

**Donostiako Udala**  
**Ayuntamiento de San Sebastián**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5**  
**DEL ÁREA “LO.05-TXOMIN ENEA” de Donostia**

**TEXTO REFUNDIDO PARA**  
**APROBACIÓN DEFINITIVA**

**JUNIO DE 2014**

**IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTO**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5**  
**DEL AREA “LO.05-TXOMIN ENEA” de Donostia**

- ÍNDICE GENERAL -

**Documento nº 1: MEMORIA**

0. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO
1. INTRODUCCIÓN
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
5. EDIFICABILIDAD PONDERADA MEDIA
6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

**Documento nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.1. ZONIFICACION GLOBAL Y PORMENORIZADA.....E: 1/1.000
- I.2. REGIMEN Y DOMINIO DEL SUELO .....E: 1/1.000
- I.3. ORDENACION GENERAL DEL PLAN ESPECIAL.....E: 1/1.000

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

- II.1. ZONIFICACION GLOBAL Y PORMENORIZADA.....E: 1/1.000
- II.2. REGIMEN Y DOMINIO DEL SUELO .....E: 1/1.000
- II.3. ORDENACION GENERAL TRAS MODIFICACION .....E: 1/1.000

**Documento nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS**

- 3.1. FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5/g.00.8

## Documento nº 1

# MEMORIA

### - ÍNDICE -

#### MEMORIA

|      |                                                                                                         |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | <u>INTRODUCCIÓN</u> .....                                                                               | 4  |
| 1.1. | ANTECEDENTES .....                                                                                      | 4  |
| 1.2. | OBJETO DEL PROYECTO .....                                                                               | 5  |
| 2.   | <u>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</u> .....                                                                    | 5  |
| 2.1. | PLANEAMIENTO VIGENTE .....                                                                              | 6  |
| 3.   | <u>OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA</u> .....     | 6  |
| 3.1. | ÁMBITO DE INTERVENCIÓN .....                                                                            | 7  |
| 3.2. | JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....                                                             | 7  |
| 4.   | <u>DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</u> .....                                                     | 8  |
| 4.1. | ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS a.300.12 / g.000.4/g.000.5/g.000.8 .....                                     | 9  |
| 4.2. | ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS .....                                            | 10 |
| 4.3. | CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES .....                                                                        | 16 |
| 4.4. | REDES DE COMUNICACIONES .....                                                                           | 16 |
| 4.5. | PROGRAMA RESIDENCIAL .....                                                                              | 16 |
| 4.6. | PROGRAMA TERCIARIO .....                                                                                | 18 |
| 4.7. | PROGRAMA DOTACIONAL .....                                                                               | 18 |
| 4.8. | SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES .....                                                                        | 20 |
| 4.9. | CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INCENDIOS CTE-SI .....                                                  | 20 |
| 5.   | <u>EDIFICABILIDADES PONDERADAS Y MEDIAS CORRESPONDIENTES A LOS AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA</u> ..... | 22 |
| 6.   | <u>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN</u> .....                                                               | 27 |

## **MEMORIA**

### **1.- INTRODUCCIÓN**

#### **1.1.- ANTECEDENTES**

En Junio del año 2.004, el Excmo. Ayuntamiento de Donostia convoca un concurso para la ordenación del ámbito "LM.06-TXOMIN ENEA".

El objeto del concurso era proponer una ordenación pormenorizada de la zona, a fin de ayudar a fijar los parámetros finales de la Modificación del P.G.O.U.

Tras ser elegida la presente propuesta se procedió a redactar la Modificación Puntual del P.G.O.U. por parte de los técnicos que suscriben, aprobándose el Texto Refundido en Junio de 2.007.

Una vez tramitada y aprobada la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a esta área, se presentó el "Plan Especial de Ordenación Urbana referido al área AIU LM.06-TXOMIN ENEA", que se aprobó inicialmente en Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de Noviembre de 2.007.

Tras veinte días de Exposición Pública, y respondidas las alegaciones presentadas, el documento PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO AL AREA "LM.06-TXOMIN ENEA" de DONOSTIA se aprobó definitivamente en sesión plenaria celebrada el 26 de septiembre de 2.008.

Por cuestiones ajenas al propio Plan Especial, se estimó necesario cambiar ciertos parámetros urbanísticos de parcela residencial a.300.4 del documento de Plan Especial. Por esta razón se tramitó la MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LA PARCELA a.300.4 DE "LM.06-TXOMIN ENEA", que fue aprobada inicialmente en mayo de 2.010,

Tras veinte días de Exposición Pública, y respondidas las alegaciones presentadas, se presentó el documento MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LA PARCELA a.300.4 DE LA "LM.06-TXOMIN ENEA" que fue aprobada definitivamente en marzo de 2011.

La introducción en la ordenación del área "LO.05. TXOMIN ENEA" de un nuevo equipamiento como es el Centro de Generación Energética "District Heating" obliga a iniciar la tramitación de una nueva MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5 DE LA "LO.05-TXOMIN ENEA".

En Febrero de 2014 se presenta el documento MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5 DE LA "LO.05-TXOMIN ENEA" que se aprueba inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 11 de Abril de 2014.

Tras veinte días de Exposición Pública, y sin haberse presentado alegaciones, se procede, con anterioridad a la aprobación definitiva, a presentar un nuevo Texto Refundido de la MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5 DE LA "LO.05-TXOMIN ENEA". Dicho texto incluye las correcciones derivadas de los informes emitidos por los técnicos municipales.

## **1.2. OBJETO DEL PROYECTO**

El objeto de la presente MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5 DEL ÁREA "LO.05-TXOMIN ENEA" es, como hemos comentado, modificar el uso de la parcela g.00.4 destinada a Equipamiento Comunitario "Alojamientos dotacionales" para implantar el Centro de Generación Energética "District Heating". La reubicación de alojamientos dotacionales obliga a la modificación en la ordenación de la parcela g.00.5 de Equipamiento Comunitario Escolar y la parcela a.30.12 Residencial, generando una nueva parcela g.00.8 de Equipamiento Comunitario "Alojamientos dotacionales".

## **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE**

-Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente en sesión plenaria del 25 de Junio de 2010.

-Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián en la Vega del Urumea. Encaje urbanístico de propuestas hidráulicas planteadas en el río Urumea. Cumplimiento de sentencias judiciales relacionadas con el Plan General.

Aprobación inicial : Septiembre 2013

-Plan Especial de Ordenación Urbana referido al AIU "LM.06 - Txomin Enea", aprobado definitivamente en sesión plenaria del 26 de septiembre de 2.008.

-Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la parcela a.300.4 del área "LM.06 - Txomin Enea", aprobado definitivamente en sesión plenaria del 25 de marzo de 2.011.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

#### 3.1. ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

El área de intervención de la modificación del P.E.O.U propuesta en el presente documento se refiere a las parcelas situadas en el extremo noreste del área "L.O.05-Txomin-Enea", concretamente a la parcela residencial a.30.12 y a las parcelas de equipamiento g.00.4 y g.00.5.



#### 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "L.O.05-Txomin Enea" referido a las parcelas a.30.12/g.00.4/g.00.5 se propone para introducir como equipamiento comunitario, un Centro de Generación Energética "District Heating".

La decisión de ubicar el Centro de Generación Energética "District Heating" en la parcela g.00.4 de Equipamiento comunitario obliga a modificar la ordenación de las parcelas g.00.5 (equipamiento comunitario escolar) y a.30.12.(residencial). Ambas parcelas se integran en la Fase 2 del ámbito, facilitando por lo tanto su reordenación.

En el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en Septiembre de 2008, la parcela g.00.4 se define como parcela destinada a "Equipamiento comunitario- Alojamientos dotacionales". La modificación de su uso para alojar el "District Heating" obliga a ubicar los alojamientos dotacionales en una nueva parcela generada entre las parcelas g.00.5 (equipamiento comunitario escolar) y a.30.12.(residencial) tras su reordenación.

El presente documento propone la definición de una nueva parcela g.00.8 destinada a "Equipamiento comunitario-Alojamientos dotacionales" situada entre las parcelas g.00.5 (equipamiento comunitario escolar) y a.30.12.(residencial).

#### **4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

##### **4.1.- ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS a.30.12 / g.00.5 / g.00.8**

Las parcelas denominadas a.30.12 y g.00.5 ocupan el extremo noreste del área de Txomin Enea. La definición entre ambas de una nueva parcela "g.00.8" supone la razón de ser de la presente modificación del Plan Especial

En la nueva propuesta la parcela a.30.12 posee una geometría en planta rectangular y ocupa una superficie de 1.886 m<sup>2</sup>. La parcela limita al norte con el vial de borde de río, al sur con el espacio libre f.20.4, al este con el límite del área y al oeste con la nueva parcela g.00.8.

La parcela g.00.8 posee una geometría en planta rectangular y ocupa una superficie de 731 m<sup>2</sup>. La parcela limita al norte con el vial de borde de río, al sur con el espacio libre f. 20.4, al este con la parcela a.30.12 y al oeste con la parcela g.00.5.

La parcela g.00.5 posee una geometría en planta rectangular y ocupa una superficie de 1.361 m<sup>2</sup>. La parcela limita al norte con el vial de borde de río, al sur con el espacio libre f. 20.4, al este con la parcela g.00.8 y al oeste con uno de los viales transversales de la ordenación.

Respecto a los parámetros urbanísticos originales, se mantiene la misma edificabilidad en la parcela residencial a.30.12 y se modifica la edificabilidad en la parcela de equipamiento escolar g.00.5, aumentando su perfil edificatorio en una planta. La parcela g.00.4 destinada a "District Heating" adopta nuevos parámetros para el desarrollo de su nuevo uso. En cuanto a la definición de la nueva parcela g.00.8 destinada a Alojamientos dotacionales, se dota de la misma edificabilidad destinada a este mismo uso en el PEOU (anterior parcela g.00.4)

Las nuevas fichas urbanísticas de las parcelas referidas recogerán estas variaciones citadas con anterioridad así como las alineaciones y demás parámetros urbanísticos.

#### 4.2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS. (Ver plano nº II-1)

La presente modificación de las parcelas a.30.12/g.00.4/g.00.5/g.00.8 afecta a la zonificación pormenorizada del área.

A continuación se presentan el nuevo cuadro Resumen de la Zonificación Pormenorizada (ver plano nº II.1) y el cuadro de Características de las Parcelas Edificables.

##### - ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

##### **a.30-Parcelas Residenciales de Edificación Abierta**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| a.30.1/LO.05         | 2.377 m2         |
| a.30.2/LO.05         | 3.284 m2         |
| a.30.3/LO.05         | 4.448 m2         |
| a.30.4-A/LO.05       | 3.800m2          |
| a.30.4-B/LO.05       | 1.020m2          |
| a.30.5/LO.05         | 1.748 m2         |
| a.30.6/LO.05         | 4.000 m2         |
| a.30.7/LO.05         | 2.173 m2         |
| a.30.8/LO.05         | 2.720 m2         |
| a.30.9/LO.05         | 2.744 m2         |
| a.30.10/LO.05        | 2.496 m2         |
| a.30.11/LO.05        | 2.535 m2         |
| <b>a.30.12/LO.05</b> | <b>1.886 m2</b>  |
| a.30.13/LO.05        | 1.200 m2         |
| a.30.14/LO.05        | 4.081 m2         |
| a.30.15/LO.05        | 1.007 m2         |
| <b>TOTAL a.30</b>    | <b>41.519 m2</b> |

### f.10-Espacios Libres Urbanos

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| f.10.1/LO.05        | 1.896 m2         |
| f.10.2/LO.05        | 4.690 m2         |
| f.10.3/LO.05        | 3.675 m2         |
| f.10.4/LO.05        | 2.441 m2         |
| f.10.5/LO.05        | 6.295 m2         |
| f.10.6/LO.05 (F.10) | 18.329 m2        |
| f.10.7/LO.05        | 2.167 m2         |
| <b>TOTAL f.10</b>   | <b>39.493 m2</b> |

### f.20-Espacios Libres Comunes

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| f.20.1/LO.05      | 847 m2           |
| f.20.2/LO.05      | 975 m2           |
| f.20.3/LO.05      | 1.095 m2         |
| f.20.4/LO.05      | 1.685 m2         |
| f.20.5/LO.05      | 538 m2           |
| f.20.6/LO.05      | 6.667 m2         |
| <b>TOTAL f.20</b> | <b>11.807 m2</b> |

### g.00-Parcelas de Equipamiento Comunitario

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| g.00.1/LO.05      | 835 m2           |
| g.00.2/LO.05      | 3.330 m2         |
| g.00.3/LO.05      | 1.365 m2         |
| g.00.4/LO.05      | 898 m2           |
| g.00.5/LO.05      | 1.361 m2         |
| g.00.6/LO.05      | 2.753 m2         |
| g.00.7/LO.05      | 257 m2           |
| g.00.8/LO.05      | 731 m2           |
| <b>TOTAL g.00</b> | <b>11.530 m2</b> |

### e.20-Vias Férreas

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| e.20/LO.05        | 420 m2        |
| <b>TOTAL e.20</b> | <b>420 m2</b> |

### e.10-Vias Urbanas -Aceras y Carriles Bici

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| e.10/ LO.05       | 58.756 m2        |
| <b>TOTAL e.10</b> | <b>58.756 m2</b> |

**SUPERFICIE TOTAL DE AREA "LO.05-TXOMIN ENEA"** **163.525m2**

|              | Sup. Parcela<br>m2 | Edificabilidad máxima<br>residencial m2(t) | Edificabilidad máxima<br>terciario m2(t) | Edificabilidad máxima<br>bajo rasante m2(t) | Perfil máximo<br>edificatorio | Nº máximo<br>viviendas | Régimen |
|--------------|--------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------|
| a.30.1       | 2.377              | 9.900                                      | 728                                      | 7.131                                       | VI (a)/III                    | 116                    | VPO     |
| a.30.2       | 3.284              | 12.450                                     | 994                                      | 9.852                                       | VI (a)/III                    | 146                    | VPO     |
| a.30.3       | 4.448              | 15.120                                     | 1.280                                    | 12.096                                      | VI (a)/III                    | 177                    |         |
|              |                    | 8.260                                      |                                          |                                             |                               | 97                     | VTMRE   |
|              |                    | 6.860                                      |                                          |                                             |                               | 80                     | VL      |
| a.30.4-A     | 3.800              | 13.180                                     | 1.162                                    | 10.544                                      | VI-IX(a)/III                  | 146                    | VL      |
| a.30.4-B     | 1.020              | 4.980                                      | 0                                        | 3.060                                       | VI-IX(a)/III                  | 55                     | VL      |
| a.30.5       | 1.748              | 5.515                                      | 552                                      | 5.244                                       | VI-IX(a)/III                  | 73                     |         |
|              |                    | 2.475                                      |                                          |                                             |                               | 38                     | VR      |
|              |                    | 3.040                                      |                                          |                                             |                               | 35                     | VTMRE   |
| a.30.6       | 4.000              | 13.970                                     | 1.070                                    | 11.176                                      | VI (a)/III                    | 162                    | VPO     |
| a.30.7       | 2.173              | 5.250                                      | 0                                        | 4.200                                       | V/III                         | 80                     | VR      |
| TOTAL FASE 1 | 22.850             | 80.365                                     | 5.786                                    | 63.303                                      |                               | 955                    |         |

|              |        |         |       |        |               |       |       |
|--------------|--------|---------|-------|--------|---------------|-------|-------|
| a.30.8       | 2.720  | 7.740   | 776   | 6.192  | VI (a)/III    | 91    | VPO   |
| a.30.9       | 2.744  | 7.825   | 808   | 6.260  | VI (a)/III    | 91    | VPO   |
| a.30.10      | 2.496  | 5.352   | 810   | 4.282  | VI (a)/III    | 60    |       |
|              |        | 2.430   |       |        |               | 28    | VTMRG |
|              |        | 2.922   |       |        |               | 32    | VL    |
| a.30.11      | 2.535  | 5.352   | 820   | 4.282  | VI (a)/III    | 63    | VTMRG |
| a.30.12      | 1.886  | 4.860   | 0     | 3.888  | V/III- IV/III | 54    | VL    |
|              |        |         |       |        |               |       |       |
| TOTAL FASE 2 | 12.381 | 31.129  | 3.214 | 24.904 |               | 359   |       |
|              |        |         |       |        |               |       |       |
| TOTAL        | 35.231 | 111.494 | 9.000 | 88.207 |               | 1.314 |       |

|        | Sup. Parcela<br>m2 | Edificabilidad máxima<br>nueva m2(t) | Edificabilidad aprox.<br>consolidada m2(t) | Edificabilidad máxima<br>bajo rasante m2(t) | Perfil máximo<br>edificatorio |
|--------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| g,00,1 | 835                | 1500                                 | 0                                          | 2340                                        | III/III                       |
| g,00,2 | 3330               | 0                                    | 4565                                       | lo consolidado                              | lo consolidado                |
| g,00,3 | 1365               | 2500                                 | 0                                          | 4095                                        | III/III                       |
| g,00,4 | 898                | 1600                                 | 0                                          | 2696                                        | II/III                        |
| g,00,5 | 1361               | 1300                                 | 0                                          | 3792                                        | IV/III                        |
| g,00,6 | 2753               | 1000                                 | 1688                                       | 0                                           | III                           |
| g,00,7 | 257                | 0                                    | 1311                                       | lo consolidado                              | lo consolidado                |
| g,00,8 | 731                | 2540                                 | 0                                          | 2193                                        | V/III                         |
| TOTAL  | 11530              | 10440                                | 7564                                       |                                             |                               |

|        | Sup. Residencial VPO<br>m2(t) | Sup. Residencial VTM<br>m2(t) | Sup. Residencial VL<br>m2(t) | Sup. Residencial VR<br>m2(t) | Sup. Terciario<br>m2(t) |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| FASE 1 | 36320                         | 11300                         | 25020                        | 7725                         | 5786                    |
| FASE 2 | 15565                         | 7782                          | 7782                         |                              | 3214                    |
| TOTAL  | 51885                         | 19082                         | 32802                        | 7725                         | 9000                    |

#### 4.3. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES:

La única modificación introducida en el documento consiste en la disminución de 305 m2 de suelo destinado a espacios libres, con lo que el cómputo del estándar referido a este apartado queda de la siguiente manera:

-Reserva de zonas verdes y espacios libres:

La suma de los sistemas locales previstos es de 51.300 m2, a los que habría que restar 18.589 m2 calificados como Sistema General en la Modificación del Plan General aprobada, lo que da un total de 32.711 m2, superior al 15% de la superficie total exigible a suelos urbanizables.

#### 4.4. REDES DE COMUNICACIONES

No se proponen variaciones en el sistema de comunicaciones del ámbito.

#### 4.5. PROGRAMA RESIDENCIAL

La parcela **a.30.12** acoge un programa de promoción de 54 viviendas libres (V.L). Se establece un techo edificable residencial máximo de 4.860 m<sup>2</sup>(t), lo cual supone un tamaño medio de 90,35 m<sup>2</sup> (t)/vivienda.

Se dispone una solución tipológica de bloques lineales en forma de doble galería con patio. El perfil previsto, es de PB+3 plantas en uno de los bloques y PB+4 plantas en el otro bloque que configura la ordenación de la parcela.

En esta parcela la planta baja es residencial y se encontrará elevada 1,20m sobre la rasante de la calle.

Todos los portales contarán con un cuarto de las medidas adecuadas y suficientes para aparcar bicicletas.

En las Fichas Urbanísticas se establece la normativa edificatoria de las parcelas, fijando algunos parámetros de obligado cumplimiento y ofreciendo un razonable margen de flexibilidad para la resolución de los programas y proyectos arquitectónicos de cada parcela.

En resumen, el dimensionamiento global de los parámetros básicos de las parcelas residenciales es el siguiente :

|          | Sup. Parcela<br>m2 | Edificabilidad máxima<br>residencial m2(t) | Nº máximo<br>viviendas |
|----------|--------------------|--------------------------------------------|------------------------|
| a.30.1   | 2377               | 9900                                       | 116                    |
| a.30.2   | 3284               | 12450                                      | 146                    |
| a.30.3   | 4448               | 15120                                      | 177                    |
| a.30.4-A | 3800               | 13180                                      | 146                    |
| a.30.4-B | 1020               | 4980                                       | 55                     |
| a.30.5   | 1748               | 5513                                       | 73                     |
| a.30.6   | 4000               | 13970                                      | 162                    |
| a.30.7   | 2173               | 5250                                       | 80                     |
| a.30.8   | 2720               | 7740                                       | 91                     |
| a.30.9   | 2744               | 7825                                       | 91                     |
| a.30.10  | 2496               | 5352                                       | 60                     |
| a.30.11  | 2535               | 5352                                       | 63                     |
| a.30.12  | 1886               | 4860                                       | 54                     |
| TOTAL    | 35.231             | 111.494                                    | 1.314                  |

#### 4.6. PROGRAMA TERCIARIO

El programa terciario se desarrolla del siguiente modo :

Edificabilidad comercial en las plantas bajas de los edificios residenciales se distribuyen de la siguiente manera:.

|          | Edificabilidad<br>máxima<br>terciario m2(t) |
|----------|---------------------------------------------|
| a.30.1   | 728                                         |
| a.30.2   | 994                                         |
| a.30.3   | 1280                                        |
| a.30.4-A | 1162                                        |
| a.30.4-B | 0                                           |
| a.30.5   | 552                                         |
| a.30.6   | 1070                                        |
| a.30.7   | 0                                           |
| a.30.8   | 776                                         |
| a.30.9   | 808                                         |
| a.30.10  | 810                                         |
| a.30.11  | 820                                         |
| a.30.12  | 0                                           |
| TOTAL    | 9000                                        |

#### 4.7. PROGRAMA DOTACIONAL

El programa dotacional se modifica en las parcelas g.00.4 y g.00.5. Por otro lado se define una nueva parcela dotacional g.00.8.

En la parcela g.00.4 se establecen nuevos parámetros urbanísticos modificando el uso de la misma destinado ahora a Centro de Generación Energética "District Heating"  
Se modifica la edificabilidad sobre rasante y bajo rasante.

En la parcela g.00.5 se disminuye mínimamente la superficie de parcela y se aumenta edificabilidad sobre rasante. La tipología edificatoria es de bloque lineal con porche de acceso y protección en planta baja y tres plantas altas. En cuanto a los usos de la edificabilidad bajo rasante, además de uso de aparcamientos, se concibe como zona de usos docentes auxiliares (aulas-taller). Por esta razón, el límite edificatorio bajo rasante de los sótanos se separa de la parcela colindante 3m. para poder introducir iluminación en las aulas o bien crear una franja de vegetación que sirva de protección a la parcela escolar.

Se define una nueva parcela g.00.8 destinada a "Equipamiento comunitario-Alojamientos dotacionales". La planta baja de dicha parcela se concibe como zona de porche y accesos al equipamiento comunitario.

|        | Edificabilidad máx.<br>nueva m2(t) | Edificabilidad aprox.<br>consolidada m2(t) |
|--------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| g.00.1 | 1500                               | 0                                          |
| g.00.2 | 0                                  | 4565                                       |
| g.00.3 | 2500                               | 0                                          |
| g.00.4 | 1600                               | 0                                          |
| g.00.5 | 1300                               | 0                                          |
| g.00.6 | 1000                               | 1688                                       |
| g.00.7 | 0                                  | 1311                                       |
| g.00.8 | 2540                               | 0                                          |
|        |                                    |                                            |
| TOTAL  | 10440                              | 7564                                       |

#### **4.8. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

La presente modificación afecta únicamente al calificado como Espacio Libre Común f.20.4/LO.05

- f.20.4/LO.05

Espacio libre público situado entre las parcelas a.30.10/a.30.11/a.30.12 y g.00.5/g.00.8

La superficie total de la zona f.20.4/LO.05 asciende a 1.685 m2.

#### **4.9. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA INCENDIOS CTE-SI:**

Se dotará al conjunto de la ordenación de una serie de hidrantes tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián, abastecidos por la red hidráulica de modo que se permita el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min, una presión mínima de 10 m.c.a y una distancia máxima entre ellos inferior a 100m, medida por espacios públicos, dotando de hidrantes también las plazas donde se sitúen los accesos principales de los edificios.

La "Modificación de Plan Especial de Ordenación urbana referido a las parcelas a.30.12/g.00.4/g.00.5" cumple y establece como requisito en el Proyecto de Urbanización el cumplimiento de todo lo establecido en los artículos 1.1 y 1.2 del DB-SI 5, condiciones de aproximación y entorno de los edificios:

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:
  - . anchura mínima libre de 5m
  - . altura libre, la del edificio
  - . separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
- edificios de hasta 15m de altura de evacuación : 23m
- edificios de más de 15m y hasta 20m: 18m
- edificios de más de 20m: 10m.
- distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas: 30m.

- pendiente máxima del 10%
- . resistencia al punzonamiento del suelo 100kN (10t) sobre 20cm.

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores de 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE EN 124:1995.

El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

En las vías de acceso sin salida de más de 20m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos de extinción de incendios.

Se permitirá el acceso a los vehículos de extinción y salvamento al interior de las plazas cuya capacidad portante será de 20kN/m<sup>2</sup> y una altura de gálibo libre de 4,5m.

## **5. EDIFICABILIDADES PONDERADAS Y MEDIAS CORRESPONDIENTES A LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

En atención a los coeficientes de ponderación del PGOU de 2010, procede determinar las edificabilidades urbanísticas, ponderadas y medias, correspondientes a cada uno de los ámbitos de las actuaciones integradas definidas en el presente Plan Especial.

### **\*.- Actuación Integrada "1".**

| <b>Uso</b>                          | <b>Edificabilidad urbanística "de distribución".<br/>[m²(t)]</b> | <b>Coeficiente de ponderación</b> | <b>Edificabilidad ponderada<br/>[m²(t)uc]</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Vivienda de Protección Oficial (RG) | <b>36.320,00</b>                                                 | 1,0                               | <b>36.320,00</b>                              |
| Vivienda Tasada Municipal (RE)      | <b>11.300,00</b>                                                 | 2,5                               | <b>28.250,00</b>                              |
| Garaje vinculado a V.P.O. (RG)      | <b>28.159,00</b>                                                 | 0,5                               | <b>14.079,50</b>                              |
| Garaje vinculado a V.T.M. (RE)      | <b>9.547,00</b>                                                  | 0,6                               | <b>5.728,20</b>                               |
| Vivienda de promoción libre         | <b>25.020,00</b>                                                 | 7,0                               | <b>175.140,00</b>                             |
| Garaje de promoción libre           | <b>19.047,00</b>                                                 | 0,7                               | <b>13.332,90</b>                              |
| Terciario-Comercial                 | <b>5.234,00</b>                                                  | 3,3                               | <b>17.272,20</b>                              |
| <b>Total</b>                        | <b>134.627,00</b>                                                |                                   | <b>290.122,80</b>                             |

La determinación de la edificabilidad urbanística ponderada por parcelas ordenadas es la siguiente:

| PARCELA<br>Nº  | Superficie<br>[m²] | USO Y<br>RÉGIMEN DE<br>PROTECCIÓN | EDIFICABILIDAD<br>URBANÍSTICA<br>[m²(t)] | COEFICIENTES<br>DE<br>PONDERACIÓN | EDIFICABILIDAD<br>PONDERADA<br>[m²(t) uso<br>característico] |
|----------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>a.30.1</b>  | 2.377              | V.P.O. (RG)                       | 9.900,00                                 | 1                                 | 9.900,00                                                     |
|                |                    | Terciario                         | 728                                      | 3,3                               | 2.402,40                                                     |
|                |                    | Bajo rasante                      | 7.131,00                                 | 0,5                               | 3.565,50                                                     |
|                |                    | <b>Total</b>                      |                                          |                                   |                                                              |
|                |                    | <b>edificabilidad</b>             | <b>17.759,00</b>                         | <b>--</b>                         | <b>15.867,90</b>                                             |
| <b>a.30.2</b>  | 3.284              | V.P.O. (RG)                       | 12.450,00                                | 1                                 | 12.450,00                                                    |
|                |                    | Terciario                         | 994                                      | 3,3                               | 3.280,20                                                     |
|                |                    | Bajo rasante                      | 9.852,00                                 | 0,5                               | 4.926,00                                                     |
|                |                    | <b>Total</b>                      |                                          |                                   |                                                              |
|                |                    | <b>edificabilidad</b>             | <b>23.296,00</b>                         | <b>--</b>                         | <b>20.656,20</b>                                             |
| <b>a.30.3</b>  | 4.448              | V.T.M. (RE)                       | 8.260,00                                 | 2,5                               | 20.650,00                                                    |
|                |                    | V.L.                              | 6.860,00                                 | 7,0                               | 48.020,00                                                    |
|                |                    | Terciario                         | 1.280,00                                 | 3,3                               | 4.224,00                                                     |
|                |                    | Bajo rasante                      |                                          |                                   |                                                              |
|                |                    | V.T.M.(RE)                        | 6.653,00                                 | 0,6                               | 3.991,80                                                     |
|                |                    | Bajo rasante V.L                  | 5.443,00                                 | 0,7                               | 3.810,10                                                     |
|                |                    | <b>Total</b>                      |                                          |                                   |                                                              |
| <b>a.30.4A</b> | 3.800              | <b>edificabilidad</b>             | <b>28.496,00</b>                         | <b>--</b>                         | <b>80.695,90</b>                                             |
|                |                    | V.L.                              | 13.180,00                                | 7,0                               | 92.260,00                                                    |
|                |                    | Terciario                         | 1.162,00                                 | 3,3                               | 3.834,60                                                     |
|                |                    | Bajo rasante                      | 10.544,00                                | 0,7                               | 7.380,80                                                     |
|                |                    | <b>Total</b>                      |                                          |                                   |                                                              |
|                |                    | <b>edificabilidad</b>             | <b>24.886,00</b>                         | <b>--</b>                         | <b>103.475,40</b>                                            |
|                |                    |                                   |                                          |                                   |                                                              |
|                |                    |                                   |                                          |                                   |                                                              |
|                |                    |                                   |                                          |                                   |                                                              |
|                |                    |                                   |                                          |                                   |                                                              |

|                |        |                       |                   |     |                   |
|----------------|--------|-----------------------|-------------------|-----|-------------------|
|                |        | V.L.                  | 4.980,00          | 7,0 | 34.860,00         |
|                |        | Terciario             | 0,00              | 3,3 | 0,00              |
|                |        | Bajo rasante          | 3.060,00          | 0,7 | 2.142,00          |
|                |        | <b>Total</b>          |                   |     |                   |
| <b>a.30,4B</b> | 1.020  | <b>edificabilidad</b> | <b>8.040,00</b>   | --  | <b>37.002,00</b>  |
|                |        | V.T.M. (RE)           | 3.040,00          | 2,5 | 7.600,00          |
|                |        | Terciario             | 0*                | 3,3 | --                |
|                |        | Bajo rasante          | 2.894,00          | 0,6 | 1.736,40          |
|                |        | <b>Total</b>          |                   |     |                   |
| <b>a.30.5</b>  | 1.748* | <b>edificabilidad</b> | <b>5.934,00</b>   | --  | <b>9.336,40</b>   |
|                |        | V.P.O. (RG)           | 13.970,00         | 1   | 13.970,00         |
|                |        | Terciario             | 1.070,00          | 3,3 | 3.531,00          |
|                |        | Bajo rasante          | 11.176,00         | 0,5 | 5.588,00          |
|                |        | <b>Total</b>          |                   |     |                   |
| <b>a.30.6</b>  | 4.000  | <b>edificabilidad</b> | <b>26.216,00</b>  | --  | <b>23.089,00</b>  |
| <b>TOTAL</b>   |        |                       | <b>134.627,00</b> | --  | <b>290.122,80</b> |

A partir de dicha edificabilidad ponderada total, expresada en metros cuadrados de techo de uso y régimen de protección característico, que no es otro que el de vivienda de protección oficial de régimen general, se obtiene la edificabilidad media, mediante su división entre la superficie de los terrenos que se tienen en consideración a los efectos de la equidistribución de la misma; es decir, una vez descontadas las superficies de aquellos terrenos vinculados a las edificación de "reposición" o "sustitución".

En todo caso, recordar que la superficie de 2.955 m<sup>2</sup>, vinculada al "Arteleku", tiene, conforme a la ordenación urbanística general, la condición de Sistema General "G.000".

En este escenario resulta una edificabilidad urbanística ponderada media de:

$$\text{Edif. media} = 290.122,80 \text{ m}^2(\text{t})\text{"vpo"} / 86.881,00 \text{ m}^2 = \mathbf{3,34 \text{ m}^2(\text{t})\text{"vpo"}/\text{m}^2}.$$

**\*.- Actuación Integrada "2".**

| Uso                                 | Edificabilidad urbanística.<br>[m²(t)] | Coefficiente de ponderación | Edificabilidad ponderada<br>[m²(t)uc] |
|-------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Vivienda de Protección Oficial (RG) | 15.565,00                              | 1,0                         | 15.565,00                             |
| Vivienda Tasada Municipal (RG)      | 7.782,00                               | 3,0                         | 23.346,00                             |
| Garaje vinculado a V.P.O. (RG)      | 12.452                                 | 0,5                         | 6.226,00                              |
| Garaje vinculado a V.T.M. (RG)      | 6.226                                  | 0,6                         | 3.735,60                              |
| Vivienda de promoción libre         | 7.782,00                               | 7,0                         | 54.474,00                             |
| Garaje de promoción libre           | 6.226                                  | 0,7                         | 4.358,20                              |
| Terciario                           | 3.214,00                               | 3,3                         | 10.606,20                             |
| Total                               | 59.247                                 | --                          | 118.311,00                            |

La determinación de la edificabilidad ponderada por parcela ordenada es la siguiente:

| PARCELA Nº    | Superficie [m²] | USO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(t)] | COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | EDIFICABILIDAD PONDERADA [m²(t) uso característico] |
|---------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>a.30.8</b> | 2.720           | V.P.O. (RG)                 | 7.740,00                           | 1,0                         | 7.740,00                                            |
|               |                 | Terciario                   | 776,00                             | 3,3                         | 2.560,80                                            |
|               |                 | Bajo rasante                | 6.192,00                           | 0,5                         | 3.096,00                                            |
|               |                 | <b>Total edificabilidad</b> | <b>14.708,00</b>                   | <b>--</b>                   | <b>13.396,80</b>                                    |
| <b>a.30.9</b> | 2.744           | V.P.O. (RG)                 | 7.825,00                           | 1,0                         | 7.825,00                                            |
|               |                 | Terciario                   | 808,00                             | 3,3                         | 2.666,40                                            |
|               |                 | Bajo rasante                | 6.260,00                           | 0,5                         | 3.130,00                                            |
|               |                 | <b>Total edificabilidad</b> | <b>14.893,00</b>                   | <b>--</b>                   | <b>13.621,40</b>                                    |

|         |       |                       |           |     |            |
|---------|-------|-----------------------|-----------|-----|------------|
| a.30.10 | 2.496 | V.L.                  | 2.922,00  | 7,0 | 20.454,00  |
|         |       | V.T.M. (RG)           | 2.430,00  | 3,0 | 7.290,00   |
|         |       | Terciario             | 810,00    | 3,3 | 2.673,00   |
|         |       | Bajo rasante (V.L.)   | 2.338,00  | 0,7 | 1.636,60   |
|         |       | Bajo rasante (V.T.M.) | 1.944,00  | 0,6 | 1.166,40   |
|         |       | Total edificabilidad  | 10.444,00 | --  | 33.220,00  |
| a.30.11 | 2.535 | V.T.M. (RG)           | 5.352,00  | 3,0 | 16.056,00  |
|         |       | Terciario             | 820,00    | 3,3 | 2.706,00   |
|         |       | Bajo rasante          | 4.282,00  | 0,6 | 2.569,20   |
|         |       | Total edificabilidad  | 10.454,00 | --  | 21.331,20  |
| a.30.12 | 1.886 | V.L.                  | 4.860,00  | 7,0 | 34.020,00  |
|         |       | Terciario             | --        | 3,3 | --         |
|         |       | Bajo rasante          | 3.888,00  | 0,7 | 2.721,60   |
|         |       | Total edificabilidad  | 8.748,00  | --  | 36.741,60  |
| TOTAL   |       |                       | 59.247,00 | --  | 118.311,00 |

En consecuencia, a partir de dicha edificabilidad ponderada total, expresada en metros cuadrados de techo de uso y régimen de protección característico, que no es otro que el de vivienda de protección oficial de régimen general, se obtiene la edificabilidad media, mediante su división entre la superficie total del ámbito.

Por tanto, resulta una edificabilidad media de:

$$\text{Edif. media} = 118.311,00 \text{ m}^2(\text{t})\text{"vpo"} / 35.233,00 \text{ m}^2 = \mathbf{3,35 \text{ m}^2(\text{t})\text{"vpo"}/\text{m}^2}.$$

## 6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

No se modifican los criterios establecidos en el Plan Especial en lo referido a este apartado.

Donostia, Junio de 2014

Fdo: Izaskun Larzabal

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of vertical and slightly curved strokes, positioned below the text 'Fdo: Izaskun Larzabal'.

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

### 3.1. FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

a.30.12 /g.00.4/g.00.5/g.00.8



## FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a.30.12/LO.05

- SUPERFICIE 1.886 m<sup>2</sup>
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.30"
- ORDENACION

Bloque en forma de doble galería con patio, la altura será de PB+4P y PB+3P

54 viviendas en régimen Libre (VL)

Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.
- CONDICIONES DE EDIFICACION
  - REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:
    - Sobre Rasante:

Viviendas en régimen libre.

|                                         |   |                      |
|-----------------------------------------|---|----------------------|
| - Superficie máxima de techo edificable | : | 4.860 m <sup>2</sup> |
| - Nº máximo de viviendas                | : | 54                   |
    - Bajo Rasante:

|                                    |   |                          |
|------------------------------------|---|--------------------------|
| Nº de plantas de sótano permitidas | : | 3                        |
| Superficie máxima de techo         | : | 3.888 m <sup>2</sup> (t) |
  - REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:
    - Alineaciones : Según hojas gráficas
    - Perfil de la edificación : Planta Baja + 3 Plantas altas y  
Planta Baja + 4 Plantas altas.  
(Según hojas gráficas).

- Altura máxima de la edificación : 16,2 m total para V
  - Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 11,20m.
  - Altura libre mínima de la planta baja : 2,50m. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
  - Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
    - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.
- En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.
- El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
  - Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

## • CONDICIONES DE USO

### - REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.30" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

### - CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

#### - **Sótanos:**

##### Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

#### - **Planta Baja:**

##### Usos predominantes:

- Vivienda (VL).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

##### Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

##### Servidumbre de acceso a garajes

- La construcción de la rampa de acceso a plantas bajo rasante situada en la parcela a.30.12 establece una servidumbre de acceso a los garajes de la parcela de equipamiento g.000.8 - alojamientos dotacionales.

#### - **Plantas Altas:**

##### Uso predominante:

- Vivienda (VL).

##### Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1,5 plazas de garaje por vivienda.
- Se dispondrá de una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas de 1 plazas por cada 100m<sup>2</sup>(t) o fracción preferentemente en planta baja o bajo rasante en las condiciones establecidas bien en el planeamiento pormenorizado bien en las Ordenanzas municipales de edificación. (Edificación residencial, según PGOU)

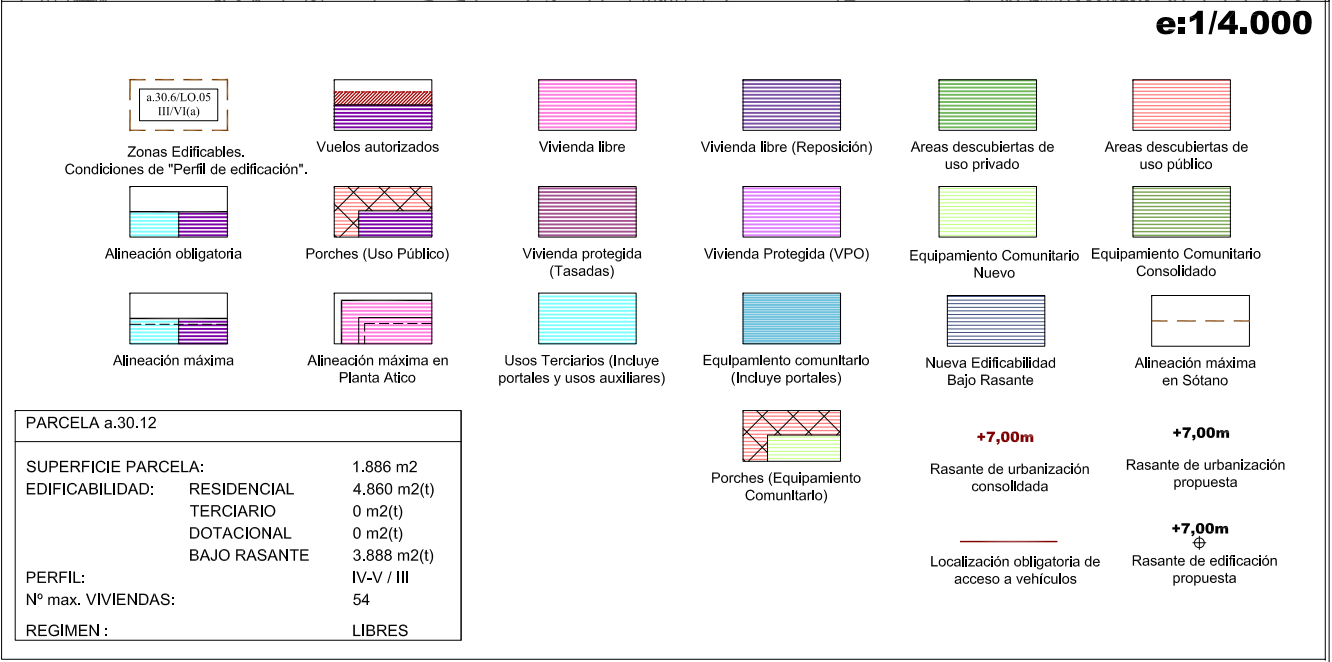
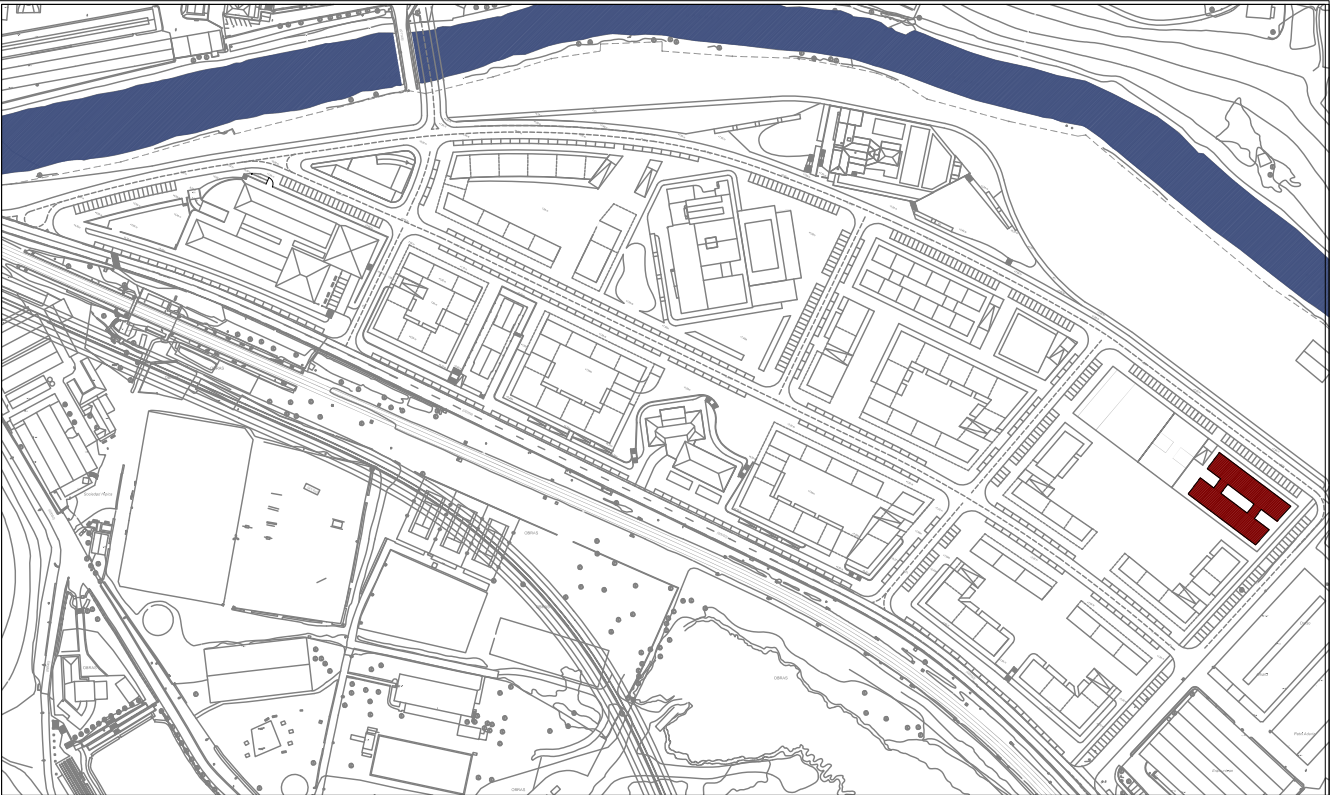
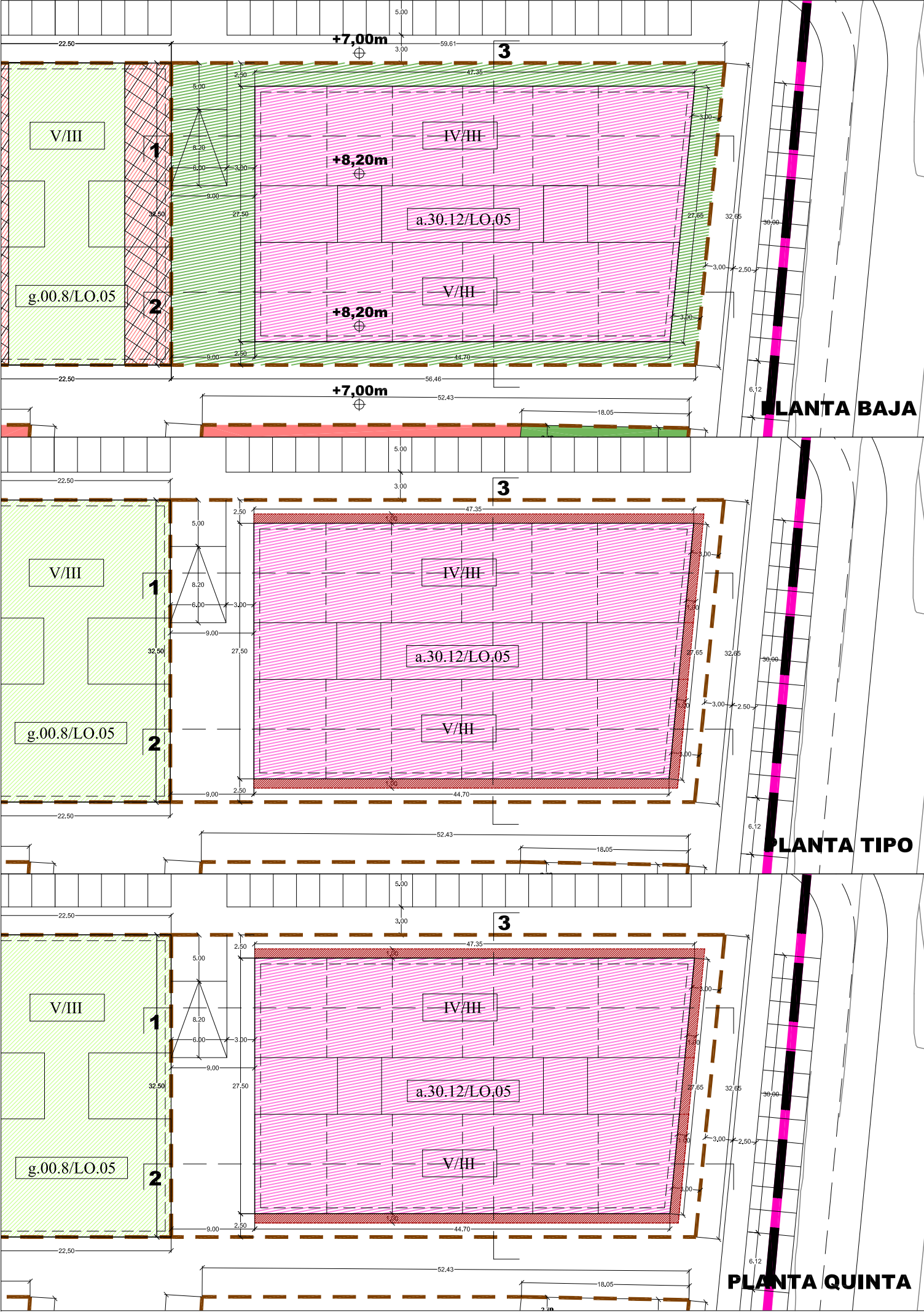
• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.
- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.30.12 ..... 1/500



**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL A.U. "LO.05 - TXOMIN ENEA"  
REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5**

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
Junio 2.014

*Ordenanzas Particulares*  
**CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN**

**PARCELA a.30.12**  
**1. Plantas**  
**Escala 1/500**

IZASKUN LARZABAL ARZALLUS, Arquitecto.



## FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA g.00.4/LO.05

- SUPERFICIE 898 m2
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.00"
- ORDENACION Edificio de PB+3P, de planta cuadrada, destinado a Centro de Generación Energética "District Heating"  
  
Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado para el uso.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario – "District Heating".

- Superficie máxima de techo edificable : 1.600 m2

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3

Superficie máxima de techo : 2.696 m2(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 3 Planta altas

- Altura máxima de la edificación : 16,00 m total

Sobre la altura máxima podrán sobresalir los elementos técnicos necesarios para el desarrollo de la actividad.

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja : 12,20m.
  - Altura libre mínima de la planta baja : 4,00m.
  - Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
    - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.
- En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.
- El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
  - Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

#### • CONDICIONES DE USO

##### - REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.00" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

##### - CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

##### - **Sótanos:**

##### Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (2ª categoría).

**- Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario- Centro de Generación Energética "District Heating"

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría).

Servidumbre de uso público

No existen servidumbres de uso público.

**- Plantas Altas:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario- Centro de Generación Energética "District Heating"

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación de 32 plazas de garaje en planta de sótano.
- Se dispondrá de una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas de 3 plazas por cada 100m<sup>2</sup>(t) o fracción preferentemente en planta baja o bajo rasante en las condiciones establecidas bien en el planeamiento pormenorizado bien en las Ordenanzas municipales de edificación. (Equipamiento, según PGOU)

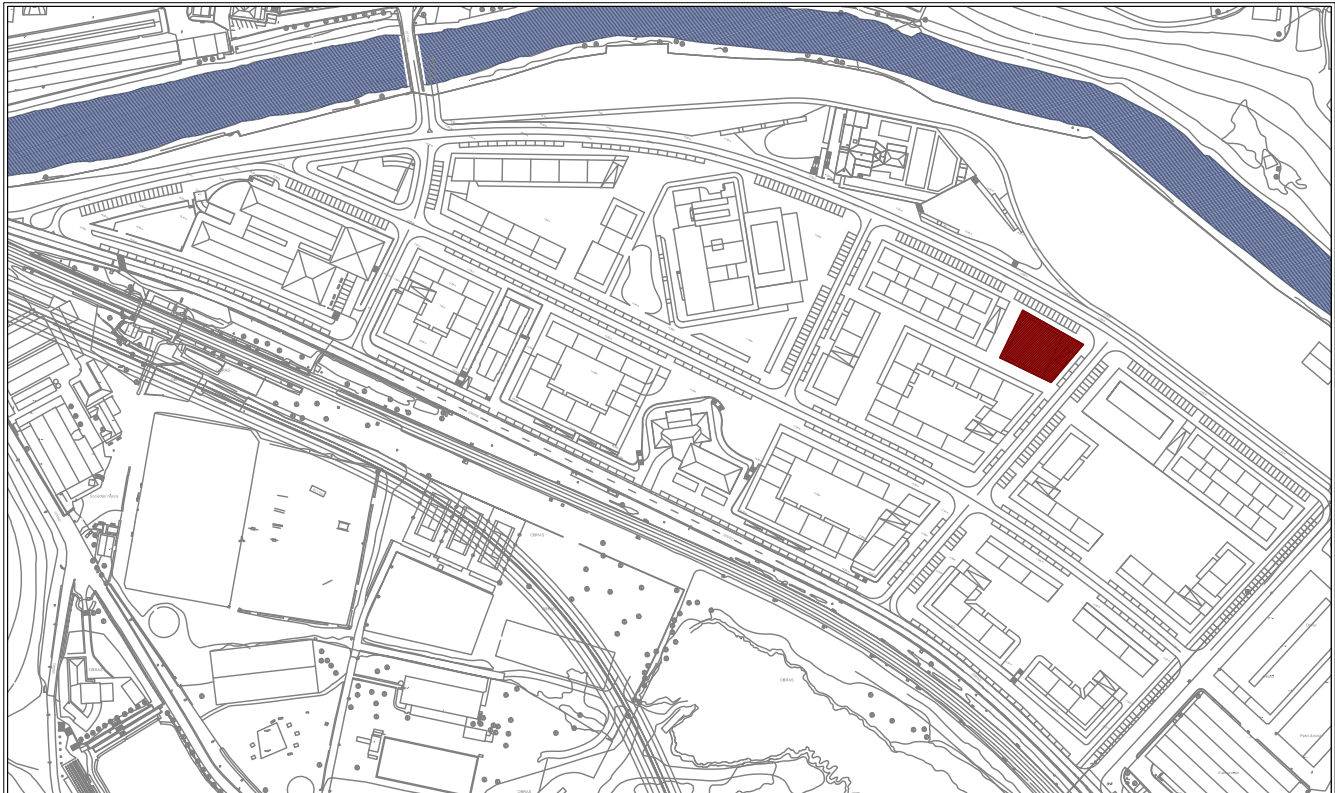
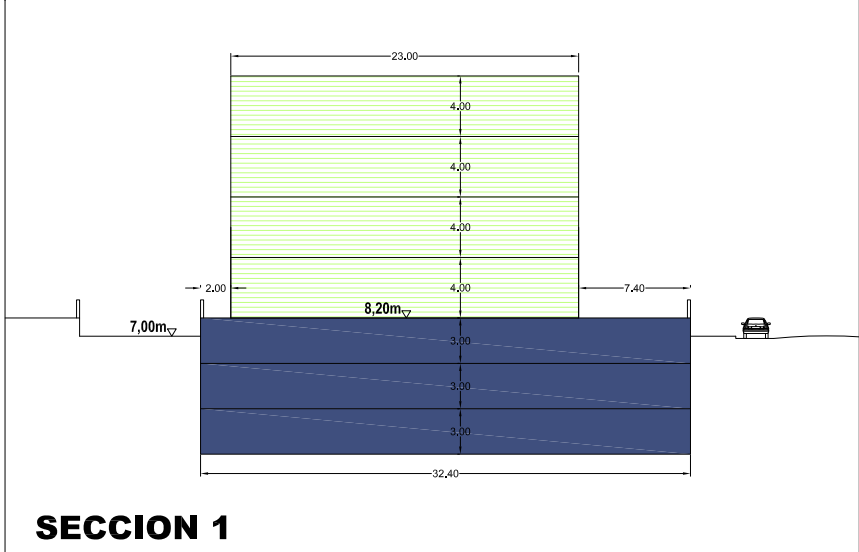
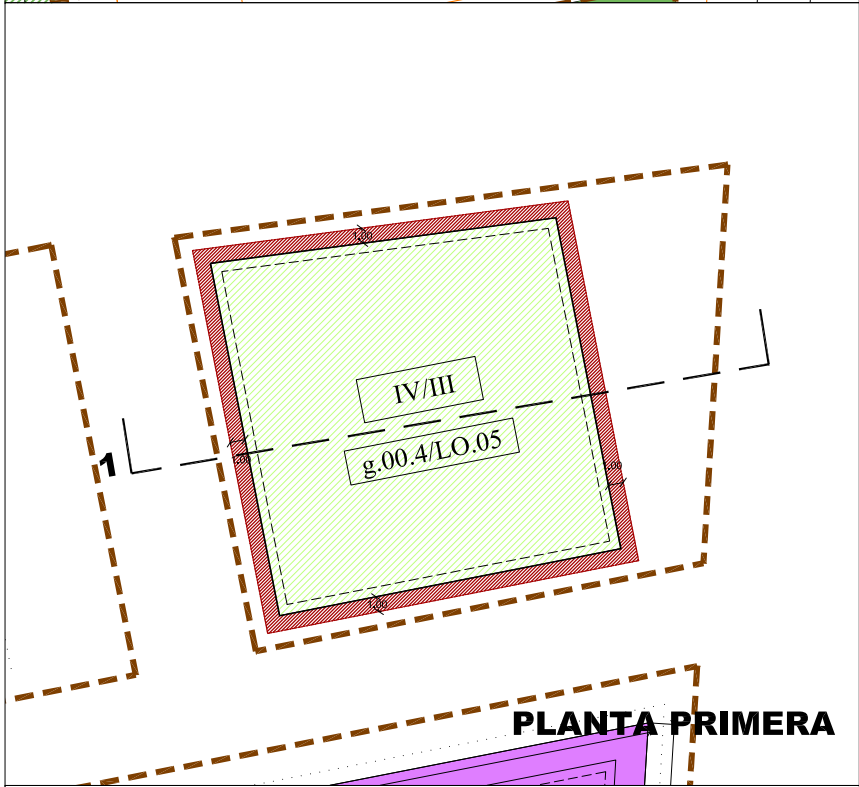
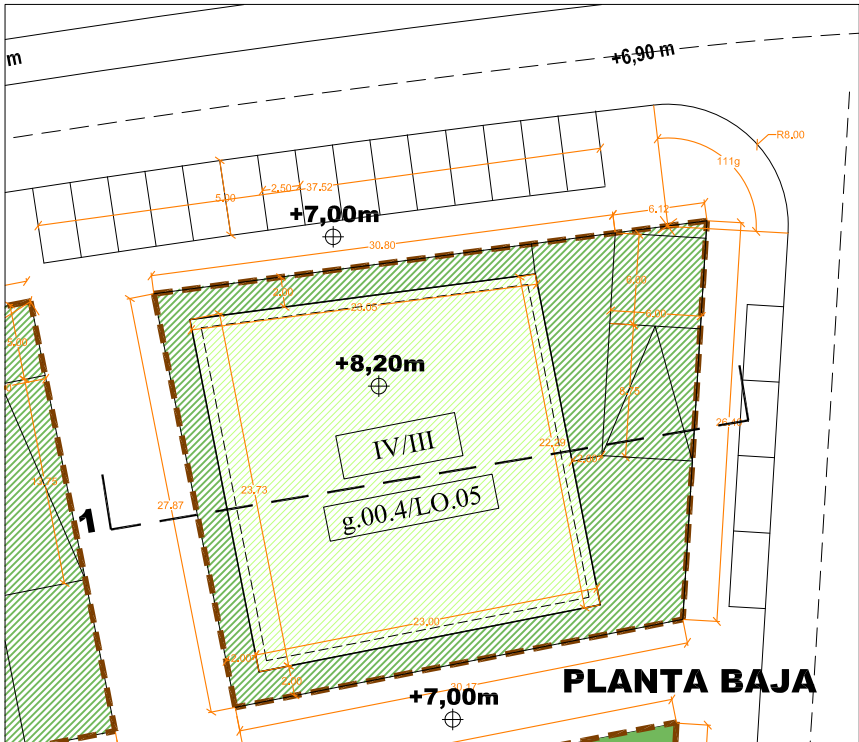
• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.
- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

## • HOJAS GRÁFICAS

### 1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.00.4 ..... 1/500



**e:1/4.000**

|                                                                   |                                          |                                                             |                                                    |                                          |                                             |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <p>Zonas Edificables. Condiciones de "Perfil de edificación".</p> | <p>Vuelos autorizados</p>                | <p>Vivienda libre</p>                                       | <p>Vivienda libre (Reposición)</p>                 | <p>Areas descubiertas de uso privado</p> | <p>Areas descubiertas de uso público</p>    |
| <p>Alineación obligatoria</p>                                     | <p>Porches (Uso Público)</p>             | <p>Vivienda protegida (Tasadas)</p>                         | <p>Vivienda Protegida (VPO)</p>                    | <p>Equipamiento Comunitario Nuevo</p>    | <p>Equipamiento Comunitario Consolidado</p> |
| <p>Alineación máxima</p>                                          | <p>Alineación máxima en Planta Alíco</p> | <p>Usos Terciarios (Incluye portales y usos auxiliares)</p> | <p>Equipamiento comunitario (Incluye portales)</p> | <p>Nueva Edificabilidad Bajo Rasante</p> | <p>Alineación máxima en Sótano</p>          |

PARCELA g.00.4 (Centro de Generación Energética- "District Heating")

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| SUPERFICIE PARCELA: | 898 m2                                               |
| EDIFICABILIDAD:     | Equipamiento 1.600 m2(t)<br>Bajo Rasante 2.696 m2(t) |
| PERFIL:             | IV / III                                             |

Porches (Equipamiento Comunitario)

**+7,00m**  
Rasante de urbanización consolidada

**+7,00m**  
Rasante de urbanización propuesta

**+7,00m**  
Rasante de edificación propuesta

Localización obligatoria de acceso a vehículos

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.U. "LO.05 - TXOMIN ENEA"**

**REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5**

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Junio 2.014

Ordenanzas Particulares

**CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION**

PARCELA g.00.4

Escala 1/500

IZASKUN LARZABAL ARZALLUS, Arquitecto.

## FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA g.00.5/LO.05

- SUPERFICIE 1.361 m<sup>2</sup>
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.00" (ESCOLAR)
- ORDENACION Edificio de PB+3P, de planta rectangular, destinado a dotación escolar.  
  
Plantas de sótano abarcando la parcela completa exceptuando una franja de 3m. de separación respecto a la parcela colindante.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario – Escolar.

- Superficie máxima de techo edificable : 1.300 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3

Superficie máxima de techo : 3.792 m<sup>2</sup>(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 3 Plantas altas

- Altura máxima de la edificación : 13,20 m total

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja : 11,20m.

- Altura libre mínima de la planta baja : 4,20m.

- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:

- Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

- El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.

- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

#### • CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.00" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

##### **-Sótanos:**

##### Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (3ª y 4ª categoría).

##### **- Planta Baja:**

##### Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Escolar.

##### Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones

establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)
- Residencial

Servidumbre de uso público

No existen servidumbres de uso público.

**- Plantas Altas:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima de 40 plazas de garaje en plantas de sótano.
- Se dispondrá de una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas de 3 plazas por cada 100m<sup>2</sup>(t) o fracción preferentemente en planta baja o bajo rasante en las condiciones establecidas bien en el planeamiento pormenorizado bien en las Ordenanzas municipales de edificación. (Equipamiento, según PGOU)

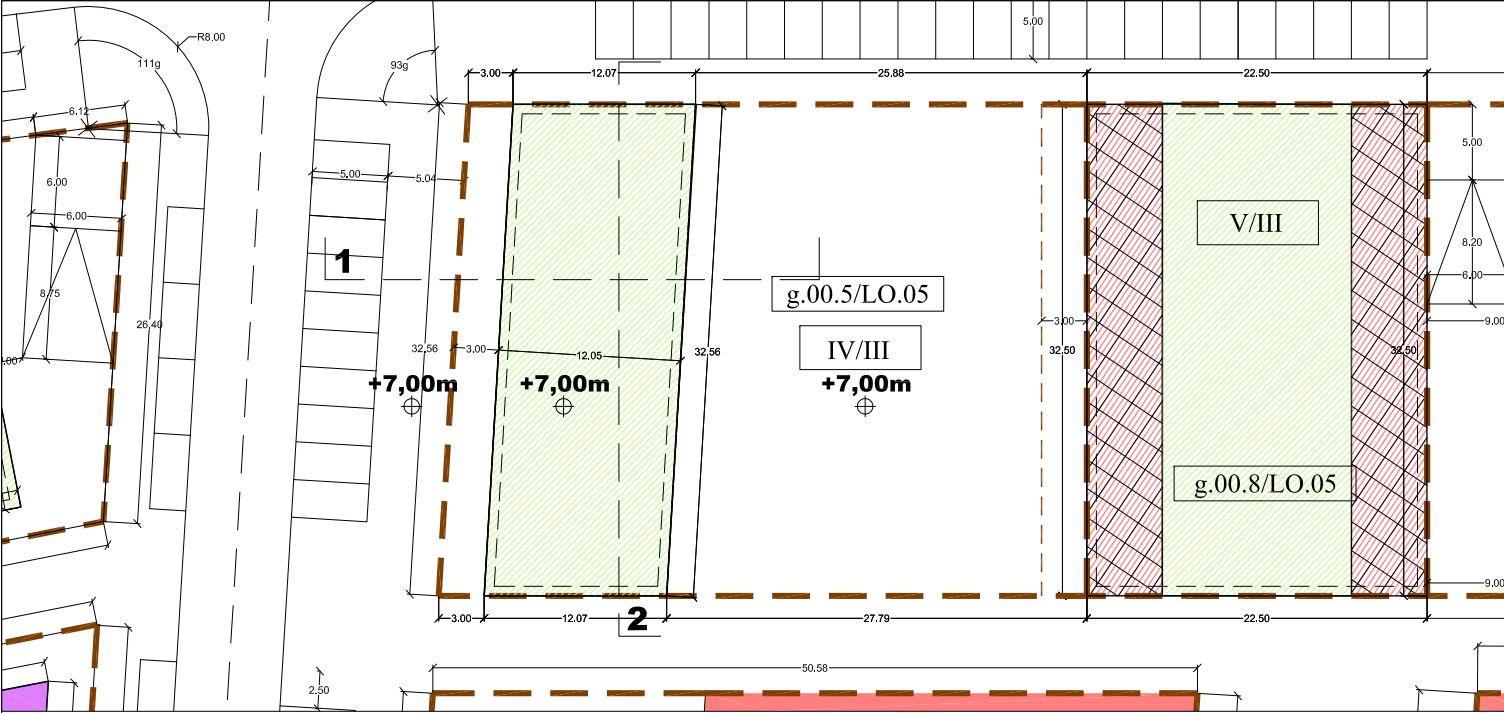
• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.
- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

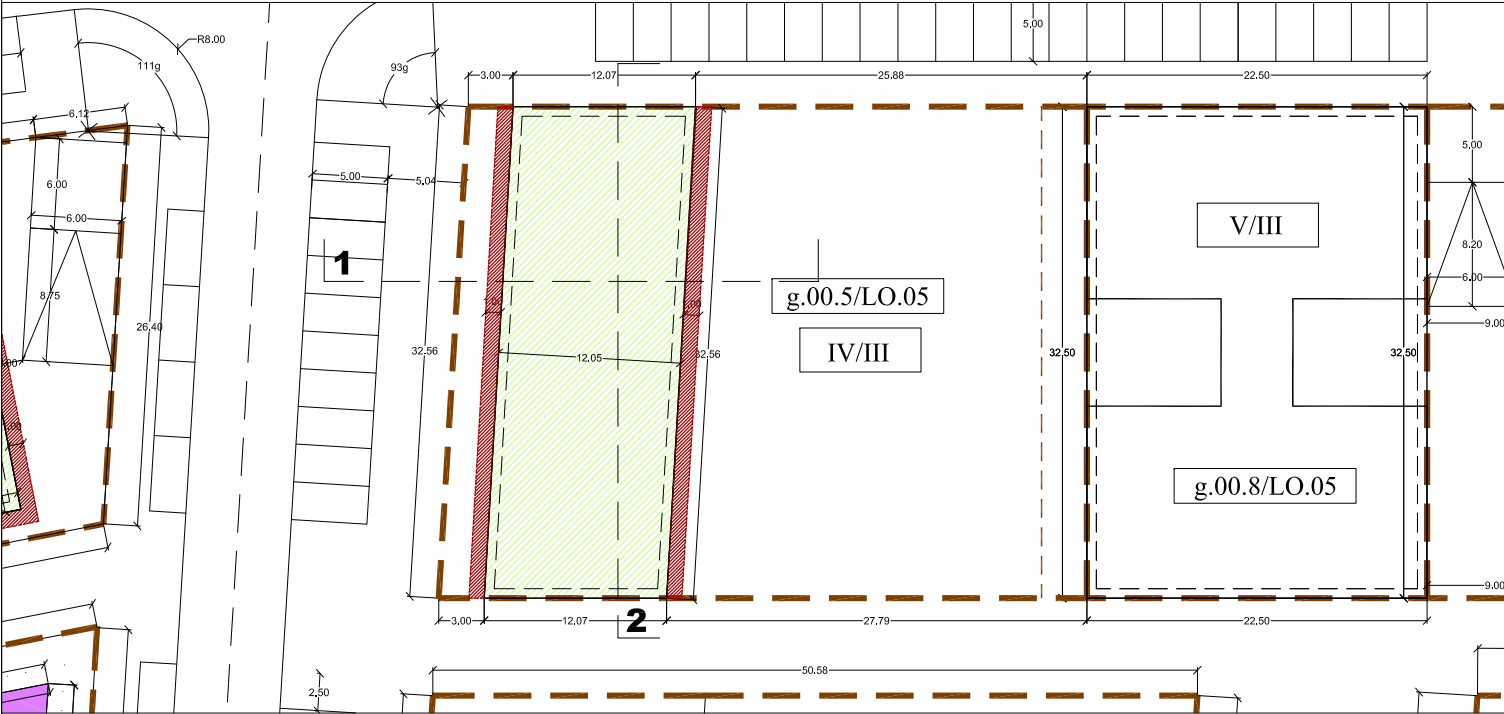
• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

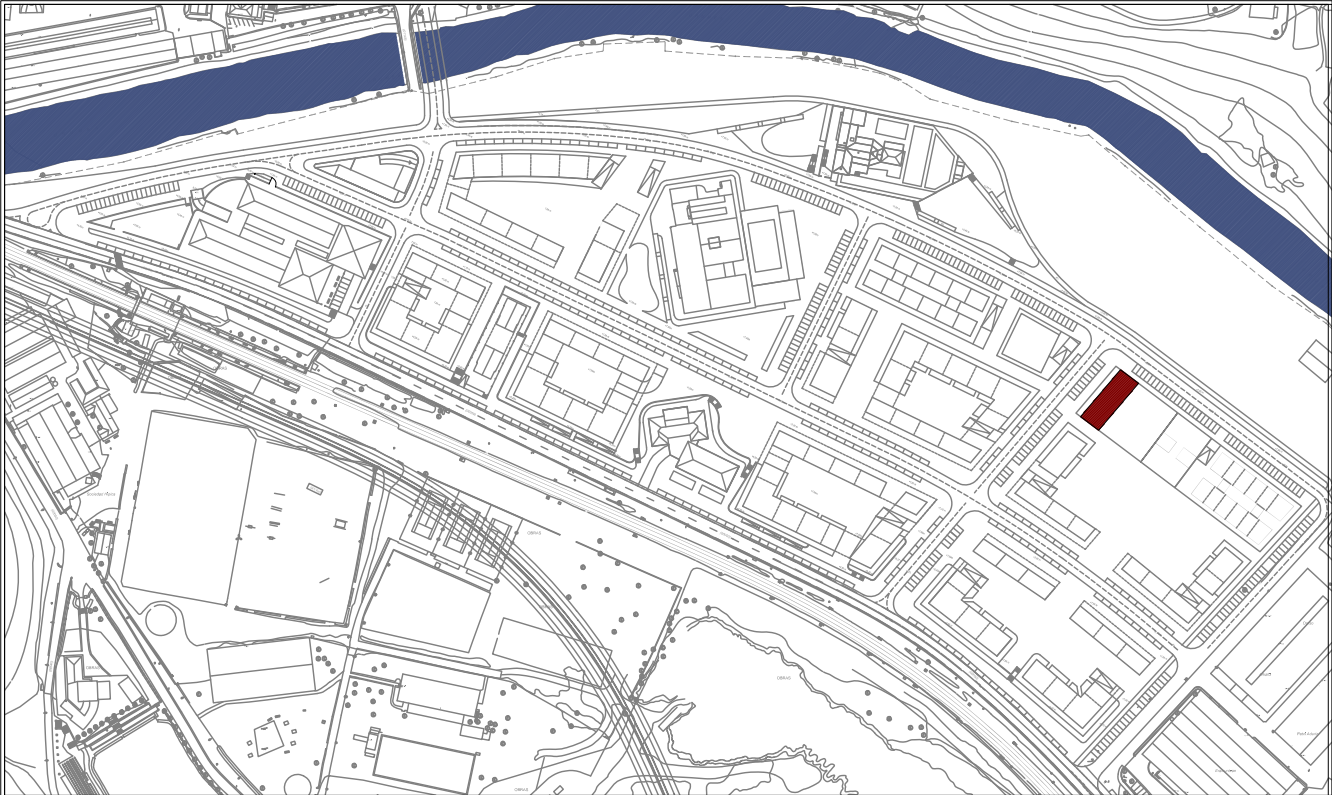
CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.00.5 ..... 1/500



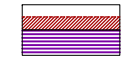
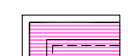
PLANTA BAJA



PLANTA TIPO



e:1/4.000

|                                                                                                                                                      |                                                                                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Zonas Edificables.<br>Condiciones de "Perfil de edificación". | <br>Vuelos autorizados                     | <br>Vivienda libre                                            | <br>Vivienda libre (Reposición)                         | <br>Areas descubiertas de<br>uso privado     | <br>Areas descubiertas de<br>uso público     |
| <br>Alineación obligatoria                                       | <br>Porches (Uso Público)                 | <br>Vivienda protegida<br>(Tasadas)                          | <br>Vivienda Protegida (VPO)                           | <br>Equipamiento Comunitario<br>Nuevo       | <br>Equipamiento Comunitario<br>Consolidado |
| <br>Alineación máxima                                           | <br>Alineación máxima en<br>Planta Alico | <br>Usos Terciarios (Incluye<br>portales y usos auxiliares) | <br>Equipamiento comunitario<br>(Incluye portales)    | <br>Nueva Edificabilidad<br>Bajo Rasante   | <br>Alineación máxima<br>en Sótano         |
| PARCELA g.000.5 (Alojamiento Dotacional)                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                                                                                  | <br>Porches (Equipamiento<br>Comunitario)             | <br>Rasante de urbanización<br>consolidada | <br>Rasante de urbanización<br>propuesta   |
| SUPERFICIE PARCELA: 1.361 m2                                                                                                                         |                                                                                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
| EDIFICABILIDAD: Equipamiento 1.300 m2(t)                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
| Bajo Rasante 3.792 m2(t)                                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
| PERFIL: IV / III                                                                                                                                     |                                                                                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                      |                                                                                                                               |                                                                                                                                                  | <br>Localización obligatoria de<br>acceso a vehículos |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                      |                                                                                                                               |                                                                                                                                                  | <br>Rasante de edificación<br>propuesta               |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |

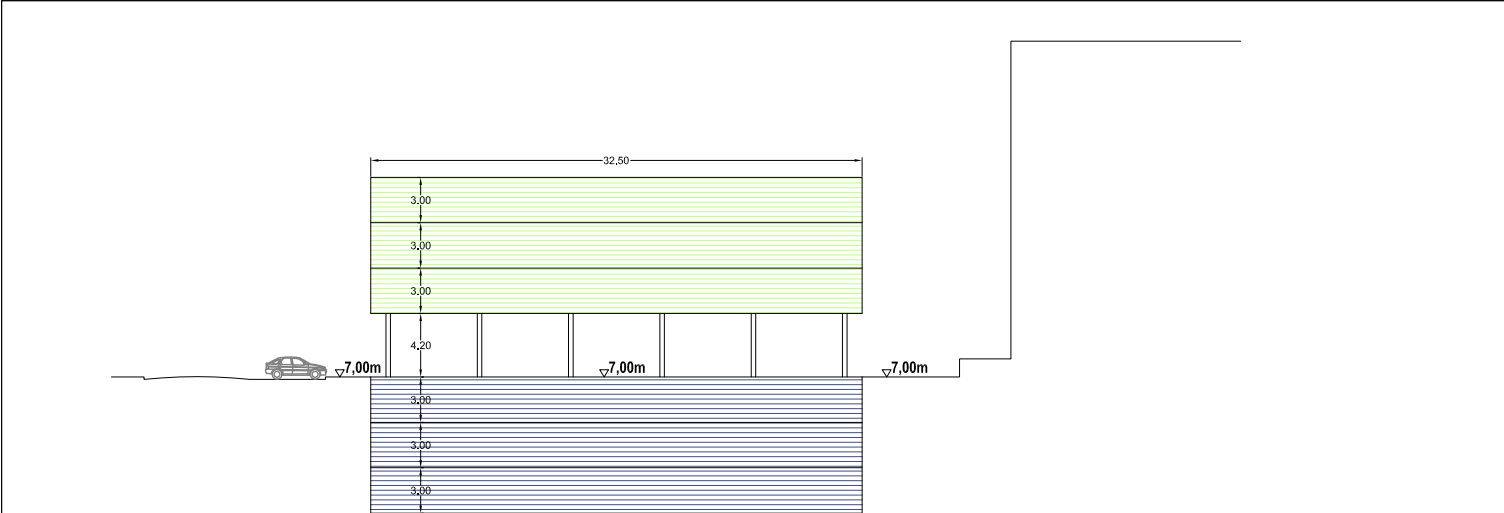
**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL A.U. "LO.05 - TXOMIN ENEA"  
REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5**

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
Junio 2.014

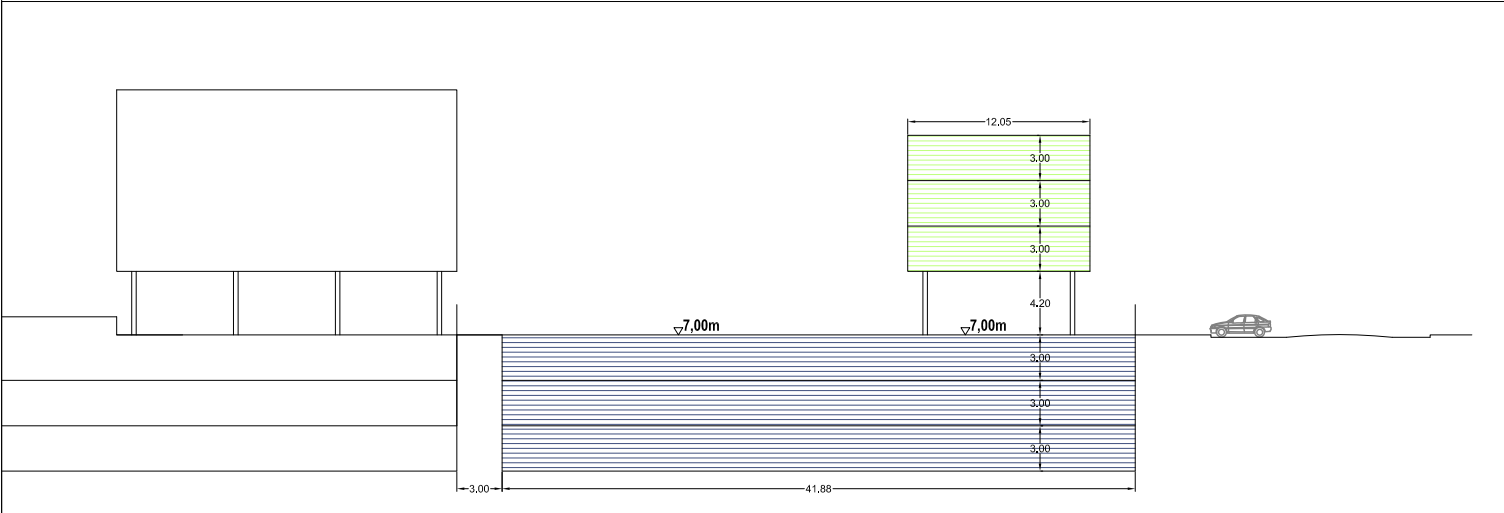
Ordenanzas Particulares  
**CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN**

PARCELA g.00.5  
1. Plantas  
Escala 1/500

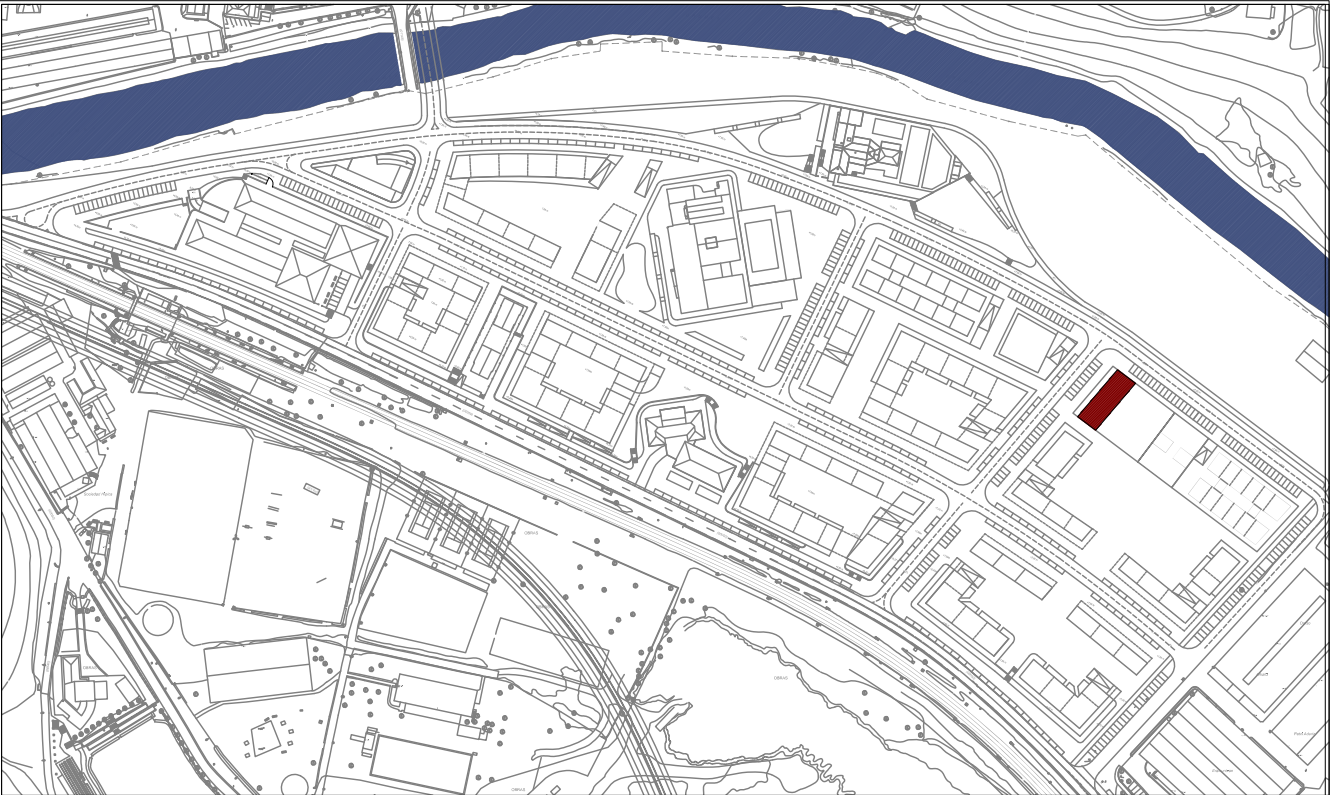




SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



e:1/4.000

|                                                                                                                           |                                                                    |                                                                                       |                                                                              |                                                                                 |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>a.30.6/LO.05<br/>III/VI(a)</div><div>Zonas Edificables.<br/>Condiciones de "Perfil de edificación".</div></div> | <div><div></div><div>Vuelos autorizados</div></div>                | <div><div></div><div>Vivienda libre</div></div>                                       | <div><div></div><div>Vivienda libre (Reposición)</div></div>                 | <div><div></div><div>Areas descubiertas de uso privado</div></div>              | <div><div></div><div>Areas descubiertas de uso público</div></div>            |
| <div><div></div><div>Alineación obligatoria</div></div>                                                                   | <div><div></div><div>Porches (Uso Público)</div></div>             | <div><div></div><div>Vivienda protegida (Tasadas)</div></div>                         | <div><div></div><div>Vivienda Protegida (VPO)</div></div>                    | <div><div></div><div>Equipamiento Comunitario Nuevo</div></div>                 | <div><div></div><div>Equipamiento Comunitario Consolidado</div></div>         |
| <div><div></div><div>Alineación máxima</div></div>                                                                        | <div><div></div><div>Alineación máxima en Planta Alíco</div></div> | <div><div></div><div>Usos Terciarios (Incluye portales y usos auxiliares)</div></div> | <div><div></div><div>Equipamiento comunitario (Incluye portales)</div></div> | <div><div></div><div>Nueva Edificabilidad Bajo Rasante</div></div>              | <div><div></div><div>Alineación máxima en Sótano</div></div>                  |
| PARCELA g.00.5 (Alojamiento Dotacional)                                                                                   |                                                                    |                                                                                       |                                                                              |                                                                                 |                                                                               |
| SUPERFICIE PARCELA: 1.361 m2                                                                                              |                                                                    |                                                                                       |                                                                              |                                                                                 |                                                                               |
| EDIFICABILIDAD: Equipamiento 1.300 m2(t)<br>Bajo Rasante 3.792 m2(t)                                                      |                                                                    |                                                                                       |                                                                              |                                                                                 |                                                                               |
| PERFIL: IV / III                                                                                                          |                                                                    |                                                                                       |                                                                              |                                                                                 |                                                                               |
| <div><div></div><div>Porches (Equipamiento Comunitario)</div></div>                                                       |                                                                    |                                                                                       |                                                                              | <div><div></div><div>+7,00m<br/>Rasante de urbanización consolidada</div></div> | <div><div></div><div>+7,00m<br/>Rasante de urbanización propuesta</div></div> |
|                                                                                                                           |                                                                    |                                                                                       |                                                                              | <div><div></div><div>Localización obligatoria de acceso a vehículos</div></div> | <div><div></div><div>+7,00m<br/>Rasante de edificación propuesta</div></div>  |

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL A.U. "LO.05 - TXOMIN ENEA"  
REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5  
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
Junio 2.014

Ordenanzas Particulares  
CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN  
PARCELA g.00.5  
2. Secciones  
Escala 1/500



## FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA g.000.8/LM.06

- SUPERFICIE 731 m2
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.00"
- ORDENACION Edificio de PB+4P, destinado a apartamentos (alojamiento dotacional).  
  
Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado para el uso.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario – alojamiento dotacional.

- Superficie máxima de techo edificable : 2.540 m2

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3

Superficie máxima de techo : 2.193 m2(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 4 Plantas altas

- Altura máxima de la edificación : 16,20 m total

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja : 11,20m.

- Altura libre mínima de la planta baja : 4,20m.

- Vuelos: No se permiten vuelos

- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.00" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (3ª y 4ª categoría).

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Alojamiento Dotacional.

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

Servidumbre de uso público en superficie definiendo área/s de tránsito de anchura superior a 5m.

### Servidumbre de acceso a garajes

-La construcción de la rampa de acceso a plantas bajo rasante situada en la parcela a.30.12 establece una servidumbre de acceso a los garajes de la parcela de equipamiento g.000.8 - alojamientos dotacionales.

### **- Plantas Altas:**

#### Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Alojamiento Dotacional.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

### • CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por alojamiento.

- Se dispondrá de una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas de 2 plazas por cada 100m<sup>2</sup>(t) o fracción preferentemente en planta baja o bajo rasante en las condiciones establecidas bien en el planeamiento pormenorizado bien en las Ordenanzas municipales de edificación. (Alojamientos dotacionales, según PGOU)

### • CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

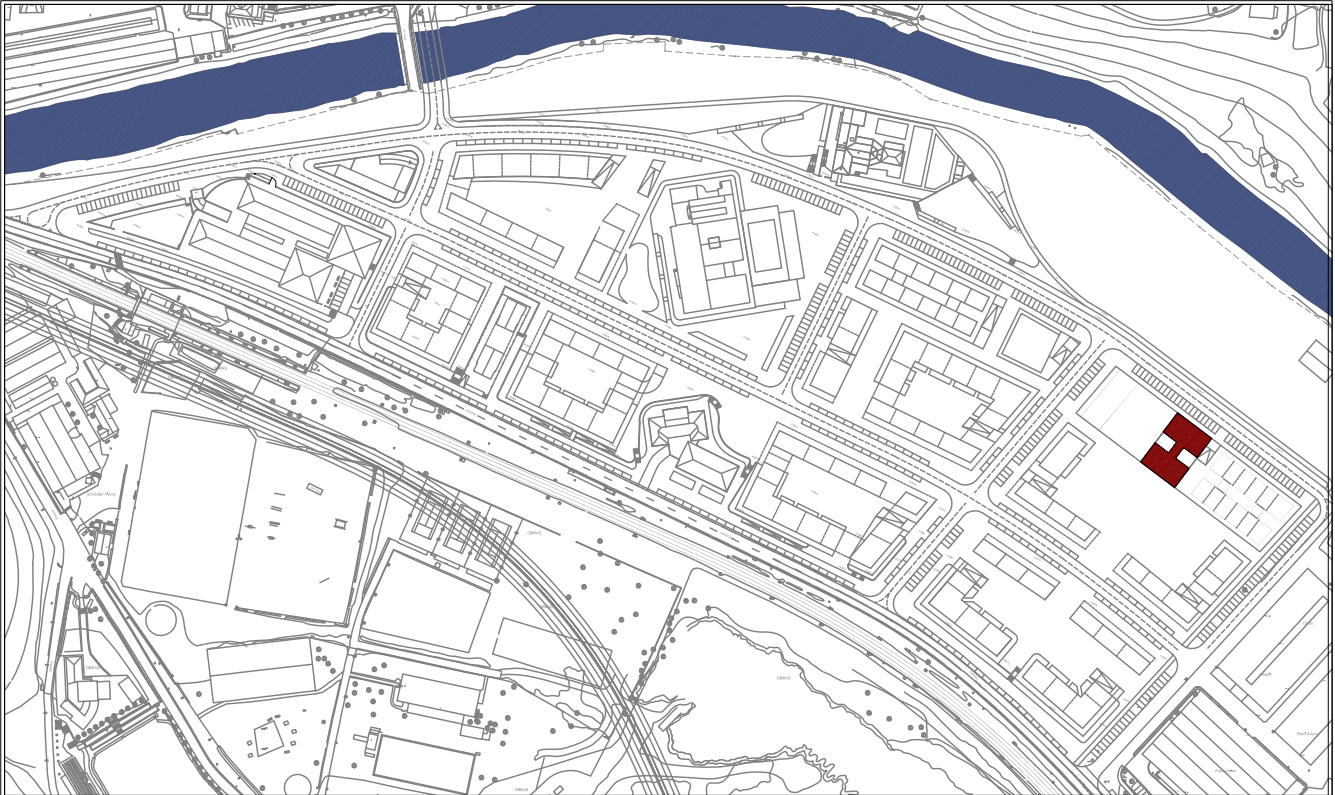
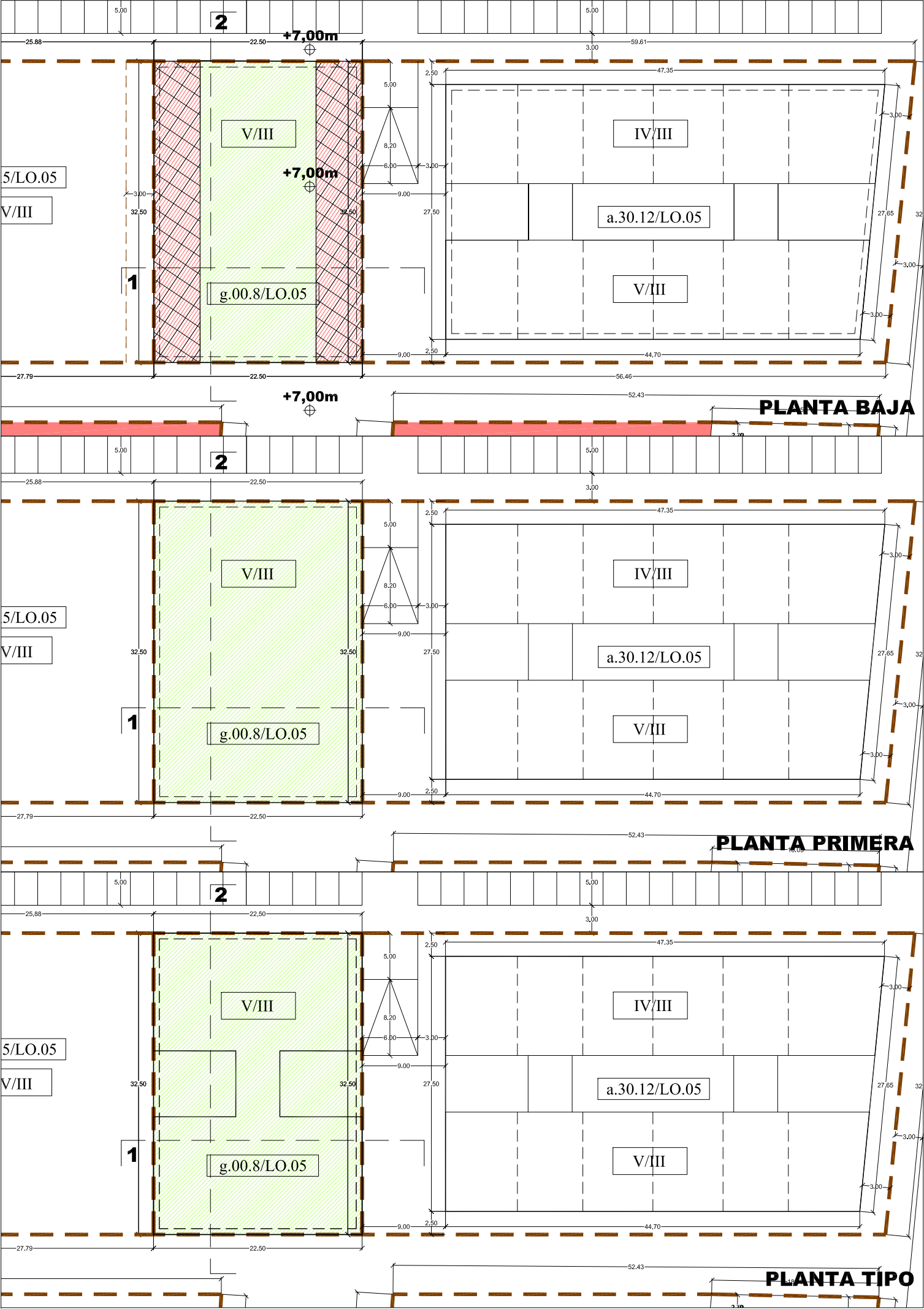
- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

### • HOJAS GRÁFICAS

#### 1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.00.8 ..... 1/500



**e:1/4.000**

|                                                                |                                       |                                                          |                                                 |                                       |                                          |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| <br>Zonas Edificables. Condiciones de "Perfil de edificación". | <br>Vuelos autorizados                | <br>Vivienda libre                                       | <br>Vivienda libre (Reposición)                 | <br>Areas descubiertas de uso privado | <br>Areas descubiertas de uso público    |
| <br>Alineación obligatoria                                     | <br>Porches (Uso Público)             | <br>Vivienda protegida (Tasadas)                         | <br>Vivienda Protegida (VPO)                    | <br>Equipamiento Comunitario Nuevo    | <br>Equipamiento Comunitario Consolidado |
| <br>Alineación máxima                                          | <br>Alineación máxima en Planta Alíco | <br>Usos Terciarios (Incluye portales y usos auxiliares) | <br>Equipamiento comunitario (Incluye portales) | <br>Nueva Edificabilidad Bajo Rasante | <br>Alineación máxima en Sótano          |

PARCELA g.00.8 (Alojamiento Dotacional)

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| SUPERFICIE PARCELA: | 731 m2                   |
| EDIFICABILIDAD:     | Equipamiento 2.540 m2(t) |
|                     | Bajo Rasante 2.193 m2(t) |
| PERFIL:             | V / III                  |

|                                        |                                                    |                                       |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <br>Porches (Equipamiento Comunitario) | <br>Rasante de urbanización consolidada            | <br>Rasante de urbanización propuesta |
|                                        | <br>Localización obligatoria de acceso a vehículos | <br>Rasante de edificación propuesta  |

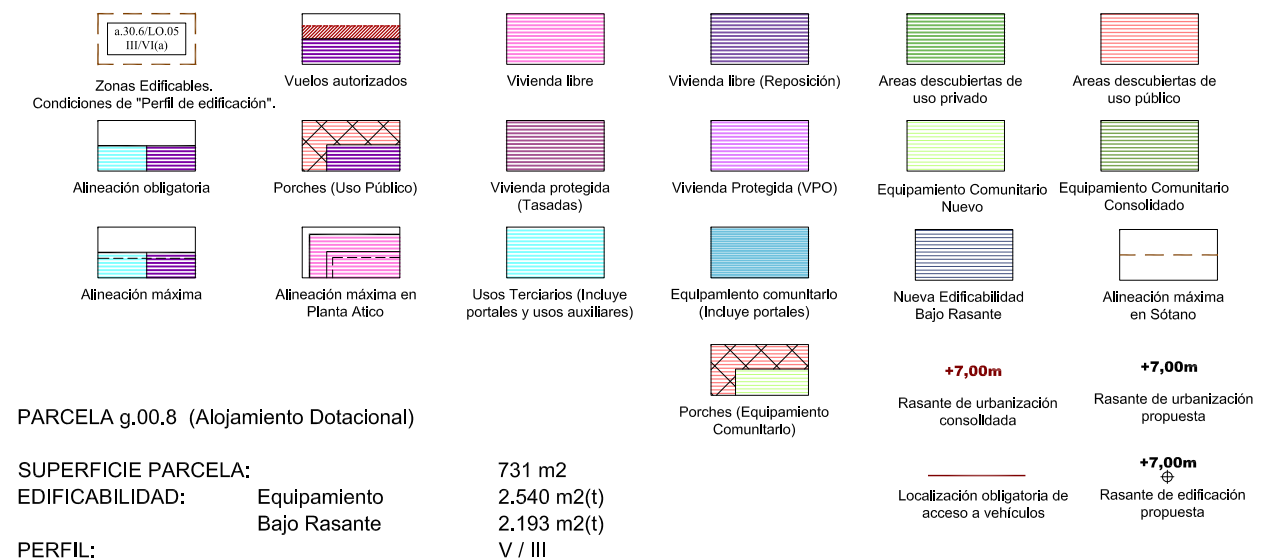
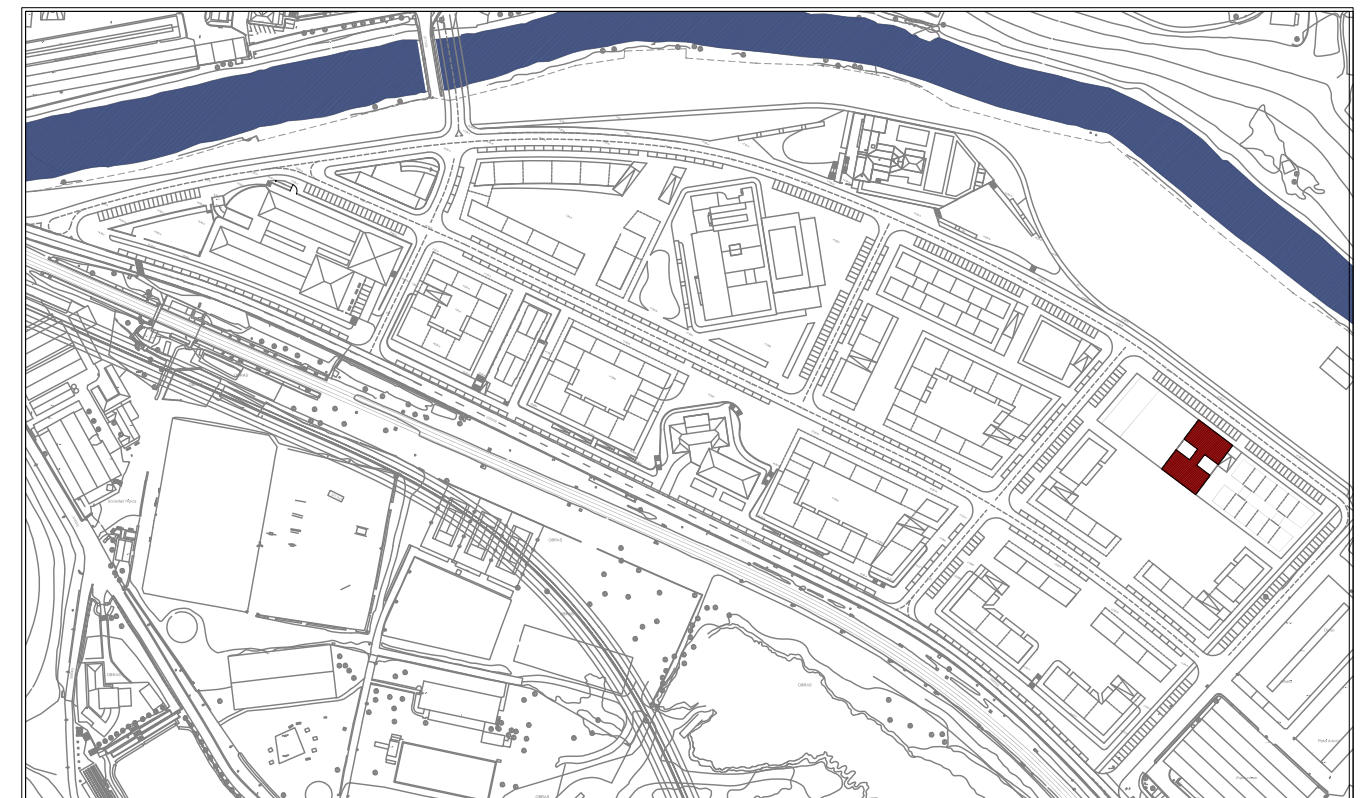
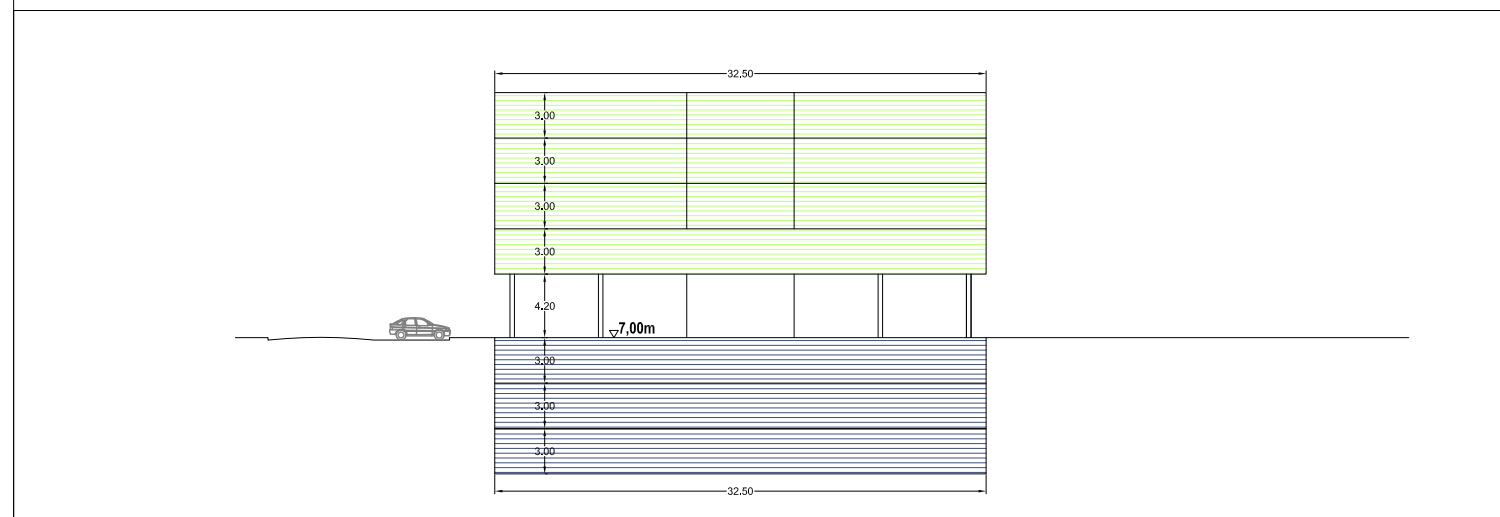
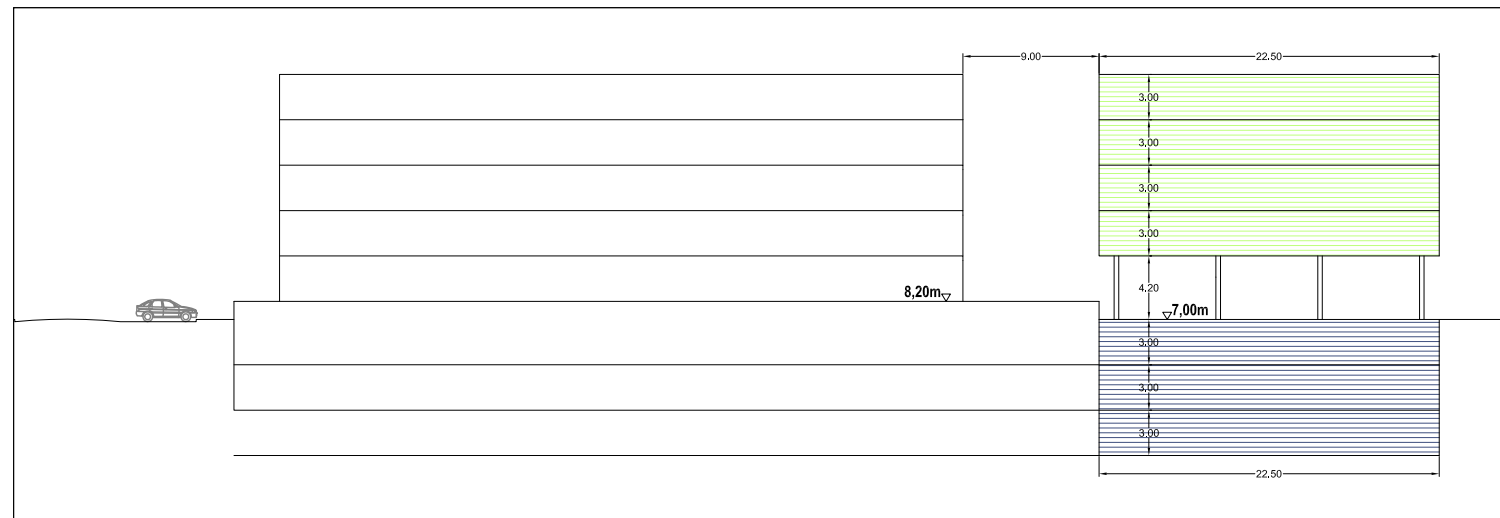
**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.U. "LO.05 - TXOMIN ENEA" REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5**

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
Junio 2.014

*Ordenanzas Particulares*  
**CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN**

**PARCELA g.00.8**  
**1. Plantas**  
**Escala 1/500**

IZASKUN LARZABAL ARZALLUS, Arquitecto.



**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL A.U. "LO.05 - TXOMIN ENEA"  
REFERIDO A LAS PARCELAS a.30.12/g.00.4/g.00.5**

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
Junio 2.014

*Ordenanzas Particulares*  
**CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN**  
*PARCELA g.00.8*  
*2. Secciones*  
*Escala 1/500*

IZASKUN LARZABAL ARZALLUS, Arquitecto.



Donostialako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián