

DOCUMENTO N° 2

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO N° 2

NORMAS URBANÍSTICAS

2.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

2.2.- FICHAS URBANÍSTICAS

(Normas Urbanísticas Particulares de las parcelas edificables)

2.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

El presente documento se limita a reseñar las modificaciones producidas por la modificación puntual del Plan Parcial aprobado, en cuanto que hay parcelas que son modificadas y otras que se crean nuevas.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO **GENERAL**

Capítulo 2.- CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Art. 5.- ZONIFICACIÓN

La nueva zonificación del Sector “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” queda regulada según lo dispuesto en el plano nº 9 “Zonificación pormenorizada” del proyecto de la forma siguiente:

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (a)
(Parcelas a3.01, a4.01, a4.02,)

- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL (b)
(Parcelas b.01, b.02, b.03, b.04a, b04b, b.05, b.06)

- PARCELAS DE USO TERCIARIO (c)
(Parcelas c.01, c.02, c.03, c.04, c.05, c06)

- PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (g)
(Parcela g.01)

- PARCELA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
(Parcelas h.01)

- ESPACIOS LIBRES URBANOS (f)
(Parcelas f.01, f.02, f.03, f.04)

- RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (e)

Art. 6.- USO INDUSTRIAL Y USO TERCIARIO

A efectos del presente Plan Parcial el uso industrial (b) y el uso terciario (c) previstos en las diferentes parcelas lucrativas del AIU.48 “ILLARAMENDI” se corresponden con la sistematización general de usos urbanísticos contenida en los Artículos 11 y 15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Andoain.

En las parcelas destinadas a “uso industrial” los usos urbanísticos se regularán según lo previsto con la calificación global “b” “Uso Industrial” y la calificación pormenorizada b “Parcelas de uso Industrial” en los artículos 11 y 15 y concordantes, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Andoain.

En las parcelas destinadas a “uso terciario” los usos urbanísticos se regularán según lo previsto con la calificación global “c” “Uso Terciario” y la calificación pormenorizada c “Parcelas de Usos Terciarios” en los artículos 11 y 15 y concordantes, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Andoain.

Parcela	Uso	Superficie m²
c.01	Terciario	6.669
c.02	Terciario	3.573
c.03	Terciario	4.227
c.04	Terciario	3.989
c.05	Terciario	2.788
c.06	Terciario	1632
b.01	Industrial	3.592
b.02	Industrial	3.678
b.03	Industrial	16.292
b.04.a	Industrial	2.940
b.04.b	Industrial	3.874
b.05	Industrial	3.015
b.06	Industrial	271

Las parcelas de usos terciarios “c” tendrán como uso característico los usos terciarios, incluidos los de 5ª categoría siempre que la parcela reúna las condiciones necesarias para ello (edificabilidad y disponibilidad en su interior de los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga, necesarios). Se consideraran usos compatibles o admisibles los usos industriales de 1ª y 2ª categorías.

Las parcelas de usos industriales “b” tendrán como uso característico el industrial en cualquiera de sus categorías, si bien, si se quiere compatibilizar el uso con el terciario “c”, las actividades industriales deberán ser de 1ª o 2ª categoría por ser las únicas compatibles con el uso terciario.

Art. 7.- PARCELACIÓN

Las parcelas inicialmente previstas en la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano 9 de zonificación pormenorizada.

Las parcelas de uso residencial a4.01, a4.02, son indivisibles.

La parcela a3.01 es una edificación residencial de bajo desarrollo unifamiliar adosada, indivisible.

Las parcelas c.01, c.03, c.04, c.05 y c.06 son indivisibles, pues no se contempla la necesidad de su división.

Las parcelas c.02, b.01, b.02, b.03, b.04a, b.04b y b.05 son divisibles, recogiendo en las Fichas Particulares las condiciones de división.

Capítulo 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y DE REALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Art. 16.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE LAS REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO PÚBLICO

Serán de aplicación el Reglamento Electrónico de Baja Tensión, el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa vigente, además de los criterios adoptados por la Compañía suministradora del servicio.

Las características del alumbrado público deberán ajustarse a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior. Por tanto las redes de distribución, alumbrado público y suministro de energía eléctrica que discurren por el ámbito deberán ser subterráneas, con excepción de los tramos de línea reflejados con carácter indicativo en el plano nº 017. “Esquemas de infraestructuras. Esquemas de suministro y distribución de energía eléctrica”.

Las franjas de servidumbre que se reflejan en la planimetría del Plan Parcial, generadas por el tendido aéreo son de carácter orientativo puesto que el trazado definitivo de la línea podrá ser reajustado en el Proyecto de Urbanización, documento en que deberá reflejarse la franja de servidumbre definitiva.

Las citadas franjas de servidumbres tendrán las limitaciones impuestas en la legislación vigente en materia del sector eléctrico (Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre), por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC-LAT 01-09), en las citadas franjas de servidumbre.

TÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES Y SU EDIFICACIÓN

Capítulo 2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PARCELAS

Art. 24.- DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS Y CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PARCELARIA Y EDIFICATORIA.

Los límites de cada parcela son los que aparecen grafiados en el plano 9 de zonificación pormenorizada.

Las parcelas c.01, c.03, c.04, c.05 y c06 son indivisibles, pues no se contempla la necesidad de su división.

Las parcelas c.02, b.01, b.02, b.03, b.04a, b.04b y b.05 son divisibles, recogiendo en las Fichas Particulares las condiciones de división.

Para su división se deberán cumplir las condiciones de superficie mínima de local establecidas en el artículo 82 del PGOU.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable.

Los espacios libres sin edificación que queden en la parcela tras la subdivisión tendrán carácter mancomunado. El conjunto de espacios libres, no edificados, de una parcela con su edificación subdividida tendrá, salvo disposición expresa alternativa justificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento de las distintas unidades productivas y asignación personalizada de reserva de plazas de aparcamiento. Dicho espacio libre deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Capítulo 3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art.43.- SISTEMA DE VIALIDAD

El sistema local de vialidad está compuesto por: viales de circulación rodada, aparcamientos, aceras y zonas libres complementarias.

Condiciones de uso: Uso público

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento.
- Aceras y paseos peatonales: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dotación de aparcamiento público: En el Plan Parcial se prevé una dotación de aparcamiento público de 141 plazas.

Condiciones de dominio: Titularidad pública.

Condiciones de ocupación y edificación: Suelo no edificables, salvo las construcciones propias del mobiliario urbano e instalaciones de servicio de las infraestructuras del polígono.

Condiciones de urbanización: Según Proyecto de Urbanización.

TITULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Capítulo 1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS “a.3.2” RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO UNIFAMILIAR ADOSADA.-

44.- REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

La parcela “a.3.01” contempla la construcción una edificación “a.3.2”residencial de bajo desarrollo unifamiliar adosada.

La superficie mínima construida por unidad de vivienda será de 120 m²(t).

La superficie de los jardines o espacios no edificados sobre rasante anejos a cada módulo de vivienda será en todo caso igual o mayor de 60,00 m². El frente mínimo de edificación será de 6,00 m.

El perfil de edificación será II/II, siendo la altura máxima sobre rasante la resultante de cumplir las condiciones generales; con la excepción del bajo cubierta que podrá tener una altura en fachada de 1,20 m, desde la cual se dispondrá el plano de cubierta.

Aleros: El saliente máximo del alero en plantas regulares –cornisa general del edificio- sobre la superficie de fachada será de 1,20 m, en caso de que existan vuelos, el alero podrá sobresalir 0,60 m respecto de éstos.

Vuelos y retranqueos: podrán disponerse cuerpos salientes sobre la vía pública o espacio libre colindante. Estos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares- o abiertos – balcones, terrazas y análogos- con un máximo total de 1,20 m. En el supuesto de que la parcela cuente con terreno propio, que no sea patio interior o patio de manzana, no habrá limitación de vuelos; nunca podrán invadir el espacio público por encima del límite exigido en el párrafo anterior. En el caso de límite con colindantes deberá dejar una separación mínima de 2m con el límite de parcela y si en el colindante ya existiera una edificación, deberá dejar un mínimo de 4m de separación a cualquiera de los elementos edificatorios de aquel. Si las fachadas de la edificación se abren a un espacio

libre, los vuelos sobre el espacio público podrán incrementarse hasta una dimensión máxima de 1,50 m.

En las parcelas “a.3.2”, la distancia mínima entre cualquier elemento de la edificación y la finca colindante será de 2,00 m.

Cubiertas: Se cumplirán las condiciones generales de perfil máximo autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones en cubiertas inclinadas será del 40% en el caso de bloques y unifamiliares adosadas. No se permitirán, por encima del perfil, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas y otros elementos de seguridad.

Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio –cuartos de ascensores y otros similares- y cajas de escaleras se procurará que queden integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada.

Podrán disponerse buhardillas en la planta bajo cubierta computable autorizada, cumpliendo las condiciones establecidas en el art.68 de las NN.UU del PGOPU.

Espacios de uso privado no edificados sobre rasante: No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego

Será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de parcela, los cuales deberán adecuarse a las condiciones exigidas en las Ordenanzas municipales complementarias.

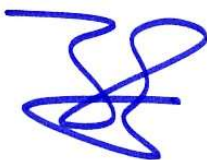
Capítulo 2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS “a.4” RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN AISLADA

Las parcelas, a.4.01, a.4.02, son indivisibles. Las edificaciones existentes en estas parcelas se consolidan con sus parámetros actuales.

Para cualquier intervención en dichas edificaciones, siempre y cuando las circunstancias de las mismas y la realidad física lo permitan, serán de aplicación las condiciones generales de la forma de la edificación regulada para estas parcelas en el art. 69 de las NN.UU del PGOU. En caso de sustitución dichas condiciones generales de edificación le serán aplicables en todo caso.

Donostia-San Sebastián, mayo 2017

Fdo.: Ignacio Garbizu
Ingeniero Industrial



Fdo: Victorio Lacunza
Ingeniero Técnico Industrial



Fdo.: José Mª Abad
Letrado



Fdo.: Ana Goñi
Letrada