



INDICE:

TÍTULO PRELIMINAR- Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

ARTÍCULO 0.1.1.- Ámbito de intervención.

ARTÍCULO 0.1.2.- Marco normativo del proyecto.

ARTÍCULO 0.1.3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

ARTÍCULO 0.1.4.- Documentos constitutivos del Plan Especial de Ordenación Urbana.

TÍTULO 1.- Régimen urbanístico general.

CAPÍTULO 1.1.- Régimen de categorización de suelo urbano.

ARTÍCULO 1.1.1.- Formulación del régimen de categorización de suelo urbano.

CAPÍTULO 1.2.- Régimen de calificación pormenorizada.

ARTÍCULO 1.2.1.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

CAPÍTULO 1.3.- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento.

ARTÍCULO 1.3.1.- Determinación del régimen de ejecución

ARTÍCULO 1.3.2.- Condiciones de parcelación. Parcela mínima

ARTÍCULO 1.3.3.- Criterios para la formulación de Estudios de Detalle

ARTÍCULO 1.3.4.- Obras de urbanización

ARTÍCULO 1.3.5.- Mantenimiento de la urbanización

ARTÍCULO 1.3.6.- Cargas de urbanización

ARTÍCULO 1.3.7.- Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos públicos, objeto de cesión

ARTÍCULO 1.3.8.- Cumplimiento de la dotación de plantación de arbolado exigida legalmente

ARTÍCULO 1.3.9.- Edificios y elementos "fuera de ordenación"

ARTÍCULO 1.3.10.- Servidumbres

ARTÍCULO 1.3.11.- Vivienda de protección pública

ARTÍCULO 1.3.12.- Coeficientes de ponderación

TÍTULO 2.- Ordenanzas particulares aplicables a las parcelas edificables.

ARTÍCULO 2.1.1.- Parcelas residenciales de edificación abierta "a.30".

## **TÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

### **ARTÍCULO 0.1.1.- ÁMBITO DE INTERVENCIÓN**

El ámbito de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el subámbito "AU.01.2 RODIL" (Ámbito Urbanístico "AU.01 Manteo"), definido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián (Aprobación definitiva 25/06/2010).

### **ARTÍCULO 0.1.2.- MARCO NORMATIVO DEL PROYECTO**

1. El Plan General, como desarrollo y materialización para el Término Municipal de Donostia / San Sebastián de la vigente legislación urbanística, y, entre su documentación, específicamente la "Norma Particular" del Ámbito Urbanístico "AU.01 Manteo" (Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares. "Libro V. Ategorrieta-Ulía") definen el marco normativo al que se remite el presente proyecto.
2. El Plan Especial cumplimenta la exigencia de formulación de "planeamiento de desarrollo" para la definición de la "ordenación pormenorizada" del subámbito "AU.01.2 Rodil", que establece la "Norma Particular" anteriormente citada, como requisito previo para la ejecución en ese ámbito de las determinaciones urbanísticas de nuevo desarrollo establecidas por el Plan General.

### **ARTÍCULO 0.1.3.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA**

1. El "Plan Especial" entrará en vigor una vez "aprobado definitivamente" y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del "Plan Especial" no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

### **ARTÍCULO 0.1.4.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

1. El presente Plan Especial está configurado por los siguientes documentos:

Documento "A. MEMORIA"

- Anexo I. Cuadros de Características de la Ordenación
- Anexo II. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad
- Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI, "Seguridad en caso de incendio"
- Anexo IV. Estudio de impacto acústico
- Anexo V. Justificación de edificabilidad materializada en parcelas privadas
- Anexo VI. Justificación y presupuesto de obras complementarias de urbanización
- Anexo VII. Estudio geotécnico

Documento "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

Documento "C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"

Documento "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA"

Documento "E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"

Documento "F. RESUMEN EJECUTIVO"

Documento "G. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA"

Documento "H. PLANOS"

Documento "I. EVALUACIÓN DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO"

## 2. Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido propositivo del Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos señalados anteriormente, es el documento "B. Normas Urbanísticas" el que posee un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística.

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, será aquel el que prevalezca.

## **TÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

### **CAPÍTULO I.1.- RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

#### **ARTÍCULO I.1.1.- FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

1. Se categoriza la totalidad del subámbito como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

### **CAPÍTULO I.2.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

#### **ARTÍCULO I.2.1.- FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

##### 1. Definición general:

El subámbito "AU.01.2 Rodil" queda sometido al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de aplicación conjunta y superpuesta de las determinaciones correspondientes, de carácter genérico, establecidas por el Plan General de Donostia / San Sebastián, y, de las que define a ese respecto, con carácter específico para el citado ámbito, el presente Proyecto.

Las determinaciones citadas se aplicarán sobre la base de la "zonificación pormenorizada" establecida para el subámbito "AU.01.2 Rodil" en el plano "13. Zonificación pormenorizada" del Documento "H. Planos" del presente Proyecto.

El PGOU viene a señalar que "El Plan Especial referido al Subámbito "AU.01.2 Rodil" adscribirá las parcelas residenciales resultantes a las tipologías "a.30" (en el entorno del emplazamiento actual de la edificación Rodil) y "a.40 Residencial de bajo desarrollo" (en el entorno de la parcela Acazulco del Plan General de 1995)". Al respecto hay que señalar que la parcela de la edificación Rodil es la parcela que presenta la superficie mayoritaria del subámbito. Las parcelas resultantes del presente Plan Especial son únicamente dos: una parcela donde se desarrollan las viviendas de protección pública, y una segunda parcela donde se desarrollan las viviendas de promoción libre, ambas desarrolladas en los terrenos de la actual parcela de la edificación Rodil. Se ha de tener en consideración que el subámbito se ubica en una zona global de tipología "A.30", tal y como refleja en PGOU. Con el objetivo de lograr una coherencia urbanística, tanto de usos como de espacios, y bajo criterios de redensificación de la trama urbana, así como de diseño unificado, el presente Plan Especial delimita las parcelas resultantes como tipologías "a.30". En el transcurso de la elaboración del presente Plan Especial, se han venido a consensuar los criterios y pormenores del Plan Especial con el Ayuntamiento, siendo este punto uno de ellos.

##### 2. Tipificación de las "zonas de uso pormenorizado":

En desarrollo de las previsiones del Plan General –artículos "32" a "47" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"- la "zonificación pormenorizada" del subámbito "AU.01.2 Rodil" se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de "zonas":

##### a.- PARCELAS RESIDENCIALES

##### **"a.30 - Edificación abierta"**

##### e.- RED DE COMUNICACIONES

##### **"e.10 - Red de comunicación viaria"**

##### 3. "Zonificación Pormenorizada" del ámbito ordenado:

En el plano "13. Zonificación pormenorizada" del Documento "H. Planos", se delimitan de forma expresa las "zonas pormenorizadas" siguientes:

##### **"a.30 - Residenciales de edificación abierta"**

### **"e.10 - Red de comunicación viaria".**

#### **4. Régimen de uso y edificación aplicable a las "zonas de uso pormenorizado" delimitadas:**

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

- Las condiciones de "calificación pormenorizada", de aplicación genérica, establecidas en los Títulos "Segundo. Régimen de Calificación Urbanística Estructural del Suelo" y "Tercero. Calificación Pormenorizada" del "Documento B. Normas Urbanísticas" del Plan General.
- Las "Ordenanzas", de aplicación general, que se establecen en el presente "Título Primero. Régimen urbanístico general" del Documento "B. Normas urbanísticas" del Plan Especial.
- Las "Ordenanzas particulares", de aplicación específica a cada una de las "zonas" calificadas como "parcelas edificables", que se definen en el "Título Segundo. Ordenanzas particulares aplicables a las parcelas edificables" del presente Documento.

## **CAPÍTULO I.3.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **ARTÍCULO I.3.1.- DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN DE EJECUCIÓN**

1. Tipo de actuación: Actuación de dotación.

2. Esfera de actuación: Actuación privada.

3. Presupuestos de la ejecución: En base al artículo 44.6 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, "*cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero*". En ese caso, se consideraría necesaria y suficiente la presentación de Proyecto de Reparcelación para llevar a cabo la distribución de beneficios y cargas de la actuación urbanística, y definir la nueva división de fincas ajustada al planeamiento pormenorizado.

El proyecto de reparcelación deberá o bien integrar a todos los propietarios en la parcela de resultado o bien excluirlos en el caso de que la cuantía de sus derechos no alcance la necesaria para la adjudicación de por lo menos un solar, compensándoles con una indemnización monetaria por el defecto de aprovechamiento.

Así mismo y teniendo en cuenta que la memoria recoge la residencia habitual del titular de una vivienda calificada fuera de ordenación, el promotor de la actuación deberá presentar junto al Proyecto de Reparcelación propuesta de convenio de realojo según está establecido en la disposición adicional segunda de la ley 2/2006 y art. 23 del Decreto Foral 105/2008 de 30 de junio de medidas urgentes para su desarrollo, todo ello sin perjuicio de un hipotético acuerdo distinto que puedan alcanzar los afectados.

Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y garantizadas en su caso las obligaciones contenidas en el convenio de realojo, la actuación podrá desarrollarse directamente mediante presentación de proyecto de edificación para obtención de licencia de obras.

Teniendo en cuenta que las obras de urbanización exterior no alcanzan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación amparada por el plan especial, los trabajos técnicos de ejecución de podrán materializarse en forma de "proyecto de obras complementarias" a modo de anexo del proyecto de edificación.

### **ARTÍCULO I.3.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN. PARCELA MÍNIMA**



1. Las "zonas de uso pormenorizado" edificables delimitadas en el presente Proyecto tendrán la consideración de "parcelas edificables" independientes.

2. "Parcela mínima":

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

#### ARTÍCULO 1.3.3.- CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

1. Podrán formularse "estudios de detalle" para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones contenidas en el "Título 2. Ordenanzas Particulares aplicables a las parcelas edificables"–Documento "B. Normas Urbanísticas"- sin otros límites que los establecidos por la normativa general aplicable.

#### ARTÍCULO 1.3.4.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se desarrollarán y definirán a través de las Obras Complementarias de Urbanización integradas en las Obras de Edificación. No será necesaria la elaboración de Proyecto de Urbanización.

#### ARTÍCULO 1.3.5.- MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

1. El mantenimiento de la urbanización en las áreas de dominio y uso público corresponderá al Ayuntamiento a partir de su recepción definitiva.
2. En tanto la misma no se produzca en las condiciones establecidas por la vigente legislación, dicho mantenimiento será responsabilidad del titular de la ejecución de las obras.

#### ARTÍCULO 1.3.6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN

1. Las cargas de urbanización se ejecutarán y abonarán por los titulares de las fincas lucrativas establecidas en el subámbito "AU.01.2 Rodil", en correspondencia con los porcentajes que en su caso establezca el Proyecto de Reparcelación.
2. La parcela "a.30.2", destinada a albergar viviendas VPO y usos dotacionales, se entregará a modo de cesión libre de cargas de urbanización, salvo las que estén legalmente prescritas.

Todo ello sin perjuicio de que en cumplimiento del artículos 27 y 42 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y 12 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en Desarrollo de la citada Ley, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se concretará definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### ARTÍCULO 1.3.7.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, OBJETO DE CESIÓN

1. Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente proyecto destina a dotaciones y equipamientos públicos.
2. El régimen y naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes será, en cada caso, el que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulte del destino al que se adscriben, bien en este documento, bien en el futuro.

#### ARTÍCULO 1.3.8.- CUMPLIMIENTO DE LA DOTACIÓN DE PLANTACIÓN DE ARBOLADO EXIGIDA LEGALMENTE

1. En el "proyecto de obras complementarias de urbanización" del subámbito "AU.01.2 Rodil" y el "certificado de fin de obra" correspondiente justificarán el cumplimiento de la dotación de arbolado exigida legalmente – Decreto 123/2012 - que corresponde a las nuevas viviendas construidas, la cual se dispondrá en el espacio libre de "e.10.1", y/o en el espacio libre privado de las parcelas "a.30.1" o "a.30.2".
2. La dotación correspondiente a las parcelas residenciales "a.30.1", y "a.30.2", que se disponga en el interior de las mismas, se cumplimentará en los proyectos de edificación, y, se justificará su plantación efectiva, en los "certificados de fin de obra" correspondientes.

#### ARTÍCULO 1.3.9.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

1. "Villa Henriët" es la única edificación existente, la cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo queda calificada "fuera de ordenación", ya que resulta incompatible con la ordenación definida en el presente Plan Especial.
2. El plano "06. Edificios y elementos fuera de ordenación" del Documento "H. Planos" del presente Plan Especial define las construcciones fuera de ordenación.

#### ARTÍCULO 1.3.10.- SERVIDUMBRES

1. En las parcelas resultantes se desarrollarán servidumbres de paso a favor de Travesía Rodil nº 37-39, de Travesía Rodil nº 55, y de Travesía Rodil nº 57,
2. La servidumbre de paso a favor de Travesía Rodil nº 37-39 será peatonal y rodado.
3. La servidumbre de paso a favor de Travesía Rodil nº 55 y nº 57 será peatonal.

#### ARTÍCULO 1.3.11.- VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Las viviendas de protección pública serán Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

#### ARTÍCULO 1.3.12.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

De conformidad con los análisis desarrollados en los diversos documentos del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, los coeficientes de homogeneización establecidos para el ámbito son los siguientes:

• Uso vivienda de promoción libre (a.30):	1,000
• Uso vivienda de protección oficial de régimen general (a.30):	0,159
• Uso auxiliar de residencial libre (a.30):	0,099
• Uso auxiliar de residencial protegido (a.30):	0,073



## **TÍTULO 2.- ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

### ARTÍCULO 2.1.1.- PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN ABIERTA "a.30" ("a.30.1" / "a.30.2")

#### 1. Superficie<sup>(1)</sup>:

- "a.30.1": 4.203,41 m<sup>2</sup>
- "a.30.2": 736,98m<sup>2</sup>
- Total: 4.940,39 m<sup>2</sup>

1. Clasificación y categorización pormenorizada: la establecida en la normativa general del presente Plan Especial de Ordenación Urbana para todo el ámbito.

#### 2. Calificación pormenorizada:

- "Uso principal residencial vivienda" ("*Sobre y bajo rasante*"):
  - "a.30.1": Residencial edificación abierta: a.30. vivienda libre
  - "a.30.2": Residencial edificación abierta: a.30. vivienda de protección oficial régimen general
- "Usos auxiliares residencial vivienda" ("*Bajo rasante*"):
  - "a.30.1: Usos auxiliares establecidos en parcela a.30. residencial edificación abierta en el PGOU.
  - "a.30.2: Usos auxiliares establecidos en parcela a.30. residencial edificación abierta en el PGOU.
- "Usos dotacionales" ("*Bajo rasante*"):
  - "a.30.2: Usos dotacionales locales.

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

- Condiciones generales:
- Las condiciones particulares de uso y dominio establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas "a.30 Residenciales de edificación abierta", en el artículo 35 de las Normas Generales del Plan General.
- Sin perjuicio de la consideración genérica como "usos compatibles" y "auxiliares" de todos los usos así calificados por el Plan General para las parcelas "a.30", se considerarán como "usos compatibles" autorizados de la parcela en los espacios así definidos en la documentación gráfica adjunta, los siguientes:
  - Zona deportiva y/o de ocio, merendero, piscina y vestuarios adjuntos, o similares en parcela "a.30.1": Se considerarán como tales las instalaciones de piscina –y sus vestuarios y baños anejos– exigidas por la normativa de piscinas comunitarias vigente.
  - Uso dotacional en la parcela "a.30.2" destinada a albergar las dotaciones públicas resultantes de las cesiones urbanísticas. Dichos usos se dispondrán, preferiblemente, bajo rasante.

Al disponerse preferiblemente en bajo rasante, se definen los usos dotacionales permitidos:

1. Se destinará principalmente a usos auxiliares de cualquiera de las modalidades de equipamiento dotacional (almacén, archivo, aparcamiento de vehículos municipales, etc.), tanto estén localizados en la propia parcela afectada, como en otra diversa, tal y como expone el PGOU.

<sup>1</sup> (1) Datos de carácter informativo.

2 Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán autorizarse e implantarse usos principales dotacionales en las condiciones expuestas en el apartado I del artículo 60 *Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales* (Parcelas "a") de las NNUU Generales.

- La implantación general de usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas "a.30" se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física establecidas para cada una de ellas en la documentación gráfica contenida en el apartado "I2" de la presente Ordenanza.
- Sin embargo, la disposición detallada de los diferentes usos, así como la configuración de los módulos de edificación –*distribución de medianeras, núcleos de escaleras, y portales, distribución de plantas de sótano y otros elementos similares*- reflejada en dicha "documentación gráfica", posee, exclusivamente, un carácter ilustrativo e indicativo, y, podrá reajustarse por los "proyectos de edificación" correspondientes.

#### 5. Edificabilidad física:

- "Sobre rasante":
  - "a.30.1": 3.220 m<sup>2</sup>(t)
  - "a.30.2": 740 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: 3.960m<sup>2</sup>(t)
- "Bajo rasante":

Edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular y con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San sebastian.

En la parcela a.30.2 se destinarán 460,15 m<sup>2</sup>(t) a dotaciones públicas locales bajo rasante, situado en planta sótano y semisótano.

#### 6. Edificabilidad urbanística:

- "Sobre rasante":
  - "a.30.1": 3.220 m<sup>2</sup>(t) Residencial de edificación abierta: a.30.Vivienda Libre
  - "a.30.2": 740 m<sup>2</sup>(t) Residencial de edificación abierta: a.30.Vivienda colectiva de Protección Oficial de Régimen General.
  - Total: 3.960m<sup>2</sup>(t)
- "Bajo rasante":

Edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular y con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San sebastian.

#### 7. Edificabilidad ponderada:

- "Sobre rasante":
  - "a.30.1": 3.220 m<sup>2</sup>(t)uc Residencial de edificación abierta: a.30.Vivienda Libre

- "a.30.2": 117,66 m<sup>2</sup>(t)uc Residencial de edificación abierta: a.30. Vivienda colectiva de Protección Oficial de Régimen General.
- Total: 3.337,66 m<sup>2</sup>(t)uc

- "Bajo rasante":

Edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular y con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastian.

#### 8. Número de viviendas máximo:

- "a.30.1": 38 viv.
- "a.30.2": 9 viv.
- Total: 47 viv.

#### 9. Cumplimiento particular de estándares urbanísticos (Dotación mínima):

- Aparcamiento:
  - Coches (Decreto 123/2012: 0,35 plz./ 25 m<sup>2</sup>(t) sobre el incremento de edificabilidad):
    - "a.30.1": 19 plz.
    - "a.30.2": 9 plz.
    - Total: 28 plz.
  - Bicicletas (Estándar Plan General: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t)):
    - "a.30.1": 31 plz.
    - "a.30.2": 9 plz.
    - Total: 40plz.
  - Plantación obligatoria de arbolado:
    - "a.30.1": 38 ud.
    - "a.30.2": 9 ud.
    - Total: 47 ud.

En cualquier caso el número de plazas, tanto de coches como de bicicletas, está considerado como un estándar mínimo a cumplir en el proyecto de edificación. El citado documento técnico podrá ampliar el número de plazas de aparcamientos, así como de arboles de conformidad con lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

#### 10. Condiciones de edificación:

- Condiciones generales:
  - Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para las parcelas "a.30 Residenciales de edificación abierta", en el artículo 35 de las Normas Generales del Plan General.
  - Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por la ocupación en planta establecida en los planos del presente Documento "B. Normas Urbanísticas".
  - Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la "edificabilidad urbanística" establecida para cada parcela. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la disposición de "alineaciones", y "vuelos" adoptada.

La zona identificada como *zona deportiva y/o de ocio, merendero, piscina y vestuarios adjuntos, o similares*, se desarrollará en el proyecto de edificación correspondiente. Los espacios cerrados que se edifiquen irán bajo rasante (preferentemente en planta semisótano) y será computable como superficie edificada bajo rasante.

En el documento "H. PLANOS" se define una volumetría aproximada y orientativa (de carácter meramente ilustrativo) para las superficies de vestuarios y baños que sean exigibles por normativa para la piscina comunitaria.

- **"Alineaciones":**

- Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el apartado "12" de la presente Ordenanza.
- Las "alineaciones" establecidas tendrán el carácter de envolvente máxima de la edificación, que sólo podrá sobrepasarse por los "vuelos". No obstante, se marca también una "alineación máxima de vuelos".
- Las "alineaciones" se plantean con margen y equidistancia suficiente, con el objetivo de propiciar libertad en el diseño de la fachada, permitiendo romper el volumen.
- **"Alineaciones máximas":**
- En las plantas "sobre rasante", en los tramos de fachada a los que se asigna esa condición, la fachada podrá situarse sobre esa "alineación", o, retranquearse de forma discrecional en todo su desarrollo.
- En las plantas "bajo rasante" la edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie comprendida dentro de las "alineaciones" definidas en los correspondientes gráficos, o retranquearse de forma discrecional en todo su desarrollo.

- **Altura y número de plantas de edificación:**

- Perfil máximo de edificación (computado a partir de la planta baja sobre rasante de cada edificación, bloque o portal): III + ático.
- Altura de edificación máxima (computado a partir de la cota de planta baja sobre rasante de cada edificación bloque o portal, hasta suelo de planta ático –en caso de existir-, y hasta cubierta –en caso de no existir ático-): 11,00 m.
- Planta semisótano: El perfil de edificación preferentemente contará con una planta semisótano para adaptar la implantación de las edificaciones a las pendientes existentes.
- Bajo rasante: Se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

Se definen detalladamente en la documentación gráfica las cotas de referencia de cada edificación, bloque o portal, y las referencias para el cómputo de la altura y el perfil de edificación.

- **Cubiertas:**

- La envolvente de la planta situada en bajocubierta está retranqueada y podrá albergar usos principales de vivienda sin que estén obligatoriamente vinculados a la vivienda en planta inferior, por lo que se denominará planta ático.

- Por encima de la envolvente sólo podrán sobresalir los elementos de instalaciones y núcleos verticales de comunicación, así como elementos de seguridad (antepechos y/o barandillas).
- El volumen máximo de los espacios residenciales en la planta ático será el comprendido dentro de la envolvente máxima definida en el "Documento B":

El volumen comprendido dentro de la envolvente en planta ático es el resultado de desplazar hacia la fachada Norte el volumen correspondiente a un ático retranqueado 1,5 m respecto a todas las fachadas. Excepcionalmente, el volumen comprendido dentro de la envolvente en planta ático podrá ser desplazado hacia la fachada Norte, pudiendo llegar incluso hasta alinearla con la fachada.

Se ha considerado más adecuado desde un punto de vista paisajístico, realizando dicho desplazamiento con el objetivo de minimizar el impacto visual, reforzando la idea de escalonamiento de los volúmenes.

Se autoriza la ocupación como terrazas privativas de la superficie de cubierta.

No se considerará modificada la "altura del edificio", que se medirá desde cota de suelo de planta baja hasta la cota de suelo de dicho ático. Dicho volumen edificable en ático queda especificado en la documentación gráfica contenida en el apartado "12" de la presente Ordenanza.

- Vuelos:
- Disposición general: Según apartado "12. Gráficos" de la presente Ordenanza.
- Fondo máximo en parcela "a.30.1": respetarán la alineación máxima de vuelos definida en los planos del "Documento B", pudiendo situarse sobre dicha alineación.
- Fondo máximo en parcela "a.30.2": respetarán la alineación máxima de vuelos definida en los planos del "Documento B", pudiendo situarse sobre dicha alineación.
- Frente máximo:
  - Total ("cerrados"+"abiertos"): 100% frente fachada.
  - Cerrados: <50% de la suma de los frentes de fachadas (incluida planta baja).
- En las plantas bajas o semisótanos en su caso, se autoriza la ocupación por elementos "cerrados" del espacio de las "terrazas" privativas situadas bajo los "vuelos" dispuestos en las plantas inmediatamente superiores. De acuerdo con lo establecido por el Plan General, la "edificabilidad" de dichos espacios será computable a todos los efectos.
- Se autoriza la ocupación como terrazas privativas de la cubierta de los "vuelos" dispuestos en las plantas inmediatamente inferiores.
- Los antepechos de protección de la planta ático se permiten, dentro de las condiciones establecidas en las Normas Generales del Plan General.
- Los vuelos se permitirán a partir de 2,80 m. sobre la rasante de un espacio público o terreno urbanizado al que dé frente.
- Cierres de terrazas a las vías públicas (Altura máxima):
- Elementos de obra: 1,20 m. respecto a rasante de terraza.



- Elementos no macizos (verjas, mallas metálicas, vallas, setos y similares): 2m. respecto a rasante de terraza

## II. Otras determinaciones:

### II.1. Cesión del elemento dotacional:

El promotor deberá entregar el elemento dotacional debidamente edificado y libre de cargas de urbanización, correspondiendo a los propietarios del ámbito asumir el coste de su construcción y efectiva cesión. En caso de que dicha construcción y cesión no pueda materializarse por estar prevista su integración en un edificio de viviendas a construir en el solar que se cede gratuitamente a la administración, la descrita obligación podrá ser sustituida en el proyecto de reparcelación mediante indemnización igual a la cuantificación económica de su valor.

Respecto al solar que se cede gratuitamente cabe señalar que en cumplimiento del artículos 27 y 42 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y 12 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en Desarrollo de la citada Ley, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se concretará definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### II.2. Servidumbres:

Las parcelas de resultado quedan inicialmente gravadas con las siguientes servidumbres:

- La parcela a.30.1 quedará sometida a las siguientes servidumbres:
  - I. servidumbre de paso según características y trazado establecidos respectivamente en memoria y planos obrantes en el presente Plan Especial a favor de las viviendas de Rodil nº 37-39 (casa Amalia Enea),
- La parcela a.30.2. quedará sometida a las siguientes servidumbres:
  - I. servidumbre de paso según características y trazado establecidos respectivamente en memoria y planos obrantes en el presente Plan Especial a favor de las viviendas de Rodil nº 55 y nº 57 (casas Gurutze Txiki y Solaneta).

Las servidumbres descritas se recogen en el presente documento a efectos de garantizar el debido acceso a cada una de las edificaciones ya consolidadas.

En cualquier caso, su regulación, pasada, presente o futura, queda sometida a lo que al respecto establezca el Código Civil.

### II.3. Estudio de integración paisajística:

Se deberá realizar Estudio de integración paisajística junto al proyecto edificatorio correspondiente.



12. Gráficos:

1. Perfiles edificatorios. Planta
2. Envolverte máxima. Alineaciones cota +38
3. Envolverte máxima. Alineaciones cota +41
4. Envolverte máxima. Alineaciones cota +45
5. Envolverte máxima. Alineaciones cota +48.05
6. Envolverte máxima. Alineaciones cota +51.10
7. Envolverte máxima. Alineaciones cota +54.15
8. Envolverte máxima. Alineaciones cota +57.20
9. Envolverte máxima. Alineaciones cota +60.25
10. Envolverte máxima. Alineaciones. Sección A-A'
11. Envolverte máxima. Alineaciones. Sección B-B'
12. Envolverte máxima. Alineaciones. Sección C-C'
13. Envolverte máxima. Alineaciones. Sección D-D'
14. Envolverte máxima. Alineaciones. Sección E-E'
15. Envolverte máxima. Alineaciones. Sección F-F'
16. Envolverte máxima. Alineaciones. Alzado 1
17. Envolverte máxima. Alineaciones. Alzado 2

En Donostia / San Sebastián, mayo 2019

Fdo.: David Véliz Ramas



Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektura