

2. TITULOA – HIRIGINTZA-ARAUAK

TÍTULO 2 – NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO 1 – Normas vinculantes de ordenación pormenorizada

- A.- Normativa vigente
- B.- Normativa modificada

DOCUMENTO 2 – Normas urbanísticas de cumplimiento en relación a Servidumbres Aeronáuticas

DOCUMENTO 1 – Normas vinculantes de ordenación pormenorizada

A.- Normativa vigente

B.- Normativa modificada

A. NORMATIVA VIGENTE

Ordenación vigente de la Parcela 1

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 1										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m ²)	N° PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
1	TO	2,979	86,7	2,583	1,495	3,862,24	1,279(49,5%)	S + IV	15	30

——— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

<u>TO</u> TERCIARIO OFICINAS	PARCELA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS COMPATIBLES CON ESTA ACTIVIDAD INDUSTRIAL TIPO ESCAPARATE									
<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO:	OFICINAS, INDUSTRIAS (1º Y 2º CATERGORIAS), COMERCIAL INDUSTRIALES DE 1º CATEGORÍA CON M, CORRECTORAS HOSTELEROS, RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TERCIARIOS (COMERCIALES, CATEGORIAS 2º, 3º, 4º Y 5º)								
	USOS AUTORIZADOS:	LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE								
	USOS PROHIBIDOS:	LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE								
<u>RÉGIMEN DE DOMINIO:</u>	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)									
<u>PARCELACIÓN:</u>	PARCELA MÍNIMA: 2,979 M2									
<u>EDIFICACIÓN:</u>	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN									

Ordenación vigente de la Parcela 6

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 6										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m ²)	N° PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
6	TH	2,818	42,6	1,200	1,40	1,680	480 (40%)	S + II	7	-

——— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

<u>TH</u> TERCIARIO HOSTELERÍA	INSTALACIONES DE USOS HOSTELEROS EN TODAS SUS CATEGORIAS BAR, RESTAURANTE, ETC									
<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO:	HOSTELERO (EN TODAS SUS MODALIDADES)								
	USOS AUTORIZADOS:	VIVIENDA, COMERCIAL (2º,3º Y 4º CATEGORÍAS) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TERCIARIOS (OTRAS MODALIDADES) GARAJES								
	USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL (SALVO CATEGORIAS ASIMILADAS A USOS COMERCIALES)								
<u>RÉGIMEN DE DOMINIO:</u>	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)									
<u>PARCELACIÓN:</u>	PARCELA ÚNICA									
<u>EDIFICACIÓN:</u>	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN									

B. NORMATIVA MODIFICADA

Ordenación modificada de la Parcela 1

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 1										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m ²)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
1	TC	2,979	86,7	2,583	1,495	3,862,24	1.279(49,5%)	S + IV	15	30
— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA										
TC TERCARIO COMERCIAL		PARCELA DESTINADA A USOS COMERCIALES DIVERSOS Y OTROS USOS COMPATIBLES CON DICHA ACTIVIDAD								
RÉGIMEN DE USO:		USOS CARACTERÍSTICOS: COMERCIAL (En todas sus modalidades) USOS AUTORIZADOS: INDUSTRIALES (1ª y 2ª), TERCARIOS, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA USOS PROHIBIDOS: COMERCIALES (4ª y 5ª), RESIDENCIALES, INDUSTRIALES (No autorizados), RURALES, EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y GASOLINERAS PORCENTAJE MÍNIMO DE USOS NO COMERCIALES O AUTORIZADOS : 40% PORCENTAJE MÁXIMO COMERCIAL : 60%								
RÉGIMEN DE DOMINIO:		PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)								
PARCELACIÓN:		PARCELA MÍNIMA: 2.979 M2								
EDIFICACIÓN:		VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN								
FICHA Nº 1 - A	PARCELA 1	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARASO NORTE								

Ordenación modificada de la Parcela 6

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 6										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m ²)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
6	IS	2,818	42,6	1,200	1,40	1,680	480 (40%)	S + II	10	25
— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA										
IS INDUSTRIA DE SERVICIO PÚBLICO		EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL DE SERVICIO PÚBLICO EN PARCELA AISLADA DONDE SE DISPONEN LOS USOS DE TANATORIO Y CREMATORIO.								
RÉGIMEN DE USO:		USO CARACTERÍSTICO: TANATORIO Y CREMATORIO USOS AUTORIZADOS: TERCARIO COMERCIAL (1ª, 2ª, 3ª Y 4ª), RELIGIOSO, GARAJE, OFICINAS VINCULADAS A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO USOS PROHIBIDOS: LOS QUE SEAN NO COMPATIBLES Y DISTORSIONEN EL USO FUNERARIO Y LAS GASOLINERAS PORCENTAJE MÁXIMO: USOS AUTORIZADOS SOBRE RASANTE < 40%								
RÉGIMEN DE DOMINIO:		PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)								
PARCELACIÓN:		PARCELA ÚNICA								
EDIFICACIÓN:		VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN Nº APARCAMIENTOS > 4 cada 100 m2 del USO CARACTERÍSTICO								
FICHA Nº 11 - A	PARCELA 6	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARASO NORTE								

**DOCUMENTO 2.- Normas urbanísticas de cumplimiento en relación
a Servidumbres Aeronáuticas**

DOCUMENTO 2 – Normas urbanísticas de cumplimiento en relación a Servidumbres Aeronáuticas

En el desarrollo de la ordenación del Sector deberá darse cumplimiento a los condicionantes impuestos por la Dirección General de Aviación Civil en su informe de 10 de abril de 2014, en concreto:

- 1.- El plano 302 IN2 de servidumbres aeronáuticas de incorpora como plano normativo.
- 2.- Se deberá hacer constar mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y en el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas de las parcelas objeto de este documento en los términos siguientes:

“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”

- 3.- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en desarrollo de la ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcciones (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo viario o vía férrea) no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, que vienen representadas en los planos correspondientes de servidumbres aeronáuticas de esta Modificación Puntual , salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

- 4.- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección octogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir , limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que facultan para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleve aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

5.- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normas funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

6.- Al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las zonas de espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el Real Decreto 297/2013.

Donostia, julio de 2014



Fdo.: Juan M. de Sosa
Abogado urbanista
Colegiado N° 5406



Fdo.: Jaime Carretero Sánchez
Arquitecto
Colegiado N° 2170