

TÍTOL SEGON
 ORDENANCES PARTICULARS D'EDIFICACIÓ, ÚS I DOMINI DE LES "ZONES D'ÚS
 PORMENORITZAT" EDIFICABLES

ÍNDEX:

- Zones "R"	Pàg: 6
- Zona "T.1".....	8
- Zona "T.2".....	8
- Zona "7.b-1".....	9

Zones "R"

1. QUALIFICACIÓ PORMENORITZADA:

- * Règim bàsic:
 - ° Tipus d'Ordenació Ordenació Volumètrica Específica (*Unívoca*)
(Zones 18 P.G.M.)
 - °ús caracterfstic: Habitatge Plurifamiliar

2. SUPERFÍCIE ⁽¹⁾:

* "R.1":	3.080 m ²
* "R.2":	1.354 m ²
* "R.3":	2.338 m ²
* "R.4":	2.338 m ²
* "R.5":	2.460 m ²
* "R.6":	2.460 m ²
* "R.7":	1.517 m ²
* "R.8":	1.517 m ²
* "R.9":	1.517 m ²
* "R.10":	1.517 m ²
* "R.11":	1.517 m ²
* "R.12":	1.517 m ²
* "R.13":	3.323 m ²
* "R.14":	1.586 m ²
* "R.15":	1.586 m ²
* "R.16":	1.820 m ²
* "R.17":	1.911 m ²
* "R.18":	2.235 m ²
* "R.19":	2.814 m ²
* "R.20":	2.304 m ²
<i>Total:</i>	<i>39.768 m²</i>

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

- * Aprofitament edificatori:
 - ° "R.1": 10.080 m²st
 - ° "R.2": 4.539 m²st
 - ° "R.3": 8.280 m²st
 - ° "R.4": 8.280 m²st
 - ° "R.5": 8.050 m²st
 - ° "R.6": 5.635 m²st
 - ° "R.7": 5.635 m²st
 - ° "R.8": 5.635 m²st
 - ° "R.9": 5.635 m²st
 - ° "R.10": 5.635 m²st
 - ° "R.11": 5.635 m²st
 - ° "R.12": 5.635 m²st
 - ° "R.13": 13.150 m²st
 - ° "R.14": 4.165 m²st
 - ° "R.15": 4.165 m²st
 - ° "R.16": 5.130 m²st
 - ° "R.17": 5.130 m²st
 - ° "R.18": 8.330 m²st
 - ° "R.19": 11.266 m²st
 - ° "R.20": 8.190 m²st

Total: 138.200 m²st

⁽¹⁾ Dada de caràcter informatiu.

* Regulació de la forma de les construccions:

- Condicions generals:
 - S'aplica un sistema d'ordenació "unívoca".
 - Les edificacions s'hauran de disposar en l'interior de l'envolupant volumètrica definida per les determinacions gràfiques estableertes en els plànols "II.5.1.2 Definició geomètrica de l'ordenació. Àmbit "I". Planta (Detall) Seccions normatives edificació i "II.3.1.3 Definició geomètrica de l'ordenació. Àmbit "II". Planta (Detall) Seccions normatives edificació" del present Projecte.
 - Dins d'aquesta envelopant, es podrà desenvolupar exclusivament l'aprofitament edificatori "sobre rasant" assignat en la present "Ordenança Particular". El compliment d'aquesta condició s'ajustarà a través de la solució adoptada d'alineacions i vols, en "plantes de pis", i d'alineacions i porxos en les "plantes baixes".
- Altura d'edificació:
 - "Zona" "R.1" 26,25 m.
 - "Zones" "R.2", "R.3", "R.4", "R.5", "R.13", "R.18" i "R.20": 25,50 m.
 - "Zones" "R.6", "R.7", "R.8", "R.9", "R.10", "R.11", "R.12", "R.14", "R.15", "R.16" i "R.17": 22,00 m.
 - "Zona" "R.19": 28,50 m.

Es mesurarà en cada cas a partir de la rasant del punt de la façana assenyalat en els plànols "II.5.1.2" i "II.5.1.3".

Igualment, en les zones "R.6", "R.7", "R.8", "R.9", "R.10", "R.11", "R.12", "R.14", "R.15", "R.16" i "R.17", en les quals es disposa la planta baixa sobre un soterrani de garatges que sobresurt de la rasant d'urbanització, es mesurarà en aquest punt l'altura del soterrani als efectes del compliment de la limitació d'1,00 m. d'altura màxima establet per les Normes Urbanístiques del P.G.M..
- Perfil d'edificació (*nombre de plantes "sota rasant" i "sobre rasant"*):
 - "Zona" "R.1", "R.5", "R.18" i "R.20": 2S/PB/HAB/a⁽¹⁾
 - "Zones" "R.2", "R.3" i "R.4": 2S/HAB/a⁽¹⁾
 - "Zones" "R.6", "R.7", "R.8", "R.9", "R.10", "R.11", "R.12", "R.14", "R.15", "R.16" i "R.17": 2S/HAB/a⁽¹⁾
 - "Zona" "R.13": 2S/PB/HAB⁽¹⁾
 - "Zona" "R.19": 2S/PB/HAB/2a⁽¹⁾

- Alineacions:
 - S'ajustaran al que s'estableix en els plànols "II.5.1.2" i "II.5.1.3".
 - En els trams de façana en els quals s'assigna a l'"alineació" definida la condició d'"alineació obligatòria", la façana dels "soterranis" que sobresurt de la rasant d'urbanització i de les "plantes baixes" de les edificacions s'haurà de disposar obligatòriament a sobre. En les "plantes de pis" s'admetrà que l'alineació recull de l'"alineació" fins a un màxim del 40% del desenvolupament en planta de la façana. Igualment, en els trams en què així s'estableix expressament en els plànols "II.5.1.2" i "II.5.1.3" s'autoritzen "cossos sortints", els quals hauran de complir les condicions de "front" i "fons" màxims estableerts en la present Ordenança Particular.
 - En els trams de façana en què s'assigna a l'"alineació" definida la condició d'"alineació màxima", la superfície de façana no podrà sobresortir de l'esmentada "alineació" en cap de les plantes, però en canvi es podrà recular lliurement. En les "plantes de pis" s'admetran "vols" a partir de l'"alineació" de la façana efectivament establet, en condicions similars a les que s'estableixen per a les "alineacions obligatòries".

⁽¹⁾

· 2S:	Dos soterranis.
· PB:	Planta Baixa
· HAB:	Nombre de plantes de pis.
· a - 2a:	Un àtic o dos àtics.

- L'última de les "plantes de pis" de les edificacions s'haurà de regular configurant "àtics" d'acord amb el que s'estableix en els plànols "II.5.1.2" i "II.5.1.3".
- Les plantes "sota rasant" podran ocupar la totalitat de les "zones" "R".
- "Àtics":
 - Reculada mínima: 3.00 m.
(En els trams de façana assenyalats)
- Cossos sortints:
 - Disposició: Segons plànols "II.5.1.2" i "II.5.1.3"
 - Fons màxim: 1.80 m.
 - Front màxim: 100% del front façana assenyalat. màx. 1/3 tancats
 - Porxos: Segons plànols "II.5.1.2" i "II.5.1.3"
(Disposició esquemàtica, a concretar en projecte)
- Característiques dels forjats de pis en els porxos i altres espais, edificats en subsòl i no ocupats en planta baixa, que se sotmeten a servitud d'ús públic:
Es construiran amb llosa de formigó massissa i hidrofugada i junes estanques, i la seva capacitat portant serà de 2.000 Kp/m². En els espais descoberts, se'n considerarà, a més, la resistència al punxonament, que es calcularà per a una càrrega puntual de 20 Tm. sobre una superfície de Ø 20 cm..

4. CONDICIONS D'ÚS I DOMINI:

* Otros usos permitidos:

- Comercial (*Planta baixa, exclusivament*)
- Residencial / Oficines / Sanitari / Recreatiu / Cultural

* Nombre màxim d'habitacions:

- | |
|---|
| ◦ "R.1": 92 hab. |
| ◦ "R.2": (Protecció pública) 52 hab. |
| ◦ "R.3": (Protecció pública) 92 hab. |
| ◦ "R.4": 92 hab. |
| ◦ "R.5": 80 hab. |
| ◦ "R.6": (Protecció pública) 54 hab. |
| ◦ "R.7": (Protecció pública) 54 hab. |
| ◦ "R.8": (Protecció pública) 54 hab. |
| ◦ "R.9": 54 hab. |
| ◦ "R.10": 54 hab. |
| ◦ "R.11": 54 hab. |
| ◦ "R.12": 54 hab. |
| ◦ "R.13": 120 hab. |
| ◦ "R.14": 40 hab. |
| ◦ "R.15": 40 hab. |
| ◦ "R.16": (Protecció pública) 57 hab. |
| ◦ "R.17": (Protecció pública) 57 hab. |
| ◦ "R.18": 87 hab. |
| ◦ "R.19": (Protecció pública) 107 hab. |
| ◦ "R.20": 86 hab. |
| · Total: (Protecció pública: 527 hab.) 1.380 hab. |

En les parcel·les que es destinin al "reallotjament" de residents del Sector ⁽²⁾, s'autoritza augmentar fins a un 20% el nombre màxim d'habitacions assignat per permetre l'adequació de la seva grandària al dels habitatges actualment existents.



⁽²⁾ Es preveu destinar al reallotjament les parcel·les "R.2" i "R.6".

* Superfície construïda màxima d'ús d'"habitatge":

◦ "R.1":	8.280 m ² st
◦ "R.2":	(Protecció pública) 4.539 m ² st
◦ "R.3":	(Protecció pública) 8.280 m ² st
◦ "R.4":	8.280 m ² st
◦ "R.5":	7.200 m ² st
◦ "R.6":	(Protecció pública) 5.635 m ² st
◦ "R.7":	(Protecció pública) 5.635 m ² st
◦ "R.8":	(Protecció pública) 5.635 m ² st
◦ "R.9":	5.635 m ² st
◦ "R.10":	5.635 m ² st
◦ "R.11":	5.635 m ² st
◦ "R.12":	5.635 m ² st
◦ "R.13":	10.800 m ² st
◦ "R.14":	4.165 m ² st
◦ "R.15":	4.165 m ² st
◦ "R.16":	(Protecció pública) 5.130 m ² st
◦ "R.17":	(Protecció pública) 5.130 m ² st
◦ "R.18":	7.830 m ² st
◦ "R.19":	(Protecció pública) 10.016 m ² st
◦ "R.20":	7.740 m ² st
Total:	(Protecció pública: 50.000 m ² st) 131.000 m ² st

* Dotació d'habitatge de "protecció pública"

- Les parcel·les destinades a règims de "protecció pública" -527 habitatges i 50.000 m²st- s'adscriuran als règims de protecció "general" i "especial" establerts per la legislació vigent.
- Aquestes s'hauran de construir i posar-se en ús, en els següents passos -a partir de l'última de les aprovacions dels projectes preparatoris de l'execució-:
 - Primera Fase ("R.2" / "R.3" / "R.6" / "R.7" / "R.8"): 30 mesos
 - Segona Fase ("R.16" / "R.17" / "R.19"): 72 mesos

* Superficie construïda màxima de "locals comercials" (Planta Baixa):

◦ "R.1" (Planta baixa i primera) ⁽¹⁾ :	1.800 m ² st
◦ "R.5" (Planta baixa):	850 m ² st
◦ "R.13" (Planta baixa i primera):	2.350 m ² st
◦ "R.18" (Planta baixa):	500 m ² st
◦ "R.19" (Planta baixa):	1.250 m ² st
◦ "R.20" (Planta baixa):	450 m ² st
Total:	7.200 m ² st

* Condicions d'implantació de les activitats comercials:

S'autoritzen exclusivament establiments comercials amb una superfície de venda inferior a 700 m²st.

* Dotació mínima obligatòria de garatge:

- Aprofitament destinat a usos d'"habitatge": 1,0 pl./hab.
- Aprofitament destinat a usos de "locals comercials": 1,0 pl./80 m²st
- Aprofitament destinat a usos d'"oficines": 1,0 pl./100 m²st

* Servituds:

- Les "zones" "R" queden sotmeses a les "servituds d'ús públic" -accés de vianants i de vehicles d'emergència en àrees no edificades sobre rasant i accés de vianants en porxos- que es defineixen en els plànols "II.5.1.2" i "II.5.1.3" del present "Projecte".
- Igualment, queden sotmeses a les servituds recíproques necessàries per garantir l'accés de vehicles i vianants a les plantes de soterrani de la resta de zones delimitades en el Projecte. El "projecte de reparcel·lació" les haurà de definir i precisar-ne el contingut i l'àmbit d'affectació.

⁽¹⁾ Les aprofitaments en planta primera es destinarán a oficines.

Zona "T-1"

1. QUALIFICACIÓ PORMENORITZADA:
"Edificacions destinades a Usos d'Activitat Econòmica" ("Zones 18" P.G.M.)

2. SUPERFÍCIE: 2.894 m²

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

- * Aprofitament edificatori: 7.200 m²st

* Regulació de la forma de les construccions:

- Nombre màxim de plantes:
 - Cos d'edificació "A": 3S/PB/V/a⁽²⁾
 - Cos d'edificació "B": 3S/PB/XIV⁽¹⁾
- Altura d'edificació:
 - Cos d'edificació "A": 26,25 m.
 - Cos d'edificació "B": 61,50 m.)
- Es mesurarà en el punt de la façana assenyalat en el plànol "II.5.1.2".
- Alineacions:
 - S'ajustaran al que s'estableix en el plànol "II.5.1.2".
 - Es podrà ocupar la totalitat de la superfície de la "zona" "sota rasant".
 - S'aplicaran les condicions de regulació de volades estableties per a les zones "R".

* Característiques tècniques dels forjats en àrees amb "servitud d'ús públic"

Es construiran amb llosa de formigó massissa i hidrofugada i junes estanques, i tindran una capacitat portant de 2.000 Kp/m². En els espais descoberts se'n considerarà, a més, la resistència al punxonament, que es calcularà per a una càrrega puntual de 20 Tm. sobre una superfície de Ø 20 cm.

4. CONDICIONS D'ÚS, DOMINI I EXECUCIÓ:

- * Ús característic: Hoteler (Titularitat Privada)

* Altres usos autoritzats:

(En implantació exclusiva o complementària amb l'"ús característic").

- Comercial (Planta baixa, primera i segona, exclusivament. Els establiments comercials – individuals o col·lectius- que s'implantin en la "zona" no podran disposar d'una superfície de venda superior a 700 m²st., en el cas que es destinin a la venda de productes alimentaris, i de 2.000 m²st., en la resta de casos).
- Residencial / Oficines / Sanitari / Recreatiu / Cultural

* Dotació mínima obligatòria de garatge:

S'aplicaran les condicions estableties en la Secció "4^a Disposicions sobre estacionaments i aparcaments" del Capítol 3 del Títol "IV" de les Normes Urbanístiques del P.G.M.

* Servituds:

La "zona" "T.1" queda sotmesa a les "servituds d'ús públic" –accés de vianants i de vehicles d'emergència en àrees no edificades sobre rasant- que es defineixen en el plànol "II.5.1.2" del present "Projecte".

- (2) · 2S: Dos soterranis.
· PB: Planta Baixa
· VI: Nombre de plantes de pis.
· a / 2a: Un àtic o dos àtics.

Zona "T-2"

1. **QUALIFICACIÓ PORMENORITZADA:**
"Edificacions destinades a Usos d'Activitat Econòmica" ("Zones 18" P.G.M.)
2. **SUPERFÍCIE⁽¹⁾:**..... 3.786 m²
3. **CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:**
 - * **Aprofitament edificatori:**..... 10.600 m^{2st}
 - * **Regulació de la forma de les construccions:**
 - Nombre màxim de plantes:
 - Elements d'edificació destinats a usos d'accés públic intensiu: 3S/PB/II⁽¹⁾
 - Altres elements d'edificació: 3S/PB/HAB⁽¹⁾
 - Altura d'edificació:
 - Elements d'edificació destinats a usos d'accés públic intensiu: 14,0 m.
 - Altres elements d'edificació: 29,0 m.
 - Es mesurà en els punts de la façana assenyalats en el plànol "II.5.1.3".
 - Alineacions:
 - S'ajustaran al que s'estableix en el plànol "II.5.1.3".
 - Es podrà ocupar "sota rasant" la totalitat de la "zona".
 - * **Característiques tècniques dels forjats de pis en àrees amb "servitud d'ús públic"**
Es construiran amb llosa de formigó massissa i hidrofugada i junes estanques, i tindran una capacitat portant de 2.000 Kp/m². En els espais descoberts se'n considerarà, a més, la resistència al punxonament, que es calcularà per a una càrrega puntual de 20 Tm. sobre una superfície de Ø 20 cm.
 - 4. **CONDICIONS D'ÚS I DOMINI:**
 - * **Ús característic:**..... Comercial
(Titularitat Privada)
Els establiments comercials –individuals o col·lectius– que s'implantin a la "zona" no podran disposar d'una superfície de venda superior a 2.000 m^{2st}., i s'autoritza exclusivament la implantació d'un sol establiment de venda de productes alimentaris la superfície de venda del qual superi els 700 m^{2st}.
 - * **Altres usos autoritzats:**
Oficines / Residencial / Sanitari / Esportiu / Recreatiu / Cultural
(En implantació exclusiva o complementària amb el "característic")
 - * **Dotació mínima obligatòria de garatge:**..... 1,0 pl./ 50 m^{2st}
 - * **Servituds:**
La "zona" "T-2" queda sotmesa a les "servituds d'ús públic" –accés de vianants i de vehicles d'emergència en àrees no edificades sobre rasant– que es defineixen en el plànol "II.5.1.3" del present Projecte.

⁽¹⁾
· 2S: Dos soterranis.
· PB: Planta Baixa
· HAB: Nombre de plantes de pis.
· a / 2a: Un àtic o dos àtics.

Zona "7-b.1"

1. **QUALIFICACIÓ PORMENORITZADA:**
"Equipament Comunitari i Dotacions de Nova Creació
Es tramitarà un "pla especial" per definir les condicions específiques d'"edificació" i "ús" aplicables a la zona.
2. **SUPERFÍCIE⁽²⁾:**..... 17.520 m²
3. **CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:**
 - * **Regulació de la forma de les construccions:**
 - Altura d'edificació i nombre màxim de plantes:
Compliran les condicions establertes en l'article 264 de les Normes Urbanístiques del P.G.M..
 - Alineacions "sobre rasant":
S'ajustaran al que s'estableix en el plànol "II.5.1.3".
 - * **Altres condicions:**..... A determinar pel "pla especial" a tramitar.
4. **CONDICIONS D'ÚS I DOMINI:**
 - * **Condicions de domini:** Domini Públic
 - * **Altres condicions:**..... A determinar pel "pla especial" a tramitar.

Donostia / Sant Sebastià, abril del 2.005


Firmat: Francisco de León Arqte.