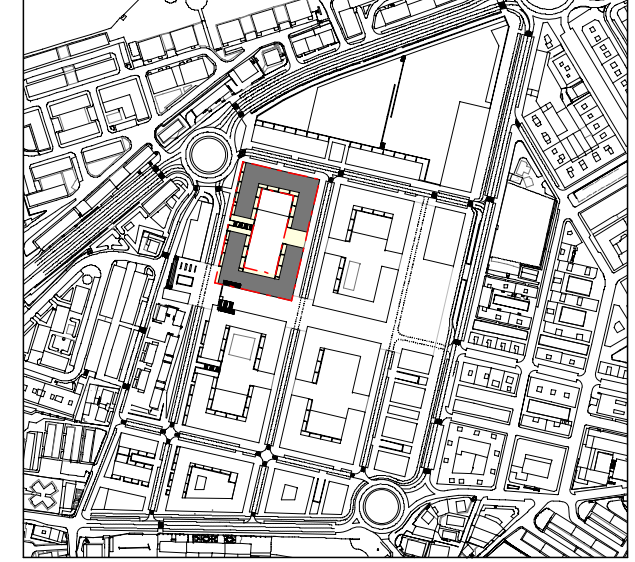


Planta Tercera



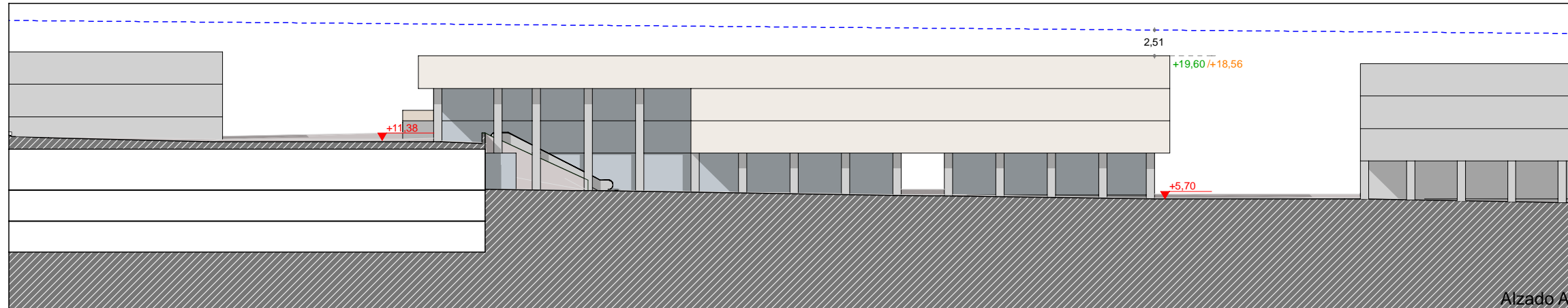
5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
 5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
 +5.45
 1.05 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
 Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

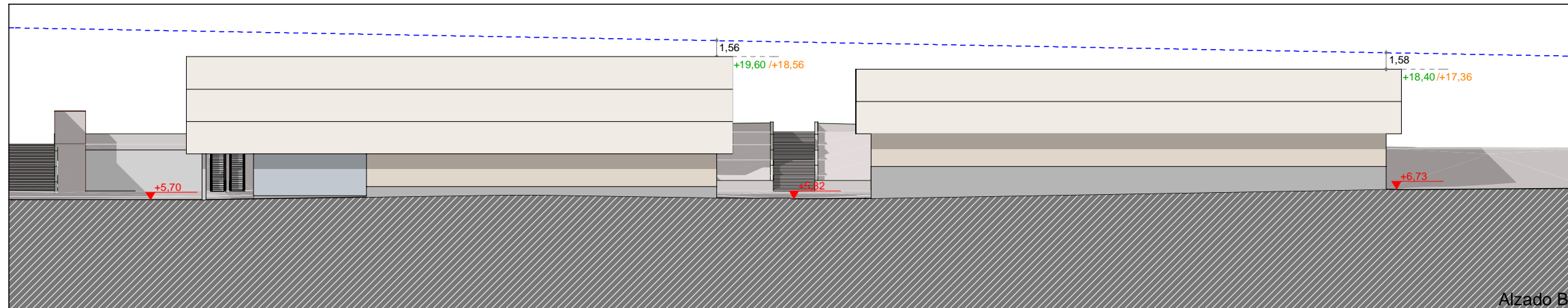


Artículo 2.2.1.
 5.Graficos
PARCELA "RV.4"
 3. Plantas segunda y tercera
 Escalas:
 1:750

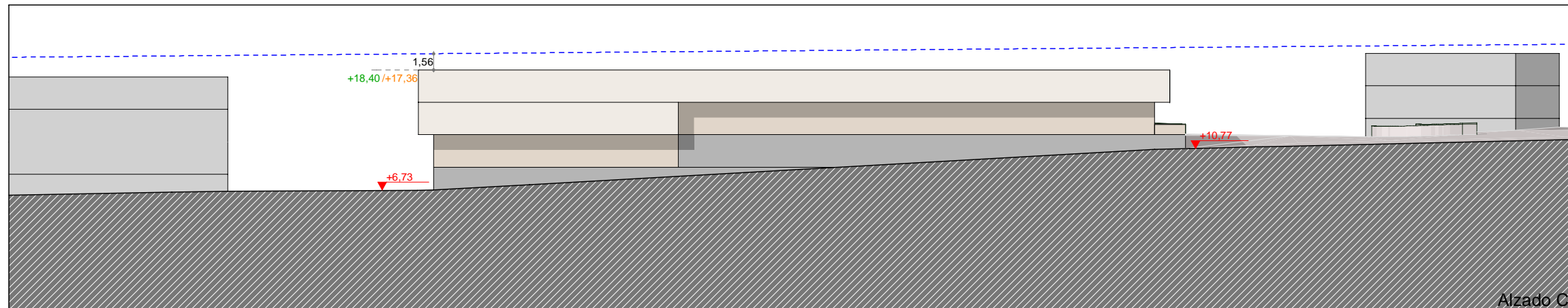
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



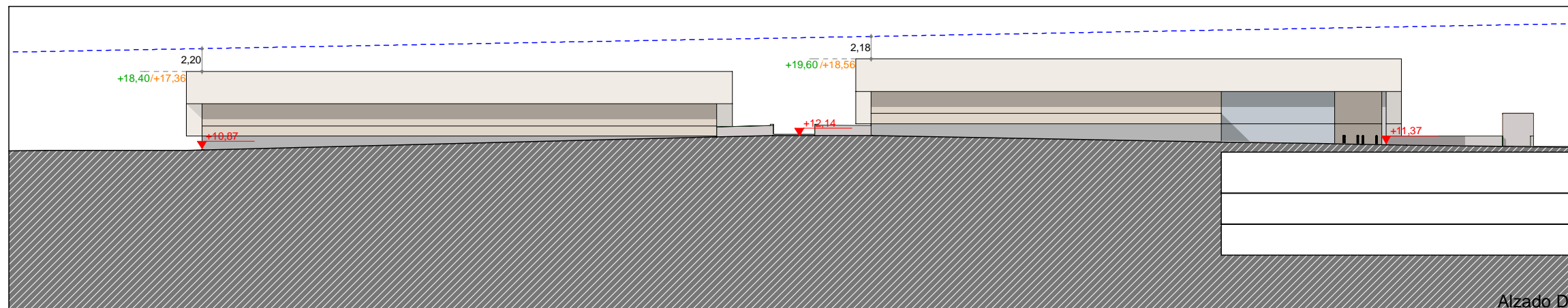
Alzado A



Alzado B



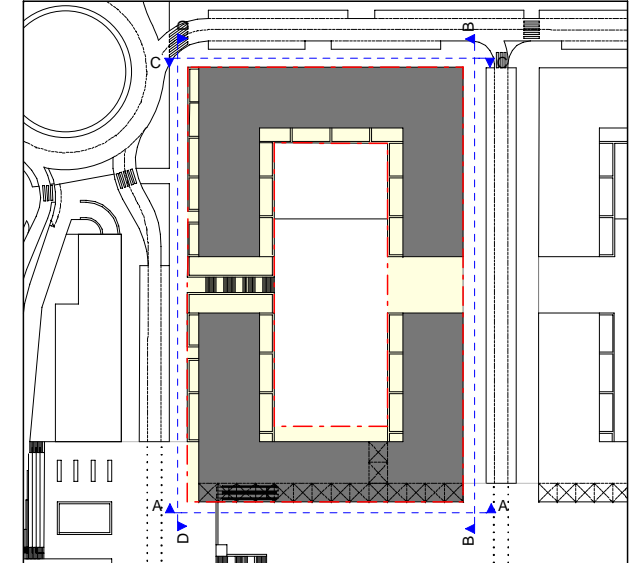
Alzado C



Alzado D

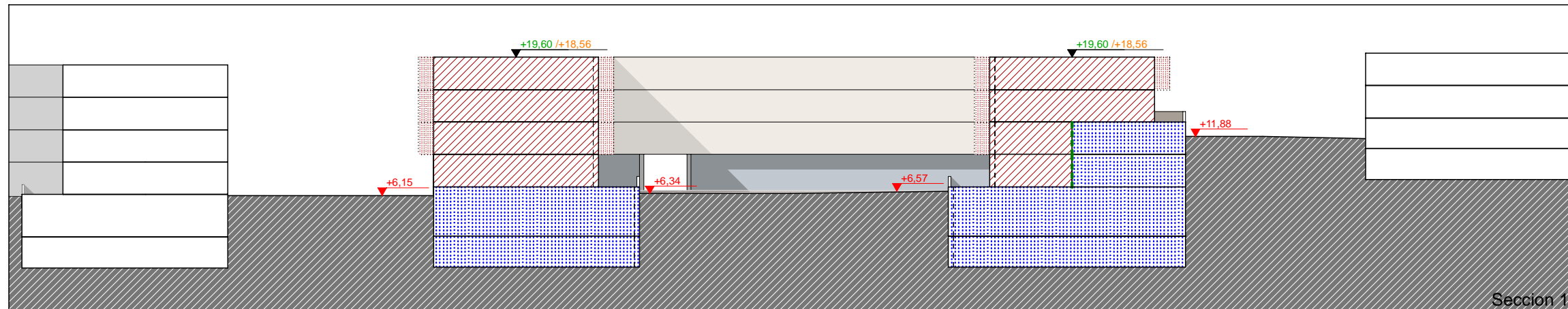
	Parcela edificable		Vivienda
	Alineación obligatoria		Terciario
	Alineación máxima		Terraza (Uso privado)
	Vuelos autorizados		Garaje o usos auxiliares
	Alineación maxima en áticos		Equipamiento comunitario
	Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Porche (Uso público)		Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante
	Áreas descubiertas de uso público		Limite indicativo
	Rampa de acceso a garajes		
	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/+19,11	Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"	
		Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)	

NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

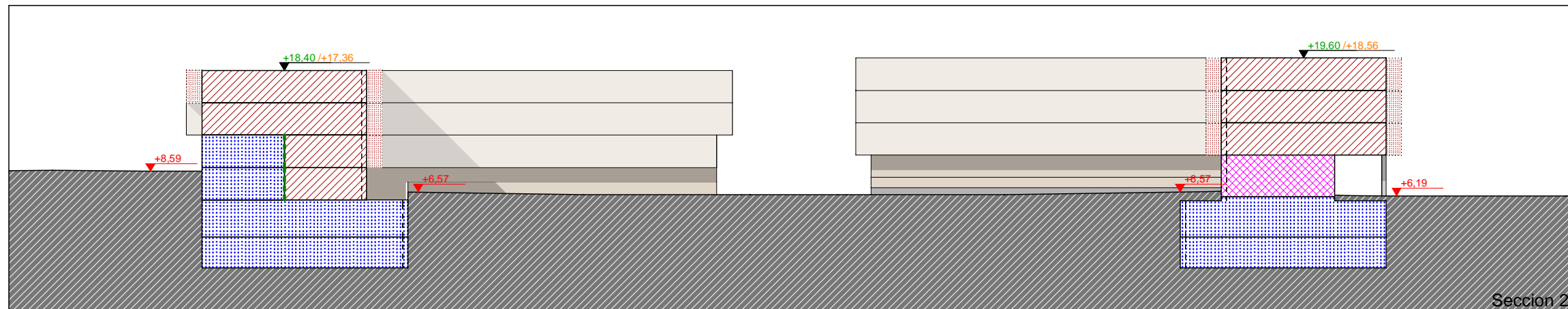


Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.4"

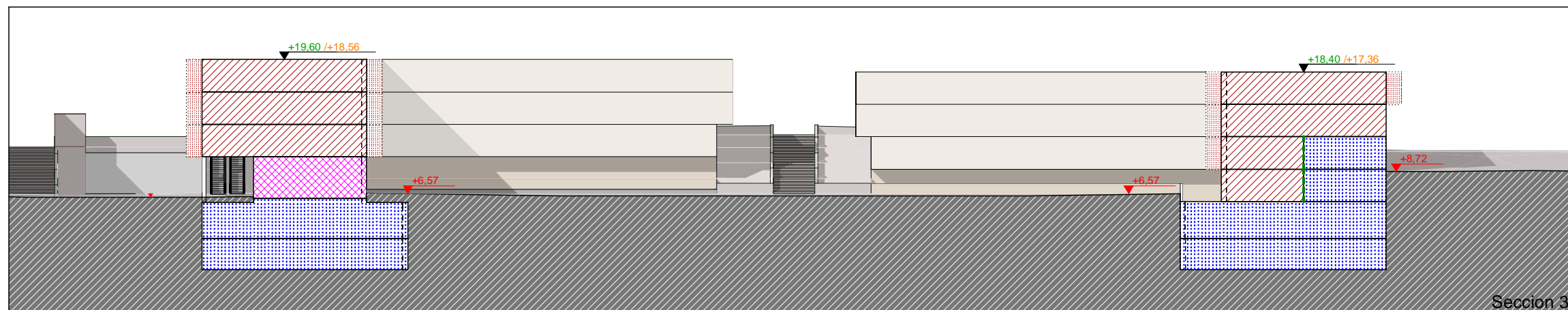
Escalas:
4. Alzados 1:500



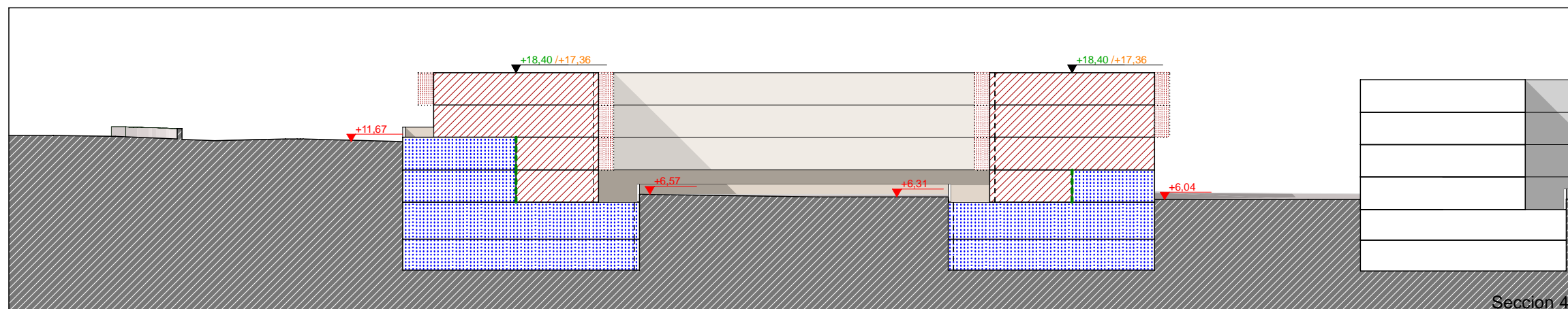
Sección 1



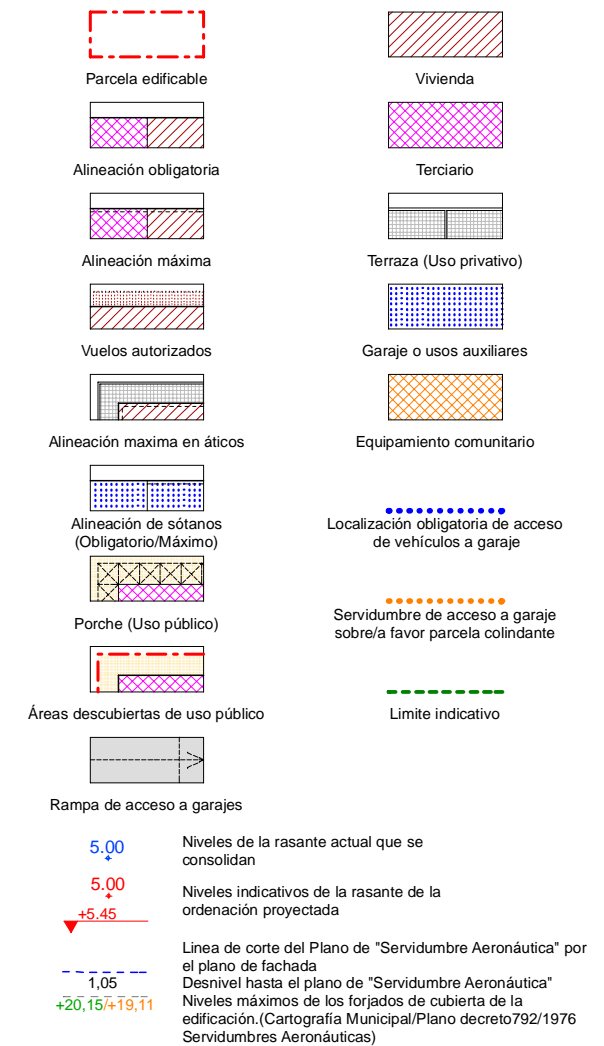
Sección 2



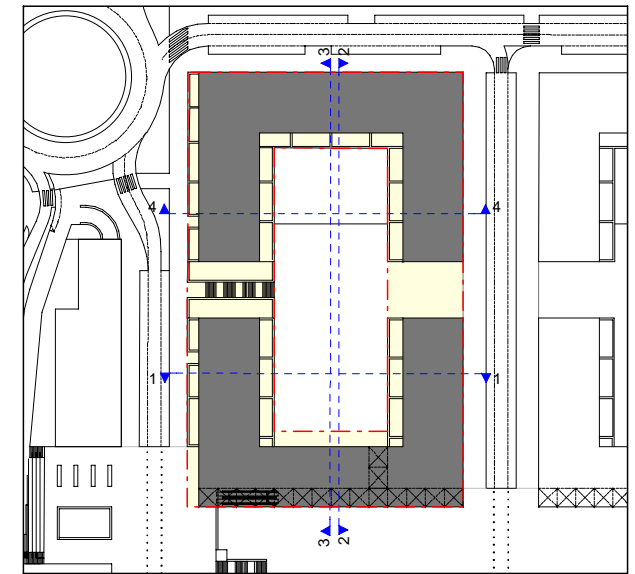
Sección 3



Sección 4

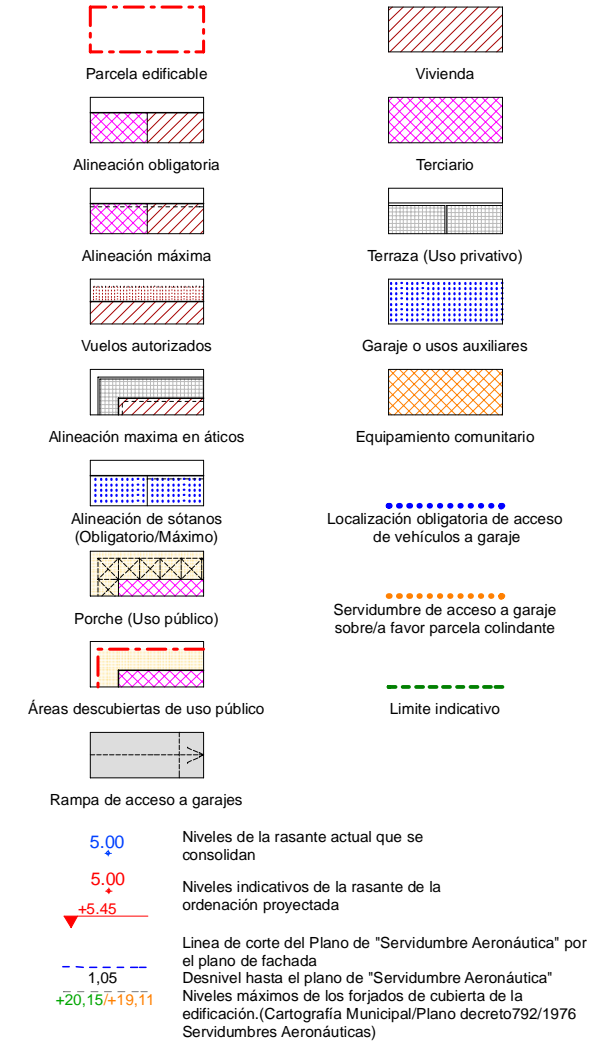
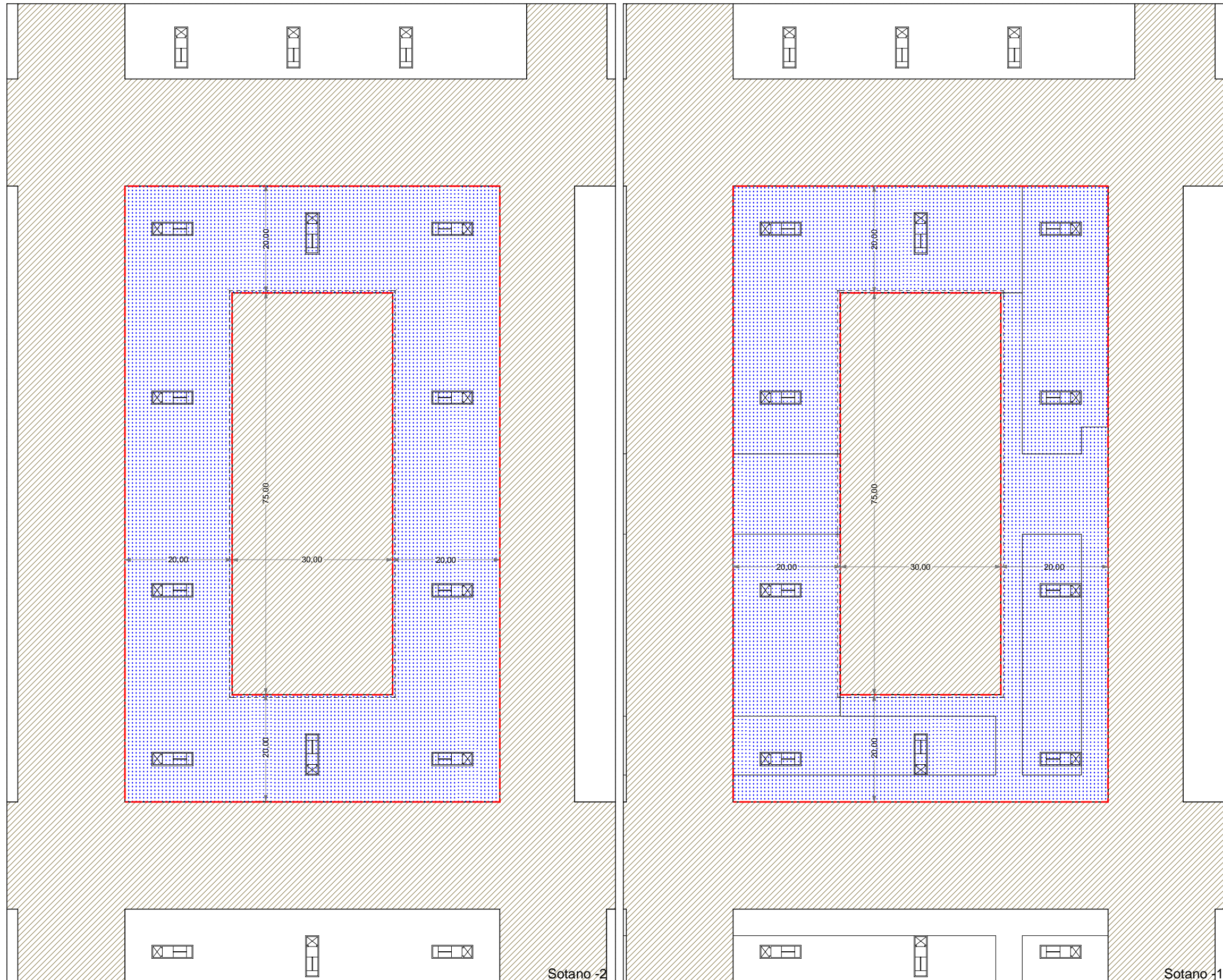


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

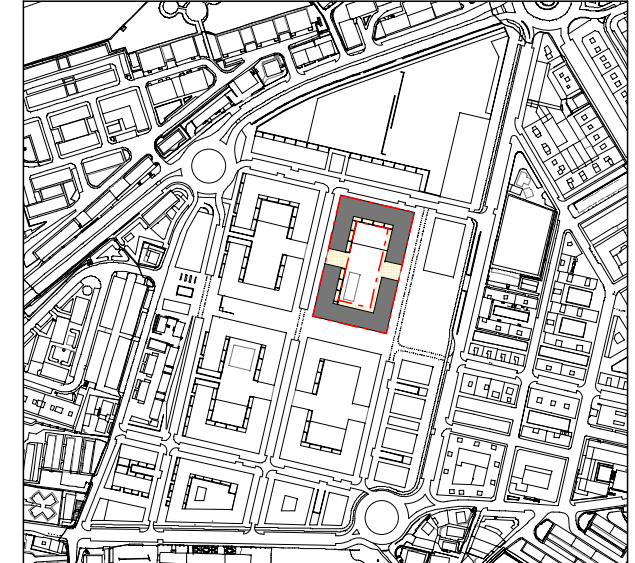


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.4"

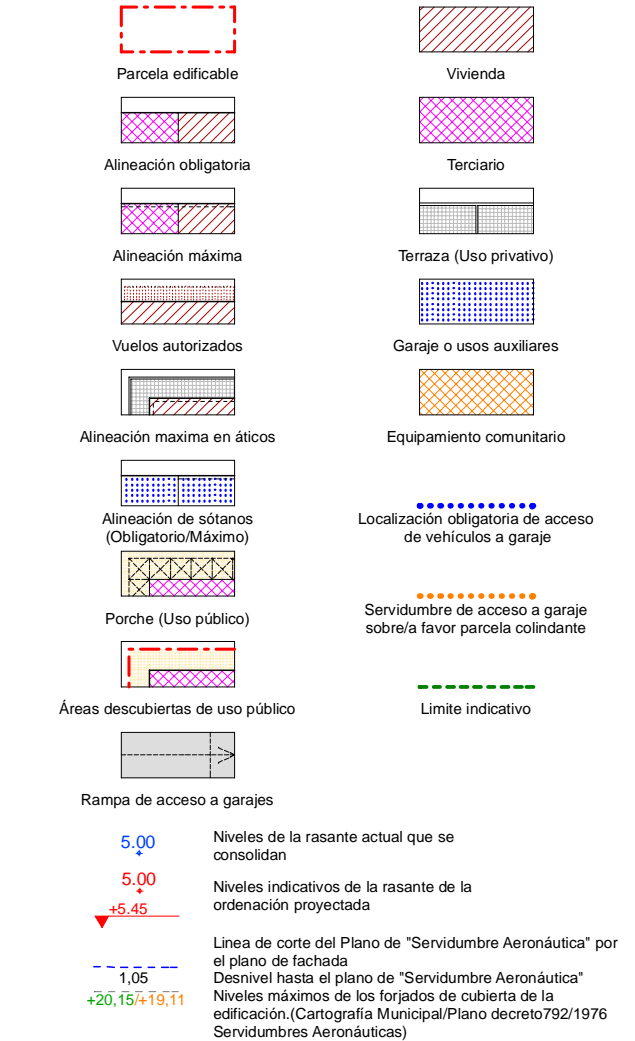
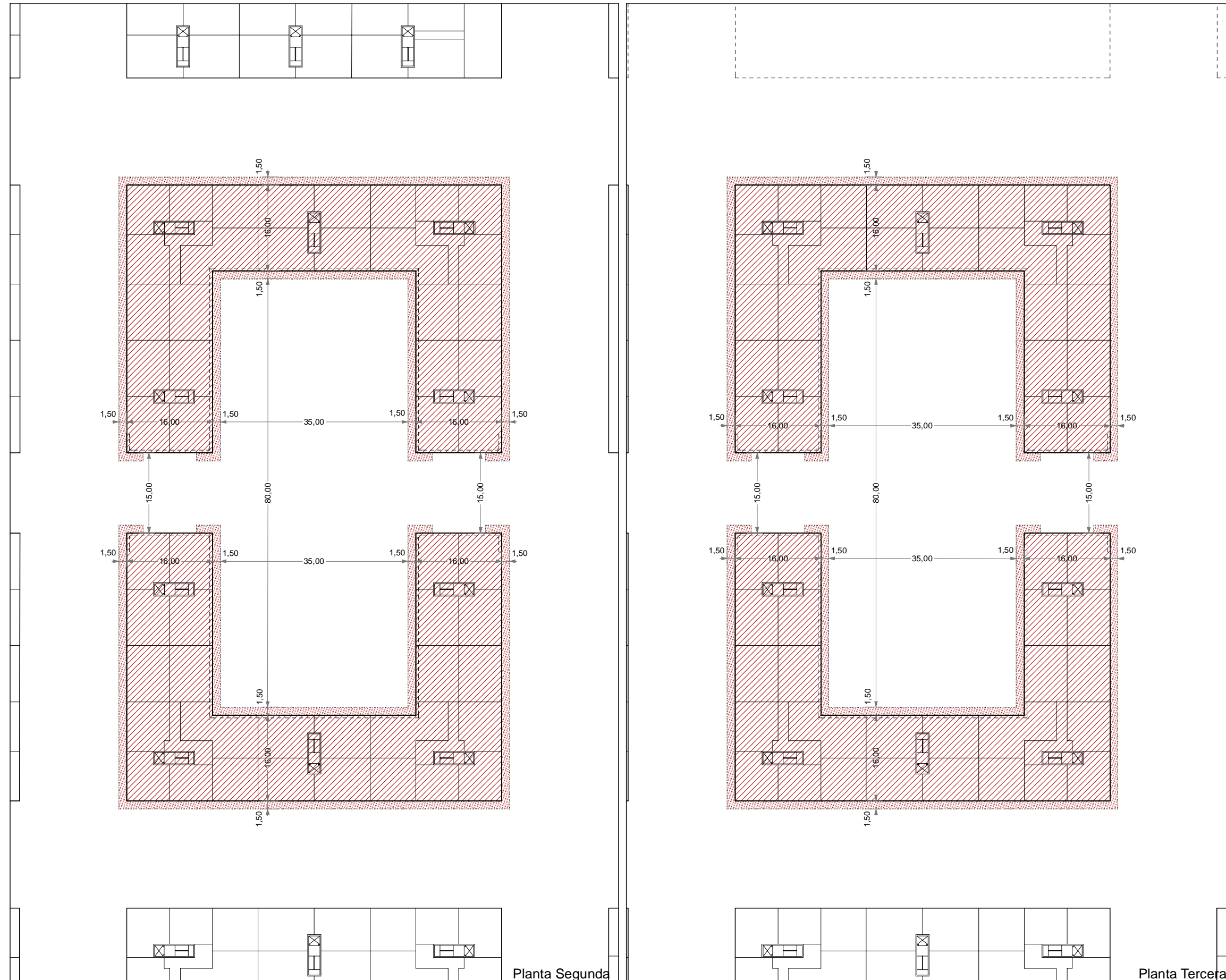
Escala:
1:500



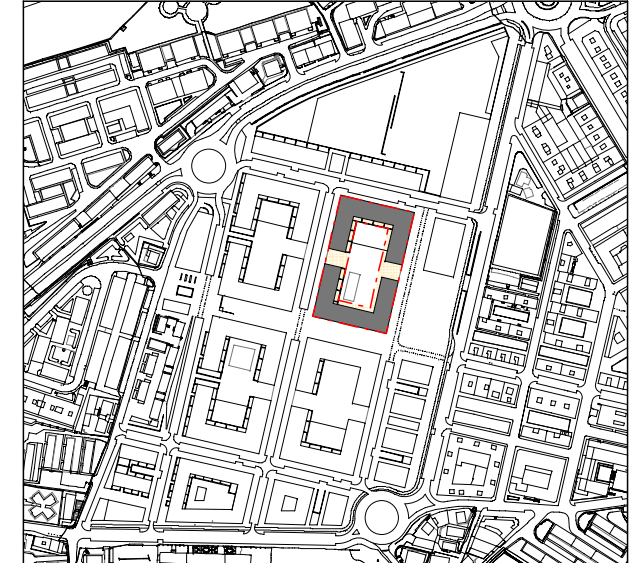
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



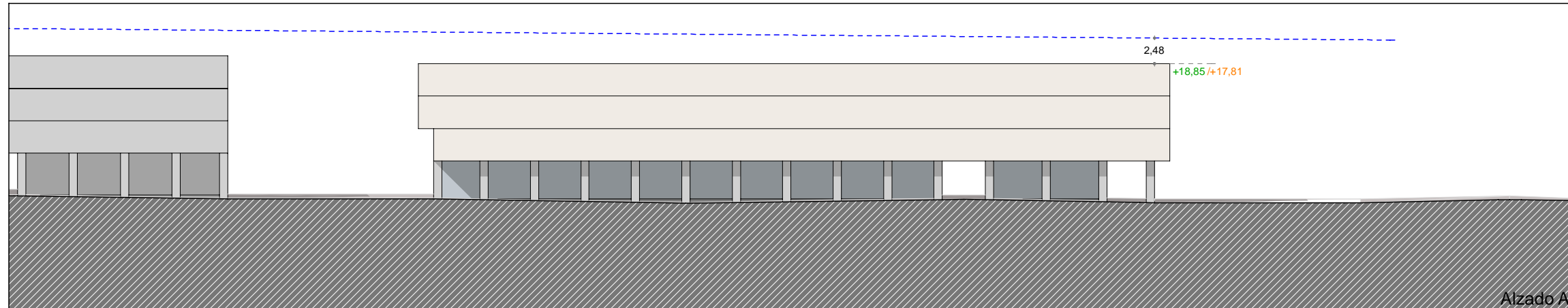
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.5"
1. Sotanos -1 y -2
Escalas:
1:750



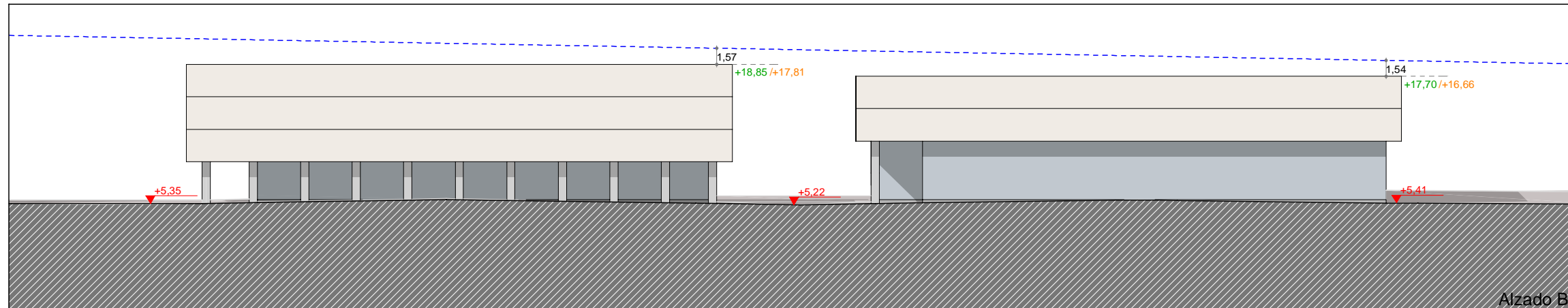
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



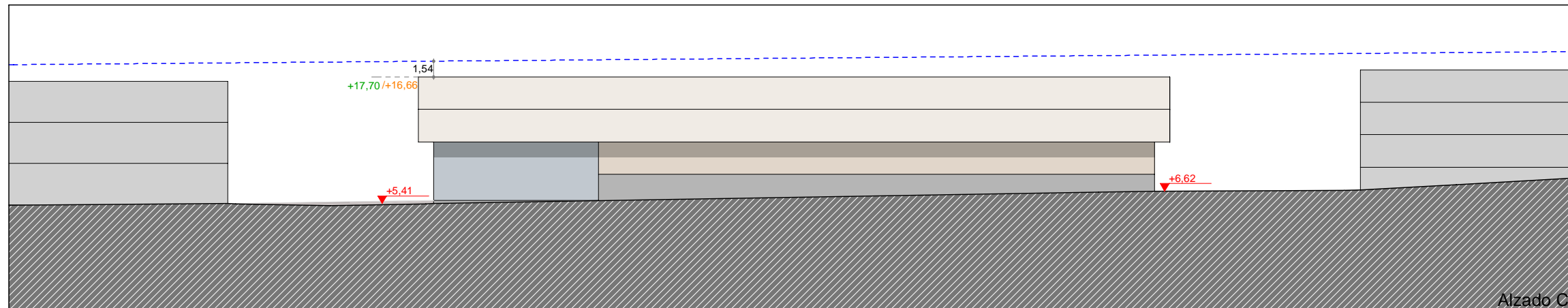
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.5"
3. Plantas segunda y tercera
Escalas:
1:750



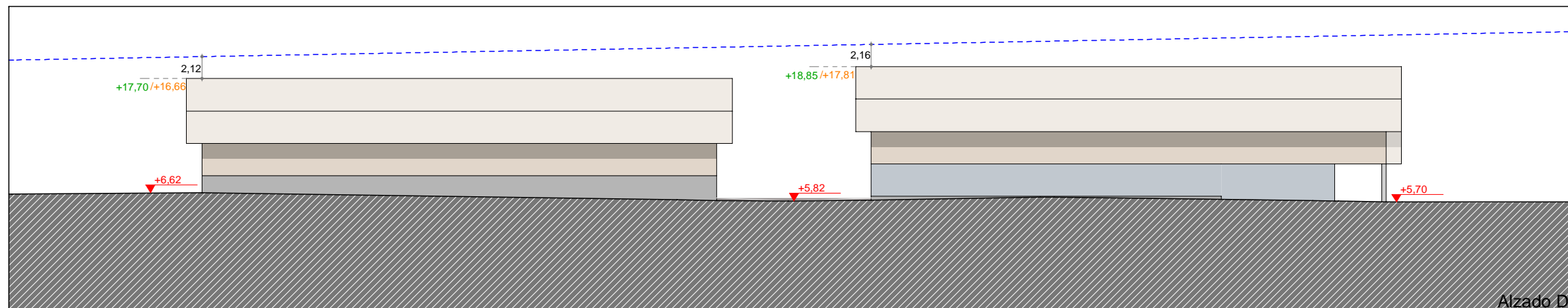
Alzado A



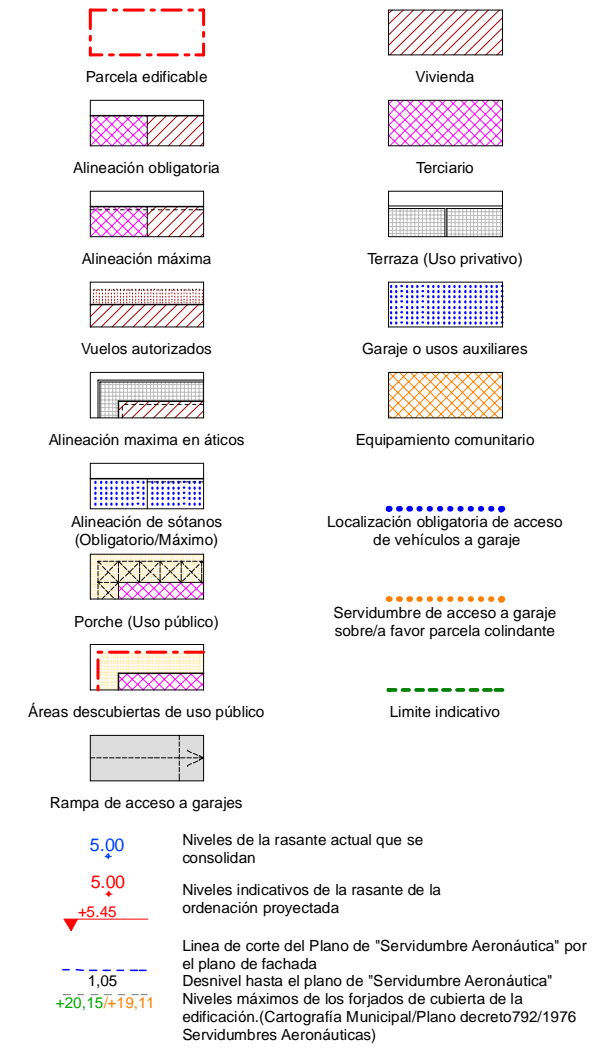
Alzado B



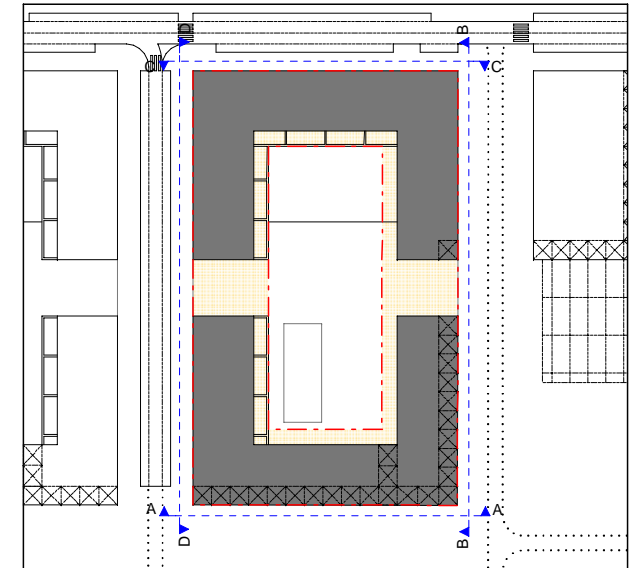
Alzado C



Alzado D



NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

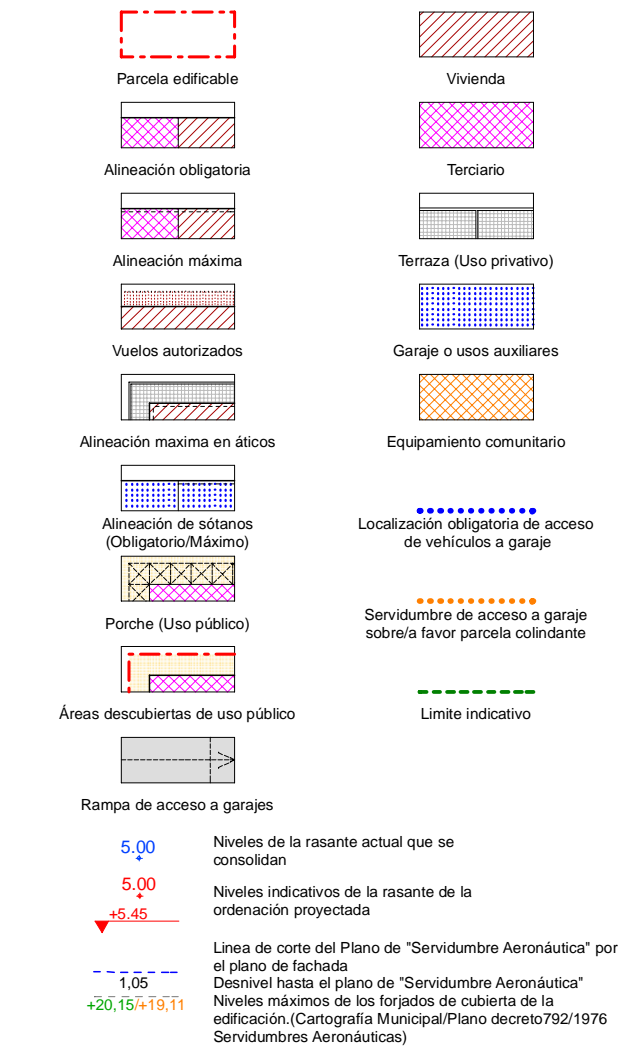
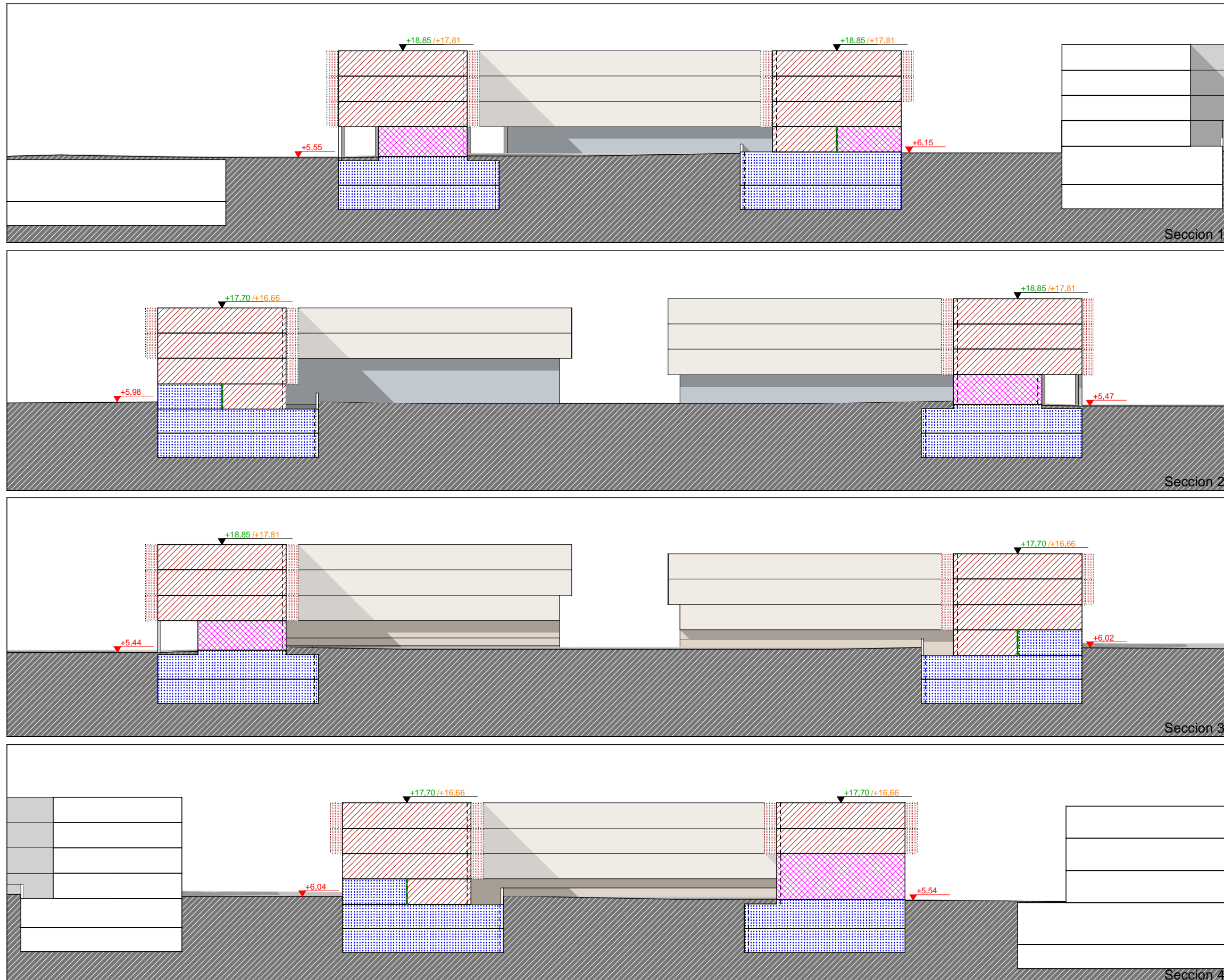
5.Graficos

PARCELA "RV.5"

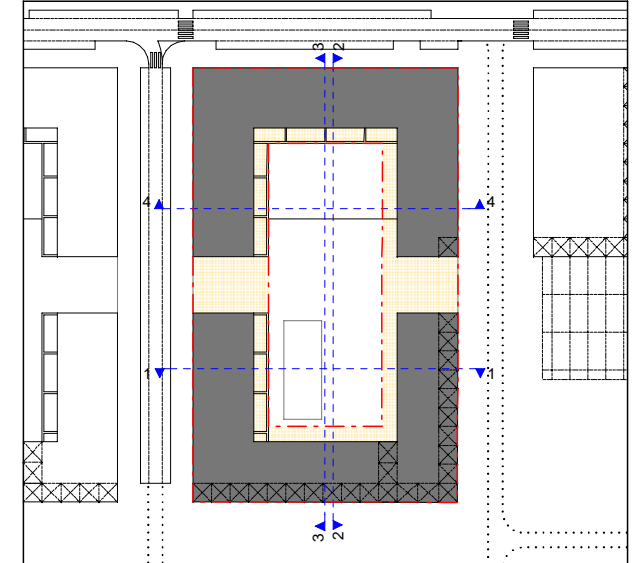
4. Alzados

Escalas:

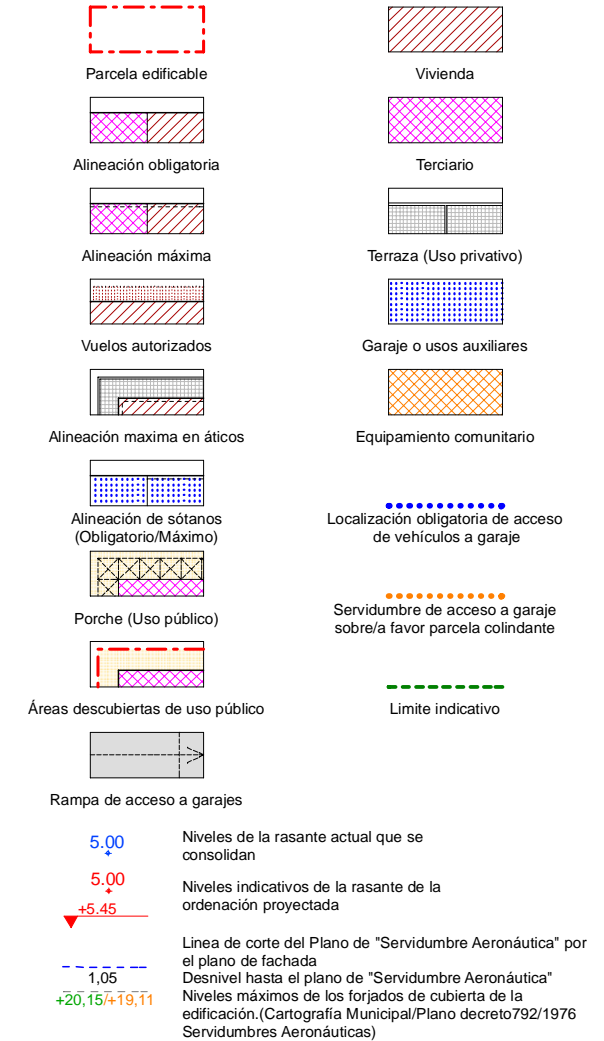
1:500



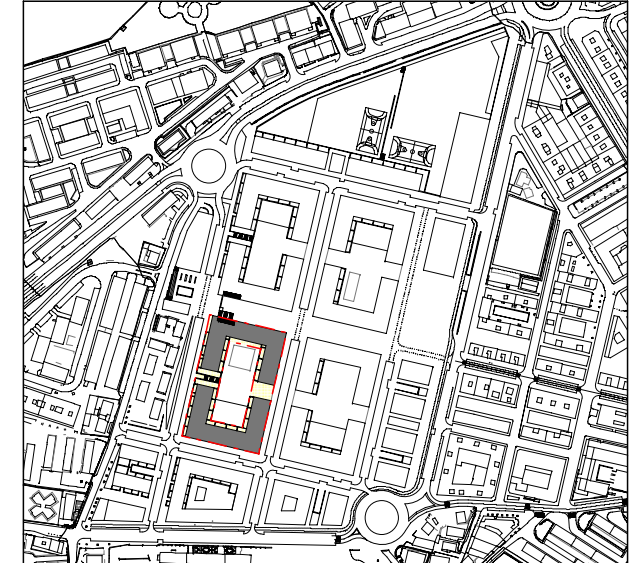
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



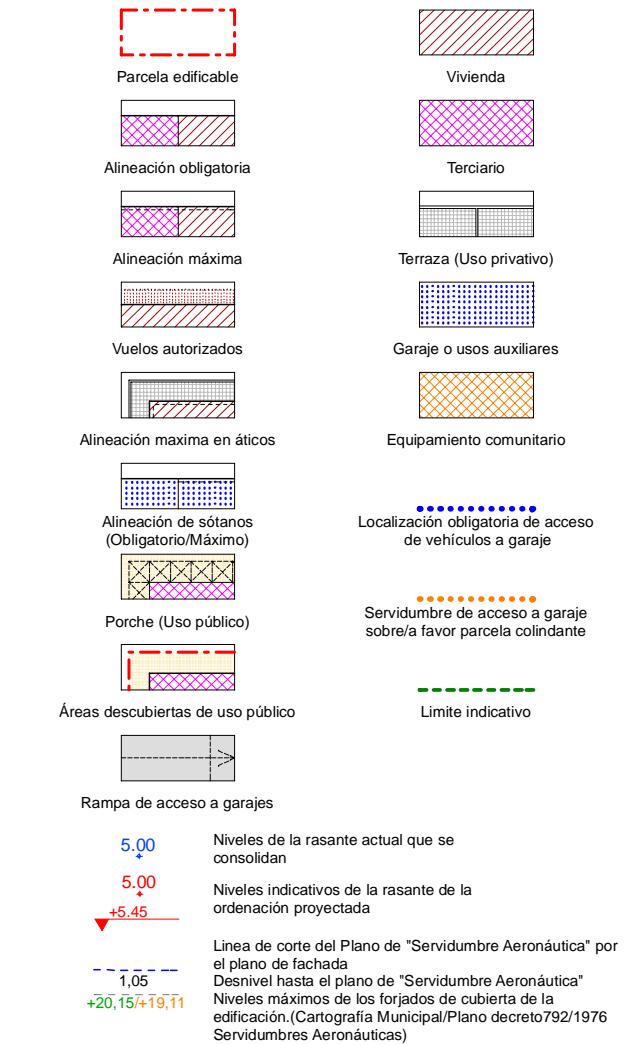
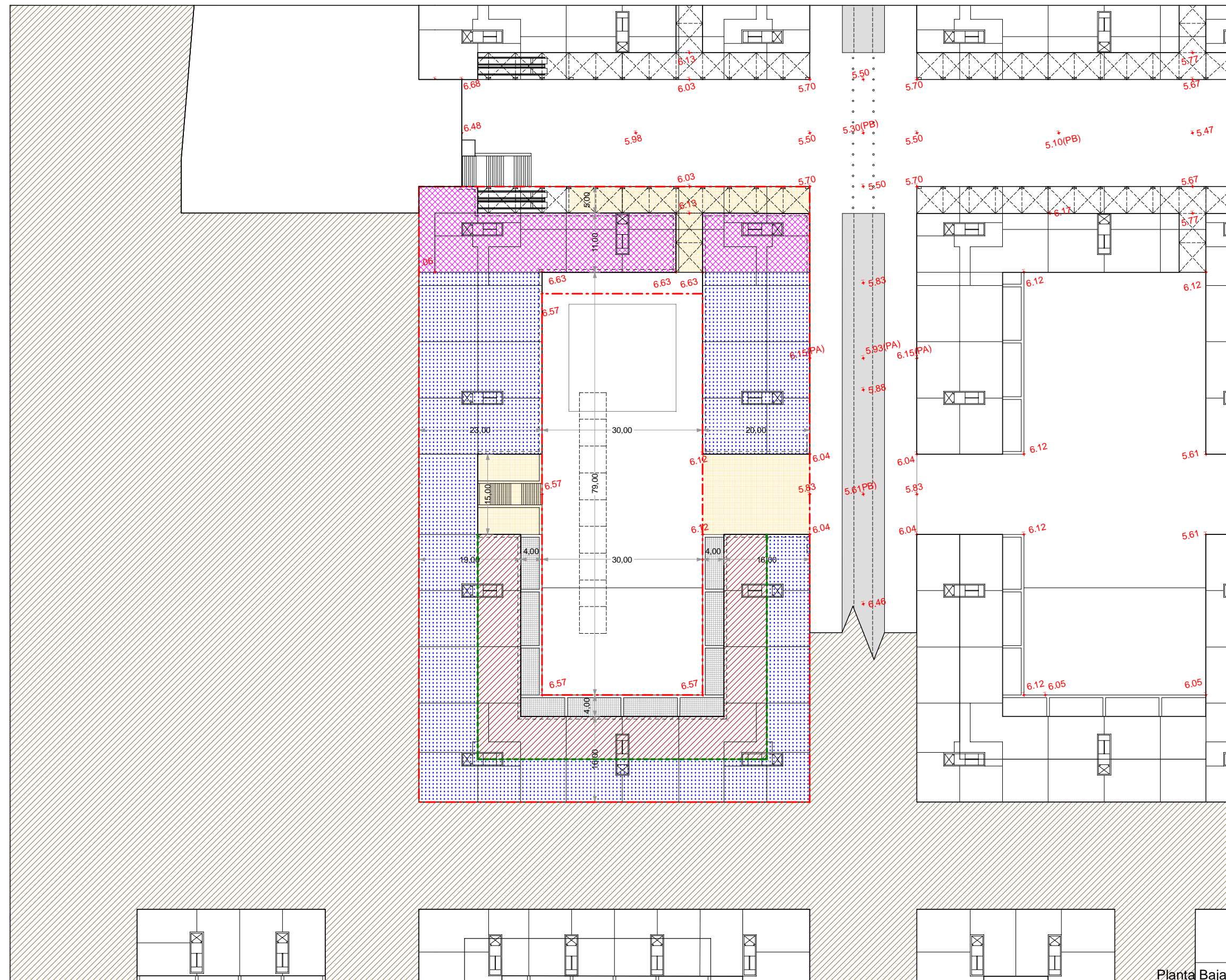
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.5"
5. Secciones
Escalas:
1:500



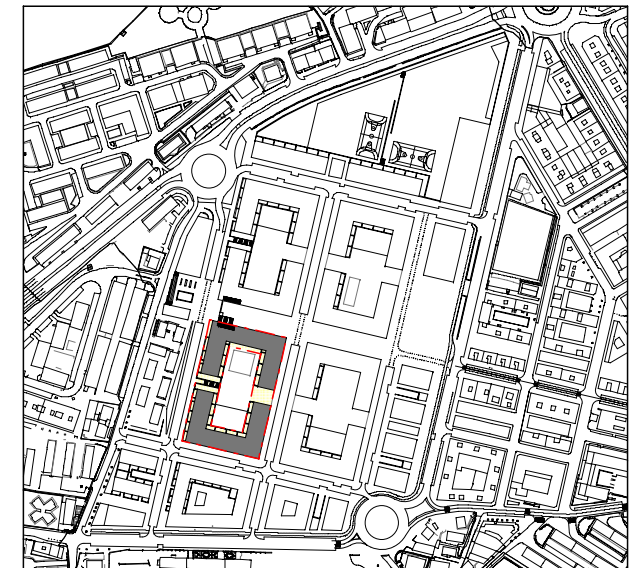
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



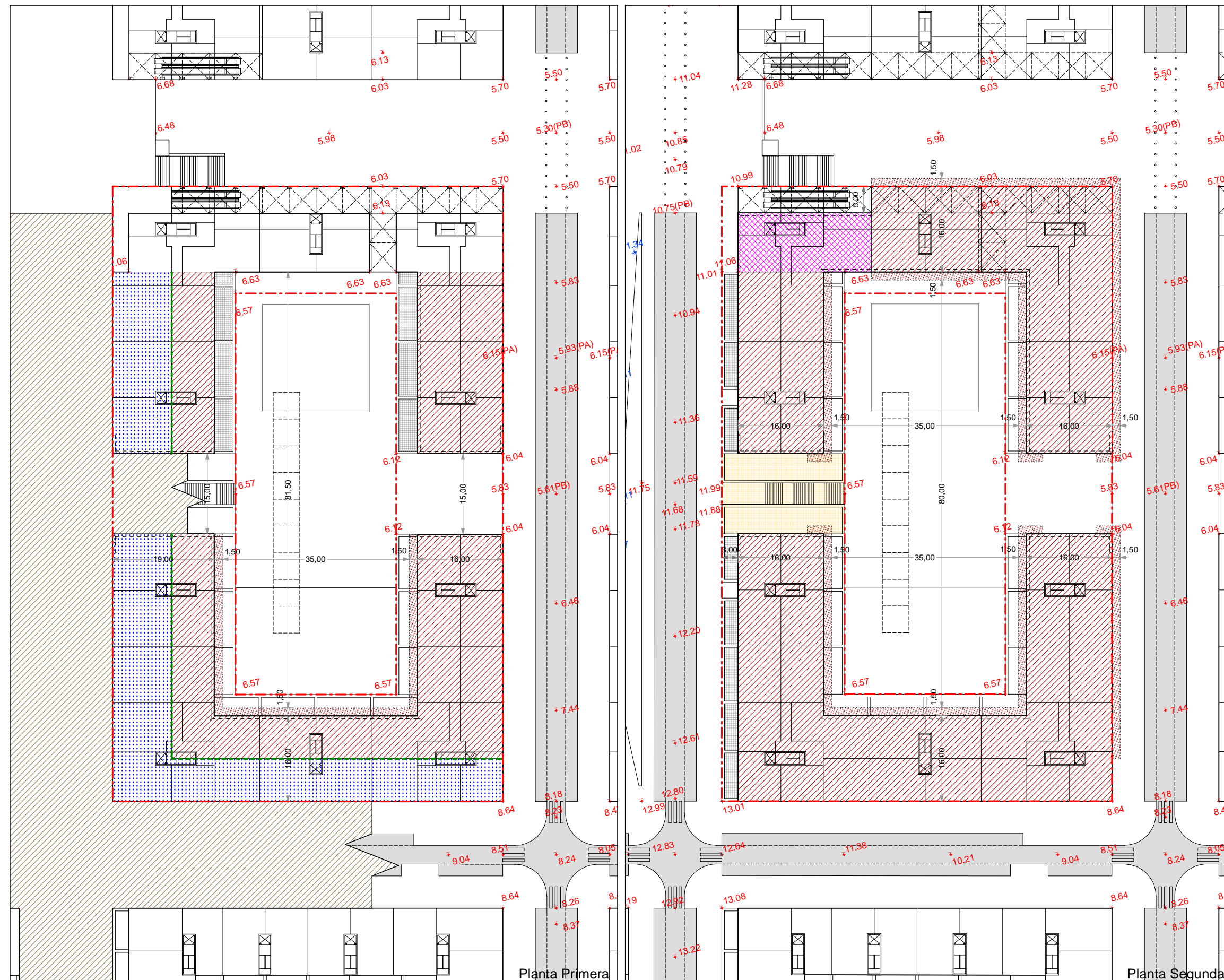
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.6"
1. Sotanos -1 y -2
Escalas:
1:750

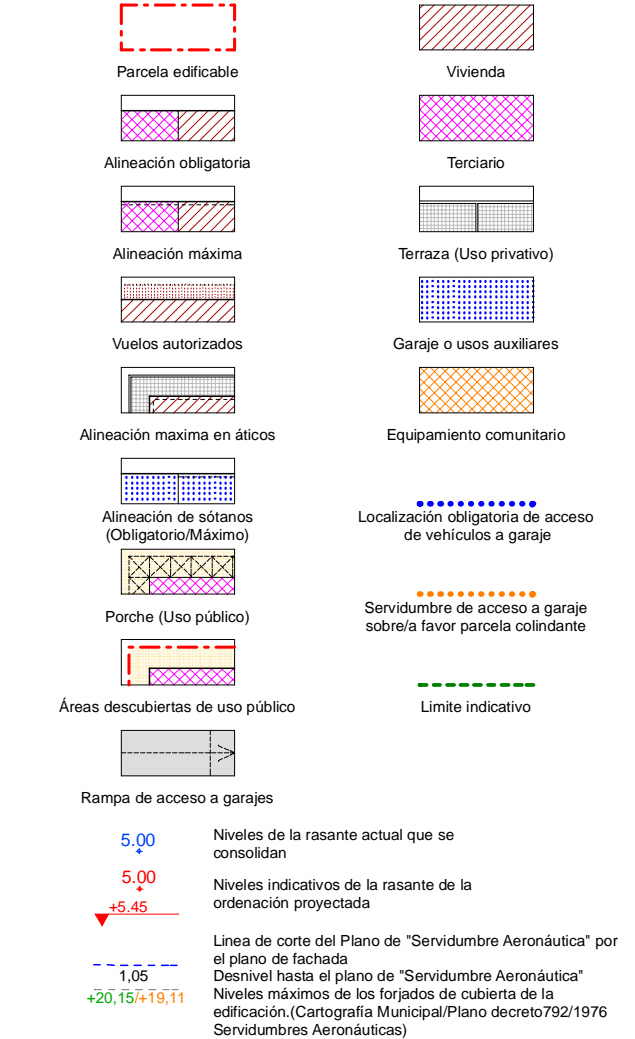
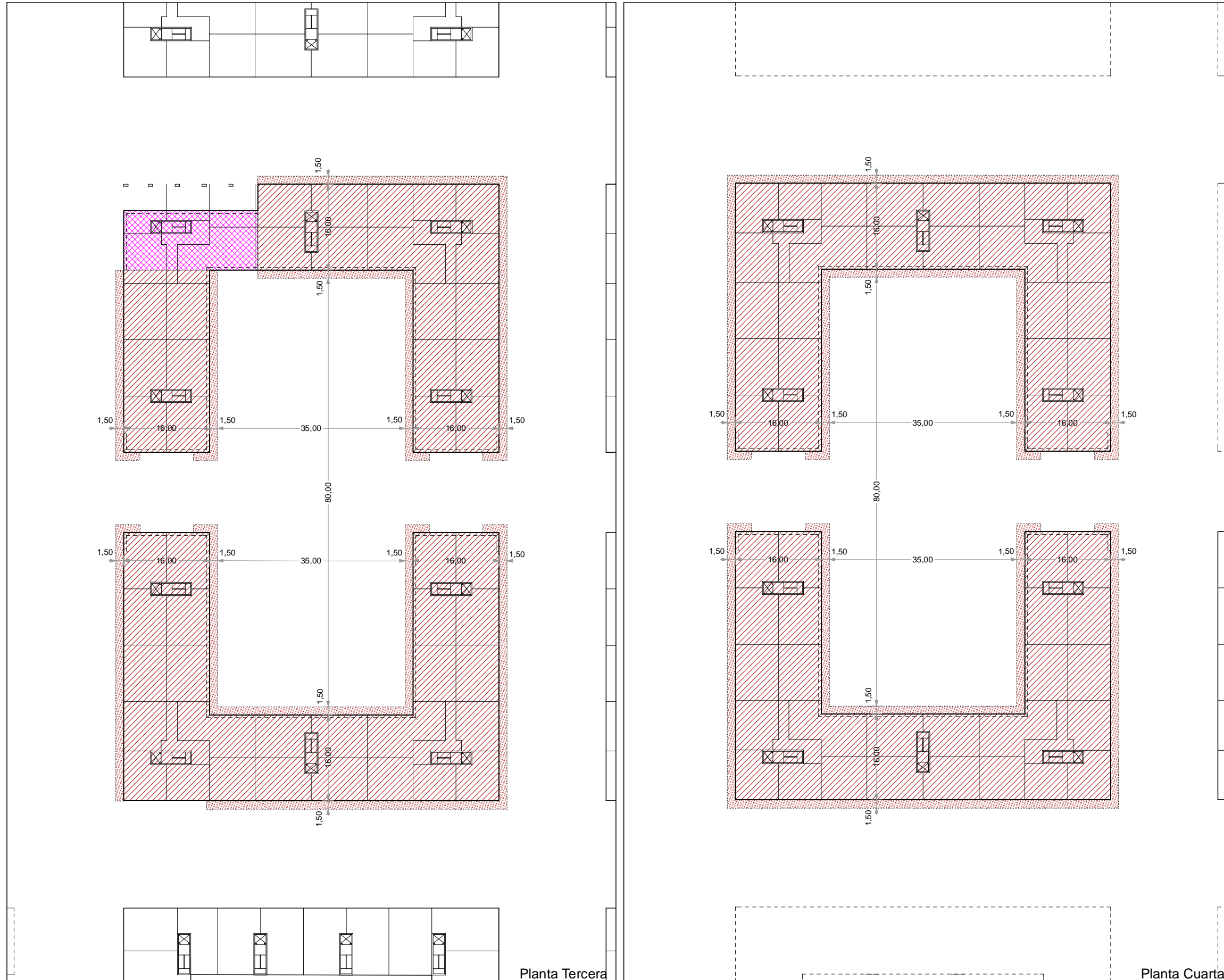


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

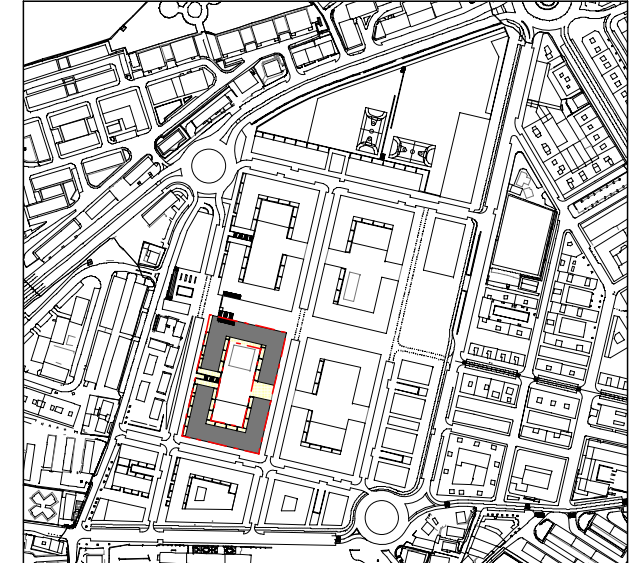


Artículo 2.2.1.
 5.Graficos
PARCELA "RV.6"
 2. Planta baja
 Escalas: 1:750



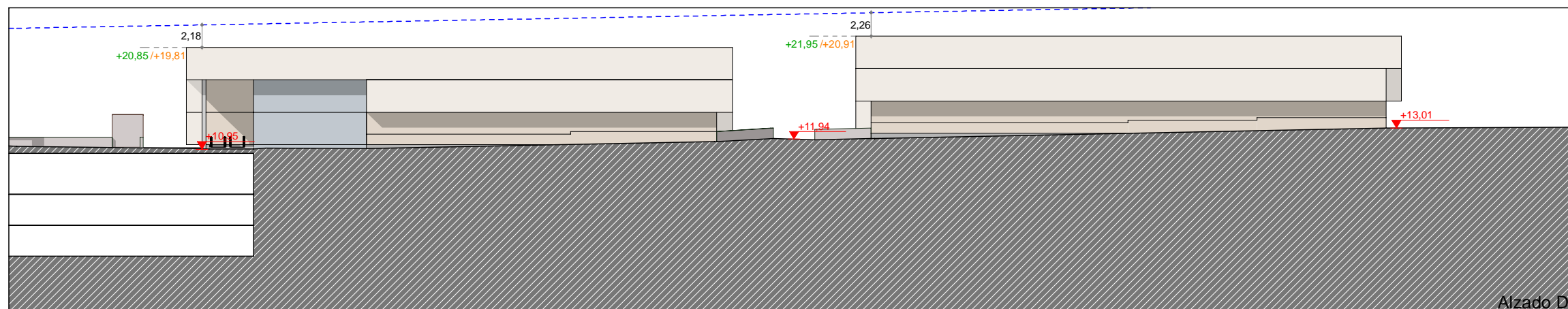
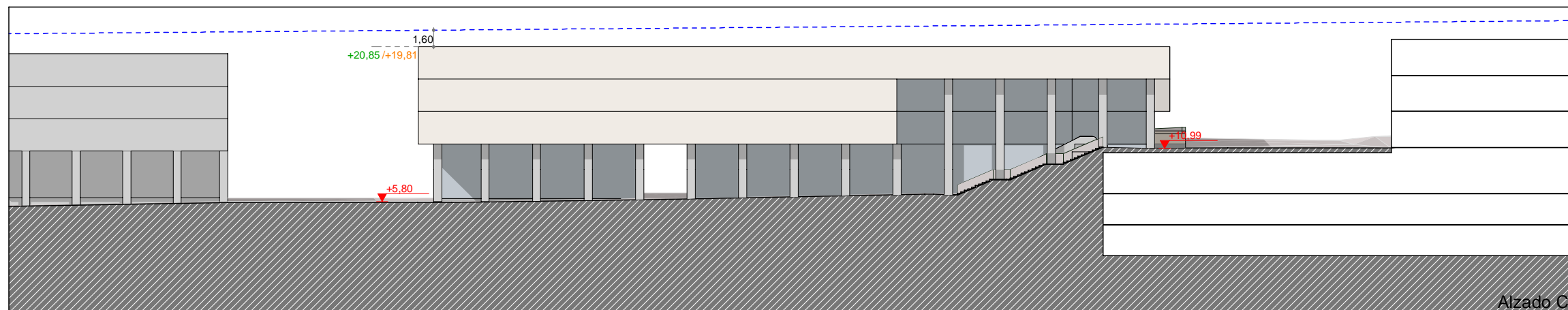
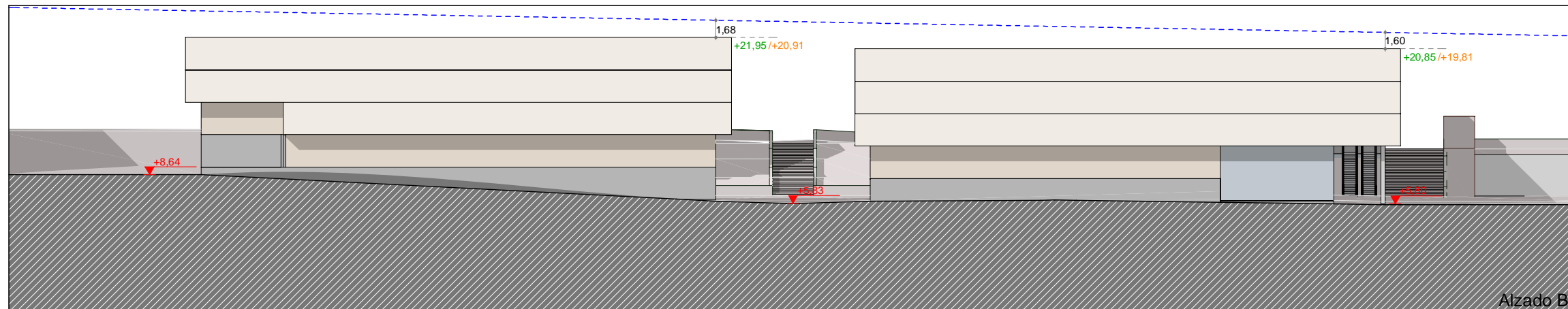
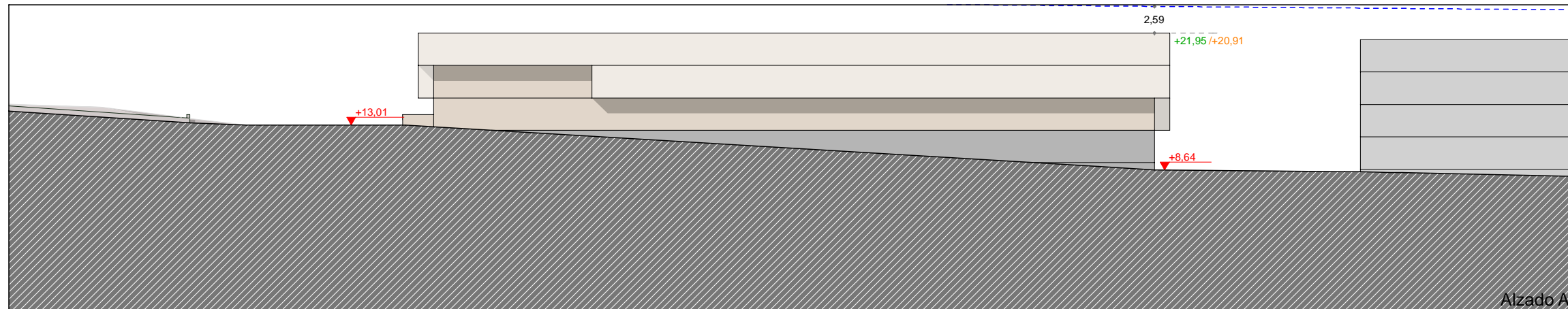


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



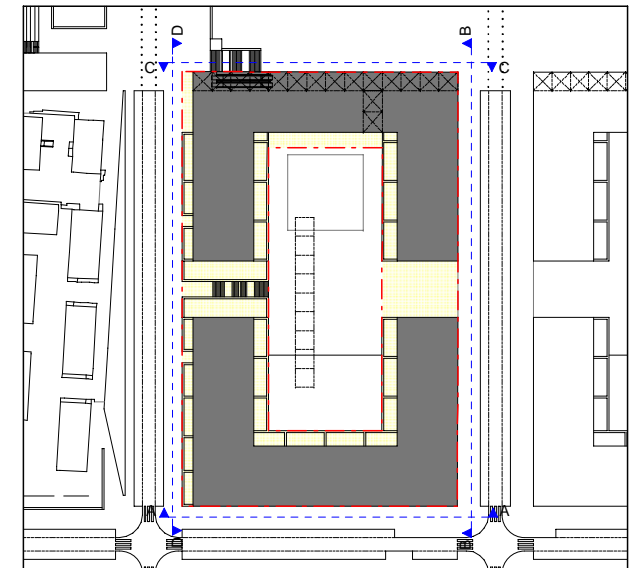
Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.6"
4. Plantas tercera y cuarta
Escalas:
1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

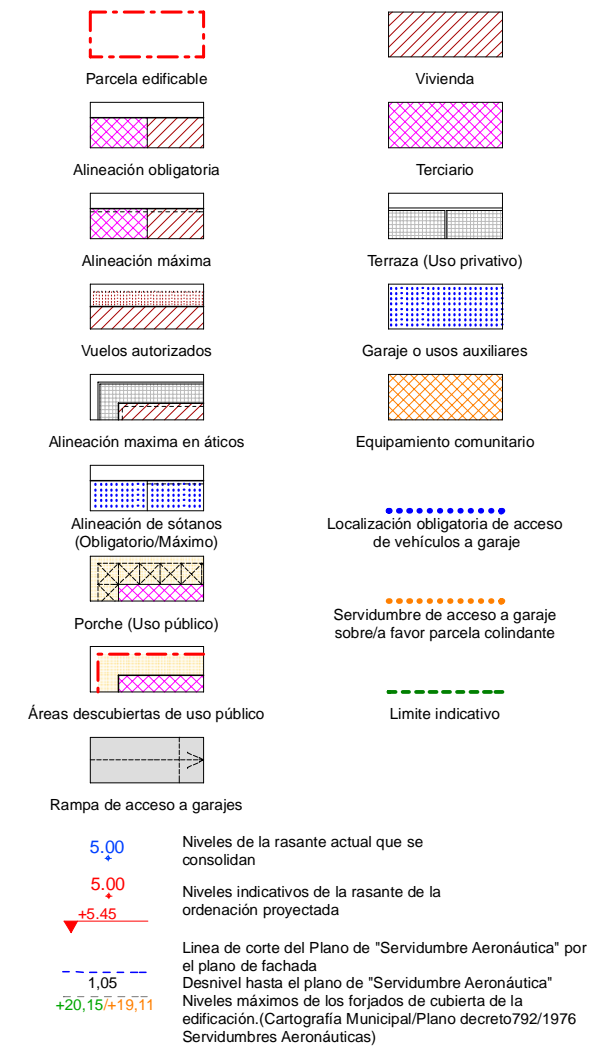
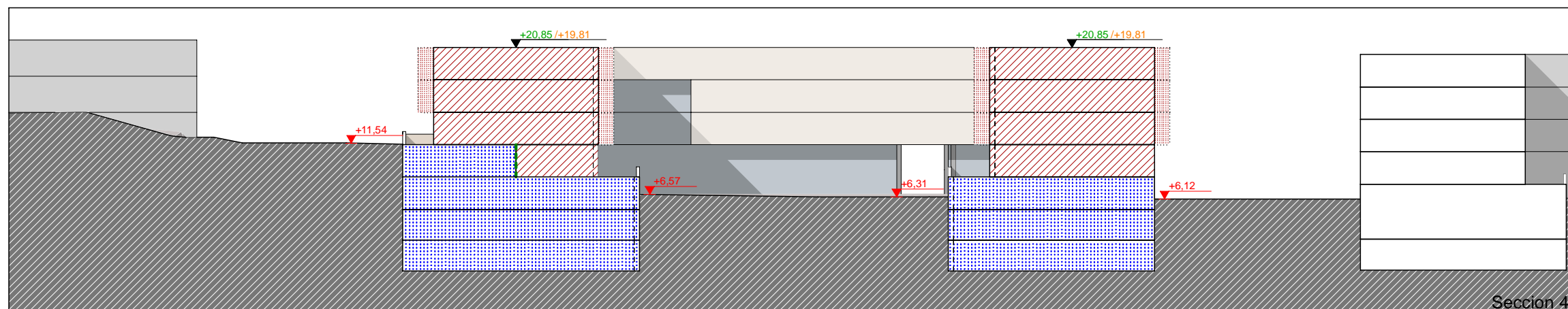
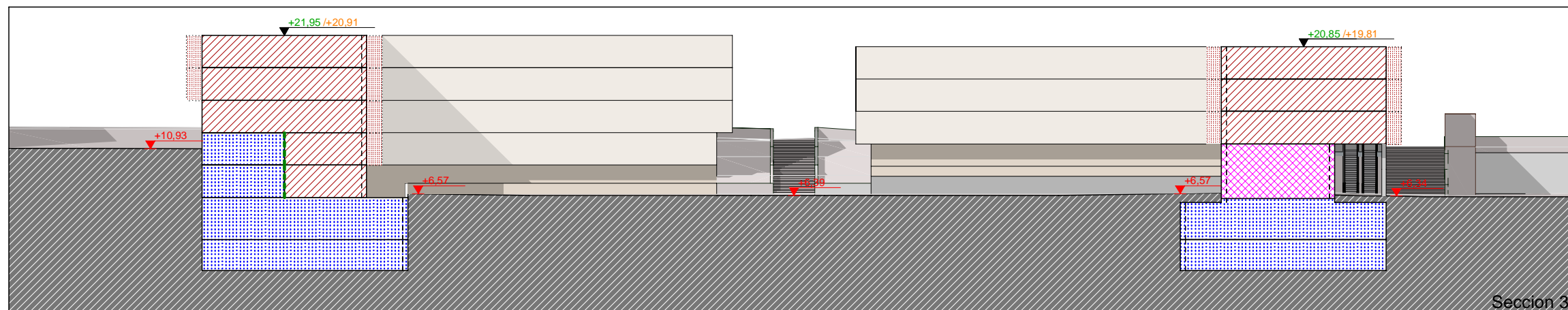
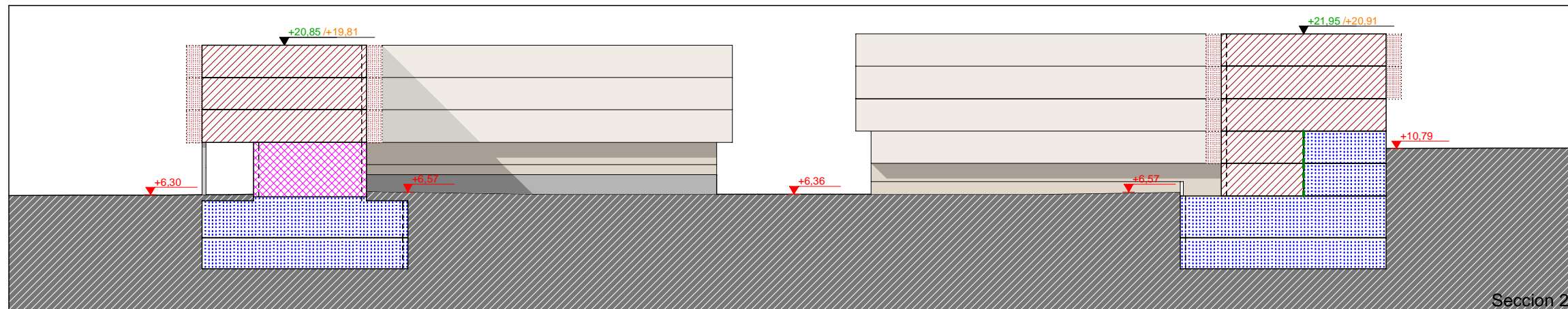
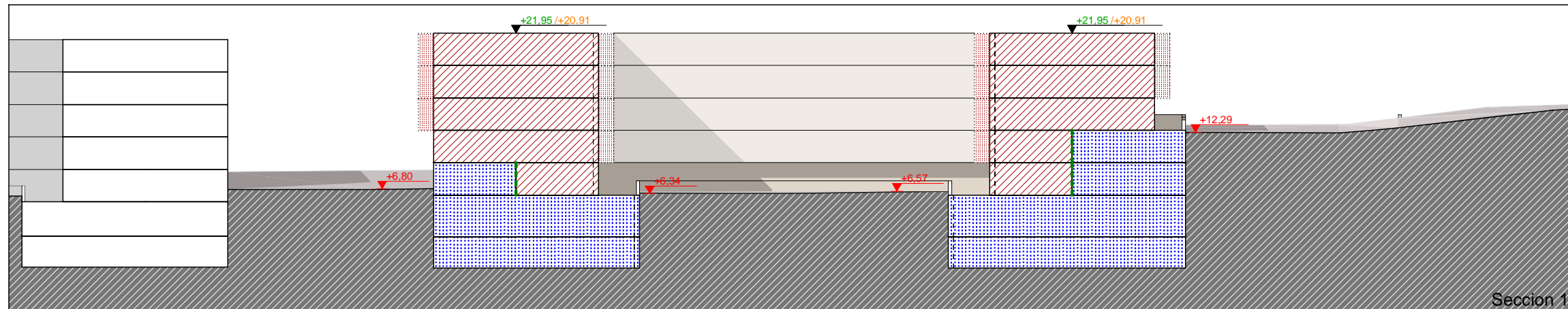


	Parcela edificable		Vivienda
	Alineación obligatoria		Terciario
	Alineación máxima		Terraza (Uso privado)
	Vuelos autorizados		Garaje o usos auxiliares
	Alineación máxima en áticos		Equipamiento comunitario
	Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Porche (Uso público)		Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante
	Áreas descubiertas de uso público		Limite indicativo
	Rampa de acceso a garajes		
	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/+19,11	Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica" Nivel máximo de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)	

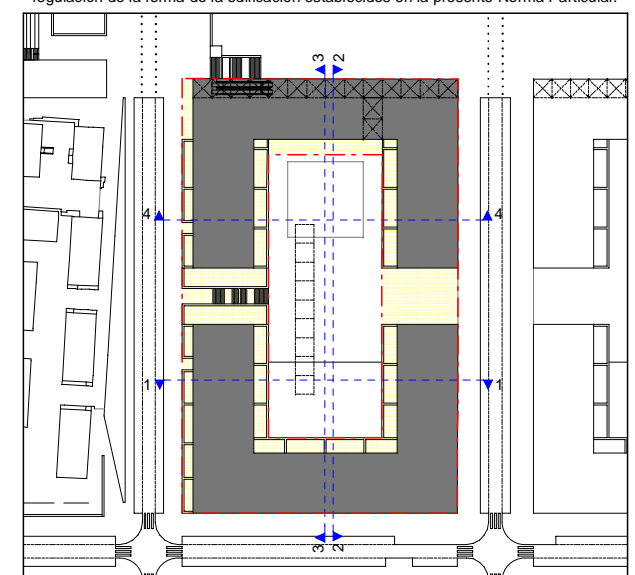
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



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



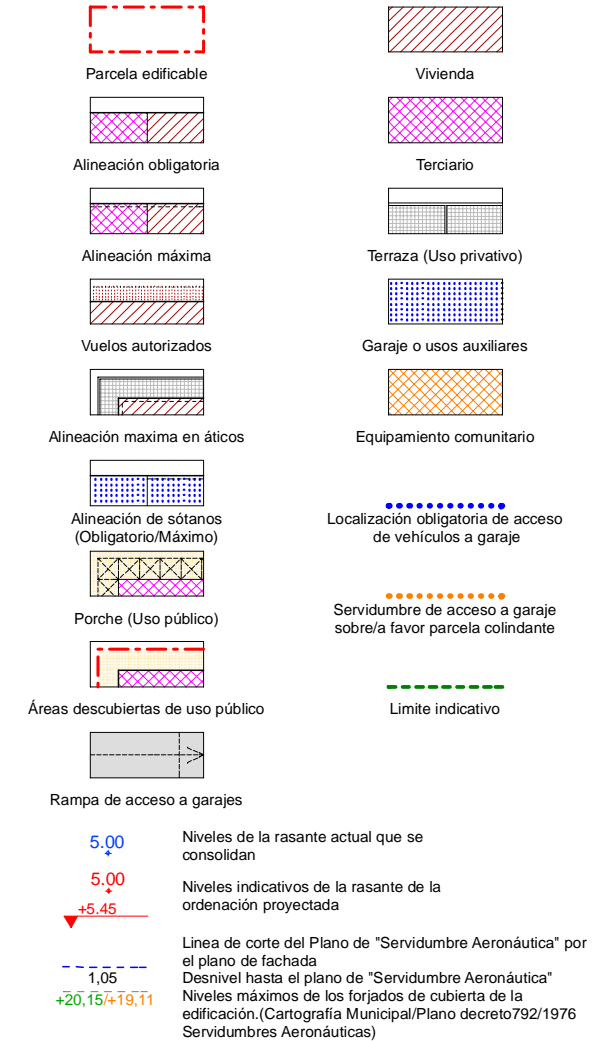
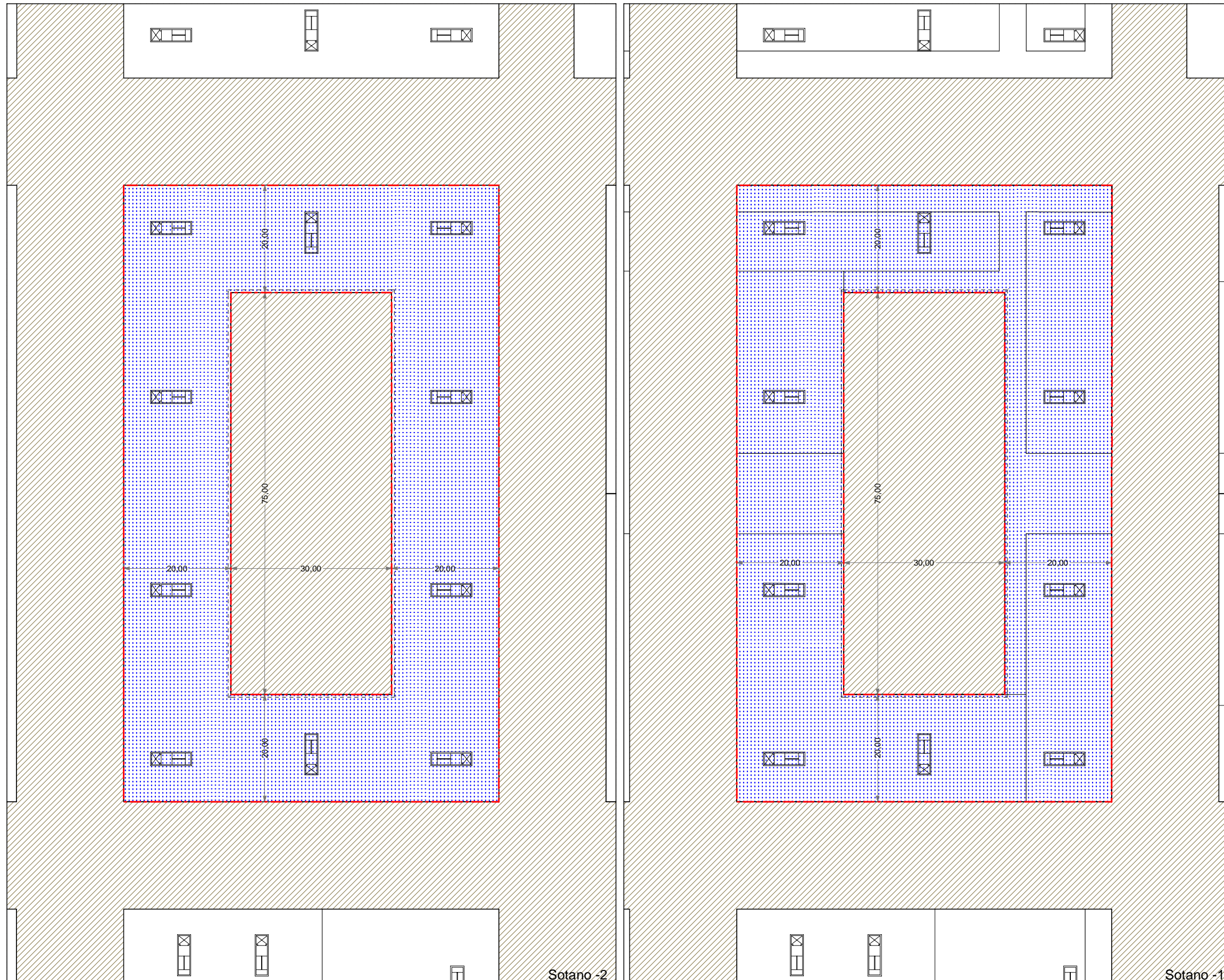
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



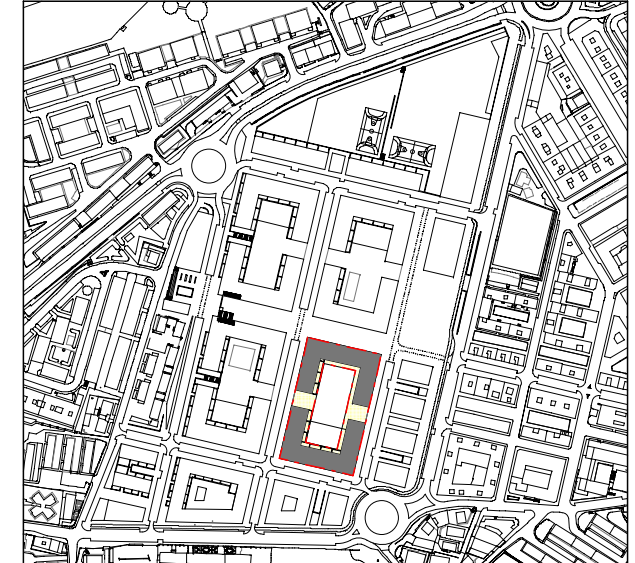
Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.6"

6. Secciones

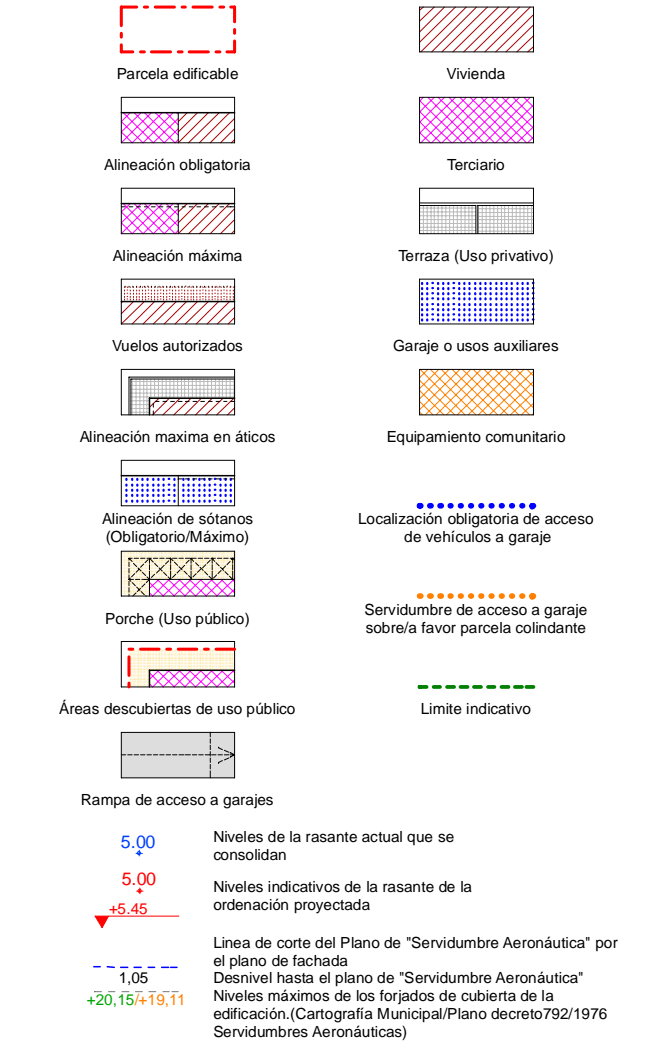
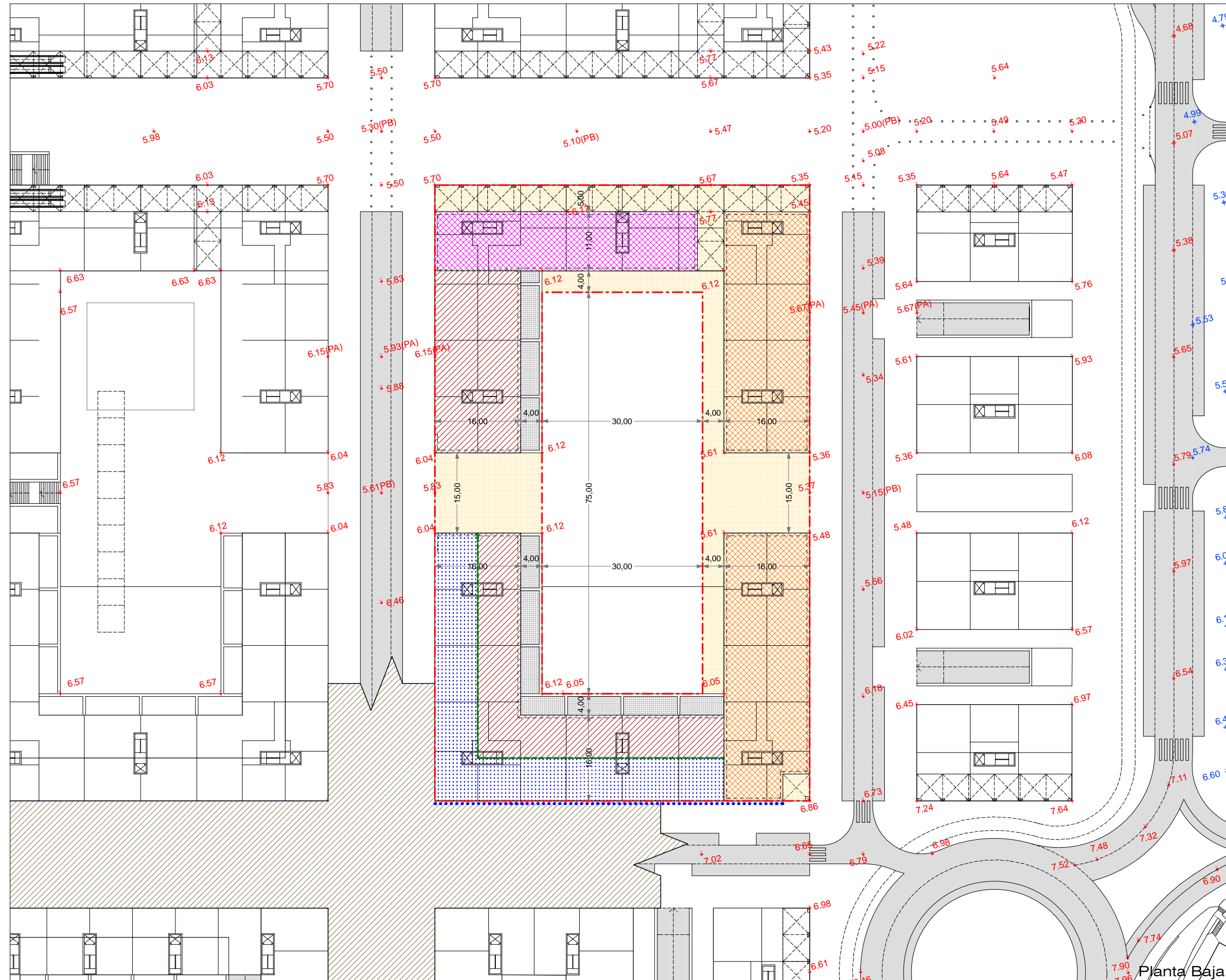
Escalas:
1:500



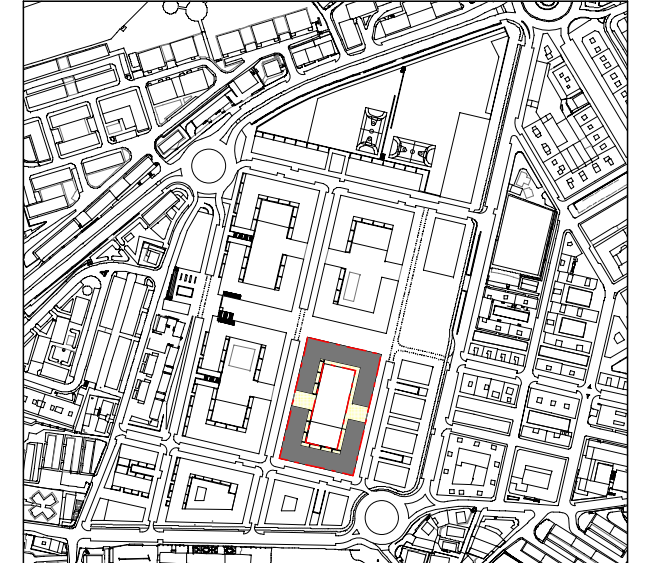
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.7"
1. Sotanos -1 y -2
Escalas:
1:750

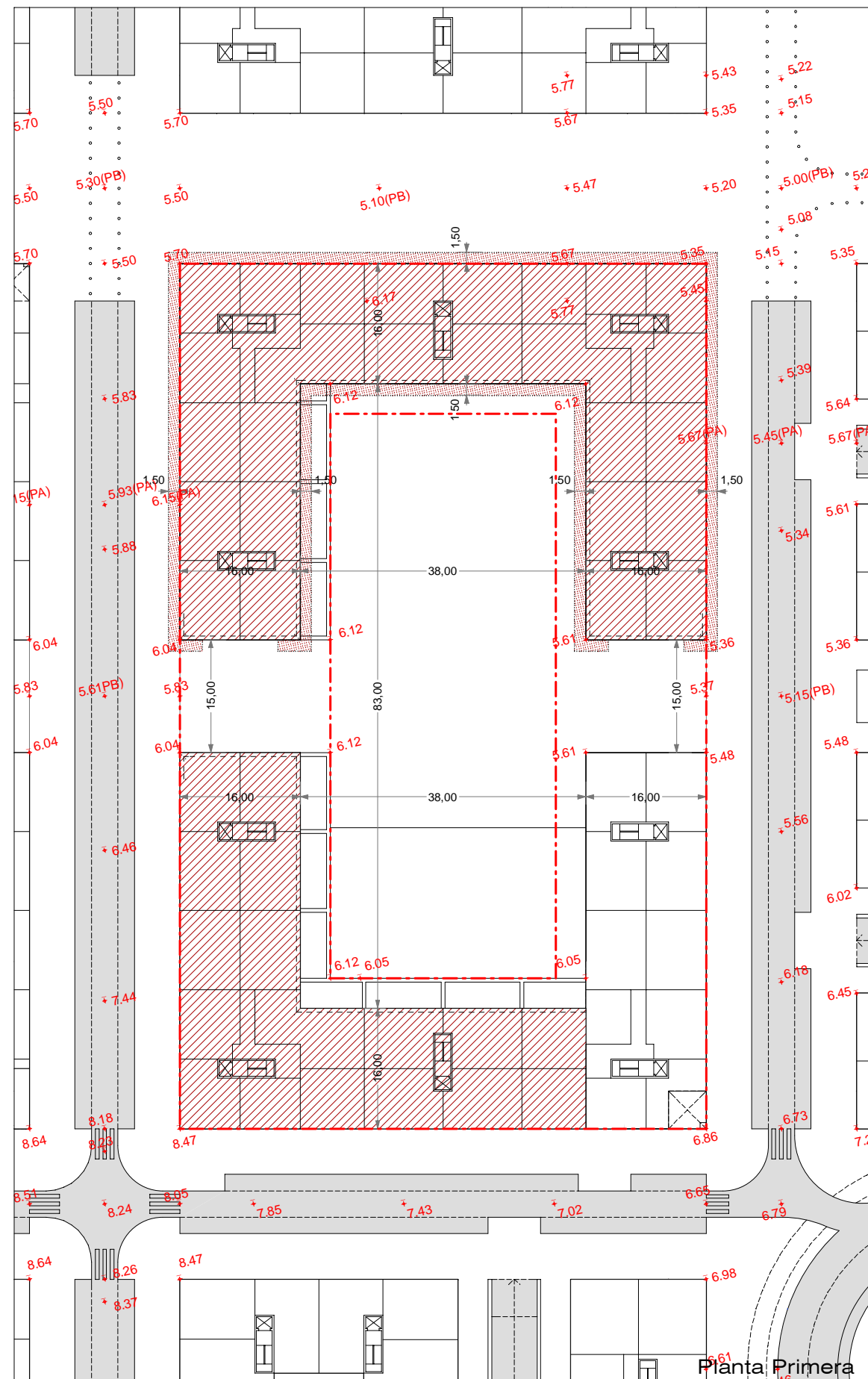


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

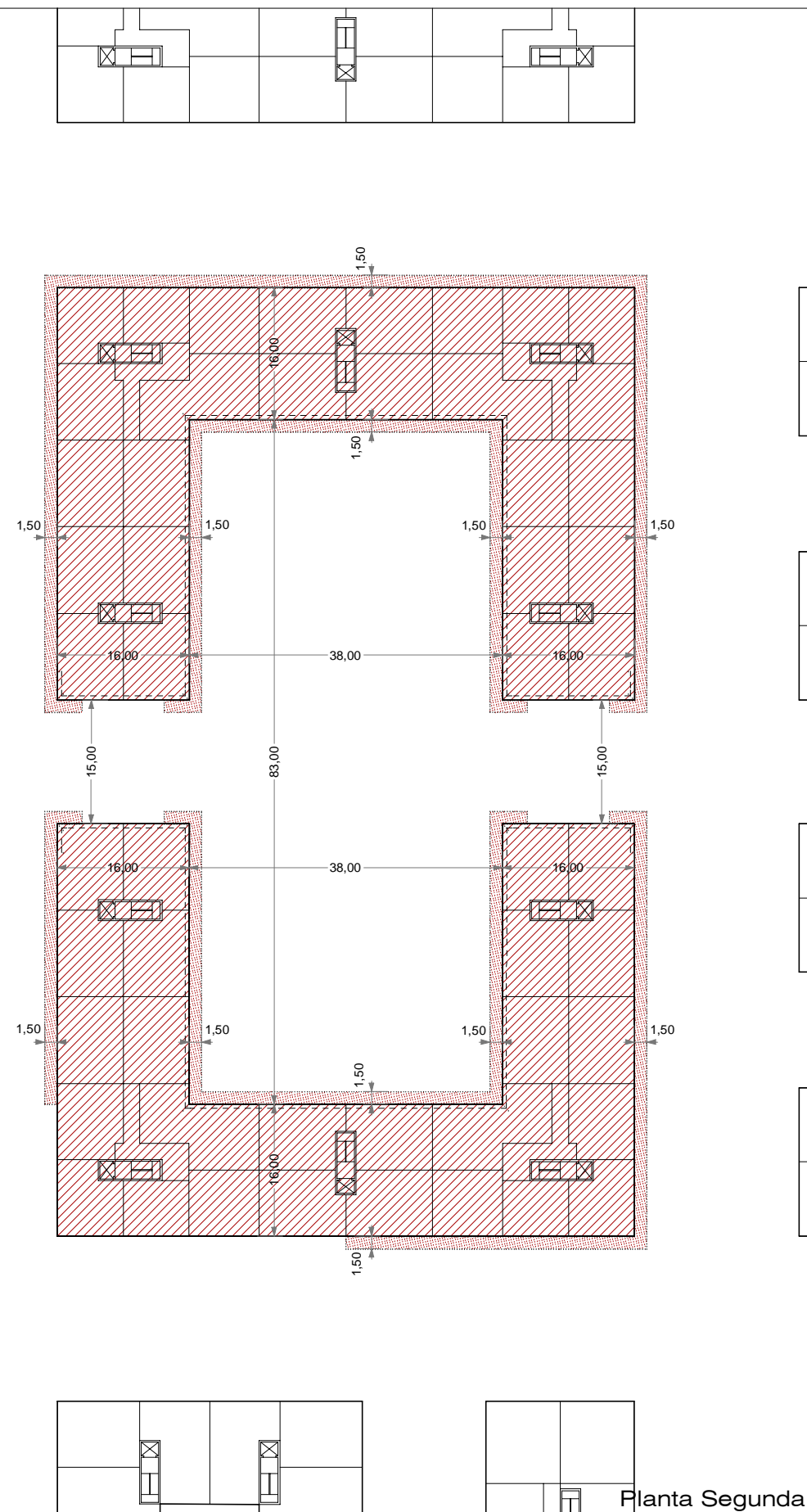


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.7"
2. Planta baja
Escala: 1:750

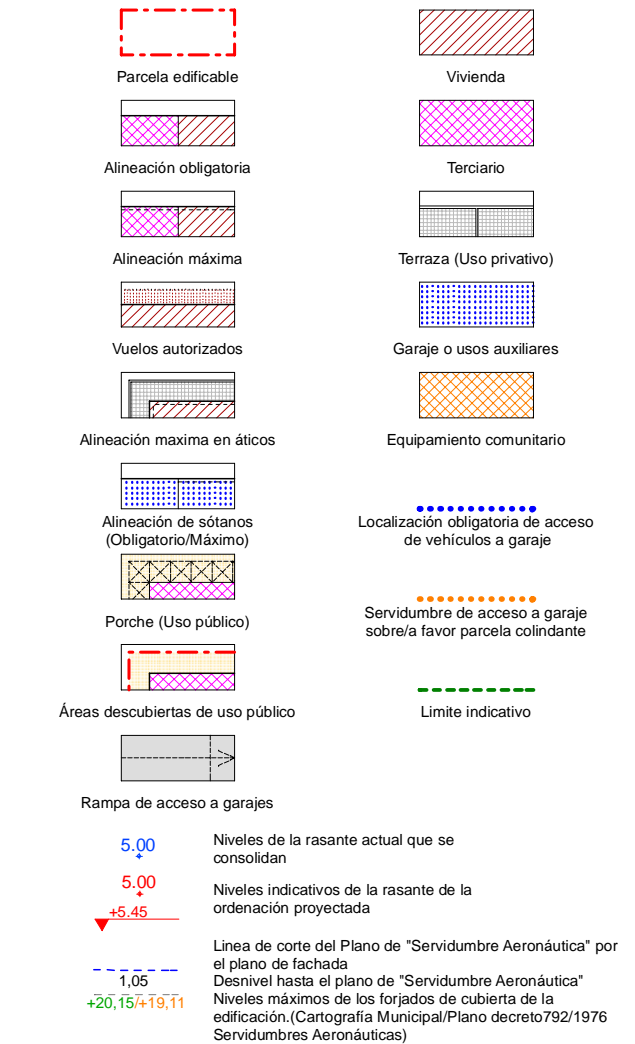
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



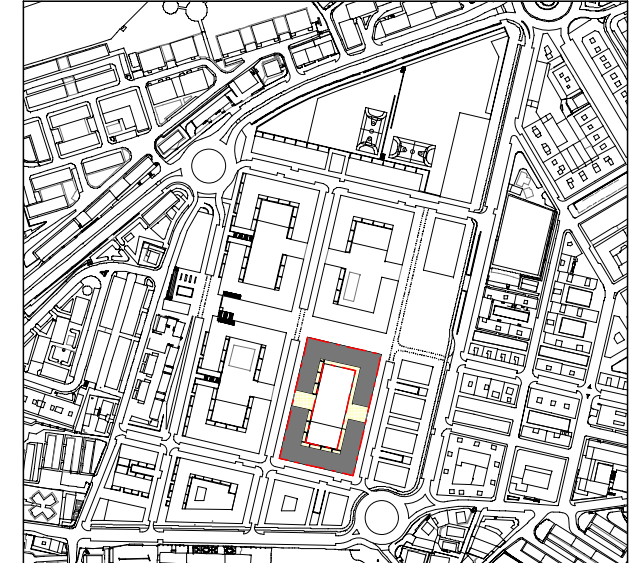
Planta Primera



Planta Segunda

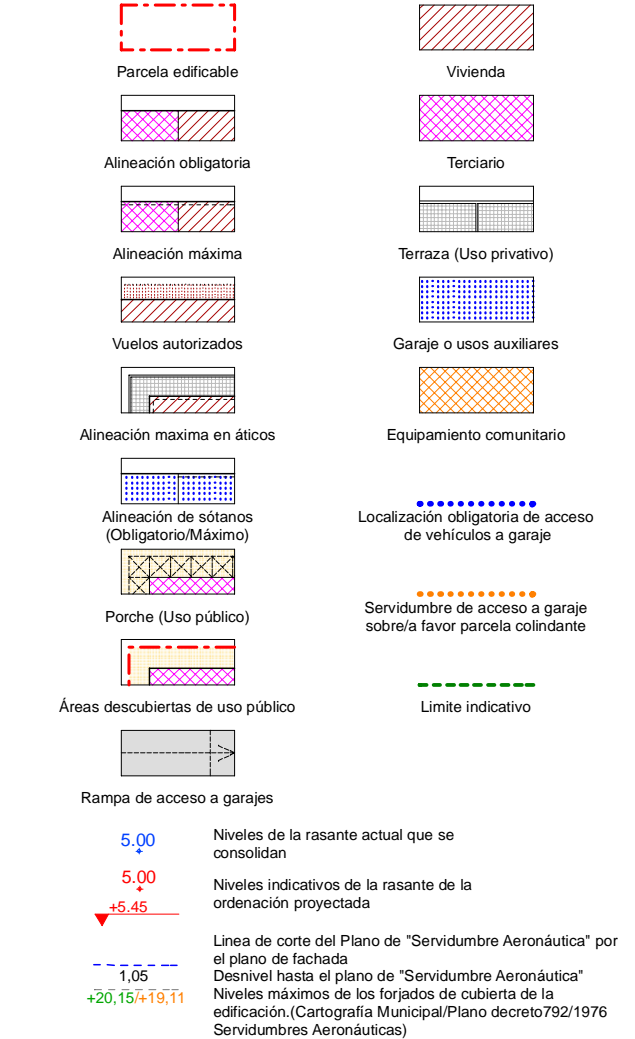
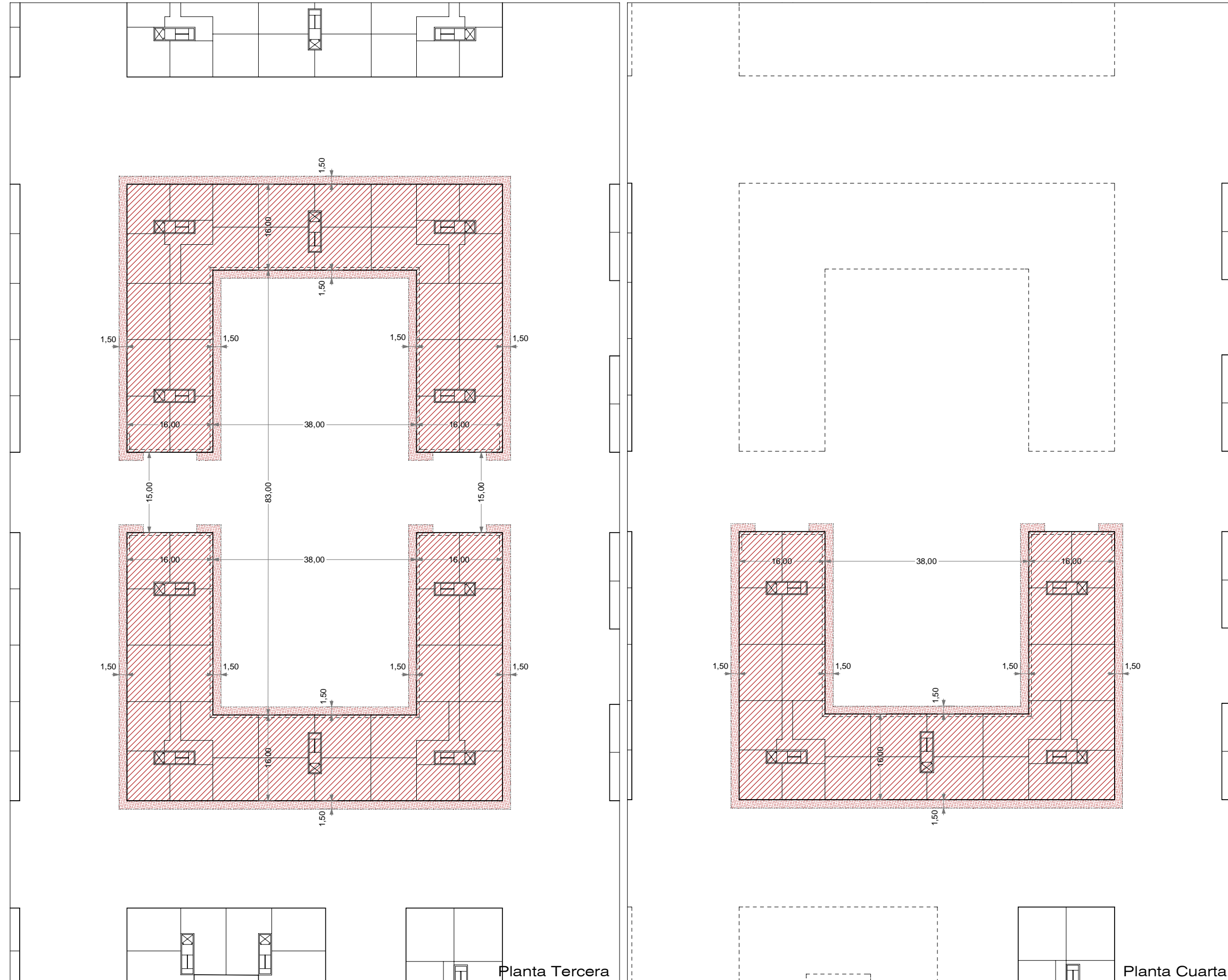


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

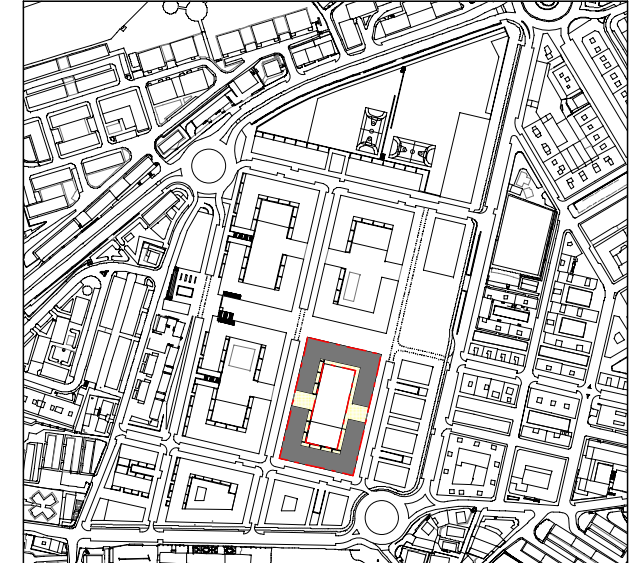


Artículo 2.2.1.
5. Gráficos
PARCELA "RV.7"
3. Plantas primera y segunda
Escala: 1:750

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

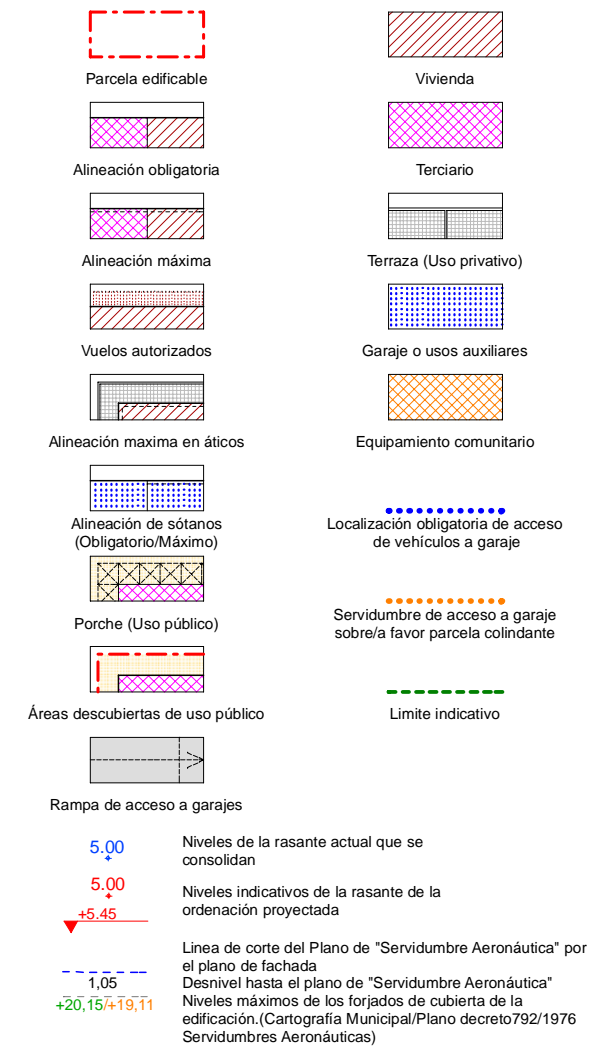


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

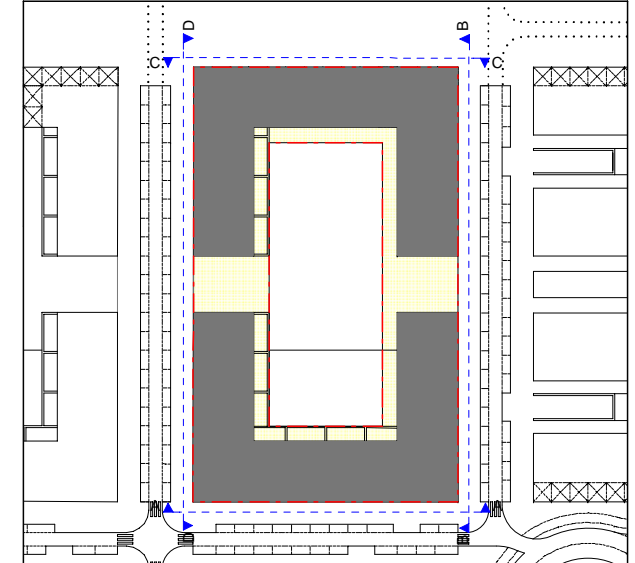


Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.7"
4. Plantas tercera y cuarta
Escalas:
1:750

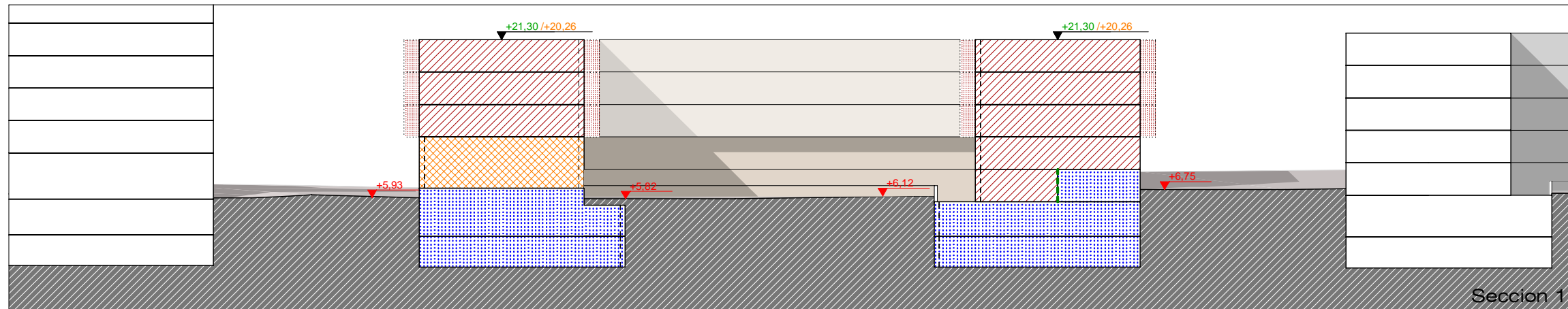
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



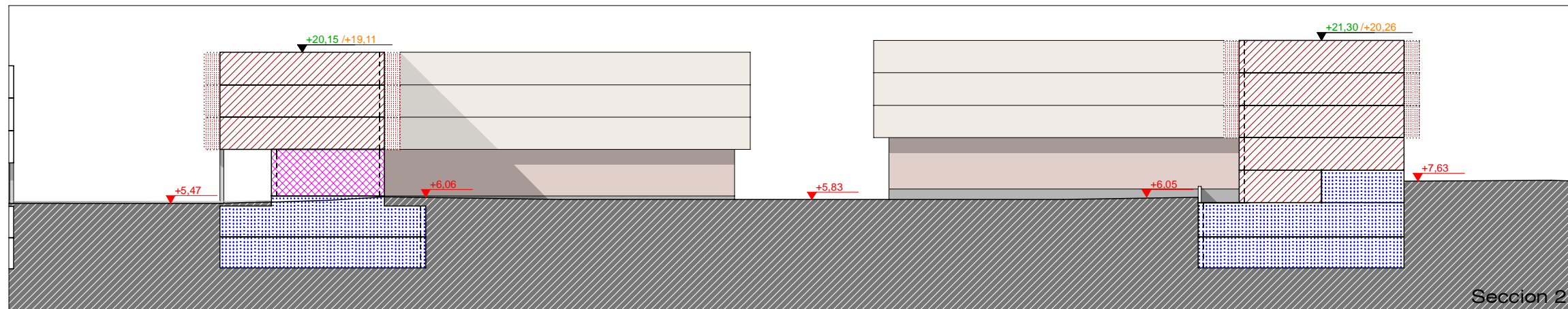
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



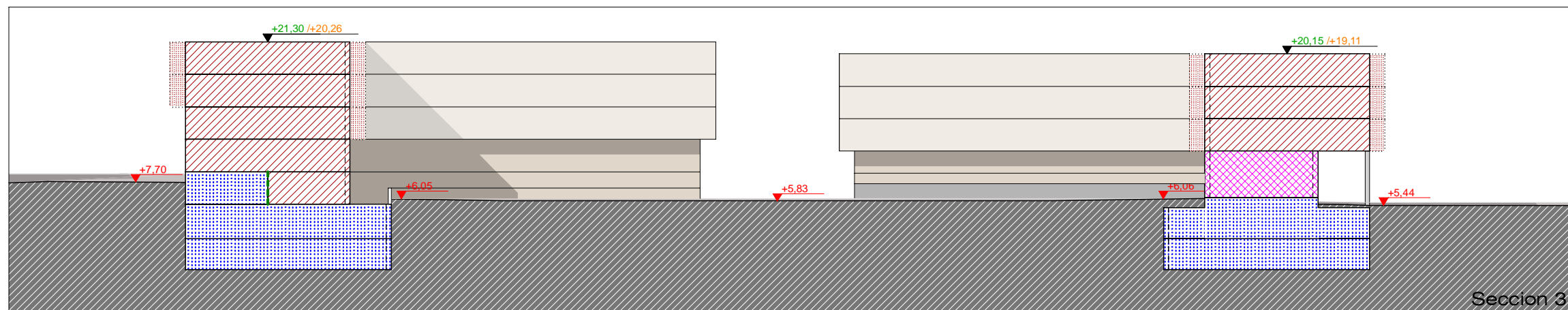
Artículo 2.2.1.
 5.Graficos
PARCELA "RV.7"
 5. Alzados
 Escalas:
 1:500



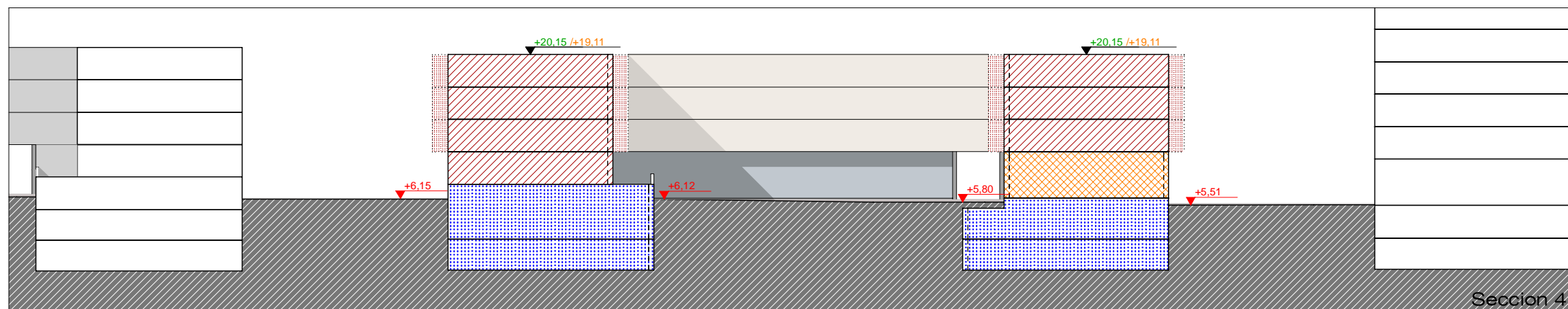
Sección 1



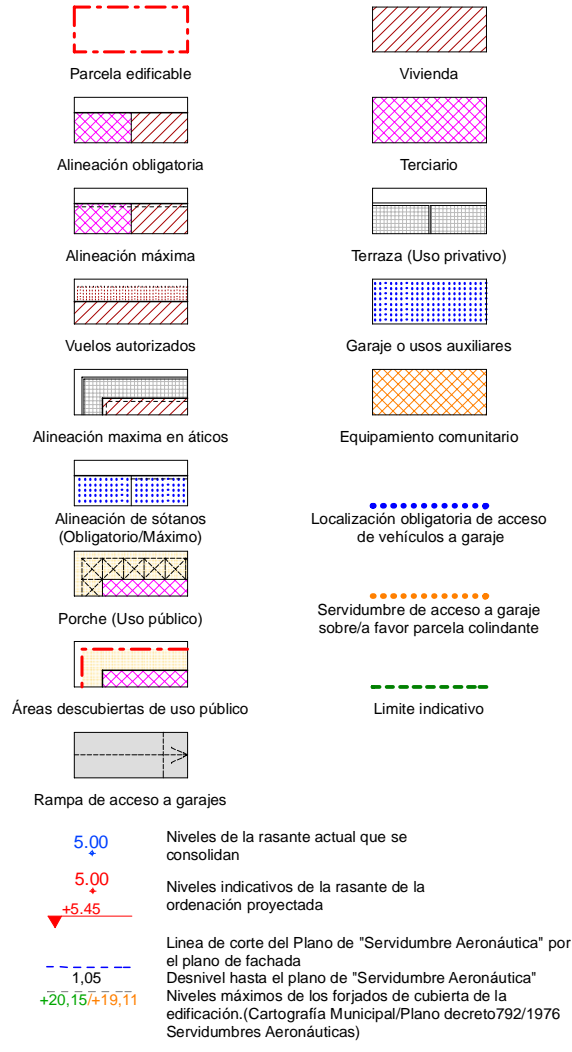
Sección 2



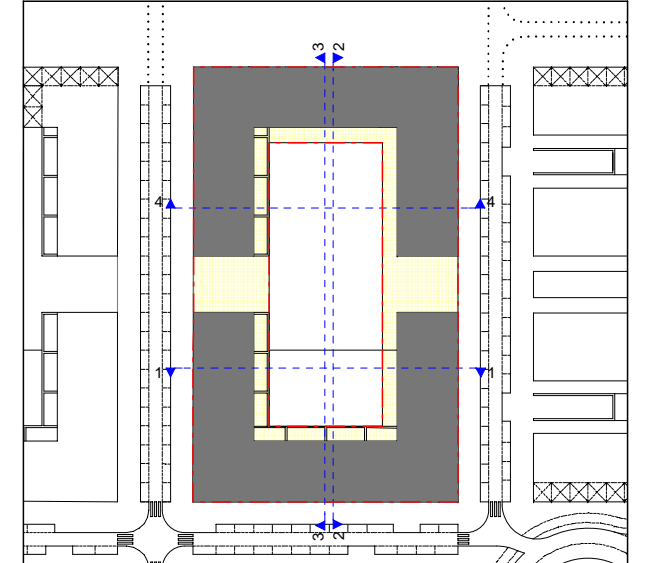
Sección 3



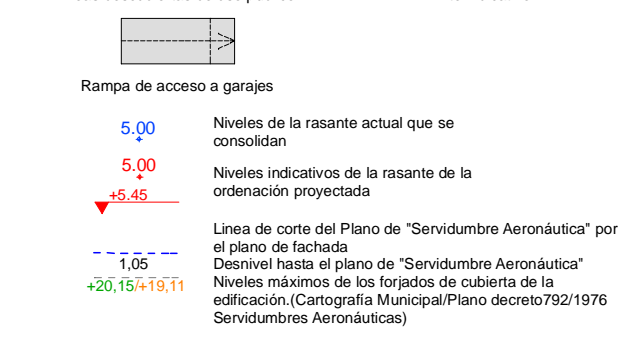
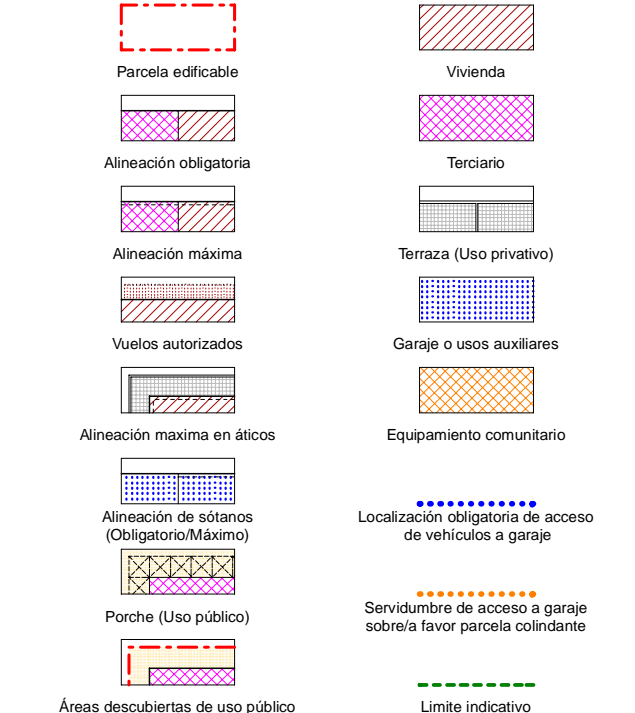
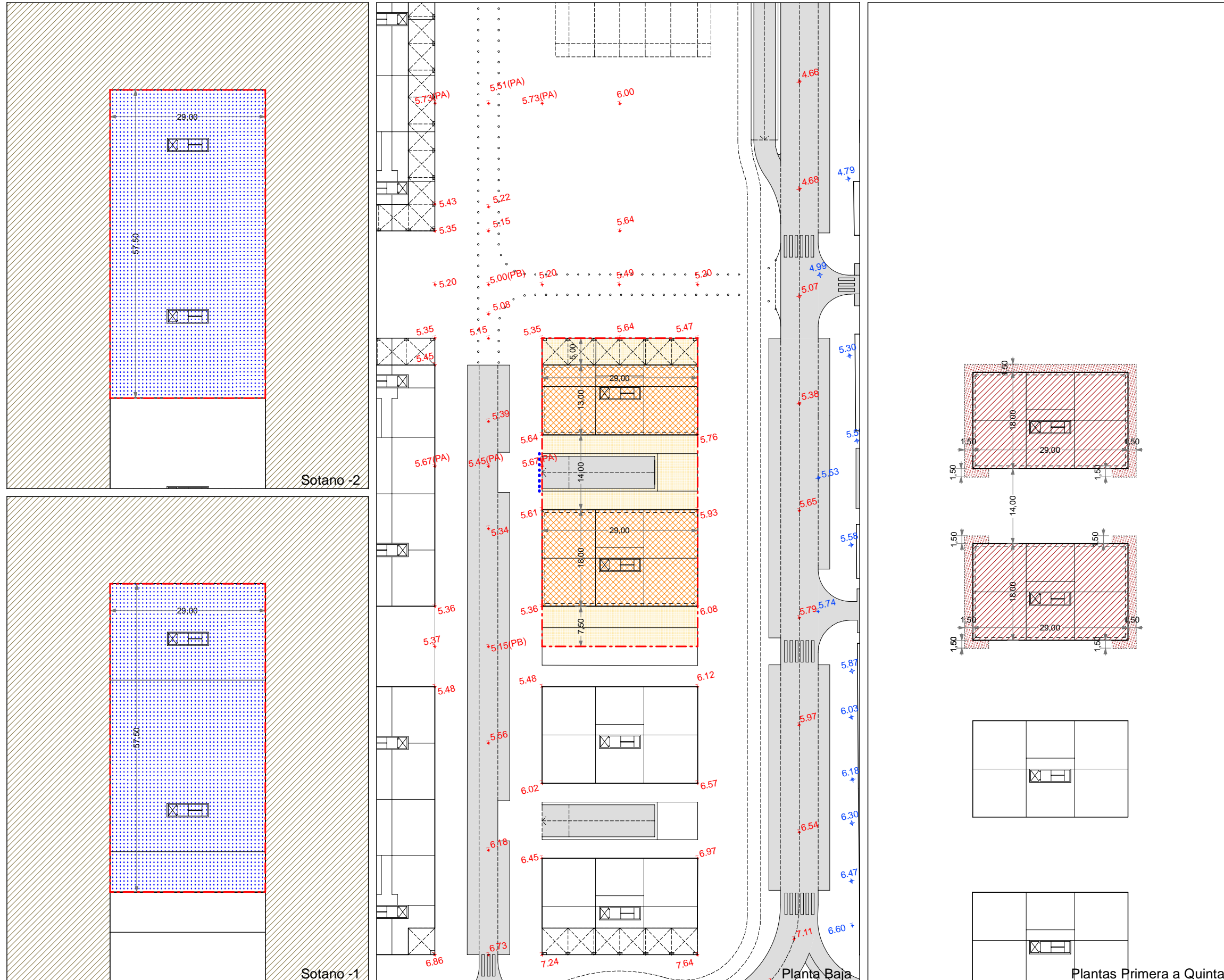
Sección 4



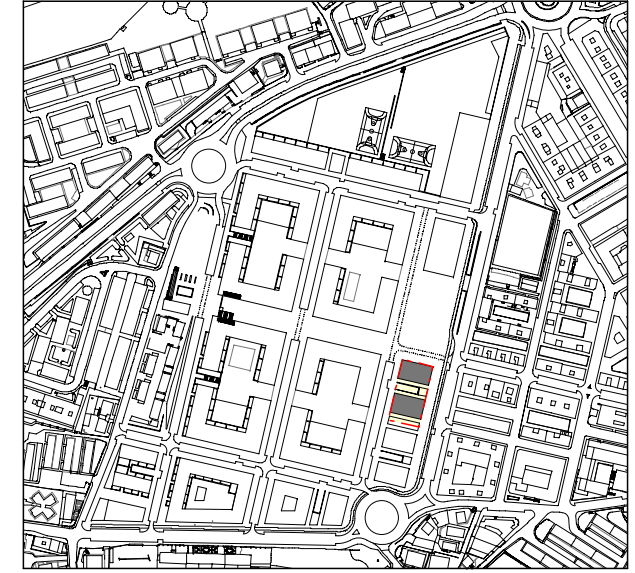
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



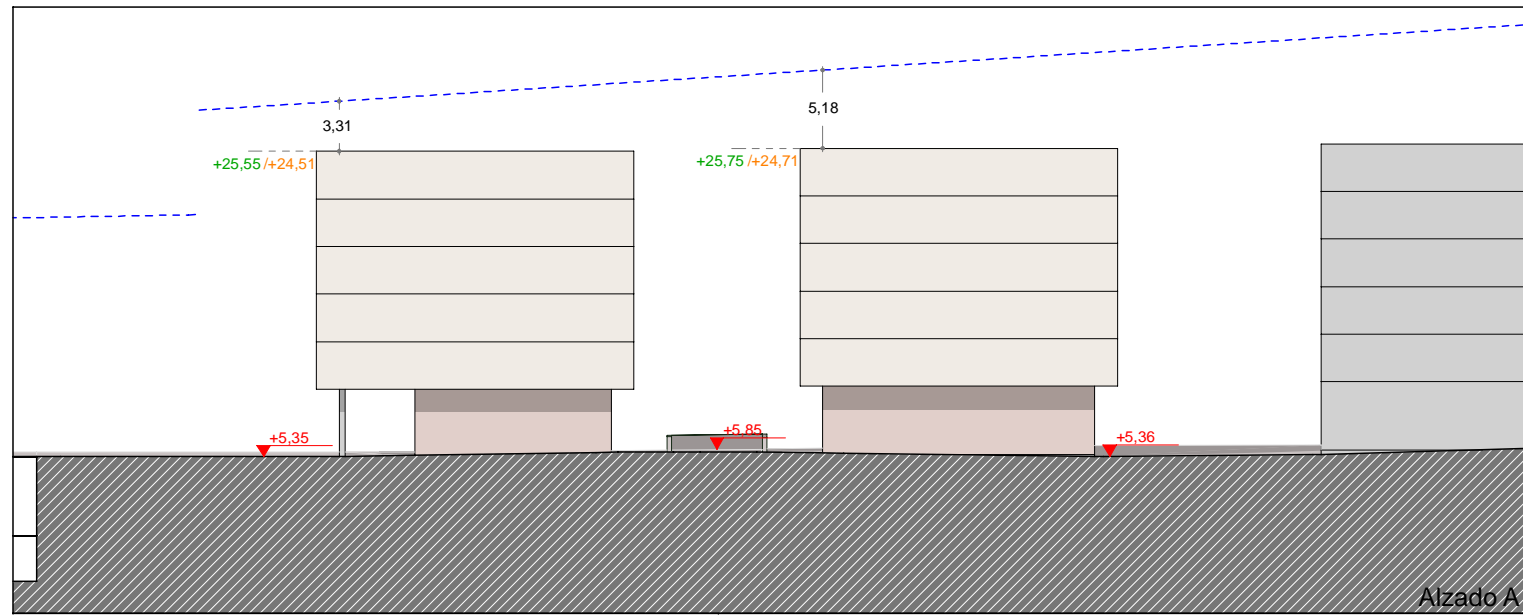
Artículo 2.2.1.
5. Gráficos
PARCELA "RV.7"
6. Secciones
Escala: 1:500



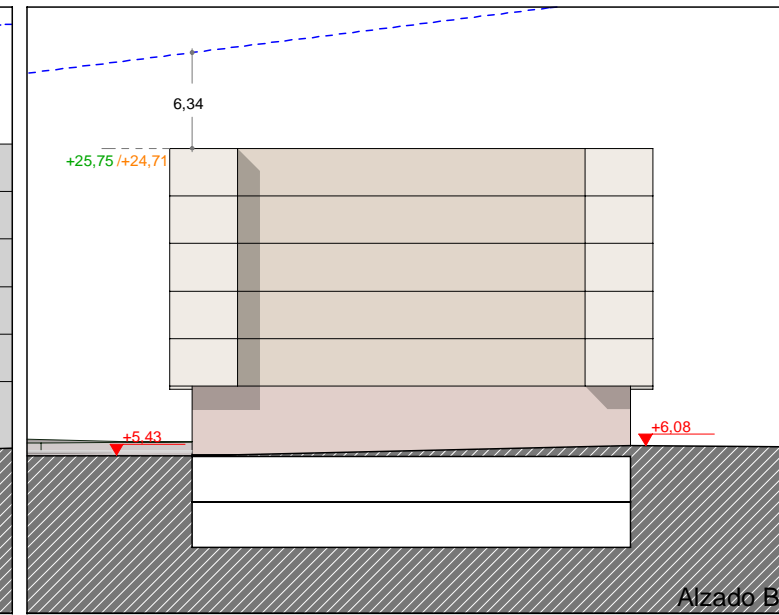
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



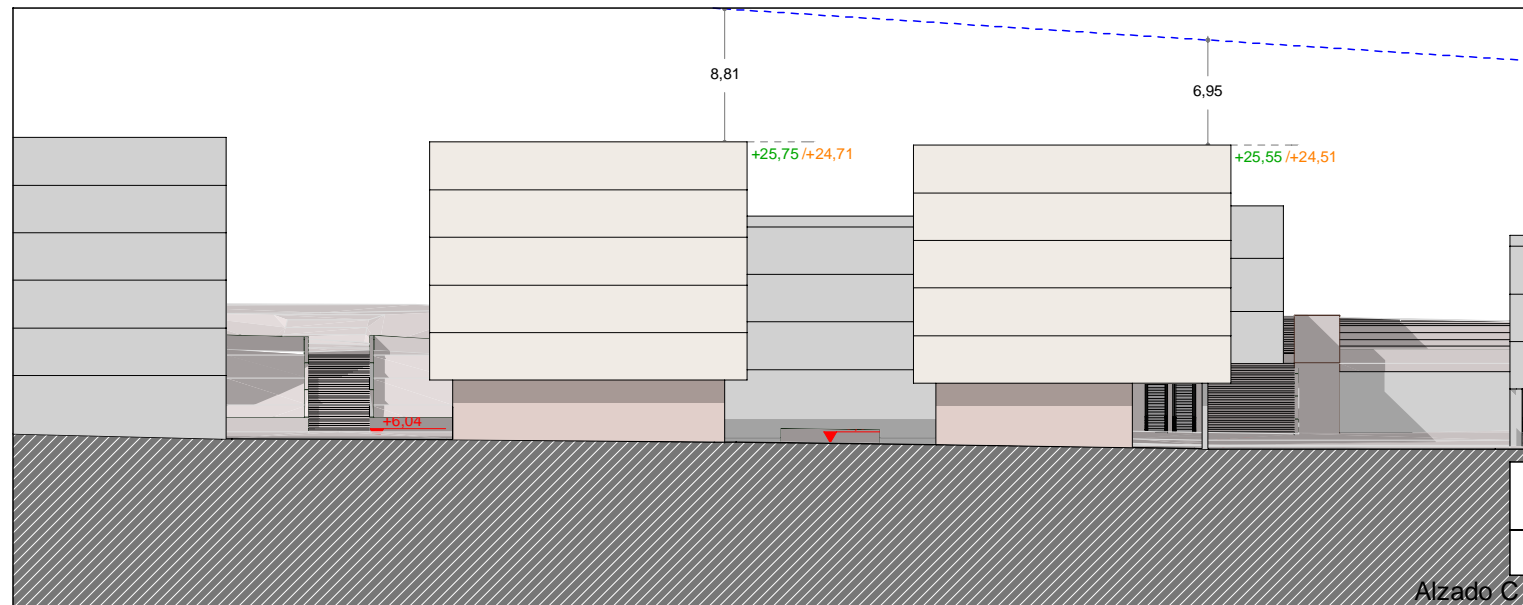
Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.8"
1. Plantas
Escalas:
1:750



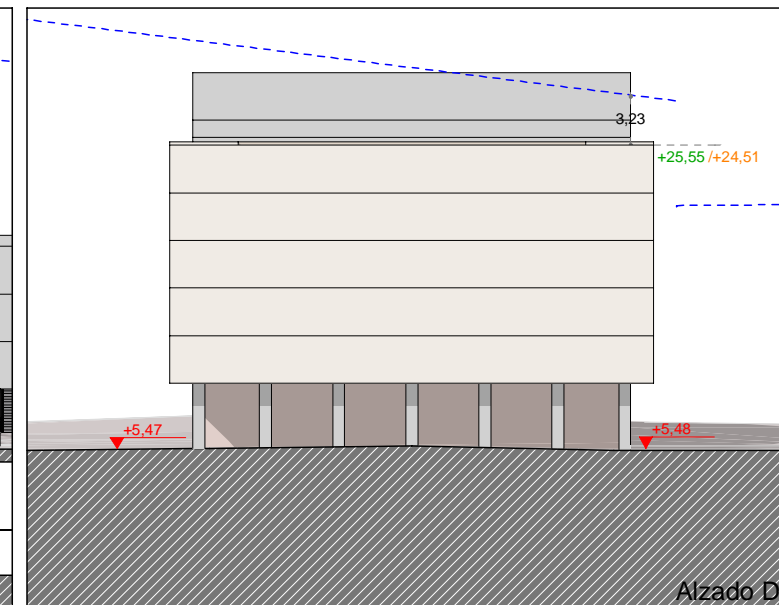
Alzado A



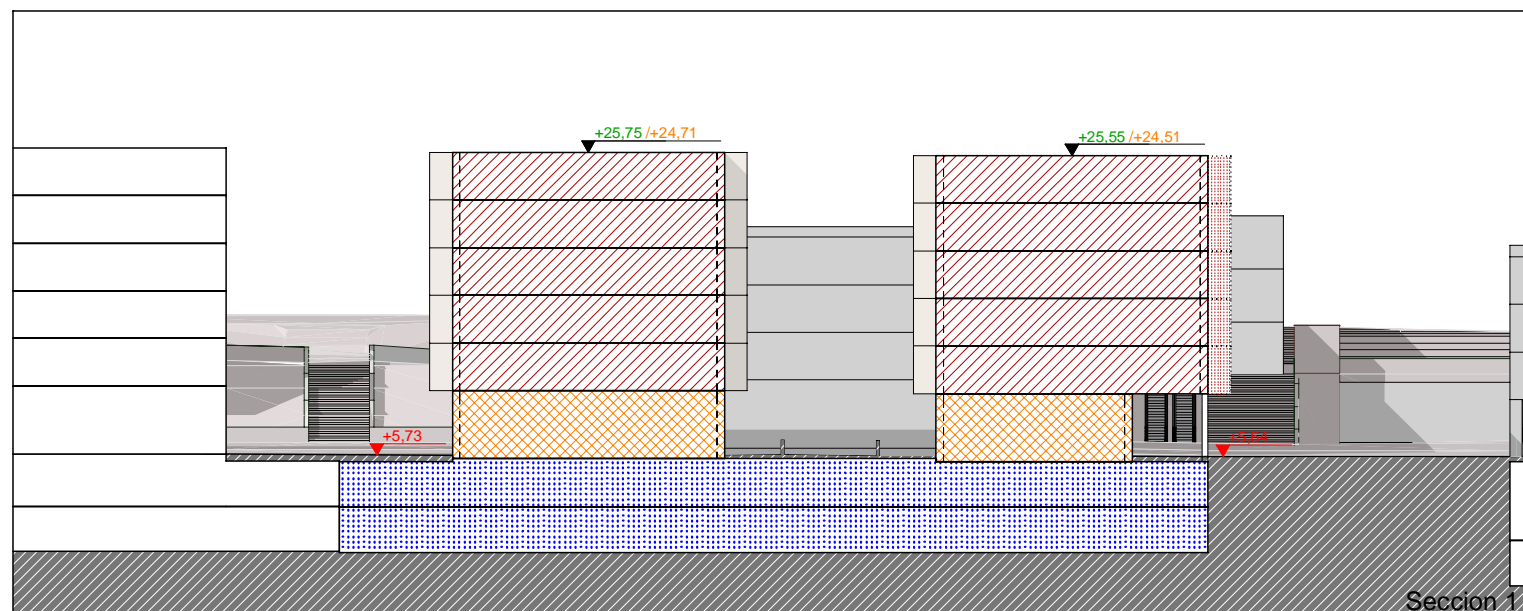
Alzado B



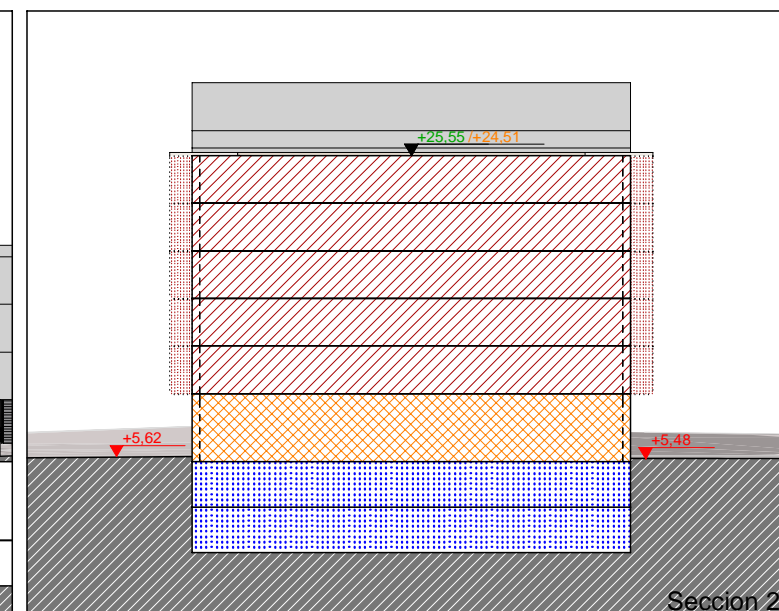
Alzado C



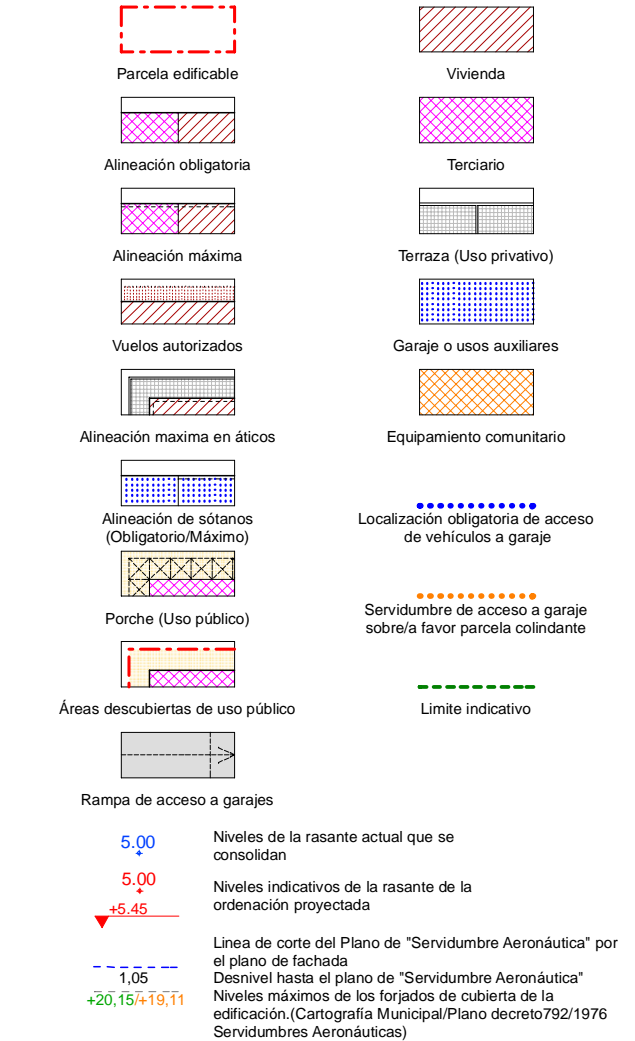
Alzado D



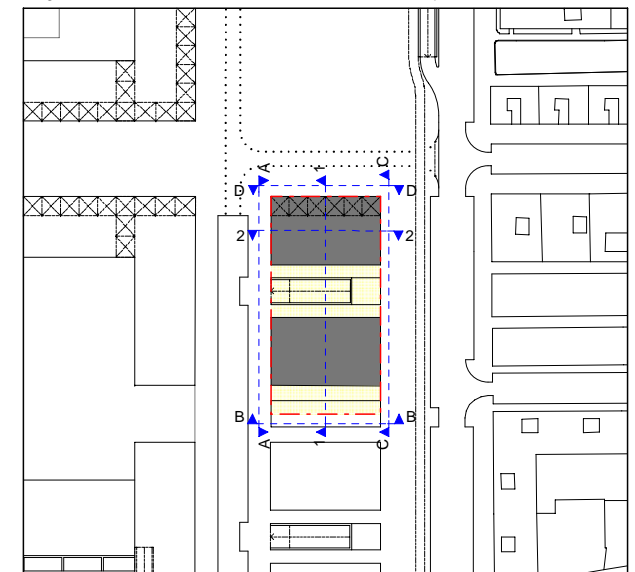
Seccion 1



Seccion 2



NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

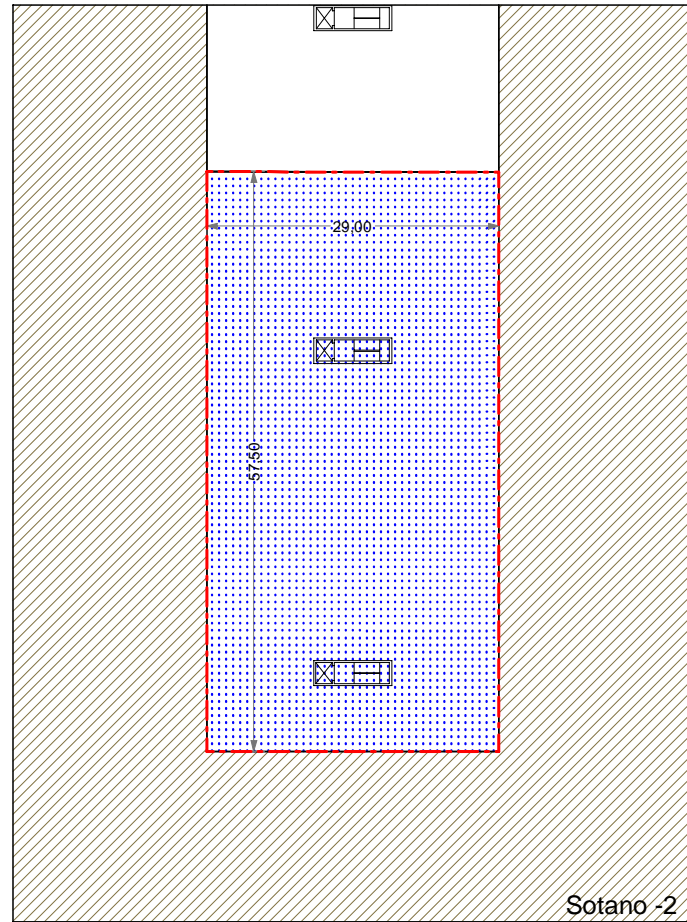
5.Graficos

PARCELA "RV.8"

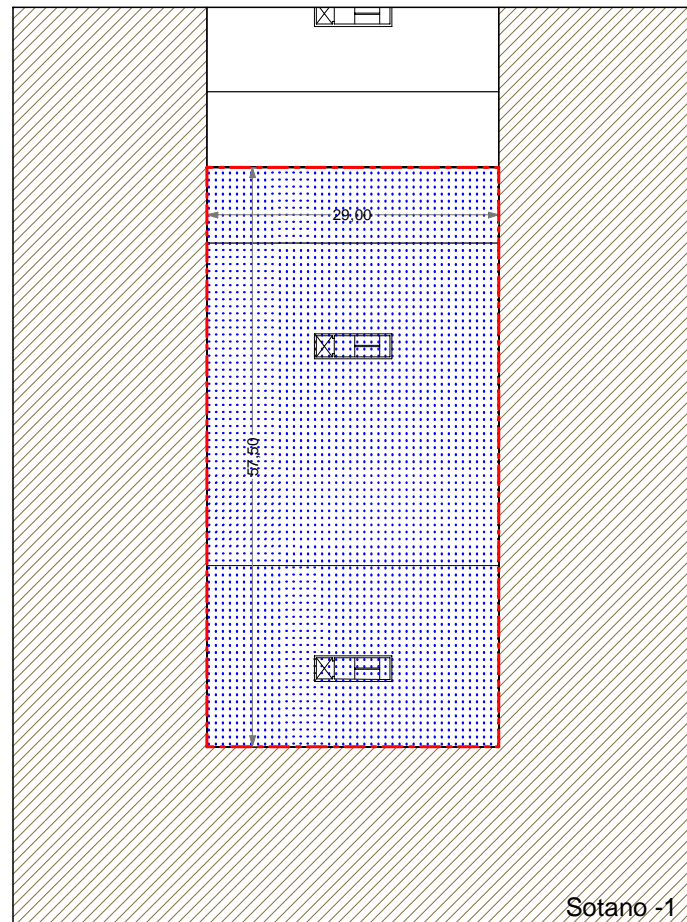
2. Alzados y secciones

Escalas:

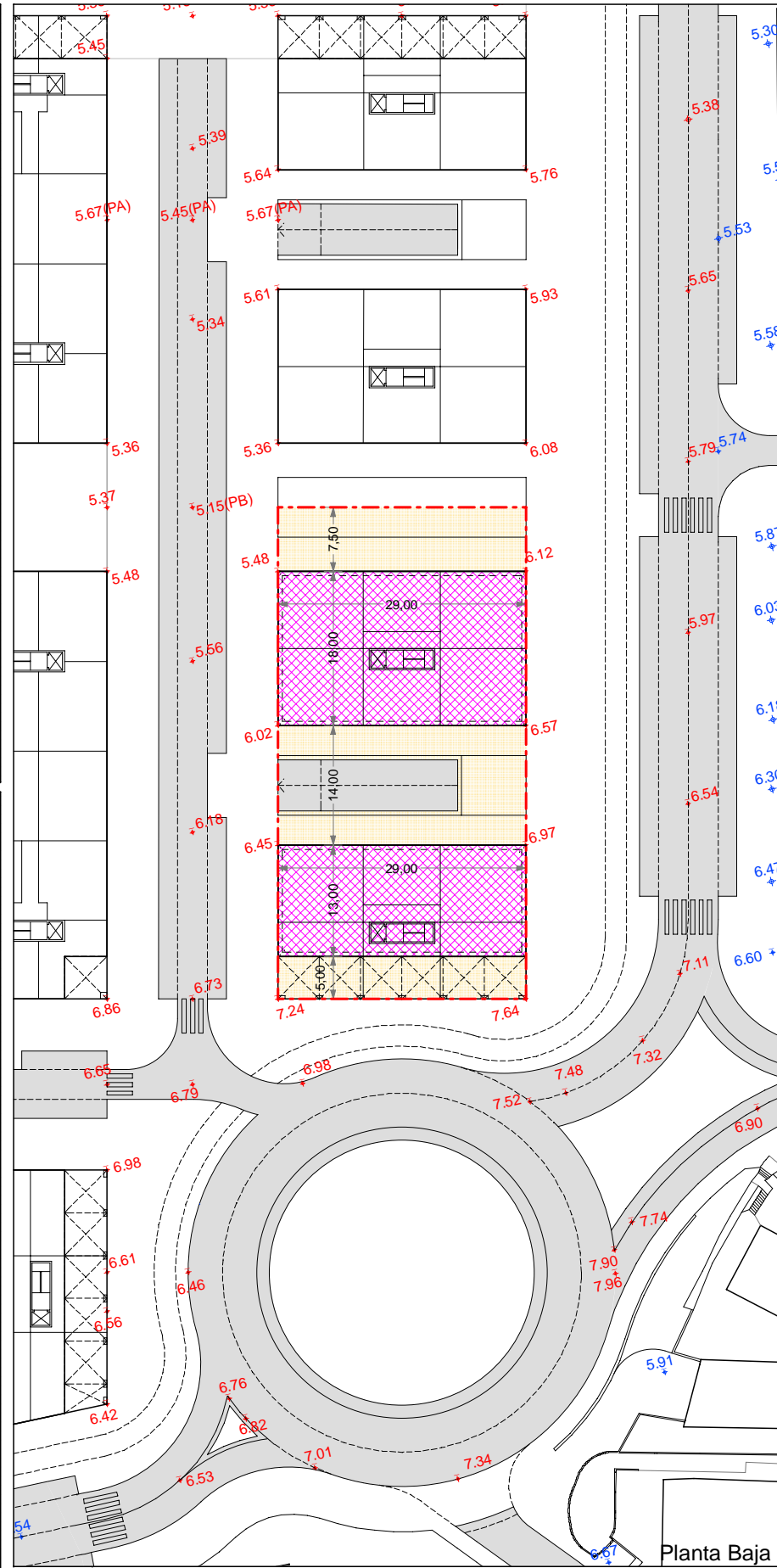
1:500



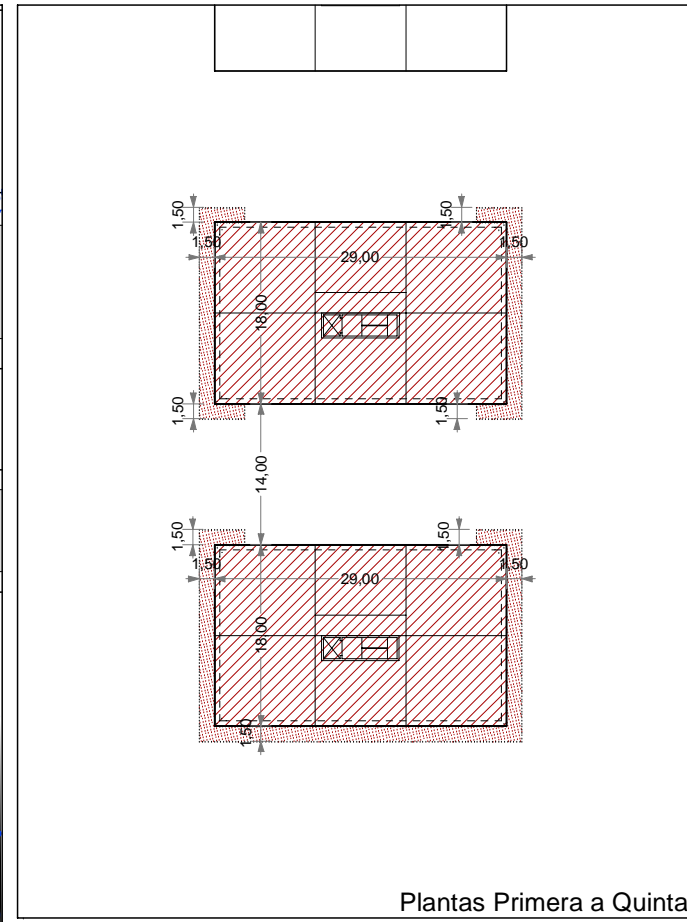
Sotano -2



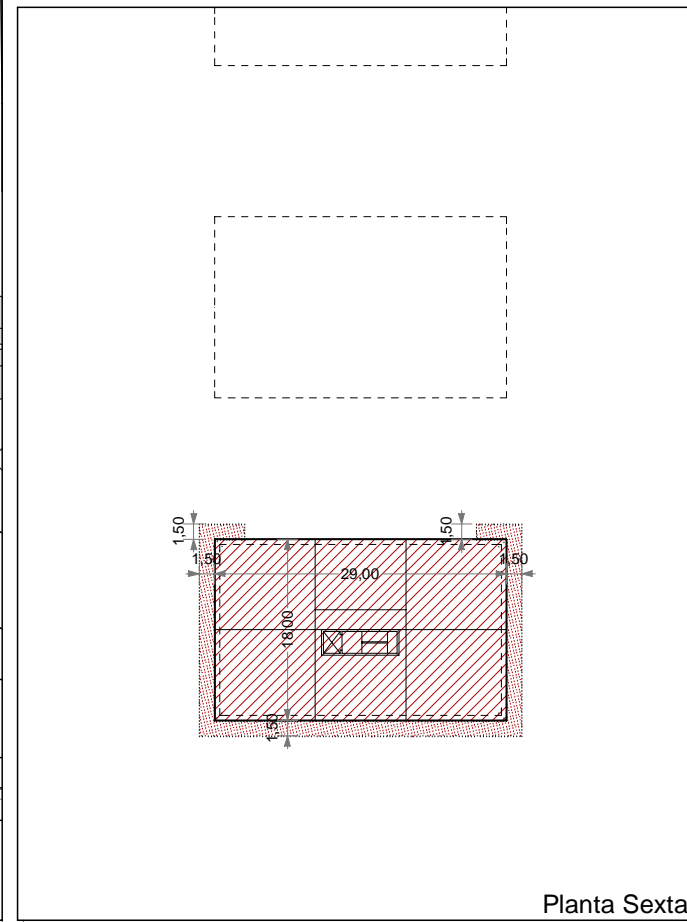
Sotano -1



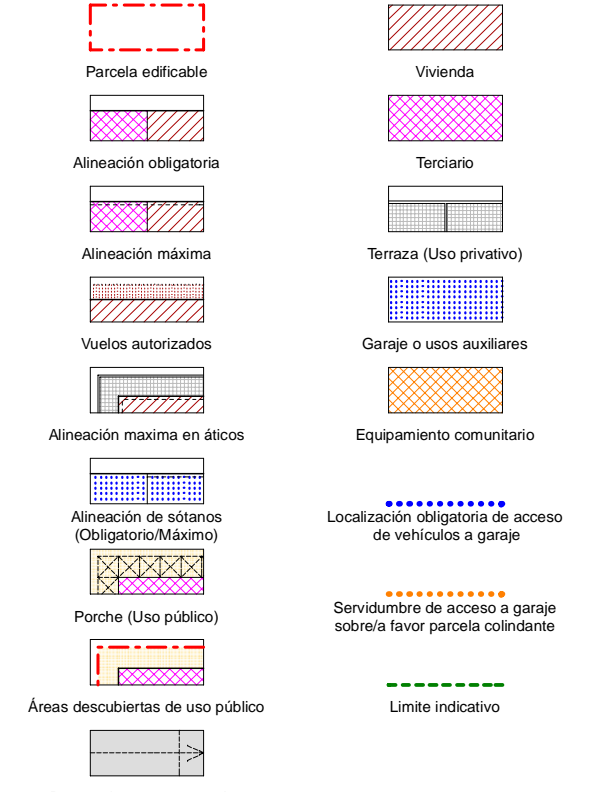
Planta Baja



Plantas Primera a Quinta

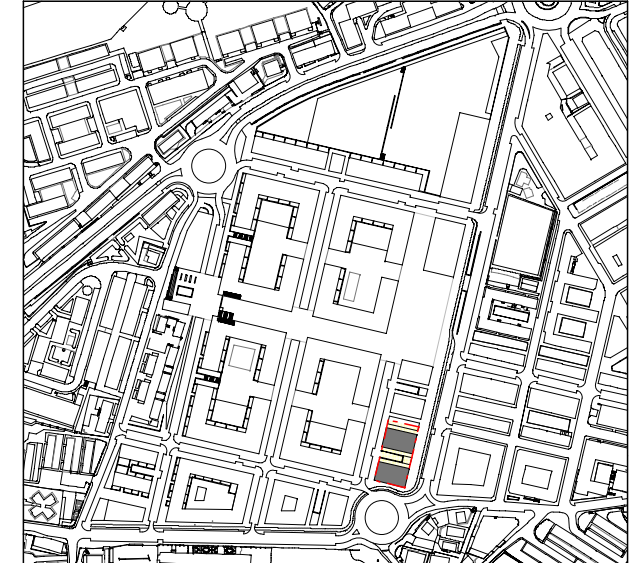


Planta Sexta

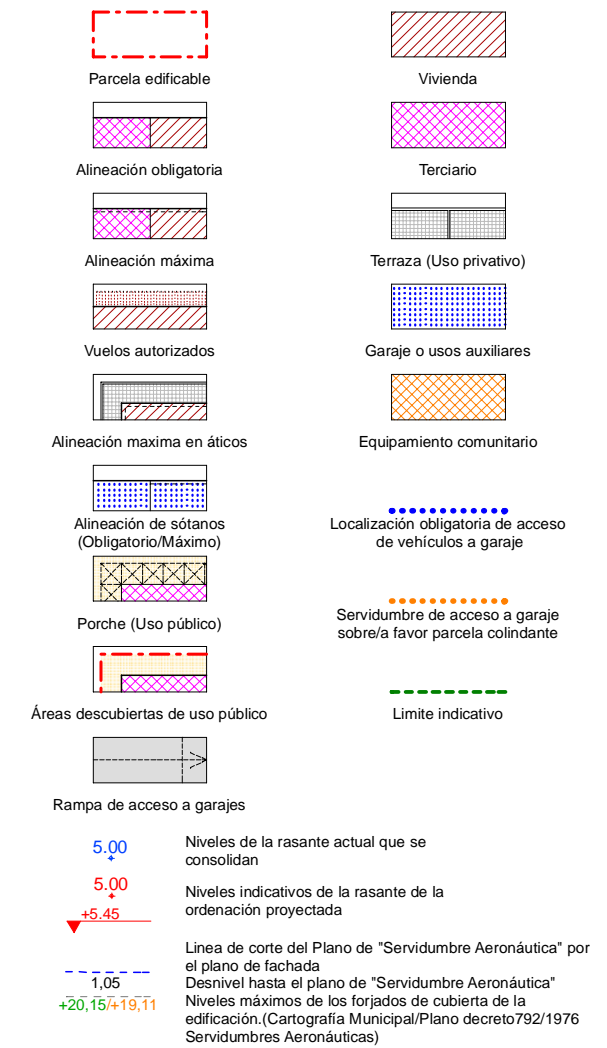
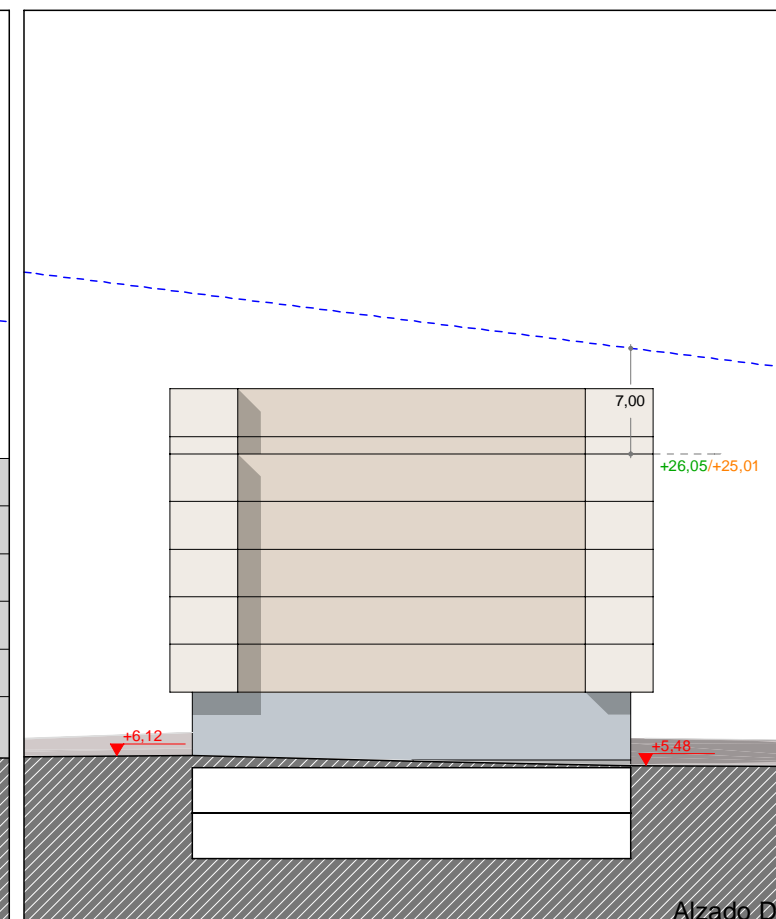
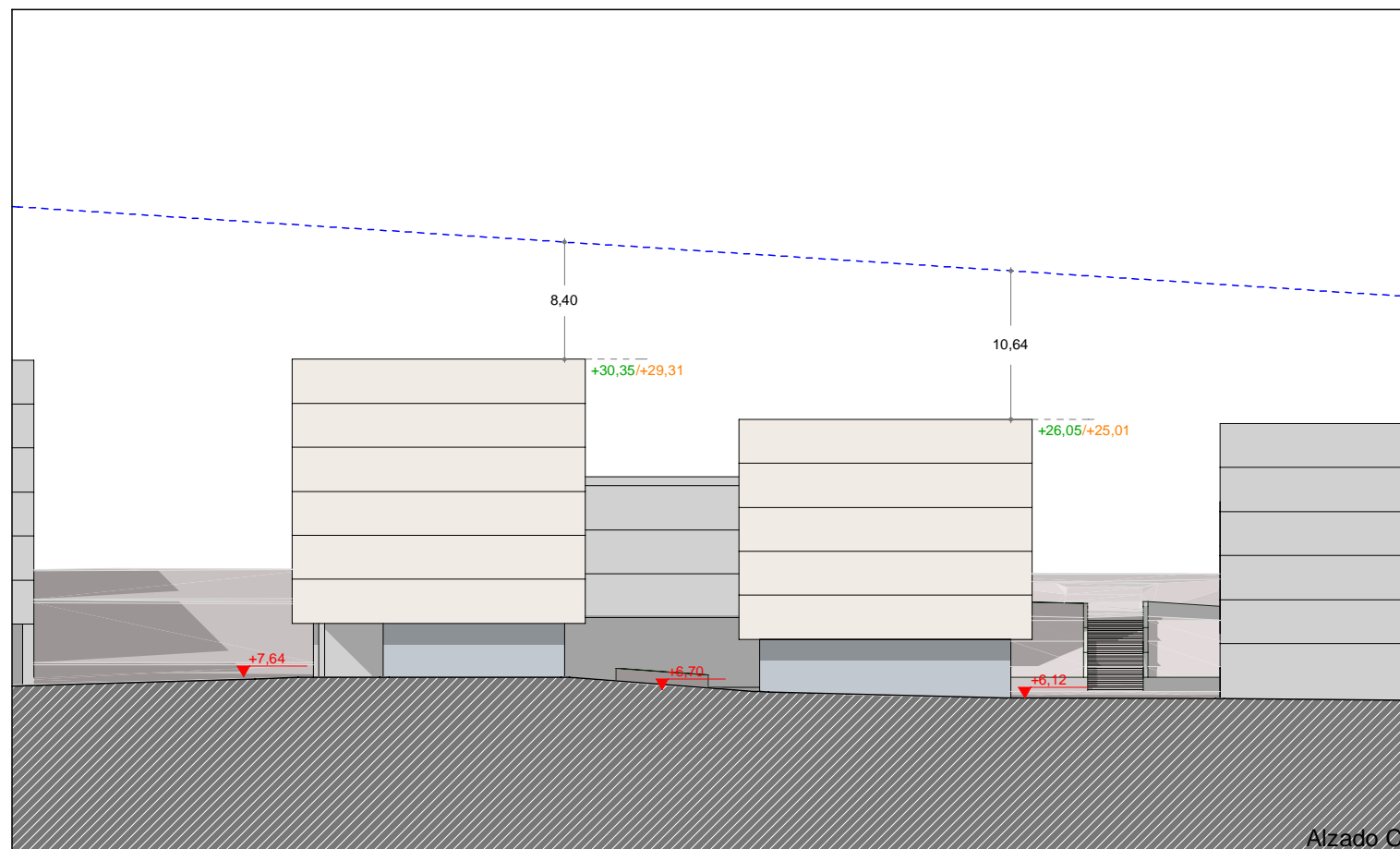
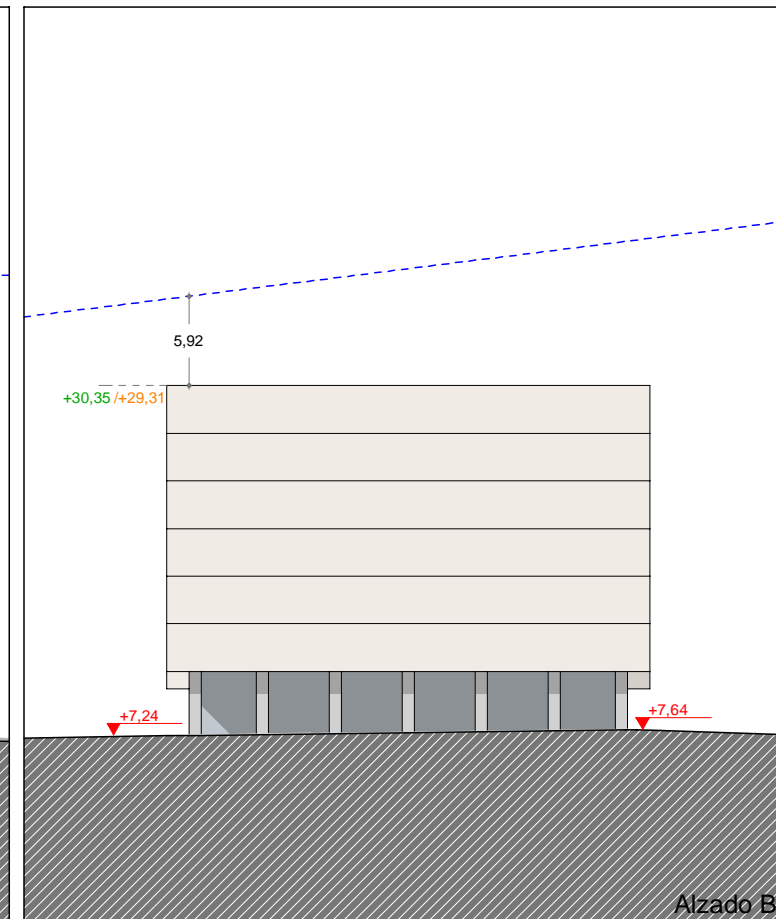
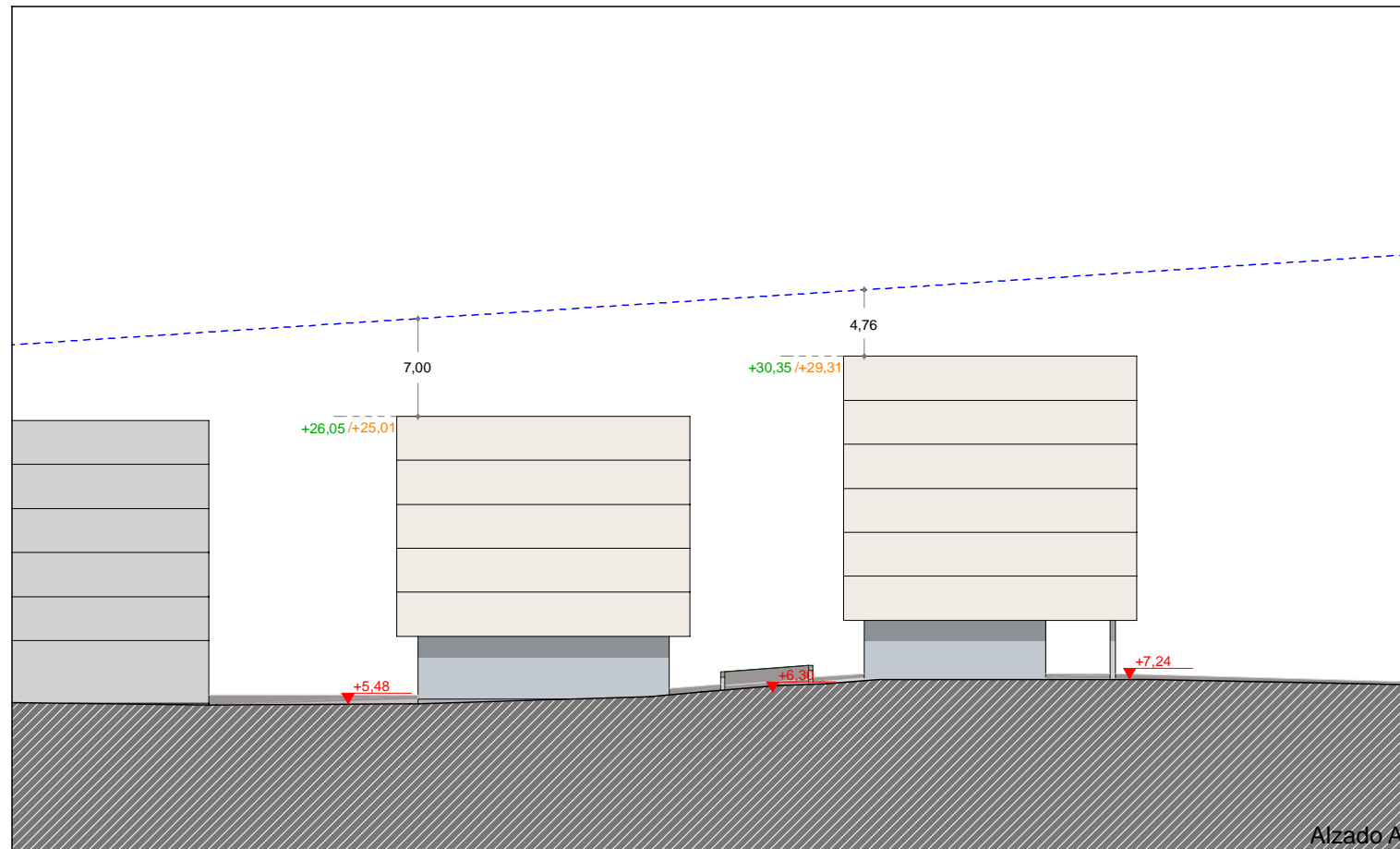


5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
 5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
 +5.45
 1.05 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
 Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

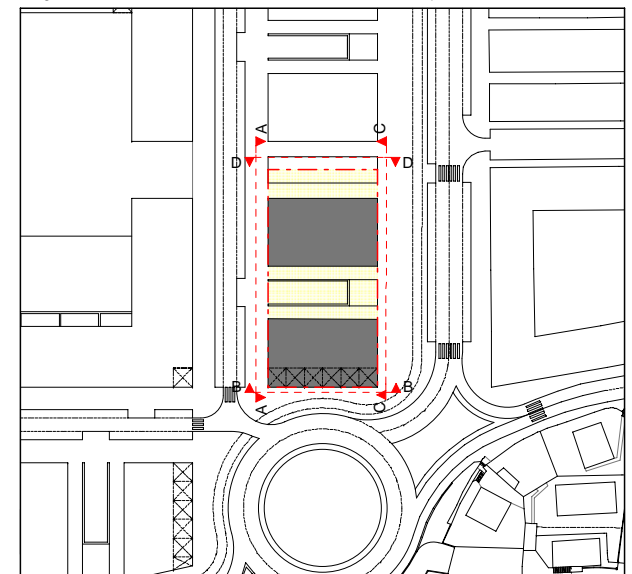
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



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



NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

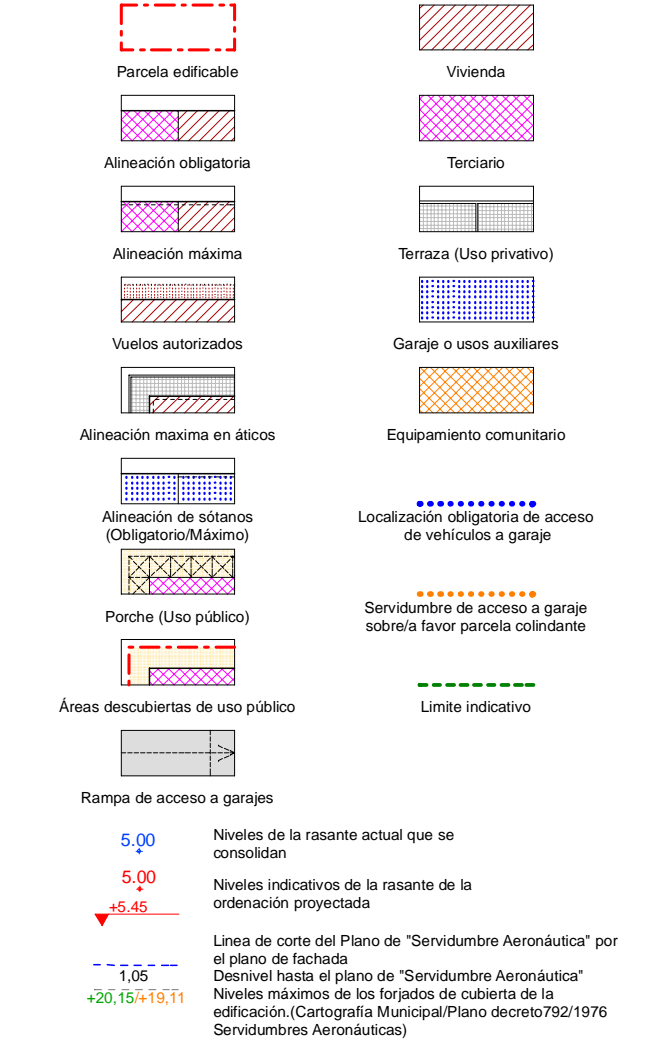
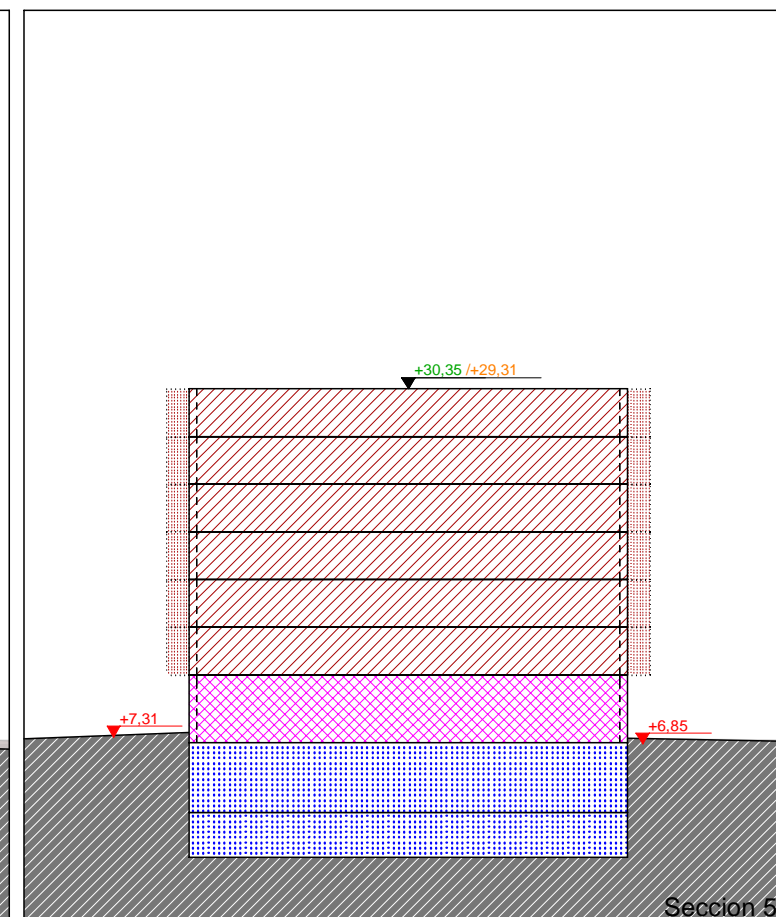
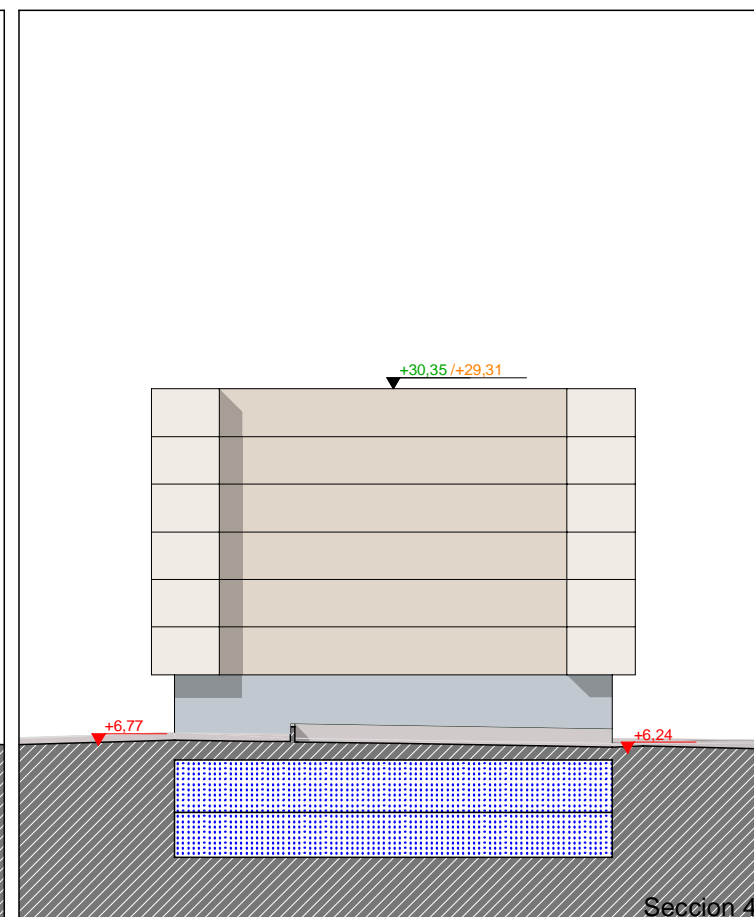
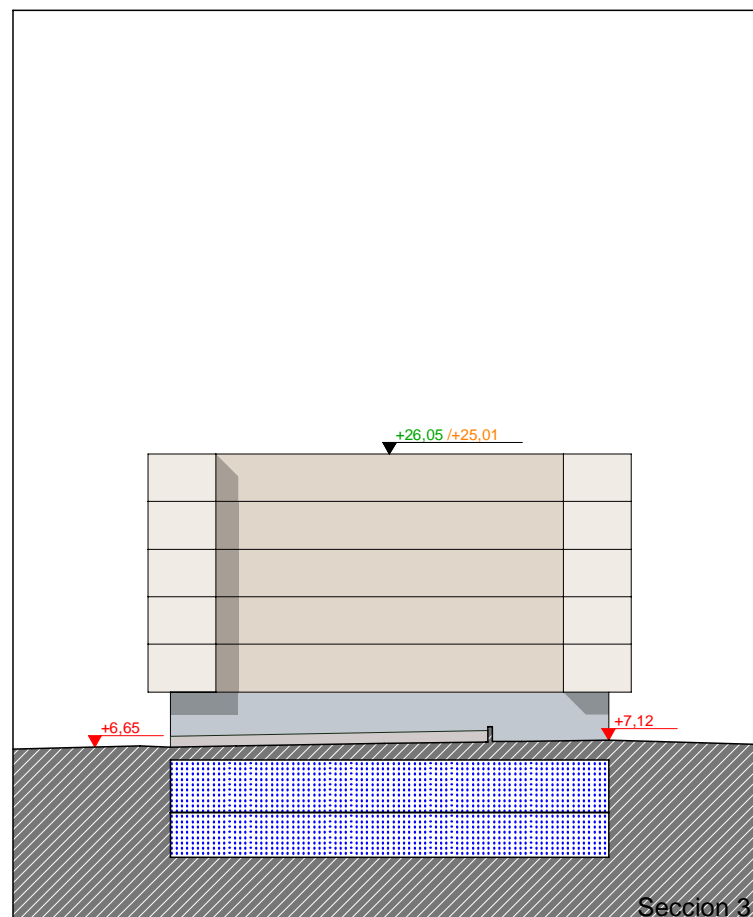
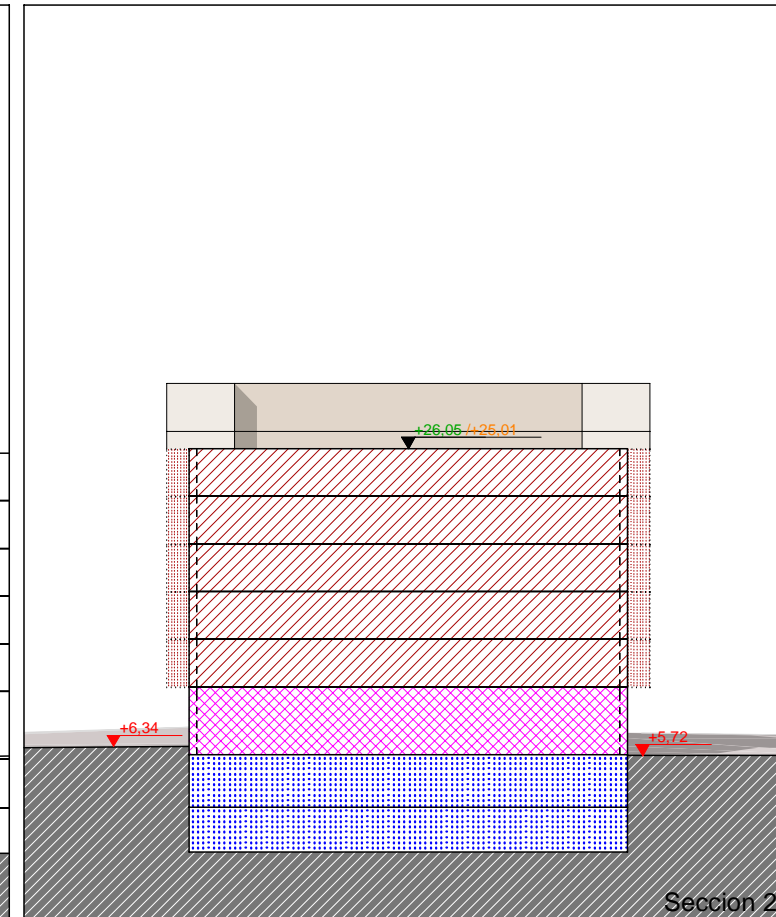
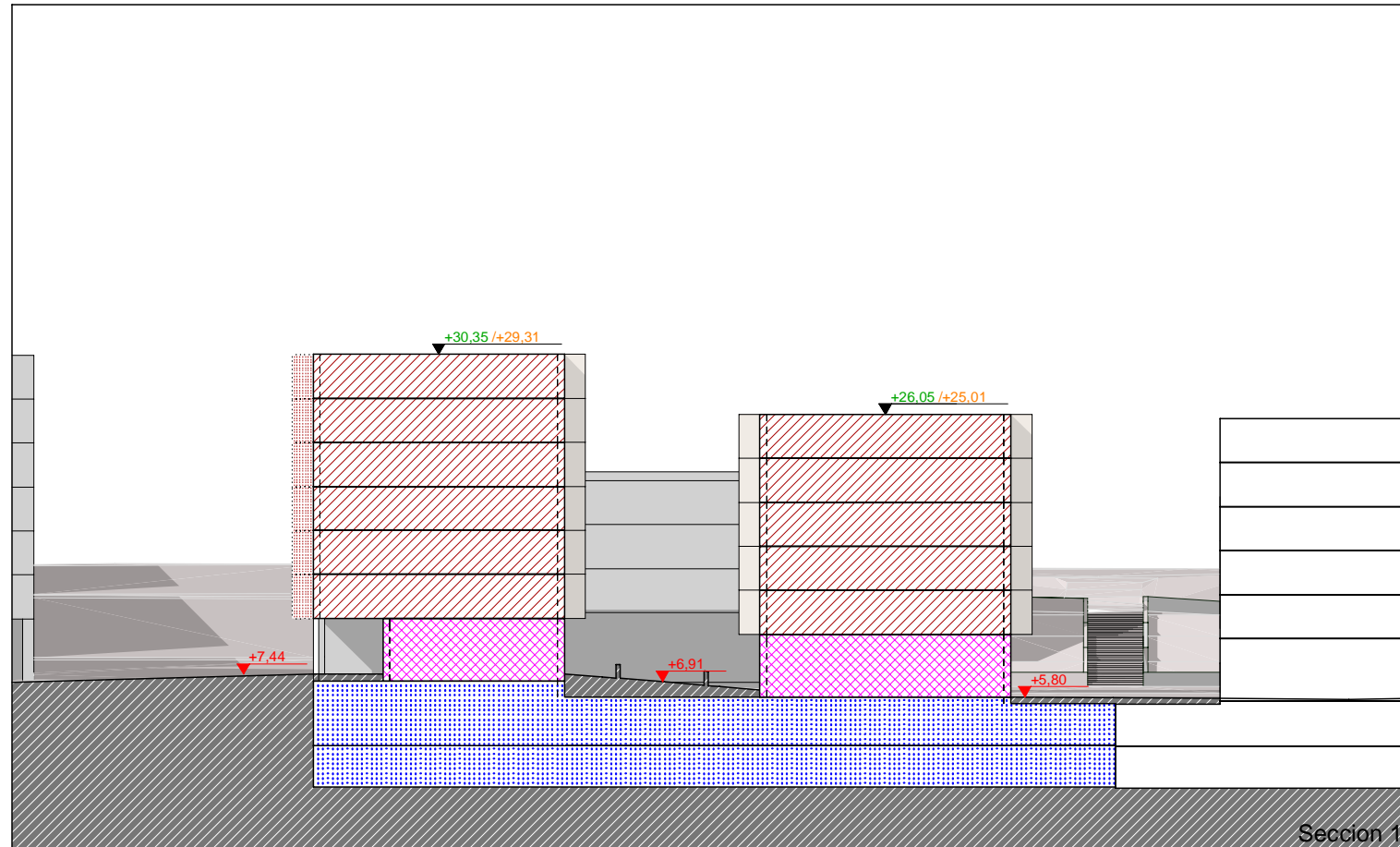
5. Graficos

PARCELA "RV.9"

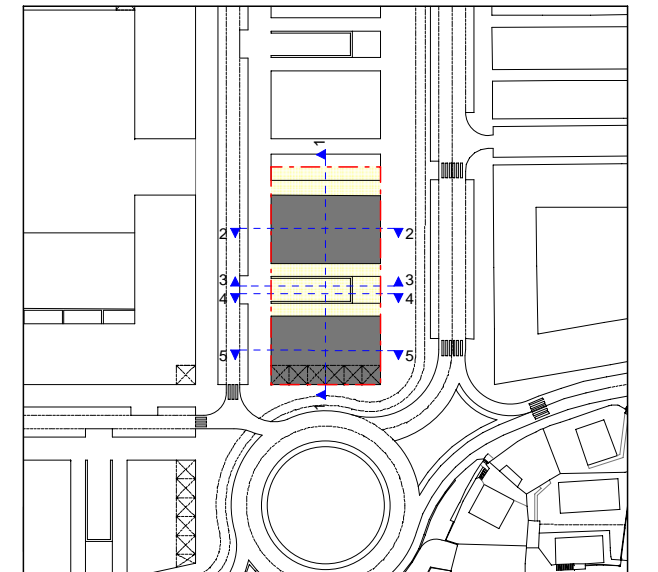
2. Alzados

Escalas:

1:500



NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

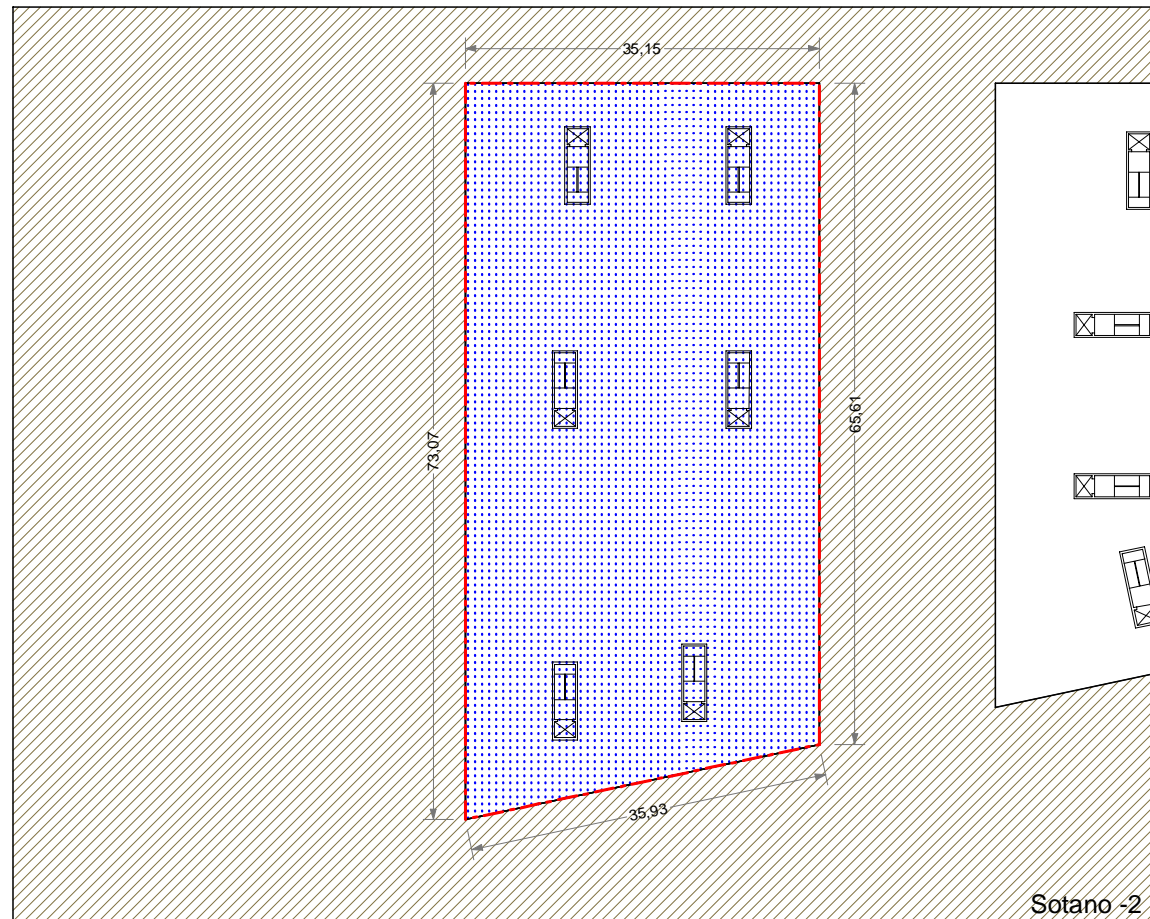
5. Graficos

PARCELA "RV.9"

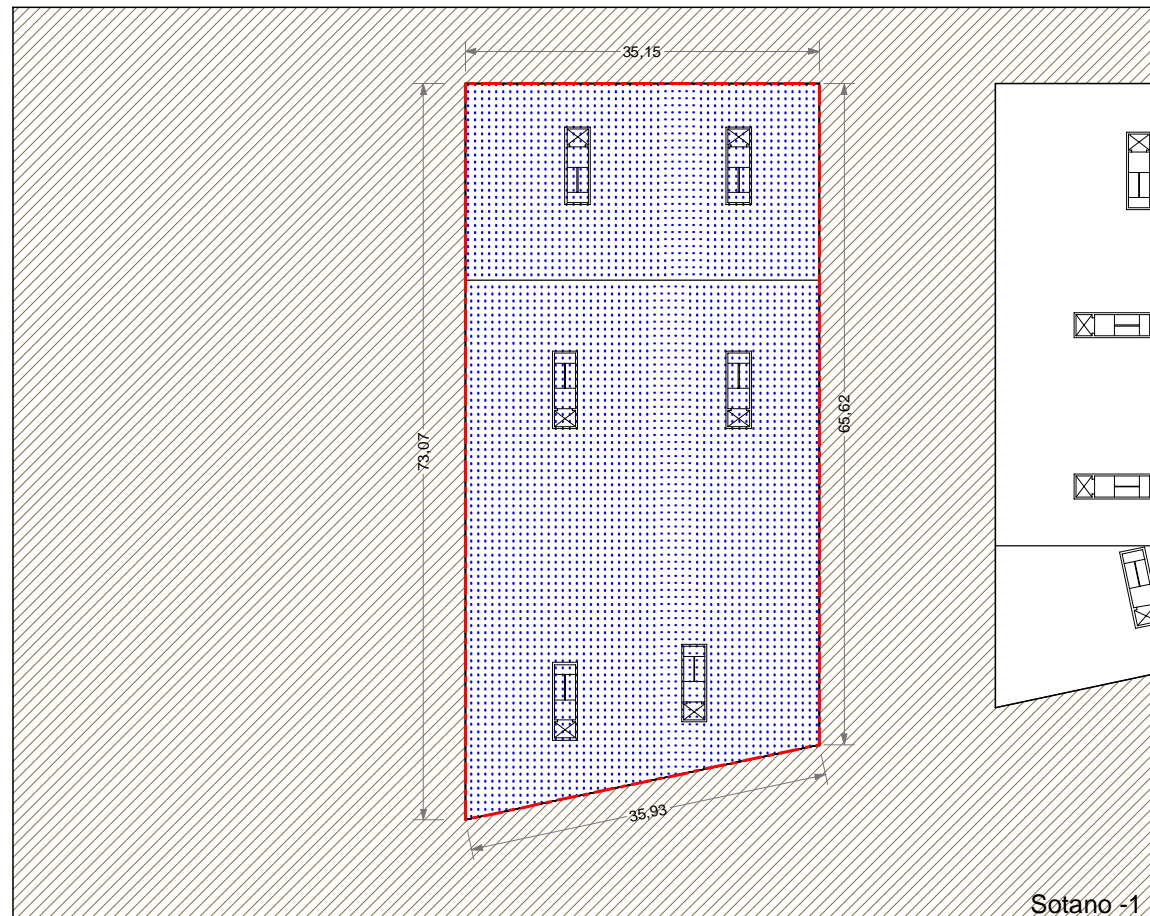
3. Secciones

Escala:

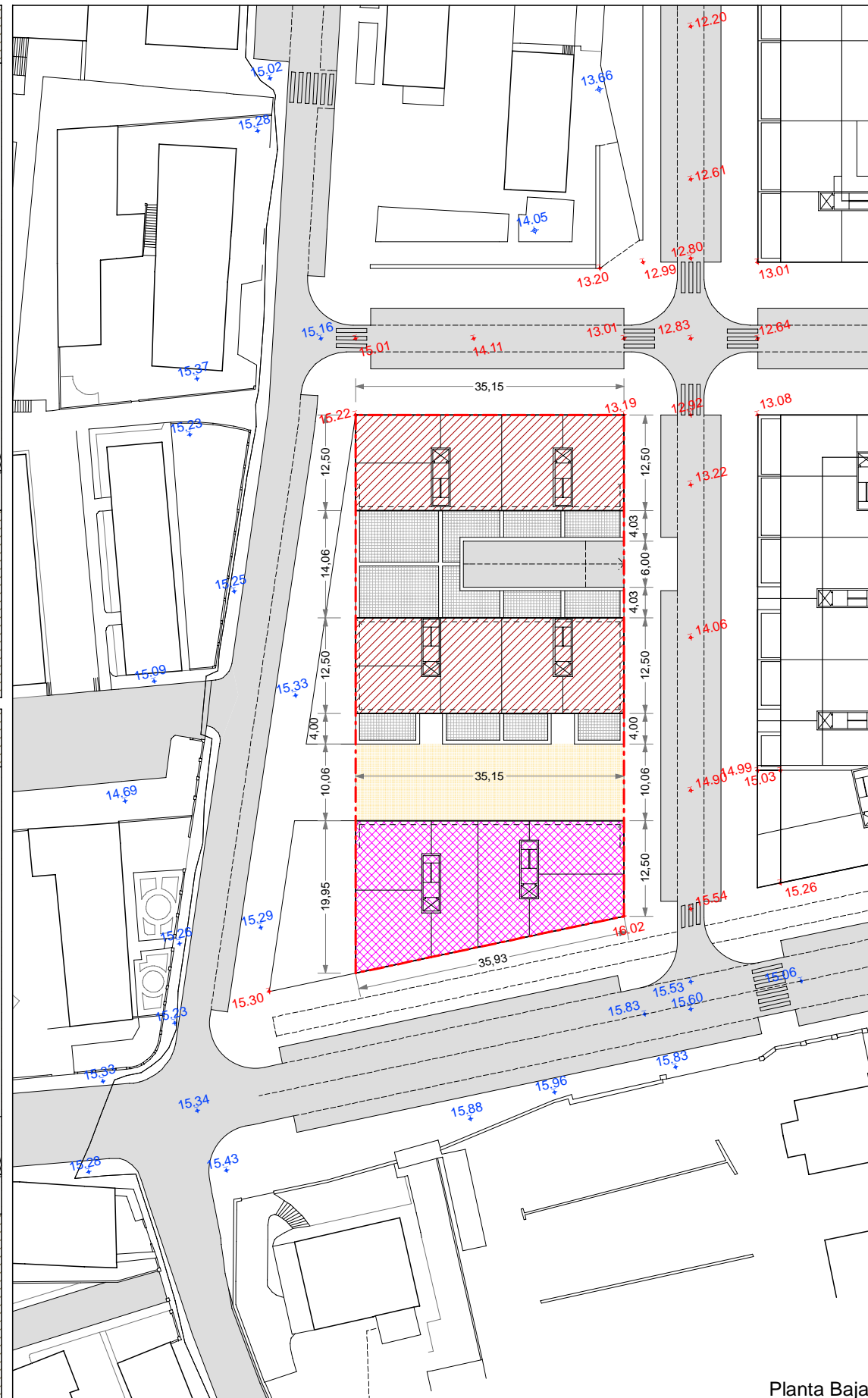
1:500



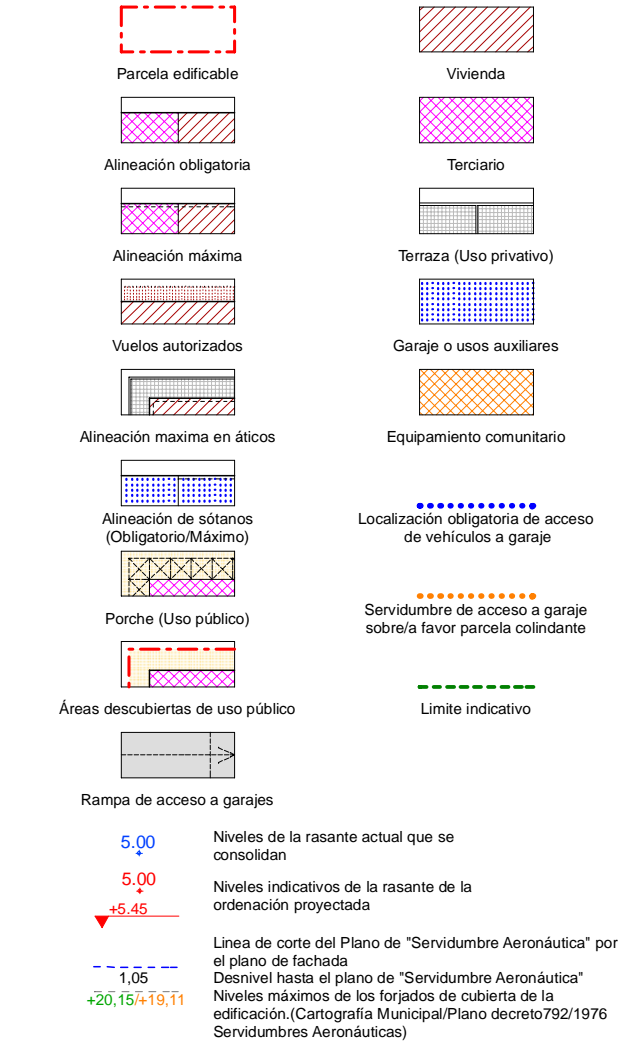
Sotano -2



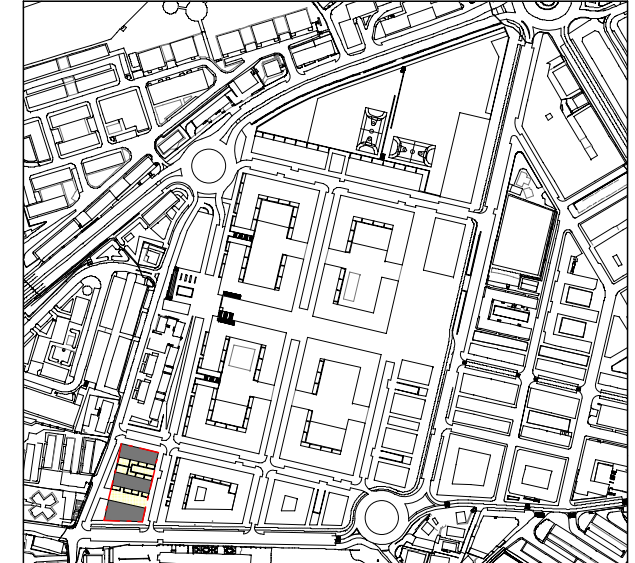
Sotano -1



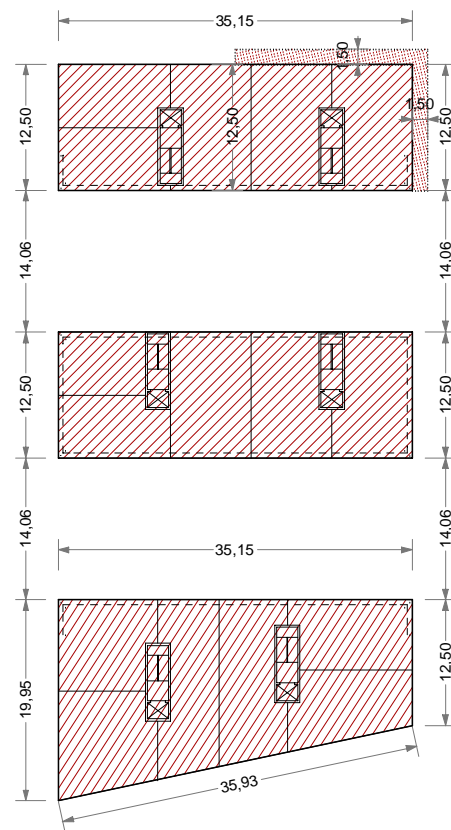
Planta Baja



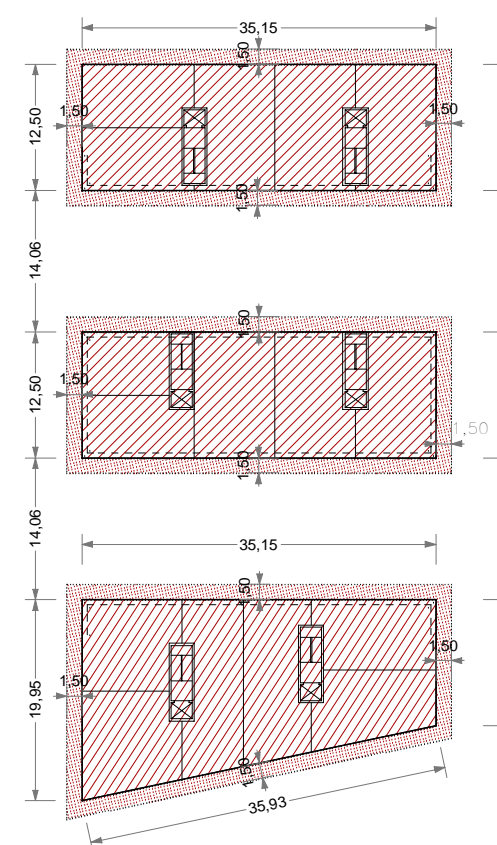
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



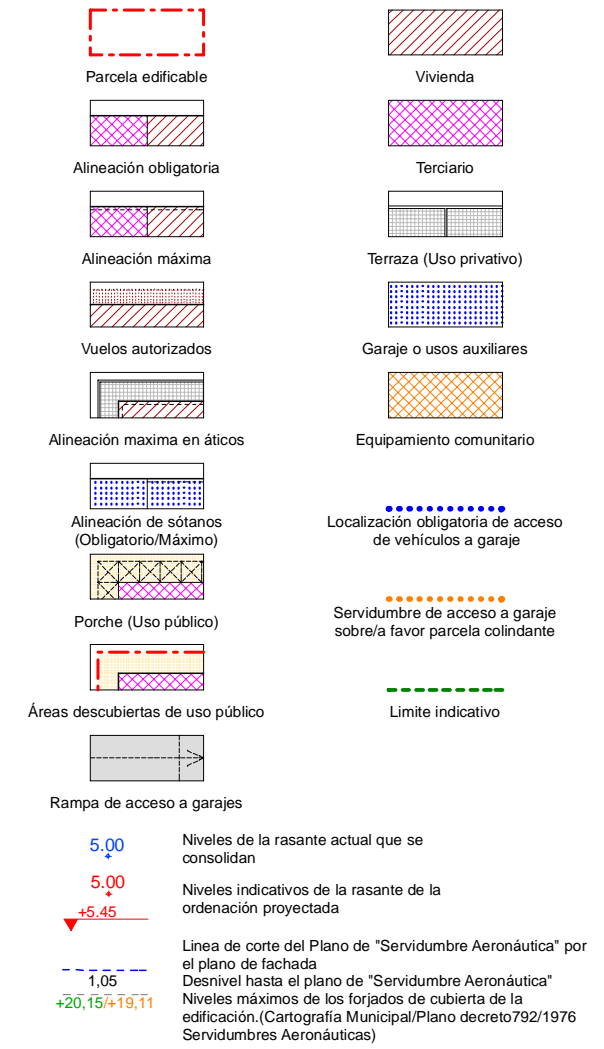
Artículo 2.2.1.
5. Gráficos
PARCELA "RV.10"
1. Sotanos -1, -2 y planta baja
Escala: 1:750



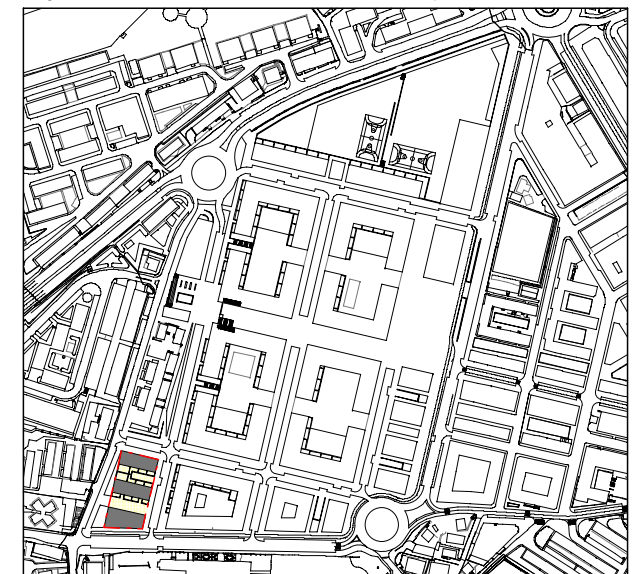
Planta Primera



Planta Segunda



NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

5.Graficos

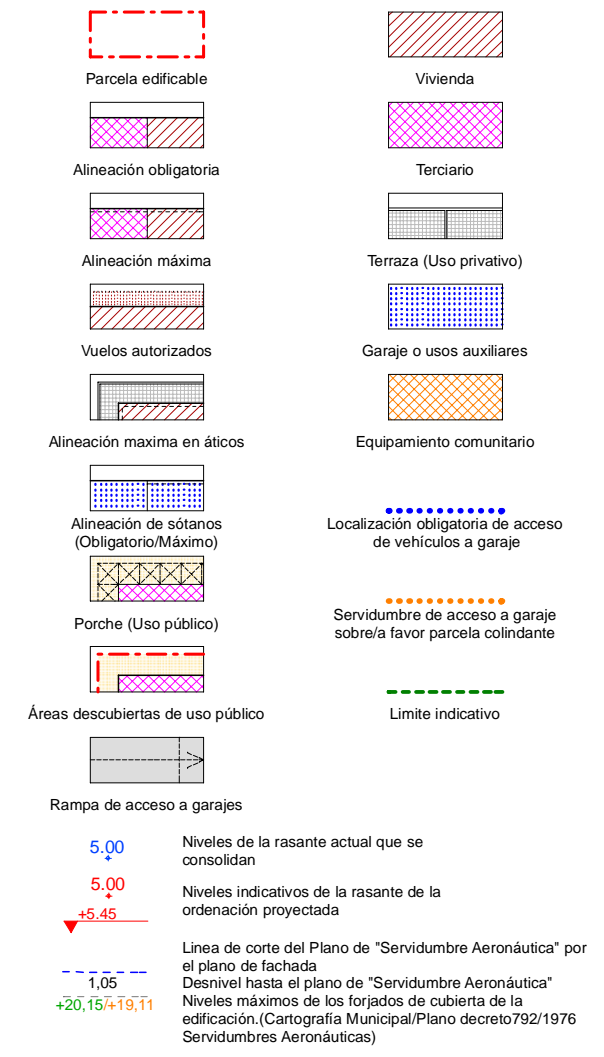
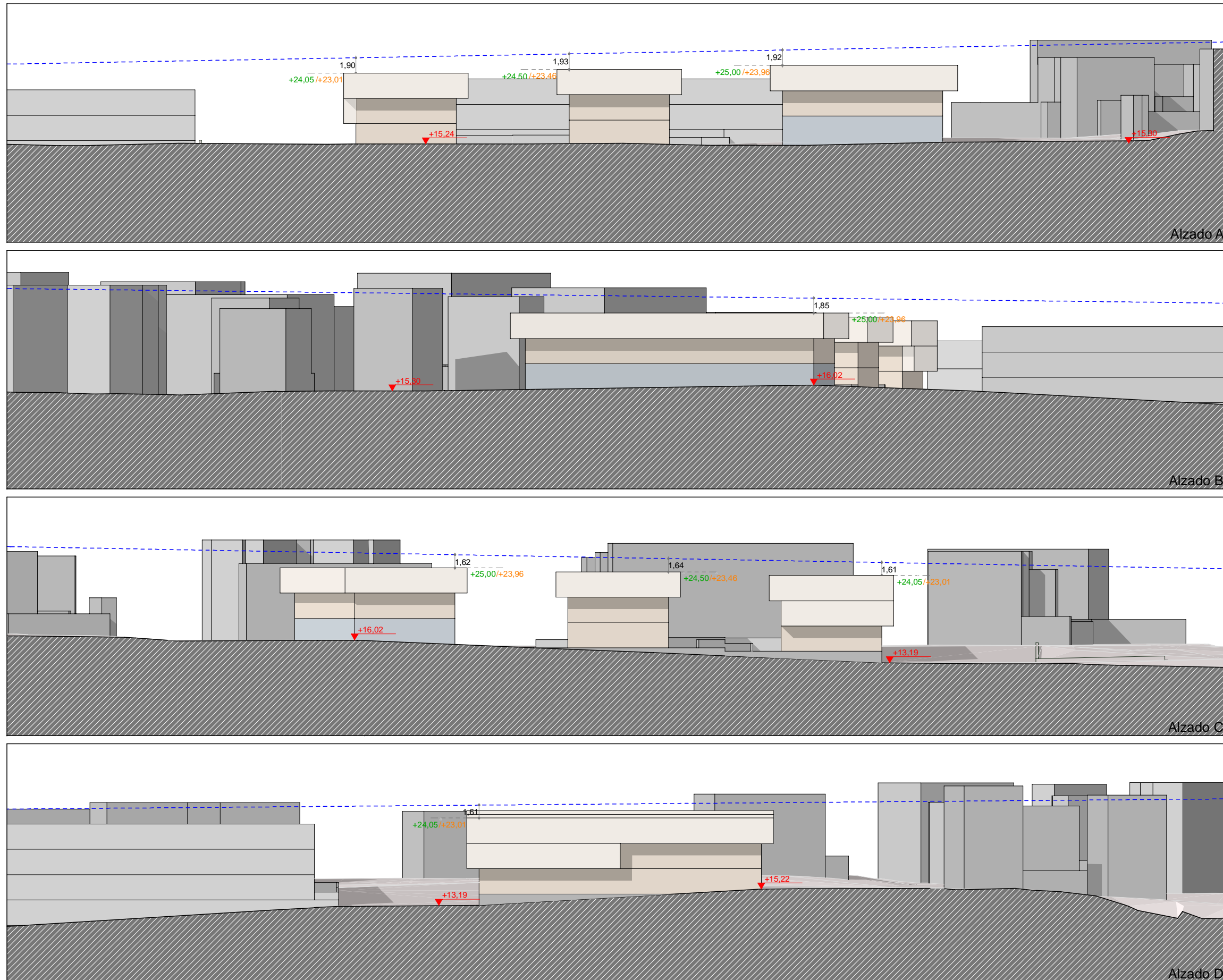
PARCELA "RV.10"

2. Plantas primera y segunda

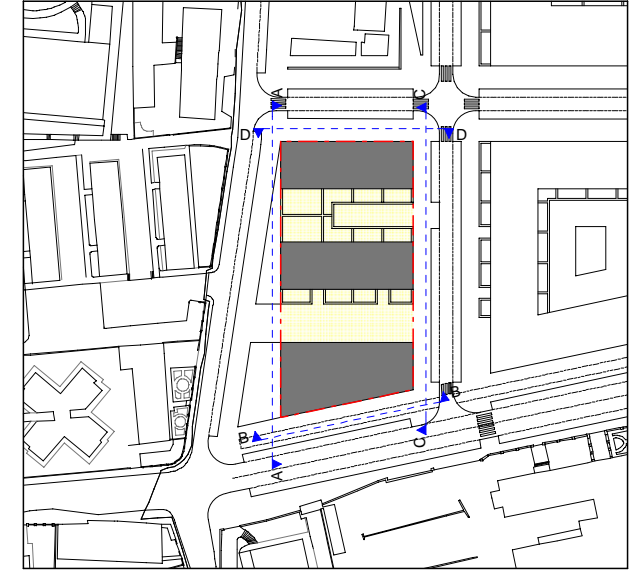
Escalas:

1:750

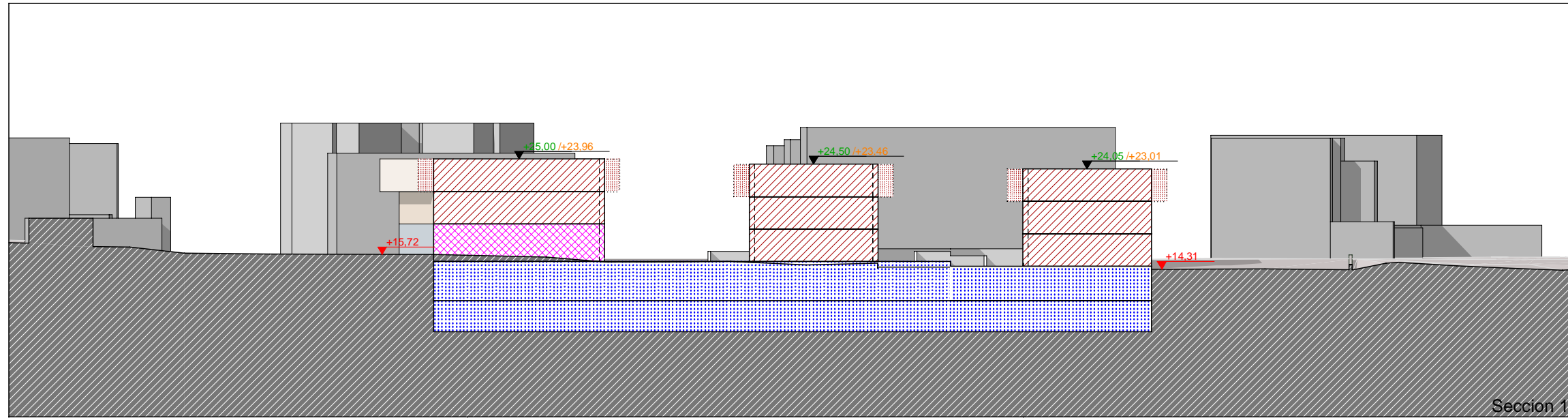
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



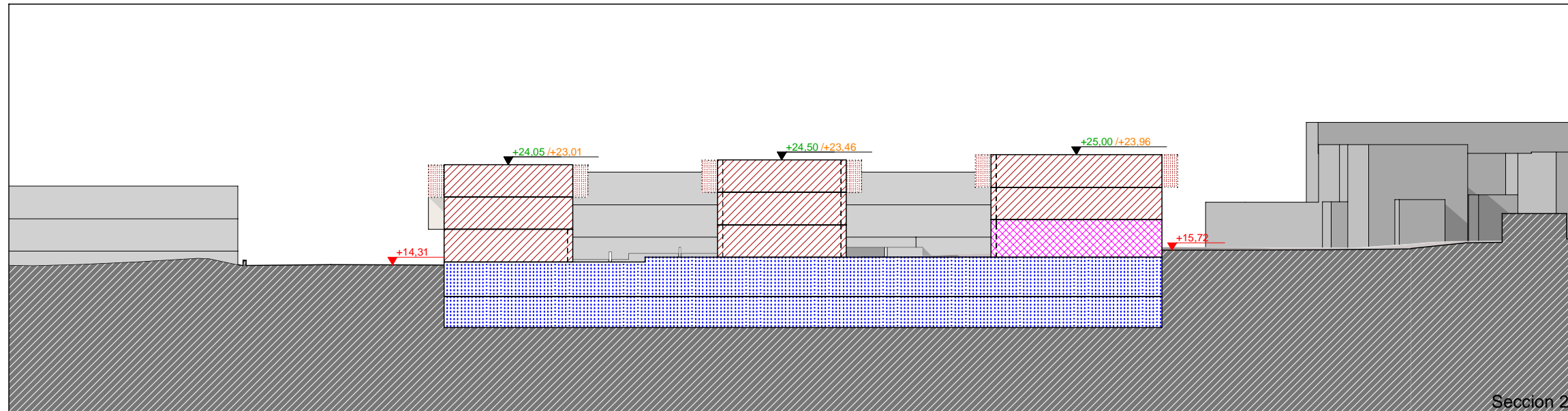
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



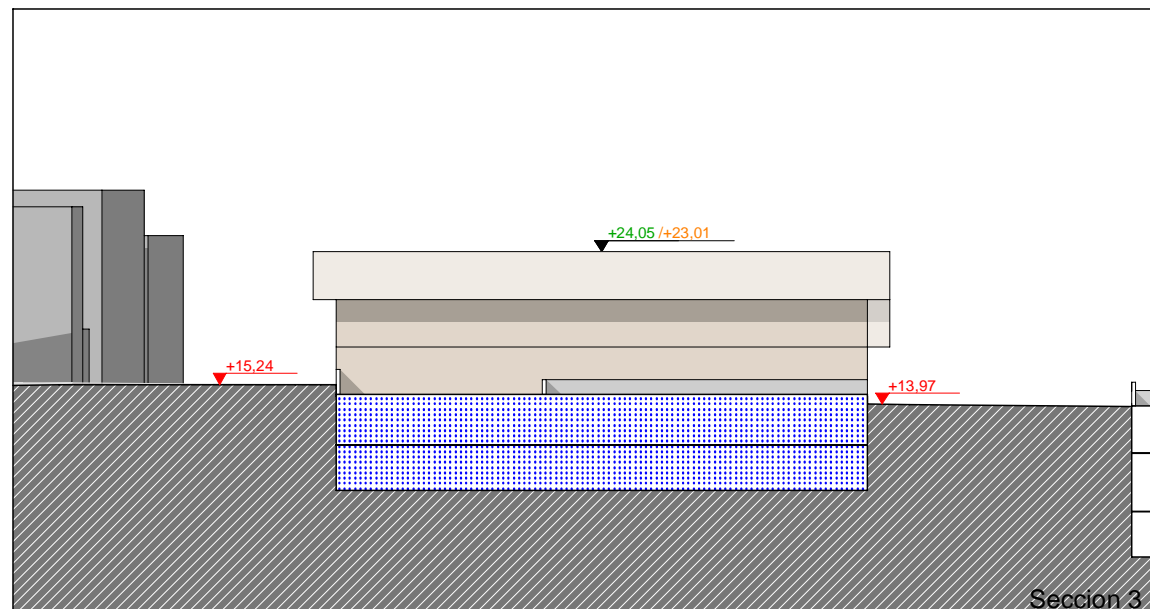
Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.10"
3. Alzados
Escala: 1:500



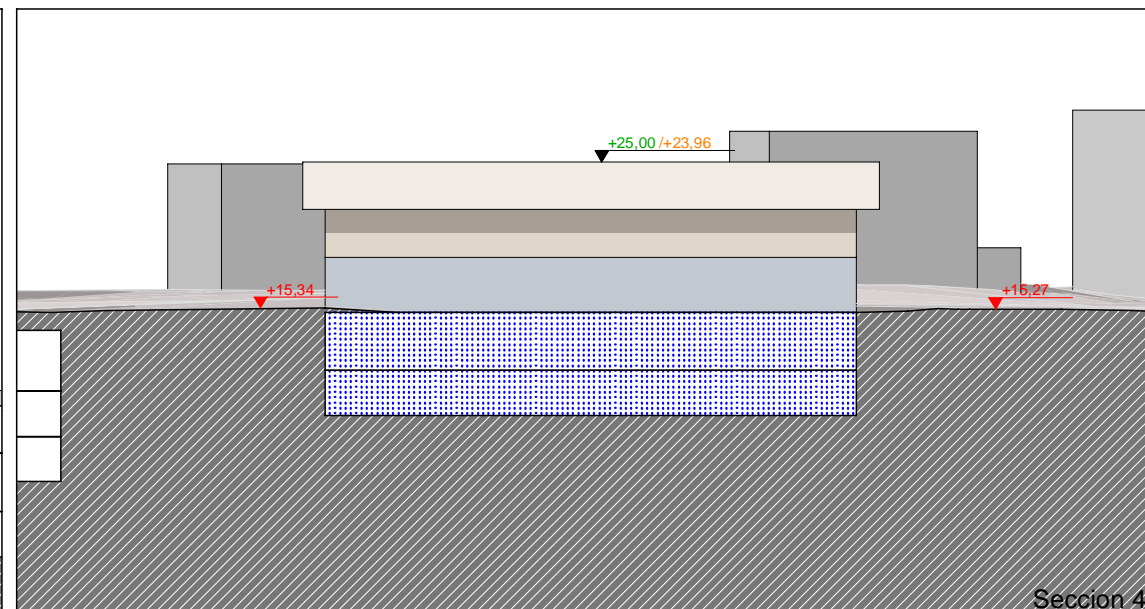
Sección 1



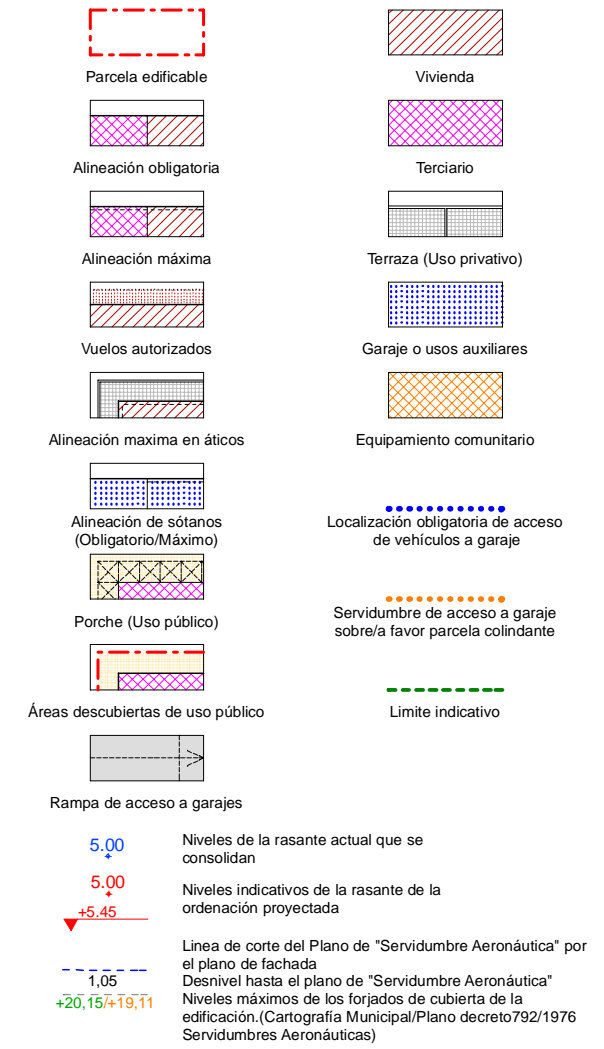
Sección 2



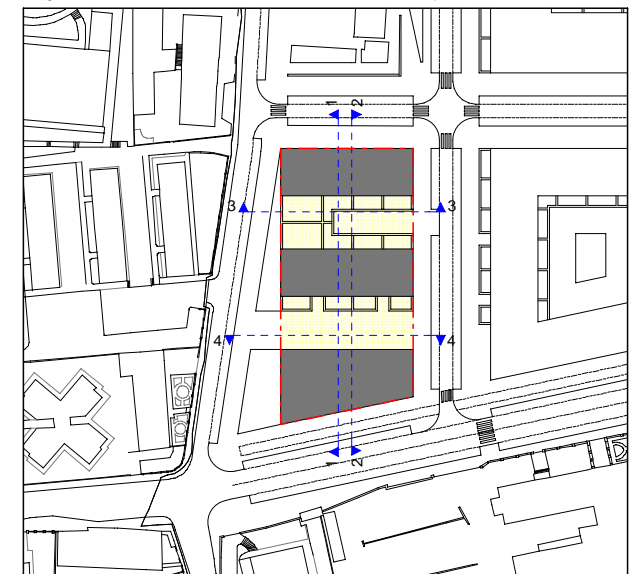
Sección 3



Sección 4



NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

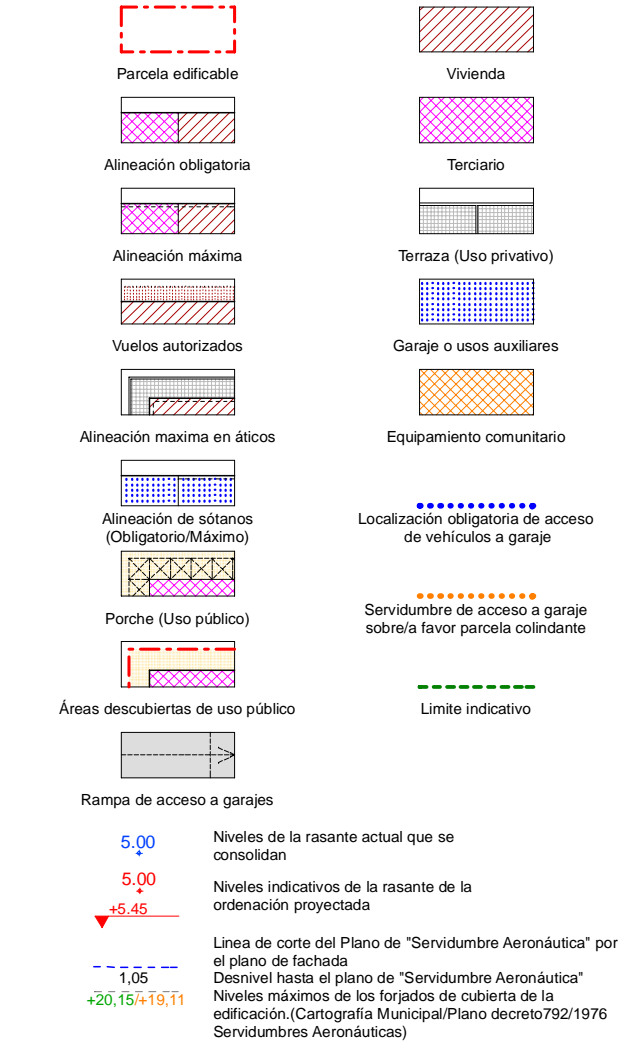
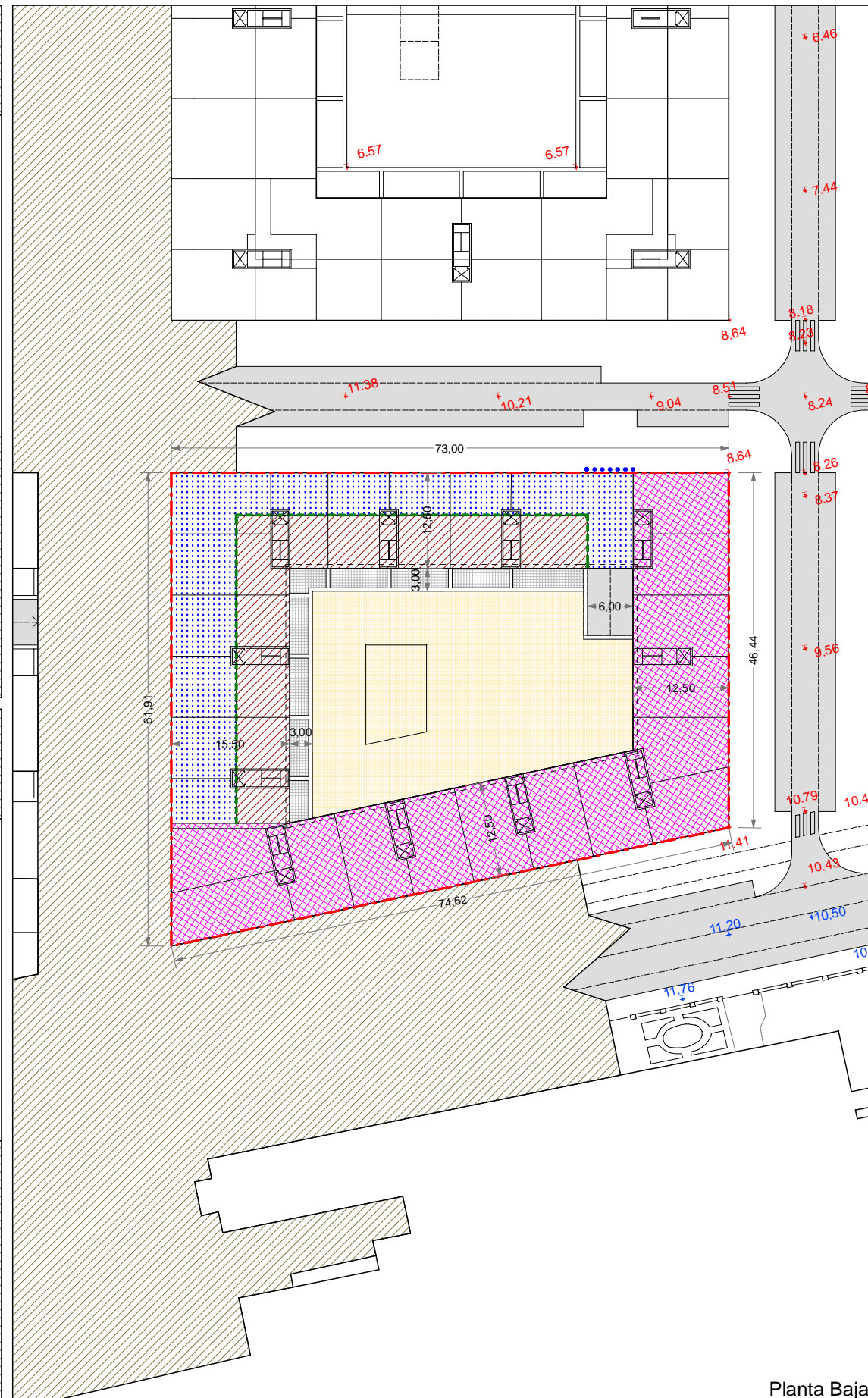
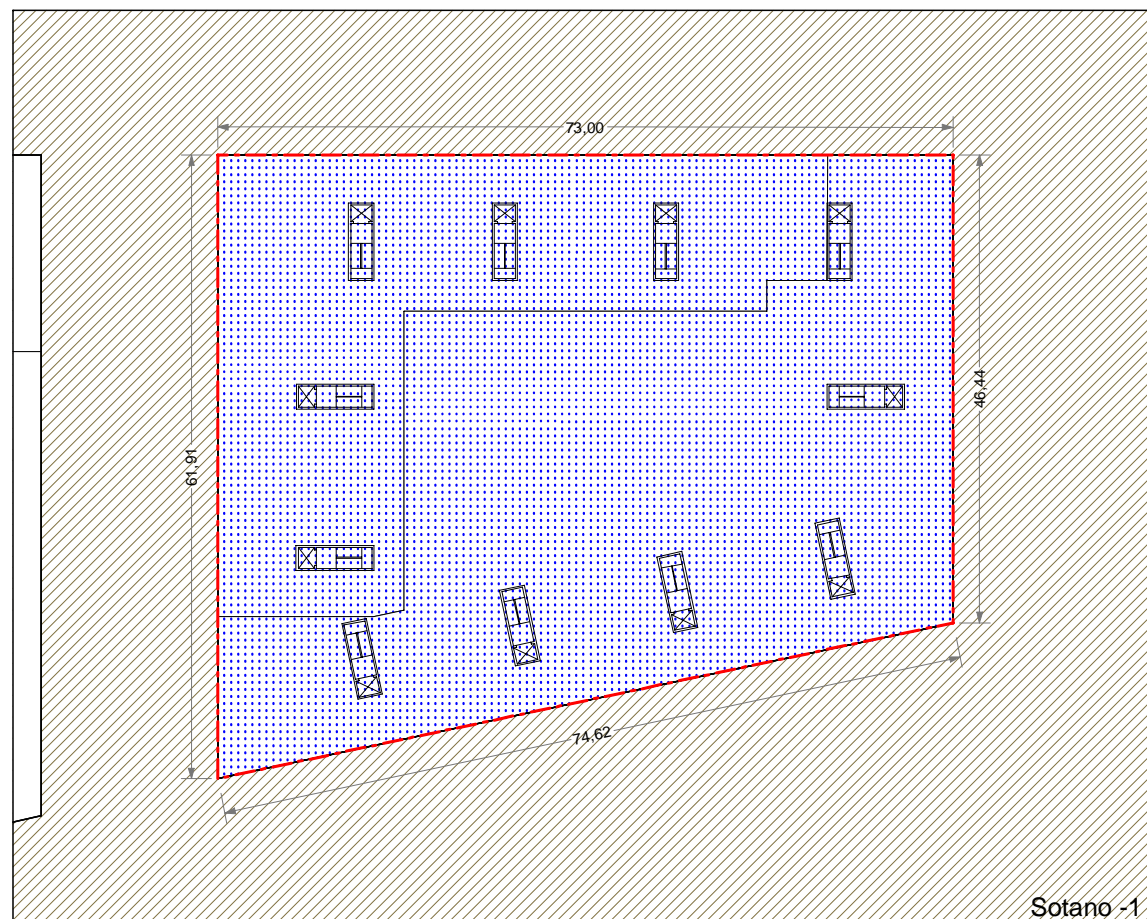
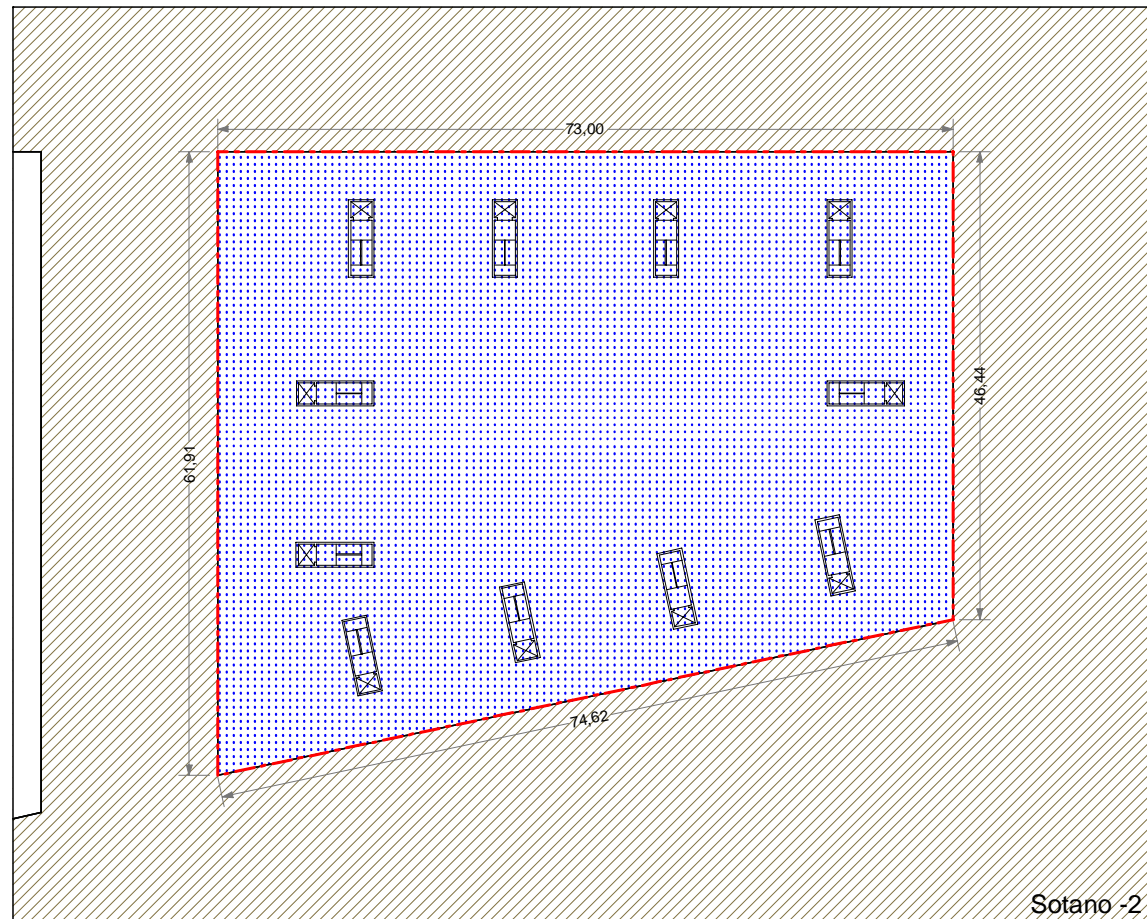
5. Graficos

PARCELA "RV.10"

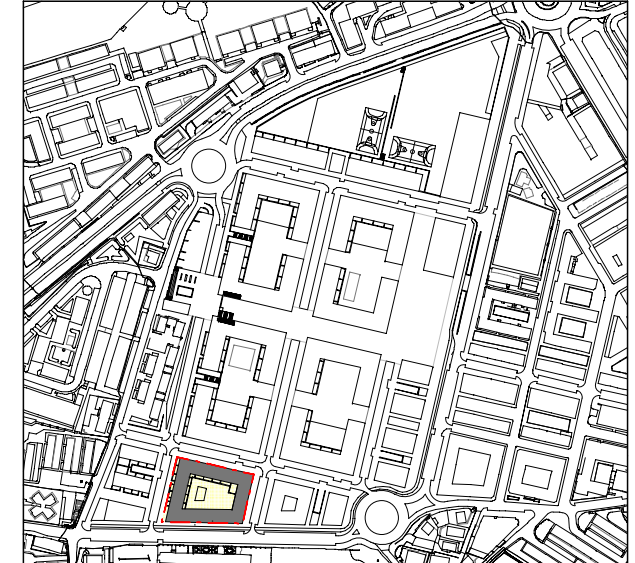
4. Secciones

Escalas:

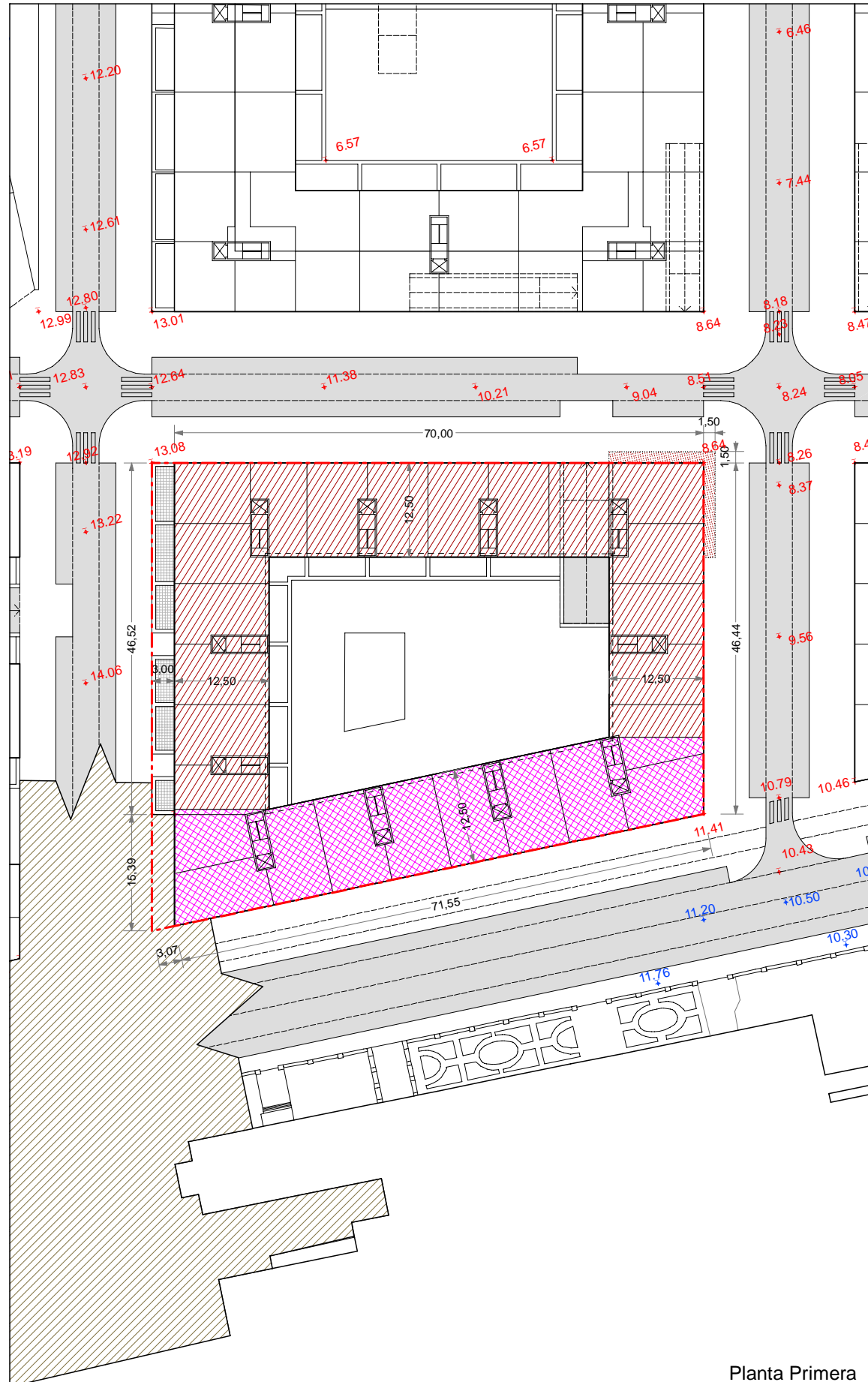
1:500



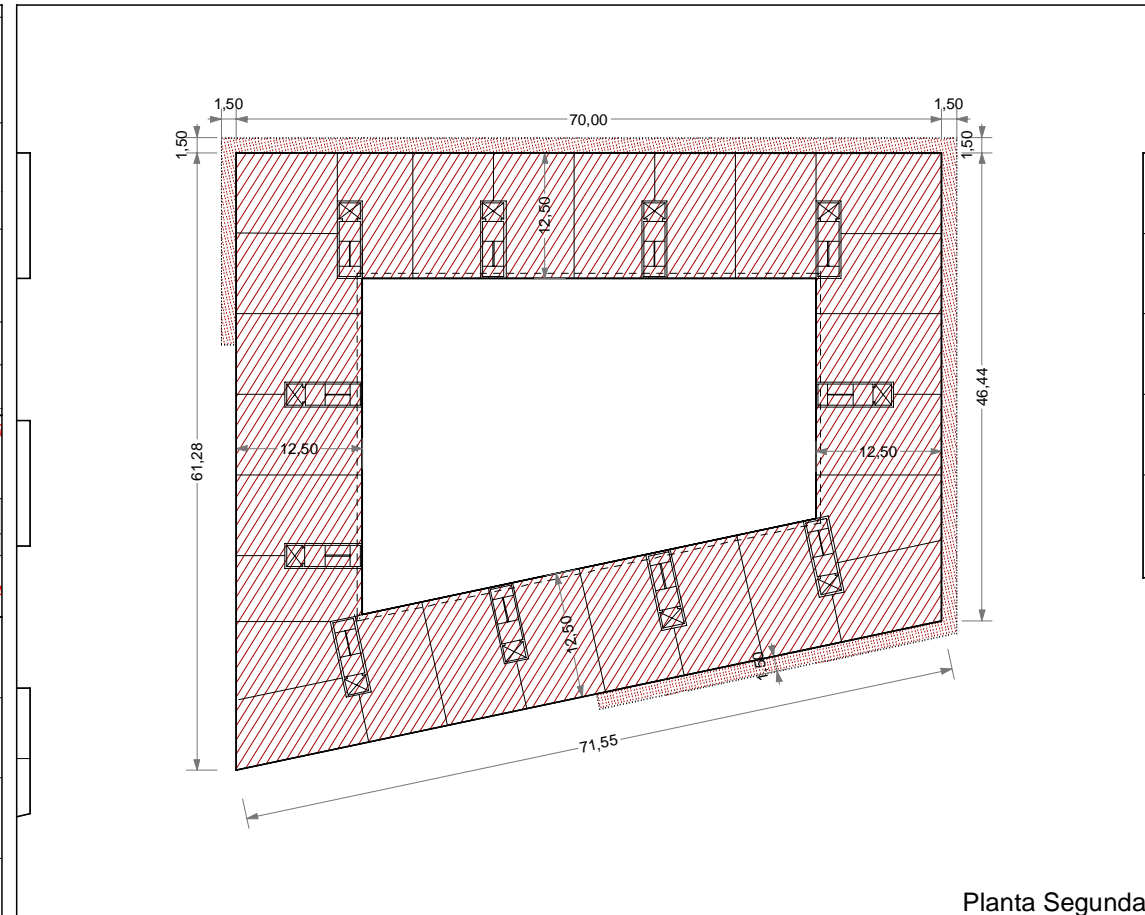
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



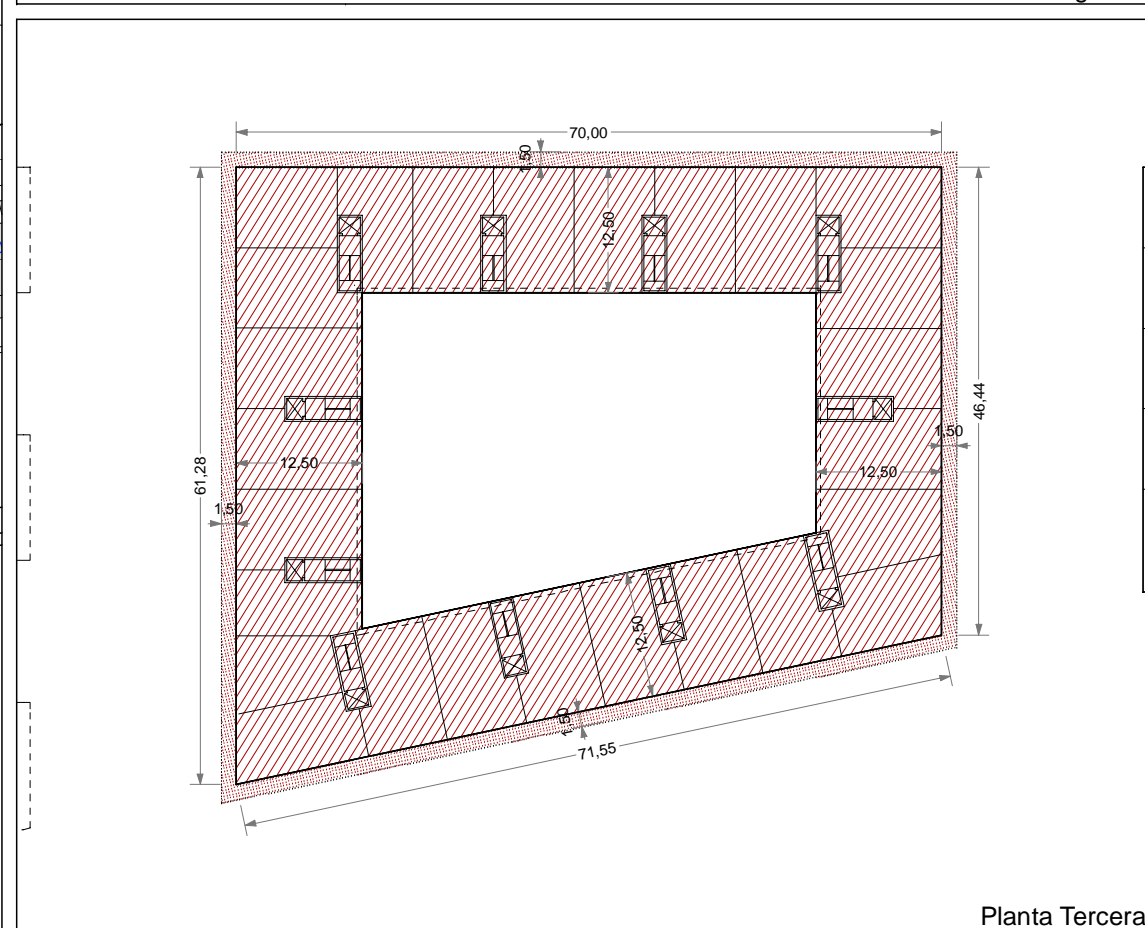
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.11"
1. Sotanos -1, -2 y planta baja
Escala: 1:750



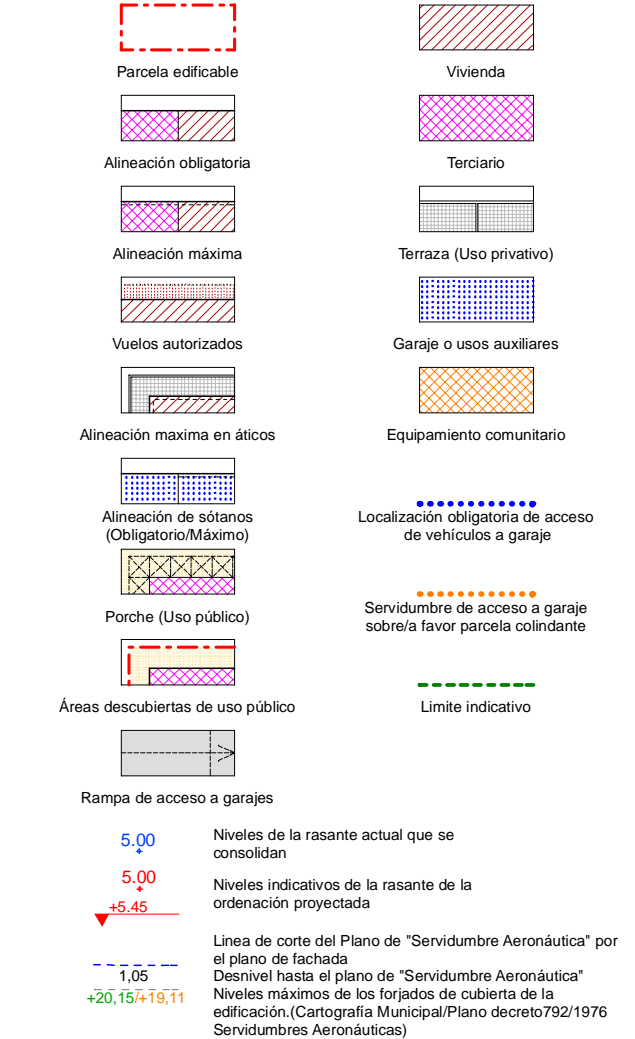
Planta Primera



Planta Segunda

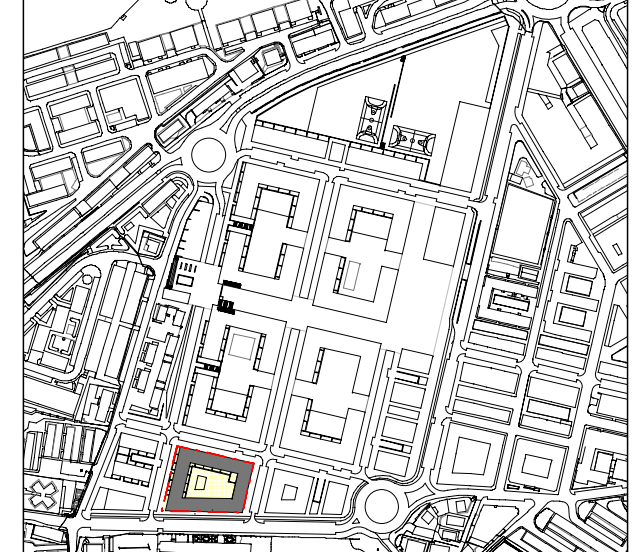


Planta Tercera



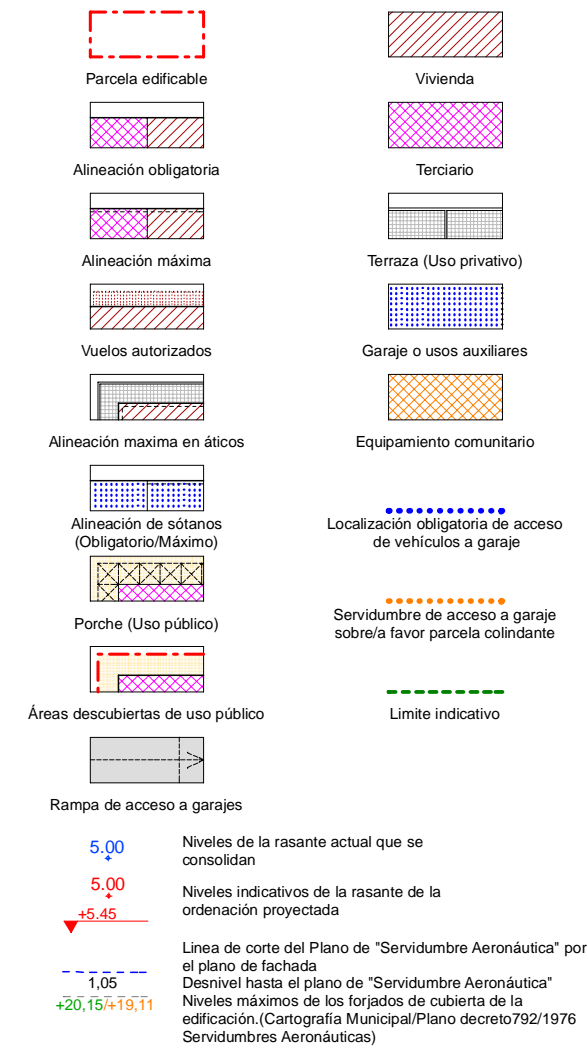
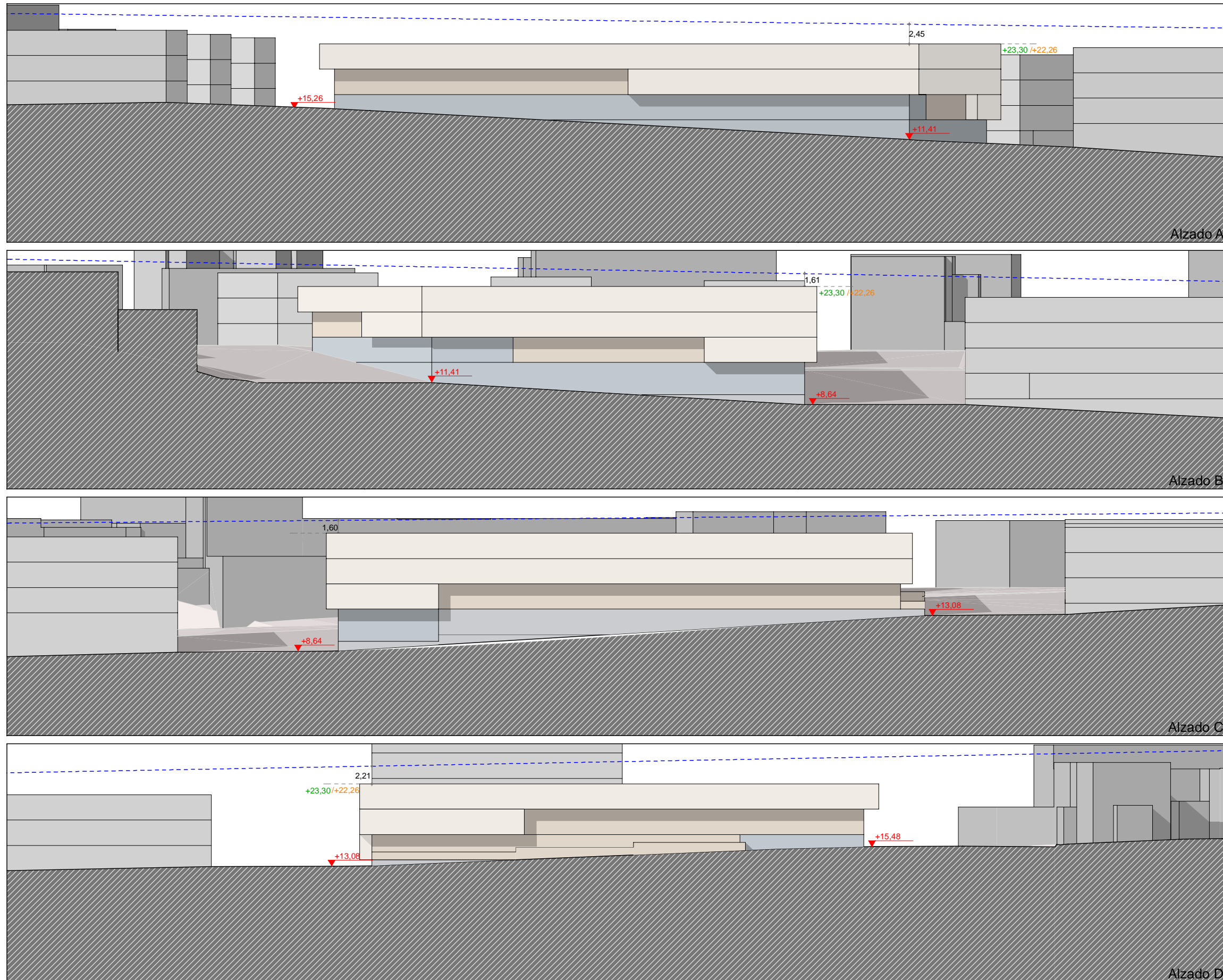
5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
 5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
 +5.45
 --- Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
 1,05 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
 +20,15/+19,11 Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

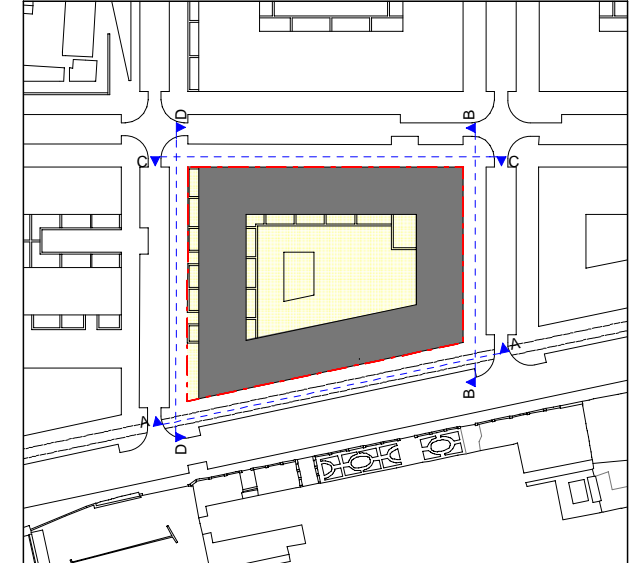


Artículo 2.2.1.
 5.Graficos
PARCELA "RV.11"
 2. Plantas primera, segunda y tercera
 Escalas:
 1:750

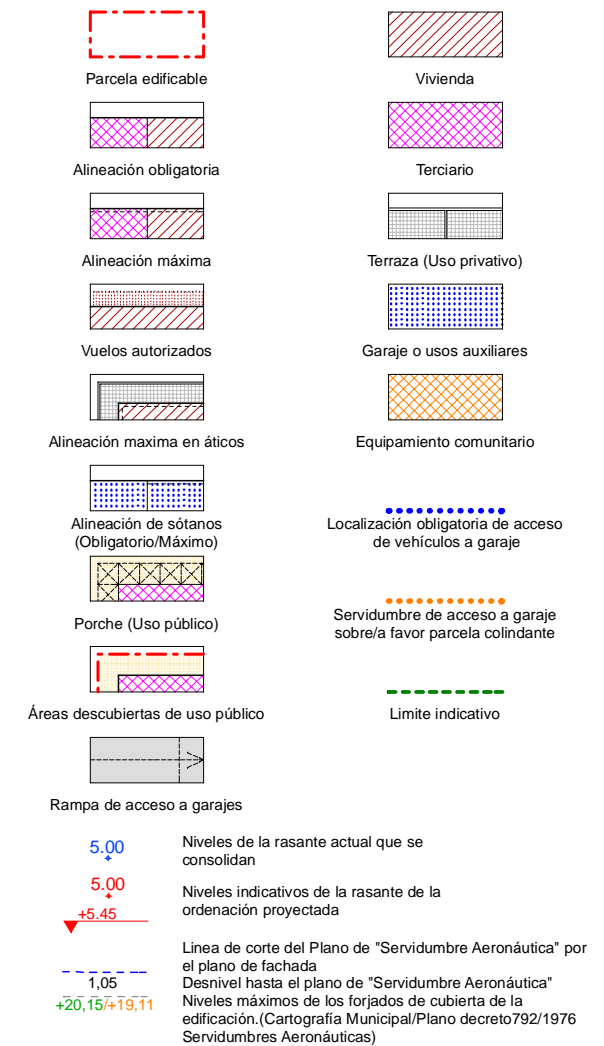
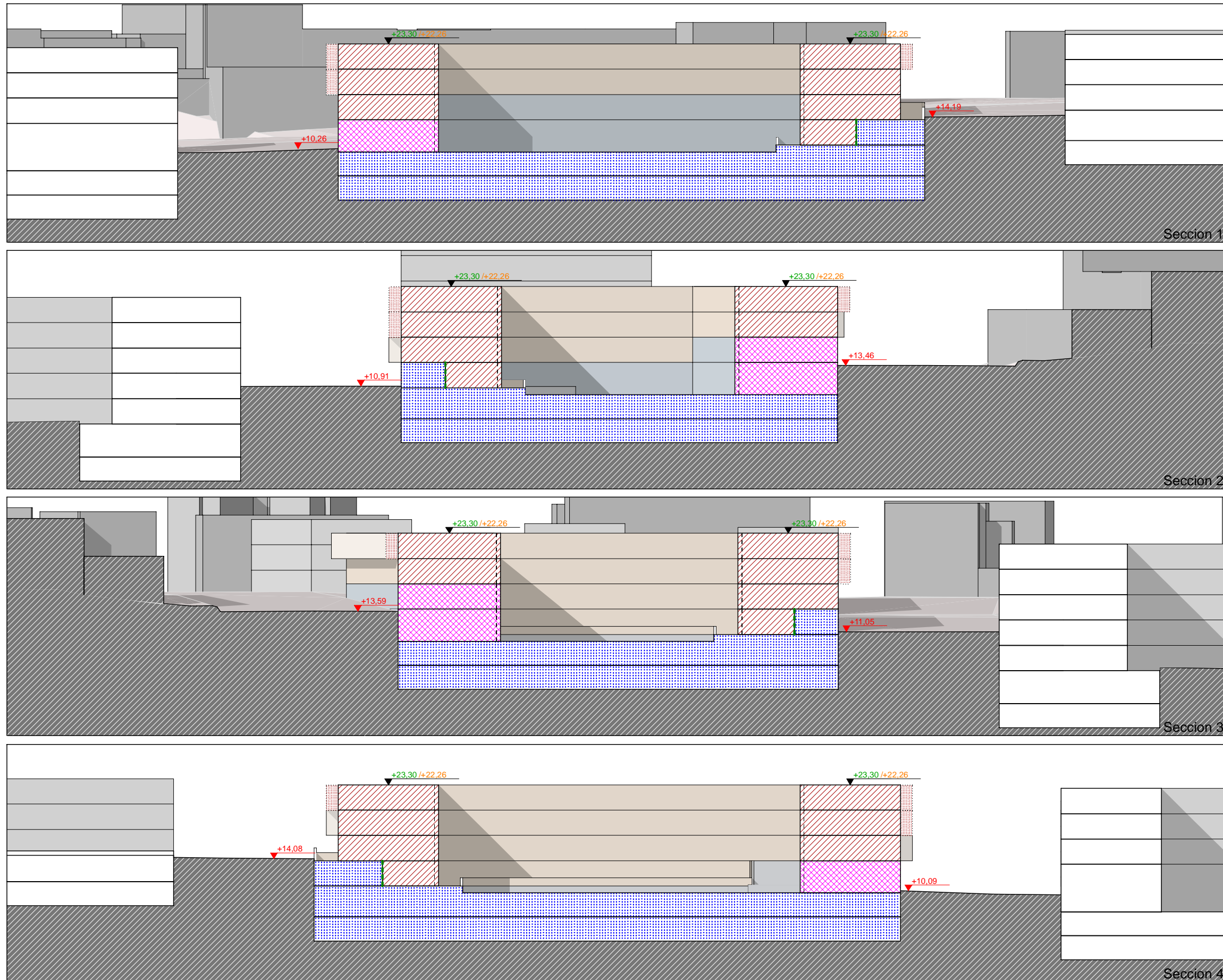
DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"



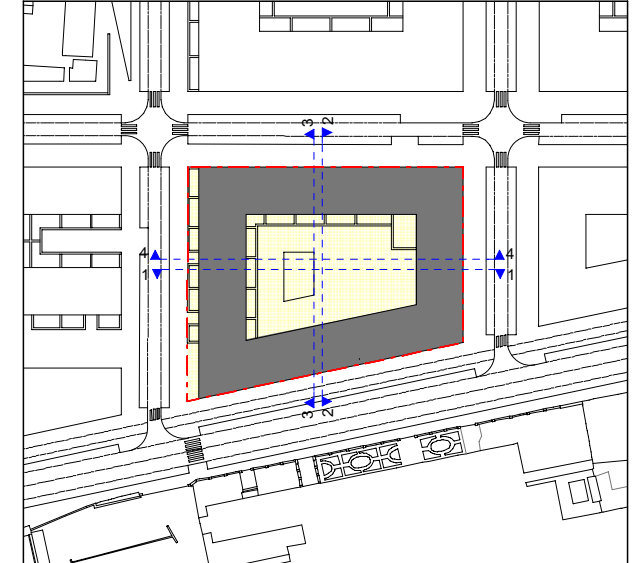
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



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

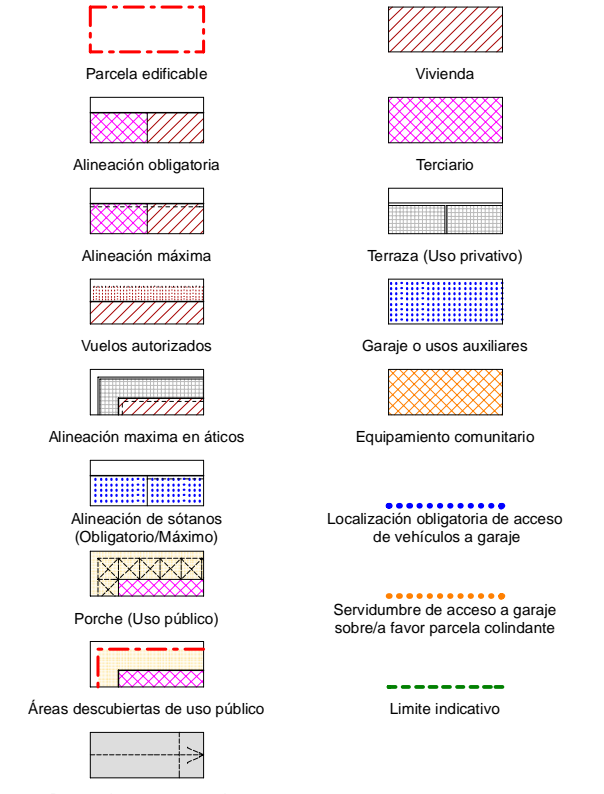
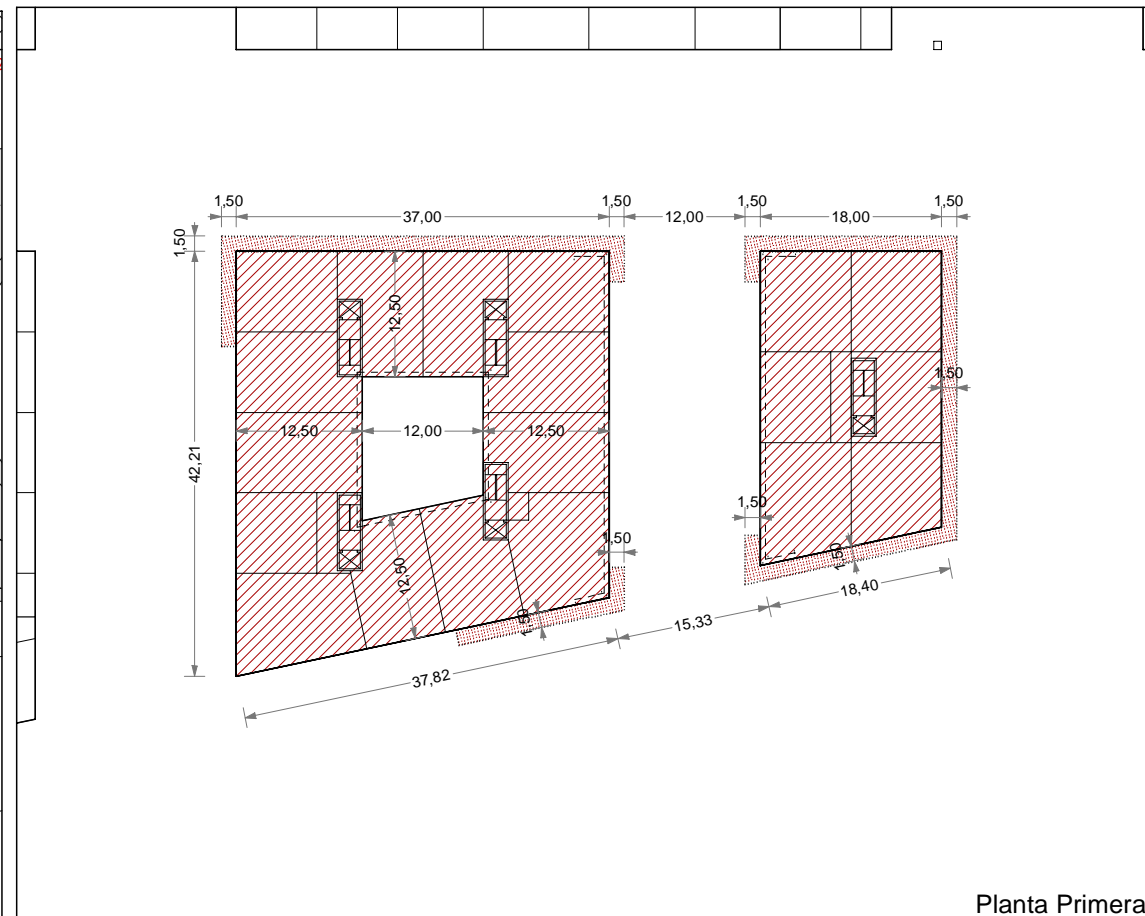
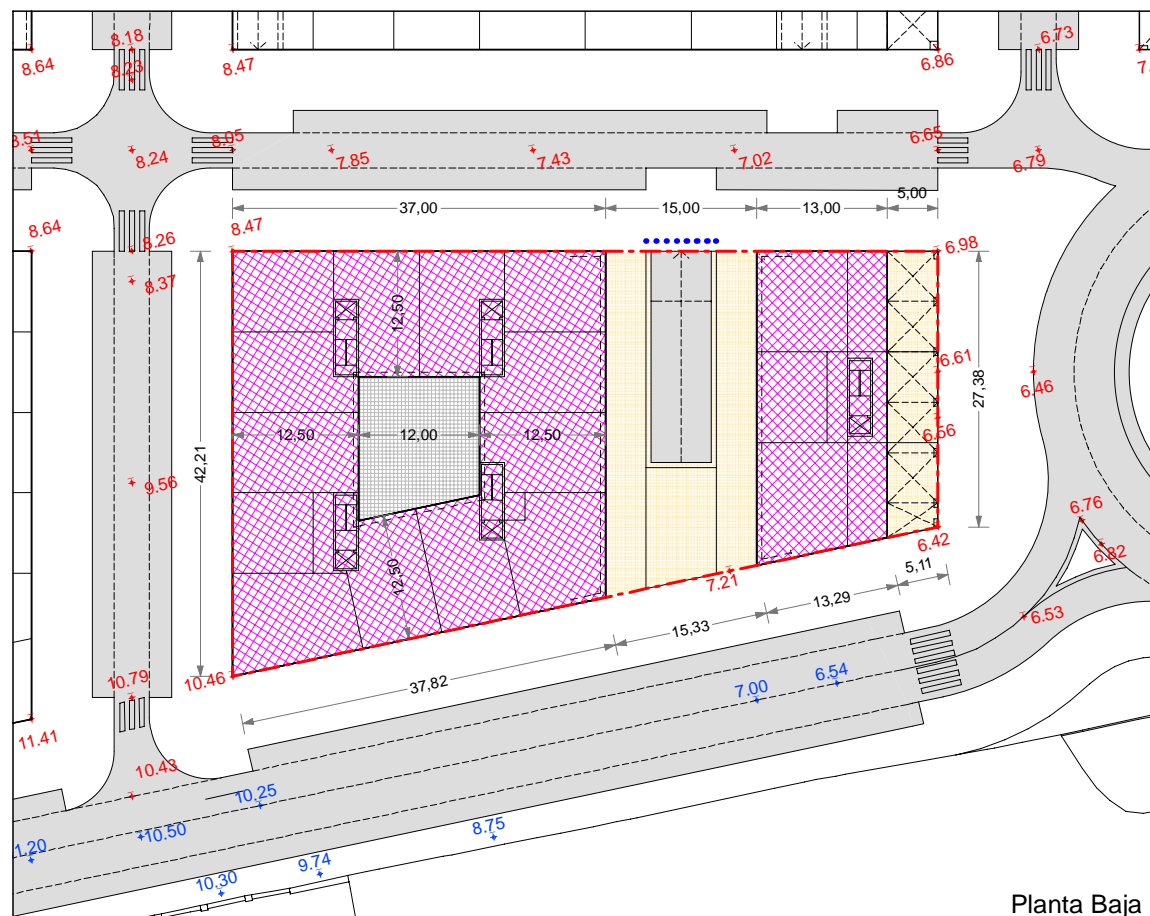
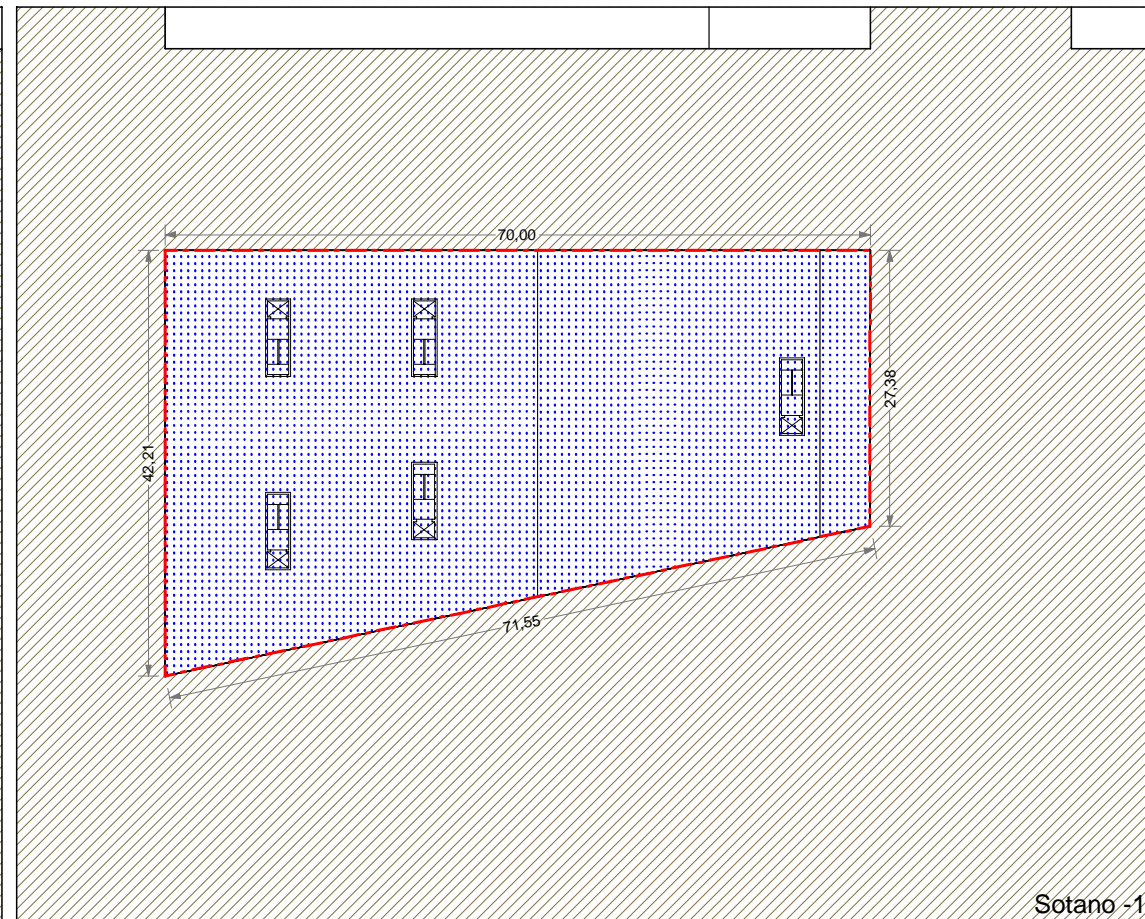
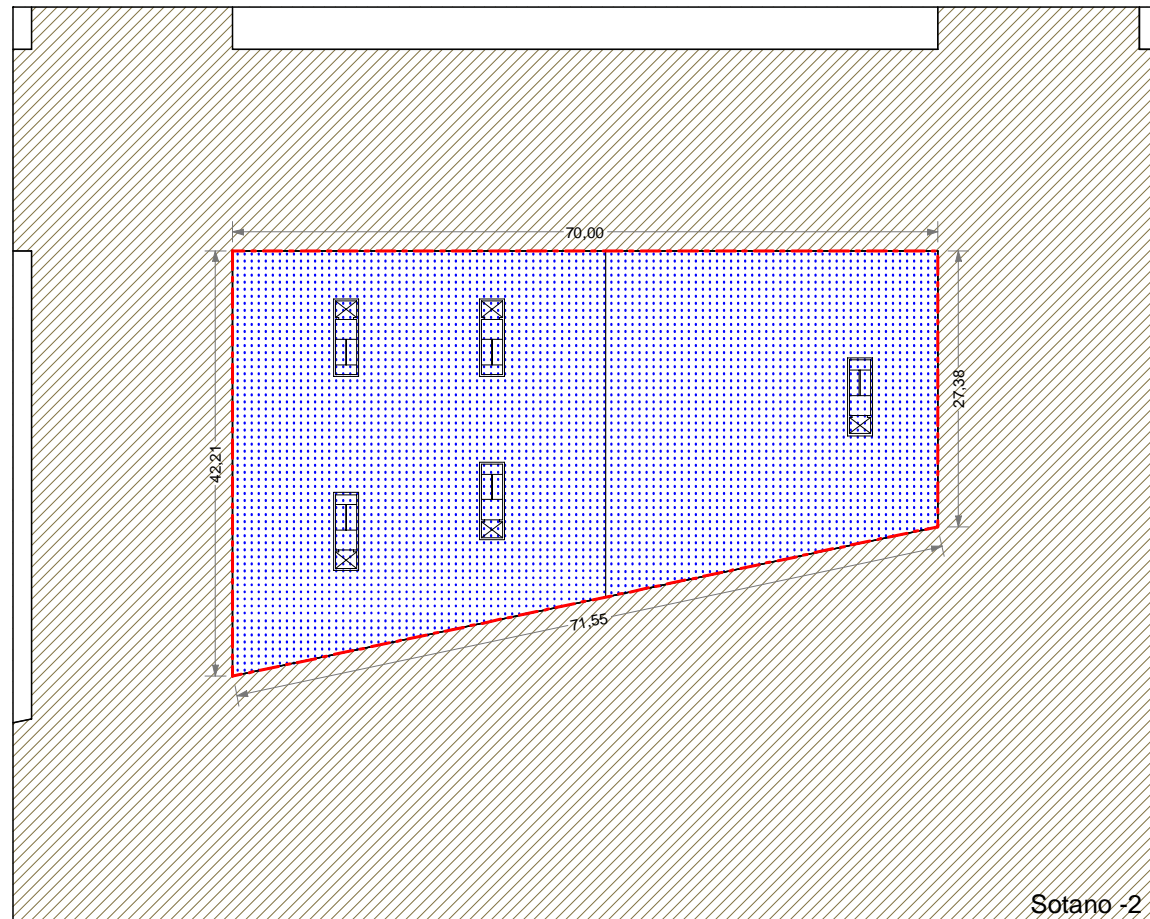


NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



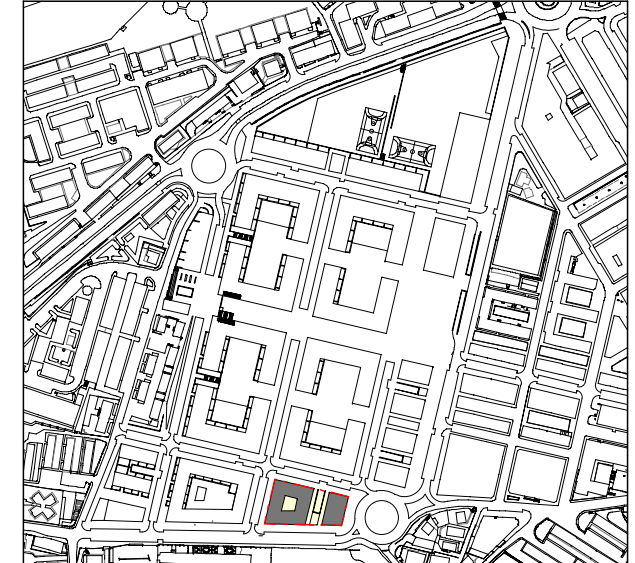
Artículo 2.2.1.
5. Gráficos
PARCELA "RV.11"
4. Secciones
Escalas:
1:500

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

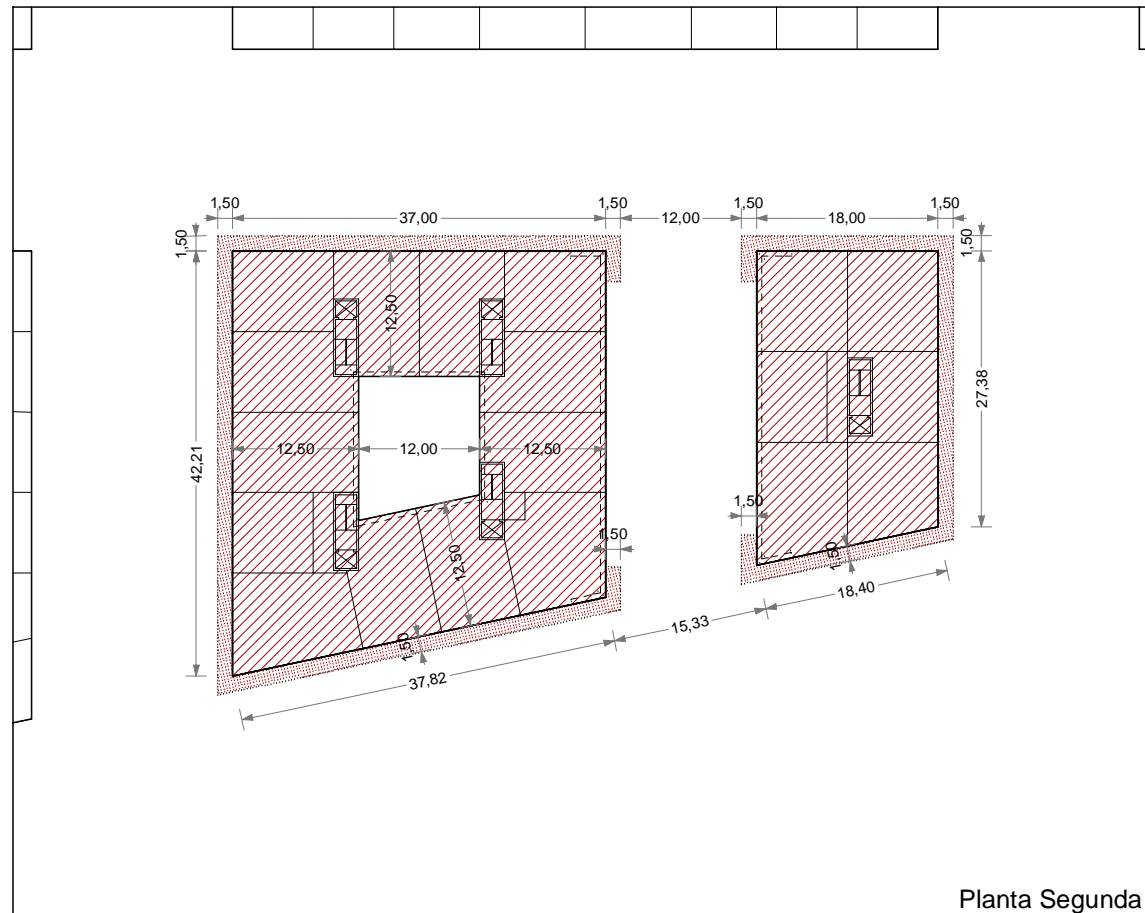


5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
 5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
 +5.45
 1.05 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
 Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

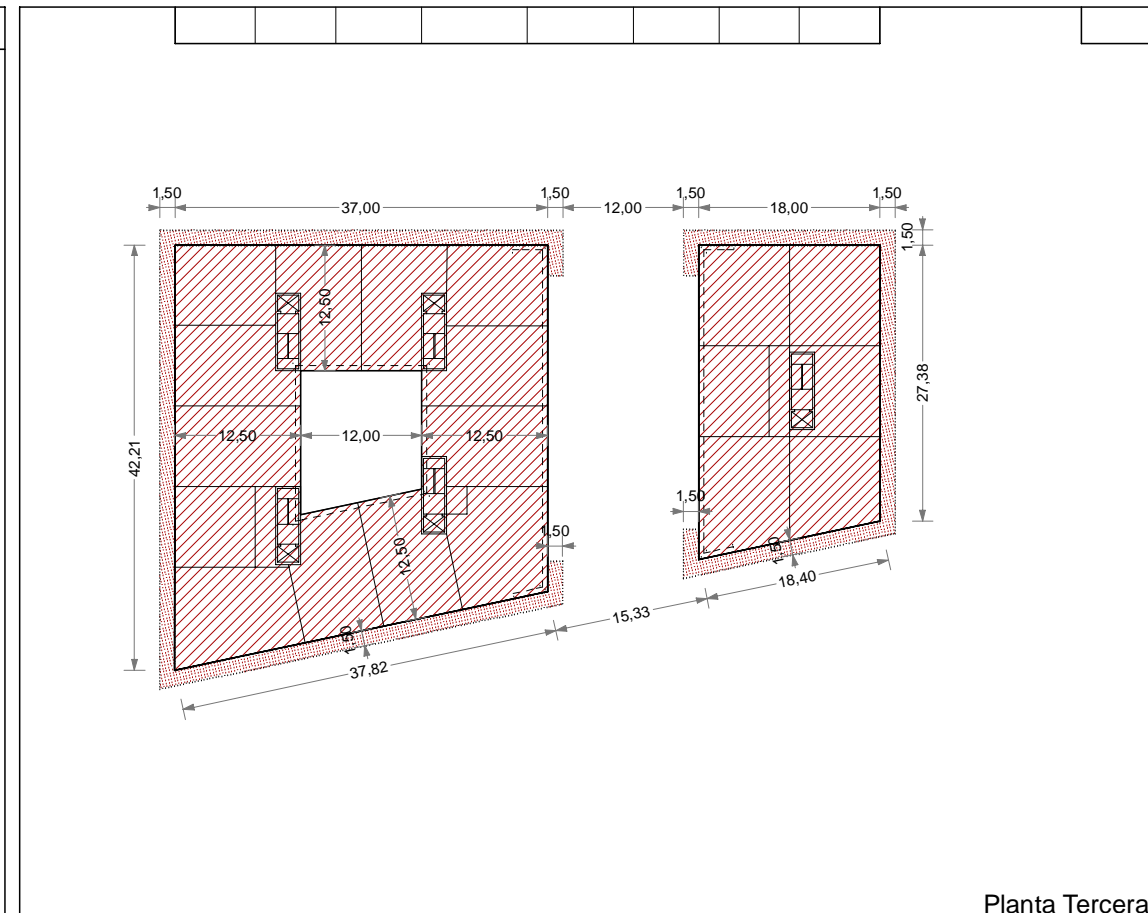
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



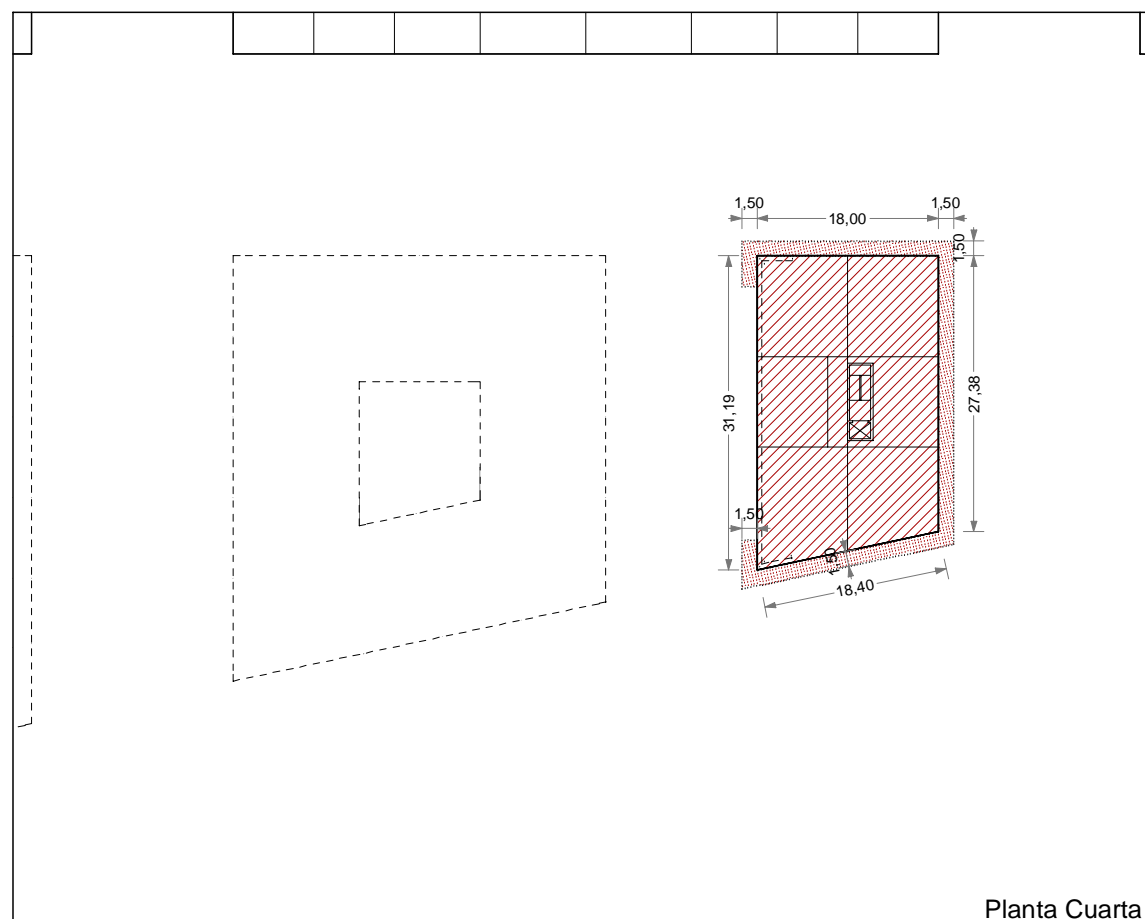
Artículo 2.2.1.
 5. Graficos
PARCELA "RV.12"
 1. Sotanos -1, -2, planta baja y primera
 Escalas: 1:750



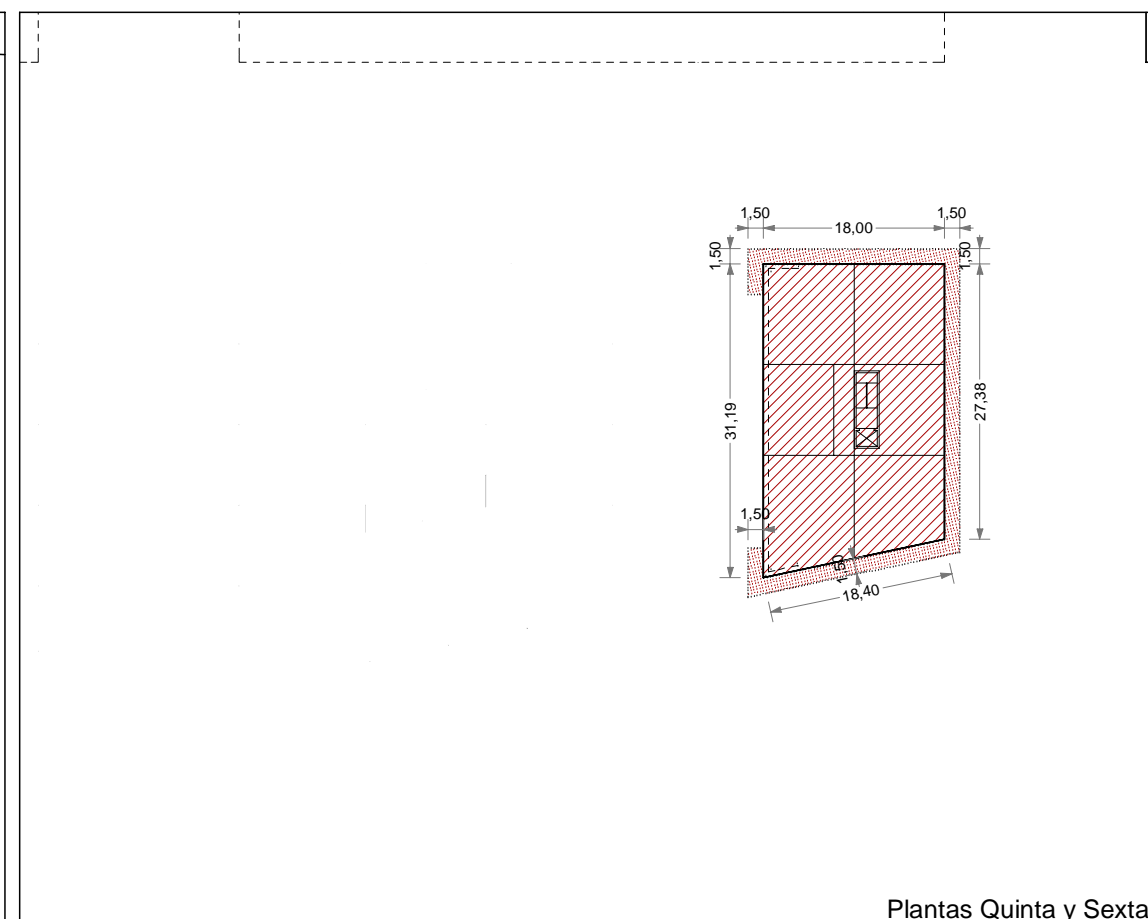
Planta Segunda



Planta Tercera



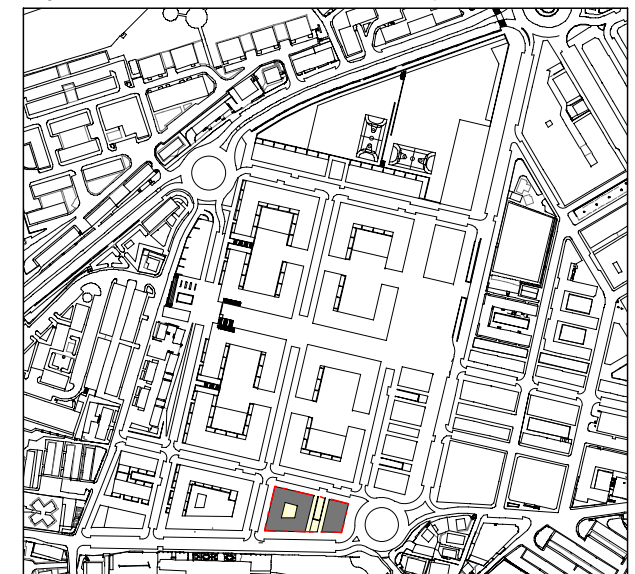
Planta Cuarta



Plantas Quinta y Sexta

	Parcela edificable		Vivienda
	Alineación obligatoria		Terciario
	Alineación máxima		Terraza (Uso privado)
	Vuelos autorizados		Garaje o usos auxiliares
	Alineación máxima en áticos		Equipamiento comunitario
	Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Porche (Uso público)		Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante
	Áreas descubiertas de uso público		Limite indicativo
	Rampa de acceso a garajes		
	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/+19,11	Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"	
		Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)	

NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.

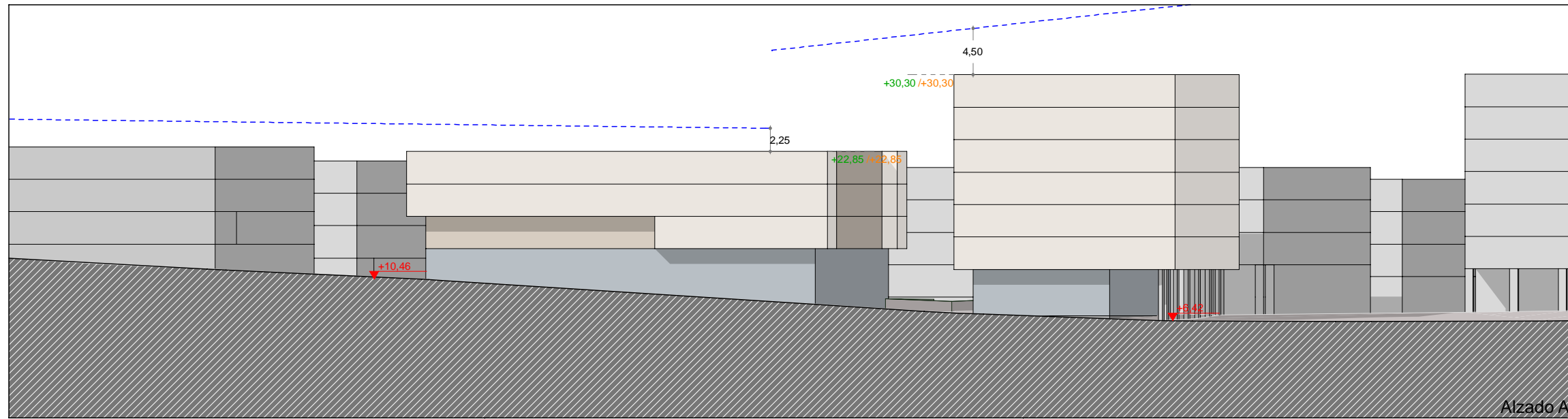
5.Graficos

PARCELA "RV.12"

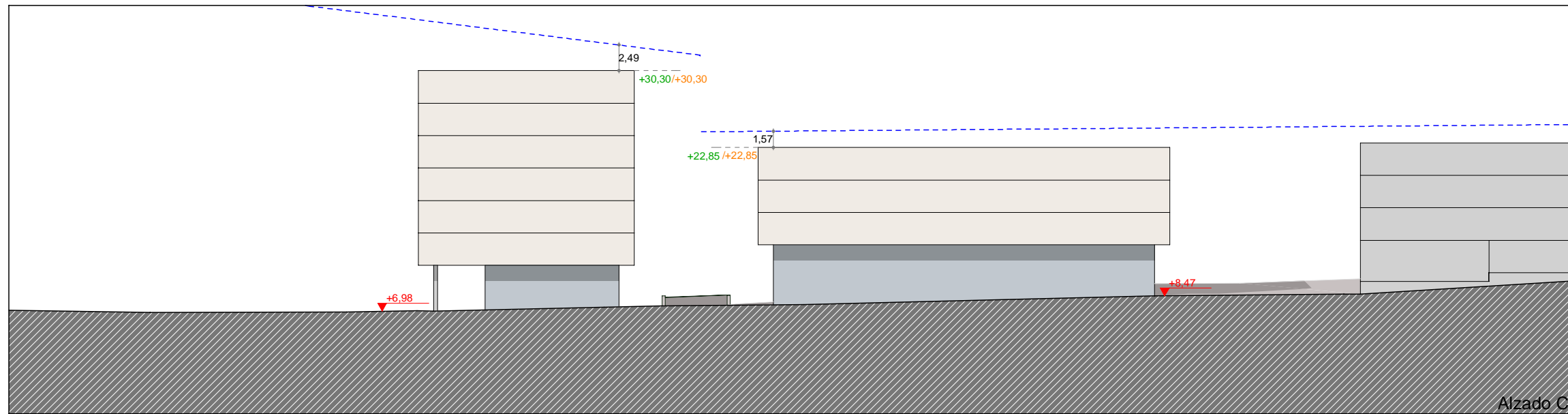
Escalas:

2. Plantas segunda, tercera, cuarta y quinta

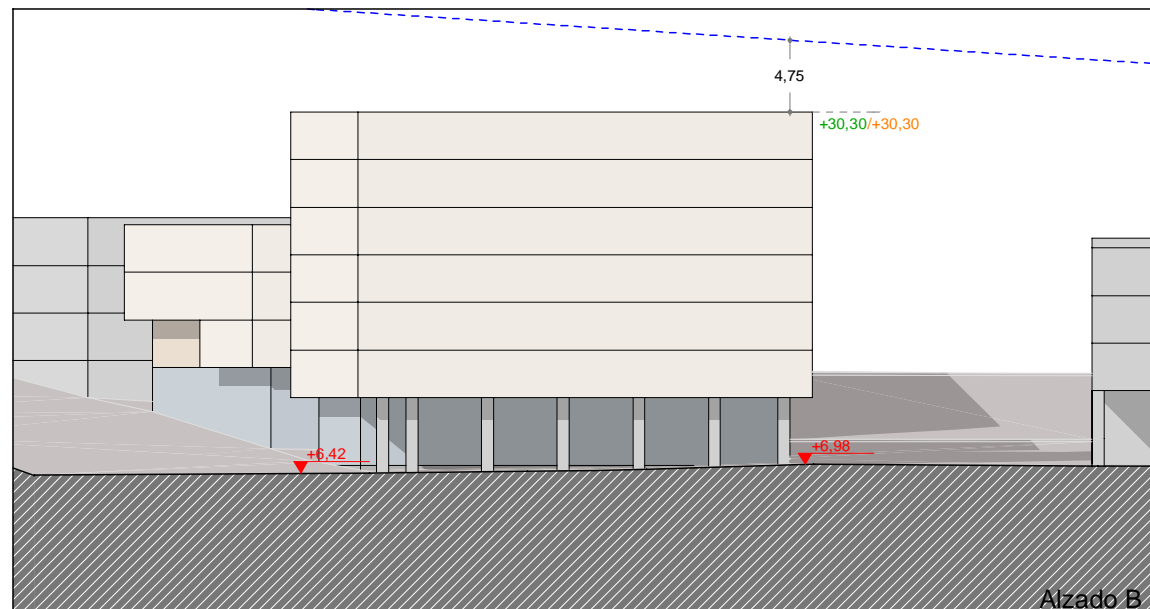
1:750



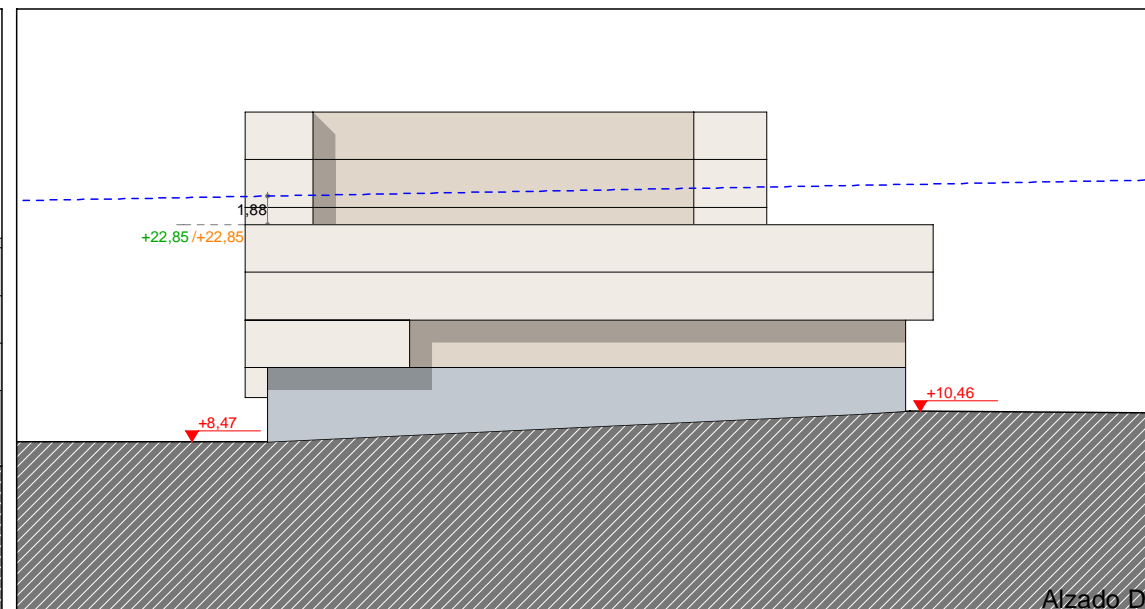
Alzado A



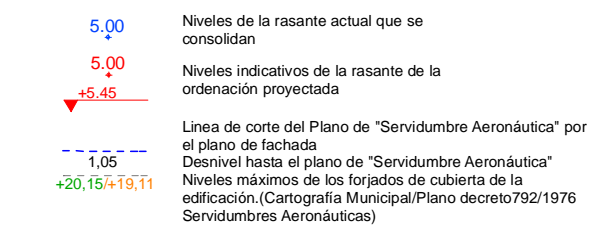
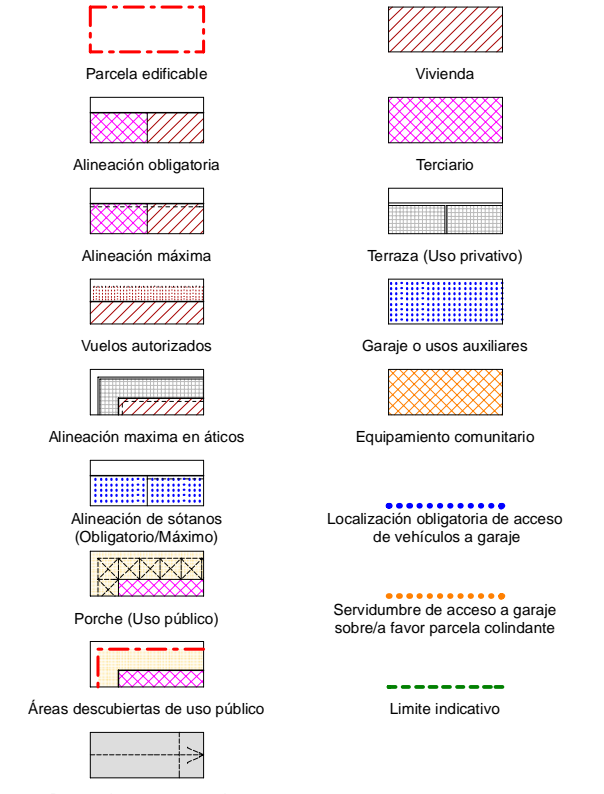
Alzado C



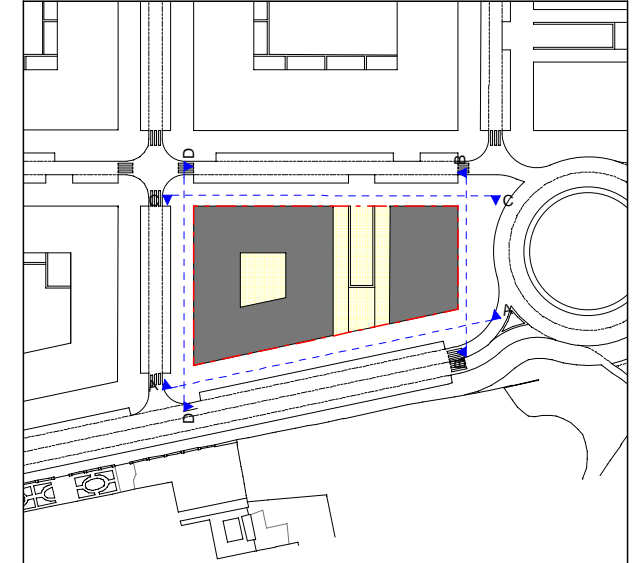
Alzado B



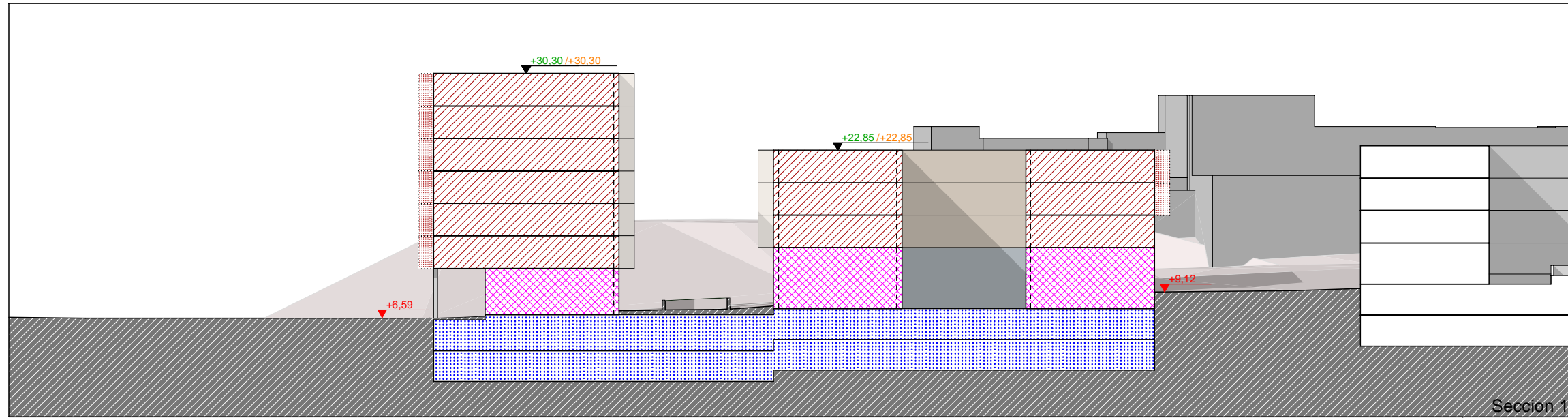
Alzado D



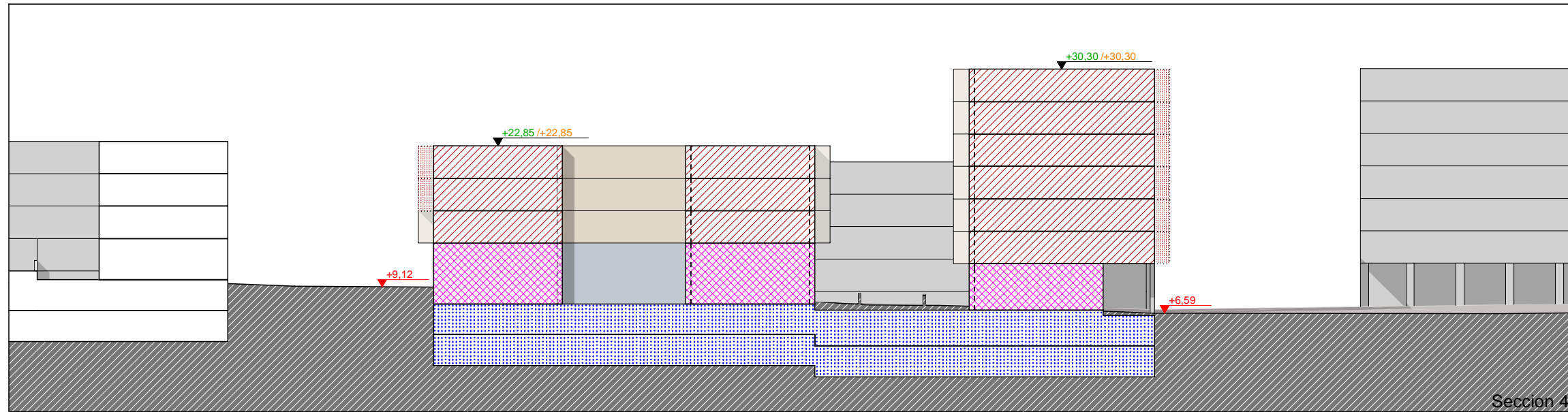
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



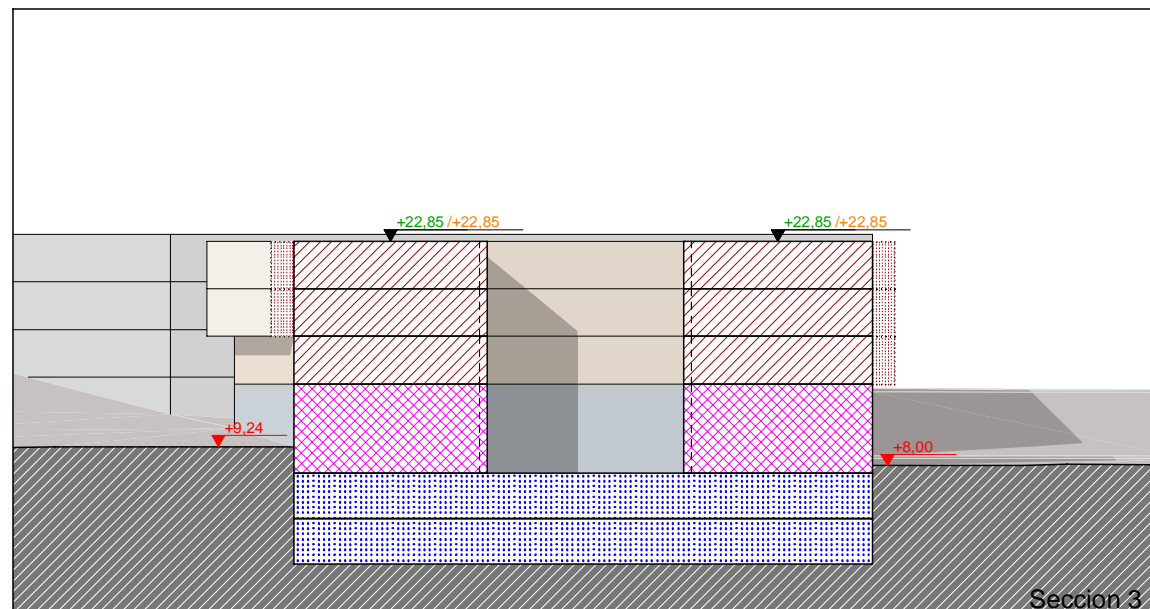
Artículo 2.2.1.
5.Graficos
PARCELA "RV.12"
3. Alzados
Escalas:
1:500



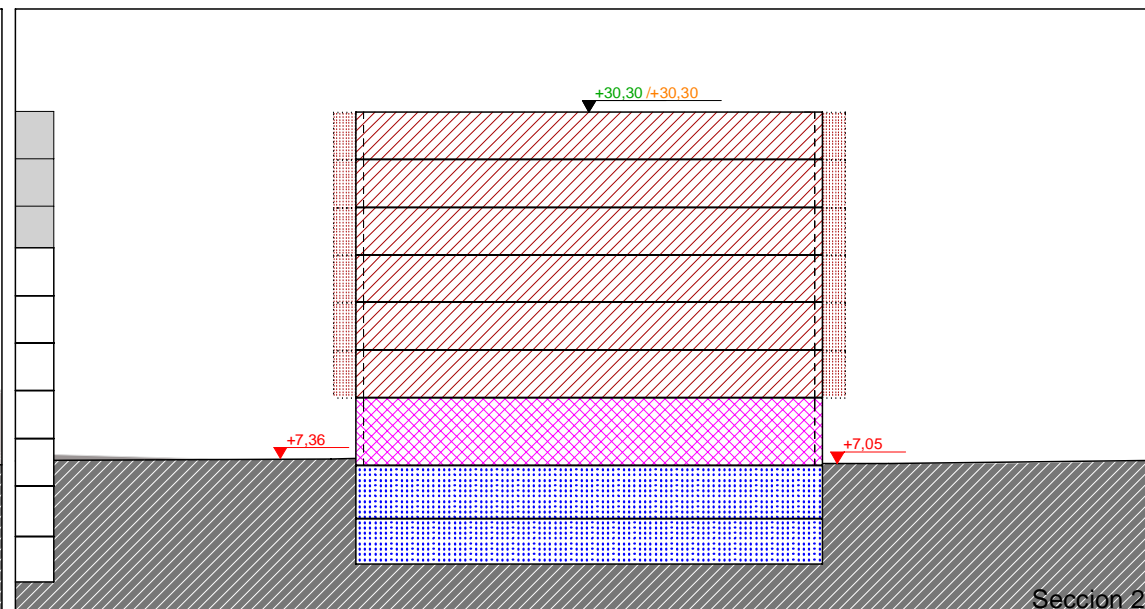
Sección 1



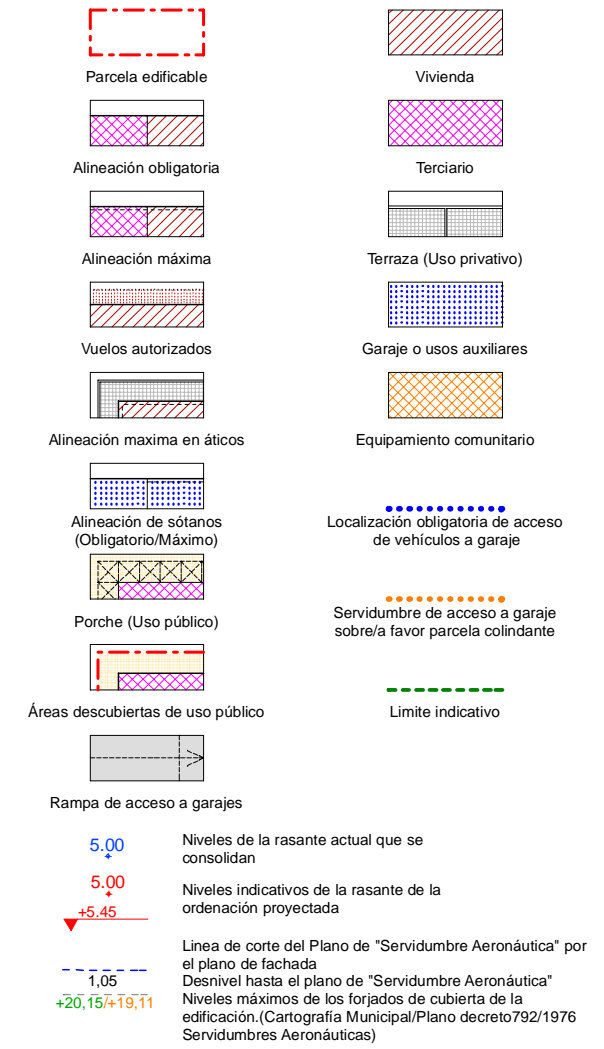
Sección 4



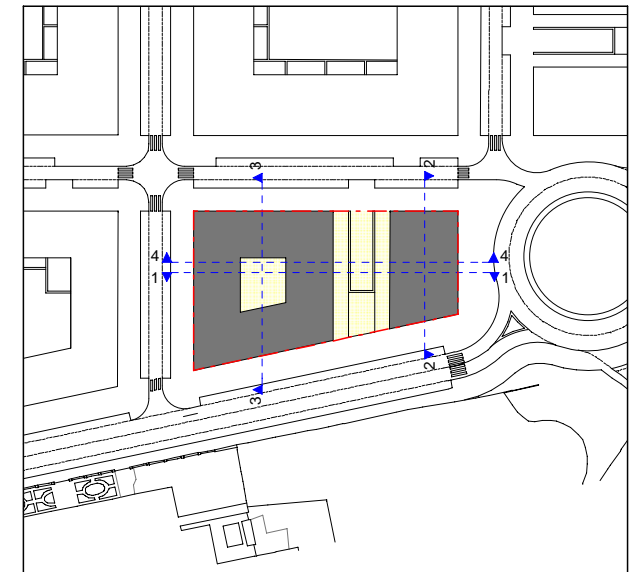
Sección 3



Sección 2



NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



Artículo 2.2.1.
5. Graficos
PARCELA "RV.12"

4. Secciones

Escala:

1:500

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

1. Calificación pormenorizada: **Unifamiliar en Parcela (Grado 8º)**
2. Superficie ⁽¹⁾:
 - * "RU.13": **485,24 m²**
 - * "RU.14": **374,40 m²**
3. Condiciones de edificación:
 - * Se aplicarán las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta Variante de zonificación.
 - * Edificabilidad física:
 - o "RU.13": **160 m²(t)**
 - o "RU.14": **142 m²(t)**
4. Condiciones de uso y dominio:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta Variante de zonificación.

Artículo 2.2.3. ZONA "TC.15"

1. Calificación pormenorizada: **Terciario Comercial**
2. Superficie ⁽¹⁾: **1.450,00 m²**
3. Condiciones de edificación:
 - * Condiciones generales

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

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la "edificabilidad urbanística" definida, asimismo, en la presente Ordenanza. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución adoptada de "porches", en las plantas bajas, y de espacios interiores con varias alturas, en las demás plantas.

La edificación bajo rasante se ampliará fuera del límite de la parcela para resolver su conexión con las rampas de acceso de vehículos definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular. Opcionalmente, el Ayuntamiento podrá promover que la citada ampliación de la ocupación bajo rasante se extienda a la totalidad del espacio señalado en la citada documentación gráfica y en el plano "II.2 Zonificación Pormenorizada", en el subsuelo del espacio libre "LL.26".
 - * Edificabilidad física:
 - o "Sobre rasante": **3.600 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.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

- * "Alineaciones"
 - ° Se ajustarán a lo establecido en el apartado "**5. Gráficos**" de la presente "Ordenanza Particular".
 - ° Las plantas "bajo rasante" de las edificaciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la "parcela", así como las ampliaciones que se establezcan por el Ayuntamiento en el subsuelo del espacio libre "**LL.26**" y de las "Vías locales" contiguas -*calle Donostia*-, de acuerdo con la ocupación máxima definida 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.
- * Porches: Se dispondrán de acuerdo con lo establecido, 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.

4. Condiciones de uso y dominio:

- * Edificabilidad urbanística:
 - ° Uso Terciario / Comercial: **2.500 m²(t) (Categorías 1º, 2º, 3º y 4º)**
- * Edificabilidad física
(Equipamiento Comunitario): **1.110 m²(t)**
- * Garaje (Dotación mínima): **1,5 plz./100 m²(t)**
- * Zonas de carga y descarga:..... Se dispondrán obligatoriamente en el "sótano I", que dispondrá de una altura libre >3,80 y rampas de acceso que permitan la maniobra adecuada de los vehículos de suministro.

⁽¹⁾ 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).

* Edificación "bajo rasante" autorizada bajo el espacio libre "LL.26":

- ° Condiciones de uso: Garaje y usos auxiliares. (Categoría 4ª)
- ° Condiciones de "dominio":..... Se establecerán por el Ayuntamiento, garantizando en todo caso el acceso a los garajes previstos en las plantas bajo rasante de la parcela "TC.15" desde las vías públicas.

* Servidumbres

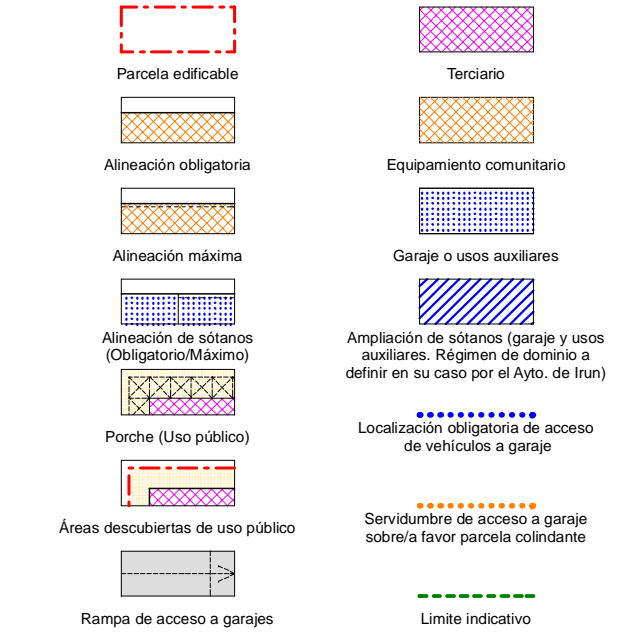
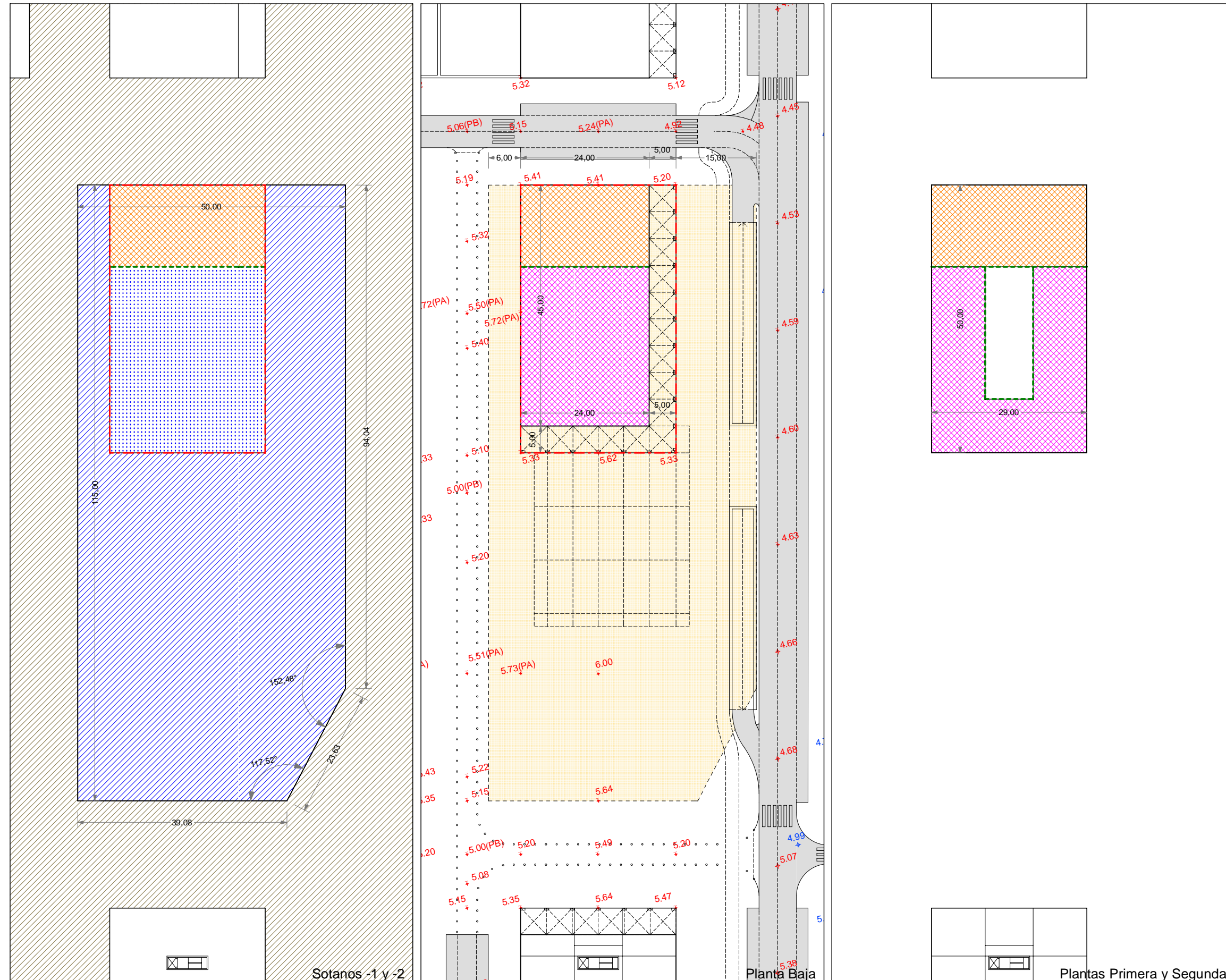
Las "parcela" quedará sometida a las "servidumbres de uso público" –*acceso peatonal y de vehículos de emergencia en áreas no edificadas sobre rasante y acceso peatonal en porches*- que se definen en el apartado "5. Gráficos" de la presente Ordenanza Particular. Asimismo, en el caso de que el Ayuntamiento promueva el desarrollo del garaje previsto en el subsuelo del "espacio libre" "LL. 26" con unas condiciones de titularidad diferentes de las asignadas a la parcela "TC.15", ambos garajes quedarán sometidos a las servidumbres recíprocas, necesarias para el adecuado funcionamiento de ambas instalaciones.

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 correspondientes.

De igual modo, se deberá formalizar un reglamento de gestión conjunta de ambos espacios de aparcamiento, el cual será elevado a escritura pública, y, se inscribirá como anejo en las citadas escrituras de propiedad.

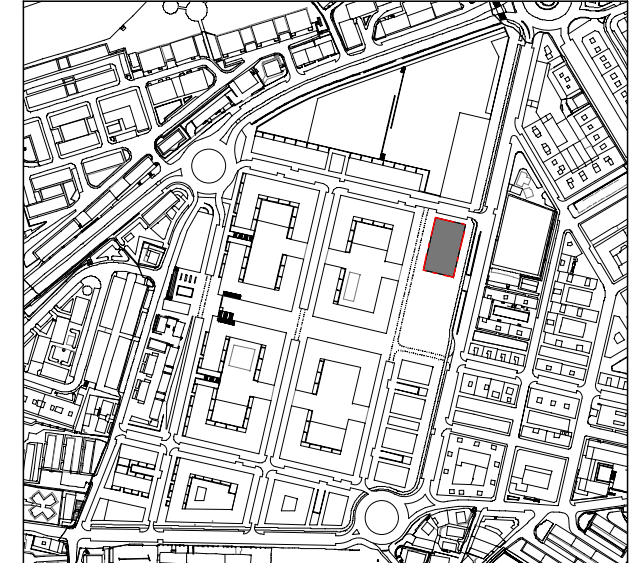
5. Gráficos:

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

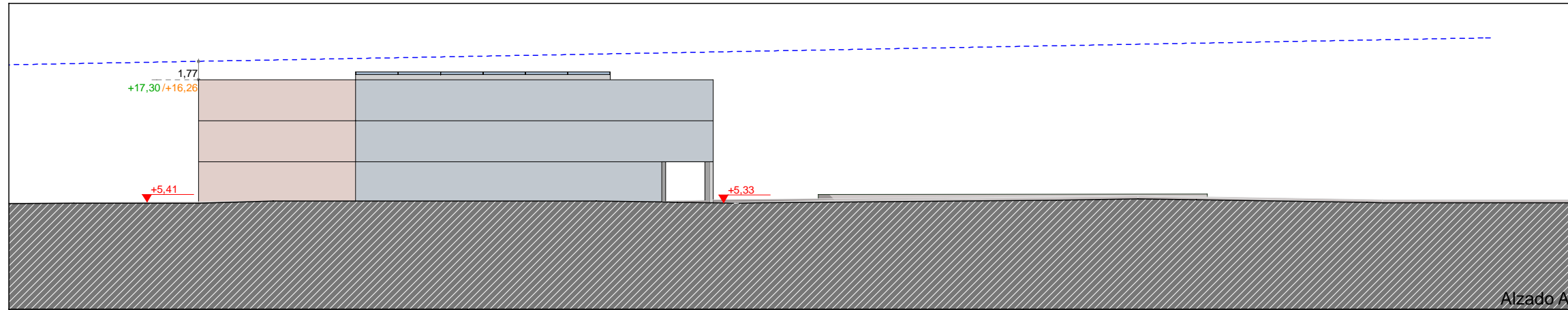


5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
+5.45
-1.05 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
+20.15/+19.11 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica" Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

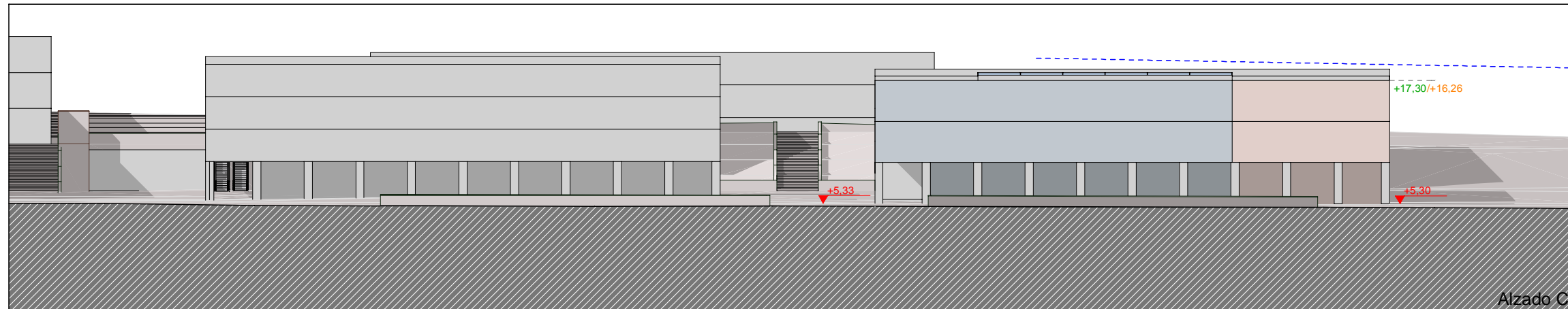
NOTA: Disposición del "Equipamiento comunitario" de carácter ilustrativo, no normativo. Altura libre "Sótano -1" >3.80m (Acceso de servicio al centro comercial)



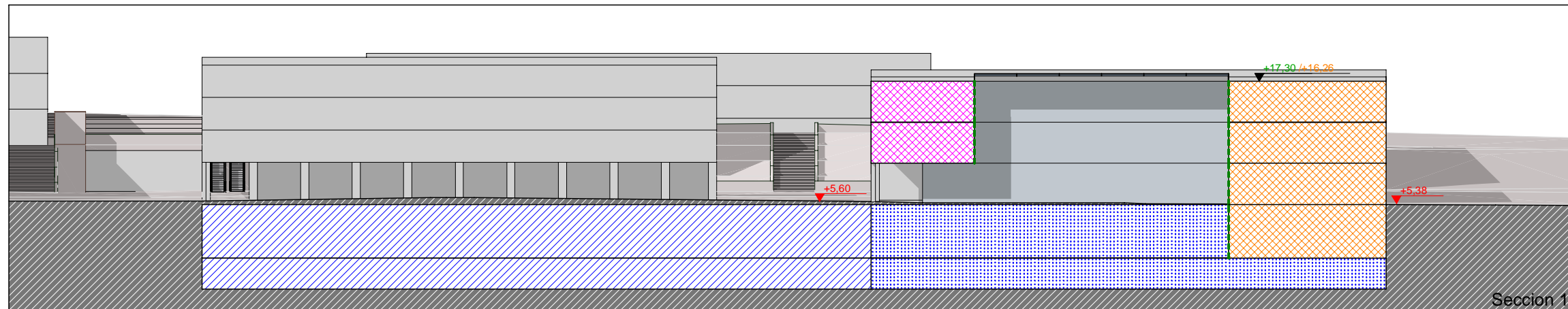
Artículo 2.2.3.
 5. Graficos
PARCELA "TC.15"
 1. Plantas Escala: 1:750



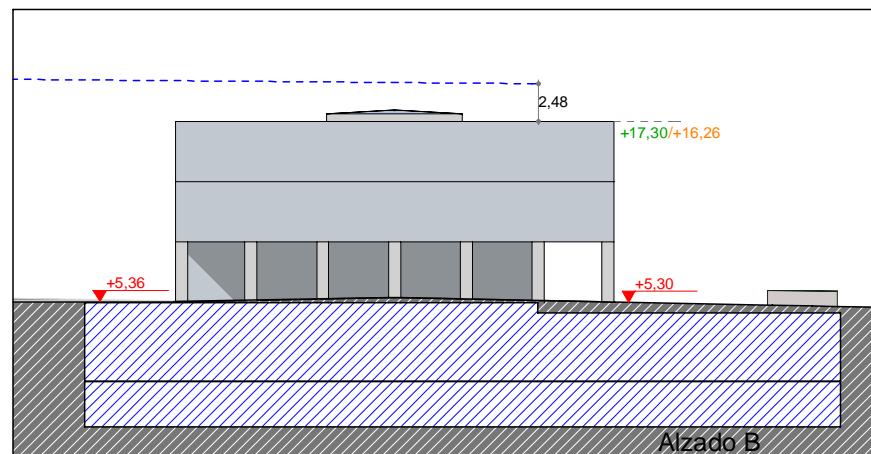
Alzado A



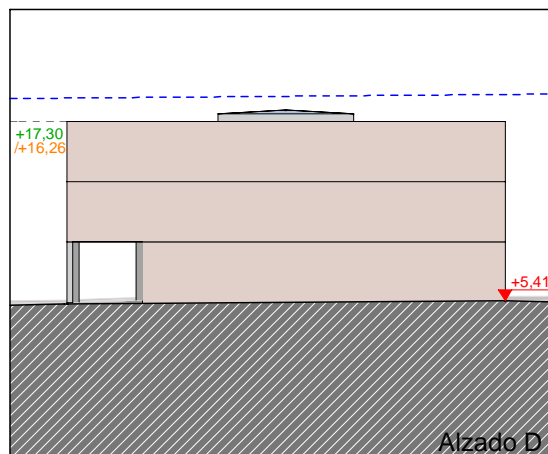
Alzado C



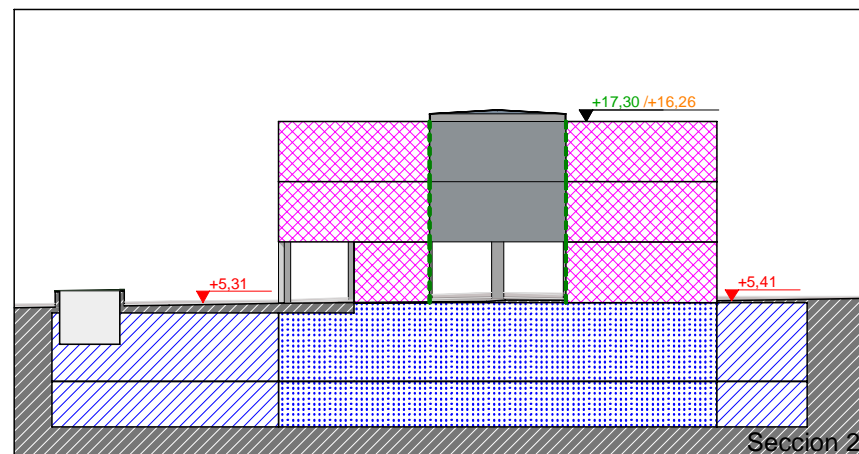
Sección 1



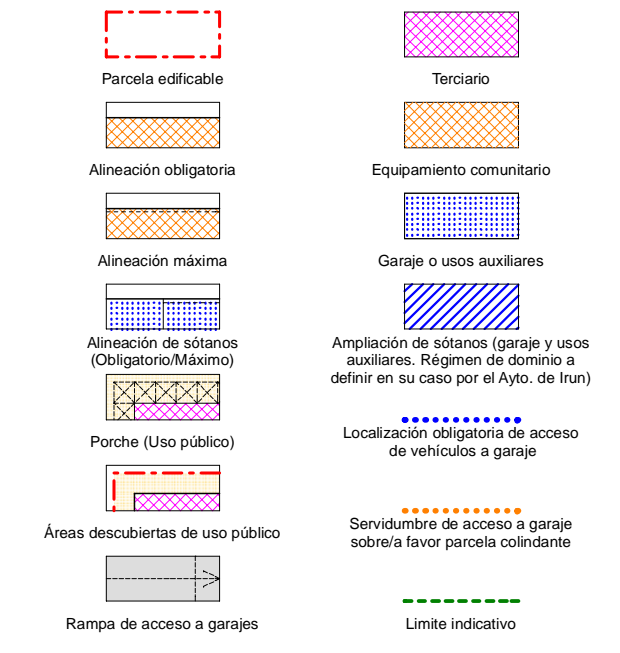
Alzado B



Alzado D

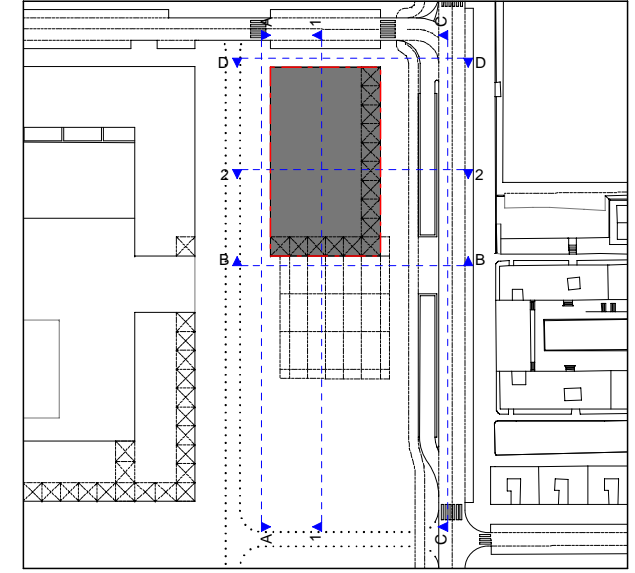


Sección 2



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/+19.11 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica" Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

NOTA: Disposición del "Equipamiento comunitario" de carácter ilustrativo, no normativo. Altura libre "Sótano -1" >3.80m (Acceso de servicio al centro comercial)



Artículo 2.2.3.
 5. Graficos
PARCELA "TC.15"
 2. Alzados y secciones
 Escalas: 1:500

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

1. Calificación pormenorizada: **Equipamiento Comunitario**

2. Superficie ⁽¹⁾:

* "ED.16":.....	6.065,34 m²
* "ED.17":.....	5.276,61 m²
* "EE.18":.....	11.836,28 m²
* "EC.19":.....	244,30 m²

3. Condiciones de edificación:

* Condiciones generales

- o Parcelas "ED.16" y "ED.17":..... **No edificables**
- o Parcelas "EE.18" y "EC.19":

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, asimismo, en la presente Ordenanza. En su caso la definición de alineaciones establecida podrá modificarse por medio de un "estudio de detalle".

La edificación de la parcela "EC.19" podrá ocupar el espacio "bajo rasante" contiguo señalado en el plano "II.2 Zonificación Pormenorizada" y en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular", bajo los espacios libres "LL.24" y "LL.25" y el vial que los separa.

* Edificabilidad física:

- o Parcela "EE.18":
 - "Sobre rasante":..... **0,6 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 presente Ordenanza Particular.
- o Parcela "EC.19":
 - "Sobre rasante": **2.675,00 m²(t)** (Incluso espacios en la planta bajo los "espacios libres" "LL.24" y "LL.25")
 - "Bajo rasante":
 - La resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la "parcela" y los espacios anejos a la misma en la presente Ordenanza Particular.

* "Alineaciones"

- o Se ajustarán a lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".
- o Las plantas "bajo rasante" de las edificaciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la "parcela" –y en el caso de la parcela "EC.19" los espacios anejos- de acuerdo con lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

- * 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
 - 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.
- * Porches: Se dispondrán de acuerdo con lo establecido, 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.

4. Condiciones de uso y dominio:

- * Uso predominante:
 - o "ED.16":..... Equipamiento deportivo.
 - o "ED.17":..... Equipamiento deportivo.
 - o "EE.18":..... Equipamiento escolar.
 - o "EC.19":..... Equipamiento sociocultural.
- * Garaje (Dotación mínima): 1,5 plz./100 m²(t)
- * Condiciones de dominio:
(Parcelas "ED.16", "ED.17", "EE.18", y "EC.19"):..... Dominio Público
- * Ampliación de la edificación de la parcela "EC.19" "bajo rasante" de los espacios libres "LL.24" y "LL.25":
 - o Condiciones de "uso":..... Equipamiento comunitario, garaje y usos auxiliares.
 - o Condiciones de "dominio":..... Dominio público.

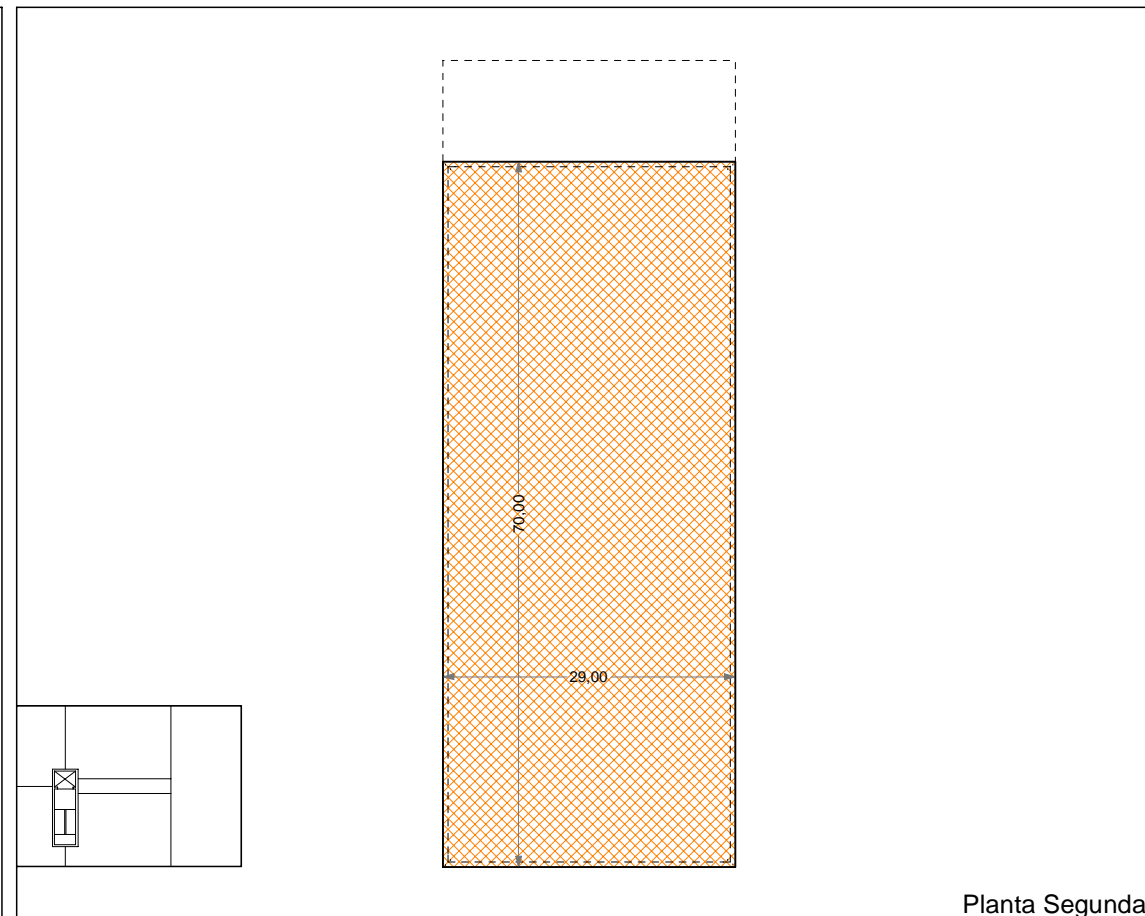
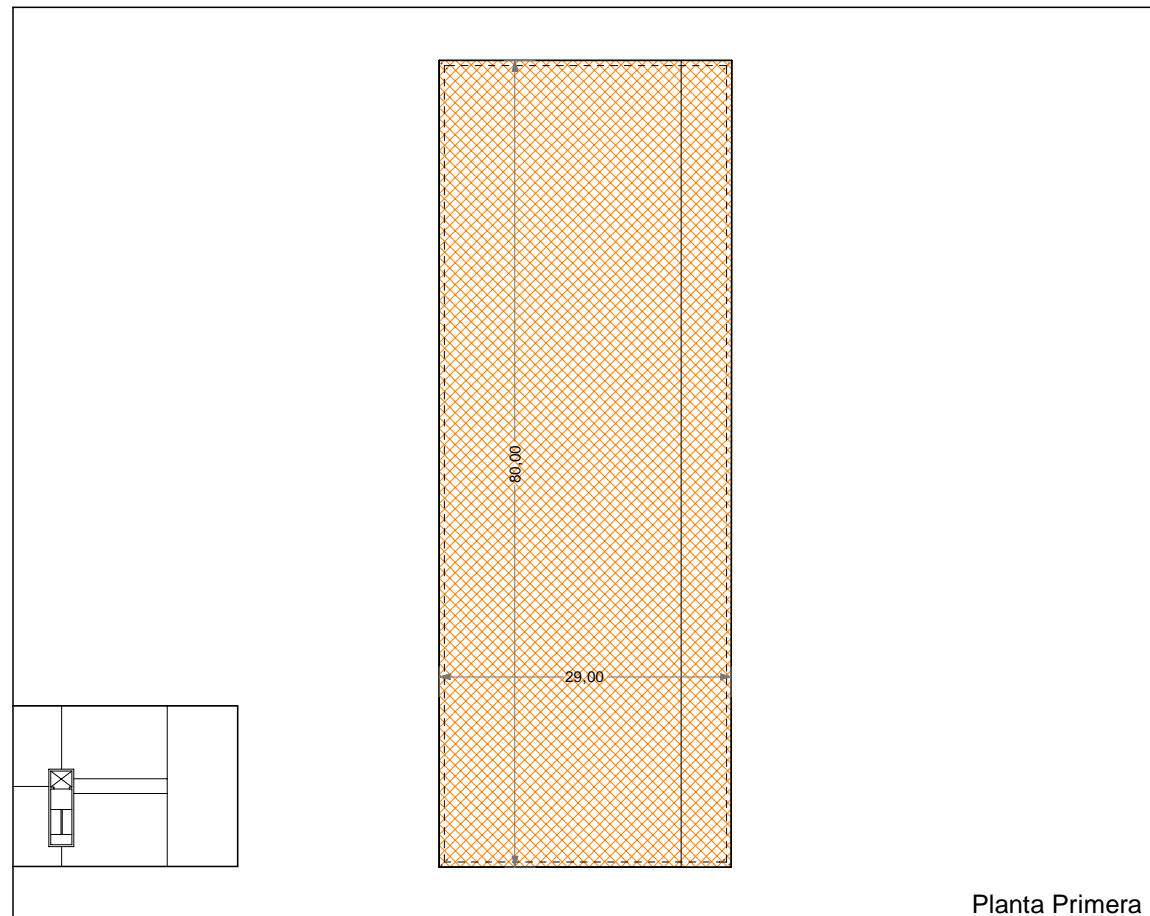
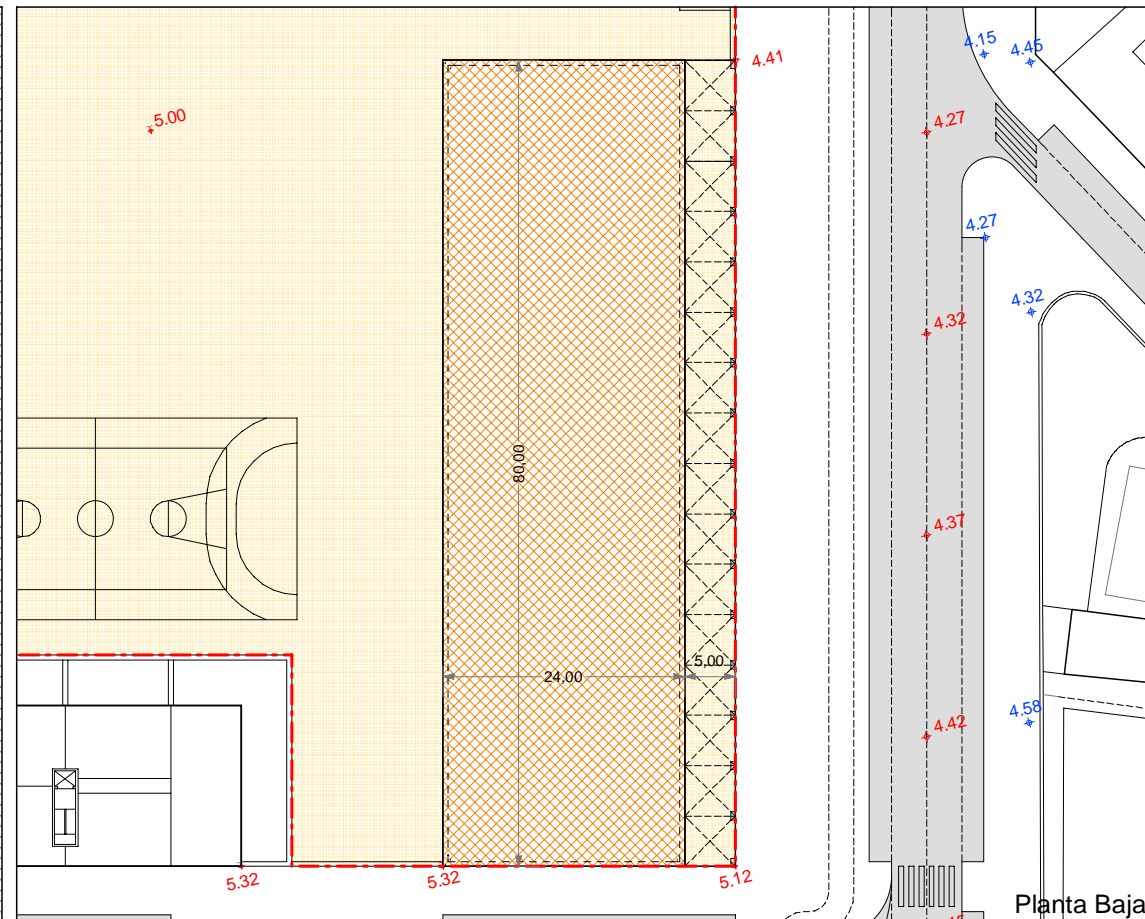
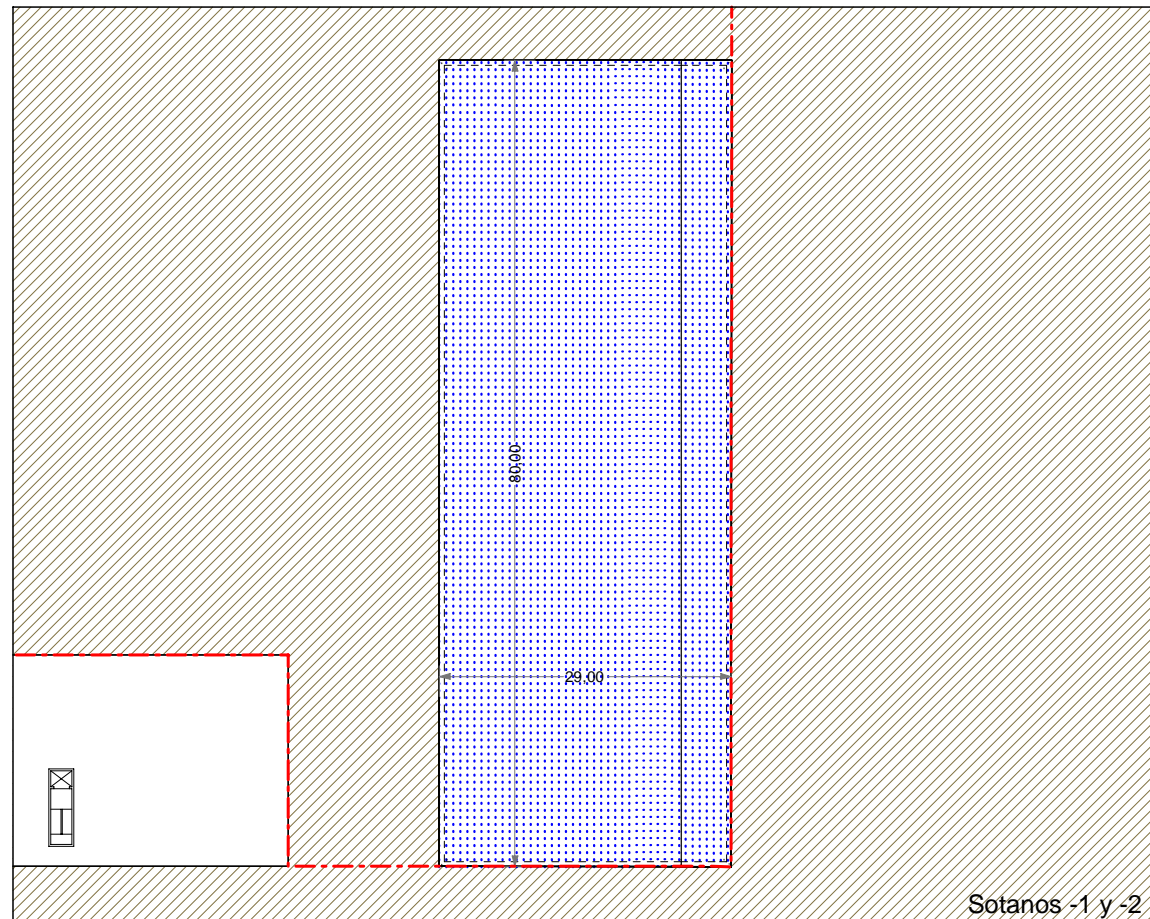
⁽¹⁾ Referida, tanto a la nivelación de la Cartografía Municipal como a la del "Plano de Servidumbres Aeronáuticas Legales" del Aeropuerto de San Sebastián (Decreto 792/1976).

5. Gráficos:

* "EE.18":	
1. Plantas	1/750
2. Alzados y secciones	1/500
* "EC.19":	
1. Plantas	1/750
2. Alzados y secciones	1/500

Donostia / San Sebastián, abril de 2.007

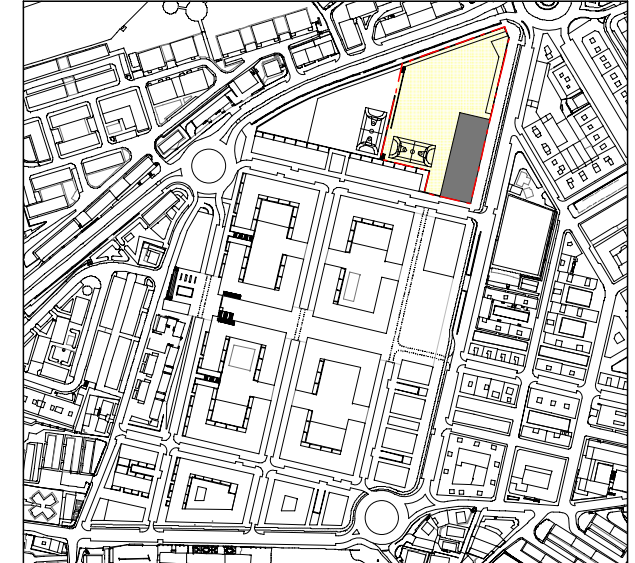
Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por "**Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.**"



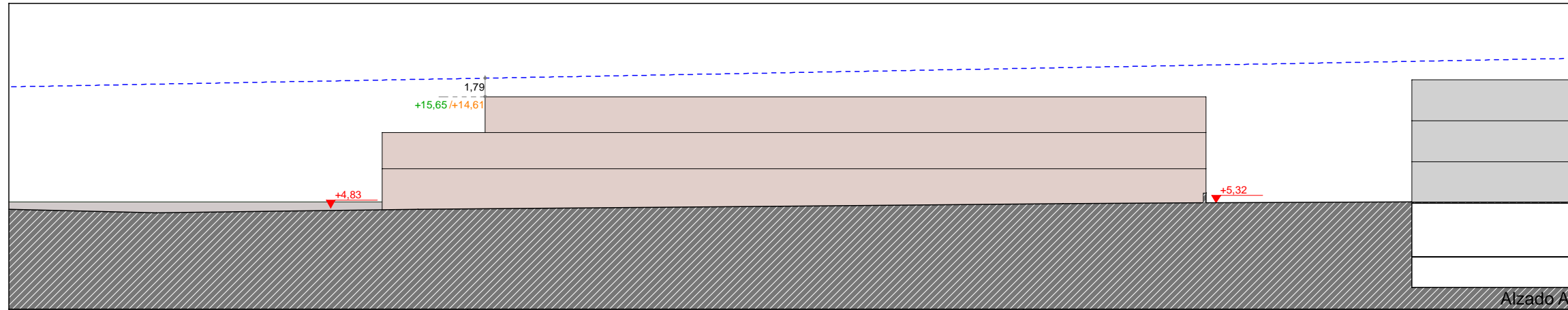
	Parcela edificable		Equipamiento comunitario
	Alineación obligatoria		Garaje o usos auxiliares
	Alineación máxima		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Alineación de sótanos (Obligatorio/Máximo)		Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante
	Porche (Uso público)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

	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/+19,11	Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica"
		Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

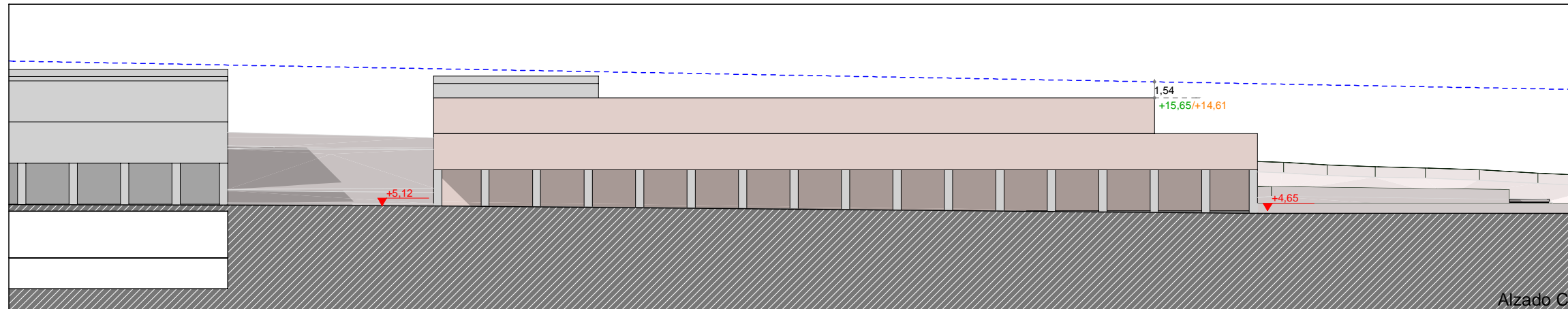
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



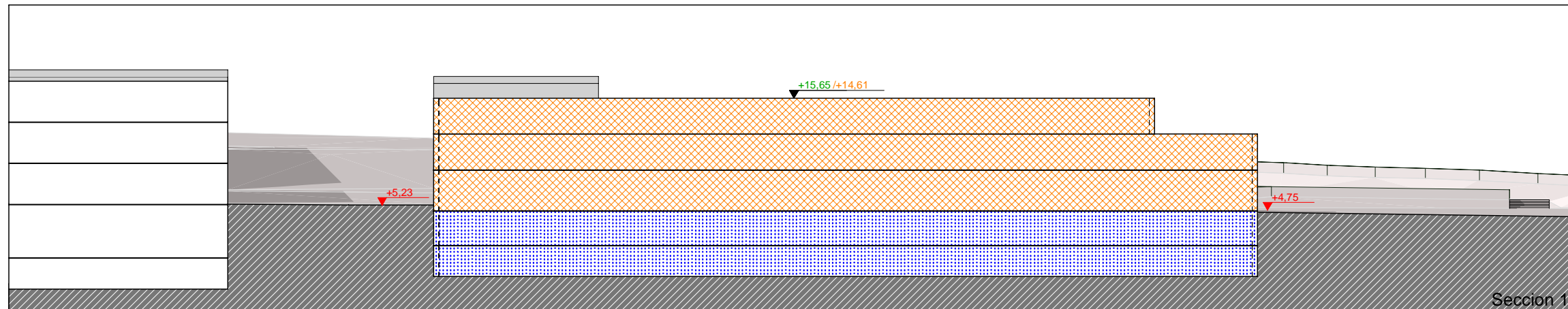
Artículo 2.2.2.
5. Graficos
PARCELA "EE.18"
1. Plantas
Escalas:
1:750



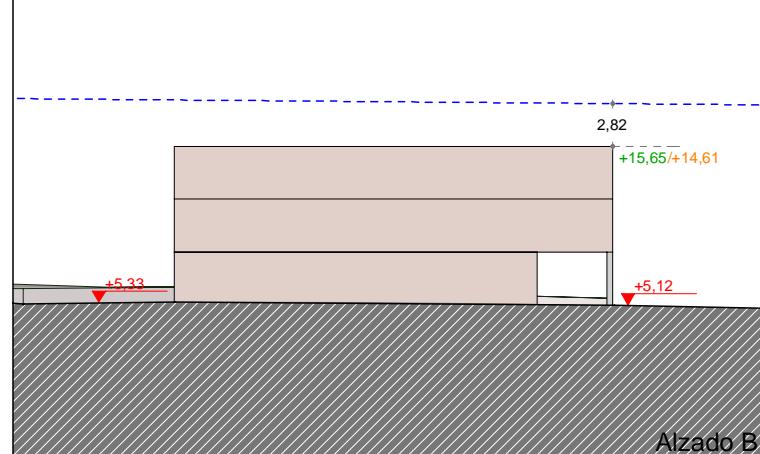
Alzado A



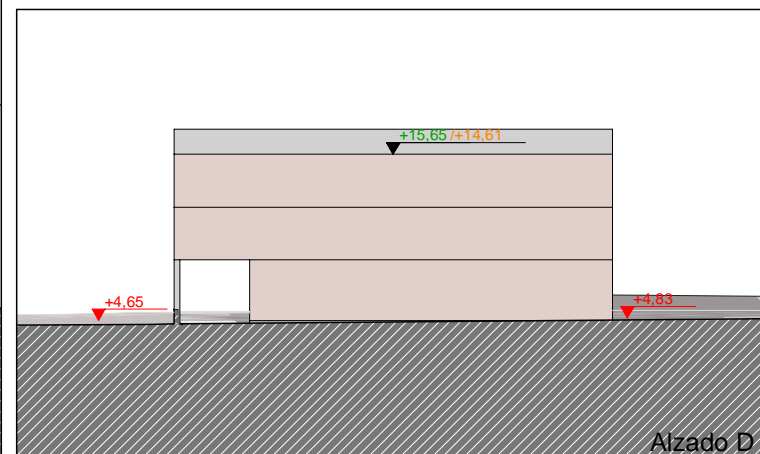
Alzado C



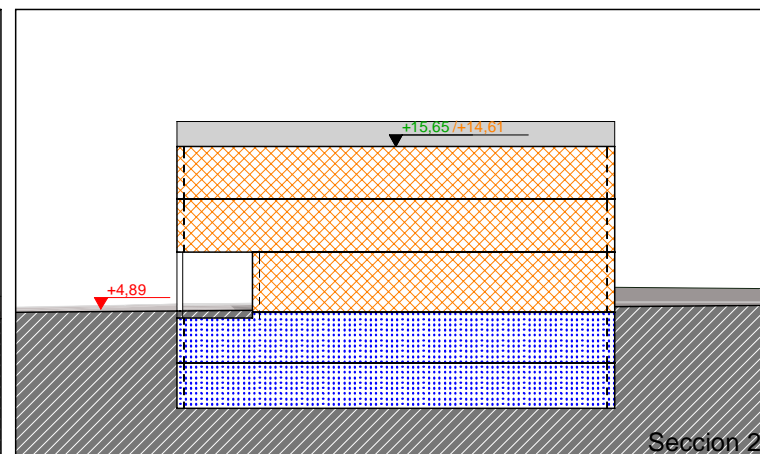
Sección 1



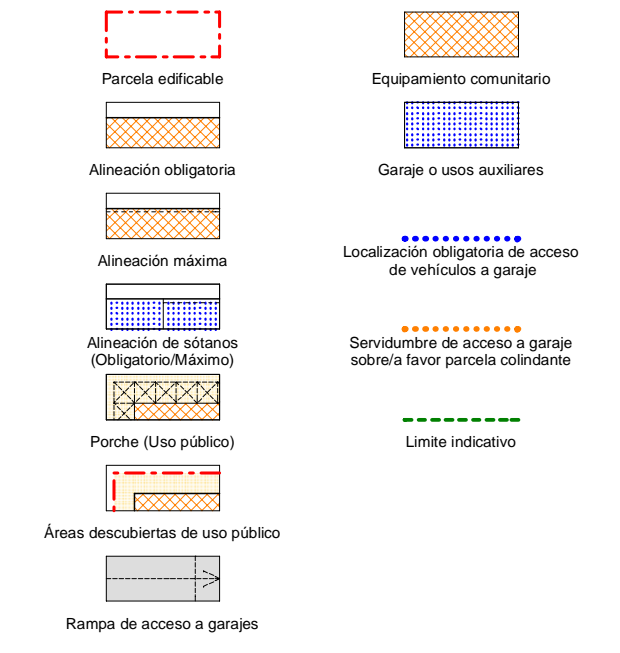
Alzado B



Alzado D

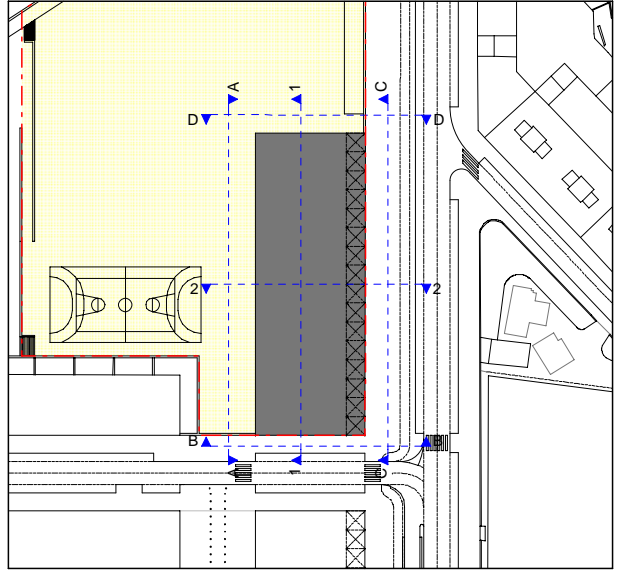


Sección 2

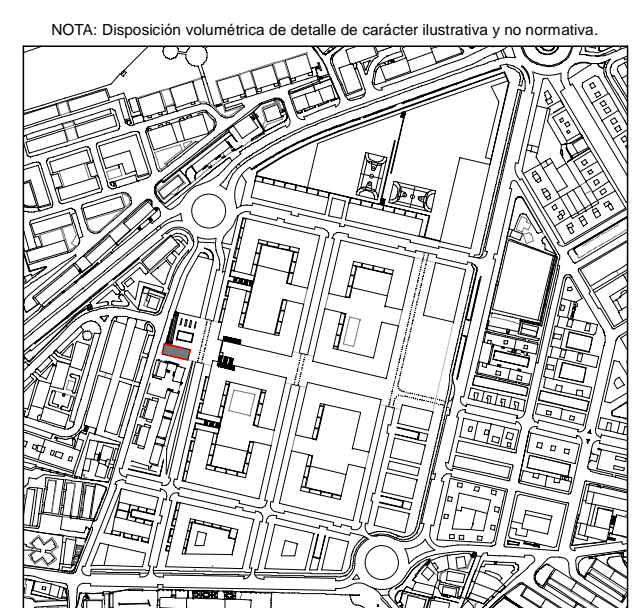
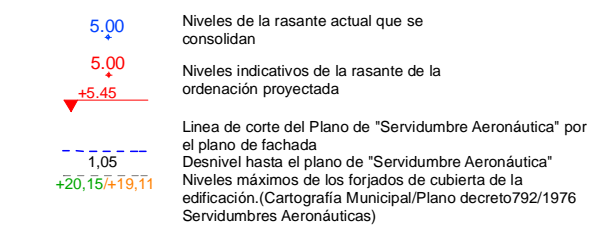
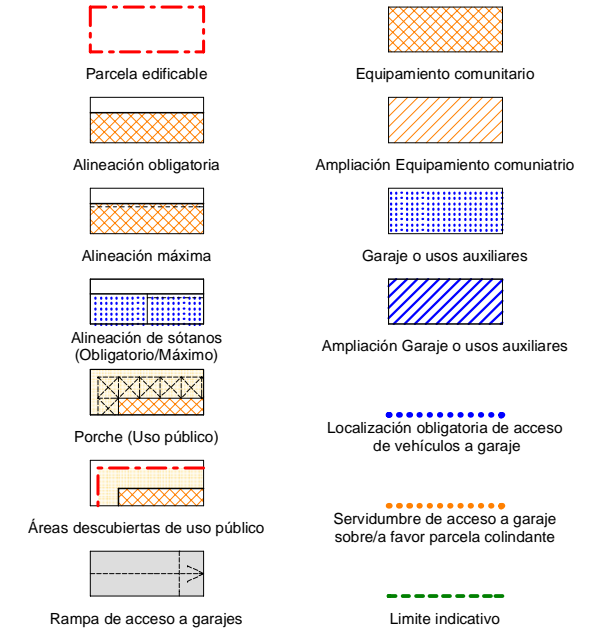
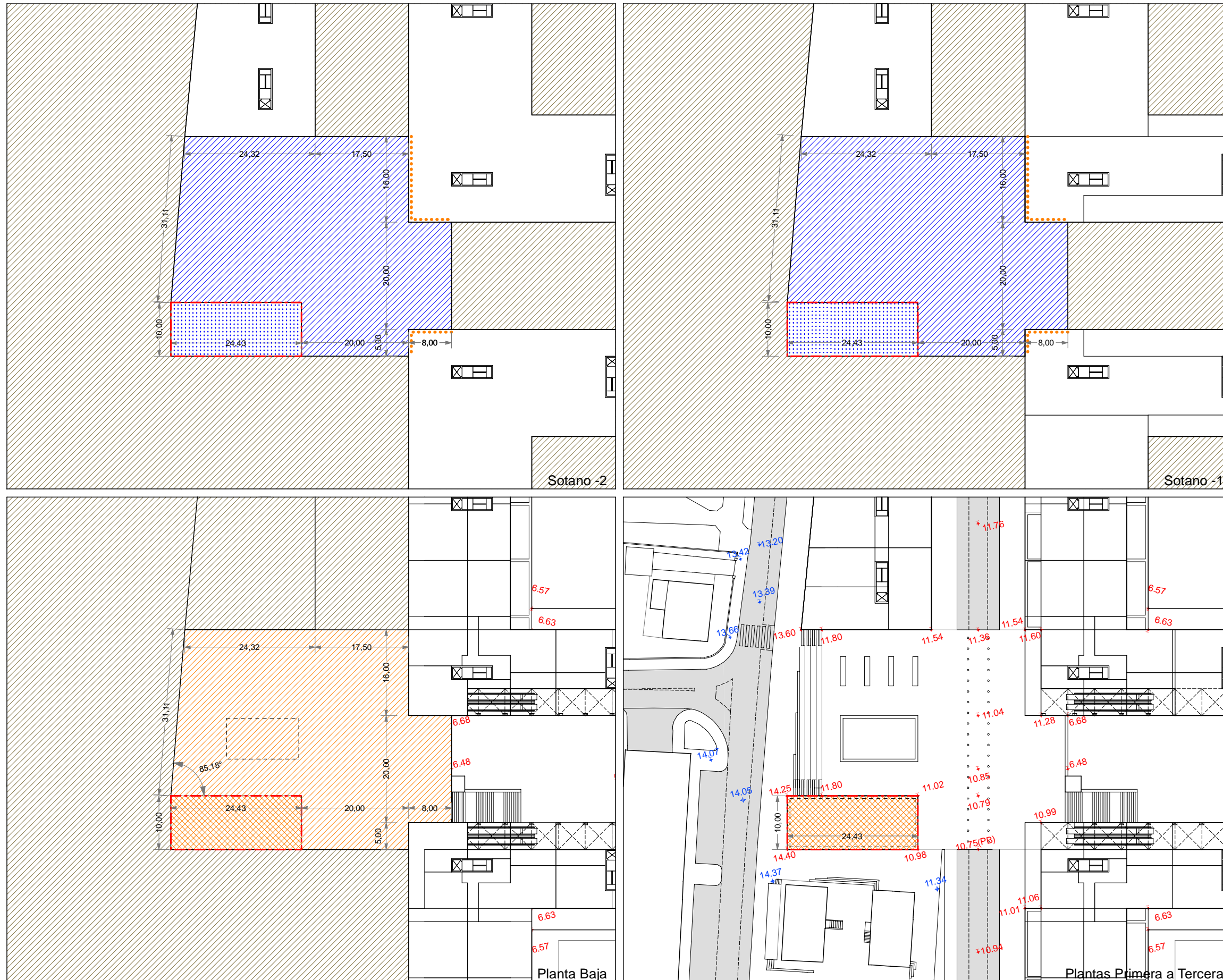


5.00 Niveles de la rasante actual que se consolidan
 5.00 Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
 +5.45
 --- 1.05 Línea de corte del Plano de "Servidumbre Aeronáutica" por el plano de fachada
 +20.15/+19.11 Desnivel hasta el plano de "Servidumbre Aeronáutica" Niveles máximos de los forjados de cubierta de la edificación. (Cartografía Municipal/Plano decreto 792/1976 Servidumbres Aeronáuticas)

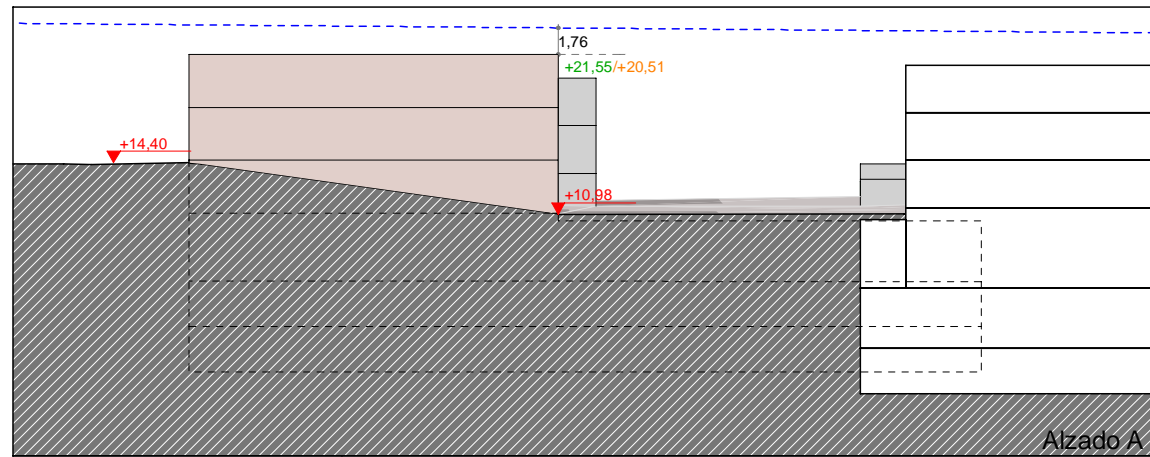
NOTA: la disposición de módulos de edificación -longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.



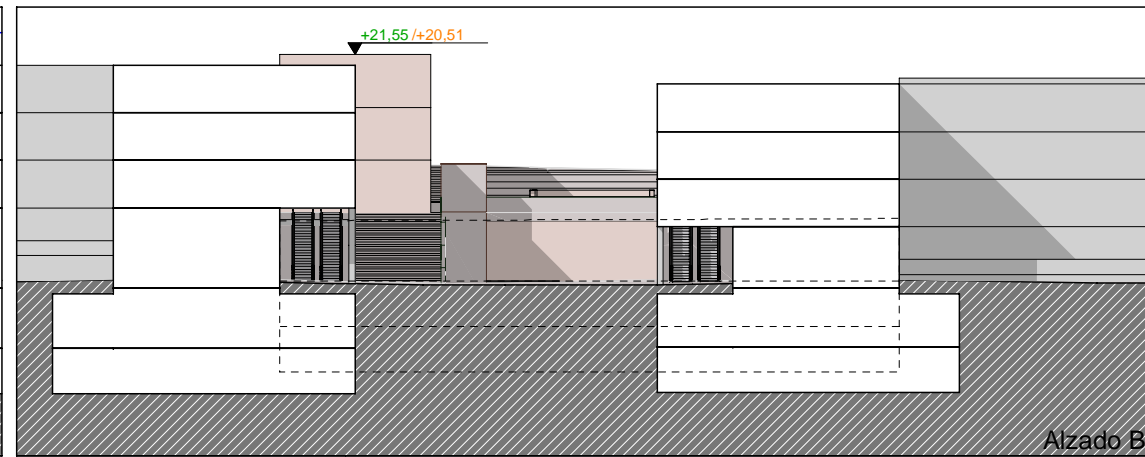
Artículo 2.2.2.
 5. Graficos
PARCELA "EE.18"
 2. Alzados y secciones
 Escalas:
 1:500



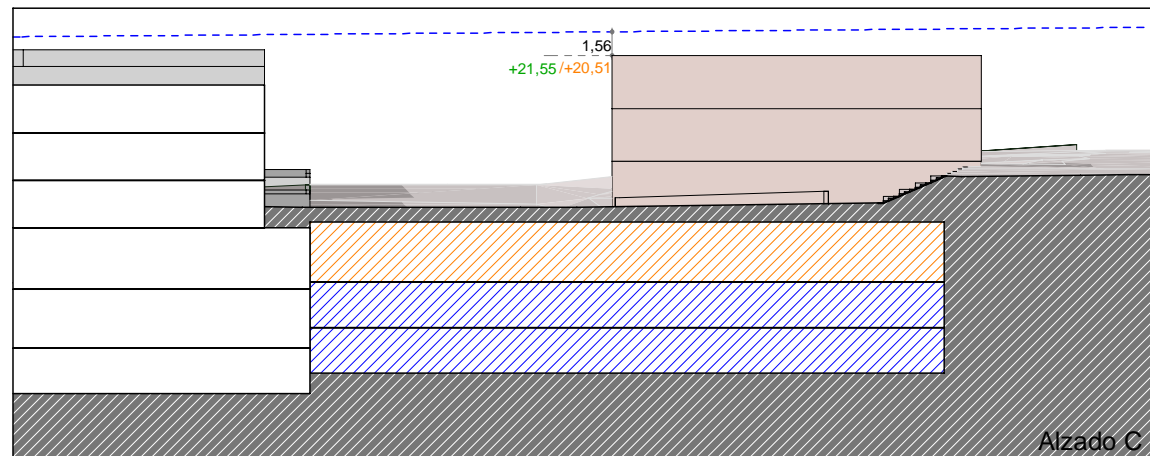
Artículo 2.2.2.
5.Graficos
PARCELA "EC.19"
1. Plantas
Escalas:
1:750



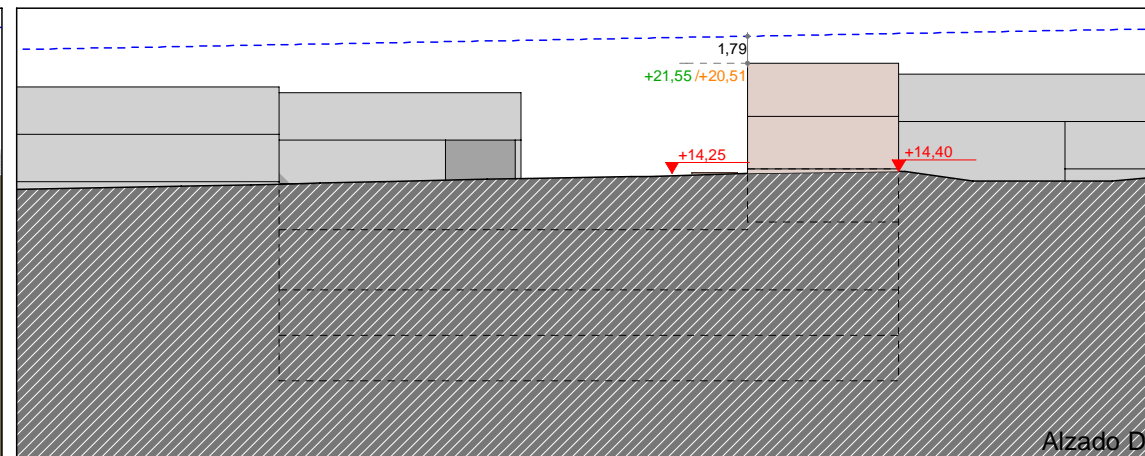
Alzado A



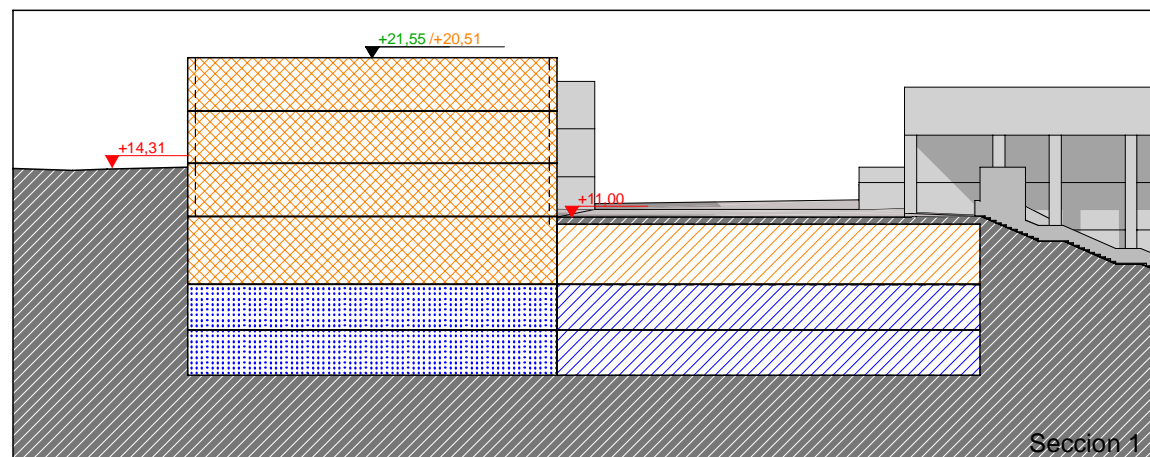
Alzado B



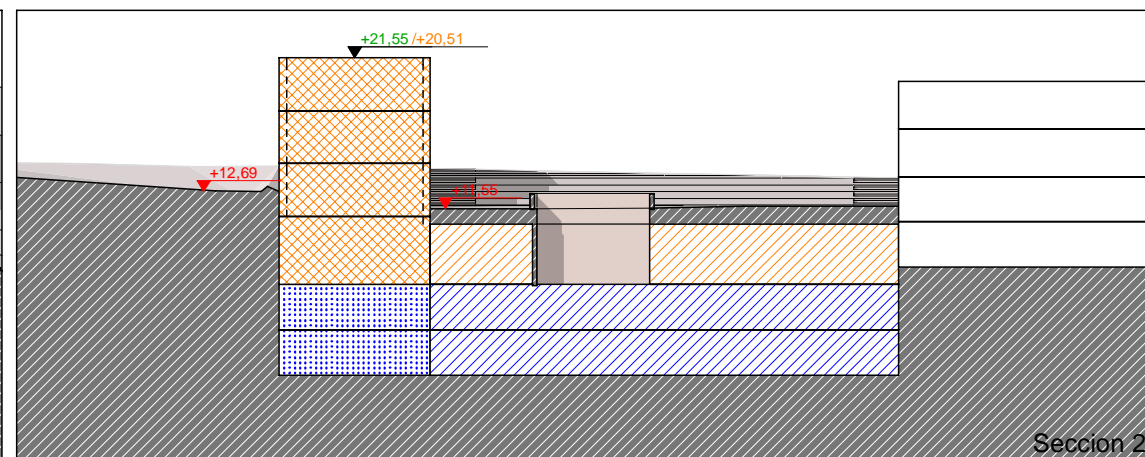
Alzado C



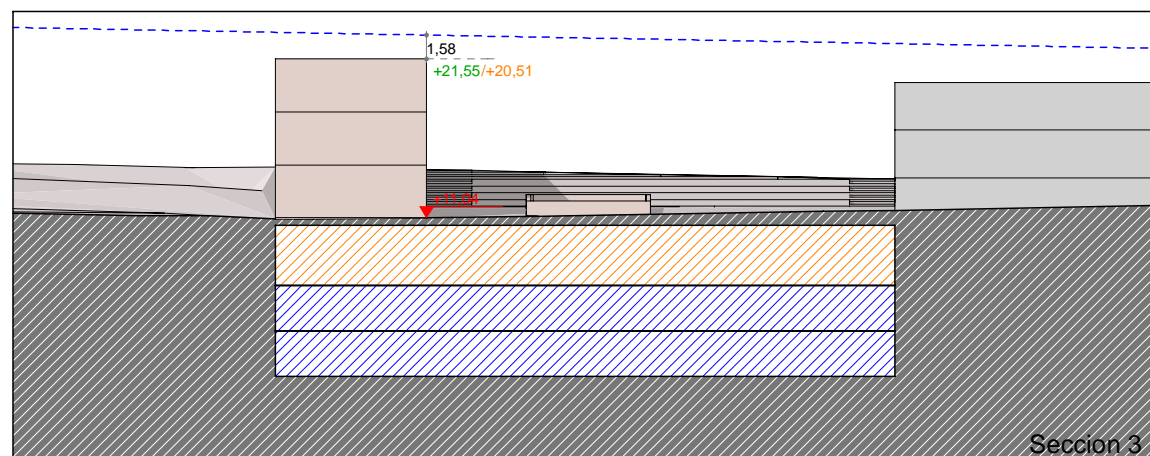
Alzado D



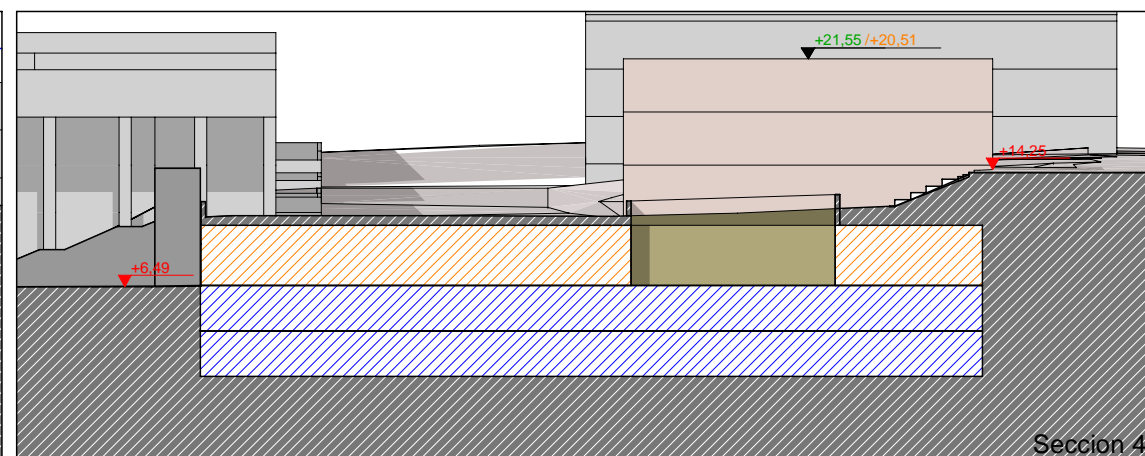
Seccion 1



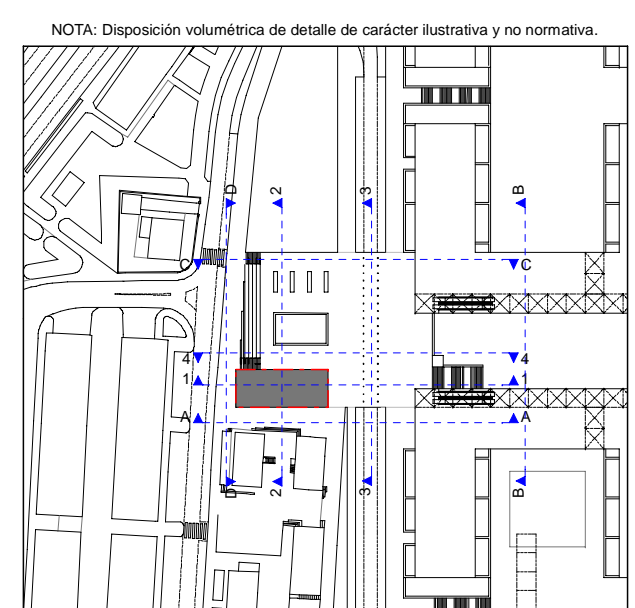
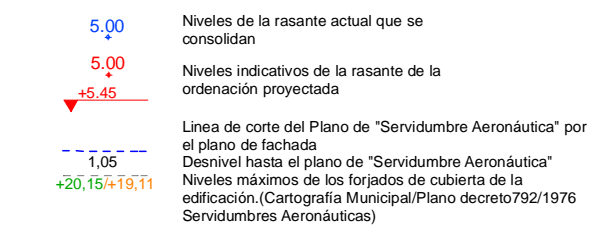
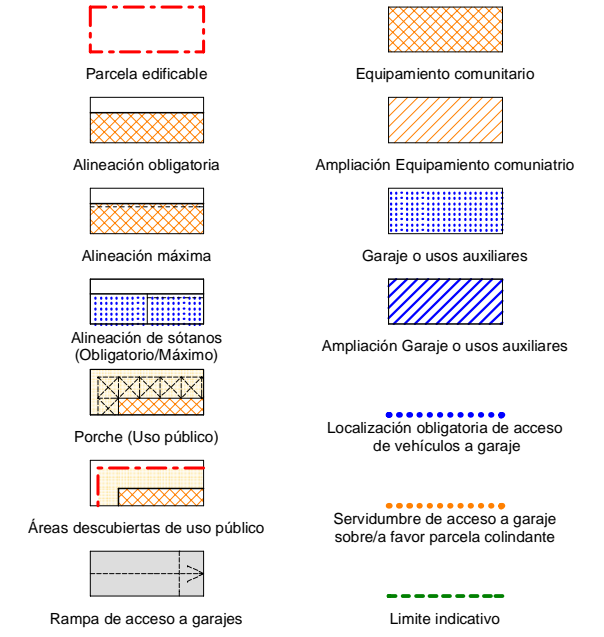
Seccion 2



Seccion 3



Seccion 4



NOTA: Disposición volumétrica de detalle de carácter ilustrativa y no normativa.

Artículo 2.2.2.
5. Graficos
PARCELA "EC.19"
2. Alzados y secciones

Escalas:
1:500