

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO «LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA», DEL
P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, RELATIVA A LAS PARCELAS
«α.40.1/LO.01» y «58. - URBIA, 23 “VILLA GARIKANO”»**

DOCUMENTO 3. “NORMAS URBANÍSTICAS”

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA», DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, RELATIVA A LAS PARCELAS «a.40.1/LO.01» y «58. - URBIA, 23 "VILLA GARIKANO"»

DOCUMENTO 3. "NORMAS URBANÍSTICAS"

ÍNDICE

1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	1
1.1.- Ámbito de aplicación.....	1
1.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.	1
1.3.- Marco normativo.	1
1.4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.....	1
2.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	2
2.1.- Régimen de calificación pormenorizada.....	2
3.- RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA.	2
3.1.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.	2
4.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.	2
4.1.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.	2
4.2.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	2
4.3.- Condiciones de parcelación.	2
4.4.- Ejercicio de la facultad de edificar y de concesión de licencias de primera utilización.	3
4.5.- Estudios de detalle.....	3
5.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.....	3
5.1.-Régimen general de edificación y uso.	3
5.2.- Condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación ordenada.....	3
5.3.- Condiciones reguladoras del régimen de uso de la parcela y la edificación ordenadas.....	3
5.4.- Condiciones reguladoras del régimen de dominio de la parcela y la edificación ordenadas.	3
6.- ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES.	4
6.1.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.7/LO.01".	4

1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1- Ámbito de aplicación.

El ámbito de intervención del presente documento está conformado, por las parcelas "a.40.1/LO.01" y "58.- Urbia, 23 "Villa Garikano" del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", delimitado en la documentación gráfica de esta Modificación. La superficie del ámbito afectado por esta modificación asciende a 578 m².

1.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Este documento 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.

1.3.- Marco normativo.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián y el Plan Especial de Ordenación Urbana el cual modifica, de forma específica, las Normas Particulares para el ámbito incluidas en el mencionado documento, constituyen el marco normativo para el desarrollo y ejecución del presente Proyecto.

1.4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

El presente Proyecto está constituido por los siguientes documentos.

* Documento	"1. Memoria".
* Documento	"2. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
* Documento	"3. Normas urbanísticas".
* Documento	"4. Documento Económico".
* Documento	"5. Planos".
* Documento	"6. Evaluación del impacto lingüístico".
* Documento	"7. Evaluación del impacto de género".
* Documento	"8. Resumen ejecutivo".

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los Documentos "3. Normas urbanísticas" y los planos expresamente definidos en el Documento "5. Planos", los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por lo tanto, la misma 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 anteriormente citados, serán aquellos los que prevalezcan sobre éstos.

Si se advirtieran discrepancias o discordancias respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos elaborados a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, resultarán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los siguientes documentos: "Planos de Ordenación", "3. Normas urbanísticas", "Cuadros de características generales de la ordenación" de la "Memoria", y parte general de la misma, por este orden.

2.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

2.1.- Régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito de la Modificación queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Proyecto, concretamente grafadas en el plano "O.04. Zonificación pormenorizada".

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, complementada en los términos previstos en este documento. Siendo la calificación pormenorizada ordenada en este Proyecto la "a.30 Residencial de edificación abierta".

3.- RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.

Los terrenos afectados por las previsiones del presente Proyecto se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

4.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

4.1.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.

La propuesta de ordenación planteada en los terrenos afectados por el presente Proyecto, será el de actuación de dotación.

4.2.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declara fuera de ordenación el edificio del nº 23 de la calle Urbia, las instalaciones y usos existentes en los terrenos afectados que no se adecuan al régimen de edificación uso establecido en este Proyecto.

En el plano "O.06 Edificios fuera de ordenación" incluido en el documento "5. Planos" de esta Modificación se identifican los edificios, instalaciones y usos objeto de dicha declaración.

También se declaran fuera de ordenación los restantes elementos del ámbito que, aun no estando identificados en el citado plano, impidan la correcta ejecución de la ordenación planteada.

4.3.- Condiciones de parcelación.

La parcela edificable resultante de la ordenación es la que queda delimitada en el plano "O.04. Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos".

La denominada parcela "a.30.7/LO.01", de nuevo desarrollo, resultante de la zonificación pormenorizada contenida en el presente Proyecto, y expresamente delimitada por el mismo, tendrá la consideración de parcelas edificable diferenciada. En todo caso, la referida nueva parcela tendrá asimismo la condición de mínima e indivisible.

4.4.- Ejercicio de la facultad de edificar y de concesión de licencias de primera utilización.

La proyección y ejecución de la edificación prevista en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2010 y el Plan Especial que Modifica) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.

La elaboración del proyecto de edificación de la parcela edificable y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

- La parcela urbanística residencial delimitada en este Proyecto será considerada como parcela única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación. En consonancia con ello, la parcela será considerada, en sí misma, como una única e indivisible unidad de edificación y por lo tanto objeto de una única licencia de primera utilización.

4.5.- Estudios de detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en este Proyecto, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

5.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

5.1.- Régimen general de edificación y uso.

El régimen general de edificación y uso de la parcela ordenada es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, complementado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos en este Proyecto.

5.2.- Condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación ordenada.

Las condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación ordenada son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada en la que se prevé su implantación, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Proyecto.

5.3.- Condiciones reguladoras del régimen de uso de la parcela y la edificación ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras del régimen de uso de la parcela y edificación ordenada es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Proyecto.

5.4.- Condiciones reguladoras del régimen de dominio de la parcela y la edificación ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras del régimen de dominio de la parcela y la edificación ordenadas es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Proyecto.

6.- ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

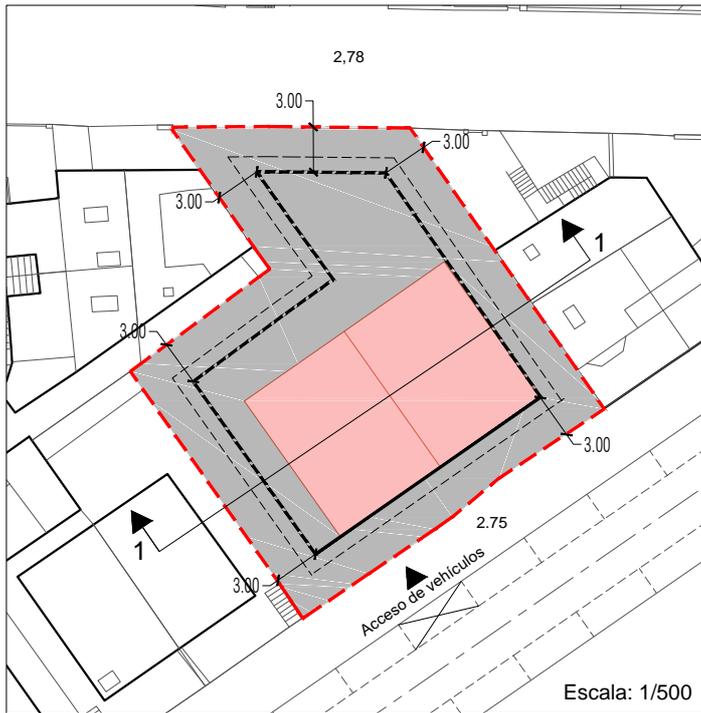
6.1.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.7/LO.01".

- 1.- Superficie: 578 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Proyecto.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - Vivienda de promoción libre:458 m²(t)
 - Anejo de vivienda de promoción libre:95 m²(t)
 - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante:553 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en el Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinará a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas:
 - Sobre rasante: 3 plantas + Bajocubierta (III + BC).
 - Bajo rasante: número de plantas necesario para ejecutar y materializar la edificabilidad autorizada bajo rasante.
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante:
 - La reflejada en el gráfico incluido en estas Ordenanzas.
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
 - Las reflejadas en la documentación gráfica de estas ordenanzas.
 - Las alineaciones reflejadas en el mencionado gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.
 - Las alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela, con la sola excepción de las partes de la misma afectadas por las previsiones de retiro de la edificación (3,00 m; excepcionalmente, estas partes podrán ser ocupadas por razones debidamente justificadas, asociadas a la ejecución bien de conexiones o pasos subterráneos, bien de sótanos unitarios de distintas parcelas, bien por otras razones igualmente justificadas.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación:
 - Las reflejadas en la documentación gráfica de estas ordenanzas.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.
 - El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es de cinco.
 - La totalidad de las viviendas autorizadas se vinculan al régimen propio de las viviendas de promoción libre.
 - B.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.
 - Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.
- 7.- Condiciones medioambientales.
 - Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan Especial.
- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
 - La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- 9.- Gráficos:
 - Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

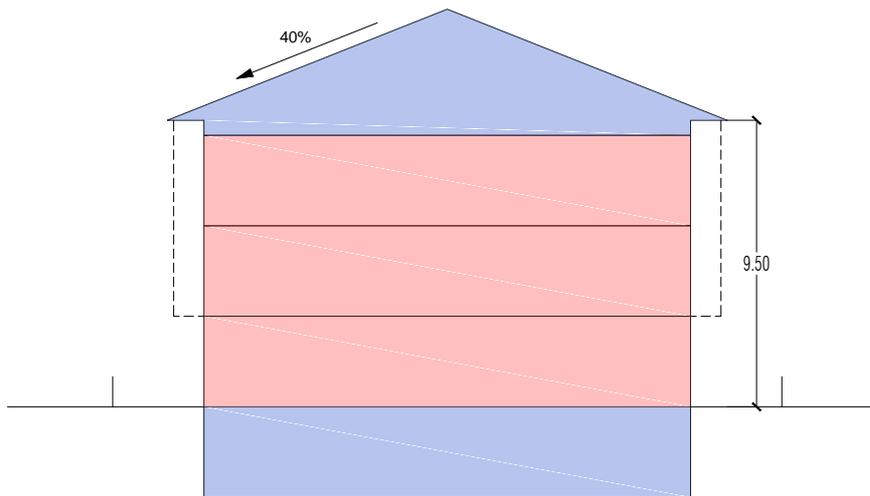
Parcela "a.30.7 / LO.01"



	LÍMITE DE PARCELA
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
	ALINEACIÓN MÁXIMA
	FACHADA CON VUELOS AUTORIZADOS
	USO RESIDENCIAL
	USO TERCIARIO
	USO AUXILIAR (GARAJES, TRAST...)
	EQUIPAMIENTO
	PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE
	SUPERFICIE DE USO PÚBLICO
	SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO
	SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO

Escala: 1/500

DELIMITACIÓN DE LA PARCELA



SECCIÓN 1.1

Escala: 1/250

**1. DELIMITACIÓN DE LA PARCELA.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO**

Donostia-San Sebastián, diciembre de 2019



Gaizka Perosterena Arregi
Arquitecto



Olatz Mercader Etxabe
Abogado