

**SI/LV – 037/2010**

# A N U N C I O

## **APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL AREA DE INTERVENCION URBANISTICA AL.19 LANDARRO.**

---

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 26 de febrero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 5 de junio de 2009, acordó aprobar con carácter inicial, con condiciones, el Plan Parcial del A.I.U. "AL.19 Landarro".

Las características del citado Plan son:

- Ubicar actividades terciarias del tipo Parque Tecnológico o Parque Empresarial, minimizando las afecciones ambientales y procurando la integración de la actuación en su entorno.
- La edificabilidad urbanística, de 90.000 m<sup>2</sup> (t) sobre rasante y 54.000 m<sup>2</sup> (t) bajo rasante, se reparte en ocho parcelas privadas, quedando previsto un aparcamiento bajo rasante de 14.968 m<sup>2</sup> (t).
- La ordenación general de los edificios previstos plantea la ejecución de un espacio central con su eje longitudinal orientado de Suroeste a Noroeste, con una sección de 32 metros libres sobre rasante.
- Respecto a dotaciones, el Plan propone una superficie de espacios libres de 50.319 m<sup>2</sup>, una parcela de equipamiento comunitario de 9.816 m<sup>2</sup> y una previsión de aparcamiento de vehículos de 1.831 plazas.

Publicados los preceptivos anuncios, durante el plazo de información pública se ha formulado un escrito de alegaciones por D. Alvaro Bilbao Mayor en representación de Grupo de Empresas Bruesa S.A.

La citada alegación ha sido detalladamente informada por el redactor del Plan con fecha noviembre de 2009, figurando como Anexo I a la Memoria del Plan Parcial de la misma fecha. El Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos con fecha 4 de febrero de 2010, ha mostrado su conformidad con dicho informe en las materias de su competencia, omitiendo el informe a la alegación referente al deber impuesto a los propietarios de costear la ejecución de los sistemas generales, por considerar que dicha alegación es de carácter jurídico. Con fecha 4 de febrero el Técnico Jurídico Urbanista ha mostrado su conformidad con el informe a las alegaciones contenido en el documento.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial está afectado por la zona de protección de la autopista, se ha solicitado informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, informe que se ha emitido con fecha 7 de setiembre de 2009.

Por otra parte se ha solicitado de la Viceconsejería de Medio Ambiente un pronunciamiento sobre la innecesariedad de someter a evaluación de impacto ambiental el Plan Parcial.

Con fecha 26 de enero de 2010, la Viceconsejera de Medio Ambiente ha informado que de la documentación aportada por el Ayuntamiento se deduce que el Plan no introduce, respecto a la Modificación de Plan General ya evaluada ambientalmente por Resolución fecha 27 de junio de 2008, nuevas determinaciones que supongan afecciones al medio ambiente distintas a las ya evaluadas.

No obstante indica que la citada Resolución resulta de aplicación al Plan Parcial, debiendo el Ayuntamiento integrar en el mismo los criterios ambientales establecidos en la misma.

Por otra parte, al objeto de cumplimentar el condicionado impuesto en el acuerdo de aprobación inicial se ha presentado un nuevo texto del Plan de fecha noviembre de 2009.

El citado Proyecto ha sido informado por el Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos y por el Técnico Jurídico Urbanista con fecha 4 de febrero. Los citados informes, tras analizar el contenido del documento, señalan la necesidad de elaborar un Texto Refundido, con anterioridad a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, en el que se recojan y subsanen las indicaciones, erratas y aspectos contenidos en dichos informes.

Visto cuanto antecede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

## ACUERDA

1.- Informar la alegación formulada, en el sentido señalado en los informes a que se hace referencia en la parte expositiva del presente acuerdo.

2.- Aprobar con carácter definitivo el **Plan Parcial del A.I.U. "AL.19 Landarro"**, de fecha noviembre de 2009, redactado por el arquitecto D. Javier Zubiría, ENDARA ingenieros y D. Gerhard Loch arquitecto en calidad de colaborador.

La aprobación se otorga con la siguiente condición:

Con anterioridad a la publicación del acuerdo y Normas Urbanísticas, deberá elaborarse un Texto Refundido en el que se recojan los aspectos señalados en los informes de los técnicos municipales a que se hace referencia en la parte expositiva del presente acuerdo.

3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, una vez redactado el citado Texto, proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan.

Con fecha mayo 2010 ha sido elaborado un Texto Refundido que cumple, según informe de los Técnicos Municipales, con el condicionado impuesto en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan.

Según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de **dos meses** a partir del día siguiente al de su última publicación.

A continuación se procede a publicar las Normas Urbanísticas del Plan.

## **TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERNTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **Artículo 0.1 Ambito de Aplicación**

1. El presente Plan Parcial será de aplicación al sector de suelo urbanizable AL.19 Landarro, delimitado por la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián en los A.I.U. AL.24 Auditz-Akular, AL.19 Landarro y MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián.

### **Artículo 0.2 Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El presente Plan parcial 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 derogada.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.
3. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelacion o dependencia de aquellas.

### **Artículo 0.3 Marco Normativo del Proyecto**

1. El régimen jurídico –urbanístico general definido en el Plan Genral de Ordenación Urbana y de forma específica en lo que el ámbito de intervención se refiere, en la Norma Urbanística Particular correspondiente a la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los A.I.U. AL.24 Auditz Akular, AL.19 Landarro y MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián- constituye el marco normativo del presente proyecto.
2. Asimismo serán de aplicación las Ordenanzas complementarias de edificación aprobadas definitivamente el 23 de noviembre de 1998 o las que, en su caso, las sustituyan.

## **Artículo 0.4 Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.**

### 1. Documentos constitutivos del Plan Parcial.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento A: MEMORIA
- Documento B: NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
- Documento C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION
- Documento D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA
- Documento E: PLANOS DE INFORMACION Y DE PROYECTO

### 2. Carácter Normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos “B. Normas Urbanísticas”, “C. Directrices de organización y gestión de la ejecución”, y los planos expresamente definidos como tales del apartado “E.II. Planos de Ordenación” del documento “E. Planos” los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

### 3. Discordancias entre documentos

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de la Memoria, se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

## **TITULO RIMERO: REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA**

## CAPITULO 1.1 REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

### Artículo 1.1.1 Formulación del régimen de calificación pormenorizada

1. En el AIU AL.19 Landarro es de aplicación el régimen de calificación pormenorizada establecido gráficamente en el plano II.4 Zonificación pormenorizada del Documento E. Planos de este Plan Parcial, sistematizada en zonas de uso pormenorizado. Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en el Plan General de Ordenación Urbana.
2. En ese contexto, se diferencian las siguientes zonas de uso pormenorizado, caracterizadas cada una de ellas por un régimen específico de uso y edificación:
  - “c” PARCELAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
    - c.100 Parcelas de Usos de Actividades Económicas Diversas
  - “e” SISTEMA DE COMUNICACIONES (SG/SL)
    - e.120 Vías urbanas (SG/SL)
    - e.130 Aceras y carriles bici
  - “f” ESPACIOS LIBRES (SG/SL)
    - f.110 espacios libres urbanos (SG/SL)
  - “g” PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG/SL)
    - g.000 Parcelas de equipamiento comunitario
3. El régimen específico de uso y edificación aplicable a cada una de ellas se establece por la aplicación simultánea de las siguientes determinaciones:
  - Las condiciones de régimen general que establece el Plan General de Ordenación Urbana para dichas zonas, contenidas en los apartados siguientes del Libro primero.
    - Titulo Primero. Calificación del Suelo
      - I Capitulo 1.1 Usos urbanísticos
      - II Capitulo 1.3 Calificación pormenorizada
    - Titulo Tercero. Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificable.

- Las condiciones establecidas en el presente artículo.

### **Artículo 1.1.2 Régimen correspondiente a las Parcelas c.100. “Parcelas de Usos de Actividades Económicas Diversas”**

#### **1. Régimen de edificación:**

Regulado por las Ordenanzas para las parcelas de Parque Empresarial (Título Segundo, Capítulo 2.1 de las Ordenanzas municipales), y en la Ordenanza Particular que el presente Plan Parcial señala para cada una de las parcelas ordenadas.

Cuando las parcelas dispongan de “espacios no edificados sobre rasante” que deban servir de “acceso rodado –habitual o de emergencia- a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

Cuando las características del uso a implantar requieran la modificación de las alineaciones y rasantes establecidas en este plan, la modificación de alineaciones y rasantes y la correspondiente ordenación de volúmenes se podrá llevar a cabo mediante la tramitación de un estudio de detalle. Esta alteración no podrá afectar a la zona f.110/2).

#### **2. Régimen de Dominio**

Privado con las servidumbres de uso público señaladas en el Plano II.2.2 ZONIFICACION PORMENORIZADA. DOMINIO DEL SUELO.

#### **3. Régimen de uso**

- **Uso característico**

- **“Industriales”**

En sus categorías 2ª y 3ª, exclusivamente en aquellas modalidades de alto nivel tecnológico –“informática”, “biotecnología”, “nuevos materiales”, “electrónica”, “tecnologías medioambientales”, “laboratorios”, “centros de investigación científica y tecnológica”, y otras similares- que por sus características de operación –ausencia de emisiones contaminantes de todo tipo y necesidades de movimiento y almacenamiento de mercancías poco relevantes-, permitan un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación y resulten compatibles con los usos terciarios considerados, así mismo como usos propiciados en la zona.

- **“Terciarios”**

En cualquiera de sus modalidades

- **Usos autorizados**

- **“Industriales”**

En las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

En la categoría 4ª, únicamente en los casos en que deben de adscribirse a esta categoría por superar las dimensiones máximas establecidas para la categoría “3ª”. Deberán ser compatibles con los demás usos permitidos en la zona.

- **“Garaje”**

En cualquiera de las categorías establecidas en el Plan General vigente

- **“Equipamiento comunitario”**

En todas sus modalidades, siempre que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las otras actividades permitidas.

- **“Centros de transformación de energía eléctrica”**

- **Usos prohibidos**

- **“Residenciales”**

- **“Industriales”**

En sus “categorías” no autorizadas de forma expresa.

- **“Rurales”**

- **“Equipamientos de servicios públicos”**

En sus modalidades incompatibles con los usos característicos y autorizados

### **Artículo 1.1.3 Régimen correspondiente al Sistema de Comunicaciones: e.120 y e.130.**

#### **1. Régimen de edificación**

Excluida

#### **2. Régimen de Dominio**



Público

### 3. Régimen de uso

- **Usos propiciados**

- Circulación rodada
- Circulación peatonal
- Circulación en bicicleta

- **Usos admisibles**

- Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente para este tipo de vías.
- Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

- **Usos prohibidos**

- Los no incluidos en las modalidades anteriores.

### Artículo 1.1.4 Régimen correspondiente al Sistema de Espacios Libres: f.110

#### 4. Régimen de edificación:

Excluida

#### 5. Régimen de Dominio

Público

#### 6. Régimen de uso

- **Usos propiciados**

- Usos de espacios libres urbanos como parque, jardín, senda o paseo peatonal.

- **Usos admisibles**

- Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

- **Usos prohibidos**

- Los no incluidos en las modalidades anteriores.

### **Artículo 1.1.5 Régimen correspondiente a las parcelas de Equipamiento comunitario: g.000.**

#### **1. Régimen de edificación:**

- Aprovechamiento edificatorio sobre rasante: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento edificatorio “bajo rasante”:

Se aplicarán las condiciones generales establecidas por el Plan General –epígrafe “1” del artículo 3.1.5 del Libro Primero “Normas Generales”- (0.60 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(t) s.r., referido al aprovechamiento edificatorio computable “sobre rasante” asignado).

- Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones generales

I La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en el plano “II.3.1 PLANTA. ALINEACIONES Y RASANTES, del presente Plan Parcial.

II Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente “Ordenanza Particular”.

- Altura de la edificación 12,50 m.
- Nº máximo de plantas III/II
- Alineaciones

Se ajustarán a lo establecido en el plano “II.3.1”.

#### **2. Régimen de dominio**

Titularidad pública.

#### **3. Régimen de uso**

- **Usos propiciados y admisibles**
  - Usos de equipamiento comunitario, de interés público y social
- **Usos prohibidos**

Los no incluidos en las modalidades anteriores

- **Dotación mínima obligatoria de garaje o aparcamiento:**

El proyecto contemplará una dotación mínima obligatoria de 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup>(t).

## **CAPITULO 1.2 REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.**

### **Artículo 1.2.1 Régimen general de desarrollo y ejecución**

El desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se ajustará a lo establecido en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, en el Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, en el Plan General de Ordenación Urbana y en este documento.

### **Artículo 1.2.2 Determinación del régimen de edificación. Programa de Actuación Urbanizadora.**

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución será necesaria la redacción de un programa de Actuación Urbanizadora con el contenido y determinaciones establecido en los artículos 153 y 154 de la ley 2/2006 del suelo y urbanismo.
2. El programa de actuación urbanizadora establecerá la delimitación de unidades de ejecución y el sistema de actuación.

### **Artículo 1.2.3 Régimen para la formulación de los proyectos necesario para la ejecución de la urbanización.**

1. Las obras de urbanización previstas para la ejecución del sistema local viario serán objeto de un proyecto de urbanización, cuyas fases de ejecución se detallarán en el Programa de Actuación Urbanizadora.

No obstante lo citado, el citado Proyecto de Urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la Zonificación Pormenorizada del presente Plan Parcial, pudiendo ser objeto de Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización el conjunto de la urbanización dispuesta sobre espacios privados con servidumbre de uso público en las Parcelas Privadas Industriales.

2. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos destinados

a espacios libres, comunicaciones e infraestructuras de servicios, y a los espacios libres no sometidos al régimen del Artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio del presente proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización correspondiente.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del citado Artículo 162 del R.P.U. citado, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos en el presente Plan Parcial, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

3. El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.
4. El Proyecto de Urbanización recogerá la ordenación de un total de 900 unidades de arbolado, entendida la citada cifra como total entre la correspondiente al arbolado conservado y al de nueva plantación.

#### **Artículo 1.2.4 Estudios de Detalle**

1. La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.
2. Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.
3. No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango. Los Estudios de Detalle en ningún

caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución de planeamiento.

4. Si en las bases de las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las “Ordenanzas Particulares” de las diferentes Parcelas Edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan Parcial, dichas modificaciones se efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del Plan Parcial.
5. Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente al menos la totalidad del ámbito completo de cada una de las Parcelas Edificables y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en el presente Plan Parcial, pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, o incluso al conjunto de la Parcela Industrial Privada que engloba la totalidad de las parcelas edificables industriales ordenadas, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la zonificación pormenorizada establecida en el plano II.4; podrá asimismo el Estudio de Detalle, en este supuesto de reordenación integral de la Parcela Industrial Privada, establecer y precisar el aprovechamiento urbanístico asignado a las nuevas parcelas edificables resultantes, justificando el mantenimiento de la ocupación máxima autorizada y del aprovechamiento edificatorio de techo establecido en el presente Plan Parcial.

#### **Artículo 1.2.5 Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.**

##### **1. Edificabilidad urbanística**

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de los AIU de Auditz Akular, Landarro e Ilumbe, establece las siguientes condiciones de asignación de edificabilidad urbanística:

- Uso característico: Actividad económica en las modalidades industriales, terciarias..., establecidas para estas zonas en las Normas Urbanísticas Generales. El Plan Parcial podrá incluir entre los usos autorizados los usos industriales de categoría 4ª en otras modalidades diferentes señaladas como características, que cumplimenten los estándares de operación exigidos y cuya implantación resulte plenamente compatible con la de los usos característicos,
- Edificabilidad urbanística máxima: 90.000 m2(t)
- Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante: 54.000 m2(t)

#### **Artículo 1.2.6 Condiciones de financiación de las cargas de urbanización**

Corresponde al sector la financiación de todas las actuaciones incluidas en el Documento D. Estudio de Viabilidad Económico Financiera de este Plan Parcial.

### **Artículo 1.2.7 Edificios, instalaciones y usos disconformes con la ordenación urbanística**

Dadas las características del desmonte requerido para conseguir la rasante básica establecida y teniendo en cuenta la posición del conjunto de edificaciones existentes en el Sector, se considera como fuera de ordenación la totalidad de los edificios, construcciones e instalaciones existentes.

### **Artículo 1.2.8 Condiciones de parcelación**

Podrán establecerse parcelaciones de las zonas de uso pormenorizado "c.100", siempre que las parcelas resultantes resulten ser superiores a 1000 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 1.2.9 Condiciones de los porches y áreas no edificables sobre rasante en parcelas de titularidad privada sometidas a servidumbre de uso público**

En los porches y zonas de parcelas edificables de titularidad privada sometidas a servidumbre de uso público se aplicarán las condiciones establecidas en el apartado 2 del artículo 3.2.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación urbana y en el artículo 25 de las Ordenanzas Complementarias de Edificación vigentes.

### **Artículo 1.2.10 Condiciones para los proyectos que desarrollen las zonas de espacios libres**

Los proyectos que desarrollen las zonas calificadas como f.110 espacios libres (SG), no podrán ocasionar afecciones al cauce de la regata de Molinao y de las regatas tributarias y habrán de respetar su cauce actual y la vegetación de ribera existente. La franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de paso no podrá ser ocupada por rellenos, debiendo quedar libre el paso, exenta de obstáculos y destinada a usos relacionados con la conservación del medio natural.

### **Artículo 1.2.11 Ejercicio de la facultad de edificar**

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el ámbito de la unidad de actuación estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística como en las Ordenanzas Complementarias de la Edificación aprobadas con fecha de 23 de Noviembre de 1998 o las que, en su caso, las sustituyan.

La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

- Cada uno de los proyectos básicos justificará el cumplimiento de la reserva mínima establecida para el uso de garaje en el interior de las parcelas.
- Asimismo, el proyecto básico contemplará, en su caso, la definición correspondiente a la urbanización complementaria contemplada para los espacios de servidumbre de uso público establecidos en el interior de las parcelas, garantizando la integración en el diseño del Proyecto de Urbanización preceptivo para el conjunto del Sector.

## TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO PORMENORIZADO EDIFICABLES

### PARCELAS “c.000” (c.000/A hasta c.000/H)

#### 1. SUPERFICIE

Parcelas P.E.	Sup. Parc. (m2)
A	5.178
B	10.437
C	2.048
D	2.048
E	2.706
F	2.706
G	11.552
H	8.331

#### 2. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Actividades económicas Diversas.

#### 3. CONDICIONES DE EDIFICACION

- Aprovechamiento edificatorio (1): “sobre rasante” y (2): “bajo rasante”.

Parcelas P.E.	(1) Edif. S. Ras. (m2/t)	(2) Edif. B. Ras. (m2/t)
A	9.250	5.550
B	16.000	9.600
C	5.600	3.360
D	5.600	3.360
E	8.400	5.040
F	8.400	5.040
G	20.750	12.450

<b>H</b>	<b>16.000</b>	<b>9.600</b>
----------	---------------	--------------

- **Regulación de la forma de las construcciones**

- **Condiciones generales:**

- Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular que reproduce las condiciones señaladas en los planos que recogen la definición geométrica del conjunto de la ordenación: Plano II:2.1. Planta. Alineaciones y Rasantes y Plano II.2.2 Perfiles.
- Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto “sobre rasante” como “bajo rasante”-, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución adoptada de alineaciones y vuelos en plantas altas y de alineaciones y porches en las plantas bajas.

- **Altura de las edificaciones:**

- La altura de las edificaciones queda recogida en las determinaciones gráficas establecidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular.
- La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior la rasante que a tal efecto se señala en las citadas determinaciones gráficas.

- **Perfil de la edificación:**

- El perfil de las edificaciones queda recogido en las determinaciones gráficas establecidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular que detallan lo señalado en el plano II.2.2. Perfiles. Los perfiles “sobre rasante” señalados para el conjunto de las parcelas oscilan entre un perfil mínimo de tres plantas y un máximo de ocho plantas. El perfil “bajo rasante” queda establecido en un máximo de dos plantas.
- En las plantas bajas de la edificación, donde la altura autorizada permite superponer dos niveles de utilización, se podrá disponer un altillo con arreglo a las condiciones establecidas en las Ordenanzas Complementarias de la edificación.

- **Cubierta de la edificación:**

- La totalidad de las edificaciones correspondientes a las parcelas del parque empresarial presentarán un diseño de cubiertas planas.



- Sobre las cubiertas planas de las edificaciones podrán disponerse los elementos propios de las instalaciones correspondientes a la edificación con una altura máxima de 2,50 metros sobre el plano de cubierta.
  - El diseño de las instalaciones a disponer sobre la cubierta responderá a una concepción integral de las mismas en relación a los requerimientos funcionales del conjunto de la parcela y, atendiendo asimismo a los requerimientos compositivos, el citado diseño de las instalaciones estará contemplado en la formulación que se realice del proyecto básico señalado para cada parcela previo a la solicitud de las licencias de edificación.
  - En cualquier caso, la disposición en la cubierta de los citados elementos se realizará con un retranqueo mínimo de 6 metros de lo señalado como envolvente máxima para cada parcela.
- Alineaciones:
- Se ajustarán a lo recogido en las determinaciones gráficas establecidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular y que detallan lo señalado en el plano II.3.1. Planta Alineaciones.
  - En los tramos de fachada a los que se asigna la condición de “alineación máxima”, la superficie de fachada no podrá sobresalir de la citada “alineación”, pudiendo retranquearse libremente de la misma.
  - Las plantas “bajo rasante” podrán disponerse libremente sobre la totalidad del ámbito de la parcela, si bien deberán tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:
    - I La superficie construida bajo rasante no superará el límite establecido en la presente Ordenanza Particular fijado en el 60% de la edificabilidad atribuida sobre rasante.
    - II De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.2 de las Normas del Plan General, si las citadas plantas llegan hasta el perímetro de la parcela dejando vista una altura mayor de 1,20 metros, la parte correspondiente de su superficie construida se considerará como aprovechamiento computable, y se deberá detraer del aprovechamiento a desarrollar en las plantas sobre rasante.
- Porches:
- Disposición: Se ajustarán a lo recogido en las determinaciones gráficas establecidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular.

- Características de la estructura de soporte en los porches y otros espacios edificados en subsuelo que se someten a servidumbre de uso público en superficie:
  - I Los forjados se construirán con losa de hormigón maciza e hidrofugada, con juntas estancas.
  - II Su capacidad portante será de 2.000 Kp/m<sup>2</sup> en los espacios descubiertos, se considerará, además, su resistencia al punzonamiento, que se calculará para una carga puntual de 20 Tm sobre una superficie de Ø 20 cm.
- Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico:
  - El tratamiento compositivo de materiales de fachadas y cubiertas del edificio o conjunto de edificios industriales implantados en la misma parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación.

#### 4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- **Dotación mínima obligatorio de garaje:**

En las plantas “bajo rasante” de la edificación, las parcelas contarán con la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento:

- Parcela A.....	160
- Parcela B.....	277
- Parcela C.....	97
- Parcela D.....	97
- Parcela E.....	145
- Parcela F.....	145
- Parcela G.....	359
- Parcela E.....	277

- **Servidumbres**

Las parcelas quedan sometidas a las servidumbres de uso público –acceso peatonal y de vehículos de emergencia en áreas no edificadas sobre rasante y acceso peatonal en porches- según queda recogido en las determinaciones gráficas establecidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular.

Donostia-San Sebastián, 20 de julio de 2010.

EL SUBDIRECTOR DE URBANISMO

Fdo. Juan Mari Etxeberria Urreta