

---

**TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA  
ABRIL 2.021**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
Parcela "g.00.1" Corazón de María  
**ÁMBITO URBANÍSTICO "GR.03 SAGÜES" (Gros)**  
Avenida de Navarra 1 -DONOSTIA

**Documento 2**  
**NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO**

---



### **EQUIPO REDACTOR DEL PLAN**

Dirección y redacción del Plan:

- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
  - M<sup>º</sup> Eugenia Lasheras Carbajo.
  
  - Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanista
- 
-



## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
  - \* **Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO".**
  - \* Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".
  - \* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
    - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".
  - \* Documento "5. PLANOS".
  - \* Documento "6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA".
  - \* Documento "7. RESUMEN EJECUTIVO".
-



<b><u>INDICE:</u></b>	<b>Pág.</b>
<b><u>TITULO PRIMERO</u></b>	
<b>DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.</b>	
Artículo 1.-	Ámbito de intervención del Plan Especial..... 1
Artículo 2.-	Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial.. 1
Artículo 3.-	Los documentos y las determinaciones del Plan Especial y su alcance normativo..... 1
Artículo 4.-	Contenido material del Plan Especial. .... 2
<b><u>TITULO SEGUNDO</u></b>	
<b>REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.</b>	
Artículo 5.-	Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales. .... 2
<b><u>TITULO TERCERO</u></b>	
<b>REGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.</b>	
Artículo 6.-	Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados. .... 3
<b><u>TITULO CUARTO</u></b>	
<b>REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL</b>	
Artículo 7.-	Tipos de actuación ..... 3
Artículo 8.-	Condiciones de parcelación..... 4
Artículo 9.-	La edificabilidad urbanística y su adjudicación..... 4
Artículo 10.-	Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización. .... 5
Artículo 11.-	Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización. .... 5
Artículo 12.-	Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de proyectos de urbanización complementaria asociada a ellos y de concesión de licencias de primera utilización..... 5
Artículo 13.-	Régimen de formulación de estudios de detalle..... 6
<b><u>TITULO QUINTO</u></b>	
<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO.</b>	
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>Criterios generales</b>	
Artículo 14.-	Régimen general de edificación y uso..... 6

---

## CAPÍTULO II

Ordenanzas particulares referentes a las parcelas de uso terciario (parcelas "b").

Artículo 15.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.3".....

7



## **TITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

#### **Artículo 1.- Ámbito de intervención del Plan Especial.**

El ámbito de intervención del presente Plan Especial está conformado por la parcela "b.20.3" del ámbito urbanístico "GR.03 Sagües", señalado en el plano O.1.

#### **Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial.**

- 1.- Este 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 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 3.- Los documentos y las determinaciones del Plan Especial y su alcance normativo.**

##### 1.- Documentos del Plan Especial

Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas de Desarrollo"
- \* Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiero".
  - Documento "4.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Documento "5. Planos".
- \* Documento "6. Memoria de Sostenibilidad Económica".
- \* Documento "7. Resumen ejecutivo".
- \*

##### 2.- Carácter normativo de los documentos y de sus determinaciones

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento 5 ("II. Planos de ordenación") los que tienen, 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, así como de sus determinaciones, tienen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

---

### 3.- Discordancias entre documentos

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan Especial serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre sus ediciones en papel.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

#### **Artículo 4.- Contenido material del Plan Especial.**

1.- Las propuestas de este Plan, incluidas las de este documento, inciden, exclusivamente, en las cuestiones siguientes:

- \* La determinación del régimen urbanístico pormenorizado de la actual parcela "b.20.3" en lo referente a su edificabilidad urbanística, su régimen de uso y sus parámetros edificatorios.

### **TITULO SEGUNDO**

REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

#### **Artículo 5.- Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.**

1.- El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito "GR.03 Sagües" es el establecido en el Plan General de 2010, modificado en los términos establecidos en este Plan Especial.

2.- Las subzona de calificación pormenorizada ordenada es la reflejada en el plano "O.2" del documento "5. Planos" de este Plan, concretamente la "b.20.3 Uso terciario".

3.- El régimen de edificación y uso de la subzona de calificación pormenorizada ordenada es el establecido para ella, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización de las anteriores, en este Plan Especial.

---

### **TITULO TERCERO**

#### **REGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

##### **Artículo 6.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.**

###### 1.- Terrenos de la parcela "b.20.3"

Los terrenos de esta parcela se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y cambio de uso de equipamiento a terciario.

### **TITULO CUARTO**

#### **REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

##### **Artículo 7.- Tipos de actuación.**

1.- La ejecución de las propuestas planteadas en la parcela "b.20.3" se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

##### **Artículo 8.- Condiciones de parcelación.**

###### 1.- La parcela "b.20.3"

A.- Esta parcelas tendrá la condición de parcela urbanística autónoma y diferenciada.

\* La superficie de la parcela se fija en 1.483,30 m<sup>2</sup>

##### **Artículo 9.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.**

###### 1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en la parcela "b.20.3".

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

###### 2.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Dichos coeficientes son los expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Plan Especial.

##### **Artículo 10.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.**

Las obras de urbanización a ejecutar en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.3" serán objeto de proyectos de obras de urbanización complementarias del proyecto de edificación, delimitados al área señalada en el plano O.5 y consistentes en la adecuación a la condiciones de accesibilidad del entorno.

---

**Artículo 11.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización previstas en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.3" serán ejecutadas complementariamente a la ejecución de las obras de edificación de esta parcela, y abonadas por los promotores de esta.

**Artículo 12.- Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de proyectos de urbanización complementaria asociada a ellos y de concesión de licencias de primera utilización.**

- 1.- La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en las parcelas "b.20.3" se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2010 y este Plan Especial) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.
- 2.- La parcela será considerada como parcela única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación, y de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal.
- 3.- Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia y necesidad, la parcela "b.20.3" podrá ser dividida en dos o más unidades de edificación a los efectos de la formulación, para cada una de éstas, del correspondiente y diferenciado proyecto de edificación, y de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal para cada una de ellas.
- 4.- El proyecto de edificación referente a la parcela "b.20.3" deberá acompañarse del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización.

Las obras de edificación y las obras de urbanización complementaria de esta parcela serán objeto de una misma y única licencia municipal. Todas esas obras deberán ser ejecutadas de manera simultánea y finalizadas con anterioridad a la tramitación de la licencia de primera utilización referente a la edificación de la parcela.

- 5.- El proyecto de edificación a promover en la parcela "b.20.3" deberá justificar el cumplimiento de los criterios establecidos en el CTE en materia de aislamiento a ruido aéreo
- 6.- El proyecto de edificación y los de obras complementarias de urbanización se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de prevención y extinción de incendios, incluida la dotación de hidrantes (CTE-DB-SI, CTE-DB-SUA...).

**Artículo 13.- Régimen de formulación de estudios de detalle.**

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

---

## **TITULO QUINTO**

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO.

### **CAPÍTULO I**

**Criterios generales.**

#### **Artículo 14.- Régimen general de edificación y uso.**

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

## CAPÍTULO II

### ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS DE USO TERCARIO (parcelas "b").

#### Artículo 15.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.3".

- 1.- Superficie: 1.483,30 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada:
  - \* El propio de la subzona de tipología "b.20 Uso terciario".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:

A.- Sobre y bajo rasante (destinada a uso terciario):	5.412,74 m <sup>2</sup> (t)
B.- Bajo rasante (destinada a usos auxiliares...):	1.458,00 m <sup>2</sup> (t)
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: VI+a.
    - \* Bajo rasante: IV.
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 21,10 m. hasta la cornisa existente, más 3,10 m. de la planta ático retranqueada 2 m. respecto a la línea fina de fachada.

A los efectos de la medición de esa altura, el punto de referencia inferior será la línea reflejada en el plano O.3 del documento "5. Planos" de este Plan. Y el punto de referencia superior la línea más alta de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, también reflejada en ese plano.

Por encima de esas altura y línea superior únicamente podrán sobresalir: los elementos técnicos de las instalaciones, incluidos los necesarios para su protección visual y acústica; la cobertura de determinados elementos físicos (cubierta de los multicines, terrazas, galerías abiertas, escaleras de emergencia...); otros elementos asimilables a los anteriores.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las reflejadas en los planos mencionados en el siguiente apartado 10.
- 6.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.
  - .- Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima)

La reserva de plazas de aparcamiento en la parcela privada, se ajustará al estándar de dotación de aparcamiento requerido al uso terciario conforme al art 6.2.b. del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, (60 plazas), y a lo dispuesto en el art 63.3 "Condiciones generales de la ordenación de la dotación de aparcamientos", de las NNUU del PGOU, o normativa urbanística que los sustituya, acorde a los criterios municipales

del Departamento de Movilidad.

Las plazas de aparcamiento requeridas se dispondrán preferentemente en el interior de la parcela privada, aspecto que deberá justificarse en el proyecto de rehabilitación e implantación de la actividad en el edificio; si como consecuencia del grado de protección del edificio la habilitación y materialización de dicha reserva en su interior resultara incompatible con el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el art 7 del citado Decreto 123, relativo a la imposibilidad del cumplimiento total o parcial de los estándares, se autorizará la reserva de las plazas de aparcamiento al servicio de la actividad terciaria en otras parcelas con dotación de garajes en el entorno próximo, quedando dicha reserva de aparcamiento ineludiblemente vinculada a la licencia y ejercicio de la actividad o uso terciario previsto en el edificio.

.- Plazas de aparcamiento para bicicletas( dotación mínima): 108 plazas.

Estas plazas de aparcamiento de bicicletas deberán disponerse en el interior de la edificación.

7.- Condiciones medioambientales.

La parcela queda sujeta a las condiciones de carácter ambiental y acústico establecidas tanto en el estudio de impacto acústico incluido en este Plan, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

La parcela y la edificación son de titularidad privada y/o patrimonial.

9.- Condiciones de elaboración y ejecución de proyectos de edificación.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 12).

10.- La delimitación de la parcela y sus condiciones de edificación, uso y dominio son las reflejadas en los planos "O.2 y O.3" del documento "5. Planos" de este Plan.

En Donostia/San Sebastián, Abril 2.021

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

---

**BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA**  
**2.021 ko APIRILA**

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**  
**“G.00.1” Mariaren Bihotza lurzatia**  
**“GR.03 SAGUES” (Gros) HIRIGINTZA EREMUA**  
**Nafarroa hiribidea 1 - DONOSTIA**

**2. dokumentua**  
**HIRIGINTZA ARAUAK**



**Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"**  
**BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA**  
2 Dokumentua. Hirigintza Arauak 2.021ko Apirila

## PLANEAREN IDAZLEAK

Planaren zuzendaritza eta idazketa:

- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
- M<sup>re</sup> Eugenia Lasheras Carbajo.
  
- Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanísta

**Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"**  
**BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA**  
2 Dokumentua. Hirigintza Arauak 2.021ko Apirila

## 1.- AURKIBIDE OROKORRA

* Dokumentua	1	"HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN MEMORIA INFORMATZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA"
* Dokumentua	<b>2.</b>	<b>HIRIGINTZA-ARAUAK GARAPENEOA.</b>
* Dokumentua	3	EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN
* Dokumentua	4	EKONOMIA- ETA FINANTZA-IDERAGARRITASUNEO
- Dokumentua	4.1	EKONOMIA-BIDERAGARRITASUNEO AZTERLANA".
* Dokumentua	5	PLANOAK".
* Dokumentua	6	IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA.
* Dokumentua	7	EGIKARITZE LABURPENA DOKUMENTUA.

**Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"**  
**BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA**  
2 Dokumentua. Hirigintza Arauak 2.021ko Apirila

## **AURKIBIDEA:**

Or.

## **LEHEN TITULUA**

### **XEDAPEN OROKORRAK.**

1. artikulua. Plan Berezia esku hartzeko esparrua
2. artikulua.- Plan Berezia indarrean jartzea eta indarraldi baldintzak
3. artikulua.- Plan Berezia dokumentuak eta zehaztapenak eta horien nondik norako arauemailea.
4. artikulua.- Plan Berezia eduki materiala.

## **BIGARREN TITULUA**

### **KALIFIKAZIO XEHATUKO ERREGIMENA.**

5. artikulua.- Kalifikazio xehatuko erregimena. Baldintza orokorrak.

## **HIRUGARREN TITULUA**

### **ERAGINPEKO LURSAILEN HIRIGINTZAKO KATEGORIZAZIO ERREGIMENA.**

6. artikulua.- Eraginpeko lursailen hirigintzako kategorizazio erregimena.

## **LAUGARREN TITULUA**

### **PLAN BEREZIA GAUZATZEKO ERREGIMENA.**

7. artikulua.- Jarduketa motak
8. artikulua.- Partzelazio baldintzak.
9. artikulua.- Hirigintza eraikigarritasuna eta hura esleitzea.
10. artikulua.- Urbanizazio obrak proiektuak formulatzeko erregimena.
11. artikulua.- Urbanizazio obrak gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.  
artikulua.- Eraikuntza proiektuak eta horiekin lotutako urbanizazio osagarriko proiektuak formulatzeko eta lehen erabilera lizentziak emateko baldintzak.
13. artikulua.- Xehetasun azterketak formulatzeko erregimena.

## **BOSGARREN TITULUA**

### **ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARIAREN ORDENANTZA PARTIKULARRAK.**

## **I. KAPITULUA**

### **Irizpide orokorrak**

14. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

## **II. KAPITULUA**

**Hirugarren sektoreko erabilerako partzelen ("b" partzelen) Ordenantza Partikularrak.**

**15. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako "b.20.3" partzelaren eraikuntza, erabilera eta jabariaren Ordenantza Partikularrak.**

## **LEHEN TITULUA**

### **XEDAPEN OROKORRAK**

#### **1. artikulua.- Plan Bereziaren esku hartzeko esparrua.**

Plan berezi honen esku hartzeko esparrua "GR.03 SAGÜES" hirigintza esparruan kokatutako "b.20.3" partzela, O.1 planoan adierazita.

#### **2. artikulua.- Plan Berezia indarrean jartzea eta indarraldi baldintzak.**

- 1.- Plan Berezia hau behin betiko onartutakoan eta indarrean dagoen legeriak ezarritako argitalpen baldintzak bete ondoren jarriko da indarrean, eta hala iraungo du harik eta indargabetzen den arte.
- 2.- Planaren zehaztapenen baten edo batzuen deuseztasunak, deuseztatzeak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoan balioan, haien arteko erlazioaren edo mendekotasunaren ondorioz horietakoren bat aplikaezina bada salbu.

#### **3. artikulua.- Plan Bereziaren dokumentuak eta zehaztapenak eta horien nondik norako arauemailea.**

##### 1.- Plan Bereziaren dokumentuak

Plan berezi honek dokumentu hauek ditu:

- \* "1. Hirigintza antolamenduaren gaineko informazio eta justifikazio memoria" dokumentua.
- \* "2. Hirigintza Arauak Garapenekoak.
- \* "3. Gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroen azterketa" dokumentua.
- \* "4. Azterketa ekonomikoa" dokumentua.
  - "4.1. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa" dokumentua.
- \* "5. Planoak" dokumentua.
- \* "6. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA
- \* "7. EGIKARITZE LABURPENA DOKUMENTUA.

##### 2.- Dokumentuen eta horien zehaztapenen izaera arauemailea

Planaren eduki arauemailea aurreko 1. atalean aipatutako dokumentu guztien ondoriozkoa da, baina "2. Hirigintza Arauak", "3. Gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroen azterketa" eta 5. dokumentuko antolamendu planoak (II. Antolamendu planoak") dokumentuek dute, espezifikoki, izaera arauemaile eta hirigintzako esku hartzea arautzeko izaera hori eta, beraz, hirigintzako esku hartzea horien zehaztapenetara egokituko beharko da nahitaez.

##### 3.- Dokumentuen arteko desadostasunak

Plan berezi honetako dokumentu arauemaileen artean izan daitezkeen desadostasunak, hala badagokio, indarrean dagoen araudian ezarritako irizpideei jarraituz ebaztuko dira.

Eskala desberdinetan egindako plano arautzaileak bat etorriko ez balira, eskala handiengan egindakoan ezarritakoa nagusituko da, bat ez etortzea azken horietan egindako akats material nabarmen baten ondoriozkoa bada salbu.



Nolanahi ere, paperean egindako eta/edo egin daitezkeen plano arauemailetako neurketei lotutako aurreikuspenen gainetik —esparru, partzela eta abarren neurketak, hala nola partzelen, eraikuntzen eta abarren lerrokadurak eta sestrak—, plano arauemaile digitalizatuen gainean egindakoak lehenetsiko dira.

Horrela bada, bereziki izaera eta/edo funts grafikoa duten gaietan irizpide desberdinak edo kontraesankorrak ageri badira, plan honetako plano arauemaile digitalizatuetatik ondorioztatzen diren emaitzak, horien paperezko edizioak barnean hartuta, hobetsiko dira gainerako dokumentuetan jaso direnen edo ondorioztatzen direnen gainetik.

#### **4. artikulua.- Plan Bereziaren eduki materiala.**

- 1.- Plan honen proposamenean, dokumentu honenak barnean hartuta, alderdi hauetan besterik ez dute eragina:
  - \* "b.20.3" partzela berria hirigintza erregimen xehatua zehaztea, horien mugaketari, hirigintza eraikigarritasunari, erabilera erregimenari eta eraikuntza parametroei dagokienez.

### **BIGARREN TITULUA**

KALIFIKAZIO XEHATUKO ERREGIMENA.

#### **5. artikulua.- Kalifikazio xehatuko erregimena. Baldintza orokorrak.**

- 1.- "GR.03 SAGÜES" esparruaren antolamendu xehatuko erregimena 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoa da, plan berezi honetan ezarritako alderdietan aldatuta.
- 2.- Antolatutako kalifikazio xehatuko azpizonak plan honen "5. Planoak" dokumentuko "O.2" planoan, zehazki lursaila "b.20.3 Hirugarren sektoreko erabilera".
- 3.- Antolatutako kalifikazio xehatuko azpizonen eraikuntza eta erabilera erregimena horientzat ezarritakoa da, batetik, aipatutako hiri antolamenduko plan orokorrean eta, bestetik, aurrekoen garapen eta partikularizazio gisa, plan berezi honetan.

### **HIRUGARREN TITULUA**

ERAGINPEKO LURSAILEN HIRIGINTZAKO KATEGORIZAZIO ERREGIMENA.

#### **6. artikulua.- Eraginpeko lursailen hirigintzako kategorizazio erregimena.**

- 1.- "b.20.3" partzeletako lursaila

Partzela horietako lursailak eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoru gisa kategorizatzen eta ekipoen erabilera hirugarren maila aldatzea dira.

## **LAUGARREN TITULUA**

### **PLAN BEREZIA GAUZATZEKO ERREGIMENA.**

#### **7. artikulua.- Jarduketa motak.**

- 1.- "b.20.3" partzelan planteatutako proposamenak zuzkidura jarduketan berezko baldintzetara egokituta gauzatuko dira.

#### **8. artikulua.- Partzelazio baldintzak.**

- 1.- "b.20.3" partzela

A.- Partzela hori bakoitza hirigintza partzela autonomo eta berezia izango da.

\* Partzela azalera 1.483,30 m<sup>2</sup>-koa da.

#### **9. artikulua.- Hirigintza eraikigarritasuna eta hura esleitzea.**

- 1.- "b.20.3" partzela aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna esleitzea.

Eraikigarritasun horren esleipena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

- 2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Koefiziente horiek plan berezi honen "4.1. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa" dokumentuan azaldutakoak dira.

#### **10. artikulua.- Urbanizazio obren proiektuak formulatzeko erregimena.**

- 1.- "b.20.3" partzelekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan gauzatu behar diren urbanizazio obrak partzela horietan sustatu behar diren eraikuntza proiektuen urbanizazio obra osagarrien proiektuen xede izango dira.

#### **11. artikulua.- Urbanizazio obrak gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.**

- 1.- "b.20.3" partzelekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan aurreikusitako urbanizazio obrak partzela horietako eraikuntza obrak gauzatzearen osagarri gisa gauzatuko dira, eta horien sustatzaileek ordainduko dituzte.

#### **12. artikulua.- Eraikuntza proiektuak eta horiekin lotutako urbanizazio osagarriko proiektuak formulatzeko eta lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.**

- 1.- "b.20.3" partzelan aurreikusitako eraikuntzak arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan —hirigintza plangintza (2010eko Plan Orokorra eta plan berezi hau barnean hartuta)— eta udalerrian indarrean dauden eraikuntza ordenantzetan ezarritako irizpideen arabera proiektatu eta gauzatuko dira.

- 2.- Partzela horietako bakoitza, printzipioz, partzela bakartzat eta zatiezintzat hartuko

da, dagokion eraikuntza proiektua prestatzeko eta dagokion udal lizentzia eskatzeko eta lortzeko.

- 3.- Salbuespen gisa, aurrez haren komenigarritasuna eta premia justifikatuta, "b.20.3" partzela bi eraikuntza unitate edo gehiagotan zati daiteke, horietako bakoitzarentzat dagokion eraikuntza proiektu berezia formulatzeko eta bakoitzarentzat dagokion udal lizentzia eskatzeko eta lortzeko.
- 4.- "b.20.3" partzela buruzko eraikuntza proiektuekin batera, arestian adierazitako hurrenez hurrengo urbanizazio obra osagarrien proiektua aurkeztu beharko da.  
  
Partzela horien eraikuntza obretarako eta urbanizazio osagarriaren obretarako udal lizentzia bera eta bakarra beharko da. Obra horiek guztiak aldi berean gauzatu beharko dira, eta partzela bakoitzeko eraikuntzari buruzko lehen erabilera lizentzia tramitatu aurretik amaitu beharko dira.
- 5.- "b.20.3" partzelan sustatu beharreko eraikuntza proiektuak justifikatu beharko du EKTan aireko zaratarekiko isolamenduari buruz ezarritako irizpideak betetzen direla.
- 6.- Eraikuntza proiektuak eta urbanizazio obra osagarrien proiektuak suteen prebentzioari eta itzalketari buruz indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, ur harguneen zuzkidura ere barne dela (EKT-OD-SS, EKT-OD-ESI...).

### **13. artikulua.- Xehetasun azterketak formulatzeko erregimena.**

Xehetasun azterketak formula daitezke plan berezi honetan ezarritako antolamendu aurreikuspenak birdoitzeko, azterketa horien berezko esku hartzeko eremuaren barruan.

## **BOSGARREN TITULUA**

**ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARIAREN ORDENANTZA  
PARTIKULARRAK.**

### **I. KAPITULUA**

Irizpide orokorrak.

### **14. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.**

Antolatutako azpizona xehatuen eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoa da, plan berezi honetan ezarritako baldintzetan eta nondik norakoarekin osatuta eta/edo birdoituta.

## II. KAPITULUA

### HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO PARTZELEN ("b" partzelen) ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

#### 15.artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilera ko "b.20.3" partzelaren erai- kuntza, erabilera eta jabariaren Ordenantza Partikularrak.

1. Azalera: 1.483,30 m<sup>2</sup>.
- 2.- Mugaketa: plan berezi honen planoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuko erregimena:
  - \* "b.20. Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako azpizonari dagokiona.
- 4.- Hirigintza eraikigarritasuna eta hura erabiltzeko baldintzak:
  - Sestra gainean eta sestrapean (hirugarren erabilera ra
  - A.- bideratua): 5.412,74 m<sup>2</sup>(s)
  - B.- Sestrapean (aparkalekura... bideratua): 1.458,00 m<sup>2</sup>(s)
- 5.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak:
  - A.- Solairu kopurua:
    - \* Sestra gainean:VI+a.
    - \* Sestrapean: IV
  - B.- Eraikuntzaren altuera sestra gainean:

21,10 m egungo erlaitzeraino, eta 3,10 m teilatupeko solairutik fatxadako lerro finarekiko 2 m-ra.

Altuera hori neurtzeko, beheko erreferentzia puntua plan honen "5. Planoak" dokumentuaren O.3 planoan jasotako lerroa izango da. Eta goiko erreferentzia puntua, fatxada azaleraren edo haren eta estalki planoaren arteko elkargunearen lerrorik altuena, hori ere plano horretan jaso.

Altuera eta goiko lerro horren gaintik, elementu hauek soilik irten daitezke: instalazioen elementu teknikoak, horien babes bisual eta akustikorako beharrezkoak direnak barnean hartuta; elementu fisiko jakin batzuen estaldura (multizinemen estalkia, terrazak, galeria irekiak, larrialdietako eskailerak...); aurrekoen antzeko beste elementu batzuk.
  - C.- Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak eta sestrapekoak): hurrengo 10.atalean aipatutako planoetan jasotakoak.
- 6.- Aparkaleku plazen kopuru minimoa.
  - .- Automobilentzako aparkalekuak (gutxieneko zuzkidura)

Lurzati pribatuko aparkaleku-plazen erreserba hirugarren sektoreko erabilera rako eskatzen den aparkaleku-zuzkiduraren estandarrera egokituko da, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6.2.b artikulua ren arabera (60 plaza), eta HAPOnen NBEren 63.3 artikuluan ("Aparkalekuen zuzkidura antolatze ko baldintza orokorrak") edo horiek ordeztzen dituen

hirigintza-araudian xedatutakoaren arabera, Mugikortasun Sailaren udal-irizpideekin bat etorritz.

Eskatutako aparkaleku-plazak lurzati pribatuaren barruan kokatuko dira lehentasunez, eta alderdi hori eraikinean jarduera birgaitzeko eta ezartzeko proiektuan justifikatu beharko da; eraikinaren babes-mailaren ondorioz, erreserba hori barrualdean gaitzea eta gauzatzea harekin bateraezina balitz aipatutako 123 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera (estandarrak osorik edo zati batean betetzeko ezintasunari buruzkoa), inguru hurbilean aurreikusitako garaje-zuzkidura duten beste partzela batzuetan hirugarren sektoreko jardueraren zerbitzurako aparkaleku-plazak erreserbatzea baimenduko da, eta aparkaleku-erreserba hori eraikinean aurreikusitako hirugarren sektoreko erabilerari edo lizentziari lotuta geratuko da nahitaez.

- \* Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 108 plaza.

Aparkaleku horiek eraikinaren barruan jarri behar dira

#### 7.- Ingurumen baldintzak.

Partzela plan honetan sartutako Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketan zein arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintza akustikoen mende geratzen da.

#### 8.- Partzelaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.

Partzela eta eraikuntza titulartasun pribatukoak eta/edo ondare titulartasunekoak dira.

#### 9.- Eraikuntza proiektuak prestatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

Dokumentu honetan oro har ezarritakoak (12. artikulua).

#### 10.- Partzelaren mugaketa eta haren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak plan honen "5. Planoak" dokumentuaren "O.2 eta O.3" planoetan jasotakoak dira.

Donostia, 2020ko Apirila

Alejandro Arróspide Liceaga

M.<sup>a</sup> Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna