

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOKUMENTUA : “ D - ARAU URBANISTIKOAK “

D

GARATZEKO HIRIGINTZA ARAUAK

AURKIBIDEA

ATARIKO TITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
APLIKATZEARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK.

- 0.1 Artikulua. Esku-hartzearen eremua
- 0.2 Artikulua. Proiektuaren arau esparrua
- 0.3 Artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak
- 0.4. Artikulua. Arau-izaera duten dokumentuak.

LEHENENGO TITULUA. HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

- 1.1.1. Artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak.
- 1.1.2. Artikulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea formulatzea.

1.2. KAPITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA
GAUZATZEKO ARAUBIDEA.

- 1.2.1. Artikulua. Partzelatzeko baldintzak. Gutxieneko partzela.
- 1.2.2. Artikulua. Xehetasunezko azterlanak egiteko irizpideak.
- 1.2.3. Artikulua. Xehetasun-azterketak egiteko irizpideak .
- 1.2.4. Artikulua. Hiri-lurzoruan tokiko sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako lursailak erreserbatzeko estandarrak

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOKUMENTUA : " D - ARAU URBANISTIKOAK "

**BIGARREN TITULUA. LURZATI ERAIKIGARRIEI APLIKA
DAKIZKIEKEEN ORDENANTZA BEREZIAK**

2.1.1. Artikulua. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela "a.30".

**HIRUGARREN TITULUA. AZPIEREMUKO GAINERAKO LURSAILEI
APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA BEREZIAK**

3.1.1. Artikulua. "e.10" azpierrezuaren araubide orokorra.

3.1.2. Artikulua. "f.10" azpierrezuaren araubide orokorra.

LAUGARREN TITULUA. AERONAUTIKAKO ZORTASUN-EREMUA

4.1. Aeronautikako zortasunen arloko araubide orokorra

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOKUMENTUA : " D - ARAU URBANISTIKOAK "

**ATARIKO TITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
APLIKATZEARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK.**

0.1 Artikulua. Esku hartzearen eremua

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren esku-hartze eremua Marrutxipi kaleko 45. partzelaren azpieremua da, eta O.01, O.02, O.03, O.04, O.05, O.07, O.08, O.09 eta O.0.10. planoetan dago mugatuta. Azpieremua H.A.ren barruan dago. "IN.03. Intxaurrondo BERRI "(Intxaurrondo), Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra mugatzen duena.

0.2 Artikulua. Proiektuaren arau-esparrua

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, Donostiako udal-mugaratean indarrean dagoen Hirigintza legeria garatu eta gauzatzeko, plan honen arau-esparrua definitzen du.

0.3 Artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak

1. Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartu eta indarreko legerian ezarritako argitaratze baldintzak bete ondoren sartuko da indarrean, eta indarrean jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.
2. Zehaztapen baten edo batzuen deuseztasunak, deuseztatzeak edo aldarazpenak ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, salbu eta horietakoren bat aplikaezina bada zehaztapen horien arteko erlazio- edo mendetasun-inguruabarrengatik.

0.4. Artikulua. Arau izaera duten dokumentuak.

Proposamen edukia Memorian eta haren eranskinetan zehaztuta badago ere, "C. Antolakuntza eta kudeaketarako gidalerroak" eta "D. Hirigintza-arauak" dokumentuak dira, bai eta Plan Berezi honen antolamendu-

planoak ere, hirigintzako esku-hartzea berariaz arautzekoak eta arautzekoak direnak.

Gainerako dokumentuak, funtsean, indikatiboak, erreferentzialak edo justifikaziozkoak dira, eta, beraz, aurretik aipatutakoekin kontraesanean egonez gero, gailenduko dira.

LEHENENGO TITULUA : HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

1.1.1. Artikulua. Odenazioz kanpoko eraikinak

Gaur egun, Subambito barruan dauden eraikin guztiak ordenazioz kanpo geratzen dira, eta bertan behera bota beharko dira.

1.1.2. Artikulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea formulatzea.

1. Definizio orokorra

Marrutxipiko 45. azpieremua Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen ondoriozko kalifikazio xehatuaren araubidearen mende dago.

2. Erabilera xehatuko eremuen tipifikazioa

Azpieremuaren zonakatze xehatua honako zona-mota hauen arabera sistematizatzen da: Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

* A.- EGOITZA-PARTZELA

- " a.30 eraikuntza irekia "

* e. KONUMNIKAZIO-SISTEMA

- " e.10 bide komunikazioko sarea "

* f.ESPAZIO LIBREAK

- " f.10 Hiriko espazio libreak "

3.- Antolatutako eremuaren "zonakatze xehatua"

"O.0.2. Zonakatze xehatua " planoan berariaz mugatzen dira honako eremu xehatu hauek:

"a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia"

"e.10. bide-komunikazioko sarea".

"f.10. hiriko espazio libreak".

4.- Mugatutako erabilera xehatuko zonei aplikatu dakiekeen erabilera-eta eraikuntza-araubidea.

Deskribatutako eremuen tipifikaziotik eta ezarritako zonakatzetik abiatuta, kalifikazio xehatuaren araubidea honako zehaztapen hauek bata bestearen gainean aplikatuta eratzten da:

* Kalifikazio xehatuaren baldintzak, aplikazio orokorrekoak, "Bigarren. Lurzoruaren hirigintza-kalifikazio estrukturalaren araubidea "eta" hirugarrena. Plan Orokorreko "B. Dokumentua. Hirigintza arauak" kalifikazio xehatua.

* Lehen Titulu honetan ezartzen diren ordenantza orokorrak. Plan Bereziko "D. hirigintzako arauak" dokumentuaren Hirigintza araubide orokorra.

1.2.- KAPITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

1.2.1. Artikulua.- Partzelatzeko baldintzak. Gutxieneko partzela.

1. HAPB honetan mugatutako erabilera xehatuko zona eraikigarria lurzati eraikigarri independentetzat hartuko da, eta zatiezina izango da eraikitzeke lizentzia eskatu eta emateko.

2. Gutxieneko partzela:

Aipatutako partzelazioa zehazteak kasu bakoitzean definitzen du partzela minimoa eta zatiezina dela birpartzelatze-ondorioetarako. Horri dagokionez, Plan Berezi honetan mugatutako "a.30" eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia gutxienekoa eta zatiezina da; hala ere, eraiki ondoren, jabetza horizontaleko erregimenean konfiguratu ahal izango dira ondoriozko elementuak.

1.2.2. Artikulua.- Azpierenaren kategorizazioa eta jarduketa mota

Azpieremua finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatuko da, antolamenduak lehendik zegoena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzen diolako. Jarduketa motari dagokionez, zuzkidura-jarduketa gisa konfiguratzen da.

1.2.3. Artikulua.- Xehetasun Azterlanak formulatzeko irizpideak.

Eraikinen konfigurazio fisikoari buruzko zehaztapenak aldatzeko edo osatzeko Xehetasunezko Azterlanak egin ahal izango dira, aplikatu beharreko araudi orokorrak ezarritako mugekin bakarrik.

1.2.4. Artikulua.- Hiri-lurzoruan tokiko sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako lursailak erreserbatzeko estandarrak.

- Berdeguneak eta espazio libreak jartzea: azpierenaren hego-ekialdeko muturrean parke txiki bat prestatuz beteko da erreserba.
- Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk: azpierenan kokatu ahal izateko ezintasun material eta materialik ez dagoenez, monetarizatu egingo dira, 123/2012 Dekretuaren 7. artikulua.
- Landaredia: 9 zuhaitz landatuko dira azpierenan.
- Ibilgailuen aparkalekuak titulartasun pribatuko lurzatietan: eraikinaren sotoko solairuan garajeak egongo dira, estandar hori betetzeko adina.

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOKUMENTUA : " D - ARAU URBANISTIKOAK "

745,00 m²-ko azalera eraikia izango du; beraz, batez beste 30,00 m² garaje-plaza bakoitzeko (elementu komunak barne), 25,00 plaza sortuko dira, eta, beraz, estandarra behar bezala beteko da.

**BIGARREN TITULUA. LURZATI ERAIKIGARRIARI APLIKA
DAKIZKIOKEEN ORDENANTZA BEREZIAK.**

2.1.1. Artikulua.- "a.30" eraikuntza irekiko bizitegi partzela

1. Azalera: 814,18 m²

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean: 919,00 m²/(s).
- Sestra behean: ordenantza partikular honetan "eraikuntza-unitate" bakoitzerako definitutako eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak aplikatzearen ondoriozko eraikigarritasuna. Baldintza horiek, nolana ere, HAPNren Arau Orokorretako irizpideetara egokitu beharko dira - Lau solairu sestrapean -, kasu bakoitzean ezarritako lerrokadurekin eta mugekin osatuta.
- Sestra azpiko eraikigarritasuna sestra azpiko solairuetan ezarritako erabilera osagarriei dagokiena izango da.

3.- Eraikitze baldintzak

* Baldintza orokorrak:

- Ordenantza honetan ezarritako eraikuntzako eta konfigurazio bolumetrikoko baldintza bereziak "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-erabilerarako" lurzatirako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.
- Proiektu honen "O.08 definizio geometrikoa" planoan eta dokumentazio grafikoan ezarritako zehaztapenetan ezarritako oinplanoko okupazioak definitutako inguratzaile bolumetrikorekin barruan jarri beharko da eraikina.

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOKUMENTUA : " D - ARAU URBANISTIKOAK "

- Inguratzaile horren barruan, ezarritako "hirigintza-
eraikigarritasuna" garatu ahal izango da. Baldintza hori betetzeko,
"Lerrokadurak" eta "hegaldiak" ezarriko dira.
- Atarien segurtasun irizpideak:
 - Atzeraemanguneak saihestuko dira (kasu horretan,
zabalera handituko da, ikuspena handitzeko).
 - Atariaren fatxada gardena izango da, gutxienez azaleraren
% 75ean, kanpotik barrualdea argi ikusteko moduan, eta
alderantziz.
 - Erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko, atariak eta
garajerako sarbideak argiztapen egokia izan beharko dute,
bai barruan bai kanpoan, bereziki gaueko ordutegian.
Instalazio horiek pizte-sistema automatikoa izan beharko
dute, presentzia-detektagailuen edo argiztapen
iraunkorraren bidez.

* "Lerrokadurak"

- "O.08. planoko dokumentazio grafikoan ezarritako
zehaztapenetara egokituko dira. Definizio geometrikoa "
- Ezarritako "lerrokadurek" eraikinaren gehieneko
inguratzaile izaera izango dute, eta garatu beharreko
bolumena soilik gaintu ahal izango da "hegalkinak"
berariaz baimentzen diren fatxada zatietan.
- "**Nahitaezko lerrokadurak**":
 - "Beheko solairuan", "Lerrokaduraren" zatietan,
baldintza hori esleitzen zaionean, fatxada haren gainean
jarri beharko da, gutxienez oinplanoko garapenaren %
60an. Gainerako garapenean atzera egin ahal izango da.
 - "Goiko solairuetan", "atzeraemanguneak" onartuko dira,
libreak izango dira.
- "**Gehieneko lerrokadurak**"
 - "Sestra gaineko" solairuetan, izaera hori esleitzen zaien
fatxada-zatietan, fatxada "lerrokadura" horren gainean
jarri ahal izango da, edo, bestela, modu diskrezionalean
atzeratu ahal izango da bere garapen osoan.

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOKUMENTUA : " D - ARAU URBANISTIKOAK "

- "Sestra azpiko" solairuetan, eraikinak horrela kalifikatutako "lerrokaduren" barruan dagoen azalera osoa okupatu ahal izango du.

- Eraikuntzaren altuera:

- "O.05" planoko dokumentazio grafikoan ezarritako zehaztapenetara egokituko da. "Eta lurzati eraikigarriaren fitxan.
- Solairuek - Forjatuen goiko aldea - Ezin izango dute, kasu bakoitzean, ordenantzan ezarritako sestra-kota gainditu, Udal Kartografiaren berdinketari dagokionez. Hala ere, horri dagokionez, $\pm 0,50$ metroko tolerantzia onartuko da eraikinaren ezarpen orokorraren nibelazioan, eta modu homogeneoan eramango da solairuen mailetara.

*** Eraikuntzaren solairu-kopurua:**

- "O.05" planoko dokumentazio grafikoan ezarritako - zehaztapenetara egokituko dira. "Eta lurzati eraikigarriaren fitxan.

*** Estaldura :**

- Inguratzailearen gehieneko malda: $< \% 40$
(*Hasiera, baimendutako eraikuntzaren altuerak zehaztutako planoaren gainean hartuko da, fatxadaren kanpoalderantz 1,00 metrora dagoen puntu batean*)
- Inguratzaile horren gainetik, Plan Orokorrek eta indarrean dauden udal-ordenantzek oro har baimendutako instalazio-elementuak bakarrik onartuko dira.
- Azalera lauaren gainean igerileku txikiak prestatu ahal izango dira, beheko solairuko etxebizitzaren jabeek bakarrik erabiltzeko (azken solairuko etxebizitza duplexa). Ezingo dira 1,20 m-ko altueratik irten baimendutako profiletik.

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOKUMENTUA : " D - ARAU URBANISTIKOAK "

*** Hegaldiak:**

- Xedapen orokorra: "O.05. Sekzioak Antolatze " planoan eta lurzati eraikigarriaren fitxan agertzen dena.
- Gehieneko hondoa: "O.05. Sekzioak Antolatze " planoan eta lurzati eraikigarriaren fitxan agertzen dena.
- Gehieneko frontea:
 - Guztira ("itxiak" + "irekiak"): % 100 fatxadaren aurrean.
 - Atikoetan, beheko hurrengo solairuetan kokatutako "hegalkinak" estalkiaren terraza pribatibo gisa okupatzea baimentzen da.

*** Bide publikoetarako terrazak ixtea (Gehieneko altuera):**

- Obrako elementuak: 0,80 m. (*Terrazako sestrari dagokionez*)
- Elementu ez trinkoak - *Burdin hesiak, metalezko sareak, hesiak, heskaiak eta antzekoak* -: 1.20 m. gehigarri

4.- Erabilera- eta jabari baldintzak:

*** Baldintza orokorrak:**

- Ordenantza honetan ezarritako erabilera- eta jabari-baldintza bereziak lurzatirako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-erabilera ", eta Plan Orokorreko Arau Orokorretako 35. artikuluan.
- Baimendutako erabileren ezarpen orokorra eta "a.30" lurzatiko jabari-baldintzak zehaztapen berezietara eta dokumentazio grafikoan ezarritako xedapen fisikora egokituko dira.
- Hala ere, "Dokumentazio grafiko" horretan jasotako erabileren antolamendu xehatuak, bai eta eraikuntza-moduluen konfigurazioak ere - Mehelinen banaketa, eskailera-guneak eta atariak, sotoko solairuen banaketa eta antzeko beste elementu batzuk -, izaera argigarria eta

**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

DOKUMENTUA : " D - ARAU URBANISTIKOAK "

adierazgarria baino ez du, eta dagozkion "eraikuntza-
proiektura" egokitu ahal izango da.

* Sustapen-araubidea: Sustapen librea

* Etxebizitza kopurua, gehienez: **10 etxebizitza.**

◦ Las condiciones particulares de uso y dominio establecidas en la

* Zuzkidura-zerbitzuko erabilera osagarriak (gutxieneko zuzkidura)

- Aparkalekua:

- Autoak (Estandarra: 1,5 plz./etxeb.): 15 plaza.

- Bizikletak (Estandarra: 1 plz./100 m2 (t)): 10 plaza.

- Zuhaitzak nahitaez landatzea: 9 zuhaitz.

* Titulartasun-baldintzak: Titulartasun pribatua

5.- Urbanizatzeko baldintzak:

Azpieremuaren urbanizazio-karga izango dira azpieremuaren urbanizazio obra orokorrak.

6.- Grafikoak:

Fitxa. A.30. partzela Instalazioa eta sekzioak

7. Hobekuntza akustikoa.

Egindako azterketa akustikoaren ondorioetan eta azterlan horretan lortutako balioetan oinarrituta, fatxadetako isolamendu akustikoa hobetu egingo da; hala, logeletako isolamendua 32 db-koa izango da, eta etxebizitzako gainerako geletakoa 30 db-koa.

HIRUGARREN TITULA: AZPIEREMUKO GAINERAKO PARTZELEI APLIKA DAITEZKEN ORDENENANTZA BEREZIAK.

3.1.1 artikulua. Artículo 3.1.1. "e.10" azpieroemuaaren araubide orokorra

- Azalera : 179,39 m².
- Eraikuntzaaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: H.A.P.O.ko arau subsidiarioetako 39. Artikuloa jasotakoa.

3.1.2 artikulua. “f.10” azpieroemuaaren araubide orokorra

- Azalera : 155,25 m².
- Eraikuntzaaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: H.A.P.O.ko arau subsidiarioetako 43. Artikuloa jasotakoa.

LAUGARREN TITULA: AERONAUTIKAKO ZORTASUN-EREMUA

4.1. artikulua Zortasun aeronautikoen arloko araubide orokorra

Plan Berezi honek antolatzen duen eremu osoa Donostiako aireportuko zortasun aeronautikoen eremuetan dago. O.11 planoan, eremuan eragina duten aireportuko zortasunak mugatzen dituzten azalaren sestra-lerroak adierazten dira. Azalera horiek zehazten dituzte eraikuntzek gaintu behar ez duten altuerak (itsas mailarekiko) (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire giroetako ekipoak, igogailu-kutzak, kartelak, dekorazio-

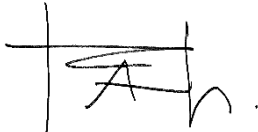
**DONOSTIAKO MARRUTXIPI KALEKO 45. ZENBAKIAN DAGOEN LUR
ZATIAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA.
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

(2021ko Ekaina)

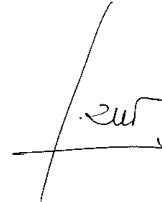
DOKUMENTUA : " D - ARAU URBANISTIKOAK "

erremateak, etab.), lursailaren aldaketak edo objektu finkoak (posteak, etab.).

Donostia - San Sebastián, 2021ko Ekaina



Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.
Arquitecto .



Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri
Abogado.