

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS.

INDICE

| | |
|---|----|
| TITULO PRELIMINAR | 2 |
| DISPOSICIONES DE CARACER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN | 2 |
| Artículo 0.1.- Ámbito de aplicación | 2 |
| Artículo 0.2.- Condiciones de vigencia | 2 |
| Artículo 0.3.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos..... | 2 |
| Artículo 0.4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan Especial..... | 3 |
| TITULO PRIMERO | 3 |
| CALIFICACIÓN DEL SUELO | 3 |
| CAPITULO 1.1.- USOS URBANISTICOS | 3 |
| Artículo 1.1.1.- Relación general de los usos urbanísticos. | 3 |
| Artículo 1.1.2.- Contenido de los usos urbanísticos..... | 4 |
| CAPITULO 1.2.- ASIGNACIÓN DE USOS AL TERRITORIO..... | 5 |
| Artículo 1.2.1.- Formulación del régimen del suelo y sistematización..... | 5 |
| Artículo 1.2.2.- Régimen general de edificación y uso aplicable a los ámbitos. | 5 |
| Artículo 1.2.3.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones relativas a la delimitación de ámbitos. | 8 |
| Artículo 1.2.4.- Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en los ámbitos | 8 |
| TITULO SEGUNDO | 8 |
| REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | 8 |
| CAPITULO 2.1.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | 8 |
| Artículo 2.1.1.- Disposiciones de carácter general..... | 8 |
| Artículo 2.1.2.- Régimen de ejecución del planeamiento en el área | 8 |
| CAPITULO 2.2.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | 9 |
| Artículo 2.2.1.- Condiciones respecto a los tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización..... | 9 |
| Artículo 2.2.2.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización | 9 |
| Artículo 2.2.3.- Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización..... | 9 |
| CAPITULO 2.3.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR..... | 9 |
| Artículo 2.3.1.- Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el área..... | 9 |
| Artículo 2.3.2.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación | 9 |
| TITULO TERCERO | 10 |
| ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIONES Y USO | 10 |
| CAPITULO 3.1.- DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS | 10 |
| Artículo 3.1.1.- Terminología de conceptos..... | 10 |
| CAPITULO 3.2.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL EN EL AREA | 10 |
| Artículo 3.2.1.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en el Área..... | 10 |
| Artículo 3.2.2.- Condiciones generales de edificación y urbanización..... | 10 |
| Artículo 3.2.3.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno..... | 11 |
| Artículo 3.2.4.- Protección de la vegetación de interés..... | 11 |
| Artículo 3.2.5.- Protección de cauces fluviales | 12 |
| CAPITULO 3.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL AREA | 12 |
| Artículo 3.3.1.- Explotaciones agropecuarias comunes..... | 12 |
| Artículo 3.3.2.- Usos forestales | 12 |
| TITULO CUARTO | 12 |
| NORMAS DE URBANIZACIÓN DE APLICACIÓN | 12 |
| Artículo 4.1.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización..... | 13 |
| Artículo 4.2.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización..... | 13 |
| Artículo 4.3.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización..... | 13 |
| TITULO QUINTO | 13 |
| NORMAS ESPECÍFICAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL..... | 13 |
| Artículo 5.1.- Adecuación a los objetivos ambientales..... | 13 |
| Artículo 5.2.- Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias | 13 |
| Artículo 5.3.- Programa de supervisión de los efectos del Plan Especial | 14 |
| TITULO SEXTO | 15 |
| NORMAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS | 15 |

TÍTULO PRELIMINAR**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN****Artículo 0.1.- Ámbito de aplicación**

El presente Plan Especial de Ordenación será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del ámbito delimitando por el mismo, perteneciente al término municipal de Donostia-San Sebastián.

Artículo 0.2.- Condiciones de vigencia

El presente Plan Especial de Ordenación entrará en vigor con ocasión de la publicación del anuncio de su Aprobación Definitiva en el Boletín del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Su vigencia será indefinida, en tanto en cuanto no sean modificados sus contenidos, programándose sin embargo su ejecución para un horizonte de diez años repartidos en dos quinquenios.

Artículo 0.3.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos**1.- Documentos del Plan Especial**

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO “A. MEMORIA”

DOCUMENTO “B. NORMAS URBANÍSTICAS”

DOCUMENTO “C. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. RESUMEN EJECUTIVO”

DOCUMENTO “D. PLANOS”

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2.- Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del Plan Especial queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son los documentos “B. Normas Urbanísticas” y “D. Estudio de Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución”, así como los planos de ordenación II.1-II.6, del documento “D. Planos”, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee 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

Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Artículo 0.4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan Especial

La modificación de las determinaciones del Plan Especial se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les correspondan, en función de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en el presente proyecto, salvo que se hubiese establecido expresamente en un expediente urbanístico de mayor rango su adscripción a éste último.

TITULO PRIMERO**CALIFICACIÓN DEL SUELO****CAPITULO 1.1.- USOS URBANISTICOS****Artículo 1.1.1.- Relación general de los usos urbanísticos.****1.- Clasificación básica de los usos urbanísticos**

Se distinguen, de los establecidos en el Plan General, los siguientes usos urbanísticos a los efectos de la posterior regulación para su implantación en el ámbito del Plan Especial:

- Usos rurales.
En la modalidad de:
 - Usos de explotación de recursos primarios.

2.- Caracterización de los usos urbanísticos.

De las determinaciones del Plan General para la regulación de su implantación se establece:

a.- A los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las subzonas de uso pormenorizado, los usos urbanísticos se sistematizan en las distintas modalidades que se exponen a continuación:

- Usos característicos:
Se consideran como tales los usos característicos o predominantes en una zona global o subzona pormenorizada en atención a la naturaleza, el destino funcional, e incluso, en su caso la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.
- Usos compatibles o admisibles:
Se consideran como tales los usos diversos de los característicos autorizables en una zona global o subzona pormenorizada en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquéllos y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos.
- Usos prohibidos:
Se consideran como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona global o en una subzona pormenorizada, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

b.- Se consideran usos asimilados a otro uso aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de referencia.

c.- Se consideran usos auxiliares de otros usos principales los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan.

3.- Condiciones aplicables a los usos autorizados (tanto característicos como compatibles)

La consideración de un uso urbanístico como característico o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan Especial, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación de las mismas establecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales, los requisitos previstos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 1.1.2.- Contenido de los usos urbanísticos.

De la regulación establecida en el Plan General se distinguen y adecuan a los objetivos del Plan Especial la relación de contenidos que se especifica a continuación. La reglamentación de todos ellos se somete a las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas Generales.

Se consideran usos de explotación de recursos primarios los siguientes:

a) Los usos de explotación agropecuaria.

Tienen esa condición los usos agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal que, con carácter general y sin perjuicio de salvedades utilizan el suelo como soporte y/o referente directo de dicha producción) y los usos ganaderos y de producción animal (actividades relacionadas con la crianza y el cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

- * Los usos de explotación agropecuaria comunes.
Están constituidos por explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para su viabilidad económica como tal explotación. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia - Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa-.

Tienen la condición de usos auxiliares de esas explotaciones, entre otros:

- Las construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.
- La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.
- La vivienda, el uso de residencial colectiva y el agroturismo
- Las industrias agrarias en las correspondientes modalidades (viveros, industrias agroalimentarias...).

En todo caso, la consideración de las industrias agroalimentarias como auxiliares de las citadas explotaciones estará limitada a las actividades de transformación en origen de productos agrarios propios y/o asociados a la correspondiente explotación.

- Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

Entre los usos pecuarios se distinguen aquéllos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva, que con carácter general se considerarán usos autorizados en el contexto de una explotación agropecuaria, de aquellos otros que, de acuerdo con las disposiciones sectoriales de aplicación, tiene la consideración de explotaciones ganaderas extensivas

o intensivas de importancia significativa por el número de animales en explotación o el personal dedicado a ello.

- b) Los usos forestales.
Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque.

Tendrán la condición de auxiliares de dichos usos: las actividades de almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos, siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la propia explotación forestal.

CAPITULO 1.2.- ASIGNACIÓN DE USOS AL TERRITORIO

Artículo 1.2.1.- Formulación del régimen del suelo y sistematización

El ámbito ordenado por el presente proyecto queda sometido al régimen de Calificación Global establecido en el planeamiento general de Donostia-San Sebastián:
Zona “D.10 Rural de protección especial”

En desarrollo del mismo, el presente Plan Especial ordena el régimen del suelo delimitando con carácter normativo los siguientes tipos de ámbitos diferenciados:

- 1.- Zona Forestal
- 2.- Zona de arbolado frutícola y de rivera
- 3.- Zona de pastos
- 4.- Vialidad y aparcamientos
- 5.- Espacios libres/antepuertas
- 6.- Edificación consolidada y propuesta.

Artículo 1.2.2.- Régimen general de edificación y uso aplicable a los ámbitos.

El régimen de edificación y uso aplicable a los tipos de ámbitos predefinidos se configura a través de las determinaciones siguientes:

- Régimen general de uso y edificación aplicable a cada uno de ellos, contenido en el epígrafe siguiente del presente artículo.
- Determinaciones particulares establecidas para cada ámbito concreto en las correspondientes Normas Particulares (título sexto).

Régimen general de edificación y uso aplicable a los diferentes tipos de ámbitos establecidos:

1.- ZONA FORESTAL

- **REGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

- Ámbitos en los que se excluye la edificación.

- **REGIMEN DE USO:**

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| - <u>Uso propiciado:</u> | • forestal |
| - <u>Usos admisibles:</u> | • Protección Ambiental |

Dirigidos de forma exclusiva a la preservación y regeneración del bosque autóctono existente, incluyendo la explotación del mismo para la obtención de Biomasa

- **Infraestructuras de servicios**

Cuando su implantación resulte necesaria.

- Usos prohibidos: • Todos los no autorizados de forma expresa.
- REGIMEN DE TITULARIDAD: • **Titularidad privada**

2.- ZONA DE ARBOLADO FRUTÍCOLA Y DE RIBERA.

- REGIMEN DE EDIFICACIÓN:
 - Ámbitos en los que se excluye la edificación. Se autorizan las instalaciones y servicios propios del uso característico y las elementos de mobiliario e infraestructuras necesarios.
- REGIMEN DE USO:
 - Uso propiciado: • **Agropecuario-forestal**
 - Usos admisibles: • **Protección Ambiental**

Dirigidos de forma exclusiva a la preservación ampliación y regeneración del arbolado de ribera autóctono existente,
 - **Infraestructuras de servicios**

Cuando su implantación resulte necesaria.
 - Usos prohibidos: • Todos los no autorizados de forma expresa.
- REGIMEN DE TITULARIDAD: • **Titularidad privada**

3 ZONA DE PASTOS.

- REGIMEN DE EDIFICACIÓN:
 - Ámbitos en los que se excluye la edificación. Se autorizan las instalaciones y servicios propios de los elementos de infraestructuras necesarios.(Instalaciones para almacenamiento de abonos naturales de origen animal)
- REGIMEN DE USO:
 - Uso propiciado: • **Agropecuario**
 - Usos admisibles: • **Protección Ambiental**

Dirigidos de forma exclusiva a la preservación y regeneración de la zona
 - **Comunicaciones**

Considerando la circulación peatonal y rodada únicamente para el mantenimiento y servicio de la edificación pecuaria (establo) a la que circunda.
 - **Infraestructuras de servicios**

Cuando su implantación resulte necesaria.

- Usos prohibidos: • Todos los no autorizados de forma expresa.
- REGIMEN DE TITULARIDAD: • **Titularidad privada**

4.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS.

- REGIMEN DE EDIFICACIÓN:
 - Ámbitos en los que se excluye la edificación. Se autorizan las instalaciones y servicios propios de los elementos de mobiliario e infraestructuras necesarios.
- REGIMEN DE USO:
 - Uso propiciado: • **Comunicaciones.**
• **Espacios libres**
 - Usos admisibles: • **Infraestructuras de servicios**

Cuando su implantación resulte necesaria.

- Usos prohibidos: • Todos los no autorizados de forma expresa.
- REGIMEN DE TITULARIDAD: • **Titularidad privada**

5.- ESPACIOS LIBRES/ANTEPUERTAS.

- REGIMEN DE EDIFICACIÓN:
 - Ámbitos en los que se excluye la edificación. Se autorizan las instalaciones y servicios propios de los elementos de mobiliario e infraestructuras necesarios.
- REGIMEN DE USO:
 - Uso propiciado: • **Comunicaciones.**
• **Espacios libres**
 - Usos admisibles: • **Infraestructuras de servicios**

Cuando su implantación resulte necesaria.

- Usos prohibidos: • Todos los no autorizados de forma expresa.
- REGIMEN DE TITULARIDAD: • **Titularidad privada**

6.- ZONA DE DESARROLLO EDIFICATORIO. CONSOLIDADO Y PROPUESTO.

- REGIMEN DE EDIFICACIÓN:
- Construcciones destinadas a usos de explotaciones agropecuarias de volumetría singularizada y regulación específica mediante las correspondientes Normas Particulares contenidas en el TÍTULO SEXTO de este documento.
- REGIMEN DE USO:
 - Uso propiciado: • **Explotación agropecuaria**
 - Usos admisibles: • **Vivienda**

- Como uso auxiliar del característico.
- **Industria agraria**
Cuando su implantación resulte necesaria.
- Usos prohibidos:
 - Todos los no autorizados de forma expresa.
- REGIMEN DE TITULARIDAD:
 - **Titularidad privada**

Artículo 1.2.3.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones relativas a la delimitación de ámbitos.

- En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por la Administración, los proyectos que desarrollen el presente Plan Especial podrán introducir ajustes en el límite de los ámbitos ordenados, incorporando o excluyendo porciones de los mismos, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de éstos en un porcentaje superior al 5%, ni se excluyan o incorporen terreno cuya superficie supere el 10% de la superficie zonal delimitada.
- En el conjunto del área, los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de Infraestructuras de Servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.
- Los ajustes en la delimitación de ámbitos establecida en el presente proyecto que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como modificación del Plan Especial, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.

Artículo 1.2.4.- Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en los ámbitos

En régimen de edificación, uso y dominio aplicable a los ámbitos se configura a través de las determinaciones siguientes:

- Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a cada uno de los tipos de ámbitos establecidos, contenido en el artículo 1.2.2.
- Ordenanzas Reguladoras contenidas en el “Título Tercero. Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso en el área”, las cuales desarrollan las citadas condiciones básicas.
- Régimen general de edificación, uso y dominio, aplicable a cada ámbito concreto delimitado definido en la correspondiente Norma Particular.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 2.1.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1.1.- Disposiciones de carácter general

1.- La ejecución de las previsiones contenidas en el presente proyecto se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

Artículo 2.1.2.- Régimen de ejecución del planeamiento en el área

1.- A los efectos de su gestión se procederá a la regularización de las fincas afectadas.

CAPITULO 2.2.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**Artículo 2.2.1.- Condiciones respecto a los tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización**

Las obras de urbanización se ejecutarán a través de los siguientes tipos de proyectos:

- Proyecto de obras complementarias de urbanización de los ámbitos de desarrollo edificatorio:
 - Establo
 - Caserío Pokopandegi
 - Oilategia

Artículo 2.2.2.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización

Los proyectos que desarrollen obras complementarias de urbanización podrán reajustar la configuración y rasantes de ordenación de los elementos de los sistemas de espacios libres y comunicaciones.

Se entenderá, asimismo expresamente, que la definición de trazados y características de las redes viarias y de infraestructuras de servicios establecida en el planeamiento tiene un carácter indicativo, por o que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

Artículo 2.2.3.- Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1.- Las condiciones técnicas mínimas de las obras que prescriban los proyectos de obras de urbanización serán las especificadas por las Ordenanzas Urbanísticas Municipales vigentes.

2.- En defecto de especificaciones en estas últimas, los Servicios Técnicos Municipales, en su caso, podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

CAPITULO 2.3.- EJERCICIO DE LA FACTULTAD DE EDIFICAR**Artículo 2.3.1.- Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el área**

1.- El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el área se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas y en la legislación del suelo vigente. Las licencias se concederán de acuerdo con la normativa municipal vigente en cada momento.

Artículo 2.3.2.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

1.- Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones señalados en el Plan.

TITULO TERCERO**ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIONES Y USO****PARTE 1ª****DISPOSICIONES DE APLICACIÓN GENERAL****CAPITULO 3.1.- DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS****Artículo 3.1.1.- Terminología de conceptos**

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, los conceptos que establecen las condiciones de edificación y uso de las edificaciones autorizadas serán los establecidos con carácter general en los Art. 64 y 74 del DOC. “2.1 Normas Urbanísticas General del P.G.O.U de Donostia-San Sebastián, con las salvedades establecidas en este Plan Especial.

PARTE 2ª**ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN EL AREA****CAPITULO 3.2.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL EN EL AREA****Artículo 3.2.1.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en el Área**

1.- La implantación y ejercicio de los usos urbanísticos y la edificación en el área se ajustarán en todo caso al régimen general de uso y edificación establecido para los distintos tipos de edificación previstos.

2.- Así mismo las edificaciones y construcciones que se implanten en el área deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural, establecido en la vigente Ley sobre el régimen del Suelo, y disposiciones concordantes, que se desarrolla en el articulado del presente capítulo.

Artículo 3.2.2.- Condiciones generales de edificación y urbanización**1.- Criterios generales**

Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará, entre otras, a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en el Plan General de Donostia-San Sebastián, y en el planeamiento que se promueve en su desarrollo.

2.- Condiciones de emplazamiento

Las edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderán convalidadas en sus actuales condiciones de emplazamiento de acuerdo con las previsiones contenidas en este Plan Especial.

3.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones e instalaciones

A.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones destinadas a la explotación agropecuaria.

La rehabilitación de los edificios existentes anteriores a la aprobación del Plan Especial, su ampliación y los destinados al equipamiento comunitario propuesto disponen de la correspondiente normativa particular contenida en el Título sexto de este documento.

B.- Condiciones de forma y volumen de las nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas al uso agropecuario.

- Pendiente máxima de cubierta: 40%
- Número máximo de plantas de edificación:
 - 3 plantas sobre rasante.
 - 1 planta bajo rasante.

Excepcionalmente, podrá autorizarse la construcción de dos (2) plantas bajo rasante siempre que se estime conveniente y justificado por razones asociadas bien a la topografía del ámbito afectado, bien a las características y condiciones propias de la actuación planteada, bien de otra índole.

Además, esas edificaciones bajo rasante podrán tener una ocupación en planta diversa a las de las edificaciones sobre rasante.

- Altura de edificación máxima, referida a cualquier punto de la misma, con excepción de las instalaciones que deban colocarse en la cubierta: 9 metros.
- Retiro de las edificaciones e instalaciones respecto del límite de la parcela: 10,00m.

Además, con carácter general, las construcciones se adecuarán a los criterios establecidos tanto en el artículo "28.4.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

Artículo 3.2.3.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno

1.- Prohibiciones de uso y usos admitidos excepcionalmente

Con carácter general, podrán implantarse en el suelo no urbanizable los usos autorizados en el mismo, tengan o no carácter rural, en las condiciones expuestas tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Quedan prohibidos los usos no contemplados en este Plan Especial.

Se autoriza así mismo la implantación de usos de infraestructuras de servicios urbanos en las modalidades y condiciones establecidas.

2.- Eliminación de elementos degradantes

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

Artículo 3.2.4.- Protección de la vegetación de interés.

1.- Protección de la vegetación de interés

Con carácter general, se autorizan las intervenciones que pueden justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal.

Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en los márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora.

Artículo 3.2.5.- Protección de cauces fluviales

Con carácter general, a los efectos de la protección de los citados cauces se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

En todo caso, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 15,00m.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas –viario, infraestructuras de servicios, etc.-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

CAPITULO 3.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL AREA

Artículo 3.3.1.- Explotaciones agropecuarias comunes

1.- Construcciones e instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria.

Construcciones destinadas a usos de explotaciones agropecuarias de volumetría singularizada y regulación específica mediante las correspondientes Normas Particulares contenidas en el TITULO SEXTO de este documento.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación deberán cumplir las condiciones y normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales contenidas en el anexo I del Decreto. 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

2.- Usos de infraestructuras de servicios auxiliares de las explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

Con carácter general, se entenderán autorizadas las infraestructuras de servicios auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes.

Artículo 3.3.2.- Usos forestales

Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitarán previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura y montes de la Diputación Foral.

En ese mismo sentido, las plantaciones de masa forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otros, a los criterios generales establecidos por la Administración competente (incluido el referido Departamento de la Diputación Foral, etc) en la materia, incluso en la referente a las separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

TITULO CUARTO

NORMAS DE URBANIZACIÓN DE APLICACIÓN

Artículo 4.1.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización

Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

Proyectos de obras de urbanización complementarios de los proyectos de edificación elaborados bien con carácter autónomo, bien conjuntamente con el proyecto de edificación.

Artículo 4.2.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de las infraestructuras y terrenos no edificables de la finca.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios urbanos definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

- 2.- En lo referente a la red viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados para el aparcamiento de vehículos o los distintos modos de vialidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística.

Artículo 4.3.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes.

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

TÍTULO QUINTO**NORMAS ESPECÍFICAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL****Artículo 5.1.- Adecuación a los objetivos ambientales**

Al objeto de garantizar la preservación de los elementos ambientales de mayor valor identificados en el ámbito de estudio que pueden verse afectados por alguna de las actuaciones previstas en desarrollo de este Plan Especial, a continuación se establecen las medidas a adoptar en las sucesivas fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación previstas en el mismo.

Artículo 5.2.- Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias

- 1.- Documentos que se elaboren en desarrollo del Plan Especial

La contratación de los trabajos de redacción de los Proyectos de obras complementarias de urbanización y los proyectos de construcción y actividad que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial exigirán la aplicación de las medidas preventivas, correctoras y compensativas necesarias que neutralicen los impactos ambientales derivados de sus propuestas de intervención y especial las referidas a:

- Restauración ambiental y paisajística
- Movimiento de tierras y modelado del terreno
- Criterios de eficiencia en el consumo de recursos y en la generación y/o gestión de residuos.

2.- Para las obras de ejecución de las actuaciones propuestas

Durante el desarrollo de las obras de ejecución de las actuaciones propuestas en este Plan Especial y los proyectos que lo desarrollen, se adoptarán las medidas específicas necesarias para minimizar los principales impactos ambientales identificados en el artículo precedente, proponiendo principalmente la vigilancia en los siguientes aspectos:

- Restauración ambiental y paisajística
- Medidas para minimizar el incremento del consumo de recursos y la generación de residuos
- Medidas entorno a la movilidad e incremento del tráfico motorizado
- Medidas entorno al ruido ambiental
- Minimización de riesgos

Artículo 5.3.- Programa de supervisión de los efectos del Plan Especial

1.- Control Ambiental

El control ambiental del Plan Especial lo ejecutará directamente el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián destinando a la labor un técnico especialista en materia de medio ambiente.

El control ambiental del Plan Especial se aplicará a las siguientes fases:

- Supervisión ambiental del Plan Especial y sus instrumentos de desarrollos
- Vigilancia ambiental de las obras derivadas del Plan Especial
- Programa de supervisión ambiental a medio-largo plazo de los aspectos más significativos de los objetivos del Plan Especial.

2.- Identificación de sistemas, aspectos o variables objeto de seguimiento

De acuerdo a los objetivos establecidos para el Programa de Vigilancia Ambiental, los aspectos que deberán ser supervisados y que serán objeto de seguimiento se considera deben ser los siguientes:

- Protección de la vegetación
- Restauración ambiental y paisajístico
- Movimientos de tierras y modelado del terreno
- Criterios de eficiencia en el consumo de recursos y en la generación y/o gestión de residuos

3.- Programa de vigilancia de las obras derivadas del Plan Especial

El desarrollo de la ordenación propuesta por el Plan Especial requiere para su ejecución la realización de obras que pueden afectar a diversas componentes ambientales. Considerando la fase de tramitación del expediente urbanístico, se desarrolla en el presente apartado un Programa de Vigilancia Ambiental de carácter general para las obras previstas. No obstante este programa deberá desarrollarse y adaptarse a medida que se concreten las actuaciones contenidas en el Documento Ambiental Estratégico del Plan Especial.

La vigilancia ambiental de estas obras tendrá como finalidad garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas las cuales serán incorporadas en los Proyectos que desarrollen las actuaciones contenidas en el Plan Especial. Las actuaciones de vigilancia

que se proponen en este apartado deberán ser, por consiguiente, incorporados también a estos Proyectos que puedan desarrollar las diversas actuaciones contenidas en el Plan Especial. El control se llevará a cabo por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián a través de un técnico especialista en materia ambiental. Durante el periodo de vigilancia el técnico responsable deberá elaborar informes periódicos sobre el seguimiento de las obras, que recojan las observaciones realizadas durante las inspecciones de la obra, la adopción de medidas preventiva y correctoras, el grado de éxito de las mismas y las posibles incidencias que pudieran tener lugar en el transcurso de las obras (vertidos accidentales, emisiones).

Una vez finalizadas las obras, deberá cumplimentarse un informe final de seguimiento, como compendio y valoración de la efectividad de las medidas preventivas y correctoras propuestas, y de todas aquellas eventualidades que hayan podido producirse en el transcurso de los trabajos.

Las actuaciones de seguimiento que, como mínimo, deberán componer el Programa de Vigilancia Ambiental de las obras derivadas del Plan Especial :

- Control de los límites de ocupación de las obras
- Control de los niveles de residuos, emisión y ruido
- Control de la afección a elementos de patrimonio
- Movimiento de tierras
- Plan de control y seguimiento del Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística
- Control de las instalaciones de obras, personal y caminos auxiliares

4.- Indicadores de seguimiento. Niveles de referencia

Los impactos ambientales previstos en fase de explotación se encuentran relacionados, por un lado, con el consumo de recursos, generación de residuos e incremento del tráfico motorizado y, por otro lado, con el fomento de prácticas sostenibles.

Los indicadores de seguimiento propuestos en el presente documento se refieren a la siguiente temática:

- Consumo y gestión del agua
- Consumo energético
- Generación de residuos
- Movilidad
- Fomento de prácticas sostenible

TITULO SEXTO

NORMAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS

1.- EDIFICIO ESTABLO

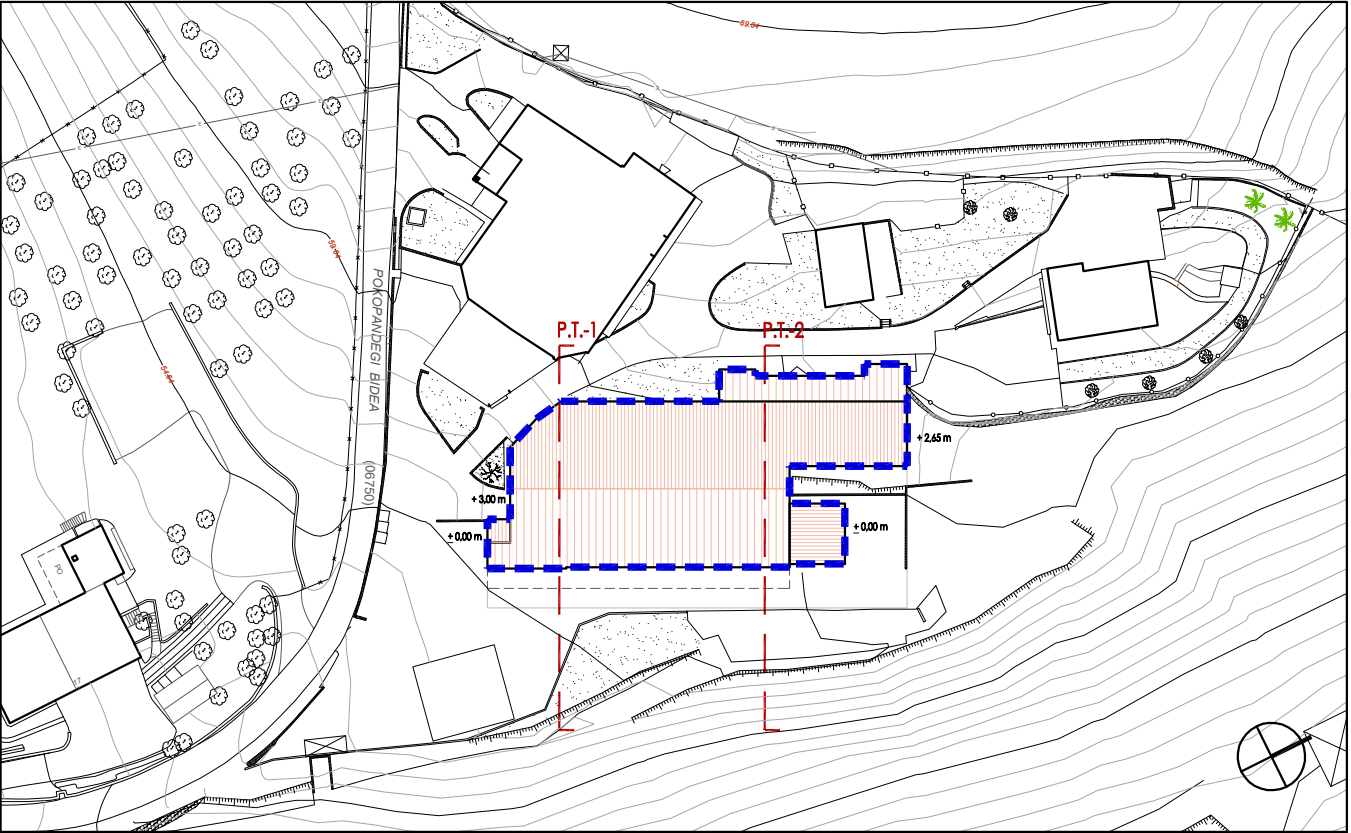
2.- EDIFICIO CASERÍO POKOPANDEGI

3.- EDIFICIO OILATEGIA

"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"
DONOSTIA

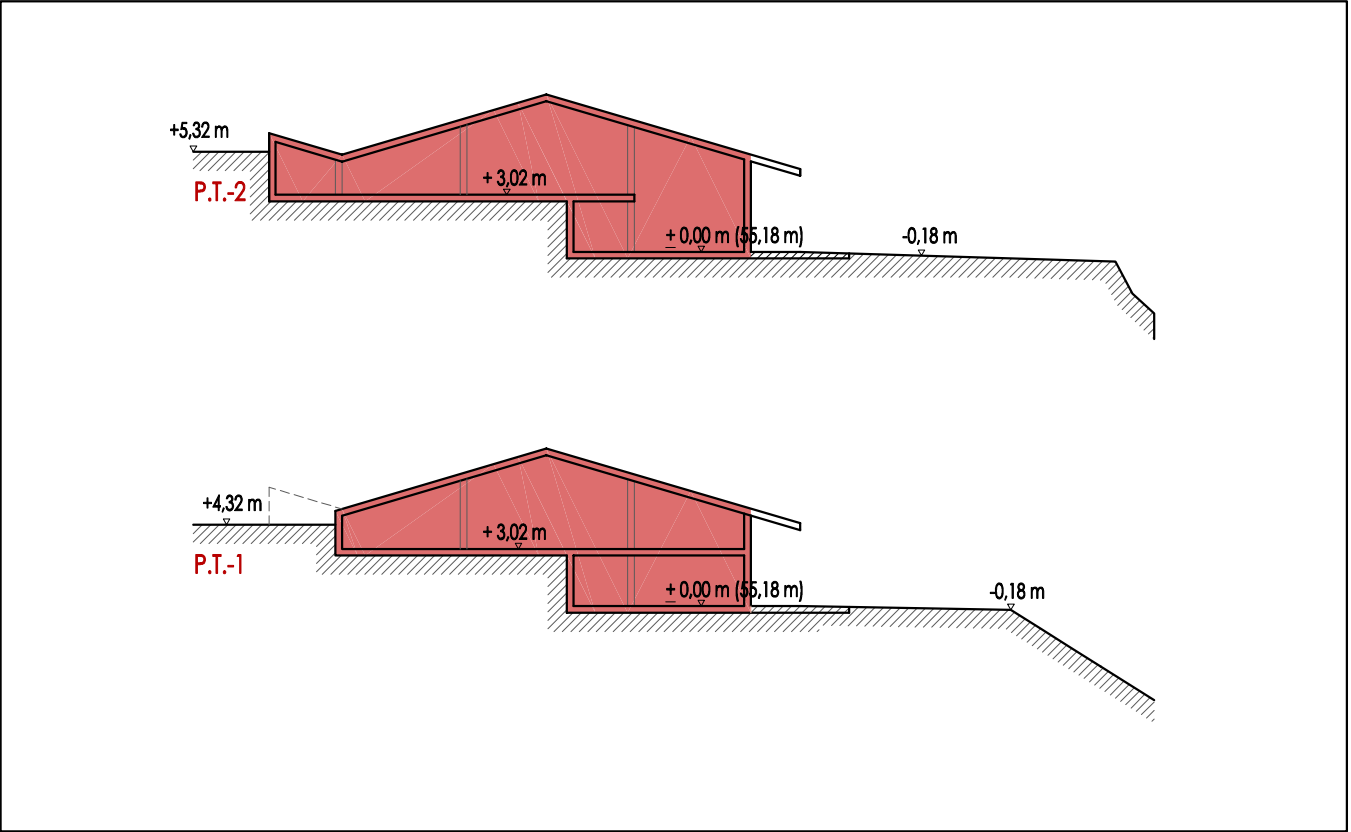
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

ESTABLO



EGUNGO EGOERAREN TOPOGRAFIA
TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

e: 1/1.000



EGUNGO EGOERAREN EBAKETAK
PERFILES ESTADO ACTUAL

FINKATUTAKO EGUNGO ERAIKUNTZA (SESTRA GAINEAN)
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA (SESTRA GAINEAN)
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA (SESTRA AZPIAN)
OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA
ANTOLAMENDUAREN SESTRA

EDIFICACIÓN EXISTENTE CONSOLIDADA (SOBRE RASANTE)
EDIFICACIÓN PROPUESTA (SOBRE RASANTE)
EDIFICACIÓN PROPUESTA (BAJO RASANTE)
OCUPACIÓN EN PLATA
RASANTE DE LA ORDENACIÓN

e: 1/400

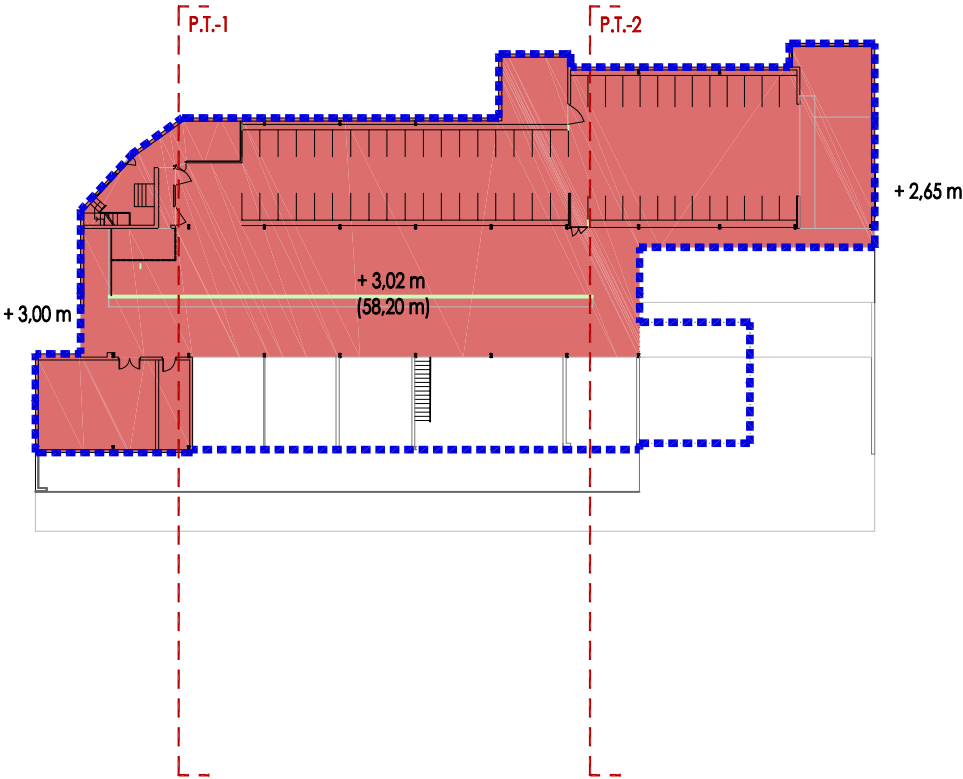
"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"

DONOSTIA

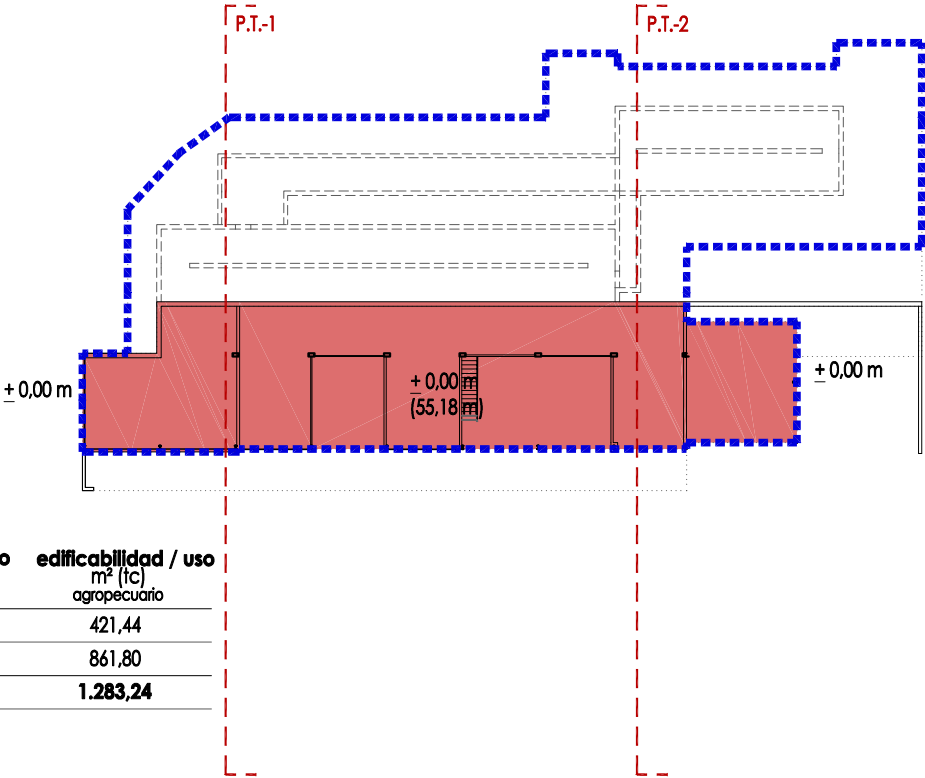
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

ESTABLO



EGUNGO EGOERA. LEHENENGO SOLAIRUA
ESTADO ACTUAL. PLANTA PRIMERA

e: 1/500



| | sup. techo m² (t) | edificabilidad / uso m² (tc) agropecuaria |
|-------|----------------------|---|
| P-B | 421,44 | 421,44 |
| P-1 | 861,80 | 861,80 |
| TOTAL | | 1.283,24 |

EGUNGO EGOERA. BEHE SOLAIRUA
ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJA

FINKATUTAKO EGUNGO ERAIKUNTZA (SESTRA GAINEAN)
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA (SESTRA GAINEAN)
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA (SESTRA AZPIAN)
OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA
ANTOLAMENDUAREN SESTRA

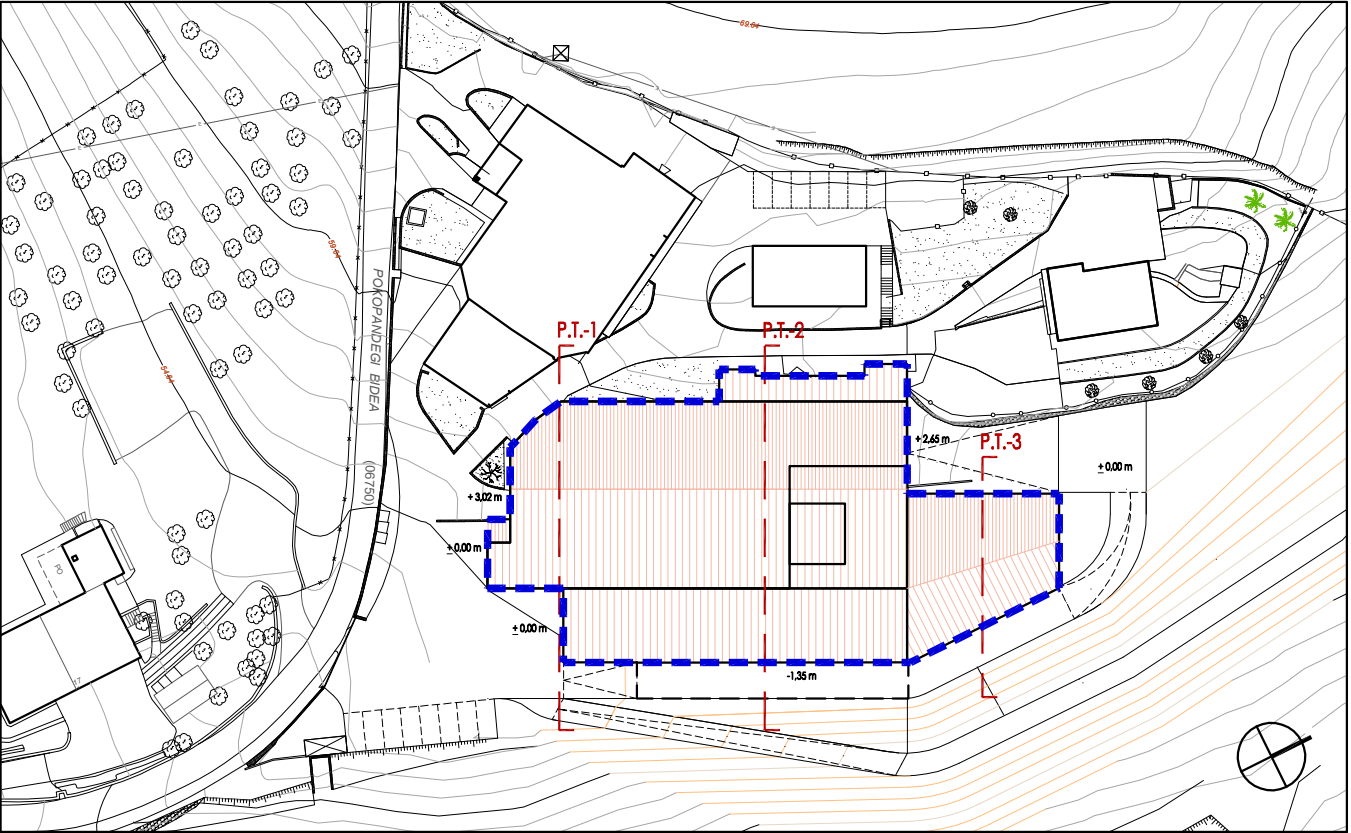
EDIFICACIÓN EXISTENTE CONSOLIDADA (SOBRE RASANTE)
EDIFICACIÓN PROPUESTA (SOBRE RASANTE)
EDIFICACIÓN PROPUESTA (BAJO RASANTE)
OCUPACIÓN EN PLATA
RASANTE DE LA ORDENACIÓN

e: 1/500

"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"
DONOSTIA

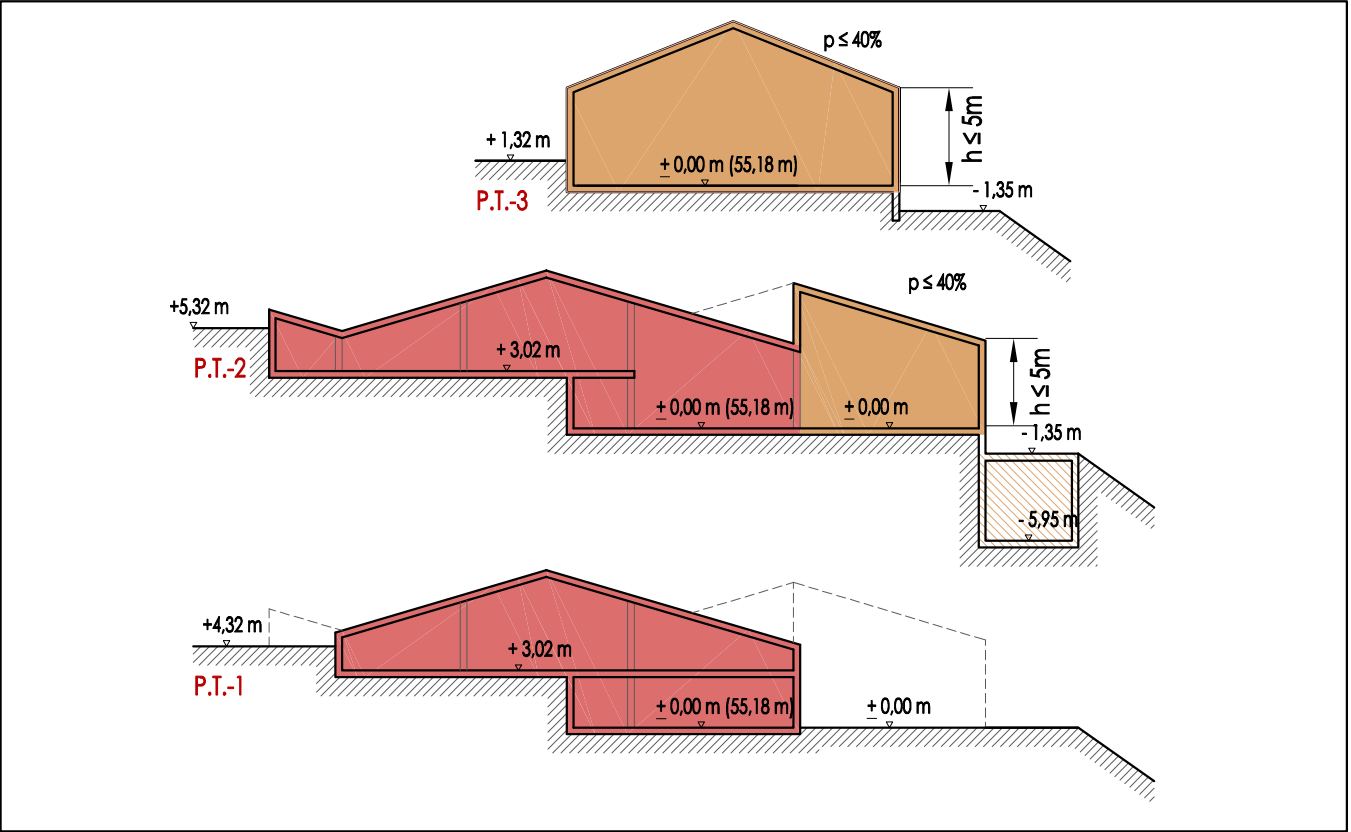
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

ESTABLO



ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK
ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES

e: 1/1.000



PROPOSATUTAKO EBAKETAK
PERFILES PROPUESTOS

FINKATUTAKO EGUNGO ERAIKUNTZA (SESTRA GAINEAN)
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA (SESTRA GAINEAN)
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA (SESTRA AZPIAN)
OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA
ANTOLAMENDUAREN SESTRA

EDIFICACIÓN EXISTENTE CONSOLIDADA (SOBRE RASANTE)
EDIFICACIÓN PROPUESTA (SOBRE RASANTE)
EDIFICACIÓN PROPUESTA (BAJO RASANTE)
OCUPACIÓN EN PLATA
RASANTE DE LA ORDENACIÓN

e: 1/500

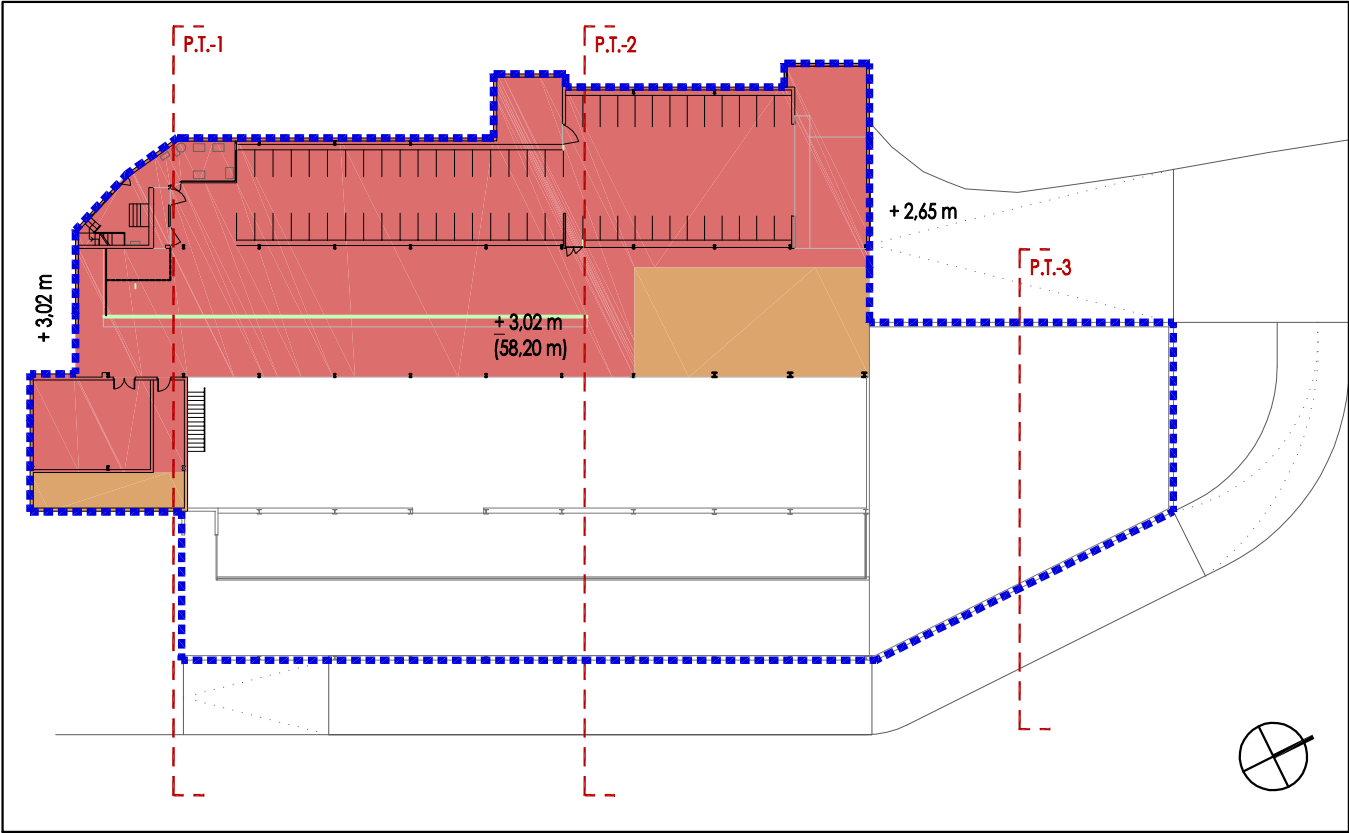
"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"

DONOSTIA

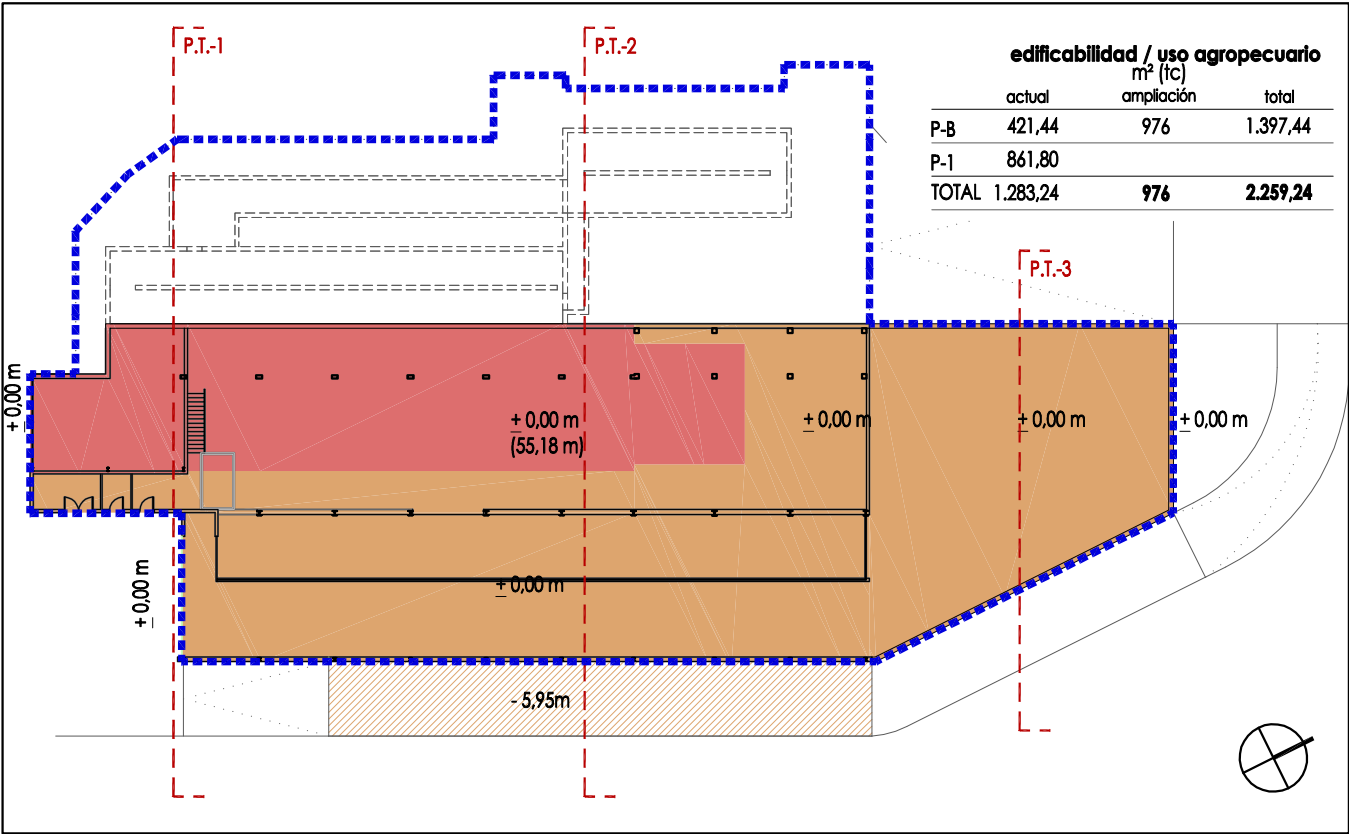
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

ESTABLO



PROPOSAMENA. LEHENENGO SOLAIRUA
PROPUESTA. PLANTA PRIMERA

e: 1/500



PROPOSAMENA. BEHE SOLAIRUA
PROPUESTA. PLANTA BAJA

FINKATUTAKO EGUNGO ERAIKUNTZA (SESTRA GAINEAN)
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA (SESTRA GAINEAN)
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA (SESTRA AZPIAN)
OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA
ANTOLAMENDUAREN SESTRA

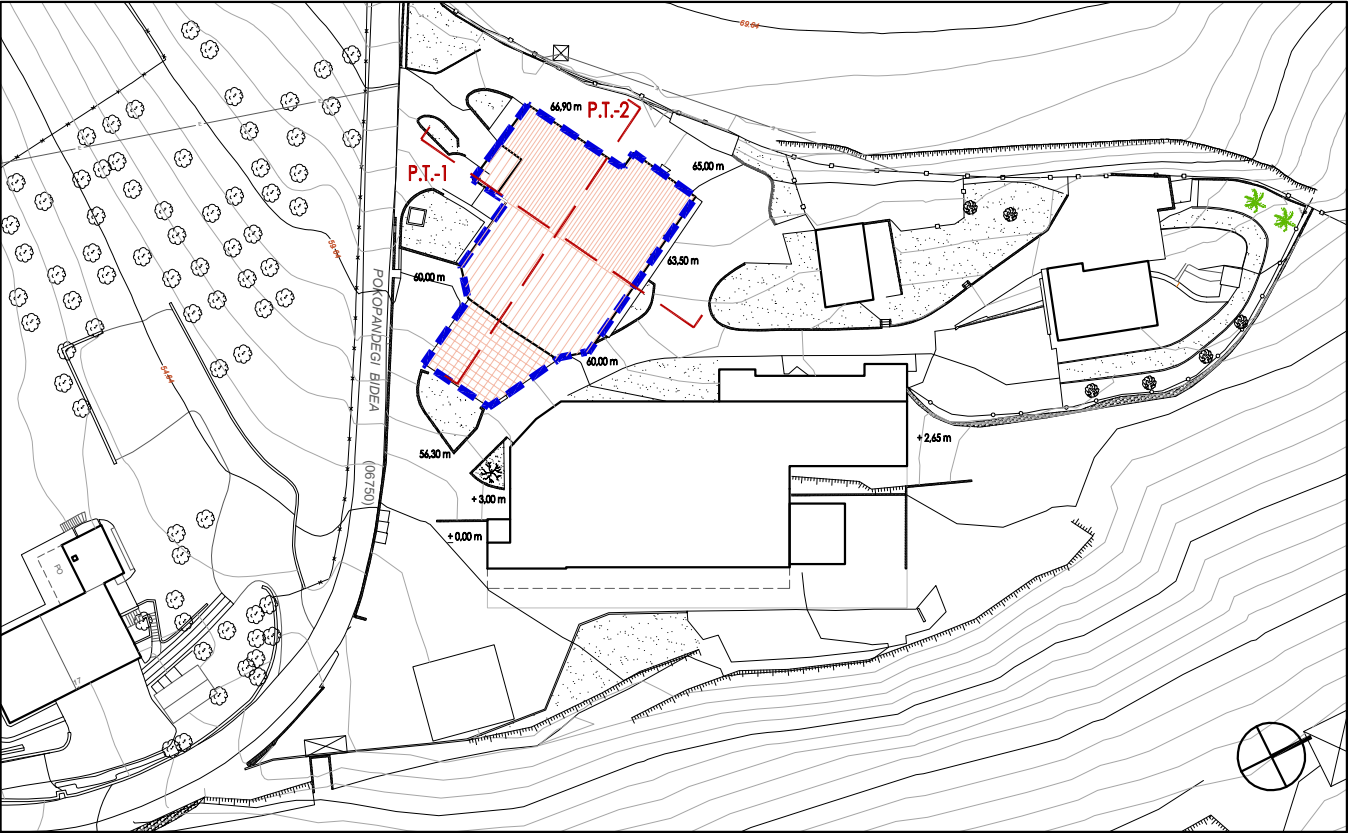
EDIFICACIÓN EXISTENTE CONSOLIDADA (SOBRE RASANTE)
EDIFICACIÓN PROPUESTA (SOBRE RASANTE)
EDIFICACIÓN PROPUESTA (BAJO RASANTE)
OCUPACIÓN EN PLATA
RASANTE DE LA ORDENACIÓN

e: 1/500

"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"
DONOSTIA

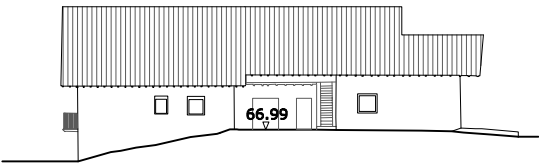
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

CASERÍO POKOPANDEGI

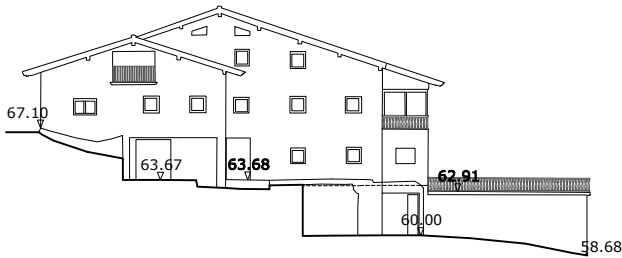


EGUNGO EGOERAREN TOPOGRAFIA
TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

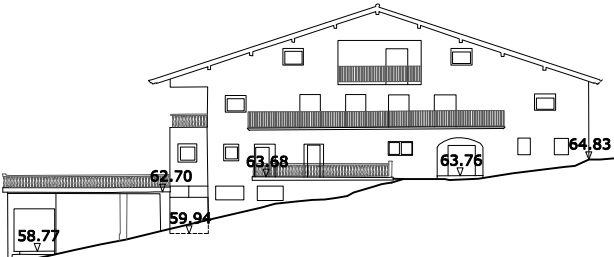
e: 1/1.000



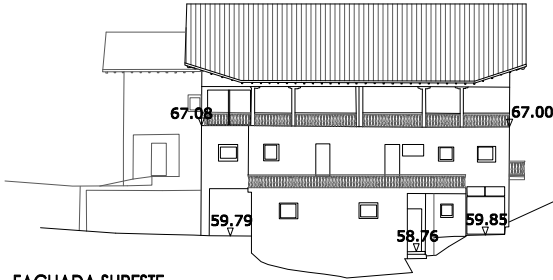
FACHADA NOROESTE



FACHADA SUROESTE



FACHADA NORESTE



FACHADA SURESTE

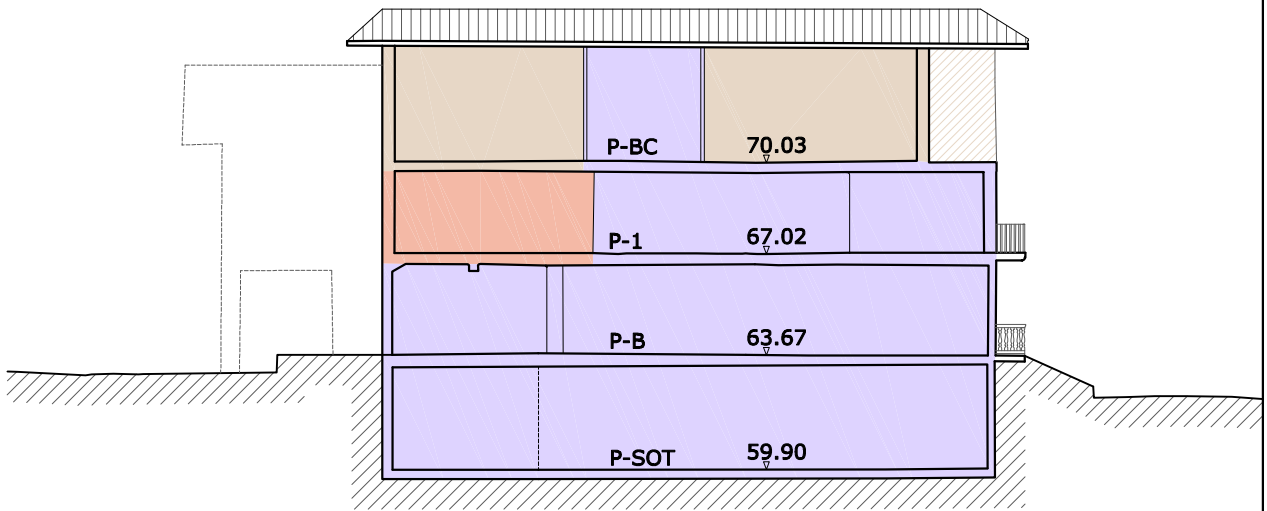
EGUNGO ALTXAERAK
ALZADOS ESTADO ACTUAL

e: 1/500

"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI
DONOSTIA

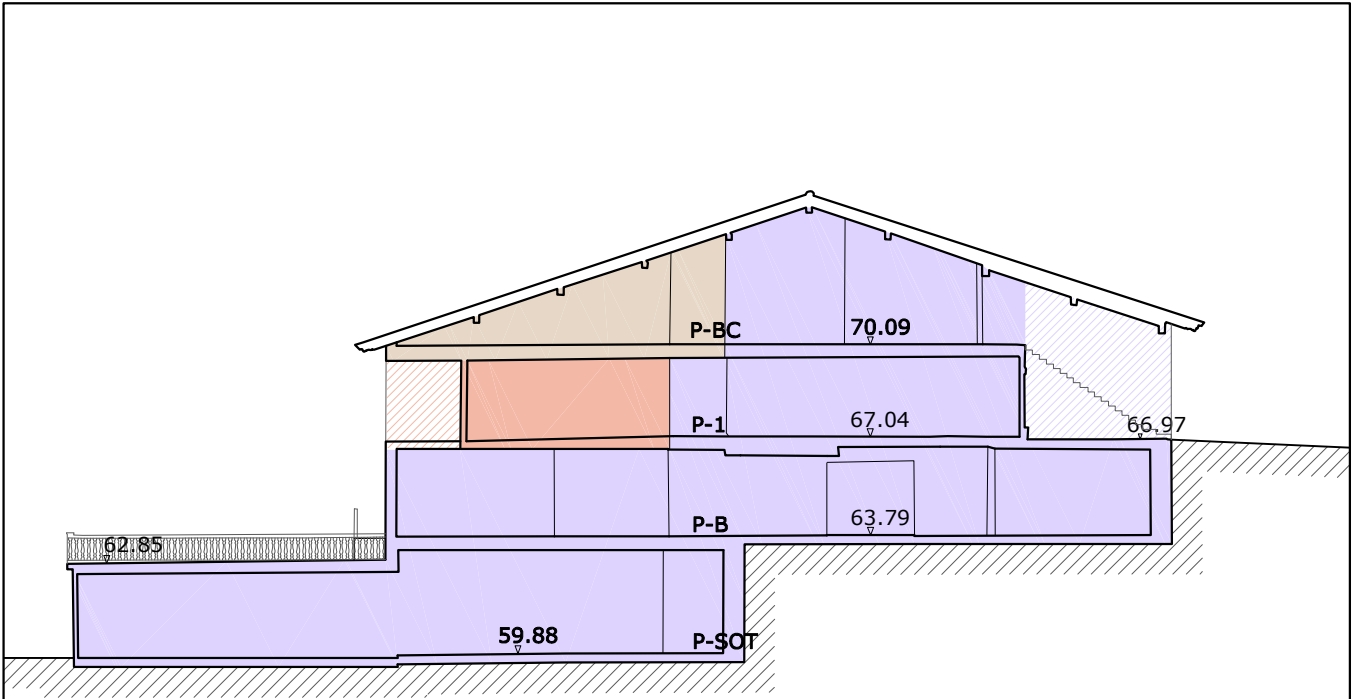
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

CASERÍO POKOPANDEGI



EGUNGO EGOERA. P.T.-1 EBAKETA
ESTADO ACTUAL. PERFIL P.T.-1

e: 1/250



EGUNGO EGOERA. P.T.-2 EBAKETA
ESTADO ACTUAL. PERFIL P.T.-2

e: 1/250

| | |
|--|--|
| NEKAZARITZA INDUSTRIA ERABILERA (itxia/irekia) | USO INDUSTRIA AGRARIA (cerrado/abierto) |
| ETXEBIZITZA ERABILERA (itxia/irekia) | USO VIVIENDA (cerrado/abierto) |
| ELEMENTU KOMUNEN ERABILERA (itxia/irekia) | USO ELEMENTOS COMUNES (cerrado/abierto) |
| ESPazio HUTSA (itxia/irekia) | ESPACIO VACANTE (cerrado/abierto) |
| OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA (sestra ginean/azplan) | OCUPACIÓN EN PLANTA (sobre/bajo rasante) |
| SESTRA | SESTRA |

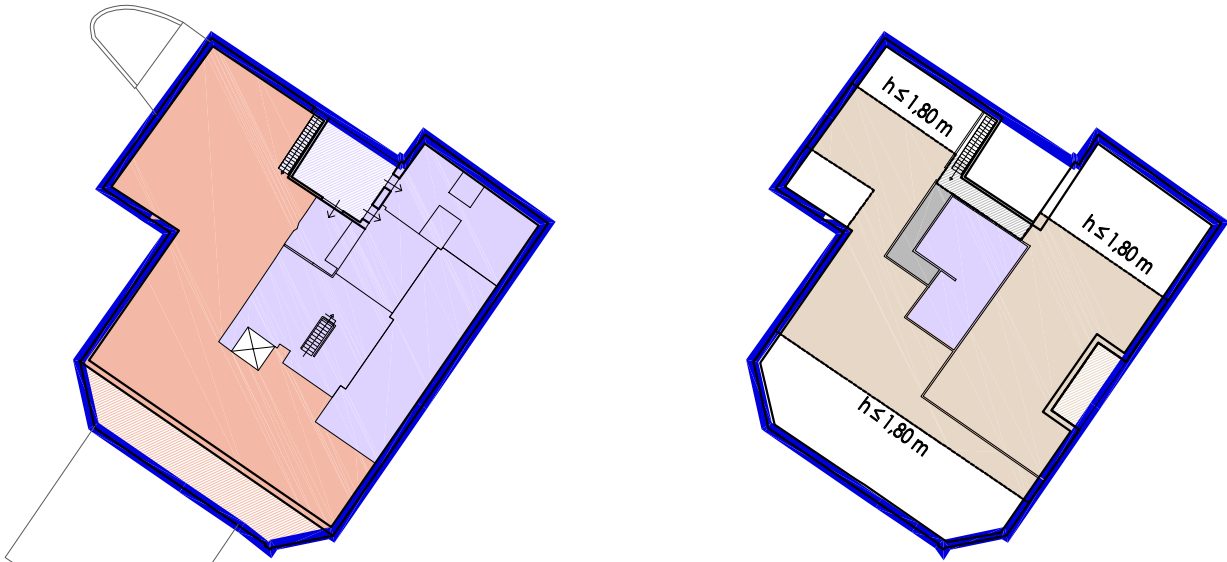
"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"

DONOSTIA

Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

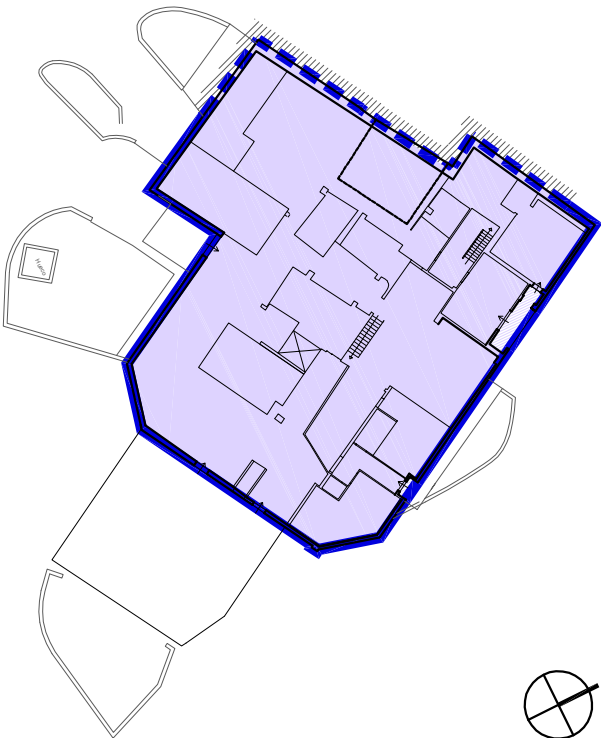
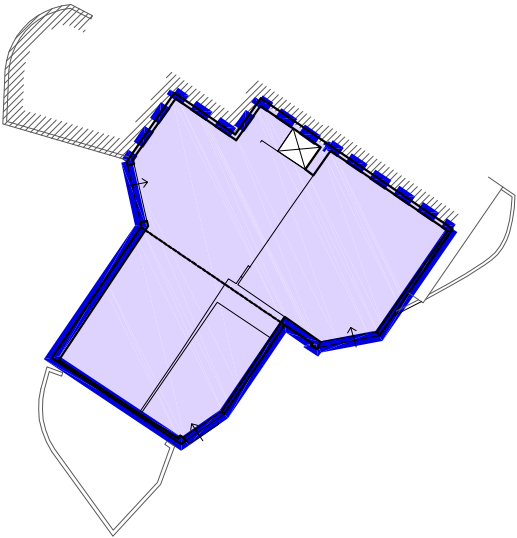
CASERÍO POKOPANDEGI



EGUNGO EGOERA. LEHENENGO SOLAIRUA
ESTADO ACTUAL. PLANTA PRIMERA

EGUNGO EGOERA. TEILATUPEKO SOLAIRUA e: 1/500
ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJOCUBIERTA

| | sup. techo m² (t) | edificabilidad / uso m² (tc) | | | |
|--------|----------------------|---------------------------------|----------|-----------|---------|
| | | ind. agraria | vivienda | el. común | vacante |
| P-SOT. | 322,60 | 206,85 | | | |
| P-BAJA | 592,45 | 409,85 | | | |
| P-1 | 595,45 | 224,95 | 314,20 | 15,20 | |
| P-BC | 565,05 | 88,45 | | 15,50 | 281,30 |
| TOTAL | 1.550,25 | 930,10 | 314,20 | 30,70 | 275,25 |



EGUNGO EGOERA. SOTO SOLAIRUA
ESTADO ACTUAL. PLANTA SOTANO

NEKAZARITZA INDUSTRIA ERABILERA (itxia/irekia)
ETXEBIZITZA ERABILERA (itxia/irekia)
ELEMENTU KOMUNEN ERABILERA (itxia/irekia)
ESPazio HUTSA (itxia/irekia)
OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA (sestra ginean/azpian)

USO INDUSTRIA AGRARIA (cerrado/abierto)
USO VIVIENDA (cerrado/abierto)
USO ELEMENTOS COMUNES (cerrado/abierto)
ESPACIO VACANTE (cerrado/abierto)
OCUPACIÓN EN PLANTA (sobre/bajo rasante)

EGUNGO EGOERA. BEHE SOLAIRUA e: 1/500
ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJA

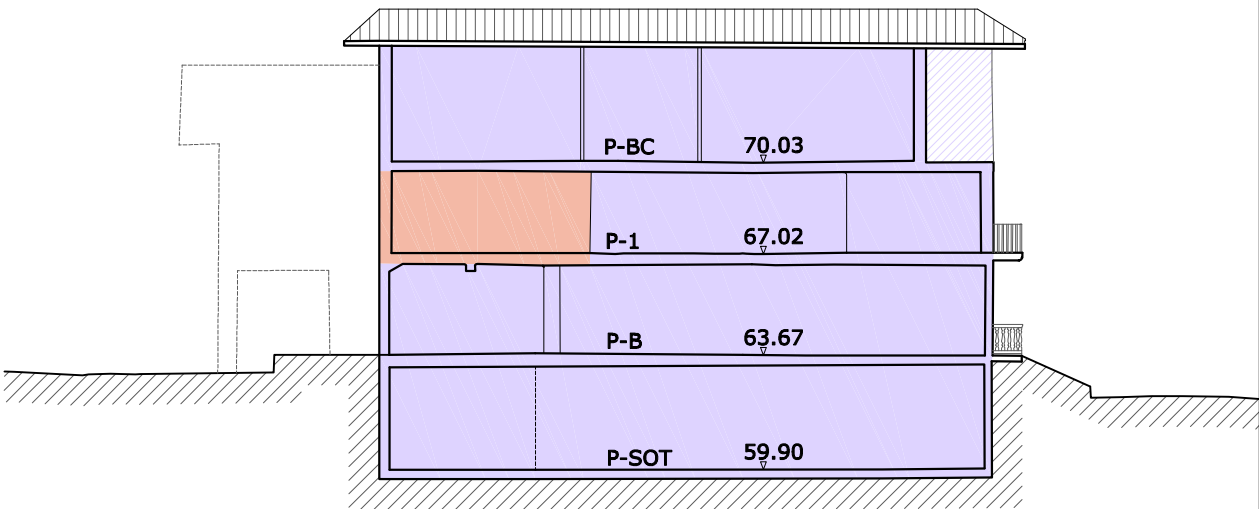
"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"

DONOSTIA

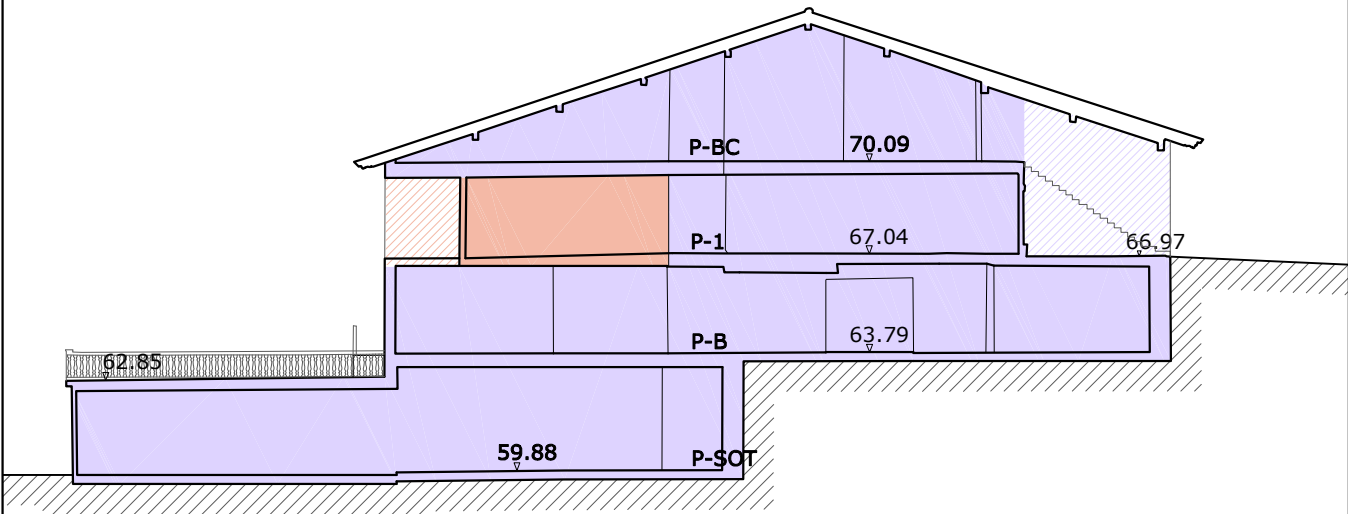
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

CASERÍO POKOPANDEGI



PROPOSAMENA. P.T.-1 EBAKETA
PROPUESTA. PERFIL P.T.-1

e: 1/250



PROPOSAMENA. P.T.-2 EBAKETA
PROPUESTA. PERFIL P.T.-2

e: 1/250

| | | |
|--|--|--|
| NEKAZARITZA INDUSTRIA ERABILERA (itxia/irekia) | | USO INDUSTRIA AGRARIA (cerrado/abierto) |
| ETXEBIZITZA ERABILERA (itxia/irekia) | | USO VIVIENDA (cerrado/abierto) |
| ELEMENTU KOMUNEN ERABILERA (itxia/irekia) | | USO ELEMENTOS COMUNES (cerrado/abierto) |
| ESPazio HUTSA (itxia/irekia) | | ESPACIO VACANTE (cerrado/abierto) |
| OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA (sestra ginean/azpian) | | OCUPACIÓN EN PLANTA (sobre/bajo rasante) |
| SESTRA 55.15 | | SESTRA |

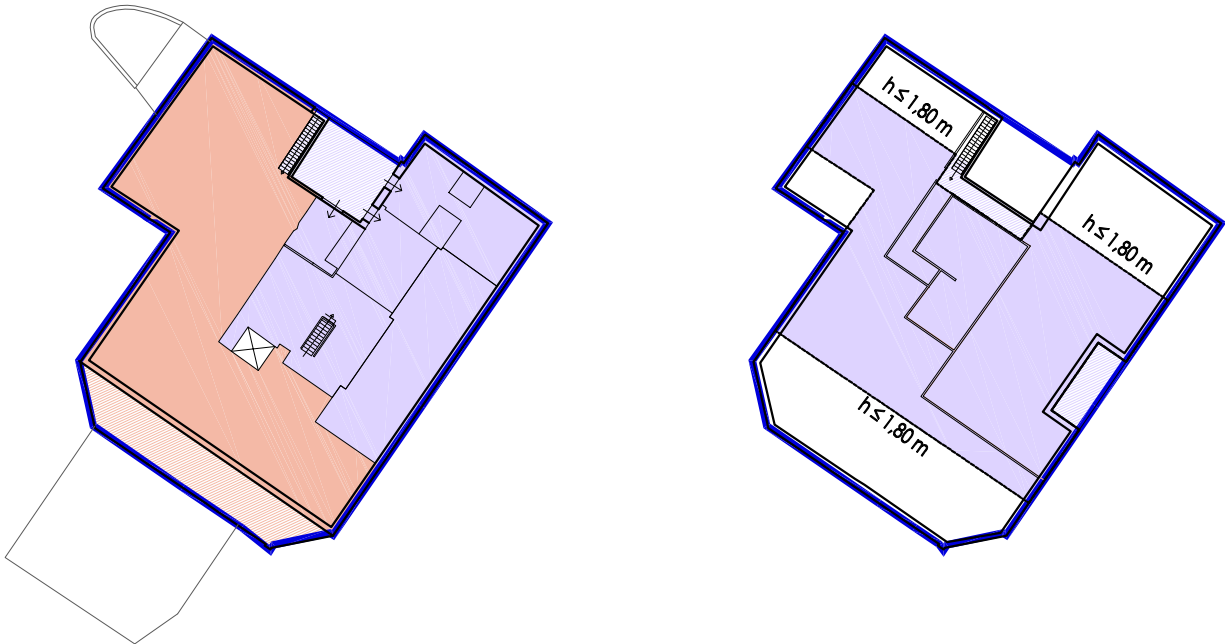
"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"

DONOSTIA

Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

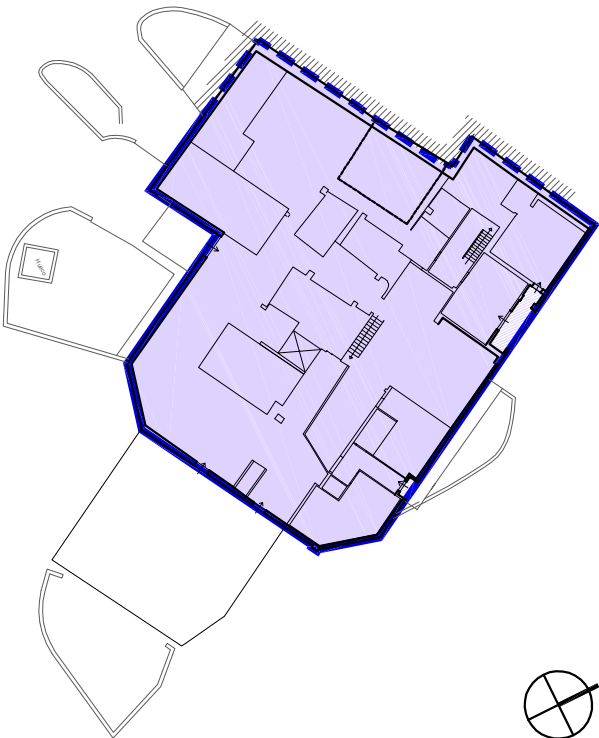
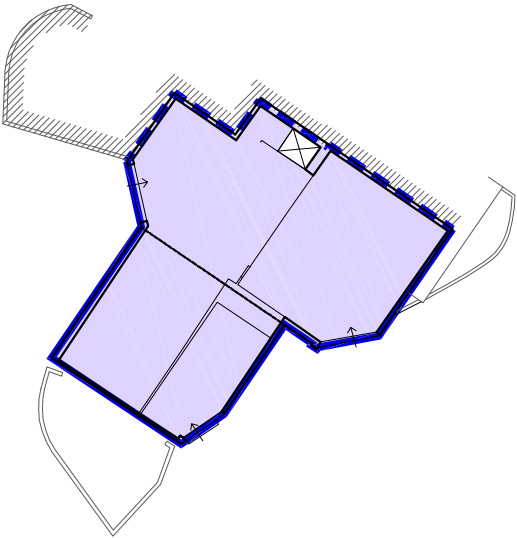
CASERÍO POKOPANDEGI



PROPOSAMENA. LEHENENGO SOLAIRUA
PROPUESTA. PLANTA PRIMERA

PROPOSAMENA. TEILATUPEKO SOLAIRUA e: 1/500
PROPUESTA. PLANTA BAJOCUBIERTA

| | edificabilidad / uso | | |
|--------|----------------------|------------------|----------|
| | ind. agraria | m² (fc) vivienda | TOTAL |
| P-SOT. | 206,85 | | 206,85 |
| P-BAJA | 409,85 | | 409,85 |
| P-1 | 232,55 | 321,80 | 554,35 |
| P-BC | 385,25 | | 385,25 |
| TOTAL | 1.234,50 | 321,80 | 1.556,30 |



PROPOSAMENA. SOTO SOLAIRUA
PROPUESTA. PLANTA SOTANO

| | |
|--|--|
| NEKAZARITZA INDUSTRIA ERABILERA (itxia/irekia) | USO INDUSTRIA AGRARIA (cerrado/abierto) |
| ETXEBIZITZA ERABILERA (itxia/irekia) | USO VIVIENDA (cerrado/abierto) |
| ELEMENTU KOMUNEN ERABILERA (itxia/irekia) | USO ELEMENTOS COMUNES (cerrado/abierto) |
| ESPazio HUTSA (itxia/irekia) | ESPACIO VACANTE (cerrado/abierto) |
| OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA (sestra ginean/azpian) | OCUPACIÓN EN PLANTA (sobre/bajo rasante) |
| SESTRA 55,15 | SESTRA |

PROPOSAMENA. BEHE SOLAIRUA e: 1/500
PROPUESTA. PLANTA BAJA

"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"

DONOSTIA

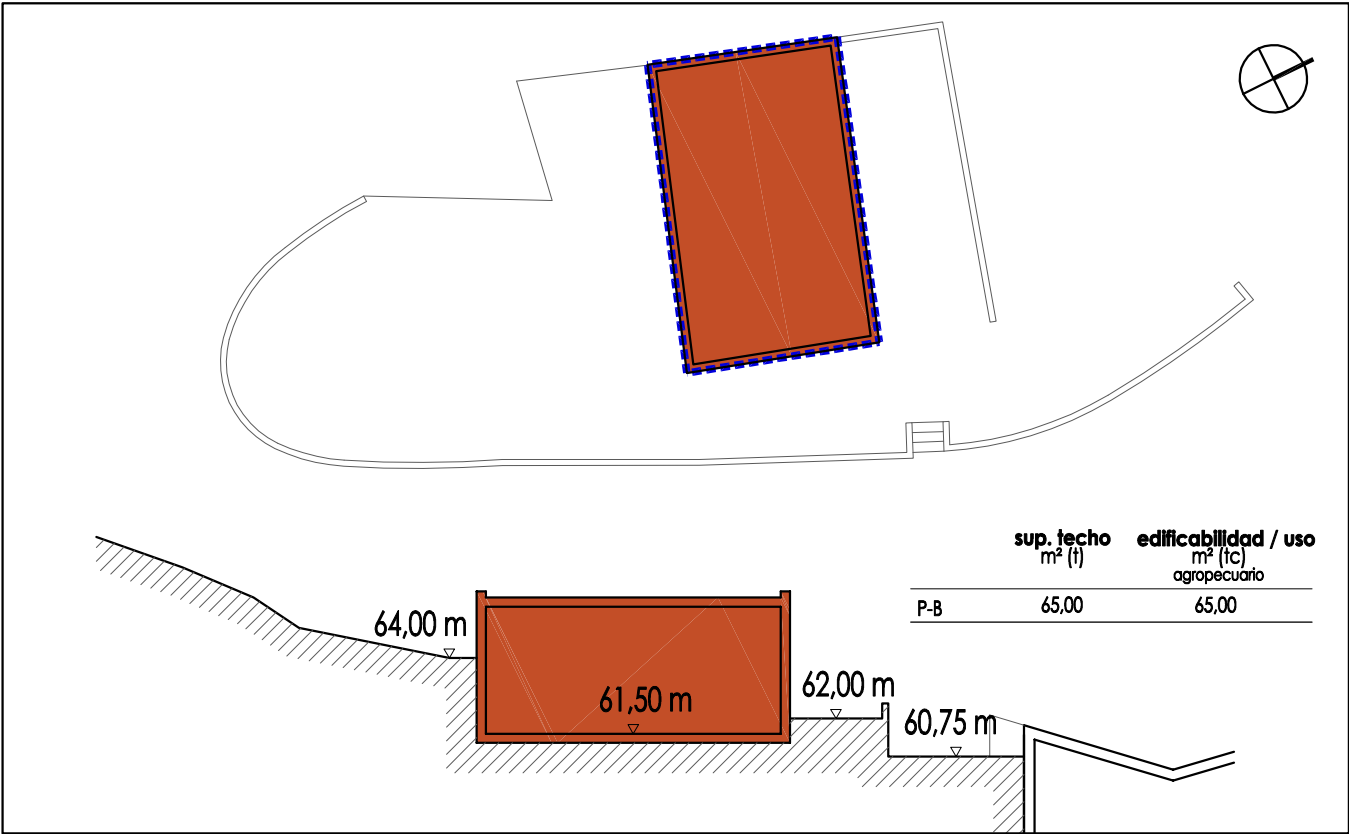
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

OILATEGIA



EGUNGO EGOERAREN TOPOGRAFIA. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK.
TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

e: 1/1.000



EGUNGO EGOERAREN OINA ETA EBAKETA
PLANTA Y PERFIL ESTADO ACTUAL

ANTOLAMENDUZ KOANPOKO EGUNGO ERAIKUNTZA
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA

EDIFICACIÓN EXISTENTE FUERA DE ORDENACIÓN
EDIFICACIÓN PROPUESTA

OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA
ANTOLAMENDUAREN SESTRA

OCUPACIÓN EN PLATA
RASANTE DE LA ORDENACIÓN

Oria 1/2 Hoja
Berrikustea 00 Revisión

e: 1/250

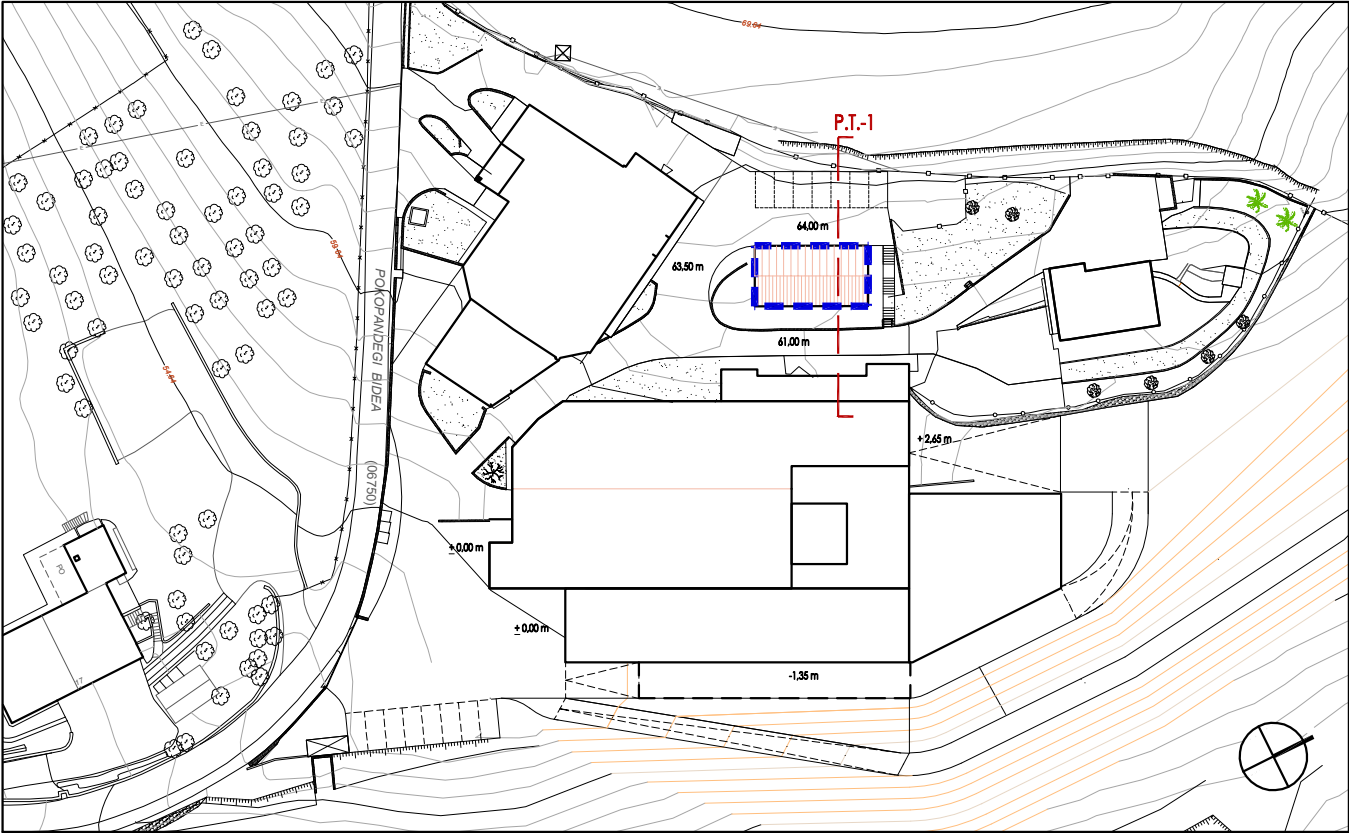
"POKOPANDEGI" PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI"

DONOSTIA

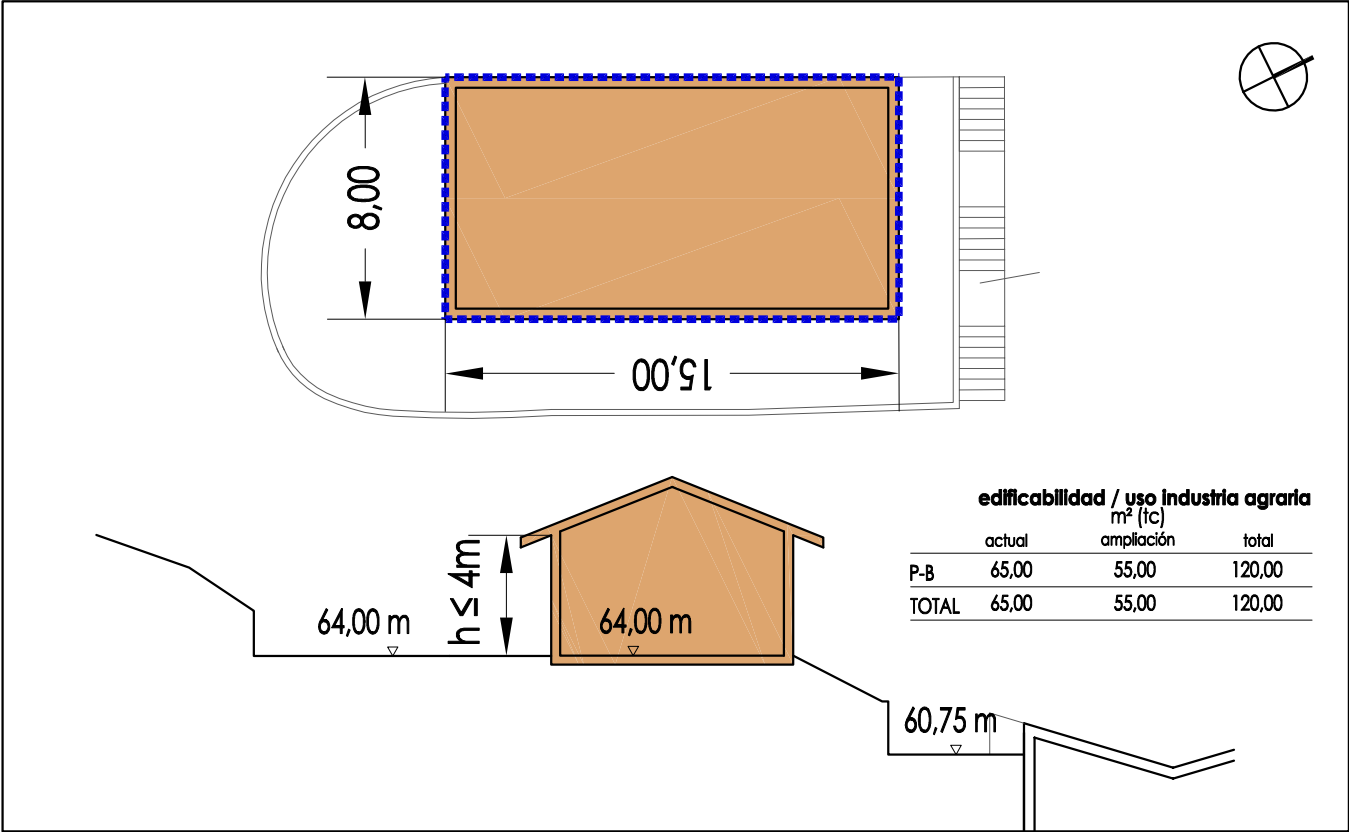
Eraikuntza-Unitatea
Unidad Edificatoria

OILATEGIA



ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK
ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES

e: 1/1.000



PROPOSATUTAKO OIN-PLANTA ETA EBAKETA ANTOLAMENDUZ KOANPOKO EGUNGO ERAIKUNTZA
PLANTA Y PERFIL PROPUESTOS

PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA

EDIFICACIÓN EXISTENTE FUERA DE ORDENACIÓN

EDIFICACIÓN PROPUESTA

e: 1/250

OIN-PLANTAREN OKUPAZIOA
ANTOLAMENDUAREN SESTRA

OCUPACIÓN EN PLATA
RASANTE DE LA ORDENACIÓN

Donostia / San Sebastián, Diciembre de 2021

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Nikolas Barandiaran Contreras, Arquitecto