

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

D

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

*PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA*

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

ÍNDICE:

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Artículo 0.1.- Ámbito de intervención.

Artículo 0.2.- Marco normativo del proyecto.

Artículo 0.3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.4.- Documentos que tienen carácter normativo.

TITULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANISTICO GENERAL.

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.

Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 1.2.1. Condición de parcelación. Parcela mínima.

Artículo 1.2.2. Categorización del Subámbito y tipo de actuación.

Artículo 1.2.3. Criterios para formulación de Estudios de Detalle.

Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE.

Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación abierta “a.30.”

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

**TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES
APLICABLES AL RESTO DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO.**

Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona “ e.10 “.

Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona “ f.10 “.

TÍTULO CUARTO. ZONA DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

Artículo 4.1. Régimen general en materia de servidumbres
aeronáuticas.

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Artículo 0.1. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana, es el Subámbito de la parcela nº 45 de la C/ Marrutxipi que figura delimitada en los planos O.01, O.02, O.03, O.04., O.05, O.07, O.08, O.09 y O.0.10. El Subámbito forma parte del A.U. "IN.03. INTXAURRONDO BERRI " (Intxaurreondo) que delimita el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián.

Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto.

El Plan General de Ordenación Urbana, como desarrollo y materialización para el término municipal de Donostia/San Sebastián de la vigente legislación urbanística, define el marco normativo al que se remite el presente Plan.

Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez que sea aprobado definitivamente y se haya dado cumplimiento a los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de sus determinaciones, no afectarán 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 0.4. Documentos que tienen carácter normativo.

Si bien el contenido propositivo queda definido por la Memoria y sus anexos, son los documentos " C. Directrices de organización y gestión " y

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "

- "e.10 Red de comunicación viaria"
- * f.- ESPACIOS LIBRES
 - "f.10 Espacios libres Urbanos"

3. "Zonificación Pormenorizada" del ámbito ordenado

En el plano "O.0.2. Zonificación pormenorizada" se delimitan de forma expresa las zonas pormenorizadas siguientes:

- "a.30 Residencial de edificación abierta"
- "e.10. Red de comunicación viaria".
- "f.10. Espacios Libres Urbanos ".

4. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado delimitadas.

A partir de la tipificación de las zonas descritas, y de la zonificación establecida, el régimen de calificación pormenorizada se configura por la aplicación superpuesta 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 "D. Normas urbanísticas" del Plan Especial.

**CAPÍTULO 1.2. REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL
PLANEAMIENTO**

Artículo 1.2.1. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

1. La zona de uso pormenorizado edificable delimitada en el presente P.E.O.U., tendrá la consideración de parcela edificable independiente y será indivisible a los efectos de la solicitud y concesión de licencia de edificación.

2. Parcela mínima:

La determinación de parcelación señalada define en cada caso la condición de parcela mínima e indivisible a los efectos reparcelatorios. A este respecto, la parcela residencial de edificación abierta “ a.30 ” delimitada en este Plan Especial, tiene la condición de mínima e indivisible, sin perjuicio de que una vez edificada, los elementos que resulten podrán ser configurados en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 1.2.2. Categorización del Subámbito y tipo de actuación.

El Subámbito queda categorizado como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente.

En cuanto al tipo de actuación, se configura como una Actuación de Dotación.

Artículo 1.2.3. Criterios para la formulación de Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones, sin otros límites que los establecidos por la normativa general aplicable.

Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

- Dotación de zonas verdes y espacios libres : Su reserva se cumplimenta mediante la habilitación de un pequeño parque en el extremo sureste del Subámbito.
- Otras dotaciones públicas locales : Ante la imposibilidad material física y material de poder localizarlas en el Subámbito, se monetarizarán en los términos que dispone el art. 7 del Decreto 123/2012.
- Vegetación : Se plantarán 9 árboles en el Subámbito.
- Aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada : La planta sótano del edificio albergará los garajes, en número suficiente para dar cumplimiento a este estándar. Dispondrá de una superficie construida de 745,00 m², lo que a razón de una media de 30,00 m² por plaza de garaje (incluidos los elementos comunes), da lugar a 25,00 plazas, con lo que se cumple holgadamente el estándar.

**TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES
APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE.**

Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación abierta “a.30”

1. Superficie: **814,18 m²**
2. Edificabilidad urbanística: :
 - Sobre rasante : 919,00 m²/(t).
 - Bajo rasante : Edificabilidad de una planta resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.
 - La edificabilidad bajo rasante será la correspondiente a los usos auxiliares implantados en plantas bajo rasante.

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

3. 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 la parcela “a.30 Residencial de edificación abierta”.
- La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por la ocupación en planta establecida en el plano “O.08 Definición geométrica” del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la documentación gráfica.
- Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse la “edificabilidad urbanística” establecida. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la disposición de “alineaciones” y “vuelos” adoptada.
- Criterios de seguridad de los portales :
 - Se evitarán los retranqueos (en ese caso se ampliará la anchura del mismo para ampliar la visibilidad).
 - Para garantizar la seguridad de los usuarios, los portales y el acceso al garaje deberán contar con iluminación adecuada, tanto en el interior como en el exterior, en particular en horario nocturno. Estas instalaciones deberán contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

* “Alineaciones”

- Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano “O.08. Definición geométrica”.
- Las “alineaciones” establecidas tendrán el carácter de envolvente máxima de la edificación, que sólo podrá sobrepasarse por el volumen a desarrollar, en los tramos de fachada en los que se autoriza expresamente la disposición de “vuelos”.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

- “Alineaciones obligatorias”:
 - En “planta baja”, en los tramos de la “alineación” a los que se asigna esa condición, la fachada deberá disponerse obligatoriamente sobre ella al menos en el 60% de su desarrollo en planta. En el resto del desarrollo podrá retranquearse.
 - En las “plantas altas”, se admitirán “retranqueos” siendo libre la disposición de los mismos
- “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” así calificadas.
- Altura de la edificación:
 - Se ajustará a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano “ O.05. Ordenación Secciones “ y en la ficha de la parcela edificable.
 - Las diferentes plantas - *cara superior de forjados* - no podrán superar, en cada caso, la cota de rasante - *referida a la nivelación de la Cartografía Municipal* - establecida en la Ordenanza. Se admitirá, sin embargo, a ese respecto, una tolerancia de $\pm 0,50$ m en la nivelación de la implantación general del edificio, que se trasladará de forma homogénea a los niveles de las plantas.
- * Número de plantas de la edificación:
 - Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano “ O.05. Ordenación Secciones “ y en la ficha de la parcela edificable.
- * Cubierta
 - Pendiente máxima de la envolvente: **<40%**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

(Su inicio se tomará, sobre el plano definido por la altura de edificación autorizada, en un punto situado a 1,00 m. hacia el exterior de la fachada)

- Por encima de dicha envolvente sólo se admitirá la disposición de los elementos de instalaciones autorizados con carácter general por el Plan General y las ordenanzas municipales vigentes.
- Sobre la superficie plana podrán habilitarse pequeñas piscinas de uso exclusivo de los propietarios de la vivienda de la planta inferior (vivienda dúplex de la última planta). Éstas no podrán sobresalir 1,20 m. de altura del perfil autorizado.

* Vuelos:

- Disposición general: Según plano “ O.05. Ordenación Secciones” y en la ficha de la parcela edificable.
- Fondo máximo: Según plano “ O.05. Ordenación Secciones” y en la ficha de la parcela edificable.
- Frente máximo:
 - Total (“cerrados”+“abiertos”): **100% frente fachada.**
- En los áticos se autoriza la ocupación como terrazas privativas de la cubierta de los “vuelos” dispuestos en las plantas inmediatamente inferiores.

* Cierres de terrazas a las vías públicas (Altura máxima):

- Elementos de obra: **0,80 m.** (Respecto a rasante de terraza)
- Elementos no macizos -*verjas, mallas metálicas, vallas, setos y similares*:- **1.20 m.** adicionales

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 la parcela “a.30.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

Residencial de edificación abierta”, y en el artículo 35 de las Normas Generales del Plan General.

- La implantación general de usos autorizados y las condiciones de dominio en la parcela “a.30 “, se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física establecida en la documentación gráfica.
- 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 el “proyecto de edificación” correspondientes.

* Régimen de promoción: **Promoción Libre**

* Número de viviendas (orientativo): **10 viviendas.**

* Usos auxiliares de servicio dotacional (*Dotación mínima*)

Aparcamiento :

- Coches (*Estándar: 1,5 plz./viv.*): **15 plazas.**
- Bicicletas (*Estándar: 1 plz./100 m²/(t)*): **10 plazas.**
- Plantación obligatoria de arbolado : 9 árboles.

* Condiciones de titularidad: **Titularidad privada**

5. Condiciones de urbanización :

Tienen la condición de carga de urbanización de los espacios que se ceden al ayuntamiento.

6. Gráficos:

Ficha. Parcela a.30. Planta y Secciones

DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

7. Condiciones de Mejora Acústica.

Con arreglo a las conclusiones del Estudio Acústico elaborado, y a los valores obtenidos en el mismo, el aislamiento acústico en las fachadas se mejorará de modo que el aislamiento que resulte en los dormitorios sea de 32 db y de 30 db en el resto de las estancias de la vivienda.

TÍTULO TERCERO : ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES AL RESTO DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO.

Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona “ e.10 “.

- Superficie : 179,39 m².
- Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico : El previsto y regulado en el art. 39 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona “ f.10 “.

- Superficie : 155,25 m².
- Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico : El previsto y regulado en el art. 43 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

TÍTULO CUARTO : ZONA DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

Artículo 4.1. Régimen general en materia de servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del ámbito que ordena este Plan Especial, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Donostia - San Sebastián. En el plano O.11 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres del Aeropuerto que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

(Junio - 2021)

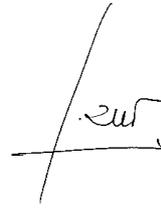
DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS “

del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, etc).

Donostia - San Sebastián, Junio de 2021



**Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.
Arquitecto .**



**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri
Abogado.**

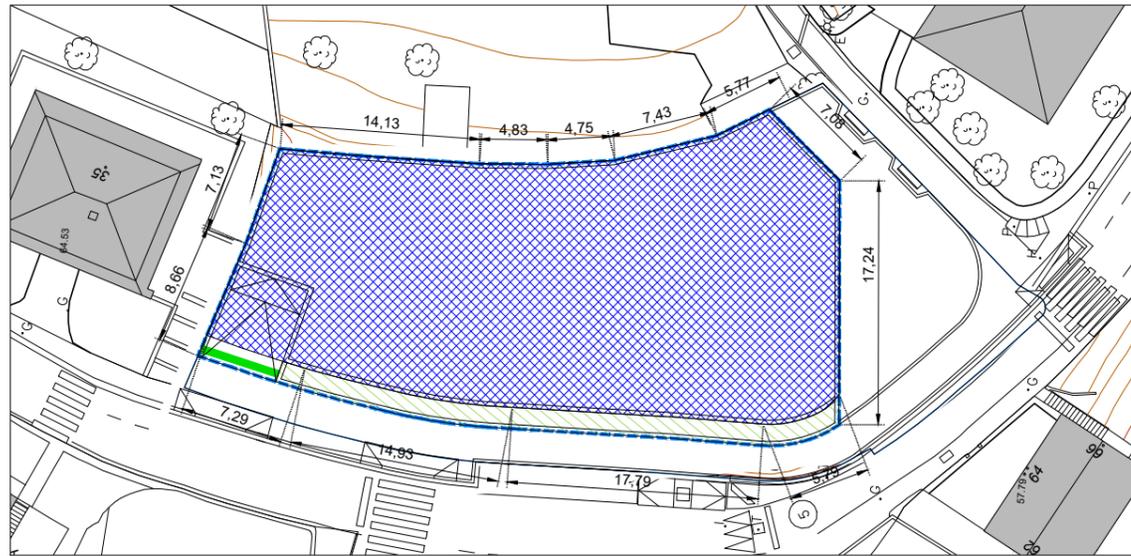
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE
LA PARCELA QUE SE UBICA
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45
DE DONOSTIA

DONOSTIAKO MARRUTXIPI 45
KALEAN KOKATZEN DEN
PARTZELARI DAGOKION HIRI
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN
BEREZIA

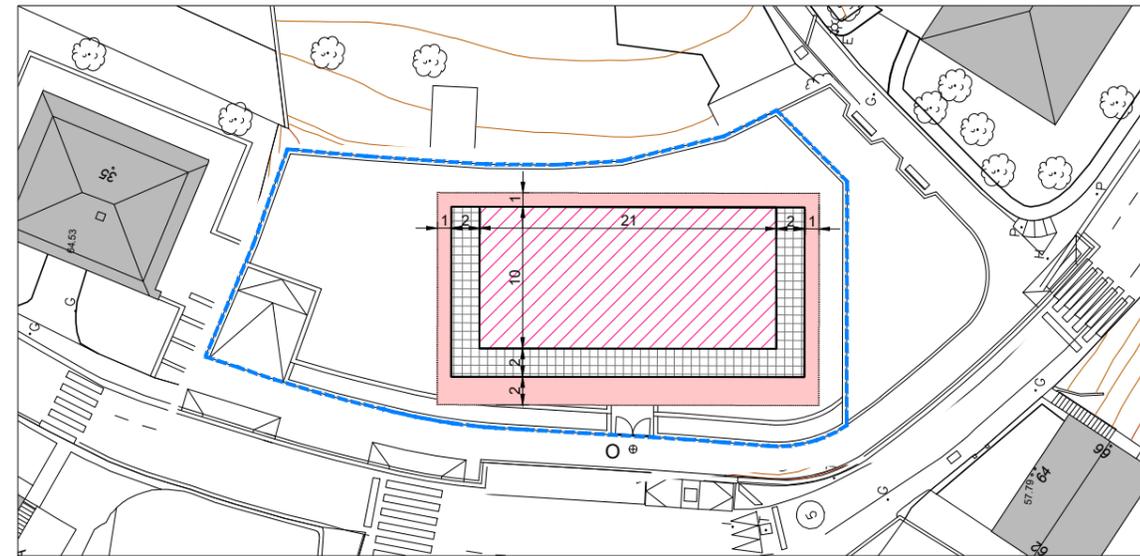
Documento para Aprobación definitiva
Behin betiko onarpeneko dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

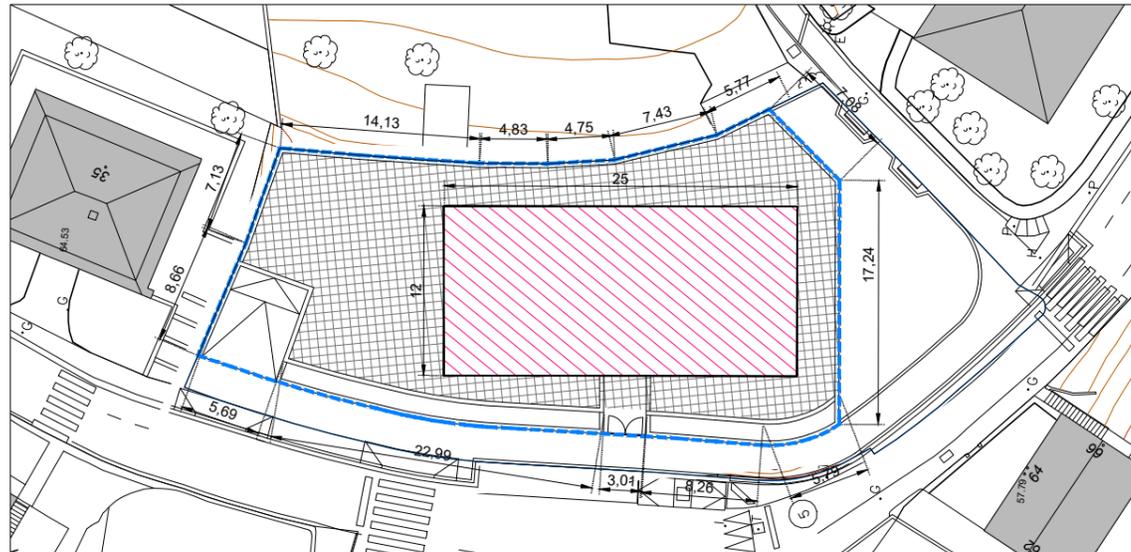
María del Carmen Larrañaga Luzarraga
Juana María Larrañaga Luzarraga
María Victoria Larrañaga Luzarraga



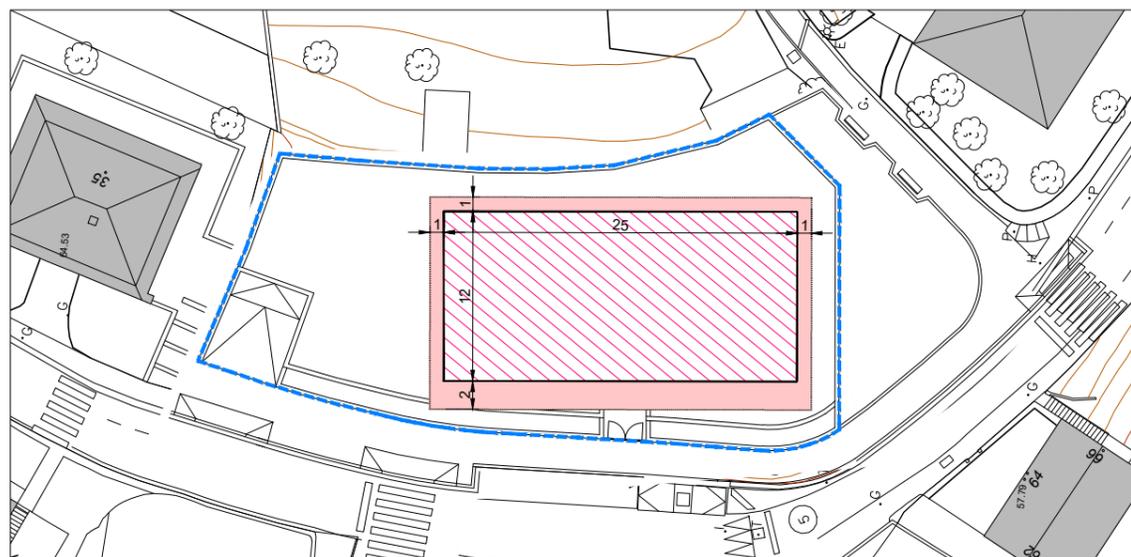
PLANTA ACCESO APARCAMIENTO/ APARKALEKU SARRERA SOLAIRUA
NIVEL +48.60



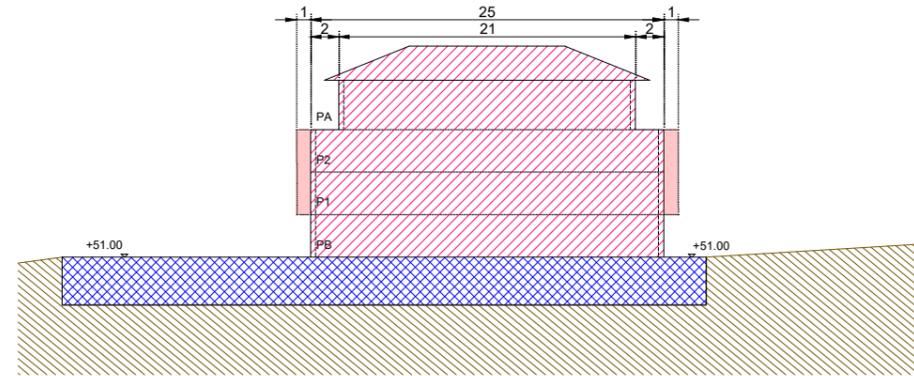
PLANTA ÁTICO/ ATIKO SOLAIRUA
NIVEL +62.00



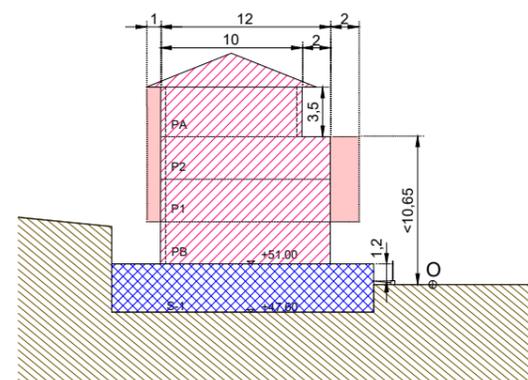
PLANTA BAJA/ BEHEKO SOLAIRUA
NIVEL +52.00



PLANTAS 1 Y 2/ 1. ETA 2. SOLAIRUAK
NIVEL +55.00/+58.00



SECCIÓN LONGITUDINAL/ LUZERA-EBAKETA



SECCIÓN TRANSVERSAL/ ZEHARKAKO EBAKETA

EDIFICACIÓN/ ERAIKUNTZA

- Límite de parcelas/ Lurzati muga
- [Pink hatched] Alineación obligatoria (s.r.)
Derrigorrezko lerrokadura (r.g.)
- [Pink hatched] Alineación máxima (s.r.)
Gehieneko lerrokadura (r.g.)
- [Pink hatched] Alineación máxima (Áticos)
Gehieneko lerrokadura (Atikoa)
- [Pink hatched] Vuelos
Hegalak
- [Pink hatched] Alineación máxima (b.r.)
Gehieneko lerrokadura (f.a.)
- [Brown hatched] Terreno
Lurzoria

USOS/ ERABILERA

- [Green line] Acceso / salida de coches
Ibilgailuen sarrera/ irteera
- [Pink hatched] Viviendas y usos auxiliares (s.r.)
Etxebizitza eta erabilera osagarriak (r.g.)
- [Grid pattern] Vivienda. Terrazas
Etxebizitza. Terrazak
- [Blue hatched] Aparcamiento y usos auxiliares (b.r.)
Aparkalekua eta erabilera osagarriak (r.a.)
- [Light blue hatched] Áreas de uso público
Erabilera publikoko eremua
- [Light green hatched] Zonas ajardinadas
Lorategiak

FICHA/ FITXA

Parcela a.30
Plantas y secciones/

a.30 partzela
Oinak eta ebaketak

fecha/ data

Junio 2021 Ekaina

escala/ eskala

A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

[Signature]

Mikel Arrillaga Mayoz
Abogado/Abokatua

[Signature]

Jon Orue-Etxebarria Iturri

Bieme
ARQUITECTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.
C/Federico García Lorca, 4 - Local A
20014 - Donostia-San Sebastián
Tel. 943 32 54 88
estudio@bieme.es
www.bieme.es