



## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".**

### **LIBRO II**

- Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS**
- Documento 3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y  
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**
- Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO**
- Documento 5. PLANOS**

**(TEXTO REFUNDIDO)**

Octubre 2015



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO  
URBANÍSTICO "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".**

**Documento  
"2. NORMAS URBANÍSTICAS"**

**(TEXTO REFUNDIDO)**

Octubre 2015

**EQUIPO DE TRABAJO**

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO SOSTENIBLE. AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

**Enrique Ramos Vispo**

Concejal Delegado de Urbanismo Sostenible, Vivienda y Proyectos de Ciudad.

**Juan Carlos Cuevas Argandoña.**

Director del Departamento de Urbanismo Sostenible. Ayuntamiento de San Sebastián.

**David Rebollo Aguayo**

Jefe del Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial. Ayuntamiento de San Sebastián

**Santiago Peñalba Garmendia.**

Arquitecto.

**Manu Arruabarrena Florez.**

Arquitecto.

**Mikel Iriondo Iturrioz.**

Abogado.

**Eduarne Aperribay Ulacia.**

Arquitecta. Foro Mujeres y Ciudad de Donostia.

**Juana Aranguren Rica.**

Abogada. Foro Mujeres y Ciudad de Donostia.

**Loly Sierra Agüero.**

Geógrafa. Ayuntamiento de San Sebastián

**Iñaki Oñate Lizarralde.**

Técnico de digitalización cartográfica.

**Javier Puente Barandiaran.**

Técnico de digitalización cartográfica.

**Maria José Fernández Calonge,**

Delineante.

**COLABORACIÓN EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

**Alberto Bañuelos Irusta.**

**Unai Baroja Andueza.**

**Mónica Tomás Garrido.**

(AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA)

## INDICE GENERAL

- Documento 1. MEMORIA.
- Documento 1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
  - Documento 1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

### **Documento 2. NORMAS URBANISTICAS**

- Documento 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO.
- Documento 5. PLANOS

**3 Documento**  
**"2.NORMAS URBANÍSTICAS"**

**ÍNDICE**

**TITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| Artículo 1.- | Ámbito de intervención del Plan Especial. ....                       | 1 |
| Artículo 2.- | Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial. ....   | 1 |
| Artículo 3.- | Documentos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos. .... | 1 |

**TITULO SEGUNDO**

**REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Artículo 4.- | Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales. ....                                    | 3 |
| Artículo 5.- | Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada.<br>Régimen general de las mismas. .... | 3 |
| Artículo 6.- | El dominio público marítimo terrestre y su protección. ....   | 4 |

**TITULO TERCERO**

**REGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Artículo 7.- | Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados. .... | 5 |
|--------------|---|---|

**TITULO CUARTO**

**REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Artículo 8.-  | Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Especial. ....  | 5  |
| Artículo 9.-  | Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación. ....   | 7  |
| Artículo 10.- | Condiciones de parcelación. ....  | 7  |
| Artículo 11.- | Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas<br>y de los terrenos vinculados a las mismas. ....   | 9  |
| Artículo 12.- | La edificabilidad urbanística y su adjudicación. ....   | 9  |
| Artículo 13.- | Régimen de formulación de proyectos de obra de urbanización. ....   | 10 |
| Artículo 14.- | Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización. ....  | 12 |
| Artículo 15.- | Condiciones de formulación de proyectos de edificación,<br>de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión<br>de licencias de primera utilización. .... | 13 |
| Artículo 16.- | Régimen de formulación de estudios de detalle. ....   | 15 |

**TITULO QUINTO**  
**ORDENANZAS DE EDIFICACION, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL.**  
**CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA.**

**CAPÍTULO I**  
**CRITERIOS GENERALES.**

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Artículo 17.- | Régimen general de edificación y uso. ....  | 15 |
| Artículo 18.- | Condiciones generales reguladoras de la forma<br>de la edificaciones ordenadas. ....              | 15 |
| Artículo 19.- | Condiciones reguladoras del régimen de uso<br>de las parcelas y edificaciones ordenadas. ....     | 15 |
| Artículo 20.- | Condiciones reguladoras del régimen de dominio<br>de las parcelas y edificaciones ordenadas. .... | 16 |

**CAPÍTULO II**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES**  
**(parcelas "a").**

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| Artículo 21.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio<br>de la parcela residencial "a.30.1/LO.01". ....          | 16 |
| Artículo 22.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio<br>de la parcela residencial "a.30.2/LO.01". ....          | 20 |
| Artículo 23.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio<br>de la parcela residencial "a.30.3/LO.01". ....          | 23 |
| Artículo 24.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio<br>de la parcela residencial "a.30.4/LO.01". ....          | 26 |
| Artículo 25.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio<br>de la parcela residencial "a.30.5/LO.01". ....          | 29 |
| Artículo 26.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio<br>de la parcela residencial "a.30.6/LO.01". ....          | 32 |
| Artículo 27.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio<br>de las parcelas residenciales de tipología "a.40". .... | 35 |

**CAPÍTULO III**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS A USOS DE**  
**COMUNICACIÓN (Subzonas "e").**

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| Artículo 28.- | Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas<br>destinadas a usos de comunicación. .... | 38 |
|---------------|--|----|

**CAPÍTULO IV**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS**  
**(subzonas "f.10" y "f.20").**

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| Artículo 29.- | Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres urbanos. .... | 39 |
|---------------|--|----|

## **CAPÍTULO V**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO (parcelas "g").**

|   |    |
|---|----|
| Artículo 30.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.1/LO.01". | 40 |
| Artículo 31.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.2/LO.01". | 41 |
| Artículo 32.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.3/LO.01". | 43 |
| Artículo 33.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.4/LO.01". | 44 |
| Artículo 34.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.5".       | 48 |

## **CAPÍTULO VI**

### **ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A OTRAS PARCELAS Y EDIFICACIONES AFECTADAS POR LAS PREVISIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL.**

|   |    |
|---|----|
| Artículo 35.- Ordenanzas particulares referentes a las partes de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones situadas en la calle Zubiondo 4 y 6, en las partes afectadas por las previsiones de este Plan Especial. | 49 |
|---|----|

## **TITULO PRIMERO** **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

### **Artículo 1.- Ámbito de intervención del Plan Especial.**

El ámbito de intervención del presente Plan Especial está conformado, fundamentalmente, por el ámbito urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", delimitado en los planos "I.1. Situación del ámbito" y "I.2. Delimitación del ámbito. Situación actual" del documento "5. Planos" de este Plan Especial.

Además, este Plan ha de considerarse extendido a los restantes terrenos exteriores al citado ámbito afectados por sus previsiones, también delimitados en sus planos.

### **Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial.**

- 1.- Este Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará 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 3.- Documentos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos y de sus determinaciones.**

#### 1.- Documentos del Plan Especial

Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- \* Documento "1.1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas"
- \* Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio económico".
- \* Documento "5. Planos".

#### 2.- Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento 5 ("II. Planos de ordenación") los que tienen, específicamente, ese carácter normativo

y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen 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.- Carácter normativo u orientativo de las determinaciones del Plan Especial.

- \* Las determinaciones planteadas en este Plan Especial dentro del ámbito Ciudad Jardín de Loiola tienen carácter normativo. Se exceptúan, únicamente, aquellas a las que, en atención a su naturaleza, se atribuye expresamente carácter orientativo.
- \* Por su parte, el carácter normativo u orientativo de las determinaciones planteadas en este Plan Especial con incidencia fuera de ese ámbito es el asociado a las previsiones siguientes:
  - La propuesta de implantación de instalaciones deportivas descubiertas debajo de la carretera GI-20, así como las determinaciones reguladoras de las mismas, tienen carácter normativo.
  - Las soluciones de urbanización y bulevarización de la Travesía de Loiola serán las que resulten, en definitiva, del proyecto general a promover con ese fin.
  - Las previsiones de permeabilización de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola mediante la habilitación de la correspondiente conexión peatonal entre esas dos partes por debajo de la red ferroviaria de Euskotren se adecuarán a las propuestas resultantes del proyecto ferroviario promovido por la Administración competente en la materia a los efectos de la remodelación de dicha red.  
Las previsiones de continuidad de esa conexión peatonal hasta la calle Zubiondo mediante la apertura con ese fin de un paso a través de determinadas partes de la parcela y de los locales de la planta baja de las edificaciones situadas en los números 4 y 6 de esa calle tienen carácter normativo.

### 4.- Discordancias entre documentos

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan Especial serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

<sup>(1)</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre las ediciones en papel de los mismos.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

#### 5.- Otras cuestiones.

La definitiva validez y eficacia de las previsiones con incidencia en la carretera G-20 se entenderá supeditada a las decisiones que a ese respecto adopte la Diputación Foral de Gipuzkoa, incluidas las referentes a la solicitud y obtención de las correspondientes autorizaciones, en cuanto que entidad competente en esa carretera.

En consonancia con ello, el trazado definitivo del nuevo enlace de conexión de esa carretera será el que determine esa entidad.

## TITULO SEGUNDO REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

### **Artículo 4.- Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.**

El ámbito afectado por este Plan Especial queda sujeto al régimen de calificación pormenorizada resultante de sus determinaciones.

Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas son, en concreto, las grafiadas en el plano "II.1.1. Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" de este Plan.

### **Artículo 5.- Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas.**

- 1.- Las subzonas de calificación pormenorizada diferenciadas y reguladas en este Plan responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, complementada en los términos previstos en este documento.
- 2.- Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas en este Plan son concretamente las siguientes:

- \* a. Parcela residencial:
    - Parcela "a.30 Residencial de edificación abierta".
    - Parcela "a.40 Residencial de bajo desarrollo".
  - \* e. Sistema de Comunicaciones:
    - "e.10. Red de comunicación viaria (convencional)".
    - "e.11. Red de comunicación de coexistencia".
  - \* f. Espacios Libres:
    - "f.10. Espacios libres urbanos".
    - "f.20. Espacios libres urbanos comunes".
  - \* g. Equipamiento Comunitario:
    - "g.00. Equipamiento comunitario"
- 3.- El régimen de edificación y uso de las subzonas de calificación pomenorizada ordenadas es el establecido para las mismas, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización de las anteriores, en este Plan Especial.
- 4.- Las subzonas pomenorizadas "e.10.4/LO.01" y "g.00.4/LO.01" conforman subzonas urbanísticas parcialmente superpuestas entre sí.  
Lo mismo sucede con la parcela "g.00.5" respecto de la carretera-variante GI-20 (subzona "e").

#### **Artículo 6.- El dominio público marítimo terrestre y su protección.**

- 1.- Los terrenos del dominio público marítimo - terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
- 2.- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- 3.- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- 4.- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

### TITULO TERCERO

#### REGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

##### Artículo 7.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.

- 1.- Terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/LO.01") y/o vinculados a este.

Los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/LO.01") delimitado en este Plan Especial se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Se categorizan de esa misma manera los restantes terrenos afectados por las previsiones del Plan Especial, y vinculados a dicho ámbito de actuación integrada a los efectos de la ejecución de las propuestas planteadas.

- 2.- Restantes terrenos afectados por las previsiones de este Plan Especial, situados bien en el interior, bien fuera del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".

Los restantes terrenos afectados por las previsiones de este Plan Especial, no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada, se categorizan:

- \* Como suelo urbano consolidado, en la medida en que se mantengan en su situación actual.
- \* Como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, siempre que sean objeto de actuaciones que impliquen ese tipo de incremento.

### TITULO CUARTO

#### REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

##### Artículo 8.- Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Especial.

- 1.- Régimen de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

- \* La totalidad de los terrenos clasificados y categorizados de esa manera se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/LO.01" delimitado en este Plan. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.3.1. Delimitación de ámbitos de actuación: ámbito de actuación integrada y otras modalidades de actuación" del documento "5. Planos" de este Plan.

Asimismo, también forman parte de ese ámbito de actuación integrada los siguientes terrenos: los situados en los "bajos" de la carretera-variante "GI-20" afectados por las previsiones de este Plan Especial, incluida la parcela "g.00.5"; los situados en los "bajos"

del viaducto ferroviario de Euskotren, resultante de las obras ferroviarias previstas en ese entorno; los situados en el ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", vinculados y/o afectados por la Travesía de Loiola; los restantes afectados por las propuestas planteadas en la Travesía de Loiola en la medida y con el alcance con el que su ejecución resulte necesaria para la propia ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".

- \* Se procederá a la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora referido a ese Ámbito de Actuación Integrada.
- \* Dicho Programa de Actuación Urbanizadora determinará las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en el ámbito objeto del mismo, incluidas las referentes a: la delimitación de la o las unidades de ejecución; la determinación del sistema de actuación; la proyección y ejecución de las obras de urbanización; las responsabilidades de ejecución y abono de las obras y actuaciones previstas, prevai diferenciación de, por un lado, las obligaciones y responsabilidades asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el mencionado ámbito de actuación integrada, y, por otro, las que corresponden a la Administración pública, cualquiera que sea ésta.

2.- Régimen de ejecución de las propuestas de ordenación de la conexión peatonal del Ciudad Jardín de Loiola con la calle Zubiondo, a través de las parcelas situadas en los número 4 y 6 de la calle Zubiondo, y de locales de planta baja ubicados en las edificaciones de esas parcelas.

- \* Las obras y actuaciones de conexión peatonal del ámbito de Ciudad Jardín de Loiola con la calle Zubiondo no asociadas al proyecto ferroviario referente a la red de Euskotren, ni consideradas como obligaciones propias de la Administración pública (entidad competente en materia ferroviaria; Ayuntamiento; etc.) tendrán la naturaleza de cargas de urbanización propias y/o vinculadas al ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y de la unidad de ejecución que se delimite en él, y, en consonancia con ello, serán abonadas por los titulares del desarrollo urbanístico previsto en esos ámbito y unidad.

Tendrán esa naturaleza, entre otras y a los efectos de su abono, tanto los costes de adquisición de los terrenos y locales de las parcelas situadas en los números 4 y 6 de la calle Zubiondo afectados por las previsiones de conexión, como los de ejecución de las obras planteadas con ese fin en ellos.

El Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado ámbito de actuación integrada determinará los criterios de intervención a ese respecto, que serán desarrollados y complementados por el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite en dicho ámbito.

- \* Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de las partes de las parcelas 4 y 6 de la calle Zubiondo, y de los locales de planta baja de las edificaciones situadas en esas parcelas, afectadas por la citada conexión peatonal.

Dicha expropiación será promovida por el Ayuntamiento de San Sebastián, que tendrá igualmente la condición de beneficiario de la misma. En todo caso, el abono del justiprecio de esa expropiación será considerado como carga del desarrollo urbanístico previsto tanto en el referido ámbito de actuación integrada, como en la unidad de ejecución que se delimite en ella.

3.- Régimen de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en los restantes terrenos del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".

Los restantes terrenos del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada, se entenderán sujetos a las condiciones reguladoras de:

- \* Las actuaciones aisladas, en la medida en que, por mantenerse en su situación actual, reúnen las condiciones para su categorización como suelo urbano consolidado.
- \* Las actuaciones de dotación, siempre que sean objeto de intervenciones que conlleven un incremento de la edificabilidad ponderada, y justifiquen su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

**Artículo 9.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

- 1.- Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes en el ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" que no se adecuan al régimen de edificación uso establecido en este Plan.

En el plano "II.3.2. Edificios fuera de ordenación" incluido en el documento "5. Planos" de este Plan se identifican los edificios, instalaciones y usos objeto de dicha declaración.

- 2.- También se declaran fuera de ordenación los restantes elementos del ámbito que, aún no estando identificados en el citado plano, impidan la correcta ejecución de la ordenación planteada.

**Artículo 10.- Condiciones de parcelación.**

- 1.- Condiciones de parcelación de las nuevas parcelas ordenadas.

- A.- Las nuevas parcelas urbanísticas ordenadas en este Plan Especial son las delimitadas en el plano "II.1.1.Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" del mismo, así como en los gráficos incluidos en este mismo documento (Título Quinto).

B.- Cada una de las nuevas parcelas residenciales ordenadas tendrá, a efectos urbanísticos, la condición de parcela autónoma y diferenciada, y estará sujeta a las condiciones que intervenció que se exponen a continuación:

- \* Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo 15 en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales delimitadas en este Plan Especial podrán ser divididas bien en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien con posterioridad, de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en dicho Proyecto, en fincas registrales independientes

En todo caso, cada parcela registral contendrá al menos una de las unidades de edificación que, en su caso, puedan diferenciarse en dichas parcelas, junto con la parte correspondiente de edificación en subsuelo que se le vincule bien en el citado proyecto de equidistribución, bien con posterioridad (complementariamente a la declaración de obra nueva, etc.), de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en él.

- \* Dicho proyecto de equidistribución formalizará las servidumbres de acceso, paso, ejecución, mantenimiento, etc. de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc., que la ordenación planteada en este Plan Especial conlleva entre las distintas fincas registrales que, en su caso, se diferencien en la parcela.

C.- Las restantes nuevas parcelas o subzonas pormenorizadas ordenadas en este Plan Especial quedarán sujetas a las condiciones de parcelación propias de las mismas, en los términos que para ellas se determinen bien en el referido proyecto de equidistribución, bien con posterioridad de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en ese mismo proyecto y/o en las disposiciones de aplicación en las mismas.

D.- Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones establecidas para cada una de esas parcelas en el siguiente Título Quinto de este documento.

## 2.- Condiciones de parcelación de las parcelas consolidadas.

A.- Las parcelas residenciales consolidadas se convalidan con sus actuales condiciones de parcelación. Serán indivisibles en cuanto que parcelas urbanísticas, salvo que reúnan las condiciones mínimas necesarias para su segregación de conformidad con los criterios vigentes en la materia.

B.- Las restantes parcelas o subzonas pormenorizadas consolidadas en este Plan Especial se convalidan con sus actuales condiciones de parcelación. En todo caso, esas condiciones podrán ser reajustadas de conformidad con los criterios establecidos para ellas en las disposiciones reguladoras de las mismas.

**Artículo 11.- Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a las mismas.**

- 1.- Los terrenos y elementos que este Plan Especial destina a dotaciones públicas serán objeto de cesión al Ayuntamiento de San Sebastián.
- 2.- Tratándose de terrenos y bienes vinculados al Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/LO.01") delimitado en este Plan, su cesión será formalizada en el contexto del proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél ámbito.
- 3.- El régimen y la naturaleza jurídicos de esos terrenos y bienes será, en cada caso, el que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia, resulte del destino y uso al que se adscriba cada uno de ellos, bien en este Plan Especial, bien en el futuro.
- 4.- Las servidumbres de uso público sobre espacios y terrenos de titularidad privada previstas en este Plan Especial, así como las restantes que para la ejecución de sus propuestas resulten necesarias, serán formalizadas en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".

**Artículo 12.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.**

- 1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/LO.01") delimitado en este Plan.

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, determine el proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado Ámbito de Actuación Integrada.

- 2.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en los restantes terrenos del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

- 3.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes de ponderación de usos previstos en este Plan, sustentados en los criterios expuestos en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera", son los reflejados en el siguiente cuadro.

| USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO   | COEFICIENTES DE PONDERACIÓN |
|--|-----------------------------|
| Protección oficial régimen general   | 1,00                        |
| Protección oficial régimen tasado autonómico - municipal de régimen especial | 2,07                        |
| Tasada municipal de régimen general  | 3,00                        |
| Tasada municipal de promoción privada  | 3,29                        |
| Promoción libre. Tipología "a.2"   | 3,89                        |
| Promoción libre. Tipología "a.30"  | 3,89                        |
| Promoción libre. Tipología "a.40"  | 3,54                        |
| <b>Terciario - Comercial (planta baja)</b>                                   | 1,04                        |
| <b>Otros usos terciarios</b> (en edificación exenta)                         | 1,09                        |
| <b>Industrial</b>  | 0,78                        |
| <b>Equipamiento privado</b>  | 0,18                        |
| <b>Aparcamiento – Anejos</b>   |                             |
| VPO (régimen general)  | 0,50                        |
| Vivienda tasada autonómica - municipal                                       | 0,60                        |
| Vivienda promoción libre   | 0,70                        |
| Actividades económicas   | 0,40                        |

En todo caso, esos coeficientes podrán ser actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración del proyecto de equidistribución referente a la unidad de ejecución que se delimite, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

### Artículo 13.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

#### 1.- Obras de urbanización previstas en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/LO.01") delimitado en este Plan.

- \* El régimen de proyección de las obras de urbanización previstas en el citado Ámbito de Actuación Integrada y en el conjunto de los terrenos y elementos vinculados a él (incluidos los afectados por la propuesta de conexión peatonal con la calle Zubiondo) será el que se determine, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese Ámbito, y, por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (proyectos de urbanización y de equidistribución).
- \* En todo caso, aún estando dentro de ese ámbito de actuación integrada, la urbanización de los distintos espacios y elementos que se mencionan en los siguientes apartados 2 y 3 se adecuará a los criterios establecidos en ellos.

2.- Urbanización de la subzona pormenorizada "e.10.1/LO.01" delimitada en este Plan.

En lo referente a la urbanización de esa subzona, y, más en concreto, a la proyección de esa urbanización, se estará a lo que se determine en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada en la que se incluyen.

Dicho Programa determinará la extensión o no a esa subzona del proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en ese ámbito de actuación integrada.

3.- El nuevo enlace de conexión de la carretera G-20.

\* Las condiciones reguladoras del trazado y de la urbanización de ese enlace serán las que resulten del proyecto a promover con ese fin por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa).

\* El proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el citado ámbito de actuación integrada no se extenderá a dicho enlace.  
En todo caso, ese proyecto y aquél serán objeto de la debida coordinación a los efectos tanto de su elaboración como de su ejecución.

4.- Obras de urbanización previstas en el resto del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".

\* No se prevé, en principio, la realización de obras de urbanización en esa parte del ámbito.

\* En todo caso, en el supuesto de que ese tipo de obras deban ser promovidas en esa parte del ámbito se procederá a su determinación bien mediante la extensión al mismo del proyecto de urbanización a elaborar en la unidad de ejecución que se delimite en el citado ámbito de actuación integrada, bien mediante la elaboración del correspondiente proyecto de obras de urbanización (que podrá ser autónomo o complementario del proyecto de edificación que, en su caso, se promueva).

5.- Obras de urbanización previstas fuera del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".

Las obras de urbanización a ejecutar para la conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con la calle Zubiondo, con incidencia en las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones situadas en los números 4 y 6 de esa calle, serán las previstas en el proyecto de obras de urbanización a elaborar con ese fin, salvo que, en la medida en que se estime justificado, su proyección se efectúe en el marco del proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en aquél ámbito.

6.- Condiciones generales de elaboración y ejecución de los citados proyectos de obras de urbanización.

La elaboración y ejecución de esos proyectos se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, y determinarán las medidas adecuadas de intervención con, entre otros, los siguientes fines:

- \* Eliminar y/o reducir en lo posible la contaminación acústica.
- \* Prevenir y/o reducir en lo posible la contaminación lumínica.
- \* Fomentar la eficiencia energética.
- \* Fomentar la eficiencia y el ahorro en el uso del agua.
- \* Incentivar la presencia de suelos permeables.

**Artículo 14.- Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

- 1.- Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01", y, más en concreto, en la unidad de ejecución que se delimite en ella, serán las establecidas tanto en este Plan Especial, como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución; proyecto de urbanización).
- 2.- El nuevo enlace de conexión de la carretera G-20 será ejecutado y abonado por la Administración competente en la misma (Diputación Foral de Gipuzkoa).
- 3.- Las obras de urbanización de la Travesía de Loiola en la parte de la misma integrada en el ámbito Ciudad Jardín de Loiola serán ejecutadas por el Ayuntamiento de San Sebastián. Los titulares de los derechos urbanísticos proyectados en los mencionados ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y unidad de ejecución contribuirán a su abono en los términos establecidos en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.
- 4.- Los costes de adquisición de las partes de las parcelas y de los locales de planta baja de las edificaciones situadas en la calle Zubiondo 4 y 6, afectadas por las previsiones de conexión peatonal del ámbito Ciudad Jardín de Loiola con esa calle, serán considerados como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y en la unidad de ejecución que se delimite en ella.

Tendrán esa misma consideración los costes de ejecución de las obras previstas con ese fin.

En consonancia con ello, todos esos costes serán abonados por los titulares de los desarrollos urbanísticos previstos en los citados ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución.

**Artículo 15.- Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización.**

- 1.- La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2010 y este Plan Especial) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.
- 2.- La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:
  - \* Cada una de las parcelas urbanísticas residenciales y equipamentales delimitadas en este Plan Especial será considerada, en principio, como parcela única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación. En consonancia con ello, cada una de esas parcelas será considerada, en sí misma, como un única e indivisible unidad de edificación.
  - \* Excepcionalmente, cada una de esas parcelas urbanísticas podrá ser dividida en dos o más unidades de edificación a los efectos de la formulación, para cada una de éstas, del correspondiente y diferenciado proyecto de edificación. En todo caso, la aplicación de ese criterio de intervención se entenderá supeditada al cumplimiento, entre otras, de las condiciones siguientes:
    - Justificación de su conveniencia e idoneidad.
    - Justificación del cumplimiento del conjunto de las previsiones y requisitos establecidos en este Plan para la parcela afectada.
    - Determinación de los criterios de intervención que garanticen la ejecución del conjunto de la edificación proyectada en la parcela (tanto sobre como bajo su rasante) en las debidas condiciones globales, aún cuando se proceda a ello en fases diferenciadas.
    - Acreditación de la autonomía constructiva de cada una de las unidades de edificación que se diferencien en cada parcela, y de la debida coordinación de todas ellas tanto a los efectos de su proyección como de su ejecución.
    - Justificación y acreditación de la calidad tanto arquitectónica como general de la actuación prevista en cada una de las citadas unidades de edificación y/o fases de ejecución asociadas a cada una de ellas.
    - Determinación del programa y/o fases de ejecución de las unidades de edificación delimitadas.
    - Otras condiciones que, justificadamente, el Ayuntamiento pueda estimar adecuadas para proceder a la indicada subdivisión.
    - Determinación del conjunto de las medidas necesarias para garantizar la consecución de los indicados objetivos, así como de cualesquiera otros que se estimen adecuados.

A los efectos de la determinación de las condiciones de intervención a ese respecto se estará a lo que resulte bien del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de

ejecución que se delimite, bien del anteproyecto que, referido al conjunto de la edificación prevista en la parcela afectada, se promueva con ese fin. Esas condiciones podrán ser determinadas, asimismo, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación referente a la unidad de edificación que se proyecte ejecutar en una primera fase; en ese caso, dicho proyecto se extenderá asimismo al resto de la edificación prevista en la parcela en los términos y con el alcance necesarios para determinar aquellas condiciones.

- \* Las edificaciones previstas bien en cada una de las parcelas urbanísticas delimitadas en este Plan Especial, bien en cada una de las unidades de edificación en las que se subdividan las mismas, serán objeto de un proyecto básico de edificación independiente.
- \* La edificación prevista bajo rasante podrá bien ser objeto de un proyecto básico diferenciado (referido a la totalidad de la edificación prevista bajo rasante en la parcela ordenada en este Plan Especial), bien formar parte del o de los proyectos básicos que se formulen en esa parcela.
- \* Las construcciones previstas bajo rasante deberán adecuarse a los criterios establecidos en este Plan Especial tanto en cada una de las parcelas urbanísticas ordenadas en él, como para dos o más de ellas.  
En consonancia con ello, el sistema de los accesos y salidas a/de esas construcciones se adecuará a los criterios establecidos en este Plan, así como a los que en su desarrollo puedan determinar tanto el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" como el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite; dichos Programa y proyecto podrán reajustar los criterios establecidos a ese respecto en este Plan en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.

A su vez, el proyecto de equidistribución a promover en dicha unidad de ejecución procederá a la determinación de las servidumbres y restantes medidas de intervención que para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese respecto se estimen adecuados.

- \* Cada una de las edificaciones previstas en las citadas unidades de edificación será objeto de una licencia de edificación única e independiente.

En todo caso, en atención a lo indicado, la edificación prevista bajo rasante podrá ser objeto de licencia diferenciada y, asimismo, independiente.

- \* Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.
- \* Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada será objeto de tratamiento diferenciado a los efectos de la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización.

La concesión de esa última licencia se adecuará, a su vez, a los criterios establecidos en este Plan Especial a los efectos de la programación y de la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las fases que a este respecto puedan diferenciarse en el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **Artículo 16.- Régimen de formulación de estudios de detalle.**

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en este Plan Especial, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

### **TITULO QUINTO ORDENANZAS DE EDIFICACION, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL. CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA.**

#### **CAPÍTULO I CRITERIOS GENERALES.**

#### **Artículo 17.- Régimen general de edificación y uso.**

El régimen general de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, complementado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

#### **Artículo 18.- Condiciones generales reguladoras de la forma de la edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada en la que se prevé su implantación, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

#### **Artículo 19.- Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

**Artículo 20.- Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

**CAPÍTULO II**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES**  
**(parcelas "a").**

**Artículo 21.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.1/LO.01".**

- 1.- Superficie: 1.013 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
  - A.- Sobre rasante.
    - a) Destinada a uso residencial:
      - \* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: ... --- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda tasada: ..... --- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda de promoción libre: ..... 972 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Total uso residencial: ..... 972 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Destinada a uso terciario  
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes): ..... 486 m<sup>2</sup>(t)
    - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: ..... 1.458 m<sup>2</sup>(t)
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 3 plantas (III).
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 10,50 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

- \* Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.
  - \* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.  
En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.
- D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
- A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.
- \* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en el Plan General de 2010.
  - \* La totalidad de las viviendas autorizadas se vinculan al régimen propio de las viviendas de promoción libre.
- B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.
- \* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 18 plazas.
  - \* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 15 plazas.
- C.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.  
Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.
- 7.- Condiciones medioambientales.  
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.
- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
- \* La parcela y la edificación son de titularidad privada.
  - \* La parcela queda gravada con una servidumbre de uso público en superficie, en la parte reflejada en el gráfico al que se hace referencia en el siguiente apartado 11.
  - \* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan Especial.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

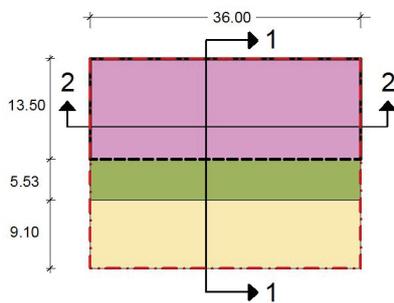
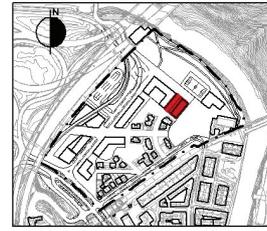
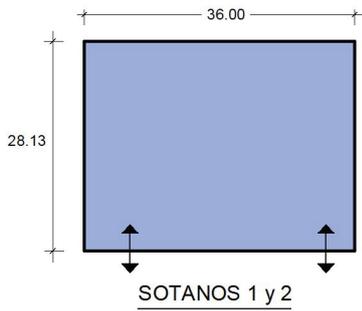
10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 15).

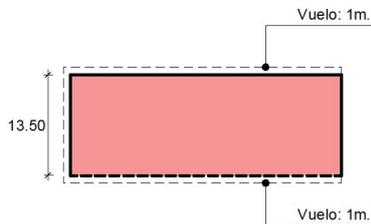
11.- Gráficos:

1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

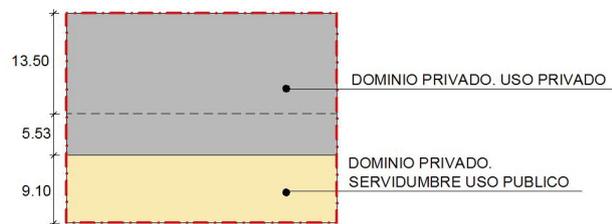
**Parcela "a.30.1 / LO.01"**



P. BAJA

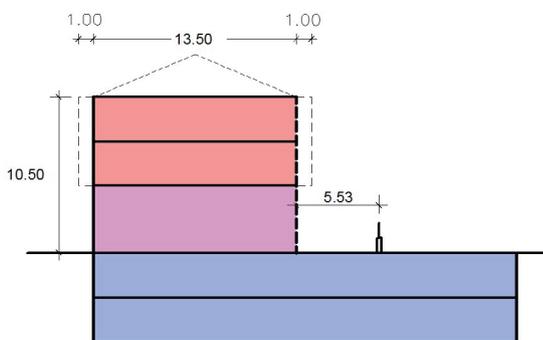


P. I y II

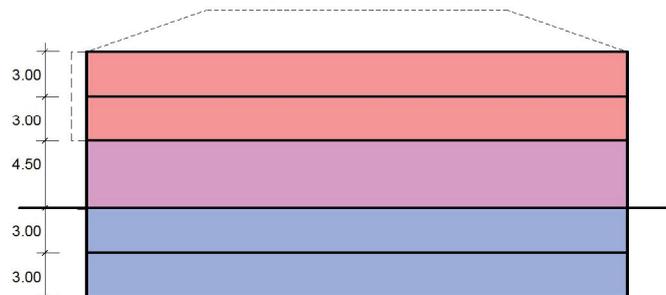


DELIMITACIÓN DE LA PARCELA.  
CONDICIONES DE DOMINIO

Escala: 1/1.000



SECCION 1.1



SECCION 2.2

Escala: 1/500

**1. DELIMITACION DE LA PARCELA.  
CONDICIONES DE EDIFICACION. USO Y DOMINIO**

**Artículo 22.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.2/LO.01".**

- 1.- Superficie: 1.922 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
  - A.- Sobre rasante.
    - a) Destinada a uso residencial:
      - \* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: ..... ---- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda tasada: ..... ---- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda de promoción libre: ..... 6.560 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Total uso residencial: ..... 6.560 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Destinada a uso terciario  
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes): ..... 1.922 m<sup>2</sup>(t)
    - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: ..... 8.482 m<sup>2</sup>(t)
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 6 plantas (VI).
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 20,00 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.
    - \* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.
  - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.

- \* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en el Plan General de 2010.
- \* La totalidad de las viviendas autorizadas se vinculan al régimen propio de las viviendas de promoción libre.

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

- \* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 80 plazas.
- \* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 85 plazas.

C.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- \* La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- \* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan Especial.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

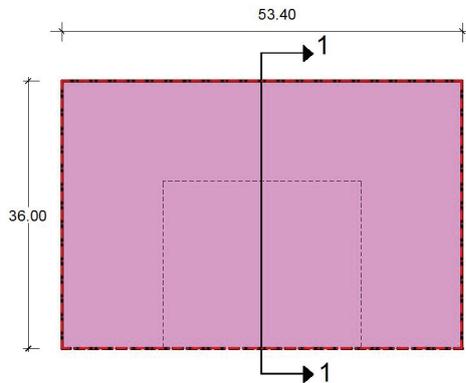
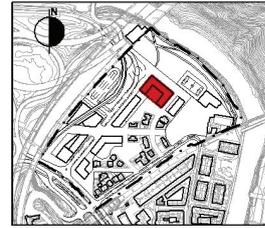
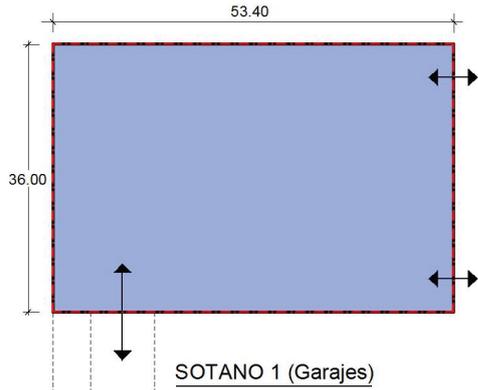
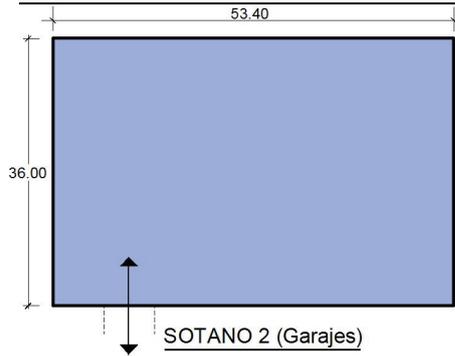
10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 15).

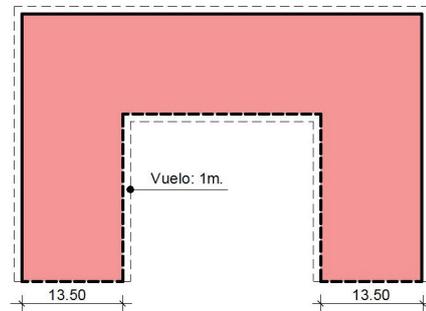
11.- Gráficos:

- 1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

**Parcela "a.30.2 / LO.01"**

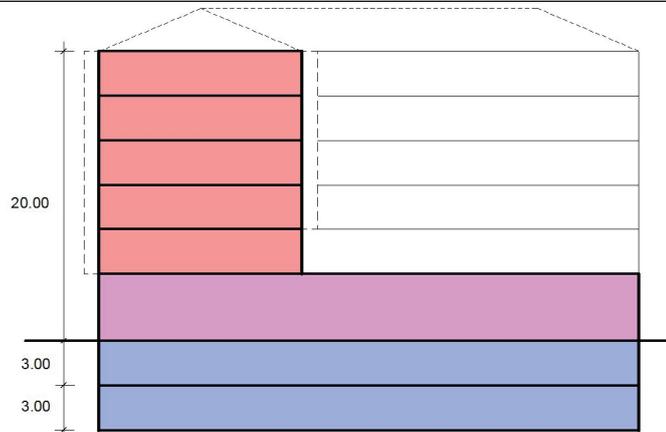


P. BAJA (L.C. + Portales)



P. I a V (Viviendas)

Escala: 1/1.000



SECCION 1.1

Escala: 1/500

**1. DELIMITACION DE LA PARCELA.  
 CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO**

**Artículo 23.-Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.3/LO.01".**

- 1.- Superficie: 1.599 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
  - A.- Sobre rasante.
    - a) Destinada a uso residencial:
      - \* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: .....--- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda tasada: .....--- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda de promoción libre: ..... 5.600 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Total uso residencial: ..... 5.600 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: ..... 5.600 m<sup>2</sup>(t)
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 6 plantas (VI).
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 20,00 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.
    - \* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.
  - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.

- \* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en el Plan General de 2010.
- \* La totalidad de las viviendas autorizadas se vinculan al régimen propio de las viviendas de promoción libre.

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

- \* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 78 plazas.
- \* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 58 plazas.

C.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- \* La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- \* La parcela queda gravada con una servidumbre de uso público en superficie, en la parte reflejada en el gráfico al que se hace referencia en el siguiente apartado 11.
- \* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan Especial.
- \* Dichas titularidad y servidumbres serán formalizadas en el contexto del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a elaborar en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

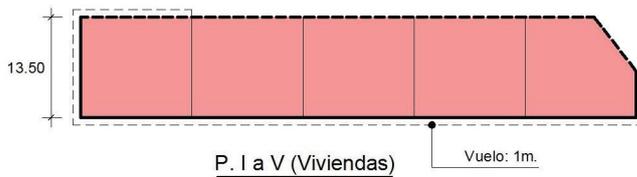
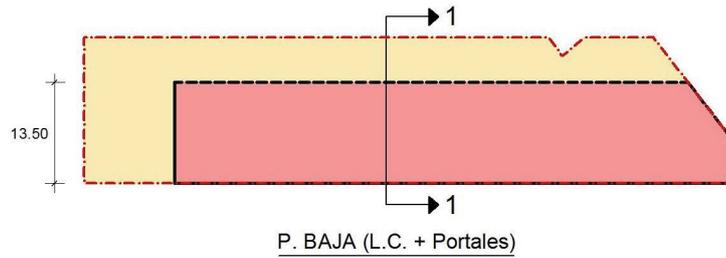
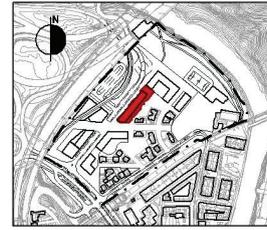
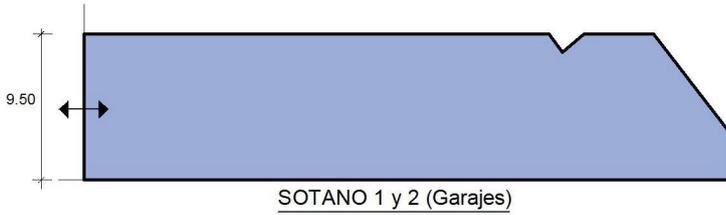
10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 15).

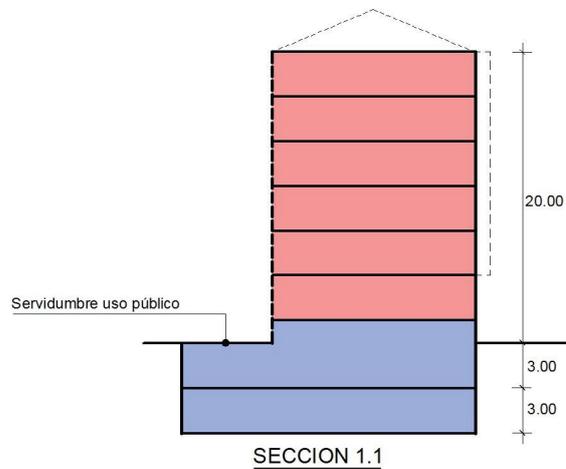
11.- Gráficos:

- 1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

**Parcela "a.30.3 / LO.01"**



Escala: 1/1.000



Escala: 1/500

1. DELIMITACION DE LA PARCELA.  
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

**Artículo 24.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.4/LO.01".**

- 1.- Superficie: 1.674 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
  - A.- Sobre rasante.
    - a) Destinada a uso residencial:
      - \* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: .. 5.883 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda tasada: .....--- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda de promoción libre: .....--- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Total uso residencial: ..... 5.883 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: ..... 5.883 m<sup>2</sup>(t)
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 6 plantas (VI).
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 20,00 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Las reflejadas en el gráfico incluido en el apartado 11 de este artículo.
    - \* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.
  - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.

- \* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en el Plan General de 2010.
- \* La totalidad de las viviendas autorizadas se vinculan al régimen propio de las viviendas de promoción libre.

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

- \* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 66 plazas.
- \* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 55 plazas.

C.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- \* La parcela es de titularidad privada.
- \* Queda sujeta, bajo rasante, a las servidumbres necesarias para el paso de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc. resultantes y/o necesarias para la correcta ejecución de las previsiones de este Plan Especial.
- \* Queda sujeta a servidumbre de uso público en superficie, en los términos y con el alcance reflejados en el gráfico incluido en el apartado 11 de este mismo artículo.
- \* Dichas titularidad y servidumbres serán formalizadas en el contexto del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a elaborar en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

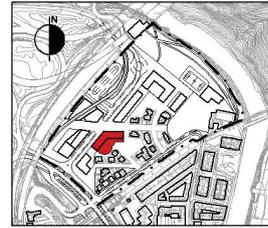
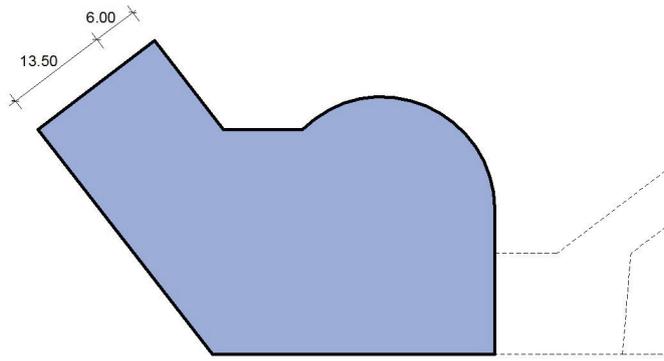
10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 15).

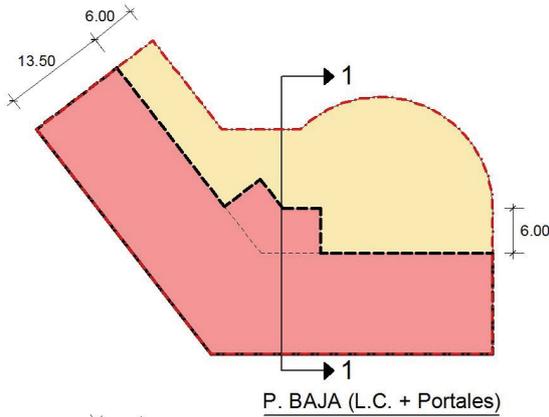
11.- Gráficos:

- 1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

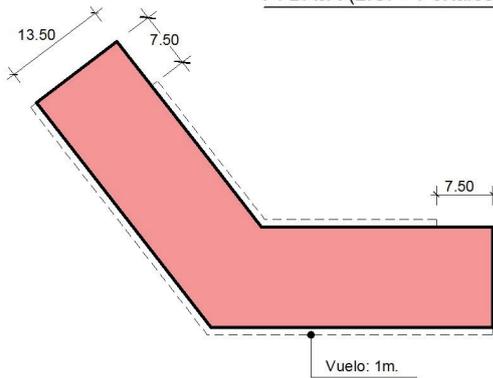
**Parcela "a.30.4 / LO.01"**



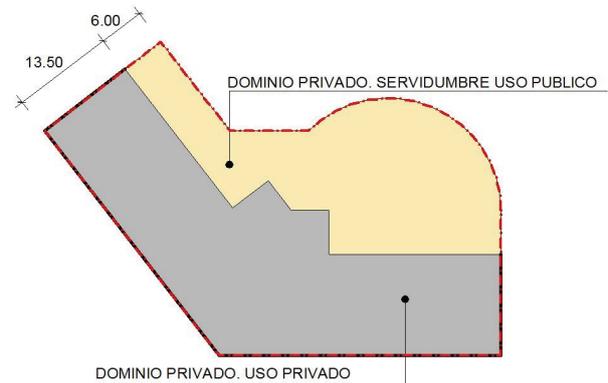
|  |   |
|--|---|
|  | LÍMITE DE PARCELA                           |
|  | ALINEACIÓN OBLIGATORIA                      |
|  | ALINEACIÓN MÁXIMA                           |
|  | FACHADA CON VUELOS AUTORIZADOS              |
|  | USO RESIDENCIAL                             |
|  | USO TERCIARIO                               |
|  | USO AUXILIAR (GARAJES, ...)                 |
|  | EQUIPAMIENTO                                |
|  | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
|  | SUPERFICIE DE USO PÚBLICO                   |
|  | SUELO. DOMINIO PRIVADO-USO PRIVADO          |
|  | SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO                  |



P. BAJA (L.C. + Portales)

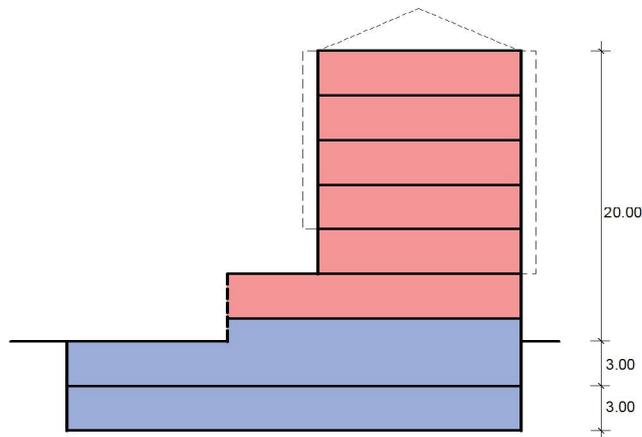


P. I a V (Viviendas)



DELIMITACIÓN DE LA PARCELA.  
CONDICIONES DE DOMINIO

Escala: 1/1.000



SECCION 1.1

Escala: 1/500

**1. DELIMITACION DE LA PARCELA.  
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO**

**Artículo 25.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.5/LO.01".**

- 1.- Superficie: 1.025 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
  - A.- Sobre rasante.
    - a) Destinada a uso residencial:
      - \* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: ..... --- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda tasada: ..... 3.303 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda de promoción libre: ..... --- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Total uso residencial: ..... 3.303 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: ..... 3.303 m<sup>2</sup>(t)
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 6 plantas (VI).
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 20,00 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Las reflejadas en el gráfico incluido en el apartado 11 de este artículo.
    - \* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.
  - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.

## 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

## A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.

- \* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en el Plan General de 2010.
- \* La totalidad de las viviendas autorizadas se vinculan al régimen propio de las viviendas de protección oficial de régimen general.

## B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

- \* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 40 plazas.
- \* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 35 plazas.

## C.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

## 7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

## 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- \* La parcela es de titularidad privada.
- \* Queda sujeta, bajo rasante, a las servidumbres necesarias para el paso de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc. resultantes y/o necesarias para la correcta ejecución de las previsiones de este Plan Especial.
- \* Queda sujeta a servidumbre de uso público en superficie en los términos y con el alcance reflejados en el gráfico incluido en el apartado 11 de este mismo artículo.
- \* Dichas titularidad y servidumbres serán formalizadas en el contexto del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a elaborar en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".

## 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

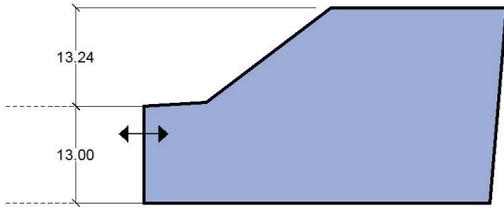
## 10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 15).

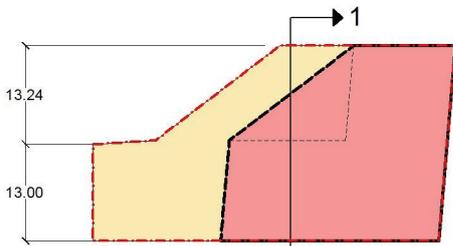
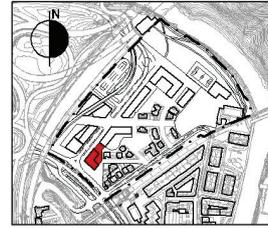
## 11.- Gráficos:

- 1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

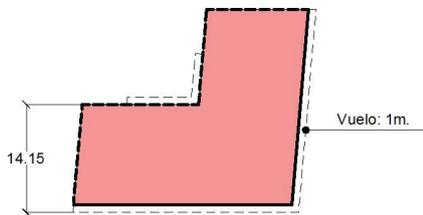
**Parcela "a.30.5 / LO.01"**



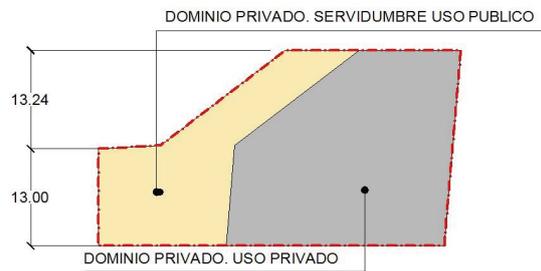
SOTANO 1 y 2 (Garajes)



P. BAJA (L.C. + Portales)

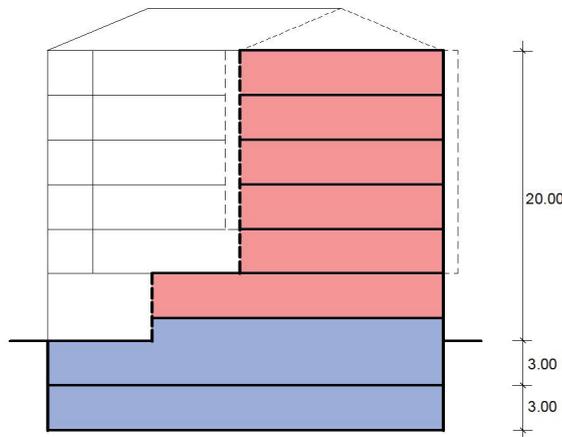


P. I a V (Viviendas)



DELIMITACIÓN DE LA PARCELA.  
CONDICIONES DE DOMINIO

Escala: 1/1.000



SECCION 1.1

Escala: 1/500

1. DELIMITACION DE LA PARCELA.  
CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

**Artículo 26.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.6/LO.01".**

- 1.- Superficie: 2.000 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
  - A.- Sobre rasante.
    - a) Destinada a uso residencial:
      - \* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: ..... --- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda tasada: ..... --- m<sup>2</sup>(t)
      - \* Vivienda de promoción libre: ..... 2.482 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Total uso residencial: ..... 2.482 m<sup>2</sup>(t)
    - b) Destinada a uso terciario  
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes): ..... 3.592 m<sup>2</sup>(t)
    - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: ..... 6.074 m<sup>2</sup>(t)
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 6 plantas (VI).
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 20,00 m, salvo en el frente a la Travesía se Loiola, que será de 21 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Las reflejadas en el gráfico incluido en el apartado 11 de este artículo.
    - \* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.
  - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.

## 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

## A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.

- \* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en el Plan General de 2010.
- \* La totalidad de las viviendas autorizadas se vinculan al régimen propio de las viviendas de protección oficial de régimen general.

## B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

- \* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 71 plazas.
- \* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 62 plazas.

## C.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

## 7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

## 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- \* La parcela es de titularidad privada.
- \* Queda sujeta, bajo rasante, a las servidumbres necesarias para el paso de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc. resultantes y/o necesarias para la correcta ejecución de las previsiones de este Plan Especial.
- \* Queda sujeta a servidumbre de uso público en superficie en los términos y con el alcance reflejados en el gráfico incluido en el apartado 11 de este mismo artículo.
- \* Dichas titularidad y servidumbres serán formalizadas en el contexto del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a elaborar en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".

## 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

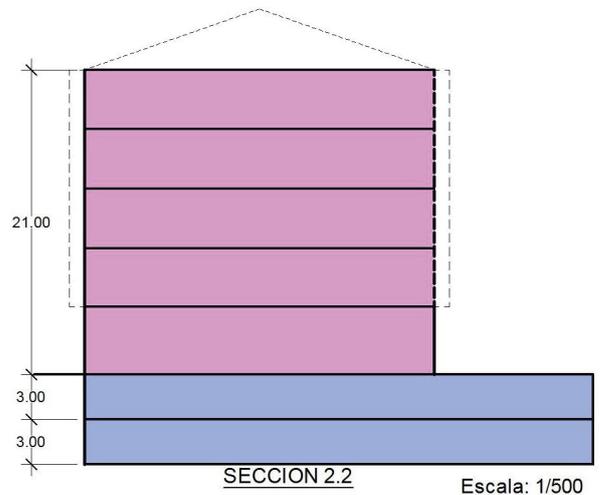
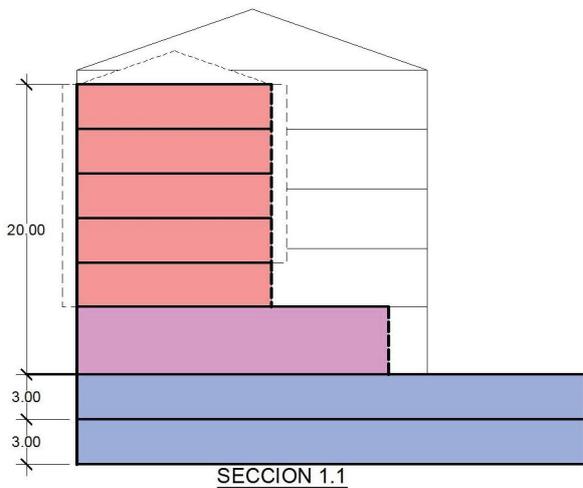
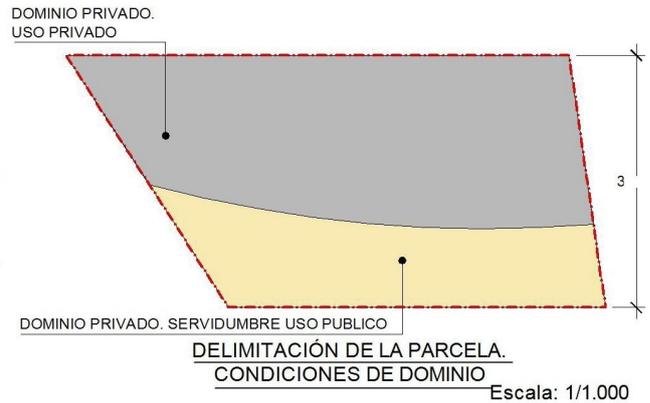
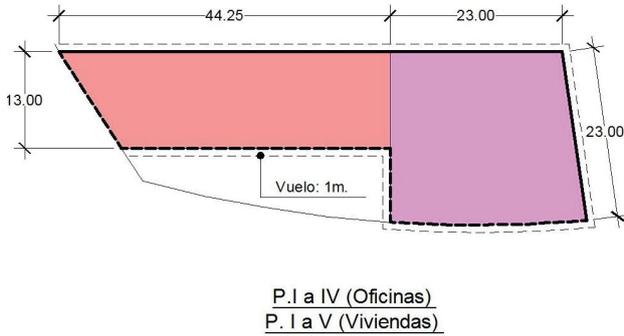
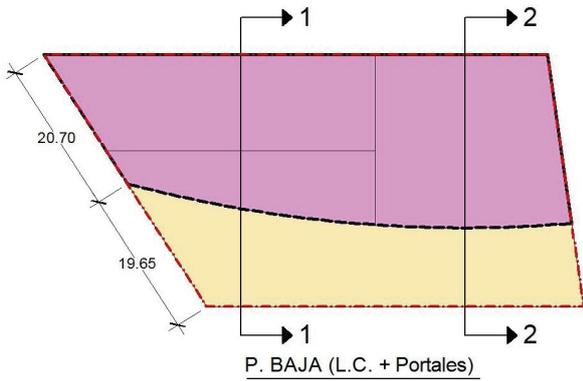
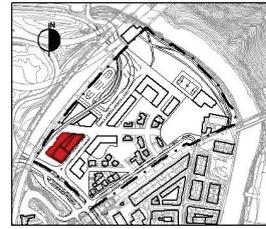
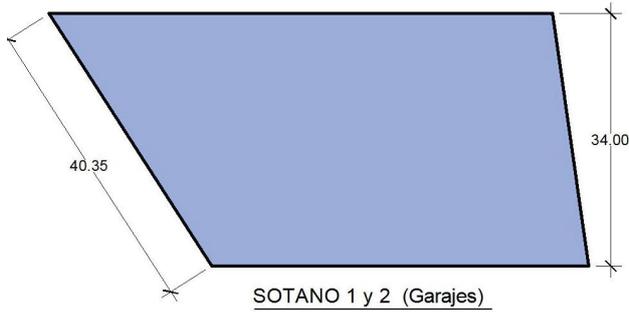
## 10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 15).

## 11.- Gráficos:

- 1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

**Parcela "a.30.6 / LO.01"**



1. DELIMITACIÓN DE LA PARCELA.  
 CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

**Artículo 27.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de las parcelas residenciales de tipología "a.40".**

- 1.- Superficie: 7.290 m<sup>2</sup>. (Parcela "a.40.1/LO.01": 346 m<sup>2</sup>).
- 2.- Delimitación:
  - \* Las previsiones de este artículo inciden en el conjunto de las parcelas de tipología "a.40" ordenadas en este Plan Especial.
  - \* Esas parcelas se consolidan con sus actuales condiciones de delimitación, sin perjuicio de los puntuales reajustes que, a ese respecto y en su caso, resultan de las previsiones de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo".
- 4.- Edificabilidad urbanística:
  - A.- Sobre rasante:
    - \* Parcela "a.40.1/LO.01": 200 m<sup>2</sup>(t).
    - \* Parcelas restantes: edificabilidad asociada a las edificaciones actuales, y, más en concreto, a sus actuales parámetros formales (altura, número de plantas, alineaciones, etc.).
  - B.- Bajo rasante.  
Edificabilidad equivalente al 100 % de la autorizada sobre rasante en cada parcela.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante:
      - Parcela "a.40.1/LO.01": 2 plantas + Bajocubierta (II + BC).
      - Parcelas restantes: 2 plantas + Bajocubierta (II + BC).
    - \* Bajo rasante: número de plantas necesario para ejecutar y materializar la edificabilidad autorizada bajo rasante.
    - \* Se consolidan, con sus parámetros actuales, las edificaciones existentes que cuenten con un número de plantas sobre y/o bajo rasante superior al mencionado.
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante:
    - \* Parcela "a.40.1/LO.01": la reflejada en el gráfico incluido en estas Ordenanzas.
    - \* Parcelas restantes: se consolida la altura actual de las edificaciones existentes.

## C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

## \* Sobre rasante:

## - Parcela "a.40.1/LO.01":

. Se autoriza el adosamiento de la nueva edificación a la existente en la parcela aportada 55 (delimitada en el plano "I.3 Parcelario" de este Plan Especial; colindante con la citada "a.40.1").

En los restantes frentes, esa nueva edificación ha de retirarse, como mínimo, 3 metros respecto de los límites de la parcela.

. Se autoriza asimismo la implantación de la nueva edificación en condiciones que impliquen su retiro en, como mínimo, 3 metros en todos los frentes / límites de la parcela.

- Parcela restantes: se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones actuales. En todo caso, en la medida y con el alcance con el que resulten compatibles con el régimen urbanístico establecido para ellas en este Plan, dichas alineaciones se adecuarán a las previsiones establecidas en el planeamiento general vigente para las parcelas de tipología "a.40".

## \* Bajo rasante: las edificaciones autorizadas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela, con la sola excepción de las partes de la misma afectadas por las previsiones de retiro de la edificación (3,00 m); excepcionalmente, estas partes podrán ser ocupadas por razones debidamente justificadas, asociadas a la ejecución bien de conexiones o pasos subterráneos, bien de sótanos unitarios de distintas parcelas, bien por otras razones igualmente justificadas.

## 6.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

\* Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.40".

\* Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

## 7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

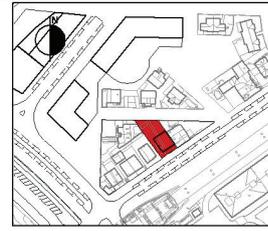
## 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

\* La parcela es de titularidad privada.

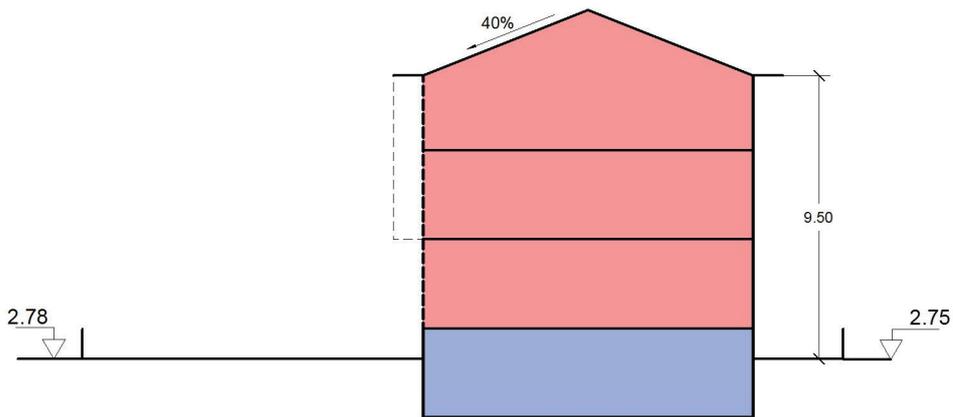
## 9.- Gráficos:

1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

**Parcela "a.40.1 / LO.01"**



DELIMITACION DE LA PARCELA



SECCION 1.1

Escala: 1/250

**1. DELIMITACION DE LA PARCELA.  
 CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO**

**CAPÍTULO III**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS**  
**A USOS DE COMUNICACIÓN (Subzonas "e").**

**Artículo 28.- Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de comunicación.**

- 1.- Superficie: 26.686 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada.  
El propio de las tipologías:
  - \* "e.10 Red de comunicación viaria".
  - \* "e.11 Red de comunicación peatonal y/o de coexistencia".
- 4.- Edificabilidad física:
  - \* Sobre rasante: ---
  - \* Bajo rasante.  
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: ---.
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
- 6.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
  - \* Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "e".
- 7.- Condiciones medioambientales.  
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.
- 8.- Condiciones de titularidad de las subzonas ordenadas.
  - \* Subzonas "e.10.1", "e.10.2", "e.10.3" y "e.11".  
Se prevé el destino público de todas esas subzonas (Ayuntamiento de San Sebastián).
  - \* Subzona "e.10.4/LO.01".  
Se prevé el destino público de la subzona (Diputación Foral de Gipuzkoa).  
Conforma, en todo caso, un conjunto o complejo inmobiliario junto con la parcela "g.00.4/LO.01". Debido a ello, se ha de estar a lo que resulte de la configuración formal

de ese conjunto, de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo de este mismo documento.

Dicha subzona quedará sujeta a las servidumbres, etc. que para la misma se determinen en ese contexto.

- \* Quedan afectadas, bajo rasante, por las servidumbres de paso de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc. que resulten necesarias para la correcta ejecución de las previsiones de este Plan Especial.

#### **CAPÍTULO IV**

### **ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS** (subzonas "f.10").

#### **Artículo 29.- Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres urbanos.**

- 1.- Superficie: 17.455 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de las subzonas de tipología "f.10 Espacio libre urbano".
- 4.- Edificabilidad física:
  - \* Sobre rasante: ---
  - \* Bajo rasante.  
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas, en su caso y para las mismas, en este Plan Especial.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: ---.
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
- 6.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
  - \* Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "f.10".
- 7.- Condiciones medioambientales.  
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.
- 8.- Condiciones de titularidad de las subzonas.
  - \* Se destinan a los usos públicos propios de las mismas (Ayuntamiento de San Sebastián).

- \* Quedan afectadas, bajo rasante, por las servidumbres de paso de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc. que resulten necesarias para la correcta ejecución de las previsiones de este Plan Especial.

## **CAPÍTULO V**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO (parcelas "g").**

#### **Artículo 30.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.1/LO.01".**

- 1.- Superficie: 1.537 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la tipología "g.00 Equipamiento comunitario".
- 4.- Edificabilidad física:
  - \* Sobre rasante.  
Se consolida la edificabilidad asociada a las edificaciones existentes en la parcela y a la forma de las mismas. Se autoriza en todo caso la edificabilidad vinculada a los parámetros edificatorios establecidos en el siguiente apartado 5.
  - \* Bajo rasante.  
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.
  - \* La aplicación y materialización de las previsiones anteriores ha de entenderse supeditada, en todo caso, a las limitaciones resultantes de la catalogación de la actual Casa de Cultura (antiguo Lavadero).
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 3 plantas (III).
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante(altura máxima a aleros): 12,50 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Se consolidan las alineaciones de las edificaciones e instalaciones existentes en la parcela.
    - \* Se autoriza en todo caso la ocupación total de la parcela.
  - D.- La aplicación y materialización de esos parámetros ha de entenderse supeditada, en todo caso, a las limitaciones resultantes de la catalogación de la actual Casa de Cultura (antiguo Lavadero).

6.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

- \* La parcela y la edificación se destinan a usos de equipamiento, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "g.00".
- \* Se consolidan los usos culturales y deportivos actuales, sin perjuicio de su complementación y/o modificación por otros asimismo equipamentales.

7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

8.- Condiciones de titularidad de la parcela y de la edificación.

La parcela y las edificaciones e instalaciones existentes en la misma son de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).

9.- Condiciones de catalogación.

La edificación ocupada por la actual Casa de Cultura (antiguo Lavadero) forma parte del Catálogo urbanístico de la ciudad. Está integrada, en concreto, en el grado C de protección del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián.

10.- Otras cuestiones.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle con el fin de determinar con la precisión necesaria las condiciones reguladoras de la edificación autorizada en la parcela, de conformidad con las previsiones expuestas en el anterior apartado 5.

**Artículo 31.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.2/LO.01".**

1.- Superficie: 1.588 m<sup>2</sup>.

2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial.

3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la tipología "g.00 Equipamiento comunitario".

4.- Edificabilidad física:

- \* Sobre rasante.
  - Se consolida la edificabilidad asociada al caserío Matxiñene, situado en la parcela.
  - Se autoriza en todo caso su incremento hasta completar la edificabilidad vinculada a los parámetros edificatorios establecidos en el siguiente apartado 5.

\* Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A.- Número de plantas:

\* Sobre rasante: 3 plantas (III).

\* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

B.- Altura de la edificación sobre rasante (altura máxima a aleros): 12,50 m.

C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

\* Sobre rasante:

Se autoriza el adosamiento de la edificación prevista en esta parcela a la de la parcela colindante "g.00.1/LO.01".

En los restantes frentes, aquella edificación ha de retirarse, como mínimo, 3 metros respecto de los límites de la parcela.

\* Bajo rasante:

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la parte afectada por la servidumbre que se menciona a continuación.

\* La edificación no podrá extenderse, en ningún caso, ni sobre ni bajo rasante, a la parte de la parcela afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre

D.- Determinaciones complementarias.

Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, las determinaciones anteriores podrán ser reajustadas por el Estudio de Detalle a promover en la parcela con el fin de determinar con la debida precisión sus parámetros edificatorios. Dichos reajustes podrán conllevar, incluso, una mayor ocupación de la edificación sobre rasante que la resultante de las previsiones anteriores. Como consecuencia de esos reajustes, la edificación no podrá extenderse en ningún caso a la parte de la parcela afectada por la indicada servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

6.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

La parcela y la edificación se destinan a usos de equipamiento, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con ellos, en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "g.00".

7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

8.- Condiciones de titularidad de la parcela y de la edificación.

Se prevé el destino público de la parcela y de las edificaciones e instalaciones existentes y proyectadas en ella.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento.

10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento.

11.- Otras cuestiones.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle con el fin de determinar con la precisión necesaria las condiciones reguladoras de la edificación autorizada en la parcela, de conformidad con las previsiones expuestas en el anterior apartado 5.

**Artículo 32.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.3/LO.01".**

1.- Superficie: 1.705 m<sup>2</sup>.

2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial.

3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la tipología "g.00 Equipamiento comunitario".

4.- Edificabilidad física:

\* Sobre rasante: 200 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A.- Número de plantas:

\* Sobre rasante: 1 planta (I).

\* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

B.- Altura de la edificación sobre rasante (altura máxima a aleros): 12,50 m.

C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

\* Sobre rasante: las que se determinen en el correspondiente proyecto de edificación y/o construcción de las instalaciones equipamentales.

\* Bajo rasante: la edificación podrá extenderse a la totalidad de la parcela.

6.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

\* La parcela y la edificación se destinan a usos de equipamiento.

Sin perjuicio de su reajuste o complementación, se prevé su destino a usos de equipamiento deportivo descubierto, susceptible de cubrimiento.

Se autoriza asimismo la implantación de los usos auxiliares y/o compatibles con los anteriores, en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "g.00".

7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

8.- Condiciones de titularidad de la parcela y de la edificación.

Se prevé el destino público de la parcela y de las edificaciones e instalaciones proyectadas en ella.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

La parcela tiene la condición de parcela única e indivisible

10.- Otras cuestiones.

Las condiciones reguladoras de las instalaciones deportivas autorizadas en la parcela, incluidas las edificaciones asociadas a ellas serán determinadas, de conformidad con las previsiones expuestas en los apartados anteriores, en el contexto del correspondiente proyecto de obras. En todo caso, siempre que se estime adecuado, se procederá a la previa elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle con el fin de determinar dichas condiciones.

**Artículo 33.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.4/LO.01".**

1.- Superficie:

- \* Parte de esta subzona situada debajo de la subzona pormenorizada "e.10.4/LO.01": ..... 347 m<sup>2</sup>
- \* Resto de la subzona: ..... 1.402 m<sup>2</sup>
- \* Total: ..... 1.749 m<sup>2</sup>

2.- Delimitación de la parcela y régimen de calificación pormenorizada de la misma:

- \* Su delimitación es la reflejada en los planos y gráficos de este Plan Especial.
- \* Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, que forma parte, junto con la subzona pormenorizada "e.10.2/LO.01" delimitada en este Plan Especial, del complejo o conjunto inmobiliario al que se hace referencia en el siguiente apartado 8 de este artículo.

3.- Edificabilidad física:

- \* Sobre rasante: edificabilidad vinculada a los parámetros edificatorios establecidos en el siguiente apartado 4.

- \* Bajo rasante.  
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.
- 4.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
- A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 1 y/o 3 plantas de edificación, en los términos reflejados en el gráfico incluido en el apartado 10 de este mismo artículo.
    - \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante (altura máxima a aleros): la reflejada en el gráfico incluido en el apartado 10 de este artículo.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
    - \* Las reflejadas en el gráfico incluido en el apartado 10 de este artículo.
    - \* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.  
En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.
  - D.- Otras condiciones de edificación sobre rasante.
    - \* Altura máxima de la edificación autorizada en la parte situada debajo del nuevo enlace de la carretera G-20: la asociada al cumplimiento de la condición referente a que entre la parte más alta de esa edificación y la más baja de aquél enlace exista en todo caso una altura libre mínima de 1,50 m.
    - \* Altura máxima de la edificación en el resto de la parcela.  
La altura de la edificación en el resto de la parcela podrá ser superior a la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores. En todo caso, esa altura superior será de aplicación, exclusivamente, en la parte de ese resto de parcela situada, como mínimo, a más de 10,00 m del borde exterior del mencionado enlace viario.
- 5.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:  
La parcela y la edificación se destinan a usos de equipamiento, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "g.00".
- 6.- Condiciones medioambientales.  
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

7.- Condiciones de titularidad de la parcela y de la edificación.

- \* Se prevé el destino público de la parcela y de las edificaciones e instalaciones existentes y proyectadas en ella.
- \* Se entenderá sujeta, en todo caso, a las servidumbres de todo tipo (mantenimiento, etc.) que pudieran determinarse en el contexto de la configuración y formalización del conjunto o complejo inmobiliario al que se hace referencia en el siguiente apartado 8.

8.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela y de la edificación autorizada en ella.

- \* Esta parcela, junto con la "e.10.2/LO.01" delimitada en este Plan Especial, conforma un único y diferenciado complejo o conjunto inmobiliario, sin perjuicio de su configuración formal de conformidad con otros criterios que, siendo acordes con los establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia, se estimen adecuados para la consecución de los objetivos planteados.
- \* La identificación y delimitación, dentro de ese conjunto, de las partes específicas vinculadas a cada una de las citadas subzonas se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en este Plan.
- \* Los criterios de intervención en lo referente a todas esas cuestiones serán determinados en el contexto de la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y del proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución que se delimite.

En ese mismo marco se determinarán los criterios que se estimen adecuados para la correcta organización y funcionamiento de ese complejo o conjunto inmobiliario, incluidas, entre otras, las servidumbres que con ese fin resulten convenientes, y las pautas y obligaciones de mantenimiento de los distintos elementos e instalaciones.

9.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Dichas condiciones serán las que, en desarrollo de las establecidas en este Plan Especial, se determinen en el contexto de la configuración y formalización del conjunto o complejo inmobiliaria mencionado en el apartado anterior.

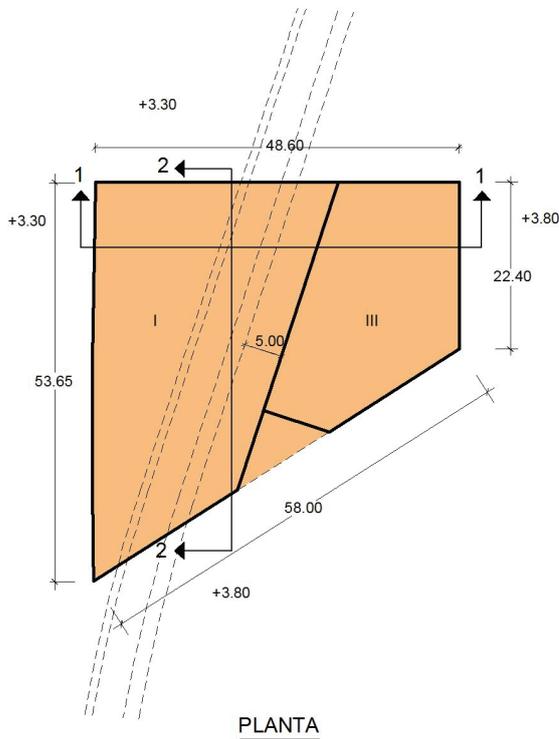
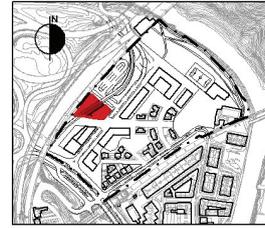
10.- Gráficos:

- 1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación y uso.

11.- Otras cuestiones.

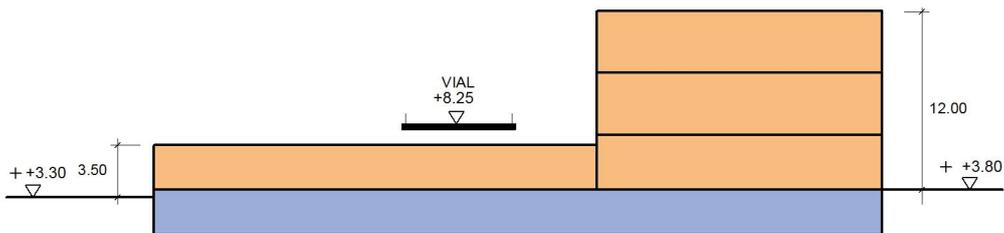
La definitiva autorización y materialización de la edificación proyectada en la parcela se entenderá supeditada a su autorización por parte de la Administración titular y competente en la carretera G-20 (Diputación Foral de Gipuzkoa).

**Parcela "g.00.4 / LO.01"**

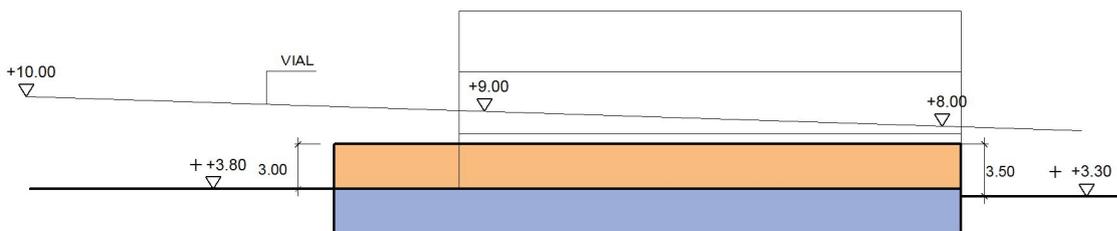


PLANTA

Escala: 1/1.000



SECCION 1.1



SECCION 2.2

Escala: 1/500

1. DELIMITACION DE LA PARCELA.  
 CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

**Artículo 34.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.5".**

- 1.- Superficie: 2.197 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la tipología "g.00 Equipamiento comunitario".
- 4.- Edificabilidad física:
  - \* Sobre rasante: 350 m<sup>2</sup>(t).
  - \* Bajo rasante: ---- m<sup>2</sup>(t).
- 5.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

La parcela y la edificación se destinan a usos de equipamiento.  
Sin perjuicio de su reajuste o complementación, se prevé su destino a usos de equipamiento deportivo descubierto, susceptible de cubrimiento.  
Se autoriza asimismo la implantación de los usos auxiliares y/o compatibles con los anteriores, en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "g.00".
- 6.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.
- 7.- Condiciones de titularidad de la parcela y de la edificación.

Se prevé el destino público de la parcela y de las instalaciones proyectadas en ella.
- 8.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

La parcela tiene la condición de parcela única e indivisible
- 9.- Otras cuestiones.

Las condiciones reguladoras de las instalaciones deportivas autorizadas en la parcela serán determinadas en el correspondiente proyecto de obras.

**CAPÍTULO VI**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A OTRAS PARCELAS Y EDIFICACIONES**  
**AFECTADAS POR LAS PREVISIONES DE ESTE PLAN ESPECIAL.**

**Artículo 35.- Ordenanzas particulares referentes a las partes de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones situadas en la calle Zubiondo 4 y 6, en las partes afectadas por las previsiones de este Plan Especial.**

1.- Superficie de las partes de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 afectadas por las previsiones de conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con esa calle:

- \* Superficie de los locales de planta baja afectados: ..... 221 m<sup>2</sup>(t).
- \* Superficie de las parcelas afectada por las citadas previsiones y no edificadas: ..... 33 m<sup>2</sup>.
- \* Superficie total: ..... 254 m<sup>2</sup>.

2.- Delimitación.

La delimitación de las parcelas y locales de planta baja afectadas por las mencionadas previsiones es la reflejada en los gráficos incluidos en estas Ordenanzas.

3.- Condiciones de uso.

Las citadas partes de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 se destinan a usos de comunicación peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con dicha calle.

4.- Condiciones reguladoras de la urbanización y edificación.

Las referidas partes de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 serán tratadas y urbanizadas en las condiciones de adecuadas para que el citado objetivo de comunicación peatonal sea materializado y desarrollado en las debidas condiciones de calidad. Esas condiciones serán las que se determinen en el correspondiente proyecto de obras.

En ese contexto, la conexión peatonal en planta baja será habilitada en condiciones que garanticen la seguridad de las referidas edificaciones y de los residentes y usuarios de ellas.

5.- Condiciones de ejecución urbanística.

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de las referidas partes de las parcelas y de los locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6.

Los costes de adquisición de esos inmuebles, así como los gastos de habilitación de la referida conexión peatonal serán abonados por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" delimitado en este Plan.

6.- Condiciones de titularidad.

Las referidas partes de las parcelas y de los locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 serán de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).

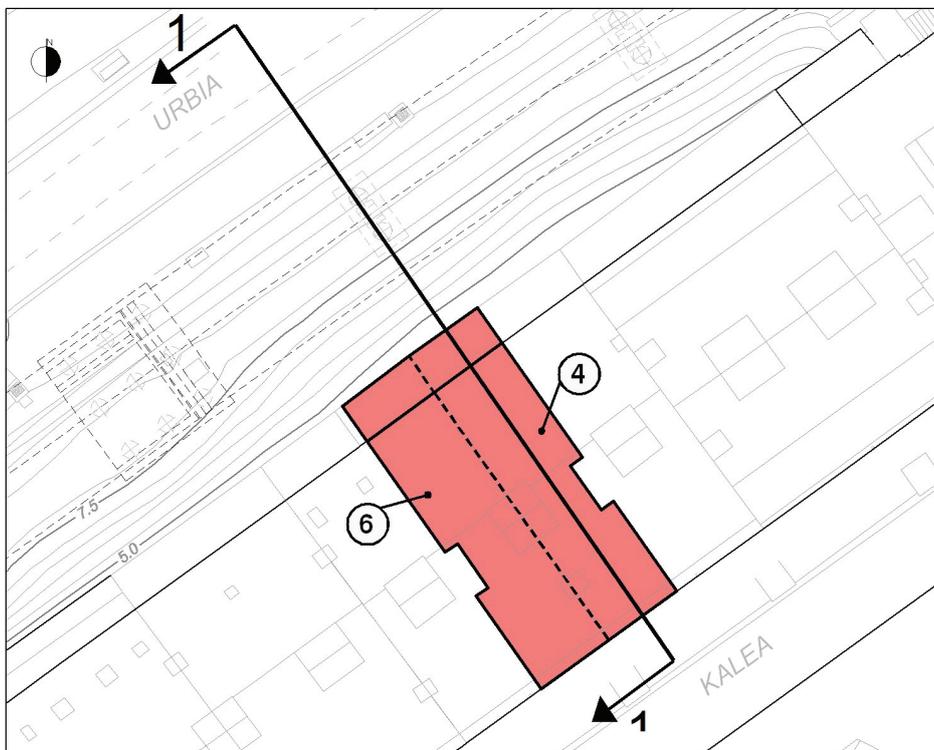
7.- Gráficos:

- 1.- Situación y delimitación de parcelas y locales de planta baja afectados.
- 2.- Condiciones de gestión.

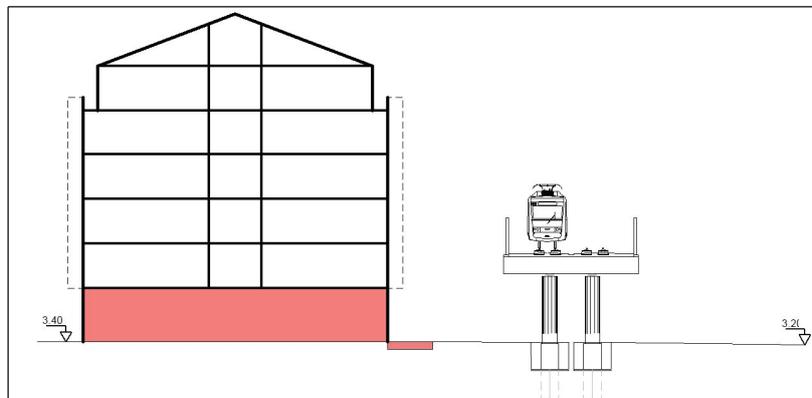
**PARCELAS Y LOCALES DE PLANTA BAJA DE LA CALLE ZUBIONDO Nº 4 y 6**



PLANTA E: 1/2000



PLANTA E: 1/500

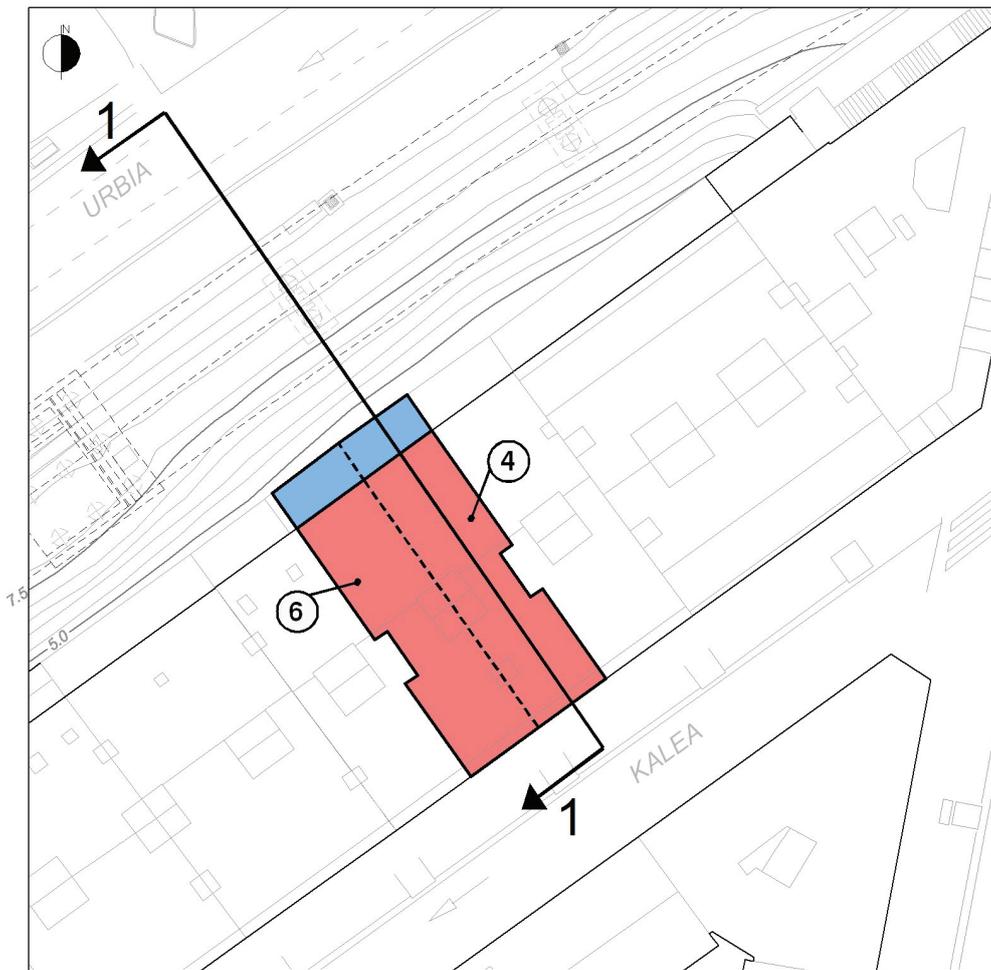


SUPERFICIE: 254 m<sup>2</sup>

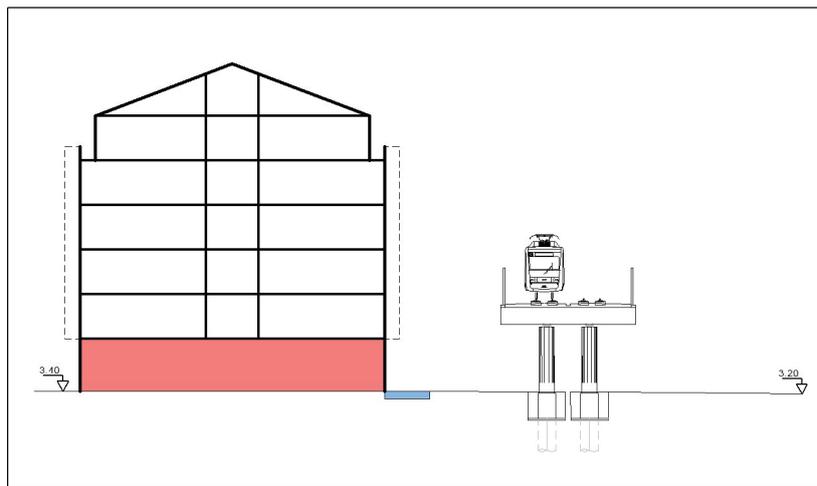
SECCION 1.1 E: 1/500

**1. SITUACION Y DELIMITACION DE LAS PARCELAS Y LOCALES AFECTADOS**

**PARCELAS Y LOCALES DE PLANTA BAJA DE LA CALLE ZUBIONDO Nº 4 y 6**



PLANTA E: 1/500

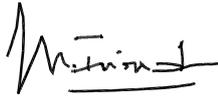


SECCION 1.1 E: 1/500

|  |                            |                            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | EXPROIACION EN PLANTA BAJA | Nº 4<br>111 m <sup>2</sup> | Nº 6<br>110 m <sup>2</sup> |
|  | EXPROIACION DE SUELO       | 17 m <sup>2</sup>          | 16 m <sup>2</sup>          |

**2. CONDICIONES DE GESTION**

Donostia / San Sebastián, octubre de 2015.



Fdo.: Mikel Iriondo.



Santiago Peñalba.

Loly Sierra.



Manu Arruabarrena.

Juan Carlos Cuevas.

David Rebollo.



**DOCUMENTO.**  
**"3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".**

**ÍNDICE**

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- III.- La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- IV.- Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.
- V.- La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística propuesta en este Plan Especial para el ámbito Ciudad Jardín de Loiola y los restantes terrenos afectados, y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- \* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- \* Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.
- \* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

## **II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.**

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se diferencia a ese respecto el tratamiento de las distintas categorías de suelo urbano que se identifican en este Plan Especial en el ámbito afectado por él. Las propuestas planteadas para dichas categorías son concretamente las siguientes:

### **1.- Condiciones de actuación en los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada**

La totalidad de esos terrenos se vinculan a las condiciones propias de las denominadas actuaciones integradas.

Y, en consonancia con ello, todos esos terrenos se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/LO.01" delimitado en este Plan. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.3.1 Delimitación de ámbitos de actuación: ámbito de actuación integrada y otras modalidades de actuación" del documento "5. Planos" de este Plan.

Está conformado tanto por terrenos que forman parte del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", como por otros exteriores a él. Entre estos últimos cabe citar los siguientes: los situados bajo la "carretera-variante" GI-20, incluidos en el ámbito del Plan Especial; los vinculados a la Travesía de Loiola en la medida y con el alcance con el que la ejecución de la ordenación urbanística

planteada en el citado ámbito requiera la intervención en dicha Travesía; terrenos afectados por las propuestas de permeabilización de la conexión de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola, por debajo de la red ferroviaria de Euskotren; etc.

Ese ámbito ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Dicho Programa ha de determinar las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Especial, incluidas las referentes a las cuestiones siguientes: la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución; la determinación de su sistema de actuación; la proyección y ejecución de las obras de urbanización; etc.

En todo caso, las obligaciones de determinación, abono y, en su caso, ejecución de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el citado ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y en la unidad de ejecución que se delimite en él, se entenderán planteadas y/o condicionadas en los términos establecidos en este Plan, incluido este documento, y desarrollados en los proyectos a promover para su ejecución.

Además, a los efectos de la determinación de las correspondientes condiciones de actuación serán objeto de la debida consideración las especificidades propias de las actuaciones previstas en las subzonas pormenorizadas "g.00.4" y "g.00.5" en las partes en las que se superponen con la carretera-variante GI-20, incluido el nuevo ramal de acceso a la ciudad desde esa carretera. El Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" analizará con la debida precisión esa cuestión, y determinará las correspondientes y específicas condiciones de actuación.

## **2.- Condiciones de actuación en los restantes terrenos de Ciudad Jardín de Loiola.**

Los restantes terrenos del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada, se vinculan a las condiciones de intervención reguladoras de:

- \* Las actuaciones aisladas, en la medida en que, por mantenerse en su situación actual, reúnen las condiciones para su categorización como suelo urbano consolidado.
- \* Las actuaciones de dotación, siempre que sean objeto de intervenciones que conlleven un incremento de la edificabilidad ponderada, y justifiquen su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

En concreto, el desarrollo urbanístico previsto en la parcela "a.40.1/LO.01" está sujeto a las condiciones propias de las citadas actuaciones de dotación.

### 3.- Condiciones de actuación en terrenos exteriores al ámbito Ciudad Jardín de Loiola, afectados por las previsiones del Plan Especial.

De conformidad con lo expuesto en él, este Plan Especial afecta a terrenos exteriores al ámbito Ciudad Jardín de Loiola. Las propuestas planteadas en esos casos han de entenderse sujetas a las siguientes condiciones de ejecución:

- \* Propuestas referentes a la Travesía de Loiola.

La ejecución de las propuestas referentes a esa Travesía, exteriores al citado ámbito, se adecuarán a las condiciones propias de las actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas, con la salvedad que se indica a continuación.

En concreto, de conformidad con lo indicado, los terrenos de esa Travesía han de considerarse incluidos en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" en la medida y con el alcance con el que la ejecución de la ordenación urbanística planteada en ese ámbito requiera la intervención en dicha Travesía.

En consonancia con ello, esos terrenos de la Travesía han de considerarse sujetos a las condiciones de ejecución propias de las actuaciones integradas.

El Programa de Actuación Urbanizadora procederá a la concreta y precisa identificación de esos terrenos.

- \* Propuestas planteadas en los "bajos" de la carretera "GI-20".

El conjunto de los terrenos situados en esos "bajos", y que forman parte del ámbito del Plan Especial, se considerarán incluidos, a los correspondientes efectos, en el citado ámbito de actuación integrada "AAI.1/LOI.01".

Debido a ello, esos terrenos han de considerarse sujetos a las condiciones de ejecución propias de las actuaciones integradas.

La ejecución y abono de las obras previstas en esos terrenos serán considerados como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico previsto en dicho ámbito, así como a la unidad de ejecución que se delimite en él.

- \* Propuestas de permeabilización de la conexión de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola, por debajo de la red ferroviaria de Euskotren.

La ejecución de las obras previstas en el proyecto ferroviario se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas, considerándose la misma como una obligación propia de la Administración.

Complementariamente, el abono de esas obras constituirá una carga de urbanización asociada al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" en la parte en la que esa obligación no corresponda a la citada Administración.

En todo caso, el abono y, en su caso, la ejecución, de las obras de urbanización / permeabilización de la conexión de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola por debajo de la red ferroviaria de Euskotren será considerado como carga de urbanización propia del ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y de la unidad de ejecución que se delimite en él, salvo aquellas cuya ejecución y abono corresponda bien a E.T.S., bien al Ayuntamiento.

En concreto, las actuaciones de permeabilización de la citada conexión no previstas en el mencionado proyecto ferroviario (incluidas las de extensión de la conexión peatonal hasta la calle Zubiondo, a través de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones situadas en los números 4 y 6 de la misma) se adecuarán, entre otros, a los siguientes criterios:

- Serán consideradas como obras y actuaciones vinculadas y/o propias del ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y de la unidad de ejecución que se delimite en él. En consonancia con ello, los costes de ejecución de esas obras y actuaciones serán abonados por los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en dichos ámbito y unidad.
- Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de las partes de las parcelas 4 y 6 de la calle Zubiondo, y de los locales de planta baja de las edificaciones situadas en esas parcelas, afectadas por la citada conexión peatonal.  
Dicha expropiación será promovida por el Ayuntamiento de San Sebastián, que tendrá igualmente la condición de beneficiario de la misma. En todo caso, el abono del justiprecio de esa expropiación será considerado como carga del desarrollo urbanístico previsto tanto en el referido ámbito de actuación integrada, como en la unidad de ejecución que se delimite en ella.

### III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se diferencia a ese respecto el tratamiento de las distintas categorías de suelo urbano que se identifican en este Plan Especial en el ámbito afectado por él. Las propuestas planteadas para dichas categorías son concretamente las siguientes:

#### 1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el **Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/LO.01") delimitado en este Plan.**

La adjudicación de esa edificabilidad ha de adecuarse, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, así como a los que, en su desarrollo, determine el proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado **Ámbito de Actuación Integrada**.

#### 2.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en los **restantes terrenos del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola"**.

La adjudicación de esa edificabilidad ha de adecuarse asimismo a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística. Y en consonancia con lo establecido en ésta han de diferenciarse los dos supuestos siguientes:

- \* Edificabilidad prevista en terrenos y/o actuaciones clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, sujetos a actuaciones de dotación.

Esa edificabilidad ha de ser distribuida entre, por un lado, los propietarios de los terrenos afectados, y, por otro, el Ayuntamiento, en los porcentajes establecidos en la referida legislación.

- \* Edificabilidad prevista en terrenos y/o actuaciones clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado, sujetos a actuaciones aisladas.

Esa edificabilidad ha de ser adjudicada en su integridad a los propietarios de los terrenos afectados.

### **3.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

El vigente Plan General de 2010, al tiempo que determina los correspondientes coeficientes de usos, prevé expresamente su posible adecuación y/o actualización siempre que los coeficientes fijados en él no se adecuen a la realidad económico-urbanística. Y propone la realización de esa actualización bien en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada (en el correspondiente plan especial, plan parcial, etc.), bien en los documentos a promover para su ejecución (proyectos de equidistribución, etc.).

Las diferencias existentes entre, por un lado, la actual realidad de crisis económica, y por otro, el contexto económico en el que fue elaborado el Plan General y en el que se determinaron sus coeficientes, justifican su actualización en este momento con el doble fin de, por un lado, adecuarlos a la actual situación económica, y, por otro, realizar correctamente el análisis de la viabilidad económica de las propuestas de este Plan Especial. Y eso sin perjuicio de que el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite proceda, a su vez y en su caso, a una nueva actualización de dichos coeficientes.

Los coeficientes ahora propuestos, sustentados en las premisas económicas expuestas en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera", son los reflejados en el siguiente cuadro.

| USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO   | COEFICIENTES DE PONDERACIÓN |
|--|-----------------------------|
| <b>Vivienda</b>  |                             |
| Protección oficial régimen general   | 1,00                        |
| Protección oficial régimen tasado autonómico – municipal de régimen especial | 2,07                        |
| Tasada municipal de régimen general  | 3,00                        |
| Tasada municipal de promoción privada  | 3,29                        |
| Promoción libre. Tipología "a.2"   | 3,89                        |
| Promoción libre. Tipología "a.30"  | 3,89                        |
| Promoción libre. Tipología "a.40"  | 3,54                        |
| <b>Terciario - Comercial (planta baja)</b>                                   | 1,04                        |
| <b>Otros usos terciarios</b> (en edificación exenta)                         | 1,09                        |
| <b>Industrial</b>  | 0,78                        |
| <b>Equipamiento privado</b>  | 0,18                        |
| <b>Aparcamiento – Anejos</b>   |                             |
| VPO (régimen general)  | 0,50                        |
| Vivienda tasada autonómica - municipal                                       | 0,60                        |
| Vivienda promoción libre   | 0,70                        |
| Actividades económicas   | 0,40                        |

En todo caso, esos coeficientes podrán ser actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración del proyecto de equidistribución referente a la unidad de ejecución que se delimite, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

#### **IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE ABONO Y, EN SU CASO, EJECUCIÓN, DE LAS MISMAS.**

##### **1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización proyectadas en el ámbito responden a características y condicionantes diversos que han de ser objeto de la debida consideración tanto a los efectos de su proyección, como de su ejecución y abono. En concreto, se propone su proyección de conformidad con las pautas siguientes:

A.- Obras de urbanización previstas en el Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.1/LO.01") delimitado en este Plan.

Su proyección se adecuará a los criterios que a ese respecto se determinen, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese Ámbito, y, por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (proyecto o proyectos de obras de urbanización y de equidistribución).

En todo caso, se han de tener en cuenta a ese respecto las particularidades propias de los distintos elementos que se mencionan en los siguientes apartados, que justifican o pueden justificar su tratamiento diferenciado a los efectos de su proyección. Con carácter definitivo y oficial, deberá estarse a lo que a ese respecto determine el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en dicho ámbito de actuación integrada.

B.- Urbanización de la subzona pormenorizada "e.10.1/LO.01" delimitada en este Plan.

Esa subzona se corresponde con la parte de la Travesía de Loiola incluida tanto en Ciudad Jardín de Loiola como en el citado ámbito de actuación integrada.

Debido a ello, su urbanización se ha de adecuar a los criterios que, a ese respecto y con carácter general, se determinen para la urbanización del conjunto de la citada Travesía.

En consonancia con ello, el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado ámbito de actuación integrada determinará los criterios formales de intervención a ese respecto, y, en concreto los referentes a si la urbanización de la mencionada subzona ha de ser determinada: bien en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el ámbito de actuación integrada; bien en el proyecto de obras de urbanización referente a la mencionada Travesía; bien en algún otro tipo de proyecto.

C.- El nuevo enlace de conexión de la carretera GI-20.

También ese enlace forma parte del referido ámbito de actuación integrada a los efectos de la obtención por la Administración de los terrenos afectados por el mismo.

En todo caso, su singularidad justifica que las condiciones reguladoras del trazado y de la urbanización del mismo se correspondan con las resultantes del proyecto a promover con ese fin por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa).

En consonancia con ello, sin perjuicio de su debida coordinación con el anterior, se sugiere que el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el citado ámbito de actuación integrada no se extienda a esa subzona pormenorizada. En todo caso, deberá estarse a ese respecto a lo que, con carácter definitivo y oficial determine el referido Programa de Actuación Urbanizadora.

D.- Las obras de permeabilización de la conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola, por debajo de la línea ferroviaria de Euskotren.

Las obras a realizar con ese fin son, básicamente, las determinadas en el proyecto ferroviario promovido a los efectos de la remodelación de esa línea ferroviaria.

Complementariamente, se propone la proyección y determinación de las obras de urbanización que excedan de las previstas en ese proyecto ferroviario bien en el correspondiente proyecto de obras de urbanización autónomo y diferenciado, bien de conformidad con los criterios que a ese respecto se determinen en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y en el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en ese ámbito (en la medida en que se justifique la extensión de esos Programa y proyecto a aquellas obras).

Algunas de esas obras son, en concreto, las necesarias para extender dicha conexión peatonal hasta la calle Zubiondo, a través de las parcelas y de los locales situados en la planta baja izquierda del número 4 y planta baja derecha del número 6 de dicha calle.

## 2.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Las particularidades propias tanto de las distintas categorías de suelo urbano resultantes en Ciudad Jardín de Loiola, como de las modalidades de actuación a las que se vinculan las mismas, justifican la diferenciación de las condiciones siguientes:

- \* Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01", y, más en concreto, en la unidad de ejecución que se delimite en él, serán las establecidas tanto en este Plan Especial, como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución; proyecto de urbanización).

A su vez, tendrán la condición de tales cargas el conjunto de las previstas (obras de urbanización; indemnizaciones; realojos; honorarios de proyectos; etc.) dentro de ese ámbito de actuación integrada, así como las que, estando previstas fuera de él, se vinculan al mismo.

- \* El nuevo enlace de conexión de la carretera GI-20 será ejecutado y abonado por la Administración competente en la misma (Diputación Foral de Gipuzkoa).

- \* Las obras de permeabilización de la conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola, por debajo de la línea ferroviaria de Euskotren:

- Las obras previstas en el proyecto ferroviario, incluidas las de urbanización de la calle Urbia, serán ejecutadas y abonadas de conformidad con los criterios establecidos en él y/o en los documentos promovidos en su desarrollo.
- Las obras cuya ejecución y abono exceda de las obligaciones propias de la entidad competente en materia ferroviaria (E.T.S.) serán ejecutadas y abonadas bien por el Ayuntamiento de San Sebastián, bien por los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y en la unidad de ejecución que se delimite en él.

En concreto, las obras de apertura de la conexión peatonal hasta la calle Zubiondo, a través de las parcelas y de los locales situados en la planta baja izquierda del número 4 y planta baja derecha del número 6 de dicha calle, y los costes de adquisición por el Ayuntamiento de las partes de esas parcelas y de los locales afectados por dicha conexión peatonal, serán consideradas como cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico previsto en dichos ámbito y unidad de ejecución, en la medida en que se trata de obras que están al servicio del mencionado desarrollo urbanístico.

Se estará a ese respecto a lo que con carácter definitivo se determine en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el referido ámbito de actuación integrada.

- \* La ejecución y el abono de las obras de urbanización de la Travesía de Loiola en la parte de la misma integrada en el ámbito Ciudad Jardín de Loiola se adecuará a los criterios que determine el reiterado Programa de Actuación Urbanizadora.

En todo caso, los titulares de los derechos urbanísticos proyectados en los mencionados ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y unidad de ejecución contribuirán a su abono en los términos establecidos tanto en ese Programa como en el correspondiente proyecto de equidistribución.

- \* Complementariamente, se propone la determinación en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mencionado ámbito de actuación integrada de las correspondientes fases de ejecución de las obras de urbanización previstas en ese ámbito, así como de recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento de San Sebastián.

Dichas fases han de ser fijadas en estrecha conexión con las de ejecución de las edificaciones proyectadas, en condiciones que permitan la progresiva concesión de la o las licencias de primera utilización de esas edificaciones, a medida que se vayan finalizando las obras de urbanización vinculadas a las mismas.

## V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se propone la ejecución de la ordenación prevista en Ciudad Jardín de Loiola de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios de programación:

1.- Elaboración de proyectos urbanísticos y de edificación previstos en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01":

- \* Elaboración y aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanización del ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01": en el plazo máximo de dos años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan Especial.
- \* Elaboración y aprobación de los proyectos de equidistribución y de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el citado ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01": en el y/o los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.
- \* Elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos: en el y/o los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Ejecución del nuevo enlace de la carretera GI-20.

Se prevé su ejecución de conformidad con los criterios de programación que determine la Administración competente en dicha carretera (Diputación Foral de Gipuzkoa).

3.- Obras de urbanización de la Travesía de Loiola, incluida la parte de ésta integrada en Ciudad Jardín de Loiola.

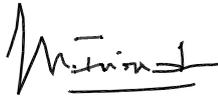
Se prevé su ejecución de conformidad con los criterios de programación que en relación con el conjunto de esa Travesía determine el Ayuntamiento de San Sebastián. En todo caso, se estará a lo que determinen a ese respecto el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

4.- Obras de permeabilización de la conexión peatonal entre Ciudad Jardín de Loiola y el casco de Loiola por debajo de la línea ferroviaria de Euskotren.

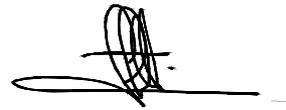
La ejecución de las obras previstas en el proyecto ferroviario se adecuará a los criterios de programación establecidos en ese mismo proyecto y/o que determine la Administración competente en la citada línea ferroviaria.

Por su parte, la ejecución de las obras de permeabilización no previstas en ese proyecto ferroviario (incluidas las de extensión de la conexión peatonal hasta la calle Zubiondo, a través de la parcela y de los locales situados en la planta baja izquierda del número 4 y planta baja derecha del número 6 de dicha calle) se efectuará de manera conjunta y coordinada con las previstas en el referido ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01", y en la unidad de ejecución que se delimite en él.

Donostia / San Sebastián, octubre de 2015.



Fdo.: Mikel Iriondo.



Santiago Peñalba.

Loly Sierra.



Manu Arruabarrena.

Juan Carlos Cuevas.

David Rebollo.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO  
URBANÍSTICO "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".**

**Documento  
"4. ESTUDIO ECONÓMICO".**

**(TEXTO REFUNDIDO)**

Octubre 2015.



**DOCUMENTO**  
**"4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".**

**ÍNDICE**

- I.- Objeto del documento.
- II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento.
- III.- Relación de actuaciones y obras singulares planteadas y, en su caso, valoración económica de las mismas.
- IV.- Los coeficientes de ponderación de usos.
- V.- Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.
- VI.- Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados afectados en la ejecución de las propuestas planteadas.

## **I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

Este documento forma parte del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", y su objetivo es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

A esos efectos se ha de tener en cuenta que el Plan Especial incorpora propuestas de distinta naturaleza y origen.

Así, algunas de esas propuestas tienen su origen en proyectos sectoriales específicos referidos a las mismas. Es el caso de, entre otras, la previsión de nuevo ramal de salida de la carretera GI-20 desde el oeste. Y también de las previsiones ferroviarias de desdoblamiento de la red de Euskotren y de ejecución de una nueva estación, a las que se suman obras de urbanización complementaria de esas actuaciones. En todos esos supuestos, así como en los restantes asimilables, los costes económicos son los previstos en cada caso en los correspondientes proyectos.

A su vez, otras propuestas tienen su origen en el propio Plan Especial. Es el caso de los nuevos desarrollos residenciales, terciarios, dotacionales, etc. previstos en el ámbito. La evaluación económica de esas propuestas constituye una tarea específica del propio Plan, que se aborda en este documento.

## **II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.**

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- \* Las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
    - . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

- . Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
  - . Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Donostia-San Sebastián, aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 30 de enero de 2007.
- \* Las establecidas en vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010), y, en particular, en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación" del mismo.

Merecen una particular atención, a ese respecto, los coeficientes de ponderación de usos establecidos en ese documento, sin perjuicio de su actualización y/o reajuste de conformidad con los criterios establecidos en él.

- \* La diferenciación, a los efectos de su evaluación económica, de los dos tipos de actuaciones siguientes:
- Por un lado, las actuaciones y obras singulares planteadas en el ámbito y/o en sus inmediaciones.  
Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente epígrafe III.
  - Por otro, el nuevo desarrollo urbanístico (residencial, terciario, dotacional...) previsto en el ámbito, al que se hace referencia en el siguiente epígrafe V.

### **III.- RELACIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS SINGULARES PLANTEADAS Y, EN SU CASO, VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MISMAS.**

#### **1.- Introducción.**

La relación de las actuaciones y obras singulares previstas en este Plan Especial, que justifican la debida consideración a los efectos de su valoración económica, está conformada por, entre otras, las siguientes:

- \* Las obras de defensa de Ciudad Jardín de Loiola de los riesgos de inundaciones derivadas del río Urumea.
- \* Las obras de ejecución del nuevo ramal de conexión de la carretera GI-20 con la ciudad.
- \* Las obras ferroviarias de remodelación de la estación y de desdoblamiento de la red ferroviaria de Euskotren, y obras de urbanización complementarias.
- \* Las obras de remodelación y urbanización de la Travesía de Loiola.
- \* Las obras de conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola, por debajo de la red ferroviaria.
- \* Las obras de ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Ciudad Jardín de Loiola.

## **2.- Obras de tratamiento del río Urumea y sus márgenes en Ciudad Jardín de Loiola y su entorno, de defensa contra los riesgos de inundaciones.**

De conformidad con lo expuesto en su Memoria, las propuestas de ordenación de este Plan Especial se adecuan a los criterios establecidos en el "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", redactado a iniciativa de la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (actualmente URA. Agencia Vasca del Agua), con el fin de dar respuesta a los riesgos de inundabilidad del ámbito afectado.

En concreto, se prevé la ejecución, con ese fin, de un lezón en la margen izquierda del río Urumea, con una cota de coronación de + 5,70 m. Ese lezón se integra en la ordenación y en la urbanización prevista para el ámbito.

Los costes de ejecución de ese lezón y de las obras asociadas al mismo se estiman en un total de 350.000 € (ejecución material).

En todo caso, dadas sus características y condicionantes, su ejecución y abono se vincula al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" delimitado en este Plan, así como a la unidad de ejecución que, en el futuro, se delimite en ese ámbito.

## **3.- Nuevo ramal de la carretera GI-20.**

Conforme a lo expuesto en este Plan Especial, se prevé la ejecución, en el ámbito de Ciudad Jardín de Loiola y en su entorno, de un nuevo ramal de conexión de la carretera GI-20 con la ciudad, siguiendo las pautas establecidas a ese respecto por el Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias, en la medida en que se trata de un vial integrado en la red foral de carreteras.

En atención a la información facilitada por dicho Departamento foral, el coste económico de ese ramal viario se estima en:

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| * Ejecución material:           | 3.472.463 €. |
| * Ejecución por contrata (19%): | 4.132.231 €. |

## **4.- Obras de remodelación y urbanización de la Travesía de Loiola.**

En atención a lo expuesto en su Memoria, este Plan Especial prevé la reurbanización de la Travesía de Loiola en la parte afectada por sus propuestas, siguiendo las pautas generales establecidas a los efectos de la reurbanización global de esa Travesía.

El coste económico de esas obras de reurbanización en la parte afectada por las propuestas de este Plan Especial se estima en un total de 250.000 € (ejecución material).

En todo caso, dadas sus características y condicionantes, a los efectos de su ejecución y abono se ha de estar a lo que se determine en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" delimitado en este Plan, así como en los proyectos que se promuevan en su desarrollo.

#### **5.- Obras ferroviarias de remodelación de la estación y de desdoblamiento de la red ferroviaria de Euskotren, y obras de urbanización complementarias.**

Esas se desarrollan en su mayor parte fuera del ámbito Ciudad Jardín de Loiola. Tienen, en todo caso, una importante incidencia en las propuestas de ordenación de ese ámbito (reurbanización de la calle Urbia, etc.).

De conformidad con las previsiones expuestas en el proyecto ferroviario elaborado a iniciativa de Euskotren, el coste global de esas obras es el siguiente:

|  |                 |
|--|-----------------|
| * Reposición de servicios afectados: .....             | 59.057,23 €     |
| * Viaductos: .....                                     | 3.395.258,20 €  |
| * Estructura estación: .....                           | 4.175.227,25 €  |
| * Estacion: .....                                      | 2.900.623,81 €  |
| * Superestructura de vía: .....                        | 655.284,24 €    |
| * Electrificación de vía: .....                        | 270.613,39 €    |
| * Instalaciones: .....                                 | 1.456.501,00 €  |
| * Conducciones: .....                                  | 69.790,47 €     |
| * Urbanización: .....                                  | 985.231,15 €    |
| * Gestión de residuos: .....                           | 251.827,70 €    |
| * Integración ambiental: .....                         | 58.836,68 €     |
| * Geotecnia del nuevo viaducto junto a estación: ..... | 49.577,00 €     |
| * Situaciones provisionales. Infraestructuras: .....   | 40.713,58 €     |
| * Estación provisional de Loiola: .....                | 950.000,00 €    |
| * Seguridad y salud: .....                             | 184.047,61 €    |
| * Total presupuesto ejecución material: .....          | 15.502.589,31 € |

#### **6.- Actuaciones de conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola, por debajo de la red ferroviaria, complementarias de las previstas en el anterior apartado 5.**

Esos costes son, en concreto, los asociados a las actuaciones siguientes:

- \* Coste de adquisición de las partes de la parcela y de los locales de planta baja de las edificaciones situadas en la calle Zubiondo 4 y 6.

La superficie total afectada por esas propuestas es de 254 m<sup>2</sup>. El coste de adquisición de esos inmuebles se estima en un total de 305.000 €.

- \* Obras de acondicionamiento de la conexión peatonal previstas en las citadas parcelas y locales de planta baja de la calle Zubiondo 4 y 6.

La superficie total afectada por esas propuestas es de 254 m<sup>2</sup>. El coste de ejecución de las citadas obras se estima en un total de 175.000 €.

#### **7.- Nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Ciudad Jardín de Loiola.**

Esos nuevos desarrollos son los expuestos y analizados en el siguiente epígrafe V.

### **IV.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.**

#### **1.- Introducción.**

El vigente Plan General de 2010 determina los coeficientes de ponderación de usos referentes a, entre otros, los distintos ámbitos urbanísticos del barrio de Loiola, incluido Ciudad Jardín de Loiola. Esos coeficientes son, en concreto, los expuestos en el siguiente apartado 2 de este mismo epígrafe.

Complementariamente, ese mismo Plan prevé que, de forma debidamente justificada, esos coeficientes de ponderación podrán ser reajustados y/o actualizados en el marco de la elaboración y tramitación de documentos tanto de ordenación pormenorizada (planes especiales...), como de ejecución de dicha ordenación (proyectos de equidistribución...).

En este caso, procede el reajuste y/o actualización de los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el Plan General de 2010 para el ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" en atención a, entre otras, las razones siguientes:

- \* La adecuación de esos coeficientes a los parámetros económicos establecidos en disposiciones promulgadas con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor del citado Plan General. Algunas de esas disposiciones son concretamente las siguientes:
  - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- \* La adecuación de los coeficientes a la situación actual del mercado inmobiliario.

#### **2.- Los coeficientes de ponderación de usos del Plan General de 2010.**

Dichos coeficientes responden a los criterios establecidos en los documentos "2.1 Normas Urbanísticas Generales" y "4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera. Programa de Actuación" del citado Plan General de 2010.

En concreto, tratándose de productos inmobiliarios vinculados al régimen de promoción libre, los valores medios en venta estimados para el barrio de Loiola son los siguientes:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.2 Residencial de ensanche":.....             | 3.725€/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":..... | 3.725€/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología "a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....      | 3.650€/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso comercial (planta baja): .....  | 1.700€/m <sup>2</sup> (t) |
| * Otros usos terciarios, en edificación exenta: .....   | 1.800€/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso industrial:.....  | 1.800€/m <sup>2</sup> (t) |
| * Plaza de aparcamiento de promoción libre:.....  | 21.000€/plaza             |

A su vez, tratándose de viviendas y anejos protegidos, el precio máximo de venta es el resultante de la aplicación de los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos. En concreto, de acuerdo con esos criterios y con lo indicado en el Plan General, el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad residencial sujeta al régimen de protección oficial de régimen general es de 251,51€/m<sup>2</sup>(t). En todo caso, como consecuencia de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en este momento en la materia, ese valor de repercusión es actualmente de 282,27 €/m<sup>2</sup>(t).

Los coeficientes de ponderación de usos expresamente fijados en el Plan General a partir de los referidos criterios con los expuestos en el siguiente cuadro:

| USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO                     | COEFICIENTES DE PONDERACIÓN |
|--|-----------------------------|
| <b>Vivienda</b>                                      |                             |
| Protección oficial régimen general                   | 1,0                         |
| Protección oficial régimen tasado autonómico         | 2,1                         |
| Tasada municipal de régimen especial                 | 2,5                         |
| Tasada municipal de régimen general                  | 3,0                         |
| Tasada municipal de promoción libre                  | 3,3                         |
| Promoción libre. Tipología "a.2"                     | 7,0                         |
| Promoción libre. Tipología "a.30"                    | 7,0                         |
| Promoción libre. Tipología "a.40"                    | 6,4                         |
| <b>Terciario - Comercial</b> (planta baja)           | 3,3                         |
| <b>Otros usos terciarios</b> (en edificación exenta) | 2,7                         |
| <b>Industrial</b>                                    | 3,2                         |
| <b>Equipamiento privado</b>                          | 0,44                        |
| <b>Aparcamiento – Anejos</b>                         |                             |
| VPO  | 0,5                         |
| Vivienda tasada                                      | 0,6                         |
| Vivienda promoción libre                             | 0,7                         |
| Actividades económicas                               | 0,4                         |

### 3.- Reajuste - actualización de los coeficientes de ponderación de usos del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".

#### 3.1.- Algunas cuestiones generales.

El reajuste de los coeficientes de ponderación expuestos en el anterior apartado 2 responde a las razones indicadas, a su vez, en el anterior apartado 1.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en el ámbito Ciudad Jardín de Loiola responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- \* Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011). Conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$VRS: (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

Tratándose de las viviendas de protección oficial de régimen general, del uso industrial y del uso de equipamiento privado, ese coeficiente se fija en, respectivamente, 1,28, 1,45 y 1,50.

- \* Por otro, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a los anejos de las mismas no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

### 3.2.- Precios de venta y de construcción.

En concreto, tratándose de productos inmobiliarios vinculados al régimen de promoción libre, los valores medios en venta estimados para el ámbito Ciudad Jardín de Loiola son los siguientes:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología<br>"a.2 Residencial de ensanche":.....             | 2.800 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología<br>"a.30 Residencial de edificación abierta":..... | 2.800 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología<br>"a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....      | 2.800 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso comercial (planta baja):.....  | 1.200 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Otros usos terciarios, en edificación exenta: .....  | 1.200 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso industrial: .....  | 900 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Equipamiento privado: .....  | 900 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Anejo de vivienda de promoción libre:.....   | 675 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Anejo de actividades económicas: .....   | 575 €/m <sup>2</sup> (t)   |

Por su parte, tratándose de viviendas protegidas y de anejos vinculados a las mismas, los precios máximos de venta resultantes de los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de las mismas son los siguientes:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| * Uso de vivienda de protección oficial de régimen general: .....            | 1.411,37 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso de vivienda tasada autonómica / municipal de<br>régimen especial:..... | 2.352,25 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso de vivienda tasada municipal de régimen general:.....                  | 2.822,73 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso de vivienda tasada municipal de promoción privada: .....               | 3.105,00 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Anejos vinculados a VPO régimen general: .....                             | 651,72 €/m <sup>2</sup> (u)   |
| * Anejos vinculados a vivienda tasada autonómica: .....                      | 760,34 €/m <sup>2</sup> (u)   |
| * Anejos vinculados a vivienda tasada municipal: .....                       | 678,87 €/m <sup>2</sup> (u)   |

A su vez, los costes medios de construcción estimados son los siguientes:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| * Uso de vivienda de protección oficial de régimen general: .....                                    | 820 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Uso de vivienda tasada autonómica / municipal de<br>régimen especial:.....                         | 850 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Uso de vivienda tasada municipal de régimen general:.....  | 850 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Uso de vivienda tasada municipal de promoción privada: .....                                       | 900 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología<br>"a.2 Residencial de ensanche":.....             | 900 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología<br>"a.30 Residencial de edificación abierta":..... | 900 €/m <sup>2</sup> (t)   |
| * Uso de vivienda de promoción libre de tipología<br>"a.4 Residencial de bajo desarrollo":.....      | 1.000 €/m <sup>2</sup> (t) |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| * Uso comercial (planta baja):.....                     | 350 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Otros usos terciarios, en edificación exenta: .....   | 550 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Uso industrial: .....                                 | 400 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Equipamiento privado:.....                            | 550 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Plaza de aparcamiento de promoción libre: .....       | 300 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Anejos vinculados a VPO régimen general: .....        | 300 €/m <sup>2</sup> (t) |
| * Anejos vinculados a vivienda tasada autonómica: ..... | 300 €/m <sup>2</sup> (t) |

Esos precios incluyen los costes de proyectos, impuestos....

### 3.3.- Algunas cuestiones específicas relacionadas con las viviendas protegidas y la determinación del valor de repercusión del suelo en lo referente a las mismas.

La determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad residencial sujeta a cualquier régimen de protección (viviendas de protección oficial y viviendas tasadas en sus distintas modalidades) justifica la expresa consideración de los criterios establecidos en, por un lado, el citado Reglamento de valoraciones de 24 de octubre de 2011, y, por otro, las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas, y la evaluación comparada de las conclusiones resultantes de la aplicación de unos y otros criterios.

En ese contexto, y a la manera de criterio general de intervención en este momento se ha de tener en cuenta que, conforme a lo establecido en las citadas disposiciones específicas reguladoras de las viviendas protegidas, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede ser superior al resultante de sus previsiones. En caso contrario se pondría en crisis uno de las condiciones básicas reguladoras de esas viviendas, como es la de tener fijado un precio máximo de venta que en ningún caso puede ser superado. Y como aquél valor de repercusión es uno de los componentes de este precio máximo de venta, el hecho de que éste no pueda ser superado implica que tampoco lo pueda ser aquél. Ese análisis comparado da lugar a las consideraciones siguientes:

- \* Vivienda de protección oficial de régimen general:
  - Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones específicas reguladoras de esas viviendas (20 % del precio máximo de venta establecido en la Orden de 3 de noviembre de 2010): 282,27 €/m<sup>2</sup>(t).
  - Valor de repercusión del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de 2011:

$$[1.411,37 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 1,28] - 820 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 282,63 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

La evaluación comparada de dichos resultados da pie a concluir que el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de la aplicación de unos y otros criterios es básicamente coincidente.

\* Vivienda de protección oficial tasada (autonómica), y vivienda tasada municipal de régimen especial:

- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones específicas reguladoras de esas viviendas (25 % del precio máximo de venta establecido en la Orden de 3 de noviembre de 2010): 586,06 €/m<sup>2</sup>(t).
- Valor de repercusión del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de 2011 B:

$$[2.352,25 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 1,40] - 850 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 830,18 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

La evaluación comparada de dichos resultados da pie a concluir que el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de la aplicación de los criterios establecidos en ese Reglamento es considerablemente superior al resultante de la aplicación de aquellas disposiciones específicas.

En esas circunstancias, resulta procedente la utilización del primero de esos valores de repercusión a los efectos de la determinación del correspondiente coeficiente de ponderación, dado que la aplicación del segundo supondría la puesta en crisis de algunos de los componentes principales de los citados anejos, como son los asociados al precio máximo de venta de los mismos, y a las afecciones asociadas a ese precio.

\* Vivienda tasada municipal de régimen general:

- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones específicas reguladoras de esas viviendas (30 % del precio máximo de venta establecido en la Ordenanza municipal de 30 de enero de 2007): 846,82 €/m<sup>2</sup>(t).
- Valor de repercusión del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de 2011:

$$[2.822,73 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 1,40] - 850 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 1.166,24 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

La evaluación comparada de dichos resultados da pie a concluir que el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de la aplicación de los criterios establecidos en ese Reglamento es considerablemente superior al resultante de la aplicación de aquellas disposiciones específicas.

En esas circunstancias, resulta procedente la utilización del primero de esos valores de repercusión a los efectos de la determinación del correspondiente coeficiente de ponderación, dado que la aplicación del segundo supondría la puesta en crisis de algunos

de los componentes principales de los citados anejos, como son los asociados al precio máximo de venta de los mismos, y a las afecciones asociadas a ese precio.

\* Vivienda tasada municipal de promoción privada:

- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones específicas reguladoras de esas viviendas (30 % del precio máximo de venta establecido en la Ordenanza municipal de 30 de enero de 2007): 931,50 €/m<sup>2</sup>(t).
- Valor de repercusión del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de 2011:

$$[3.105 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 1,40] - 850 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 1.367,86 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

La evaluación comparada de dichos resultados da pie a concluir que el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de la aplicación de los criterios establecidos en ese Reglamento es considerablemente superior al resultante de la aplicación de aquellas disposiciones específicas.

En esas circunstancias, resulta procedente la utilización del primero de esos valores de repercusión a los efectos de la determinación del correspondiente coeficiente de ponderación, dado que la aplicación del segundo supondría la puesta en crisis de algunos de los componentes principales de los citados anejos, como son los asociados al precio máximo de venta de los mismos, y a las afecciones asociadas a ese precio.

\* Anejos vinculados a las distintas modalidades de viviendas, actividades económicas, etc.

Se propone el mantenimiento de los coeficientes de ponderación de usos establecidos para esos anejos en el Plan General de 2010, así como de los referentes económicos de determinación de los mismos.

Dicha propuesta responde, entre otras, a las tres razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, conforme a lo indicado en él, esos anejos no son objeto de consideración a los efectos de la determinación, en el Plan General de 2010, de la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados, sin perjuicio de que deban serlo en las fases posteriores del proceso de ejecución de los mismos.

En segundo lugar, resulta conveniente el tratamiento económico unitario de la edificabilidad vinculada a los anejos del conjunto de la ciudad, sin que proceda el tratamiento diferenciado, en este momento, de los previstos en Ciudad Jardín de Loiola.

En tercer lugar, en estrecha relación con las razones anteriores, resulta conveniente la actualización de los valores económicos asociados a esos anejos, así como su adaptación a los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de octubre de 2011, en el

contexto de la revisión / actualización periódica global de los mismos, prevista en el propio Plan General de 2010.

Los criterios anteriores son objeto de una concreta salvedad referida a los anejos asociados a las viviendas tasadas municipales. Así, para que las mismas puedan ser computables a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida previsto en la vigente legislación urbanística, es necesario que sus referentes económicos sean coincidentes con los de la vivienda de protección oficial tasada (autonómica). De ahí que para la edificabilidad asociada a todos esos anejos se determine un único coeficiente de uso, coincidente con el establecido para los vinculados a esas últimas viviendas.

### 3.4.- Los coeficientes de ponderación resultantes.

Los coeficientes de ponderación de usos resultantes de la aplicación de los criterios expuestos en los apartados anteriores son los siguientes:

| USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO   | COEFICIENTES DE PONDERACIÓN |
|--|-----------------------------|
| <b>Vivienda</b>  |                             |
| Protección oficial régimen general   | 1,00                        |
| Protección oficial régimen tasado autonómico – municipal de régimen especial | 2,07                        |
| Tasada municipal de régimen general  | 3,00                        |
| Tasada municipal de promoción privada  | 3,29                        |
| Promoción libre. Tipología "a.2"   | 3,89                        |
| Promoción libre. Tipología "a.30"  | 3,89                        |
| Promoción libre. Tipología "a.40"  | 3,54                        |
| <b>Terciario - Comercial (planta baja)</b>                                   | 1,04                        |
| <b>Otros usos terciarios</b> (en edificación exenta)                         | 1,09                        |
| <b>Industrial</b>  | 0,78                        |
| <b>Equipamiento privado</b>  | 0,18                        |
| <b>Aparcamiento – Anejos</b>   |                             |
| VPO (régimen general)  | 0,50                        |
| Vivienda tasada autonómica - municipal                                       | 0,60                        |
| Vivienda promoción libre   | 0,70                        |
| Actividades económicas   | 0,40                        |

## V.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.

### 1.- Introducción.

Los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de atención en este momento, a los efectos del análisis de su viabilidad económica, son, en concreto:

- \* Los planteados en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" delimitado en este Plan Especial.
- \* Los que, planteándose fuera de él, se vinculan o adscriben a ese ámbito de actuación integrada a los efectos del abono de los correspondientes costes económicos, y, en su caso, también a los de su ejecución.

### 2.- La viabilidad del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".

#### A.- Coste económico de las cargas de urbanización.

En este momento y sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en los proyectos a promover en desarrollo de este Plan (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de urbanización; proyecto de equidistribución; etc.), dicho coste se estima en:

#### a) Coste de las obras de urbanización.

- \* Obras de urbanización previstas en el ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola":

| TIPO DE URBANIZACIÓN / OBRA             | SUPERFICIE<br>(aproximada -<br>m <sup>2</sup> (s)-) | PRECIO<br>UNITARIO<br>-€/m <sup>2</sup> (s)- | COSTE<br>ECONÓMICO<br>-€- |
|---|---|--|---------------------------|
| Plaza nueva (frente Casa Cultura).      | 5.550   | 150  | 888.000                   |
| Plazas ajardinadas.                     | 3.250   | 115  | 373.750                   |
| Zona verde (ribera Urumea).             | 2.000   | 50   | 100.000                   |
| Calle nueva                             | 8.020   | 150  | 1.203.000                 |
| Aparcamiento                            | 3.000   | 90   | 270.000                   |
| Calles peatonales                       | 8.320   | 140  | 1.164.800                 |
| Arbolado                                | ---   | ---  | 9.500                     |
| Electrificación y otros servicios       | ---   | ---  | 50.000                    |
| Nueva estación bombeo y otros servicios | ---   | ---  | 100.000                   |
| Demoliciones                            | ---   | ---  | 80.450                    |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>30.140</b>                                       | <b>---</b>                                   | <b>4.239.500</b>          |

- \* Obras de urbanización previstas fuera del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", y vinculadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en éste (dentro del "AAI.1/LO.01"):
  - Obras de tratamiento del río Urumea y sus márgenes en Ciudad Jardín de Loiola y su entorno, de defensa contra los riesgos de inundaciones (lezón): 350.000 €.
  - Obras de acondicionamiento de la conexión peatonal previstas en las citadas parcelas y locales de planta baja de la calle Zubiondo 4 y 6: 175.000 €..
  - Obras de remodelación y urbanización de la Travesía de Loiola vinculadas al desarrollo urbanístico previsto en el "AAI.1/LO.01": 250.000 €.
  - Obras de urbanización de los "bajos" de la carretera-variante "GI-20": 175.000 €.
- \* Estimación del coste total de las obras de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico previsto en el "AAI.1/LO.01".
  - Ejecución material: 5.189.500 €.
  - Ejecución por contrata (+ 19%): 6.175.505 €.

Esos costes incluyen las obras y actuaciones necesarias para dar respuesta a los riesgos de inundaciones, la contaminación acústica, la regeneración ambiental y urbana general del ámbito etc. en la medida en que las medidas de intervención en esas materias están asociadas a la urbanización del ámbito.

b) Coste de indemnizaciones, realojos, traslados, etc.

Ese coste es el asociado a los siguientes elementos y/o cuestiones:

- \* Viviendas:
  - 712 m<sup>2</sup>(t).
  - 7 viviendas.
- \* Anejos de viviendas:
  - 343 m<sup>2</sup>(t).
- \* Actividades económicas:
  - Uso terciario: 110 m<sup>2</sup>(t).
  - Uso industrial: 1.136 m<sup>2</sup>(t).
- \* Costes de adquisición de las partes de la parcela y de los locales de planta baja de la calle Zubiondo 4 y 6:
  - Superficie: 254 m<sup>2</sup>.

Las indemnizaciones correspondientes a esos elementos y/o cuestiones, sin perjuicio de las soluciones de realojo, traslado, etc., que, en su caso, se determinen, se estiman en:

|   |              |
|---|--------------|
| * Viviendas: .....  | 1.352.800 €. |
| * Anejos de viviendas: .....  | 205.800 €.   |
| * Actividades económicas de uso terciario (traslado): .....   | 132.000 €.   |
| * Actividades económicas de uso industrial (traslado): .....  | 1.022.400 €. |
| * Costes de adquisición de las partes de la parcela y de los locales de planta baja de la calle Zubiondo 4 y 6: ..... | 305.000 €.   |
| * Total indemnizaciones: .....  | 3.018.000 €. |

c) Honorarios de proyectos.

El coste de elaboración de los proyectos urbanísticos a promover para el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística prevista (planeamiento urbanístico; programa de actuación urbanizadora; proyecto de urbanización; proyecto de equidistribución; mapa de ruido; etc.) se estima en un total de 300.000 €.

d) Otras cargas (suelos potencialmente contaminantes).

El coste de realización de los trabajos asociados a los suelos potencialmente contaminantes (identificación; en su caso, declaración y descontaminación; etc.) se estima en un total de 40.000 €.

En todo caso, tratándose de ese tipo de cargas ha de estarse a lo establecido en la legislación vigente en la materia (art. "147.3" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006; etc.). Así, en principio y en el supuesto de confirmarse la existencia de suelos contaminados, esos gastos son responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de la contaminación o alteración.

e) Coste total de las cargas de urbanización: 9.500.255 €.

En todo caso, ese coste será, en definitiva, el que se determine en los proyectos a promover en el futuro el desarrollo de este Plan Especial (PAU; proyectos de urbanización y equidistribución; etc.).

B.- Análisis de la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".

A partir de la consideración de los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el anterior epígrafe IV, y de los parámetros económicos asociados a ellos, cabe apuntar a ese respecto:

a) Edificabilidad urbanística y ponderada proyectada, sobre rasante, en el ámbito.

| USO                | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)- | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN | EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (tuc)- |
|--------------------|---|----------------------------|---|
| Residencial VPO-RG | 5.883   | 1,00                       | 5.883   |
| Residencial VT.    | 3.303   | 2,07                       | 6.837   |
| Residencial VL.    | 15.814  | 3,89                       | 61.516  |
| Terciario          | 6.000   | 1,79                       | 10.740  |
| <b>TOTAL</b>       | <b>31.000</b>                                   | <b>---</b>                 | <b>84.976</b>                                   |

c) Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados y al Ayuntamiento de San Sebastián en concepto de cesión legal.

\* Edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal:

$$84.976 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) \times 0,15 = 12.746 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG})$$

\* Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$84.976 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) \times 0,85 = 72.230 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG})$$

d) Valor de repercusión del suelo urbanizado referido a la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$72.230 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) \times 282,63 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 20.414.365 \text{ €}.$$

e) Valor de repercusión del suelo, excluidas las cargas de urbanización, referido a la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$20.414.365 \text{ €} - 9.500.255 \text{ €} = 10.914.110 \text{ €}.$$

f) Repercusión media de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$9.500.255 \text{ €} : 72.230 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) = 132 \text{ €/m}^2(\text{t-VPO-RG})$$

Esa repercusión es equivalente al 46,70% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la citada edificabilidad.

g) Valor medio de los terrenos aportados al ámbito de actuación integrada, computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada:

$$10.914.110 \text{ €} : 58.180 \text{ m}^2(\text{s}) = 187,59 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Los datos anteriores permiten concluir que el desarrollo urbanístico proyectado en el referido ámbito de actuación integrada es económicamente viable. Viabilidad que, si cabe, se corrobora y acentúa si se tienen en cuenta, entre otros, los siguientes factores: los beneficios económicos resultantes serán aún superiores a los expuestos en la medida en que sea objeto de la debida consideración la edificabilidad prevista bajo rasante (que no

ha sido valorada); de igual manera, esos beneficios serán igualmente superiores en la medida en que a los efectos de la determinación del valor medio de los terrenos aportados sean excluidos los que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente; no reúnan las condiciones para ser computables a ese respecto.

En todo caso, se ha de tener en cuenta a ese respecto que la totalidad de esos datos y estimaciones económicas no son sino una aproximación al análisis de la valoración económica del citado desarrollo urbanístico.

Así, deberá estarse a ese respecto a lo que se determine en el futuro en los proyectos a formular en desarrollo de este Plan (PAU; proyectos de urbanización y reparcelación; etc.).

## **VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.**

Esas responsabilidades son, entre otras, las que se exponen a continuación, referidas a las distintos objetivos y cuestiones que asimismo se indican:

### **1.- Abono y, en su caso, ejecución del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01", incluidas las cargas y obras de urbanización.**

La ejecución y el abono de las obras de urbanización y edificación proyectadas, así como el abono de las restantes cargas urbanización, conforman obligaciones y responsabilidades asociadas al mencionado desarrollo urbanístico.

De conformidad con lo ya indicado, ha de estarse a ese respecto a lo que se determine en el futuro en los proyectos a formular en desarrollo de este Plan (PAU; proyectos de urbanización y reparcelación; etc.).

En todo caso, esas responsabilidades han de entenderse reajustadas y/o complementadas en los términos y con el alcance expuestos en los siguientes apartados, en lo referente a las cuestiones mencionadas en ellos.

La viabilidad de ese desarrollo urbanístico, justificada en los términos expuestos en el anterior epígrafe V, constituye la mejor y más clara garantía del cumplimiento de esas responsabilidades.

### **2.- Abono y, en su caso, ejecución de las obras de tratamiento del río Urumea y sus márgenes, de defensa contra los riesgos de inundaciones.**

De conformidad con lo expuesto su abono y ejecución se vincula al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01", así como a la unidad de ejecución que, en el futuro, se delimite en ese ámbito.

Debido a ello, la viabilidad de ese desarrollo urbanístico, justificada en los términos expuestos en el anterior epígrafe V, constituye la mejor y más clara garantía del cumplimiento de esas responsabilidades.

### **3.- Abono y, en su caso, ejecución del nuevo ramal de la carretera GI-20.**

De conformidad con lo expuesto su abono y ejecución constituye una responsabilidad y una obligación de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en la medida en que se trata de un ramal viario de la red foral de carreteras.

En consonancia con ello, corresponde a esa entidad garantizar el cumplimiento de esa responsabilidad, y financiar la ejecución de ese ramal.

### **4.- Ejecución y abono de las obras de remodelación y reurbanización de la Travesía de Loiola.**

En atención a lo expuesto, el Ayuntamiento de San Sebastián tiene prevista la remodelación y reurbanización de la totalidad de la Travesía de Loiola.

Desde la perspectiva de este Plan Especial cabe distinguir en esa Travesía las dos partes siguientes: parte incluida en el ámbito del Plan y/o afectada por sus previsiones; resto de la Travesía.

En consonancia con eso, el abono de las obras de reurbanización de la Travesía en la parte incluida en el ámbito de este Plan y/o afectada por sus previsiones constituye una obligación y responsabilidad del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01", y, debido a ello, una carga de urbanización asociada al mismo.

Debido a ello, la viabilidad de ese desarrollo urbanístico, justificada en los términos expuestos en el anterior epígrafe V, constituye la mejor y más clara garantía del cumplimiento de esa responsabilidad.

A su vez, el abono de las obras de reurbanización del resto de esa Travesía constituye una responsabilidad del Ayuntamiento de San Sebastián.

### **5.- Abono y ejecución de las obras ferroviarias de remodelación de la estación y de desdoblamiento de la red ferroviaria de Euskotren, y de las obras de urbanización complementarias.**

De conformidad con lo expuesto, esas obras son las previstas en el proyecto ferroviario promovido con el citado fin por la entidad E.T.S. (Eusko Trenbide Sarea); se incluyen entre

ellas las de reurbanización de la calle Urbia, en los términos y con el alcance indicados en dicho proyecto ferroviario.

Su abono y ejecución constituye una responsabilidad y una obligación de dicha entidad (Gobierno Vasco), en la medida en que se trata de una red ferroviaria de su competencia.

**6.- Abono de las actuaciones de conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con el casco de Loiola, por debajo de la red ferroviaria, complementarias de las previstas en el anterior apartado 5.**

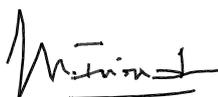
En atención a lo expuesto, se trata de actuaciones que están al servicio directo del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01", justificadas en la necesidad de mejorar y garantizar su calidad urbana, y, en concreto, su conexión con el entorno en el que está emplazado.

En consonancia con eso, el abono del coste económico de esas actuaciones (adquisición de los terrenos y locales afectados, incluidos los de la calle Zubiondo 4 y 6; obras de urbanización y/o edificación; etc.) constituye una obligación y responsabilidad del desarrollo urbanístico previsto en dicho ámbito de actuación integrada, y, de conformidad con ello, una carga de urbanización del mismo. Se exceptúan las obras y actuaciones que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado proyecto ferroviario y/o en los documentos promovidos en su desarrollo, deban ser ejecutadas y abonadas por la Administración (E.T.S., Ayuntamiento, etc.).

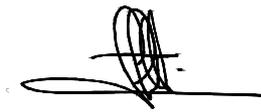
Debido a ello, la viabilidad de ese desarrollo urbanístico, justificada en los términos expuestos en el anterior epígrafe V, constituye la mejor y más clara garantía del cumplimiento de esa responsabilidad.

Complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, se ha de tener en cuenta que en lo referente al conjunto de las cuestiones afectadas por las previsiones de los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo de este Plan (PAU; proyectos de urbanización y reparcelación; etc.), deberá estarse a lo que se determine en ellos.

Donostia / San Sebastián, octubre de 2015.



Fdo.: Mikel Iriondo.



Santiago Peñalba.

Loly Sierra.



Manu Arruabarrena.

Juan Carlos Cuevas.

David Rebollo.



**Documento**  
**"4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".**

ÍNDICE

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración en este documento. Parámetros urbanísticos.
- III.- Estimación de los ingresos municipales previstos.
- IV.- Estimación de los gastos municipales resultantes.
- V.- Conclusiones resultantes.

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo "15.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 -Real Decreto Legislativo 2/2008-, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes), los *instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.*

Eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los *costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación*, y la estimación de los *ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

Esa memoria tiene, por lo tanto, los dos objetivos siguientes:

- \* Por un lado, analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:
  - Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
  - Los ingresos municipales estimados.
  
- \* Por otro, el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Elaborado en ese contexto, el objeto de este documento es el de, cumpliendo el citado requisito legal, dar respuesta a esos objetivos y analizar esas cuestiones.

## II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

### 1.- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01", incluidas las actuaciones vinculadas a él a modo de cargas de urbanización, así como en las parcelas

sujetas a actuaciones de dotación. Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes a ese desarrollo (complementados con otros referentes al resto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola), a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

- \* Viviendas:
  - Número total de nuevas viviendas resultantes en el "AAI.1/LO.01": ..... 259 viv.
  - Número de viviendas de la parcela "a.40.1/LO.01": ..... 2 viv.
  - Número de viviendas existentes y consolidadas en el resto del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola": ..... 56 viv.
  - Número total de viviendas resultantes en el ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola": ..... 317 viv.
  
- \* Edificabilidad terciaria proyectada: ..... 6.000 m<sup>2</sup>(t)
- \* Población:
  - Actual en viviendas existentes y consolidadas: ..... 120 hab.
  - Estimada en las nuevas viviendas proyectadas en el ámbito "AAI.1/LO.01" y en la parcela "a.40.1/LO.01"<sup>1</sup>: ..... 671 hab.
  - Total: ..... 791 hab.
  
- \* Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito "AAI.1/LO.01":
  - Espacios libres
    - . Ajardinados: ..... 5.250 m<sup>2</sup>.
    - . Pavimentados: ..... 5.550 m<sup>2</sup>.
  - Espacios deportivos descubiertos: ..... 3.249 m<sup>2</sup>.
  - Otros usos dotacionales (viario; aparcamiento en superficie; etc.): .... 19.340 m<sup>2</sup>.

## 2.- Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y en la parcela "a.40.1/LO.01".

En atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- \* Ciudad Jardín de Loiola, y, por lo tanto, también el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y la parcela "a.40.1/LO.01" están totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad, y, en concreto, del barrio de Loiola, en su colindancia con el barrio de Amara (Riberas de Loiola). Eso implica la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en condiciones que conllevan, entre otros extremos:
  - Su apoyo en infraestructuras, redes y servicios públicos generales existentes en ese medio urbano que, en su caso, han de ser objeto de complementos y mejoras, pero no de nueva creación.
  - Contar con el servicio prestado por el transporte público actual (ferroviario; autobús urbano e interurbano; etc.), al estar emplazados en el actual trazado-recorrido del mismo, sin que resulte necesaria la creación de nuevos servicio o líneas de esa naturaleza.

<sup>1</sup> Se toma como referencia a esos efectos un ratio de 2,57 personas/viv.

- Minimizar los gastos de mantenimiento de las citadas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, así como los de prestación de dichos servicios.
  - Incrementar y racionalizar la utilización de esas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, y, con ello, optimizar y racionalizar su rendimiento económico.
- \* Responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que forma parte, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano cualitativa y cuantitativamente denso y compacto.
- \* Se prevé la ejecución de ese desarrollo urbanístico en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas al mismo (excluido el 15 % correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal).

La ejecución y el abono de esas cargas no tiene, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

Se exceptúan a ese respecto las actuaciones y obras que forman parte de las responsabilidades y obligaciones de otras administraciones (remodelación de la red ferroviaria de Euskotren; ejecución del nuevo ramal viario de la carretera GI-20; etc.).

- \* Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- \* Corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento de los equipamientos públicos proyectados, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- \* Se estima que la ejecución y finalización del referido desarrollo urbanístico pueda acometerse en un plazo de ocho (8) años contados a partir del inicio material de dicha ejecución.

### III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.

#### 1.- Introducción.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

Por otro, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente. La excepción a ese planteamiento general está conformada por los concretos ingresos de la primera modalidad objeto de consideración en el siguiente apartado 2.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

Complementariamente, cabe apuntar que la estimación de los ingresos y gastos resultantes se realiza a partir de la consideración de las particularidades propias de la ordenación urbanística del desarrollo urbanístico existente y proyectado en el ámbito ahora afectado, y del existente en su entorno, y de sus condicionantes económicos. La única salvedad a ese respecto es la relacionada con los ingresos derivados del Impuesto de Actividades Económicas, para cuyo cálculo se toman como referencia ratios municipales globales.

## **2.- Ingresos vinculados al nuevo desarrollo proyectado en el ámbito "AAI.1/LO.01".**

### **2.1.- Ingresos patrimoniales o asimilables.**

- \* No se contemplan, en este momento, ingresos económicos asociados al valor económico de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (15 %), al considerarse la

cesión material de la misma en parcelas residenciales, y su destino a la ejecución de vivienda protegida.

- \* Los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5 % del presupuesto de ejecución material de las edificaciones residenciales, terciarias, etc. proyectadas se estiman en un total aproximado de 1.160.000 euros.

## 2.2.- Ingresos corrientes o habituales.

### A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes se toma como referente el IBI correspondiente al año 2013 de las viviendas y anejos (garajes) situados en el casco de Loiola, objeto de los últimos desarrollos urbanísticos ejecutados en él, sin actualización alguna. El ingreso medio asciende a:

- \* Vivienda: ..... 265,00 €/viv./año.
- \* Aparcamiento: ..... 25,00 €/viv./año.
- \* Total: ..... 290,00 €/viv./año.

A ese ingreso se ha de añadir el referente al techo destinado a actividades económicas. Tomando como referencia parcelas y edificaciones resultantes de esos mismos desarrollos urbanísticos, el ingreso vinculado a ese techo puede estimarse, aproximadamente, en 8.250 €/año.

### B.- Impuesto sobre vehículos (I.V.).

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo en el año 2013. Eso implica unos ingresos medios de 90 €/viv./año.

### C.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de:

- \* Vivienda con 2 habitantes: ..... 212,76 euros/año.
- \* Vivienda con 3 habitantes: ..... 260,77 euros/año.

A esos ingresos se han de sumar los asociados al nuevo desarrollo terciario previsto en el ámbito.

D.- Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).

La consideración conjunta de, por un lado, los ingresos resultantes de ese impuesto en el presupuesto del año 2011 (último liquidado), y, por otro, el techo total de municipio vinculado a actividades económicas [2.236.687 m<sup>2</sup>(t) según el vigente Plan General] da pie a estimar un ingreso medio de 3,43 €/m<sup>2</sup>(t)/año.

La aplicación de ese importe medio en el caso que ahora nos ocupa da lugar a unos ingresos anuales de:

$$6.000 \text{ m}^2(\text{t}) \times 3,43 \text{ €/m}^2(\text{t})/\text{año} = 20.580 \text{ €/año.}$$

E.- Ingresos resultantes.

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a las siguientes conclusiones en lo referente a la estimación de los ingresos:

- \* 592,76 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 2 personas.
- \* 640,77 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 3 personas.

Además, a esos ingresos se han de sumar los 20.580 €/año asociados al impuesto de actividades económicas, así como los vinculados al impuesto de bienes inmuebles y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, referentes a los nuevos desarrollos terciarios.

Complementariamente, dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2013, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

#### IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO EN EL ÁMBITO "AAI.1/LO.01".

En atención a lo expuesto, los gastos a considerar en este momento son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados. En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (remodelación del viario; espacios libres; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el subámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

B.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público.

El conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola (y, por lo tanto, también los citados ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" y parcelas sujetas a actuaciones de dotación) está situado en el corredor configurado por las actuales redes de transporte público que

transcurren por ese entorno (autobuses urbanos e interurbanos; ferrocarril de cercanías de Euskotren).

Debido a ello, las infraestructuras y el servicio de transporte público actualmente existentes son adecuados para dar servicio al desarrollo urbanístico previsto, sin que su ejecución requiera la mejora o complementación de aquél.

Eso hace que la ejecución de ese desarrollo no tenga impacto añadido alguno sobre la hacienda pública municipal en lo referente a dicha cuestión.

Es más, la ejecución de dichos desarrollos puede contribuir a optimizar y racionalizar, incluso económicamente, el servicio actual de transporte público.

C.- Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados:

\* Espacios libres pavimentados.

El espacio libre ordenado se corresponde con, básicamente, el previsto junto a la nueva plaza prevista en las inmediaciones de la actual Casa de Cultura. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan su pavimentación. Tiene una superficie aproximada de 5.550 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 13.320 € /año [2,40 €/m<sup>2</sup>/año].

En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola, ese coste de mantenimiento conlleva un repercusión media de:  
13.320 € /año : 318 viv. = 41,87 €/viv./año.

\* Espacios libres ajardinados.

Tienen una superficie aproximada de 5.250 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 3.413 € /año [0,65 €/m<sup>2</sup>/año].

En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola, ese coste de mantenimiento conlleva un repercusión media de:  
3.413 € /año : 318 viv. = 10,73 €/viv./año.

D.- Costes de mantenimiento del sistema viario:

a) Sistema viario de coexistencia (calles "internas").

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 2 €/m<sup>2</sup>/año.

Dado que la superficie total de ese tipo de sistema viario es de 11.320 m<sup>2</sup>, el coste total de mantenimiento se estima en 22.640 €/año.

En atención a su condición de viario al servicio del conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola, ese coste de mantenimiento conlleva un repercusión media de:  
22.640 € /año : 318 viv. = 71,19 €/viv./año.

- b) Sistema viario convencional (calle nueva).  
Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 1,40 €/m<sup>2</sup>/año.  
Dado que la superficie de ese tipo de sistema viario en el ámbito ahora afectado es de, 8.020 m<sup>2</sup>, el coste total de mantenimiento se estima en 11.228 €/año.  
En atención a su condición de viario al servicio del conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola, ese coste de mantenimiento conlleva un repercusión media de:  
11.228 € /año : 318 = 35,31 €/viv./año.

E.- Arbolado.

- Se estima la existencia y/o plantación de un total aproximado de 321 árboles (existentes + nuevos).  
Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 18 €/árbol/año.  
Eso supone un coste total de mantenimiento de 5.778 €/año.  
En atención a su condición de arbolado al servicio del conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola, ese coste de mantenimiento conlleva un repercusión media de:  
5.778 € /año : 318 viv. = 18,17 €/viv./año.

F.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

- a) Alumbrado.  
Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 22.500 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.  
En atención a su condición de alumbrado al servicio del conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:  
22.500 € /año : 318 viv. = 70,75 €/viv./año.
- b) Abastecimiento de agua.  
Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 30.500 €/año, incluido el coste del agua en cuanto que recurso.  
En atención a su condición de abastecimiento al servicio del conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola, ese coste de mantenimiento conlleva un repercusión media de:  
30.500 € /año : 318 viv. = 95,91 €/viv./año.
- c) Saneamiento.  
Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 50.000 €/año, incluido el coste del consumo de agua en cuanto que recurso.  
En atención a su condición de saneamiento al servicio del conjunto del ámbito Ciudad Jardín de Loiola, ese coste de mantenimiento conlleva un repercusión media de:  
50.000 € /año : 318 viv. = 157,23 €/viv./año.

G.- Repercusión media total de los costes de mantenimiento.

Los datos expuestos en los anteriores apartados C, D, E y F suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento expuestos en ellos de 501,16 €/viv./año.

H.- Otros gastos municipales.

A los gastos anteriores se han de sumar los asociados a, entre otros:

- \* Los costes de construcción del equipamiento previsto en la parcela "g.00.2/LO.01", a modo de ampliación de la actual Casa de Cultura. Se trata de un gasto "extraordinario" que deberá ser objeto de la correspondiente determinación y previsión en el marco de las políticas de inversión general del Ayuntamiento en ese tipo de materias, en el momento en el que se estime adecuado.
- \* Los costes de construcción del equipamiento previsto en la parcela "g.00.4/LO.01". Se trata de un gasto "extraordinario" que deberá ser objeto de la correspondiente determinación y previsión en el marco de las políticas de inversión general del Ayuntamiento en ese tipo de materias, en el momento en el que se estime adecuado.

## V.- CONCLUSIONES RESULTANTES.

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes III y IV da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* Estimación de los ingresos asociados a los nuevos desarrollos proyectados en el ámbito Ciudad Jardín de Loiola (más en concreto, en el ámbito de actuación integrada delimitado en él, así como en las parcelas sujetas a actuaciones de dotación):
  - Ingresos vinculados a las nuevas viviendas proyectadas:
    - . 592,76 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 2 personas.
    - . 640,77 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 3 personas.
  - Ingresos vinculados a los nuevos desarrollos destinados a actividades económicas (uso terciario): 20.580 €/año asociados al impuesto de actividades económicas.

Complementariamente, dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2013, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

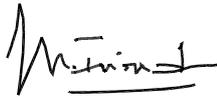
- \* Estimación de los gastos asociados al nuevo desarrollo proyectados en el ámbito "AAI.1/LO.01": 501,16 €/viv./año.
- \* El nuevo desarrollo proyectado conlleva, por lo tanto, el superavit que se expone a continuación, referido exclusivamente a las nuevas viviendas previstas:
  - Si se toma como referencia una unidad familiar de 2 personas:... 91,60 €/viv./año.
  - Si se toma como referencia una unidad familiar de 3 personas:. 139,61 €/viv./año.

Además, ese superavit ha de considerarse incrementado en los siguientes términos:

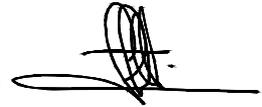
- 20.580 €/año asociados al Impuesto de Actividades Económicas.

- Los ingresos asociados al impuesto de bienes inmuebles y a las tasas de suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura, referentes a los nuevos desarrollos terciarios.
  - La consiguiente actualización anual de todos los ingresos estimados en la medida en que en este documento han sido determinados tomando como referente el año 2013.
- \* La ejecución y el mantenimiento de los restantes equipamientos proyectados no conllevará obligaciones económicas de esa naturaleza para el Ayuntamiento.

Donostia / San Sebastián, octubre de 2015.



Fdo.: Mikel Iriondo.



Santiago Peñalba.

Loly Sierra.



Manu Arruabarrena.

Juan Carlos Cuevas.

David Rebollo.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO  
URBANÍSTICO "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".**

**Documento  
"5. PLANOS"**

**(TEXTO REFUNDIDO)**

Octubre 2015

## ÍNDICE

## Escala

### I.- INFORMACIÓN

|   |          |
|---|----------|
| 1.- Situación del ámbito. ....  | 1/ 5.000 |
| 2.- Delimitación del ámbito. Situación actual (sobre topográfico). .... | 1/ 1.000 |
| 3.- Parcelario actual. ....   | 1/ 1.000 |
| 4.- Redes de infraestructuras y servicios urbanos. Situación actual.    |          |
| 1.- Red de abastecimiento de agua. ....                                 | 1/ 1.000 |
| 2.- Red de saneamiento. ....  | 1/ 1.000 |
| 3.- Red de suministro de energía eléctrica. ....                        | 1/ 1.000 |
| 4.- Red de alumbrado público. ....                                      | 1/ 1.000 |
| 5.- Red de telecomunicaciones. ....                                     | 1/ 1.000 |
| 6.- Red de suministro de gas. ....                                      | 1/ 1.000 |
| 5.- Régimen urbanístico vigente (Plan General 2010). ....               | 1/ 2.000 |
| 6.- Propuesta ferroviaria (Euskotren). ....                             | 1/ 500   |

### II.- PROYECTO.

|  |          |
|--|----------|
| 1.- Ordenación.  |          |
| 1.- Zonificación pormenorizada (conjunto del ámbito). ....   | 1/ 1.000 |
| 2.- Definición geométrica de la ordenación. Planta. ....   | 1/ 1.000 |
| 3.- Infraestructuras de servicios urbanos. ....  | 1/ 1.000 |
| 1.- Red de abastecimiento de agua. ....  | 1/ 1.000 |
| 2.- Red de saneamiento. ....   | 1/ 1.000 |
| 3.- Red de suministro de energía eléctrica. ....   | 1/ 1.000 |
| 4.- Red de alumbrado público. ....   | 1/ 1.000 |
| 5.- Red de telecomunicaciones. ....  | 1/ 1.000 |
| 6.- Red de suministro de gas. ....   | 1/ 1.000 |
| 4.- Conexión Ciudad Jardín de Loiola - Casco de Loiola (bajo el ferrocarril). Ordenación de la zona colindante con el río Urumea. Parcela "g.004". Secciones y alzados. .... | 1/ 500   |
| 5.- Ordenación general. Planta (plano ilustrativo). ....   | 1/ 1.000 |
| 2.- Categorización urbanística de los suelos urbanos del ámbito. ....  | 1/ 1.000 |
| 3.- Ejecución urbanística.   |          |
| 1.- Delimitación de ámbitos de actuación: ámbito de actuación integrada y otras modalidades de actuación. ....   | 1/ 1.000 |
| 2.- Edificios fuera de ordenación. ....  | 1/ 1.000 |

### III.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. IMPACTO ACÚSTICO.

- 1.- Aspectos relevantes de la situación ambiental actual del ámbito y de su entorno.  
Características y problemas ambientales.
  - 1.-Dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre de protección. .... 1/ 1.000
  - 2.-Riesgos de inundabilidad. Situación actual..... 1/ 2.000
  - 3.-Suelos potencialmente contaminados..... 1/ 2.000
  - 4.-Unidad ambiental y paisajística urbana degradada. .... 1/ 1.000
- 2.-Mapas de ruido.
  - 1.-Mapas de ruido referentes a la situación actual (a 2 m de altura). .... 1/ 1.000
  - 2.-Mapas de ruido referentes a la ordenación propuesta (a 2 m de altura). .... 1/ 1.000
  - 3.-Mapas de ruido referentes a las fachadas  
de las nuevas edificaciones proyectadas..... 1/ 1.000
  - 4.-Delimitación de la Zona de Protección Acústica Especial. .... 1/ 1.000
- 3.- Alternativas de ordenación planteadas. .... 1/ 2.000