H.E.“LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA”KO

“JIE.1/LO.01” JARDUKETA INTEGRATUA URBANIZATZEKO

JARDUKETA PROGRAMA.

DONOSTIA

[BEHIN BETIKO ONARPENA]

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA “AAI.1/LO.01”

DEL A.U. “LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA”.

SAN SEBASTIÁN

[APROBACIÓN DEFINITIVA]

[MAIATZA 2021 MAYO]

EQUIPO REDACTOR:

- Dirección de Urbanismo Sostenible.

- Colaboración:

  .- Endara Ingenieros Asociados, S.L.: Anteproyecto de Urbanización.

ÍNDICE GENERAL

* DOCUMENTO **“1. MEMORIA”**.

* DOCUMENTO **“2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN”**.

* DOCUMENTO **“3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”**.

* DOCUMENTO **“4. PLANOS”**.

DOCUMENTO “1. MEMORIA”

DOCUMENTO

"1. MEMORIA"

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Antecedentes y objeto del Programa.
1.2.- Marco general de elaboración del presente Programa.
1.2.1.- Marco legislativo vigente.
1.2.2.- Régimen urbanístico de referencia.
1.3.- Contenido formal del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- SITUACIÓN ACTUAL.

2.1.- Ámbito territorial de la Actuación Integrada.
2.2.- Características actuales del Ámbito.
2.3.- Estructura de la propiedad. Parcelario.
2.4.- Edificaciones, viviendas, locales y actividades económicas afectadas.

3.- DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS.

3.1.- Delimitación de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola".
3.2.- Régimen general de ejecución urbanística y sistema de actuación.
3.3.- Criterios de actuación para la ejecución de la ordenación urbanística vigente. Proyección, ejecución y abono de las obras de urbanización.
3.4.- Edificaciones, instalaciones y usos existentes declarados fuera de ordenación.
3.5.- Criterios de actuación respecto de las edificaciones existentes, de las viviendas y actividades económicas implantadas en ellas, afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.
3.5.1.- Las edificaciones existentes declaradas fuera de ordenación. Criterios generales de tratamiento.
3.5.2.- Las viviendas y usos anejos al residencial (garajes y/o trasteros).
3.5.3.- Los locales destinados a usos comerciales e industriales, y otros usos independientes de los usos residenciales.
3.5.4.- Las actividades económicas afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.
3.6.- Criterios de distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos ordenados en el ámbito de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola".
3.7.- Propuesta de localización de la edificabilidad urbanística y los terrenos correspondientes al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías resultantes de la acción urbanística.
3.8.- Programa de cesión al Ayuntamiento de las parcelas y terrenos ordenados con destino a dotaciones públicas.
3.9.- Programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

4.- DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS: EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ANEXOS:

“I”: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Características generales de la ordenación urbanística en el Ámbito de la Actuación Integrada “AAI.1/LO.01”.
2. Características de la Unidad de Ejecución “UE.1/LO.01. 1 Ciudad Jardín de Loiola”.
3. Calificación pormenorizada de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución “UE.1/LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”.
4. Características de las parcelas con edificabilidad urbanística ordenadas.

“II”: CUADROS RELATIVOS A LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

“III”: RELACIÓN DE AFECTADOS Y BIENES.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Antecedentes y objeto del Programa.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián, y tiene como ámbito territorial la denominada Actuación Integrada “AAI.1/LO.01” del Ámbito Urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola” y parte de los Ámbitos “AM.07 Variante de San Sebastián (Tramo Amara / Riberas de Loiola)” y “LO.02 Loiola”, cuya ordenación urbanística pormenorizada o de desarrollo está definida y contenida en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola”, aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de San Sebastián, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2015. (Publicado en el B.O.G. nº 10, de 18 de enero de 2016).

En ese contexto, el presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla para el Ámbito territorial de la Actuación Integrada “AAI.1/LO.01”, delimitado expresamente en el referido Plan Especial de Ordenación Urbana de 2015, la programación del régimen y de las determinaciones urbanísticas de carácter pormenorizado actualmente vigentes.

El citado documento de ordenación urbanística de desarrollo define la ordenación pormenorizada y el régimen urbanístico aplicable en el referido Ámbito Urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola”, -así como en parte de los ámbitos urbanísticos “AM.07 Variante de San Sebastián (Tramo Amara / Riberas de Loiola)” y “AO.02 Loiola”-, y delimita, para su desarrollo y ejecución, entre otros, el ámbito territorial de la denominada Actuación Integrada “AAI.1/LO.01”, con una superficie total de 70.651 m². No obstante, la medición expresa de dicho ámbito territorial efectuada para la elaboración del presente documento, -a partir del legalmente establecido sistema de referencia geodésico oficial ETRS89 (European Terrestria Reference System 1989)-, da como resultado una superficie de **70.646,92 m²**. Esta nueva superficie es la considerada a todos los efectos en este Programa de Actuación Urbanizadora.

Así y como ya se ha señalado con anterioridad, dicha Actuación Integrada “AAI.1/LO.01” constituye con carácter general el ámbito territorial objeto del presente documento.

A partir de esos antecedentes y por iniciativa del Ayuntamiento, -en aplicación de la potestad establecida en el artículo 157.a) de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*-, se formula y promueve el presente Programa de Actuación Urbanizadora, que determina y establece el sistema de actuación público de cooperación para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística propuesta en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”, que se delimita y define mediante el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Formulado el mismo (documento fechado en mayo de 2020), la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2020 acordó su aprobación inicial y su sometimiento al preceptivo trámite de información pública. Dichos Acuerdos fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (números 118 y 122), mediante sendos anuncios de fechas 24 y 30 de junio de 2020, respectivamente.

Durante el mismo se han presentado un total de ocho (8) escritos de alegaciones, que han sido objeto de los siguientes informes:

.- Informe del Jefe de Unidad de Actuaciones Integradas, de fecha 16 de diciembre de 2020.

.- Informe del Jefe del Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación y Ejecución Urbanística, de fecha 18 de enero de 2021.

.- Informe del Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial, de fecha 26 de enero de 2021.

.- Informe del ITOP de la Unidad 2 de Actuaciones Integradas, de fecha 23 de abril de 2021.

En atención a los mismos se efectúa propuesta de Acuerdo municipal relativo a la estimación / desestimación de las diversas alegaciones presentadas. En consecuencia, el presente documento para aprobación definitiva se ajusta al contenido de dicha propuesta de Acuerdo municipal.

Asimismo se han introducido pequeñas correcciones y/o modificaciones en cuanto a la identificación de los titulares registrales de las fincas y otros bienes o derechos incluidos en su ámbito territorial.

Este Programa tiene por objeto regular y organizar el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada proyectada en el ámbito territorial de la citada Actuación Integrada “AAI.1/LO.01” delimitada en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola”, y define y/o pormenoriza las determinaciones siguientes:

- Delimitación de la Unidad de Ejecución denominada “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”, con una superficie incluida dentro del Ámbito de Actuación Integrada de 65.891,63 m², como resultado de no incluir en la misma los terrenos emplazados bajo el trazado ferroviario de Euskotren y situados en el A.U. “LO.2 Loiola”.

  Dichas delimitación y superficie son conformes al contenido del “Informe jurídico a las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública del Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada “AAI.1/LO.01 del A.U. “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola””, de 18 de enero de 2021, emitido en respuesta a las alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública del Programa.

  En consecuencia, y con independencia de su carácter computable o no a efectos de la equidistribución de beneficios y cargas, cuya determinación corresponderá al Proyecto de Reparcelación, la superficie total vinculada a la definida Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” asciende a **65.891,63 m²**.

- Determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución pública mediante el establecimiento del sistema de cooperación.

- Determinaciones jurídicas, técnicas y económicas para la ejecución del ámbito territorial objeto del Programa, y, con mayor concreción, de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” delimitada en el mismo.

- Definición de las obras de urbanización a ejecutar, y estimación aproximada de su coste.

- Definición del programa temporal de los trabajos de ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

1.2.- Marco general de elaboración del presente Programa.

1.2.1.- Marco legislativo vigente.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

* *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

* *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*.

* *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

* *Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

* *Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística*.

* *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*.

* *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 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial*.

* *Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial*.

* *Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda*.

* *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

Asimismo se redacta a partir de las determinaciones y régimen urbanístico establecidos en la ordenación pormenorizada que, en lo que se refiere al Ámbito de la Actuación Integrada “AAI.1/LO.01”, quedan contenidas en el documento de Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola”, definitivamente aprobado. (B.O.G. nº 10, de 18 de enero de 2016).

1.2.2.- Régimen urbanístico de referencia.

Como ya se ha señalado, el régimen urbanístico básico para el “AAI.1/LO.01” está conformado por los documentos de ordenación estructural y pormenorizada (Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de 2010 y Plan Especial de Ordenación Urbana de 2015) vigentes y de aplicación en el Ámbito de la Actuación Integrada que nos ocupa.

En ese contexto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo “8. Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Especial” de las Normas Urbanísticas del referido Plan Especial de 2015, corresponde al presente Programa de Actuación Urbanizadora la determinación de las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación vigentes para el ámbito “AAI.1/LO.01”, 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, diferenciando en ellas las asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el referido Ámbito de Actuación Integrada de aquellas otras correspondientes a las Administraciones Públicas competentes en otras materias.

Asimismo y de forma complementaria, a los efectos de la correcta determinación de los criterios de ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada vigente en el ámbito territorial objeto del presente Programa, se han de tener en consideración los siguientes documentos:

.- El Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, en las áreas de intervención urbanística “LM.01 Ciudad Jardín de Loiola” y “AM.05 Riberas de Loiola”, aprobado con carácter definitivo el 27 de febrero de 2007. (Publicado en el B.O.G. nº 65, de 2 de abril de 2007).

.- El expediente de Expropiación forzosa para la ejecución de un paseo peatonal y bidegorri en la margen izquierda del río Urumea (Áreas de Ciudad Jardín de Loiola y Riberas de Loiola), así como la totalidad de actos, convenios y/o actuaciones derivados del mismo.

.- El expediente de expropiación denominado "Desviación de la Carretera Nacional I, de Madrid a Irún, entre los puntos kilométricos 459,600 al 469,870" y los denominados "Convenios de la Carretera Variante" derivados del mismo.

1.3.- Contenido formal del Programa de Actuación Urbanizadora.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se adecua al contenido y documentación exigida en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto, en lo dispuesto en los artículos 153, 154 y 155 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*; y define con la precisión necesaria las determinaciones que regulan el desarrollo y ejecución del ámbito territorial de la Actuación Integrada delimitada y denominada "AAI.1/LO.01".

Sus determinaciones se integran y recogen en los siguientes documentos:

* Documento "1. Memoria".

* Documento "2. Anteproyecto de Urbanización".

* Documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera".

* Documento "4. Planos".

En el primero de los documentos, -"1. Memoria"-, se recogen los antecedentes urbanísticos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada; y, se establecen la totalidad de las determinaciones exigidas por la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* para este instrumento de gestión y/o ejecución urbanística, estructuradas y/o diferenciadas en dos grandes epígrafes: las determinaciones jurídico-urbanísticas y las determinaciones técnico-urbanísticas.

En las "Determinaciones jurídico-urbanísticas" se determina, define y delimita la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola", -en la que no se incluyen los terrenos del ámbito de la Actuación Integrada "AAI.1/LO.01" situados bajo el trazado ferroviario de Euskotren-, así como el régimen de actuación pública y el sistema de actuación de cooperación para su desarrollo urbanístico; se señalan las edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación; se establecen los criterios y condiciones para dar respuesta a los derechos derivados de la existencia de las edificaciones declaradas fuera de ordenación, incluidos los derechos de realojo y traslado de las viviendas y las indemnizaciones correspondientes a las actividades económicas implantadas en el ámbito; se propone el programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y de edificación; y, por último, se recoge la relación de titulares de bienes afectados por la actuación y la medición de las superficies de las fincas afectadas.

Por su parte, en las "Determinaciones técnico-urbanísticas" se efectúa una remisión al documento "Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola"", así como al resto de proyectos necesarios para la correcta urbanización del ámbito y comprensión de las determinaciones propuestas; todo ello, al objeto del cumplimiento de lo establecido en la legislación del suelo y urbanística.

El documento "2. Anteproyecto de Urbanización" queda conformado por el "Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola"", elaborado por "Endara Ingenieros Asociados, S.L." con fecha noviembre de 2019. Se cumplimenta así el requisito establecido en el artículo 155 de la citada *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

El documento “3. Estudio de viabilidad económico-financiera” contiene como su propio nombre indica el estudio de viabilidad económico-financiera requerido en la legislación aplicable, incluyendo una primera valoración, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación.

Por último, el documento “4. Planos”, recoge de forma gráfica, -junto con los planos del Anteproyecto de Urbanización anteriormente citado, que constituye el documento “2”-, las determinaciones, de información y propositivas, contenidas en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- SITUACIÓN ACTUAL.

2.1.- Ámbito territorial de la Actuación Integrada.

De conformidad con el artículo "8.- Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Especial" de las "Normas Urbanísticas" del vigente Plan Especial de Ordenación Urbana de 2015, el denominado Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/LO.01" queda conformado por los siguientes terrenos:

* La totalidad de los terrenos del Ámbito Urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

* Los terrenos exteriores al Ámbito Urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" asimismo clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, que conforman los dos siguientes espacios:

  .- Terrenos pertenecientes al colindante A.U. "AM.07 Variante de San Sebastián (Tramo Amara / Riberas de Loiola)" situados bajo la carretera-variante GI-20, localizados al Noroeste del A.U. "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" y afectados por las previsiones del Plan Especial de 2015;

  .- Terrenos pertenecientes al colindante A.U. "LO.02 Loiola" situados bajo el viaducto ferroviario de Euskotren, resultantes de las obras ferroviarias ejecutadas, que, situados al Sur del referido A.U. "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", están asimismo incluidos en el ámbito de ordenación del Plan Especial de 2015.

La superficie total del referido Ámbito de Actuación Integrada asciende, conforme a la medición legalmente establecida en el sistema de referencia geodésico oficial ETRS89, a **70.646,92 m²**.

El conjunto de ese Ámbito es el reflejado, entre otros, en el plano "I.2 Estado actual. Delimitación del Ámbito de Actuación Integrada" del documento "4. Planos" de este Programa.

Al mismo tiempo, las previsiones contenidas en el presente Programa inciden puntualmente en otros terrenos situados fuera del Ámbito de Actuación Integrada. Concretamente, dichos terrenos son los siguientes:

.- Terrenos y bienes afectados por las obras, incluidas las de urbanización, asociadas a la conexión peatonal con la calle Zubiondo; que se encuentran fuera del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" y dentro del Ámbito Urbanístico "LO.02 Loiola".

.- Terrenos de carácter público existentes en su colindancia, dentro del A.U. "AM.07 Variante de San Sebastián (Tramo Amara / Riberas de Loiola)" localizados parcialmente bajo la carretera-variante GI-20, cuya reurbanización superficial resulta necesaria para garantizar la debida continuidad peatonal desde el Ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" hacia el barrio de Amara, y el adecuado remate de la urbanización en dicho entorno.

La totalidad de dichos terrenos quedan reflejados gráficamente en los planos "II.1 Delimitación de la Unidad de ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" y "II.3 Ámbitos de proyectos de obras de urbanización" del documento "4. Planos" de este Programa.

2.2.- Características actuales del Ámbito.

El ámbito comúnmente denominado “Ciudad Jardín de Loiola” conforma una especie de intersticio dentro de la trama urbana desarrollada a lo largo de la vega del río Urumea. Dentro del mismo, la ordenación urbanística pormenorizada vigente ha definido y delimitado el Ámbito de Actuación Integrada denominado “AAI.1/LO.01”, conformado por suelos carentes de urbanización consolidada, que, básicamente, se corresponden con los terrenos no ocupados por las edificaciones existentes y consolidadas por el Plan Especial de 2015, que constituyen el vestigio de la original morfología urbana de Ciudad Jardín.

Dicho ámbito se caracteriza por:

.- Conformarse a modo de isla encerrada entre las infraestructuras de comunicación (carretera GI-20; Travesía de Loiola; red ferroviaria de Euskotren) y el río Urumea.

.- Contar con una situación general de abandono e inexistencia de servicios e infraestructuras urbanas que justifica una intervención de regeneración urbana global y conjunta en el entorno y su relación con el resto del barrio de Loiola y el colindante barrio de Amara.

.- Situarse en una rasante actual que, dada su colindancia con el río Urumea, hace del mismo una zona sujeta a serios riesgos de inundación. En atención a la decisión adoptada de consolidar la mayor parte de las edificaciones existentes correspondientes a la original morfología de Ciudad Jardín, -habiendo sido incluidas numerosas villas en el catálogo del vigente PEPPUC aprobado definitivamente con fecha 25 de marzo de 2021-, su regeneración urbana ha de acometerse en condiciones que implican el mantenimiento de la rasante actual de implantación de dichas edificaciones y la conformación de un lezón, paralelo al río, como medida de respuesta a los citados riesgos de inundación.

.- Presentar puntos o zonas dentro del ámbito y/o en su entorno, inhóspitos e inseguros para las personas, que conforman lo que se denominan “puntos negros”, desde el punto de vista de la seguridad de las personas (bajos de la carretera-variante GI-20, escampados y/o recovecos hacia el puente de Astiñene o Sarasola, etc.).

2.3.- Estructura de la propiedad. Parcelario.

Si bien la concreta determinación e identificación de los bienes y derechos afectados por la actuación se efectuará en el marco de los trabajos de elaboración del posterior Proyecto de Reparcelación, a formular y tramitar, a los efectos del presente Programa la estructura de la propiedad es la que queda recogida en el Anexo “II.- Cuadros relativos a la situación actual de los terrenos y las edificaciones existentes” de esta Memoria y Anexo “III.- Relación de Afectados y Bienes”.

El presente Documento para aprobación definitiva incorpora, al momento de su elaboración, la identificación de los titulares, fincas registrales y derechos afectados. En el contexto de los trabajos de elaboración y formulación del preceptivo Proyecto de Reparcelación se procederá a su correcta y definitiva determinación, incorporando al mismo las procedentes Certificaciones Registrales acreditativas de sus titularidades y cargas.

Su delimitación gráfica, a efectos orientativos, queda recogida en los planos “III.1. Parcelario. Estructura de la propiedad” y “III.2 Parcelario de Ortofoto” del documento “4. Planos” del presente Programa.

2.4.- Edificaciones, viviendas, locales y actividades económicas afectadas.

Si bien la concreta y exhaustiva determinación e identificación de las viviendas, locales y actividades económicas se efectuará en el marco de los trabajos de elaboración del posterior Proyecto de Reparcelación, a formular y tramitar, de un primer análisis efectuado para la elaboración del presente Programa de Actuación Urbanizadora cabe señalar lo siguiente:

.- Existen dentro del ámbito un total de siete (7) viviendas, de las cuales seis (6) se encuentran habitadas y una (1) se encuentra vacía. Dichas viviendas se localizan en los inmuebles denominados “Lopetedi Berri” (Sierra de Aralar nº 3) y “Atxiki” (Sierra de Aralar nº 15), si bien el edificio que alberga ésta última vivienda no será objeto de derribo, como consecuencia de su consolidación.

.- Sin perjuicio de su posterior comprobación y análisis con mayor detenimiento en el Proyecto de Reparcelación, en el ámbito se desarrollan un total de 6 actividades económicas, cuatro de ellas vinculadas a distintas edificaciones (“Lopetedi Berri”, “Iru”, “Merke Jardín” y “Containers Agirrezabala”), y las restantes consistentes en aparcamiento y depósito provisional de materiales, y aparcamiento público. Las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad.

La relación de las viviendas y actividades económicas declaradas fuera de ordenación conforme a la ordenación urbanística vigente, queda recogida en los cuadros que conforman el Anexo “II.- Cuadros relativos a la situación actual de los terrenos y las edificaciones existentes” de esta Memoria. En todo caso, la concreta, detallada y exhaustiva relación y contenido de todas aquellas viviendas y actividades económicas afectadas corresponderá al posterior y preceptivo Proyecto de Reparcelación.

El conjunto de las edificaciones, obras, construcciones, cobertizos e instalaciones vinculados a las referidas parcelas, viviendas y actividades económicas, queda gráficamente recogido en el plano “I.4 Edificaciones, construcciones y otros elementos fuera de ordenación” del documento “4.- Planos”.

3.- DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS.

3.1.- Delimitación de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola".

La ordenación urbanística pormenorizada contenida en el denominado Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", delimita el ámbito de la denominada Actuación Integrada "AAI/LO.01", con una superficie total de 70.651 m².

La medición expresa de dicho ámbito efectuada para la elaboración del presente documento, -a partir del sistema de referencia geodésico oficial ETRS 89-, da como resultado una superficie de 70.646,92 m². Como ya se ha señalado esta nueva superficie es la considerada a todos los efectos en este Programa de Actuación Urbanizadora.

Este Programa delimita la Unidad de Ejecución denominada "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola", con una superficie conjunta total de **65.891,63 m²**; todos ellos incluidos en el Ámbito de la Actuación Integrada "AAI/LO.01" delimitado por la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

Así, y con independencia de su carácter computable o no a los efectos de la equidistribución de beneficios y cargas, cuya determinación corresponderá al Proyecto de Reparcelación, la referida Unidad de Ejecución "LO.01.1" queda conformada por el conjunto de los siguientes terrenos:

.- La totalidad de los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización incluidos en el A.U. "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".

  Su superficie asciende a 58.176,34 m².

.- La totalidad de los terrenos, asimismo categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización y pertenecientes al A.U. "AM.07 Variante de San Sebastián (Tramo Amara / Riberas de Loiola)", que incorporados al Área de ordenación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", han sido incluidos asimismo en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/LO.01".

  Su superficie asciende a 7.715,29 m².

La delimitación grafica de la totalidad de dichos terrenos, a efectos de una primera identificación, queda recogida en el plano "III.1 Parcelario" de este Programa.

No se incluyen en dicha Unidad de Ejecución el conjunto de terrenos incluidos en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/LO.01", categorizados por el Plan Especial de 2015 como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, situados bajo el trazado ferroviario de Euskotren (y su entorno) que se emplazan en el A.U. "LO.02 Loiola". Su localización fuera del Ámbito Urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" y la reciente ejecución de las obras de urbanización asociadas al "Proyecto de construcción de la nueva Estación de Loiola y permeabilización del entorno urbano", de Euskal Trenbide Sarea, justifica su no inclusión.

La delimitación y estado actual de la delimitada Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" queda expresamente recogida en el plano "II.1.- Delimitación de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola"" del documento "4. Planos" del presente Programa.

3.2.- Régimen general de ejecución urbanística y sistema de actuación.

El desarrollo y la ejecución de las previsiones de ordenación urbanística vigentes en la delimitada Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” se efectuarán mediante el denominado sistema de cooperación, en régimen de ejecución pública.

La actitud y predisposición activa por parte de la iniciativa municipal para la formulación de la ordenación pormenorizada vigente (expresada mediante su encargo ya en el año 2010) y de diversos proyectos y estudios relativos a obras a ejecutar en el ámbito (Travesía de Loiola), la contribución a la ejecución adelantada de parte de las obras de urbanización dentro del ámbito de ordenación (transformación y permeabilización urbana en los “bajos” de la red ferroviaria de euskotren y la colindante calle Urbia), la significativa presencia de suelos de titularidad municipal de carácter patrimonial en el ámbito, la gran fragmentación de las propiedades privadas, la ordenación de un importante número de viviendas de protección pública, unido todo ello a la complejidad de las actuaciones de regeneración, reurbanización y nueva urbanización previstas en el entorno, -inclusive su estrecha vinculación con iniciativas en el entorno por parte de otras Administraciones territoriales-, y a la necesidad de actuación mediante expropiación para garantizar la adecuada conexión entre Ciudad Jardín y el casco urbano de Loiola, justifican la adopción de un sistema de actuación en régimen de ejecución pública, como es el de cooperación. La consecución de los objetivos urbanísticos planteados por la ordenación urbanística en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada, así lo aconseja.

De conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística pormenorizada vigente, los terrenos incluidos en el Ámbito de Actuación Integrada “AAI.1/LO.01” y afectados por el presente Programa, se sujetan a las condiciones de ejecución propias de las actuaciones integradas.

En ese contexto, se delimita con una superficie total de **65.891,63 m²** la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” para el desarrollo y materialización de las referidas previsiones urbanísticas contenidas en el vigente Plan Especial de Ordenación Urbana de 2015. La totalidad de dicha superficie se corresponde con terrenos incluidos en el Ámbito de la Actuación Integrada delimitado en el vigente Plan Especial.

En todo caso, las previsiones de urbanización general en el ámbito de la referida Unidad de Ejecución se complementan con las siguientes determinaciones:

A.- Expropiación de los terrenos y bienes situados en las fincas nº 4 y 6 de la calle Zubiondo, afectadas por las previsiones de habilitación de un paso o conexión peatonal entre los ámbitos de Ciudad Jardín de Loiola y el Casco de Loiola, a través de dicha calle.

Al objeto de dar continuidad a la permeabilidad y conexión peatonal entre el ámbito de Ciudad Jardín y el actual Casco de Loiola, la ordenación urbanística vigente prevé la actuación en las fincas nº 4 y 6 de la calle Zubiondo.

Así, respecto de determinados locales de planta baja y de los terrenos vinculados a ellos, se ha de actuar mediante expropiación a los efectos de la ejecución (obtención de los bienes afectados; ejecución de las obras proyectadas; etc.) de las propuestas planteadas en dichas fincas 4 y 6 de la calle Zubiondo, y en determinados locales de planta baja (uno de ellos con licencia de cambio de uso a vivienda) de las edificaciones situadas en esas parcelas.

La expropiación será promovida por el Ayuntamiento de San Sebastián, que tendrá la condición de beneficiario de la misma. En todo caso, el abono del justiprecio de esa expropiación, al igual que el resto de los costes inherentes a la misma (redacción de proyectos, gastos registrales, ejecución de las obras necesarias, etc.) serán considerados como carga del desarrollo urbanístico previsto en la Unidad de Ejecución “LO.01.1” que ahora se delimita.

Asimismo los costes de demolición de los elementos existentes y de habilitación de la referida conexión peatonal en las adecuadas condiciones de urbanización en superficie y

adecuación de las obras a efectuar en la edificación serán abonados por los titulares de derechos urbanísticos previstos en el ámbito de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”.

Y todo ello, con independencia de que, conforme a lo indicado, esos bienes y/o derechos se sitúen fuera tanto del Ámbito de Actuación Integrada “AAI.1/LO.01” como de la Unidad de Ejecución delimitada.

B.- Urbanización superficial de terrenos exteriores a la Unidad de Ejecución “LO.01.1”, necesarios para dar una correcta solución de continuidad y tránsito peatonal entre el ámbito de Ciudad Jardín de Loiola y el colindante de Riberas de Loiola (Amara).

La urbanización de los espacios públicos ordenados, en la necesidad de dar solución de continuidad a los itinerarios peatonales previstos desde el barrio de Loiola al colindante de Amara, requieren de una ligera afección a la actual urbanización de aceras, parterres y paso de cebra existentes en colindancia con el extremo Suroeste del Ámbito de “Ciudad Jardín de Loiola”.

Para ello, el Proyecto de Urbanización General de la Unidad de Ejecución extenderá el ámbito territorial de su actuación urbanizadora a dichos terrenos. Dicha extensión queda reflejada en el plano “II.3 Ámbitos de proyectos de obras de urbanización” del documento “4. Planos” de este mismo Programa.

3.3.- Criterios de actuación para la ejecución de la ordenación urbanística vigente. Proyección, ejecución y abono de las obras de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos “13.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización”, “14.- Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización” y “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”, de las “Normas Urbanísticas” del vigente Plan Especial de Ordenación Urbana de 2015, el régimen y las condiciones de proyectación, 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 “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” que ahora se delimita, son las establecidas tanto en dicho Plan Especial como en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Dichas condiciones serán desarrolladas y debidamente concretadas, en atención a los criterios ahora establecidos, en los posteriores Proyecto de Reparcelación (equidistribución) de la referida Unidad de Ejecución y Proyectos de urbanización y/u obras necesarios para la correcta ejecución y materialización de las previsiones urbanísticas vigentes en el ámbito territorial objeto del presente Programa.

A esos efectos, los criterios de elaboración de los proyectos, ejecución y costeamiento o abono económico de los mismos y de las obras de urbanización necesarias para la correcta urbanización del Ámbito afectado por el presente Programa y de su entorno, se concretan en los siguientes:

A.- Respecto del nuevo enlace de conexión viaria de la carretera GI-20 y el barrio de Loiola (subzona “e.10.4/LO.01” del Plan Especial).

Se trata de un enlace previsto en la red foral de carreteras de Gipuzkoa. Las condiciones reguladoras del trazado y de la urbanización de ese enlace serán las que resulten del proyecto específico a promover con ese fin por parte de la Administración competente en la materia; es decir, la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Su naturaleza de sistema viario al servicio del conjunto de la ciudad, su titularidad foral, así como las incertidumbres vinculadas al tiempo de su ejecución material conllevan a que la ejecución de dicho enlace y el abono de sus costes económicos constituya una obligación propia de la referida Administración foral competente en materia de carreteras.

Por ello, el Proyecto de Urbanización General a promover en la Unidad de Ejecución “LO.01.1” delimitada no incluirá las obras relativas a dicho enlace.

No obstante, la ejecución y el abono de las obras de urbanización transitorias y/o provisionales de los terrenos afectados por dicho enlace, mientras no se proceda a la ejecución de éste, constituye una carga de urbanización vinculada y a cargo del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de la ahora delimitada Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”.

A esos efectos, el Proyecto de Urbanización General a promover en el ámbito de la delimitada Unidad de Ejecución, si bien no incluirá las obras relativas a dicho enlace viario, sí ha de incluir el tratamiento de las referidas obras transitorias y/o provisionales, a cota de la rasante de urbanización de calle (inferior).

En todo caso, ambos proyectos debieran de ser objeto de la debida atención y/o coordinación a los efectos tanto de su elaboración como de su ejecución.

B.- Respecto de las obras de urbanización asociadas al proyecto ferroviario de Euskotren denominado “Proyecto de construcción de la nueva Estación de Loiola y permeabilización del entorno urbano”.

Las obras previstas y ya ejecutadas en relación a las actuaciones en la red ferroviaria de Euskotren han incluido obras de urbanización de, entre otros espacios, el nuevo espacio resultante bajo el viaducto ferroviario y la calle Urbia y su entorno. Dichas obras son las planteadas en el denominado “Proyecto de construcción de la nueva Estación de Loiola y permeabilización del entorno urbano”, elaborado en diciembre de 2014 y promovido por Eusko Trenbide Sarea (ETS).

Su ejecución materialmente ya efectuada ha correspondido a la Administración ETS, incluidas las obras de urbanización general de la calle Urbia y su entorno (reposición y urbanización de determinadas partes y elementos de urbanización: aceras, redes de abastecimiento de agua, redes de telecomunicaciones, etc.). De conformidad con el Convenio firmado entre ETS y el Ayuntamiento, éste último ha abonado la cantidad de 873.099,43 euros (en concepto de ejecución por contrata) como contribución a las obras de permeabilización del entorno urbano, ya ejecutadas.

Dado que su ejecución contribuye a la mejora de la calidad espacial del entorno y ámbito de “Ciudad Jardín de Loiola”, el hecho de su ya materialización y abono ha de entenderse como una anticipación de parte de las obras propias del desarrollo urbanístico y de urbanización previsto, por lo que parte del abono anticipado de su coste económico, asumido inicialmente por el Ayuntamiento de San Sebastián, ha de ser repercutido en concepto de cargas de urbanización y abonado por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en el ámbito de la referida Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”. Así, de conformidad con la valoración contenida en el “Informe en relación con los escritos de alegación presentados tras la exposición pública del P.A.U. referido al AU LO.01 Ciudad Jardín de Loiola”, de 16 de diciembre de 2020, emitido por el Jefe de Unidad de Actuaciones Integradas, procede la imputación del 50% de la cantidad abonada de forma anticipada por el Ayuntamiento a la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” ahora delimitada. En consecuencia, tal y como se recoge en el Documento “3. Estudio de viabilidad económico-financiera” que forma parte del presente Programa, se imputa a la Unidad de Ejecución la cantidad de 436.549,72 euros (base imponible) por dicho concepto.

C.- Respecto de las obras de urbanización de la Travesía de Loiola en la parte incluida en el Ámbito de la Actuación Integrada “AAI.1/LO.01” y de la Unidad de Ejecución “LO.01.1” (subzona “e.10.1/LO.01”).

Las obras de urbanización de la Travesía de Loiola, en la parte integrada en el Ámbito de Actuación Integrada así como en la Unidad de Ejecución, están siendo ejecutadas de forma anticipada por el Ayuntamiento de San Sebastián, de forma que los titulares de los derechos urbanísticos proyectados en la referida Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” han de contribuir a su abono económico conforme a los términos generales establecidos en el presente Programa de Actuación Urbanizadora, a concretar mediante el posterior Proyecto de Reparcelación o equidistribución.

Con fecha 19 de febrero de 2019 la Dirección de Proyectos y Obras del Ayuntamiento aprobó el denominado “Proyecto de integración urbana de la Travesía de Loiola en San Sebastián. Solución 3 carriles” por importe de 5.686.573,96 euros. No obstante, con posterioridad el mismo ha sido adjudicado por un importe total de 4.873.248,85 euros y un plazo de ejecución de 14 meses. A efectos del presente P.A.U. se tendrá en consideración el importe correspondiente al presupuesto del proyecto. El ámbito territorial de dicho Proyecto incluye una superficie situada en los ámbitos de Actuación Integrada y Unidad de Ejecución, afectados por el presente Programa.

En ese contexto, las referidas obras de urbanización, en lo que respecta a los terrenos incluidos en los ámbitos de Actuación Integrada “AAI.1/LO.01” y Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” (en el tramo que forma parte del Ámbito Urbanístico Ciudad Jardín de Loiola), están siendo ejecutadas de forma anticipada por el Ayuntamiento de San Sebastián, en el marco de la ejecución global del conjunto de las obras de la totalidad de la Travesía de Loiola.

En consonancia con todo ello, el abono de parte del coste de ejecución correspondiente a dichas obras, en la parte incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” constituye una carga de urbanización asociada al desarrollo urbanístico previsto en la misma. A esos efectos, y de conformidad con lo señalado en las conclusiones valoradas del “Informe en relación con los escritos de alegación presentados tras la exposición pública del P.A.U. referido al AU LO.01 Ciudad Jardín de Loiola” emitido por el Jefe de Unidad de Actuaciones Integradas con fecha 16 de diciembre de 2020, la citada Unidad de Ejecución deberá hacer frente a la imputación del 100% de los costes de urbanización de la superficie de urbanización de carácter local y al 50% de los costes de la superficie de urbanización de carácter general. En consecuencia, tal y como se determina y expresa en el Documento “3. Estudio de viabilidad económico-financiera” que forma parte del presente Programa. Corresponde a la Unidad de Ejecución ahora delimitada hacer frente al 7,87% de la liquidación final de dichas obras.

Por tanto, los costes correspondientes a las obras de urbanización de dichas superficies, en los porcentajes señalados, así como la parte proporcional del propio coste de la redacción y elaboración del referido Proyecto de obras serán considerados cargas de urbanización vinculadas e imputables al desarrollo previsto en la Unidad de Ejecución que se delimita.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización General de la Unidad de Ejecución a redactar y promover deberá dar debida respuesta al encuentro de la urbanización interna de dicho ámbito con la urbanización que resulte del referido Proyecto de Travesía de Loiola.

En el momento de formulación del posterior Proyecto de Reparcelación se atenderá al concreto grado de ejecución de dichas obras, así como a la previsible actualización de su definitivo coste económico de su ejecución. Corresponderá, en todo caso, a dicho Proyecto de Reparcelación, en atención a lo anteriormente expuesto, la concreción de las cuantías que definitivamente proceda vincular al desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” como cargas de urbanización a asumir por ella.

D.- Respecto de las Obras de Urbanización General de la Unidad de Ejecución “LO.01.1”.

De conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación se ha de proceder a la elaboración de un Proyecto de Urbanización General, cuyo objetivo es la determinación de las condiciones de urbanización para el conjunto de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”.

Como ya se ha señalado, distintas partes de la referida Unidad de Ejecución han sido o son objeto de atención específica, vinculadas, por un lado, a las obras de permeabilización del entorno urbano ejecutadas con las de la nueva Estación de Loiola de Eusko Trenbideak, y, por otro, a las obras de boulevarización e integración urbana de la Travesía de Loiola. A ellas puede añadirse las obras del futuro enlace con la carretera GI-20. La elaboración del proyecto, su ejecución y el abono de los costes del proyecto y de la ejecución de estas obras responderá a lo señalado en el presente Programa.

Respecto del resto del ámbito de la Unidad de Ejecución, la elaboración del proyecto, su ejecución y el abono de los costes del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización, -incluidas las correspondientes a los necesarios remates y adecuación de los encuentros de estas obras con las señaladas con anterioridad-, constituyen cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en la Unidad de Ejecución delimitada, en los términos y con el alcance previstos en la legislación urbanística vigente, el presente Programa y los proyectos que se promuevan y aprueben en su desarrollo (Reparcelación y Urbanización).

En todo caso, dicho Proyecto de Urbanización General incluirá en su ámbito de obras las siguientes superficies:

.- por un lado, la parcela dotacional “g.00.5”, a los efectos de la reposición de la pista polideportiva al aire libre actualmente existente en el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada;

.- y, por otro, los terrenos necesarios para la correcta reurbanización superficial de la prolongación de la conexión peatonal del ámbito de Ciudad Jardín de Loiola hacia Riberas de Loiola y el resto del barrio de Amara, en el extremo Suroeste del ámbito.

Respecto de la participación del ámbito “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola” en el abono del coste de construcción del “tanque de tormentas”, a ejecutar en el ámbito de la Unidad de Ejecución, con objeto de verter al río Urumea las aguas pluviales en momentos de pleamar, evitando la inundabilidad del ámbito y del entorno, y de conformidad con lo señalado y valorado en el “Informe en relación con los escritos de alegación presentados tras la exposición pública del P.A.U. referido al AU LO.01 Ciudad Jardín de Loiola” emitido por el Jefe de Unidad de Actuaciones Integradas con fecha 16 de diciembre de 2020, la citada Unidad de Ejecución deberá hacer frente al 65% de los costes de ejecución del referido “tanque de tormentas”. Conforme al “Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”” que forma parte del presente Programa como Documento 2, el coste de ejecución material previsto por dicho concepto asciende a 750.000,00 euros (892.500,00 euros, de ejecución por contrata)-. Ello queda debidamente recogido en el Documento “3. Estudio de viabilidad económico-financiera” que forma parte del presente Programa.

E.- Respecto de las obras de conexión peatonal del ámbito Ciudad Jardín de Loiola con la calle Zubiondo (Casco de Loiola), a través de las parcelas y locales de la calle Zubiondo 4 y 6 afectadas.

Las referidas obras y actuaciones de conexión peatonal, ni incluidas en el proyecto ferroviario referente a la red de Euskotren y la permeabilización del entorno urbano, ni

consideradas obligaciones propias de la Administración pública competente en materia ferroviaria (Euskal Trenbide Sarea), son, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico previsto en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/LO.01" y en la ahora delimitada Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola", y, en consonancia con ello, han de ser abonadas por los titulares de terrenos y derechos urbanísticos previstos y a materializar en el ámbito de dicha Unidad de Ejecución.

Para ello se procederá a la elaboración y tramitación de un Proyecto de obras de acondicionamiento y urbanización, específico, autónomo y diferenciado, para la determinación de las obras necesarias para la ejecución de la habilitación de la referida conexión peatonal en el entorno de las fincas y locales de la calle Zubiondo 4 y 6. Su promotor, con carácter anticipado, será el Ayuntamiento.

Tras su preceptiva aprobación, se ha de actuar mediante expropiación a los efectos de la ejecución (obtención de los bienes afectados; materialización de las obras proyectadas; etc.) de la propuesta urbanística planteada en las fincas 4 y 6 de la calle Zubiondo, y en los locales de planta baja de las edificaciones situadas en esas parcelas, directamente afectados por la previsión de conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con dicha calle. Para ello será preceptiva la elaboración del oportuno Proyecto de Expropiación, incluida la valoración de los bienes y derechos afectados por la misma.

Como ya ha sido señalado, la expropiación de los bienes y/o derechos que resulten afectados será promovida por el Ayuntamiento de San Sebastián, que tendrá la condición de beneficiario de la misma. En todo caso, el abono del justiprecio de esa expropiación, al igual que el resto de los costes inherentes a la misma (redacción de proyectos de obras y de expropiación, gastos registrales y de otro tipo, ejecución de las obras previstas para la materialización de la citada conexión peatonal, etc.) serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola", y han de ser abonados por los titulares de terrenos y derechos urbanísticos a materializar en la referida Unidad de Ejecución.

Y todo ello, con independencia de que, conforme a lo indicado, esas fincas afectadas estén situadas fuera tanto del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1/LO.01" como de la Unidad de Ejecución "LO.01.1" que ahora se delimita.

El conjunto de los referidos ámbitos territoriales objeto de esos proyectos de obras de urbanización quedan gráficamente reflejados en el plano "II.3 Ámbitos de proyectos de obras de urbanización" incluido en el Documento "4.- Planos" del presente Programa. No se procede, en estos momentos, a concretar la delimitación del futuro ámbito objeto del nuevo enlace de conexión de la carretera GI-20 que, en atención a las razones expuestas, forma inicialmente parte del ámbito del Proyecto de Urbanización General.

Por su parte, el Documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera" contiene una primera aproximación a los costes correspondientes a las previsiones de proyección y ejecución de las diferentes obras de urbanización, así como a los criterios de su consideración como cargas de urbanización a cargo de los derechos urbanísticos de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" de conformidad con lo expuesto en el presente apartado. En todo caso, corresponderá a los posteriores Proyectos de Reparcelación y Urbanización la progresiva concreción de las definitivas cuantías correspondientes a la ejecución de las referidas obras de urbanización.

3.4.- Edificaciones, instalaciones y usos existentes declarados fuera de ordenación.

De conformidad con el Plan Especial de Ordenación Urbana definitivamente aprobado, la totalidad de las edificaciones, instalaciones y usos existentes dentro del Ámbito de la Actuación Integrada “AAI.1/LO.01”, que no se adecúan a los regímenes de edificación y uso establecidos en dicho Plan Especial, han sido declaradas fuera de ordenación.

De acuerdo con lo expuesto en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola”, la actuación urbana propuesta conlleva una directa afección a unos concretos usos residenciales y de actividades económicas localizados en el ámbito objeto del mismo, lo que plantea la necesidad de determinar los correspondientes tratamientos respecto de su eliminación, sustitución o reposición y/o traslado, bien en el interior del ámbito territorial objeto de este Programa, bien fuera del mismo, como consecuencia de su incompatibilidad con la ordenación y/o con los usos urbanísticos ordenados en el mismo.

El cuadro “5. Edificaciones existentes declaradas fuera de ordenación” del “Anexo II.- Cuadros relativos a la situación actual de los terrenos y las edificaciones existentes” de esta Memoria recoge la localización, -con referencia tanto al parcelario elaborado como a su identificación catastral-, así como la tipología y el contenido de las edificaciones y/o construcciones existentes declaradas fuera de ordenación.

Por su parte, el plano “I.4. Edificaciones, construcciones y otros elementos declarados fuera de ordenación” del Documento “4.- Planos” del presente Programa, recoge gráficamente la condición de fuera de ordenación regulada para las referidas edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, como consecuencia de su carácter incompatible con la ordenación pormenorizada definitivamente aprobada y en vigor.

Así mismo quedan declarados fuera de ordenación los usos y locales existentes en la planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo números 4 y 6, que resulten incompatibles con la habilitación del paso o conexión peatonal entre dicha calle y el ámbito de “Ciudad Jardín de Loiola”.

Por último, cabe señalar que quedan fuera de ordenación todas las obras, añadidos, cobertizos y/o chabolas, que aún sin reflejarse en los planos por inexistencia de referencia cartográfica, impidan la correcta urbanización y edificación del ámbito de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”.

De conformidad al artículo 147.1.g) de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, las referidas edificaciones y construcciones, dado que deben ser demolidas con motivo de la ejecución de la ordenación prevista, conllevan para sus respectivos propietarios, de conformidad con lo legalmente regulado, las correspondientes indemnizaciones que deberán ser repercutidas, en concepto de cargas de urbanización, al conjunto de la Unidad de Ejecución.

En consecuencia, en el Estudio económico-financiero que forma parte del presente Programa se efectúa una primera aproximación y estimación de las cuantías globales correspondientes a dichos conceptos.

En el siguiente apartado se exponen los criterios generales de actuación respecto del tratamiento de las edificaciones y/o construcciones existentes.

3.5.- Criterios de actuación respecto de las edificaciones existentes, de las viviendas y actividades económicas implantadas en ellas, afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.

La ordenación urbanística pormenorizada vigente conlleva el derribo y supresión de un edificio residencial que alberga 6 viviendas, 1 local y 8 trasteros, 4 edificios industriales y 12 construcciones vinculadas a otros usos auxiliares. Por otro lado, cabe destacar que el edificio “Atxiki” que alberga 1 vivienda y otros usos auxiliares o anejos al residencial, no es objeto de derribo como consecuencia de su consolidación.

La vigente legislación urbanística aplicable establece la necesidad de dar debida respuesta a los realojos de vivienda y reinstalación de actividades, a las indemnizaciones que correspondan en favor de los propietarios o titulares de derechos, -incluidos los de arrendamiento-, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación urbanística, así como de plantaciones e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con aquélla. Legalmente, dichas indemnizaciones tienen la consideración de cargas de urbanización, a repercutir al desarrollo de la unidad de ejecución correspondiente.

En ese contexto establecido por la ordenación urbanística, se exponen a continuación los criterios generales de tratamiento de las edificaciones, viviendas y actividades económicas existentes en ellas, que, dada su incompatibilidad con la referida ordenación, han de ser objeto de derribo.

3.5.1.- Las edificaciones existentes declaradas fuera de ordenación. Criterios generales de tratamiento.

De acuerdo con lo expuesto en el Plan Especial de Ordenación Urbana de 2015, la actuación de ordenación urbana propuesta conlleva una directa afección a los usos residenciales y de actividades económicas emplazados en el ámbito objeto del mismo, lo que plantea la necesidad de determinar los correspondientes tratamientos respecto de su eliminación, sustitución o reposición y/o traslado, bien en el interior del ámbito territorial objeto de la misma, bien fuera del mismo, como consecuencia de su incompatibilidad con la ordenación y/o los usos ordenados en el mismo.

Concretamente, y como ya se ha apuntado en el epígrafe anterior, la ordenación urbanística vigente conlleva la necesidad de derribar una serie de edificaciones en las que existen aproximadamente 868,96 m²(t) de uso de vivienda, -que albergan un número orientativo de siete (7) unidades de vivienda, seis (6) de las cuales se encuentran habitadas-, 767,77 m²(t) de usos de actividades económicas y 540,41 m²(t) de construcciones vinculadas a otros usos auxiliares, a las que cabe añadir aproximadamente otros 2.176,24 m²(t) correspondientes a multitud de cobertizos, chabolas, tejavanas, gallineros, porches y/o añadidos a algunas edificaciones existentes. Entre dichas construcciones, existe una edificación que no se encuentra fuera de ordenación, si bien sí son incompatibles los usos que alberga actualmente (concretamente 163,00 m²(t) correspondientes a una de las viviendas ocupadas citadas y 305,09 m²(t) destinados a otros usos auxiliares).

Conforme a lo dispuesto en la vigente legislación de suelo, y dada la fijación del sistema público de cooperación, en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, la valoración de las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes de la actuación urbanizadora en ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, se efectuará en atención al valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontándose, en todo caso, los costes inherentes a las cargas de urbanización, conforme a lo dispuesto en la vigente legislación aplicable.

En ese escenario, y con independencia de la situación básica del suelo a que correspondan los terrenos sobre los que se emplazan las edificaciones que albergan viviendas y/o actividades económicas dentro del Ámbito de la Unidad de Ejecución, cabe establecer los siguientes criterios generales de tratamiento:

.- La valoración de las fincas edificadas será la superior de: por un lado, la resultante de la tasación conjunta del suelo y la edificación existente, siempre que se ajuste a la legalidad, mediante la aplicación del método de comparación, aplicado exclusivamente respecto de los usos de la referida edificación legalmente existente; y, por otro, la resultante de la tasación exclusiva del suelo, sin la consideración de la edificación existente, mediante la aplicación del método residual por el procedimiento estático, aplicado a la edificabilidad urbanística que en atención a su superficie computable le correspondería respecto del total de ésta.

  Es de prever, que, a excepción de las edificaciones que pudieran encontrarse en deficiente estado de conservación o ruina, en la mayor parte de las situaciones el mayor de los valores

responderá a la valoración conjunta de los inmuebles edificados existentes. En ese caso, se ofrecerán a sus respectivos propietarios los mayores valores resultantes.

.- Para el supuesto de que dichos propietarios optasen por participar en la actuación a partir de la atribución de la edificabilidad urbanística procedente, las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad. El método a aplicar en la valoración de dichas edificaciones, construcciones e instalaciones, será el del coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento en que deba entenderse referida la valoración.

En todo caso, el tratamiento de indemnización de estos inmuebles edificados y su específica materialización se concretará en el preceptivo Proyecto de Reparcelación.

3.5.2.- Las viviendas y usos anejos al residencial (garajes y/o trasteros).

El Plan Especial de Ordenación Urbana definitivamente aprobado ordena una edificabilidad urbanística de 24.800 m²(t) de uso residencial, -de los cuales 5.883 m²(t) se vinculan a usos protegidos de vivienda social y otros 3.303 m²(t) a usos también protegidos de vivienda tasada-, en donde pudiera darse respuesta a la reposición o sustitución de los usos de vivienda habitada implantados en las edificaciones actualmente existentes, que necesariamente han de ser objeto de derribo al resultar incompatibles con la ordenación urbanística planteada.

Por ello, el tratamiento de los usos residenciales, -vivienda, garaje y/o trastero-, atenderá a las siguientes premisas generales:

.- Respecto de las edificaciones de carácter residencial existentes que se encuentren legalmente habitadas, -es decir, exista el derecho de realojo respecto de sus ocupantes legales-, en las que se desarrollan usos de vivienda, garaje y/o trastero, usos todos ellos compatibles con la nueva ordenación urbanística vigente, en pago de dichos inmuebles a sus titulares y/u ocupantes legales se les ofrecerá la posibilidad de la sustitución de la edificación existente por una nueva edificabilidad construida equivalente a ejecutar en las parcelas ordenadas en atención al régimen de tenencia de la actual vivienda (titularidad o arrendamiento).

  Como criterio general, la sustitución de las viviendas se efectuará a partir de la superficie útil que las actuales viviendas tengan, determinada a partir de los criterios de cómputo del vigente Plan General de Ordenación Urbana, -superficie con altura libre superior a 1,80 m.-. Asimismo se atenderá, en la medida que ello sea posible, al número de huecos y/o habitáculos que las actuales viviendas dispongan.

.- El derecho de realojo correspondiente se habrá de materializar, inicialmente, mediante la puesta a disposición a sus titulares de viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigente para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. Todo ello conforme a la Disposición Adicional Segunda de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

  En ese contexto, y como medida inicial los referidos ocupantes legales tienen derecho de realojo en una vivienda de protección pública, en el mismo régimen de tenencia que tengan respecto de la vivienda actual. Las futuras viviendas habrán de ser abonadas, a los precios que correspondan, por los referidos afectados.

.- En la entrega de las nuevas viviendas quedarán incluidos los derechos de realojo recogidos en el artículo 50 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

.- Respecto de los elementos o locales destinados actualmente a usos de garaje y/o trastero, se atenderá, como norma general, a las actuales superficies construidas de los mismos, considerándose asimismo el número de plazas de aparcamiento que se dispongan en ellos.

.- En todo caso, los gastos de construcción de las viviendas y locales de reposición o sustitución serán considerados a todos los efectos, cargas de urbanización a repercutir a la Unidad de Ejecución, en sustitución de los valores de mercado correspondientes a los actuales inmuebles.

3.5.3.- Los locales destinados a usos comerciales e industriales, y otros usos independientes de los usos residenciales.

Respecto de los locales de uso comercial o industrial existentes en las edificaciones situadas en el ámbito de la Unidad de ejecución, se ha de proceder a la valoración conjunta del suelo y la edificación existente que se ajuste a la legalidad, mediante el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada; todo ello conforme lo previsto en el artículo 24.2 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo*; reconociendo dicho valor resultante como indemnización correspondiente a sus propietarios en concepto del valor del inmueble, como consecuencia de que el mismo resulta superior al que se obtiene mediante la aplicación del método residual referido exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente.

En dicho caso, el valor económico de dichos inmuebles tendrá la condición de cargas de urbanización imputables al desarrollo y materialización de las previsiones de ordenación vigentes para el ámbito de la Unidad de Ejecución.

3.5.4.- Las actividades económicas afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.

Respecto de las actividades económicas existentes y que se desarrollan en el ámbito de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola", procede establecer las cuantías correspondientes a los gastos de traslado y reinstalación de dichas actividades en otros inmuebles de similares características a los que actualmente ocupan.

Por ello, en el Estudio económico-financiero que forma parte del presente Programa se efectúa una primera estimación de las cuantías globales correspondientes a dichos conceptos.

Su concreta y exhaustiva determinación, dada la ausencia en estos momentos de datos económicos relativos a las mismas, se remite al posterior Proyecto de Reparcelación.

Las cuantías resultantes en concepto tanto del traslado y reinstalación como del posible cese de las actividades económicas que se desarrollan en el ámbito tendrán el carácter de cargas de urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 147.g) de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

3.6.- Criterios de distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos ordenados en el ámbito de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola".

La distribución y adjudicación de la edificabilidad urbanística ordenada en el ámbito de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" constituye uno de los objetivos básicos y primordiales de la ejecución de la ordenación urbanística proyectada en el Área. Su realización corresponde al posterior y preceptivo Proyecto de Reparcelación, a formular, tramitar y aprobar, para posibilitar la ejecución de la referida Unidad de Ejecución.

La distribución y adjudicación de la edificabilidad urbanística ha de atender a los criterios legalmente establecidos en la legislación aplicable. En atención a ella, el 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, corresponde al Ayuntamiento de San Sebastián, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. El restante 85% de dicha edificabilidad ponderada, que ha de asumir el conjunto de los costes

considerados como cargas de urbanización, corresponde al conjunto de propietarios de terrenos que conforman o configuran esa Unidad de Ejecución.

En ese sentido, el derecho de dichos propietarios será proporcional a la superficie de los terrenos respectivos. Respecto de aquellos bienes de dominio y uso o servicio público que pudieran existir dentro del referido ámbito de la Unidad de Ejecución, se estará a lo legalmente dispuesto.

En la consideración de dichos propietarios y superficies se atenderá a lo resultante de la formulación del expediente de expropiación para la ejecución del “Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, en las áreas de intervención urbanística “LM.01 Ciudad Jardín de Loiola” y “AM.05 Riberas de Loiola””; así como en el conjunto de actos, convenios y/o actuaciones derivados del mismo.

A su vez y como ya ha sido señalado, el 85% de la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos computables de la Unidad de Ejecución ha de hacer frente a la totalidad de las cargas de urbanización que se imputen a aquella.

En ese sentido, las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” son todas aquellas correspondientes a los siguientes conceptos:

.- Obras de urbanización: incluyen las de vialidad y accesibilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos de agua y suministro de energía, alumbrado público y telecomunicaciones, ajardinamiento y arbolado, así como todas aquellas para la correcta puesta en marcha y funcionamiento de los productos urbanos terminados ordenados (viviendas, locales, trasteros y/o garajes).

  En ese sentido, tendrán expresa consideración de cargas de urbanización a imputar y costear a cargo de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola” aquellas obras de urbanización ya ejecutadas (permeabilización del entorno urbano bajo ETS) y/o previstas de ejecución independiente ya iniciada (aportación a la Travesía de Loiola), con el alcance y valoración de lo señalado en el “Informe en relación con los escritos de alegación presentados tras la exposición pública del P.A.U. referido al AU LO.01 Ciudad Jardín de Loiola” emitido por el Jefe de Unidad de Actuaciones Integradas con fecha 16 de diciembre de 2020, tal y como se ha recogido en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

.- Costes de redacción de proyectos técnicos y de publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes documentos urbanísticos (Plan Especial de Ordenación Urbana, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y cuantos documentos sean necesarios para la ejecución de la ordenación urbanística prevista, incluidos los costes correspondientes a la tramitación e inscripción registral legalmente establecidas).

.- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

.- Indemnizaciones y gastos de realojo de viviendas y reinstalación de actividades que procedan, incluidos los de arrendamientos, plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer.

.- Las obras de urbanización, infraestructuras y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución necesarias y precisas para la conexión adecuada a las redes de la Unidad y a la urbanización del entorno.

  Entre las mismas cabe señalar las siguientes:

  .- la habilitación de la conexión peatonal prevista en la calle Zubiondo 4 y 6;

.- las obras de urbanización necesarias para dotar de la adecuada continuidad al itinerario peatonal desde Loiola hasta el barrio de Amara, en las inmediaciones de los bajos de la carretera variante;

.- la participación proporcionada en los costes de habilitación de la boulevarización de la Travesía de Loiola;

.- la participación proporcionada (50%) en los costes de urbanización correspondientes a la permeabilización del entorno de ETS, ya abonados por el Ayuntamiento.

3.7.- Propuesta de localización de la edificabilidad urbanística y los terrenos correspondientes al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías resultantes de la acción urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 "Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística" de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística)*, los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de la Unidad de Ejecución.

La concreción de la edificabilidad ponderada correspondiente al 15% del total, así como su efectiva localización en las determinadas parcelas ordenadas corresponderá al Proyecto de Reparcelación a formular, promover y aprobar. No obstante, la misma se materializará en las parcelas ordenadas con usos de protección pública, con el siguiente criterio de prevalencia: en primer lugar se procederá a la consideración de la parcela ordenada "a.30.4" destinada a viviendas de protección social (anterior protección oficial); en segundo lugar, se atenderá a la parcela "a.30.5", destinada a viviendas de protección pública de régimen tasado.

3.8.- Programa de cesión al Ayuntamiento de las parcelas y terrenos ordenados con destino a dotaciones públicas.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" y su correspondiente inscripción registral conllevará la cesión al Ayuntamiento de San Sebastián de la titularidad de la totalidad de las parcelas y terrenos afectados, destinados a usos dotacionales públicos, cualquiera que sea su destino específico (equipamiento, espacios libres, zonas verdes, viarios, etc.).

Dichas parcelas y terrenos destinados a usos dotacionales públicos deberán ser debidamente urbanizados conforme a los criterios y propuestas que se establezcan en el definitivo Proyecto de Urbanización General del ámbito. Tras su correcta ejecución han de ser entregadas al Ayuntamiento a los efectos de su recepción.

3.9.- Programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Una vez aprobado el presente Programa de Actuación Urbanizadora, resulta necesaria la formalización y ejecución de una serie de trámites y acciones, al objeto de posibilitar el desarrollo de las previsiones de ordenación previstas para el ámbito de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola". Dichas acciones incluyen tanto la realización y elaboración de una serie de trámites y proyectos encaminados a culminar tanto la gestión urbanística como la ejecución de las obras de urbanización y edificación proyectadas. Los plazos que se establecen para la ejecución de las acciones más relevantes a esos efectos son los siguientes:

A.- Trámites de gestión urbanística.

a.- Proyecto de obras de urbanización del entorno de las fincas nº 4 y 6 de la calle Zubiondo, para la habilitación del paso o conexión peatonal entre la calle Urbia y el Casco de Loiola.

Encargo y/o elaboración del referido Proyecto de obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de San Sebastián, en el plazo de tres (3) meses desde la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Tramitación y aprobación del mismo, en el plazo de cuatro (4) meses desde su completa elaboración.

b.- Proyecto de Urbanización General de la Unidad de Ejecución “LO.01.1” y entorno.

Encargo del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento de San Sebastián, en el plazo de tres (3) meses desde la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Elaboración y presentación al Ayuntamiento del mismo para su preceptiva tramitación, en el plazo de tres (3) meses desde la formalización de la adjudicación de su encargo.

c.- Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos afectados por el Proyecto de obras de urbanización del entorno de las fincas nº 4 y 6 de la calle Zubiondo, para la habilitación del paso o conexión peatonal entre la calle Urbia y el Casco de Loiola.

Una vez aprobado el referido Proyecto de obras, bien por los servicios técnicos de Urbanismo, bien por parte de la correspondiente asistencia técnica, se procederá a la redacción y elaboración del preceptivo Proyecto de Expropiación, incluyéndose en el mismo las gestiones necesarias para la obtención amistosa de los bienes y derechos afectados, incluida la redacción y formalización de los oportunos convenios.

En ese contexto, una vez recaída la aprobación definitiva del presente Programa, se podrán iniciar las correspondientes actuaciones encaminadas a la referida obtención amistosa de los mismos.

d.- Gestiones de realojo de las viviendas y actividades económicas existentes.

Una vez aprobado el presente Programa de Actuación Urbanizadora se dará inicio a la fase de gestión encaminada a alcanzar posibles acuerdos con los titulares de los derechos de realojo de viviendas, así como con los titulares de las actividades económicas en activo a trasladar. Dichas gestiones se prolongarán a lo largo del periodo necesario para la elaboración, formulación y aprobación del preceptivo Proyecto de Reparcelación.

e.- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”.

Elaboración y formulación del Proyecto de Reparcelación para su aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de San Sebastián, de forma simultánea al desarrollo de las gestiones encaminadas a dar debida respuesta a los derechos de realojo de los ocupantes legales de viviendas emplazadas en el ámbito, así como del traslado o cese de las actividades económicas que se desarrollan en el mismo, -incluida la formalización de los correspondientes Convenios-.

Su elaboración requerirá de la concreción necesaria de los costes de urbanización a efectuar en el Proyecto de Urbanización, por lo que su tramitación estará supeditada a la aprobación de dicho Proyecto.

En el plazo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora se contará con un primer documento “Propuesta de adjudicación y distribución de la parcelas edificables y de las cargas de urbanización”, que será presentado al conjunto de propietarios y/o promotores, titulares de fincas en el ámbito.

B.- Ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización General, se establece un plazo de seis (6) meses para el inicio de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

La ejecución material de la ordenación propuesta para la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín” requiere de la debida coordinación con las decisiones que se adopten en el marco de los proyectos de obras de urbanización promovidos o a promover en su entorno (Travesía de Loiola; etc.).

A ese respecto, el “Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola””, redactado y elaborado por “Endara Ingenieros Asociados, S.L.”, define dos fases relativas a la ejecución de las obras de urbanización del ámbito del presente Programa.

4.- DETERMINACIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS: EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La legislación urbanística y del suelo aplicable exige que los programas de actuación urbanizadora deben definir las obras de urbanización que han de ejecutarse en desarrollo de la ordenación aprobada, especificando su coste aproximado y, cuando menos, los siguientes extremos:

- Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.
- Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

Todos estos extremos vienen definidos en el "Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola"", redactado y elaborado por "Endara Ingenieros Asociados, S.L.". Dicho Anteproyecto forma parte del presente Programa de Actuación Urbanizadora como Documento "2. Anteproyecto de Urbanización".

En consecuencia, se remite a dicho Anteproyecto de Urbanización a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación aplicable, respecto del contenido técnico-urbanístico del presente Programa.

En todo caso, cabe recordar, que corresponde al Proyecto de Urbanización General de la Unidad de Ejecución a elaborar, tramitar y aprobar, la concreta delimitación de las obras de urbanización y su ejecución, incluidos los derribos de las actuales edificaciones existentes y que se declaran fuera de ordenación.

Donostia, mayo de 2021.

Fdo.: David Rebollo.
Jefe del Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial.
[Dirección de Urbanismo Sostenible]

Fdo.: Juan Antonio Chávarri Sarasua.
Director de Urbanismo Sostenible.

ANEXO “I”

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1.- Características generales de la ordenación urbanística en el Ámbito de la Actuación Integrada "AAI.1/LO.01".

- Superficie del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1 Ciudad Jardín de Loiola": 70.646,92 m².
- Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado por carencia. y/o insuficiencia de la urbanización.
- Calificación global: A.30 Residencial de Edificación Abierta. E.10 Red de Comunicación Viaria (S.G.).
- Edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante:

- Vivienda de Protección Pública Social:	5.883,00 m²(t).
- Vivienda de Protección Pública Tasada (régimen especial):	3.303,00 m²(t).
- Vivienda de Promoción Libre:	15.614,00 m²(t).
- Terciario (comercial):	6.000,00 m²(t).

2.- Características de la Unidad de Ejecución "UE.1/LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola".

- Superficie de los terrenos incluidos en el A.A.I. que conforman la Unidad de Ejecución "U.E. LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola": **65.891,63 m²**.

3.- Calificación pormenorizada de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución “UE. LO.01. 1 Ciudad Jardín de Loiola”.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m²]
a.30.1/LO.01	Parcela residencial de edificación abierta (Vivienda Libre)	1.012,70
a.30.2/LO.01	Parcela residencial de edificación abierta (Vivienda Libre)	1.922,36
a.30.3/LO.01	Parcela residencial de edificación abierta (Vivienda Libre)	1.599,25
a.30.4/LO.01	Parcela residencial de edificación abierta (V.P.P. Social)	1.673,56
a.30.5/LO.01	Parcela residencial de edificación abierta (V.P.P. Tasada).	1.025,38
a.30.6/LO.01	Parcela residencial de edificación abierta (Vivienda Libre)	1.999,86
	Subtotal Parcelas de uso residencial	**9.233,11**
f.10.1/LO.01	Espacio libre urbano	4.777,30
f.10.2/LO.01	Espacio libre urbano	9.413,31
f.10.3/LO.01	Espacio libre urbano	1.658,18
f.10.4/LO.01	Espacio libre urbano	1.590,09
	Subtotal Espacios libres urbanos	**17.438,88**
g.00.1/LO.01	Parcela de equipamiento comunitario	113,03
g.00.2/LO.01	Parcela de equipamiento comunitario	1.599,78
g.00.3/LO.01	Parcela de equipamiento comunitario	1.705,47
g.00.4/LO.01	Parcela de equipamiento comunitario	1.749,33
g.00.5	Parcela de equipamiento comunitario	2.209,76
	Subtotal Parcelas de equipamiento comunitario	**7.377,37**
e.10.1	Red de comunicación viaria convencional	3.854,30
e.10.2	Red de comunicación viaria convencional	1.651,29
e.10.1/LO.01	Red de comunicación viaria convencional	1.453,11
e.10.2/LO.01	Red de comunicación viaria convencional	4.035,36
e.10.3/LO.01	Red de comunicación viaria convencional	12.063,56
e.11/LO.01	Red de comunicación de coexistencia	8.784,65
	Subtotal Viario y áreas peatonales	**31.842,27**
	TOTAL Unidad de Ejecución “UE.1/LO.01”.	**65.891,63**

4.- Características de las parcelas con edificabilidad urbanística ordenadas.

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

PARCELA a.30.1/LO.01	Superficie de parcela	1.013,00 m²(t)
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m²(t)]
Sobre Rasante	Terciario (comercial)	486,00 m²(t)
	Vivienda (libre)	972,00 m²(t)
Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante		**1.458,00 m²(t)**

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

PARCELA a.30.2/LO.01	Superficie de parcela	1.922,00 m²(t)
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m²(t)]
Sobre Rasante	Terciario (comercial)	1.922,00 m²(t)
	Vivienda (libre)	6.560,00 m²(t)
Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante		**8.482,00 m²(t)**

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

PARCELA a.30.3/LO.01	Superficie de parcela	1.599,00 m²(t)
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m²(t)]
Sobre Rasante	Terciario (comercial)	0,00 m²(t)
	Vivienda (libre)	5.600,00 m²(t)
Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante		**5.600,00 m²(t)**

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

PARCELA a.30.4/LO.01	Superficie de parcela	1.674,00 m²(t)
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m²(t)]
Sobre Rasante	Terciario (comercial)	0,00 m²(t)
	Vivienda (VPP Social)	5.883,00m²(t)
Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante		**5.883,00 m²(t)**

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

PARCELA a.30.5/LO.01	Superficie de parcela	1.025,00 m²(t)
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m²(t)]
Sobre Rasante	Terciario (comercial)	0,00 m²(t)
	Vivienda (VPP Tasada)	3.303,00 m²(t)
Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante		**3.303,00 m²(t)**

*** PARCELA “a.30.6/LO.01”.**

PARCELA a.30.6/LO.01	Superficie de parcela	2.000,00 m²(t)
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m²(t)]
Sobre Rasante	Terciario (comercial)	3.592,00 m²(t)
	Vivienda (libre)	2.482,00 m²(t)
Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante		**6.074,00 m²(t)**

ANEXO “II”

CUADROS RELATIVOS A LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Cuadro 1. Edificaciones residenciales en la Unidad de Ejecución "LO.01.1".

Nº Finca	Denominación	Dirección	Viviendas	Sup. Const. m²(t)	Titularen de bienes
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	Vivienda 1º Izq	117,66	Aranburu Mayoz, Rafael Aramburu Mayoz, Cándido
			Vivienda 2º Dcha.	117,66	
			Vivienda 3º Dcha.	117,66	
			Vivienda 1º Dcha.	117,66	Arenas del Urumea, S.L.
			Vivienda 2º Izq	117,66	
			Vivienda 3º Izq	117,66	
5	Atxiki	Sierra de Aralar nº 15	Vivienda 1º	163,00	Azlor de Aragón y Guillamas, María del Pilar
					Azlor de Aragón y Guillamas, María Concepción
					Martos y Azlor de Aragón, Juan Alfonso
					Churruca y Azlor de Aragón, Pablo
					Churruca Azlor de Aragón, María Isabel
					Churruca Azlor de Aragón, Jaime
					Churruca Azlor de Aragón, Elena
					Martos y Azlor de Aragón, Carmen
					Martos y Azlor de Aragón, Isabel
					Martos y Azlor de Aragón, Marcelino
					Martos Carrión, Alfonso
					Martos y Azlor de Aragón, Francisco Javier
					Urzaiz Azlor de Aragón, Alfonso Pablo José
					Mugiro Urzaiz, María Marcelina
					Urzaiz Azlor de Aragón, Luis Gonzaga
					Urzaiz Azlor de Aragón, Francisco Javier
					Urzaiz Azlor de Aragón, Álvaro
Total				**868,96**	

Cuadro 2. Edificaciones vinculadas a actividades económicas en la Unidad de Ejecución "LO.01.1".

Nº Finca	Denominación	Dirección	Uso edificaciones	Sup- Const. m²(t)	Titulares de bienes
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	1 local comercial	235,32	Arenas del Urumea, S.L.
3	Iru	Sierra de Aralar nº7	1 local industrial	133,35	Gorriti Iparraguirre, Juan José
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín
					Gorriti Sarasola, M. Dolores
					Gorriti Sarasola, José Miguel
					Gorriti Sarasola, Francisco
					Gorriti Sarasola, Ascensio
					Gorriti Sarasola, Gabriela
					Gorriti Echeverria, Ion Kepa
					Gorriti Echeverria, M. Aranzazu
4	Merke jardín	Sierra de Aralar nº 9-11	1 local industrial	230,00	Gorriti Iparraguirre, Juan José
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín
					Gorriti Retegui, Juan José
					Gorriti Sarasola, M. Dolores
					Gorriti Sarasola, José Miguel
					Gorriti Sarasola, Francisco
					Gorriti Sarasola, Ascensio
					Gorriti Sarasola, Gabriela
12	Containers Agirrezabala	Sierra de Aralar nº 18	1 local industrial	171,10	Aguirrezabala Amunarriz, José Luis
					Garmendia Otegui, María Aranzazu
Total				**769,77**	

Cuadro 3. Usos auxiliares, cobertizos, tejavanas y/u otros en la Unidad de Ejecución "LO.01.1".

Nº Finca	Denominación	Dirección	Usos Auxiliares	Sup. Const. m²(t)	Titulares de bienes
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	Sótano Trastero nº1	235,32	Arenas del Urumea, S.L.
			Sótano Trastero nº2		
			Sótano Trastero nº3		
			Sótano Trastero nº4		
			Sótano Trastero nº5		Aranburu Mayoz, Rafael Aramburu Mayoz, Cándido
			Sótano Trastero nº6		
			Sótano Trastero nº7		
			Sótano Trastero nº8		
			Gallinero - cobertizo	20,79	Arenas del Urumea, S.L.
3	Iru	Sierra de Aralar nº7	Cobertizo – tejavana	270,66	Gorriti Iparraguirre, Juan José
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín
					Gorriti Retegui, Juan José
					Gorriti Sarasola, M. Dolores
					Gorriti Sarasola, José Miguel
					Gorriti Sarasola, Francisco
					Gorriti Sarasola, Ascensio
					Gorriti Sarasola, Gabriela
					Gorriti Echeverria, Ion Kepa
					Gorriti Echeverria, M. Aranzazu
4		Sierra de Aralar nº 9-11	Cobertizo – tejavana	340,32	Gorriti Iparraguirre, Juan José
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín
					Gorriti Sarasola, M. Dolores
					Gorriti Sarasola, José Miguel
					Gorriti Sarasola, Francisco
					Gorriti Sarasola, Ascensio
					Gorriti Sarasola, Gabriela
5	Atxiki	Sierra de Aralar nº 15	Trastero PB Almacén PB Local PB Trastero BH	305,09	Azlor de Aragón y Guillamas, Pilar
					Azlor de Aragón y Guillamas, María Concepción
					Martos y Azlor de Aragón, Juan Alfonso
					Churruca y Azlor de Aragón, Pablo
					Churruca Azlor de Aragón, Isabel
					Churruca Azlor de Aragón, Jaime
					Churruca Azlor de Aragón, Elena
					Martos y Azlor de Aragón, Carmen
					Martos y Azlor de Aragón, Isabel
					Martos y Azlor de Aragón, Marcelino
					Martos Carrión, Alfonso
					Martos y Azlor de Aragón, Francisco Javier
					Urzaiz Azlor de Aragón, Alfonso Pablo José
					Mugiro Urzaiz, María Marcelina
					Urzaiz Azlor de Aragón, Luis Gonzaga
					Urzaiz Azlor de Aragón, Francisco Javier
					Urzaiz Azlor de Aragón, Álvaro

Nº Finca	Denominación	Dirección	Usos Auxiliares	Sup.Const. m²(t)	Titulares de bienes
12	Containers Agirrezabala	Sierra de Aralar nº 18	Cobertizo – tejavana	349,92	Aguirrezabala Amunarriz, José Luis
					Garmendia Otegui, María Aranzazu
13		Sierra de Aralar nº 22	Cobertizo – tejavana	98,28	Arenas del Urumea, S.L.
14	Easo	Sierra de Aralar nº 24	Cobertizo – tejavana	256,41	Transportes y Containers Easo, S.A.
18	Zaldua	Matxiñene nº18	Cobertizo – tejavana	100,00	Britac Proyectos, S.L.
19				90,00	
23		Matxiñene nº16W_	Cobertizo – tejavana	136,05	Garcia del Val, Luis José
					Garcia del Val, Eduardo
					Garcia del Val, Maite
					Garcia del Val, Fernando
37	Kapadosa	Urbia nº 15	Cobertizo – tejavana	469,66	Caballero Bustamante, Jorge Luis
					Caballero Bustamante, Dulce María Marta
					Sánchez Sola, María Esther
39		Urbia s/n	Cobertizo – tejavana	44,15	Grupo Trazo S.A.
Total				**2.716,65**	

Cuadro 4. Resumen de las edificaciones declaradas fuera de ordenación en la Unidad de Ejecución "LO.01.1".

Viviendas

Nº Finca	Denominación	Dirección	Número de viviendas		
			Ocupadas	Vacías	Total
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	5	1	6
5 (*)	Atxiki	Sierra de Aralar nº 15	1	-	1
Total			**6**	**1**	**7**

(*) La edificación se consolida, si bien su uso sí se encuentra fuera de ordenación.

Actividades económicas.

Nº Finca	Denominación	Dirección	Actividad	Construcción
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	1	1
3	Iru	Sierra de Aralar nº 7	1	1
4	Merke Jardín	Sierra de Aralar nº 9-11	1	1
12	Containers Agirrezabala	Sierra de Aralar nº 18	1	1
13		Sierra de Aralar nº 22		
14	Easo	Sierra de Aralar nº 24	1	-
15				
16	Aparcamiento público	Sierra de Aralar s/n	1	-
Total			**6**	**4**

Otros edificios de uso auxiliar.

Nº Finca	Denominación	Dirección	Cobertizo	Trastero Almacén
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	-	1
3	Iru	Sierra de Aralar nº 7	1	-
4		Sierra de Aralar nº 9-11	1	-
5	Atxiki	Sierra de Aralar nº 15	-	1
12	Containers Agirrezabala	Sierra de Aralar nº 18	1	-
13		Sierra de Aralar nº 22	1	-
14	Easo	Sierra de Aralar nº 24	1	-
18	Zaldua	Matxiñene nº 18	1	-
19			1	-
23		Matxiñene nº 16W_	1	-
37	Kapadosa	Urbia nº15	1	-
39		Urbia s/n	1	-
Total			**10**	**2**

Cuadro 5. Edificaciones y otros elementos declarados fuera de ordenación en la Unidad de Ejecución “LO.01.1”..

Edificaciones fuera de ordenación.

Nº Finca	Referencia Catastral	Denominación	Dirección	Tipología de la edificación	Contenido
2	8396057	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	Residencial	8 trasteros 1 local 6 viviendas
	8396058			Industrial	Cobertizo – tejavana
3	8396059	Iru	Sierra de Aralar nº 7	Industrial	1 local industrial Cobertizo – tejavana
4	8396059	Merke Jardín	Sierra de Aralar nº 9-11	Industrial	1 local industrial
		------			Cobertizo – tejavana
12	8396134 8396063	Containers Agirrezabala	Sierra de Aralar nº 18	Industrial	1 local Industrial
23	8396069		Matxiñene nº 16W_	Industrial	Cobertizo – tejavana
37	8396326	Kapadosa	Urbia nº 15	Industrial	Cobertizo – tejavana
38	8396327	Caballero	Urbia nº 16	Industrial	Cobertizo – tejavana
42	8396366		Urbia nº 8	Industrial	Cobertizo – tejavana
43				Industrial	Cobertizo – tejavana
44				Industrial	Cobertizo – tejavana

Otras construcciones, obras y/o instalaciones fuera de ordenación.

Nº Finca	Referencia Catastral	Denominación	Dirección	Tipología de la edificación	Contenido
12	8396134 8396063	Containers Agirrezabala	Sierra de Aralar nº 18	Industrial	Cobertizo – tejavana
13	8396064		Sierra de Aralar nº 22	Industrial	Cobertizo – tejavana
14	8396065 8396133	Easo	Sierra de Aralar nº 24	Industrial	Cobertizo – tejavana
18	8396137	Zaldua	Matxiñene nº 18	Industrial	Cobertizo – tejavana
19	8396067			Industrial	Cobertizo – tejavana
21	8396138		Matxiñene s/n	Industrial	Cobertizo – tejavana
23	8396069		Matxiñene nº 16	Industrial	Cobertizo – tejavana
37	8396326	Kapadosa	Urbia nº 15	Industrial	Cobertizo – tejavana
39	8396338		Urbia s/n	Industrial	Cobertizo – tejavana
40	8396108		Matxiñene s/n	Industrial	Cobertizo – tejavana
42	8396366		Urbia nº 8	Industrial	Cobertizo – tejavana
43				Industrial	Cobertizo – tejavana
44				Industrial	Cobertizo – tejavana

Cuadro 6. Otras propiedades privadas situadas fuera del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1 / LO.01" afectadas por la actuación.

Nº Finca	Dirección	Usos	Sup. Const. m²(t)	Titular de bienes
--	Zubiondo nº4	Local PB dch	108,90	Goicoechea Gorostegui, Pilar
		Local PB izq	132,00	Barrero Gil, Roberto
				Múgica Odriozola, Gloria
				Múgica Odriozola, Yolanda
				Múgica Odriozola, Belén
--	Zubiondo nº6	Local PB dch	99,00	Goicoechea Gorostegui, Pilar
		Local PB izq	99,00	Goicoechea Gorostegui, Pilar
Total			**438,90**	

ANEXO “III”

RELACIÓN DE AFECTADOS Y BIENES.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"								
UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1"								
Nº Finca	**Superficie planimétrica (m²)**	**Dirección**	**Ref. Catastral**	**Uso**	**Titular de los bienes**	**%Titularidad**	**%Usufructo**	**%Nuda Prop.**
1	157,00	Sierra de Aralar s/n	8396135	Terreno	Arenas del Urumea, S.L.	100,00%		
2	1.707,14	Sierra de Aralar nº3	8396057 8396058 8396135	Sótano Trastero nº1	Arenas del Urumea, S.L.	100,00%		
				Sótano Trastero nº2				
				Sótano Trastero nº3				
				Sótano Trastero nº4				
				Local PB				
				Vivienda 1ºDch				
				Vivienda 2ºIzq				
				Vivienda 3ºIzq				
				Sótano Trastero nº5	Aranburu Mayoz, Rafael Aramburu Mayoz, Cándido	100,00%		
				Sótano Trastero nº6				
				Sótano Trastero nº7				
				Sótano Trastero nº8				
				Vivienda 1ºIzq				
				Vivienda 2ºDch				
				Vivienda 3ºDch				
3	953,62	Sierra de Aralar nº7	8396059	Edificio Industrial Cobertizo – tejavana	Gorriti Iparraguirre, Juan José	12,50%		
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín	12,50%		
					Gorriti Sarasola, M. Dolores	10,00%		
					Gorriti Sarasola, José Miguel	10,00%		
					Gorriti Sarasola, Francisco	10,00%		
					Gorriti Sarasola, Ascensio	10,00%		
					Gorriti Sarasola, Gabriela	10,00%		
					Gorriti Echeverria, Ion Kepa	12,50%		
					Gorriti Echeverria, M. Aranzazu	12,50%		
4	1.192,68	Sierra de Aralar nº 9 - 11	8396059	Edificio Industrial Cobertizo – tejavana	Gorriti Iparraguirre, Juan José	12,50%		
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín	12,50%		
					Gorriti Retegui, Juan José	25,00%		
					Gorriti Sarasola, M. Dolores	10,00%		
					Gorriti Sarasola, José Miguel	10,00%		
					Gorriti Sarasola, Francisco	10,00%		
					Gorriti Sarasola, Ascensio	10,00%		
					Gorriti Sarasola, Gabriela	10,00%		

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"								
UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1"								
Nº Finca	**Superficie planimétrica (m²)**	**Dirección**	**Ref. Catastral**	**Uso**	**Titular de los bienes**	**%Titularidad**	**%Usufructo**	**%Nuda Prop.**
5	5.093,41	Sierra de Aralar º15	8496004 8496055 8496211	Edificio Residencial Usos Auxiliares	Azlor de Aragón y Guillamas, Pilar	25,00%		
					Azlor de Aragón y Guillamas, María Concepción	25,00%		
					Martos y Azlor de Aragón, Juan Alfonso	5,83%		
					Churruca y Azlor de Aragón, Pablo	1,67%		
					Churruca Azlor de Aragón, Isabel	1,67%		
					Churruca Azlor de Aragón, Jaime	1,67%		
					Churruca Azlor de Aragón, Elena	1,67%		
					Martos y Azlor de Aragón, Carmen	5,83%		
					Martos y Azlor de Aragón, Isabel	5,83%		
					Martos y Azlor de Aragón, Marcelino	5,83%		
					Martos Carrión, Alfonso	5,83%		
					Martos y Azlor de Aragón, Francisco Javier	5,83%		
					Urzaiz Azlor de Aragón, Alfonso Pablo José	1,67%		
					Mugiro Urzaiz, María Marcelina	1,67%		
					Urzaiz Azlor de Aragón, Luis Gonzaga	1,67%		
					Urzaiz Azlor de Aragón, Francisco Javier	1,67%		
					Urzaiz Azlor de Aragón, Álvaro	1,67%		
6	138,23	Sierra de Aralar s/n	---	Dominio Público	Ayuntamiento de San Sebastián	100,00%		
7	605,08	Sierra de Aralar º17	8496065	Terreno Equipamiento	Ayuntamiento de San Sebastián	100,00%		
8	3.263,61	Sierra de Aralar	---	Carretera	Ayuntamiento de San Sebastián	100,00%		
9	227,20	Sierra de Aralar s/n	---	Carretera	Ayuntamiento de San Sebastián	100,00%		
10	178,87	Sierra de Aralar s/n	8396062	Terreno	Aramburu Durandegui, Francisco	50,00%		
					Aramburu Tolosa M. Esther	25,00%		
					Aramburu Mayoz, Rafael	12,50%		
					Aramburu Mayoz, Cándido	12,50%		
11	72,28	Sierra de Aralar s/n	---	Carretera	Ayuntamiento de San Sebastián	100,00%		
12	2.478,00	Sierra de Aralar º18	8396134 8396063	Edificio Industrial Cobertizo – tejavana	Aguirrezabala Amunarriz, José Luis	62,50%		
					Garmendia Otegui, María Aranzazu	37,50%		
13	421,25	Sierra de Aralar º22	8396064	Cobertizo – tejavana	Arenas del Urumea, S.L.	100,00%		
14	987,27	Sierra de Aralar º24	8396065 8396133	Cobertizo – tejavana	Transportes y Containers Easo, S.L.	100,00%		
15	236,20	Sierra de Aralar s/n	8396133	Terreno Industrial	Transportes y Containers Easo, S.L.	100,00%		

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"								
UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1"								
Nº Finca	**Superficie planimétrica (m²)**	**Dirección**	**Ref. Catastral**	**Uso**	**Titular de los bienes**	**%Titularidad**	**%Usufructo**	**%Nuda Prop.**
16	7.496,30	Sierra de Aralar s/n	8396136 8396066	Terreno	Campos de Hériz, M. Teresa	25,00%		
					Villuendas Diaz, Alfonso	8,33%		
					Campos de Hériz, Francisco Javier	33,34%		
					Campos de Hériz, M. Elena	25,00%	8,33%	
					Parra Campos, M. Elena Marta			1,04%
					Parra Campos, M. del Pilar Cruz			1,04%
					Parra Campos, José Javier Rafael			1,05%
					Parra Campos, M. Carmen			1,04%
					Parra Campos, M. Cruz			1,04%
					Parra Campos, Beatriz Leticia			1,04%
					Parra Campos, Rafael Fernando			1,04%
					Parra Campos, Iñigo Domingo			1,04%
17	349,50	Sierra de Aralar s/n	8396136	Terreno	Campos de Heriz, M. Teresa	25,00%		
					Villuendas Díaz, Alfonso	8,33%		
					Campos de Heriz, Francisco Javier	33,34%		
					Campos de Heriz, M. Elena	25,00%	8,33%	
					Parra Campos, M. Elena Marta			1,04%
					Parra Campos, M. del Pilar Cruz			1,04%
					Parra Campos, José Javier Rafael			1,05%
					Parra Campos, M. Carmen			1,04%
					Parra Campos, M. Cruz			1,04%
					Parra Campos, Beatriz Leticia			1,04%
					Parra Campos, Rafael Fernando			1,04%
					Parra Campos, Iñigo Domingo			1,04%
18	1.576,80	Matxiñene nº 18	8396137 8396067	Cobertizo – tejavana	Britac Proyectos, S.L.	100,00%		
19	1.433,61	Matxiñene nº 18	8396067	Cobertizo – tejavana	Britac Proyectos, S.L.	100,00%		
20	368,14	Matxiñene s/n	8396139	Terreno	Aramburu Mayoz, Rafael	50,00%		
					Aramburu Mayoz, Cándido	50,00%		
21	654,00	Matxiñene s/n	8396138	Terreno	Sarasa Echeverría, Luis	50,00%		
					Sarasa Echeverría, José Antonio	50,00%		
22	89,23	Matxiñene s/n	8396140	Terreno	Laleona Pescador, Asunción	100,00%		

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"								
UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1"								
Nº Finca	**Superficie planimétrica (m²)**	**Dirección**	**Ref. Catastral**	**Uso**	**Titular de los bienes**	**%Titularidad**	**%Usufructo**	**%Nuda Prop.**
23	250,42	Matxiñene nº16W_	8396069	Cobertizo – tejavana	García del Val, Luis José	25,00%		
					García del Val, Eduardo	25,00%		
					García del Val, M. Teresa	25,00%		
					García del Val, Fernando	25,00%		
24	442,10	Matxiñene s/n	8396068	Terreno	García Alonso, Juan Andrés	25,00%		
					Garbayo Asiain, Juana	50,00%		
					Andrés Alonso, Manuel	25,00%		
25	738,20	Matxiñene s/n	8396141	Terreno	Lanertegi SL	100,00%		
26	300,00	Matxiñene s/n	8396147	Terreno	Gómez Santander, Emilio	38,88%		
					Gómez Santander, Juan Ramón	5,55%		
					Gómez Santander, Eduardo	5,56%		
					Gómez Santander, Antonio	5,56%		
					Gómez Santander, José M.	5,56%		
					Gómez Santander, Berta	5,56%		
					Aunos Gómez, Raquel	11,11%		
					Aunos Gómez, María Jesús	11,11%		
					Aunos Gómez, Álvaro	11,11%		
27	143,13		---	Terreno	Ramos Bustos, Antonio	50,00%		
					Ramos Bustos, Ana Mª	50,00%		
28	290,16	Matxiñene s/n	8396107 8396106	Terreno	Ibarburu Echeveste, Juana	33,33%		
					Ibarburu Aranzasti, Juan Bautista	16,67%		
					Ibarburu Aranzasti, Juan Cruz	16,67%		
					Barredo Ibarburu, María Concepción	33,33%		
29	231,00	Matxiñene s/n	8396143	Terreno	Lanertegi S.L.	100,00%		
30	335,00	Matxiñene s/n	8396145	Terreno	Britac Proyectos, S.L.	100,00%		
31	195,18	Matxiñene s/n	8396105	Terreno	Garciandia Beloqui, José	50,00%		
					Garciandia Beloqui, María Esther	50,00%		
32	210,00	Matxiñene s/n	8396104	Terreno	Garciandia Beloqui, José	50,00%		
					Garciandia Beloqui, María Esther	50,00%		
33	141,15	Urbia s/n	8396116 8396336	Terreno	Sáez Almarza, María Encarnación	50,00%		
					Santamaría Sáez, Ramón María	50,00%		
34	545,00	Urbia s/n	8396336	Terreno	Sáez Almarza, María Encarnación	50,00%		
					Santamaría Sáez, Ramón María	50,00%		

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"								
UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1"								
Nº Finca	**Superficie planimétrica (m²)**	**Dirección**	**Ref. Catastral**	**Uso**	**Titular de los bienes**	**%Titularidad**	**%Usufructo**	**%Nuda Prop.**
35	240,00	Urbia s/n	8396336	Terreno	Sáez Almarza, María Encarnación	50,00%		
					Santamaría Sáez, Ramón María	50,00%		
36	426,69	Urbia s/n	8396156 8396363	Terreno	Almeida Arina, Ángel	50,00%		
					Almeida Arina, Andrés	50,00%		
37	228,00	Urbia nº15	8396326	Cobertizo – tejavana	Caballero Bustamante, Dulce M.	25,00%		
					Caballero Bustamante, Jorge Luis	25,00%		
					Sánchez Sola, María Esther	50,00%		
38	72,00	Urbia nº16	8396327	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
39	1.009,00	Urbia s/n	8396338	Cobertizo – tejavana	Grupo Trazo SA	100,00%		
40	679,63	Matxiñene s/n	8396108	Terreno	Rodríguez Ordas, Cándida		100,00%	
					Azurmendi Rodríguez, M. Josefa			16,67%
					Azurmendi Rodríguez, Luis Javier			16,67%
					Azurmendi Rodríguez, José Ignacio			16,66%
					Azurmendi Rodríguez, Santiago			50,00%
41	179,69	Matxiñene s/n	8396109	Terreno	Gil Pescador, Alberto	50,00%		
					Gil Navarro, Eva M.			12,50%
					Gil Navarro, Álvaro			12,50%
					Gil Navarro, Marina			12,50%
					Gil Telera, Ane			6,25%
					Gil Telera, Aitor			6,25%
					Gil Pescador, María Asunción		50,00%	
42	1.191,12	Urbia nº8	8396366	Terreno	Gorriti Echeverria, María Aranzazu	25,00%		
					Gorriti Echeverria, Ion Kepa	25,00%		
					Gorriti Iparraguirre, José Agustín	25,00%		
					Gorriti Iparraguirre, Juan José	25,00%		
43	3.593,32		---	Terreno	Caro Guillamas, Juan	16,66%		
					Caro Guillamas, José María	16,66%		
					Caro Guillamas, Pedro	16,66%		
					Caro Guillamas, Tomas	16,67%		
					Caro Guillamas, María del Carmen	16,67%		
					Salamanca Caro, María Lourdes	4,17%		
					Salamanca Caro, María Cristina	4,17%		
					Salamanca Caro, Isabel	4,17%		
					Salamanca Caro, Teresa	4,17%		

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"								
UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1"								
Nº Finca	**Superficie planimétrica (m²)**	**Dirección**	**Ref. Catastral**	**Uso**	**Titular de los bienes**	**%Titularidad**	**%Usufructo**	**%Nuda Prop.**
44	12.570,24		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
45	1.138,88		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
46	57,60		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
47	273,56		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
48	228,00		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
49	512,77		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
50	27,85		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
51	7,56		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
52	150,34		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
53	340,43		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
54	366,64		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
55	174,05		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
56	21,13		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
57	112,86		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
58	106,94		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
59	21,54		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
60	120,32		---	Terreno	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
61	4.384,10		---	Vías urb. e.120/e.130 Espacios libres f.120	Ayuntamiento San Sebastián	100,00%		
62	3.566,71		---	Vías urbanas e.110.1	Gipuzkoako Foru Aldundia	100,00%		
63	342,90	Matxiñene s/n	---	Terreno	Ramos Bayo, Benito	100,00%		
64	247,00	Urbia s/n	---	Terreno	Recio Ortega, Cecilia	33,34%		
					Recio Ortega, Antonio	33,33%		
					Recio Ortega, María Ángeles	33,33%		
TOTAL U.E.	**65.891,63**							

Resto A.A.I.	**4.755,29**				Eusko Trenbide Sarea	100,00%		

TOTAL A.A.I.	**70.646,92**							

Cuadro 2. Residentes en las viviendas ocupadas existentes en la Unidad de Ejecución "LO.01.1".

Nº Finca	Denominación	Dirección	Tipología	Viviendas	Residentes - Titular derecho realojo
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	Residencial	Vivienda 1º Izq	Palacios Bobadilla, Joaquín
				Vivienda 1º Dch	Alustiza Gorriti, Ane
					Assaidi, Ridouan
					Assaidi Alustiza, Nabil
				Vivienda 2º Dch	Vicente de la Cruz, Jakelin
					Betances Vicente, María Luisa
					Rodríguez López, Fany Beatriz
					Ulloa Alejo, Gabriel
					Vicente de la Cruz, Luis Franddy
					Ulloa Martínez, Gabriela Eunice
				Vivienda 2º Izq	Mendoza Mendoza, Francisca Antonia
				Vivienda 3º Dch	Vasquez Abreu, Yolanda
					Quedaza Rodríguez, Ramón Antonio
					Abreu Vasquez, Raúl Antonio
					Domínguez de Abreu, Elayne
					Abreu Domínguez, Dylan Manuel
5	Atxiki	Sierra de Aralar nº 15	Residencial	Vivienda 1º	Coloca González, Iñaki

Cuadro 3. Propietarios de las actividades económicas localizadas en la Unidad de Ejecución "LO.01.1".

Nº Finca	Dirección	Tipología Actividad	Uso	Tipología	Titular Actividad
2	Sierra de Aralar nº 3	Ferretería	Local	Terciario	Pedro Echeverría, S.L.
3	Sierra de Aralar nº 7	Taller de reparación de automóviles	Edificio	Industrial	Eceiza San Sebastián, Manuel
4	Sierra de Aralar nº 9-11	Floristería	Edificio	Industrial	Ramos Gil, Francisco
12	Sierra de Aralar nº 22	Aparcamiento y depósito provisional de materiales	Edificio Terreno	Industrial	Aguirrezabala Amunarriz, José Luis
13					
14	Sierra de Aralar nº 24	Comercio al por mayor de elementos de construcción	Cobertizo Terreno	Industrial	Transportes y Containers Easo, S.A.
15					
16	Sierra de Aralar s/n	Aparcamiento público	Terreno	Aparcamiento	Ayuntamiento de San Sebastián

Cuadro 4. Otros inmuebles privados situados fuera del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1 / LO.01" afectadas por la actuación.

Nº Finca	Dirección	Ref. Catastral	Usos	Titular de bienes	%Titularidad
--	Zubiondo nº 4	8396332-148240 Q	Local PB dch.	Goicoechea Gorostegui, Pilar	100,00%
		8396332-148248 L	Local PB izq.	Barrero Gil, Roberto	50,00%
				Múgica Odriozola, Gloria	16,67%
				Múgica Odriozola, Yolanda	16,67%
				Múgica Odriozola, Belén	16,66%
--	Zubiondo nº 6	8396331-148689 J	Local PB dch.	Goicoechea Gorostegui, Pilar	100,00%
		8396331-148687 Q	Local PB izq.	Goicoechea Gorostegui, Pilar	100,00%

DOCUMENTO “2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN”

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

DONOSTIA
2021eko MAIATZA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

SAN SEBASTIAN
MAYO 2021

DOCUMENTO

“2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN”.

ÍNDICE

I.- Objetivo de este documento.

II.- Ámbito del Anteproyecto de Urbanización.

III.- Criterios generales de proyección y ejecución de la urbanización planteada.

IV.- Coste económico de las obras de urbanización.

I.- OBJETIVO DE ESTE DOCUMENTO.

De conformidad con lo establecido, entre otros, en los artículos 152, 153, 155, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), en los siguientes epígrafes de este documento se incluyen las determinaciones técnico-urbanísticas propias del Programa de Actuación Urbanizadora, con el fin de definir las obras de urbanización proyectadas en la unidad de ejecución, con el grado de precisión propio de un anteproyecto.

Con ese objetivo, las propuestas incluidas inciden, entre otros, en los extremos siguientes: demoliciones y trabajos previos; movimientos de tierras y acondicionamiento del terreno; obras de fábrica y urbanización superficial; lezón previsto para eliminar los riesgos de inundabilidad; infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento y distribución de agua, red de saneamiento, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, distribución de gas, etc.); memoria de calidades de la urbanización proyectada; etc.

Eso sí, en línea con lo expuesto en el epígrafe I del documento “1. Memoria” de este Programa, en numerosos casos esas determinaciones no son sino una aproximación a las materias objeto de ellas, y han de ser objeto de los correspondientes y progresivos desarrollo y precisión en el Proyecto de Urbanización general a promover en la unidad de ejecución “UE.1/LO.01”, en los términos y condiciones expuestos en este Programa.

II.- ÁMBITO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

En atención a las razones expuestas en el documento “1. Memoria” de este Programa, este Anteproyecto de Urbanización incide en el ámbito objeto del Proyecto de Urbanización general a promover en la unidad de ejecución delimitada, con las salvedades y/o particularidades referentes a las siguientes cuestiones:

A.- El nuevo enlace de conexión de la carretera GI-20 (subzona “e.10.4/LO.01” ordenada en el Plan Especial de 2015).

Se incluyen en el ámbito objeto del Anteproyecto con el exclusivo fin de determinar las condiciones generales de urbanización transitoria o provisional de los terrenos afectados por el nuevo enlace de conexión de la carretera GI-20, en tanto en cuanto se proceda a la ejecución de éste.

B.- Los terrenos afectados por las obras de urbanización asociadas al proyecto ferroviario de Euskotren.

Estas obras han sido ejecutas por Euskotren, quedando la urbanización de la C/Urbia finalizada. El Ayuntamiento de Donostia ha abonado la parte de esa urbanización dentro de un convenio firmado con ETS.

C.- Los terrenos vinculados a la Travesía de Loiola.

Esos terrenos forman parte del ámbito objeto de este Anteproyecto, pero van a ser ejecutados dentro del Proyecto municipal de la Travesía de Loiola.

D.- Las partes de las parcelas y edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 afectadas por la conexión peatonal proyectada.

Esas partes no forman parte del ámbito objeto de este Anteproyecto por razones idénticas a las que justifican su exclusión del ámbito objeto del citado Proyecto de Urbanización General.

III.- CRITERIOS GENERALES DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN PLANTEADA.

1.- Esquema general de la ordenación y la urbanización planteadas.

La propuesta se adecúa íntegramente a las determinaciones, criterios y objetivos establecidos en el vigente Plan Especial de 2015, introduciéndose, en todo caso, puntuales reajustes de detalle - disposición de parterres y aparcamientos, o cambios en las dimensiones de elementos viarios – que en nada afectan a las determinaciones normativas del planeamiento encuadrándose en todo caso dentro de los límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los Proyectos de Urbanización conforme a lo regulado en el artículo 114 de las Normas Urbanísticas Generales del vigente PGOU.

En cuanto a la configuración constructiva de los elementos de urbanización, se toma en expresa consideración el destino del ámbito a uso residencial, y sus características de “núcleo” peatonal, utilizando de forma predominante materiales adecuados para este tipo de espacios urbanos.

2.- Acciones de obra.

Algunas de ellas son concretamente las siguientes:

* Actuaciones previas como las relacionadas con el derribo de las edificaciones e instalaciones existentes.

* Movimientos de tierras para la preparación del terreno y formación de lezón en la margen izquierda del río Urumea.

  La implantación de ese lezón se adecua a los criterios establecidos en los estudios hidráulicos promovidos por “URA. Agencia Vasca del Agua” (“Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea”, elaborado entre los años 2004-2007, etc.) con el fin de dar respuesta a los riesgos de inundabilidad derivados del río Urumea.

  Para ello, cuenta con una cota de coronación de + 5,70 m. Y, además, de conformidad con lo establecido en el Plan Especial de 2015, su implantación se efectúa en condiciones que permiten la integración activa y positiva del río en el ámbito Ciudad Jardín de Loiola y, más en concreto, la apertura de éste a aquél mediante medidas como estas: la consolidación de los actuales paseo peatonal y bidegorri situados a orillas del río; la habilitación del espacio libre "f.10.2”, en el que se integra el lezón, en condiciones que favorecen la indicada integración.

* Construcción de muretes y otras obras de fábrica en hormigón armado.

* Instalación de redes de servicios: saneamiento y drenaje, suministro de agua, energía eléctrica y gas, telecomunicaciones y alumbrado público.

* Instalación de dos nuevos centros de transformación soterrados.

* Ejecución de firmes para viales y aceras

* Construcción de canales de recogida de aguas pluviales en superficie - badenes y caces - de hormigón “in situ”, y colocación de bordillos de hormigón prefabricado en aceras segregadas.

* Construcción de soleras de hormigón ligeramente armado en aceras y zonas peatonales, incluso formación de alcorques.

* Colocación de bordillos de jardín.

* Colocación de aglomerado asfáltico sobre firmes.

* Colocación de pavimento de baldosa hidráulica y terrazo de canto rodado en aceras, y de adoquín o losas de hormigón con encintados de piedra en otros itinerarios y espacios peatonales.

* Aporte de tierra vegetal en jardines, siembra de césped y plantación de arbolado. Se primará la utilización de especies de la vegetación potencial de la zona.

* Construcción de un “cubierto” en el espacio libre proyectado.

* Instalación de aparatos de alumbrado público.

* Instalación de fuentes bebedero en zonas de estancia y colocación de bancos y papeleras.

* Señalización horizontal y vertical de tráfico.

3.- Propuestas de ejecución y de materiales. Memoria de calidades

3.1.- Acondicionamiento del terreno. Movimiento de tierras.

Algunas de las actuaciones previstas con ese fin son las siguientes:

* Pequeños derribos, limpieza y explanación de la zona de intervención, para ejecución de viales y espacios públicos.

* Aportación de tierras para lezón y formación del mismo en el borde del río.

3.2.- Obras de fábrica. Construcciones.

Las únicas obras de fábrica que se prevén en principio, pertenecientes a la urbanización propiamente dicha, son los muretes delimitadores de la base del talud en los bordes de la pista deportiva junto a la Casa de Cultura.

Tanto éstos como algún otro que pudiera incluirse en una fase más avanzada del Proyecto de Urbanización general, se construirán en hormigón armado visto.

Por otro lado, se construirá en el espacio libre principal, un elemento de cobertura de unos 400 m² de superficie. Se propone su configuración con estructura de perfiles de acero y placas sándwich de aluminio para las superficies de cubierta y cierres parciales, son los materiales previstos por el momento para la citada edificación, a expensas de la solución definitiva a adoptar en el Proyecto de Urbanización.

3.3.- Tratamiento superficial. Firmes y Pavimentos.

Se propone un tratamiento habitual en el entorno urbano de San Sebastián tanto para los viales de rodadura segregados como para los espacios peatonales.

Para los primeros, en los que se integran las líneas de aparcamiento, se utilizará el aglomerado asfáltico delimitado con badenes de recogida de aguas pluviales y bordillos rectos de hormigón que los separan del espacio peatonal.

Por lo que se refiere al tratamiento concreto de las áreas peatonales, se pretende una cierta diferenciación entre los nuevos desarrollos y el núcleo de villas existente, utilizando pavimentos específicos para cada una de estas zonas.

Con este criterio se proyecta la utilización de acabados generales de baldosa hidráulica modelo San Sebastián (complementada con terrazo de canto rodado) en los primeros, y adoquín de hormigón con encintados de piedra caliza en las áreas peatonales “entre villas”, incluido el eje peatonal que atraviesa el ámbito.

El espacio libre principal frente a la Casa de Cultura se pavimentará con losas de hormigón o similar tratamiento.

Los firmes flexibles, se realizarán con mezcla asfáltica en caliente sobre una capa de zahorra artificial. El espesor de la mezcla asfáltica en calzada será de 18 cm y en aparcamiento y plataformas de 6 cm.

Los pavimentos formados por baldosa hidráulica, terrazo, losa o adoquín proyectados para las zonas peatonales sobre terreno, se dispondrán sobre una solera de hormigón ligeramente armada, previo extendido de una capa de zahorra artificial. En las zonas con forjado, el pavimento se colocará sobre capa de pendientes, una vez dispuesta la necesaria impermeabilización.

Finalmente, los senderos integrados en zonas verdes y los carriles-bici, se pavimentarán con asfalto en frío de color rojo.

3.4.- Jardinería y mobiliario urbano.

* Sobre el lezón y el resto de las zonas ajardinadas previstas, se extenderá una capa de tierra vegetal de al menos 20 cm. de espesor, preparándose adecuadamente para su siembra con semilla de césped.

  La plantación de arbolado se adecuará a las determinaciones del ECIA que forma parte del Plan Especial referido a la presente Área, primándose la utilización de especies de la vegetación potencial de la zona.

  Sobre esta base se prevé, de forma orientativa, la plantación de las siguientes especies:

  - En alineación de aceras sobre alcorque: albizzias, perales de flor, árboles del amor, ciruelos púrpura

  - En la ribera del río (lezón): alisos, fresnos, sauces y avellanos

  - En el resto de las zonas ajardinadas: encinas, hayas púrpura, tilos, macizos de arbustos.

  En total, se proyecta un número aproximado de 390 unidades

  Tanto las labores de siembra como de plantación se realizarán en épocas adecuadas para un buen arraigo, con independencia de que la marcha de la obra posibilitara su ejecución en otras fechas.

* Con independencia de su posición y forma de agrupamiento, se prevé la instalación de unos ochenta (80) bancos de calidad media –alta, que se situarán en las zonas de estancia más adecuadas.

* Se dispondrán asimismo unas treinta (30) unidades de papelera, también de calidad media-alta, y dispuestas en las ubicaciones a indicar en el Proyecto de Urbanización general.

* Se instalarán también dos fuentes bebedero en zonas de estancia, de un modelo de igual calidad que los anteriores elementos.

3.5 Redes de servicios.

A.- Saneamiento

La nueva red de saneamiento será separativa, separando las aguas pluviales de las fecales. Se dispondrán colectores para recoger las aguas de la nueva urbanización, renovando las redes existentes de las zonas que se consolidan.

Actualmente los vertidos unitarios se dirigen básicamente hacia tres puntos: Riberas de Loiola, mediante un bombeo; tanque de Atari Eder y bombeo junto a la estación de ETS.

El criterio marcado para las aguas fecales, es que se dirijan en su mayor parte hacia un nuevo bombeo, que se ubicaría junto a la Travesía de Loiola, impulsando éstas hasta la red de saneamiento de Riberas de Loiola. Este nuevo bombeo sustituiría al actual, que queda en mitad de la nueva urbanización.

Las aguas fecales de la Casa de Cultura y el edificio adyacente se conducirán hacia Atari Eder, pero representan un caudal mínimo respecto al total.

En el caso de las aguas pluviales, la problemática existente es más compleja. El tanque situado en Atari Eder, que gestiona Aguas de Añarbe, en estos momentos recoge aguas fecales y aguas procedentes de colectores unitarios, conduciéndolas mediante un bombeo hacia la estación depuradora. Cuando se produce un episodio de lluvias intensas, dispone de un sistema de alivio, con una pequeña cámara de retenida y un sistema de bombas para poder verter al río cuando el nivel de la marea está alto.

El caudal que entra en estos momentos a este tanque es alto, por lo que los Técnicos de Aguas de Añarbe entienden que sólo podrían acoger un caudal mínimo, correspondiente a los primeros minutos de lluvia, en los que el agua es más conveniente que sea tratada, en lugar de verterse al río. Para el grueso de las aguas pluviales, debería construirse un nuevo tanque, con un sistema de bombas que permita verter las pluviales al río.

Por este motivo, se diseña la red de saneamiento de pluviales de tal manera que se conducen la mayor parte de las aguas pluviales de la urbanización hasta un tanque que se construiría junto a las pistas deportivas que hay previstas junto al río. Mediante un sistema de bombas deberían poder elevarse las aguas por encima de la pleamar. En fase de Proyecto se estudiará la capacidad de retenida las bombas necesarias para una solución óptima.

Por otra parte, no todas las aguas pluviales pueden conducirse hasta ese nuevo tanque, debido a las cotas de la urbanización, por lo que se conducirían hasta un nuevo bombeo que se está construyendo junto la estación de ETS

Los colectores de diámetro igual o inferior a 500 mm serán de PVC SN4, alojados en una zanja con una profundidad mínima tal que quede un metro de relleno sobre la clave. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de 315 mm. Irán con solera y enriñonamiento de hormigón HM-20, y recubiertas con arena y material granular.

Para diámetros mayores de 500 mm los tubos serán de hormigón armado con junta estanca clase IV.

Cuando discurran bajo calzada, se reforzarán con una losa de hormigón. La pendiente de los colectores será del 1% como mínimo.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán de hormigón armado HA-25 con espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m) con sección mínima 1,00 x 1,00 m o prefabricados de Hormigón Armado UNE 127 011.

Las arquetas de registro para acometidas se realizarán “in situ” con hormigón armado HA-25 y espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m). Sección mínima 400 x 400 mm. Profundidad máxima 1,00 m.

Se utilizarán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 de 650 mm de diámetro con sistema de cierre homologado para los pozos de registro de saneamiento. Clase D400.

Se emplearán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 cuadradas para acometidas domiciliarias de 400 x 400 mm.Clase D400.

Las rejillas serán articuladas de fundición dúctil UNE-EN 124. Clase C250

B.- Abastecimiento de agua potable

La red de abastecimiento de agua potable se conectará a la red de 300 mm procedente de Riberas de Loiola. Para ello, será necesario prolongar esta canalización de 300 mm a lo largo de la Travesía de Loiola, hasta la nueva estación de ETS.

La red de abastecimiento de la urbanización será mallada, con tubería de fundición dúctil de 150 mm, renovando además las conducciones existentes.

Se dispondrán de forma alterna bocas de riego e hidrantes, cada 50 m, de tal forma que se cumpla la normativa anti incendios.

Se instalará una red de riego en las zonas verdes que no sean inundables.

Las nuevas tuberías a colocar deberán de ser de fundición dúctil con recubrimiento interior de mortero de hormigón UNE-EN 545 clase C100 y recubrimiento externo (Zinalium 400 gr/m2 aleación ZnAl 85/15 + 100 micras epoxi azul). Se colocarán a una profundidad de rasante acabada variable entre 1,00 m a 1,40 m según las posibles afecciones que se produzcan al resto de servicios, se protegerá la tubería con arena de cantera y se colocara la correspondiente banda de señalización. Dichas tuberías deberían ubicarse en la acera, con el fin de evitar afecciones al tráfico en caso de averías y con una distancia mínima de 0,40 m al resto de los servicios previstos.

Las válvulas para suministro de agua cumplirán la normativa UNE-EN 1074. Válvulas de compuerta para diámetro menor o igual a 200 mm. Válvula de esfera de bronce para acometidas domiciliarias. Todo el cuerpo de la válvula y la tornillería deben quedar libres de hormigón.

Las acometidas domiciliarias se ejecutarán hasta fachada con tubería de polietileno de alta densidad PN16, con piezas especiales electrosoldadas o de latón. La conexión de las acometidas a la nueva red se realizará mediante T en fundición.

Se colocarán los correspondientes hidrantes con válvula de compuerta previa y bocas de riego modelo municipal según las necesidades de la zona (cada 50,00 m alternando boca de riego o hidrante), así como las correspondientes válvulas de maniobra UNE-EN 1074, válvulas de descarga conectadas a la nueva red de saneamiento planteada y ventosas para el correcto funcionamiento de la red de distribución de agua.

Las arquetas de registro para válvulas de la red de distribución ejecutadas "in situ" con hormigón armado HA-20 y espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m). Con carretes pasamuros, pates de acceso y tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 D400 cuadradas modelo San Sebastián.

Arquetas de registro para válvulas de acometidas con tubo de 160 mm de PVC y registro troncocónico de fundición.

Se colocarán contadores con armarios de registro para cada uno de los servicios previstos (fuentes, riego, etc.). Contadores de Clase C con dos llaves de bola, antiretorno y filtro.

Los contadores particulares de la edificación prevista se colocaran en batería en un cuarto de contadores adecuado y accesible para su lectura, incluirán dicho sistema de telelectura modelo municipal. Contadores clase C con dos llaves de bola, antiretorno y filtro.

C.- Energía eléctrica.

Para dotar de energía eléctrica a las nuevas edificaciones, será necesario ubicar dos centros de transformación dobles, que alimentarán los nuevos edificios, y permitirán sustituir un centro de transformación existente dentro del ámbito. Se colocarán enterrados, siguiendo la normativa municipal.

Los centros de transformación se conectarán con la red existente junto a la rotonda de Riberas de Loiola, mediante una línea de media tensión formada por 3 conductos TPC de 160 mm y un tritubo.

Desde los dos centros de transformación se desplegarán las líneas de baja tensión, formadas por conductos TPC de 160 mm, que acometerán a los edificios.
Los centros de transformación serán enterrados, siguiendo la normativa municipal.

D.- Red de telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones estará formada por canalizaciones de dos operadores (Telefónica y Euskaltel), además de la canalización para la red municipal. Cada uno de los operadores dispondrá de sus propias arquetas y canalizaciones. La red de Telefónica está formada por dos conductos de PVC de 110 mm de diámetro y tritubo, la de Euskaltel por

conductos TPC de 125 mm de diámetro, y la red municipal por conductos TPC de 110 mm.

Cada uno de los nuevos edificios dispondrá de una arqueta ICT, donde se conectarán los diferentes operadores.

El esquema planteado, pendiente de aprobación por parte de las operadoras de telecomunicaciones, se ajustará en el Proyecto de Urbanización, en su caso, a los esquemas que resulten de atender a los requerimientos o directrices de las mismas.

E.- Red de gas.

Actualmente existe una red de gas que acomete a las viviendas existentes. Se prevé realizar el desvío de un tramo de la red de gas en la calle Sierra de Aralar y desde esa conducción acometer a los nuevos edificios mediante una conducción de PEAD de 110 mm de diámetro. El esquema y diámetros previstos deberán ser validados por la compañía suministradora.

F.- Alumbrado.

La iluminación de la urbanización se resuelve principalmente con los dos tipos de luminarias que utilizan tecnología LED siguientes:

* Luminarias LED sobre columnas de acero galvanizado pintado, con protección antiorines en la base, de 7,00 m de altura para las zonas de viales.

* Luminarias LED sobre columnas acero galvanizado pintado, con protección antiorines en la base, de 4,00 m de altura para las zonas peatonales.

Se dispondrá un tubo de TPC de 110 mm de diámetro por circuito en las zonas donde se pueda garantizar el recubrimiento mínimo, debiendo colocar canalización de polietileno de alta densidad de 40 mm en la plaza situada sobre el parking subterráneo.

Deberá cumplirse lo especificado en la normativa municipal de Alumbrado, además del resto de legislación vigente.

En los planos “III.1 Infraestructuras de servicios” de los Planos de este Anteproyecto se reflejan los criterios de implantación de todas esas redes. En todo caso, conforme a lo indicado, los criterios definitivos serán los que se determinen en el Proyecto de Urbanización general a promover.

A su vez, en el plano “III.4.- Ordenación en planta del ámbito de actuación integrada. Plano ilustrativo”, incluido en los Planos de este Anteproyecto se refleja la ordenación en planta resultante de las propuestas planteadas; se incluye, a continuación, una copia de ese plano.

3.6.- Otras cuestiones.

La elaboración y tramitación del Proyecto de Urbanización general deberán ser objeto de la debida coordinación con las decisiones que se adopten en el marco de los proyectos de obras de urbanización promovidos o a promover en su entorno (Travesía de Loiola, etc.).

IV.- COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En el Anexo que se adjunta a continuación, se incluye la valoración económica de las obras de urbanización. En esta valoración se han incorporado además los siguientes conceptos:

- Travesía de Loiola: el coste de la zona coincidente con la Travesía de Loiola se ha calculado a partir del coste del Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, restando el coste del ascensor previsto. Se ha repercutido el coste proporcional a la superficie.

- Zona adyacente a Euskotren: el coste de urbanización de la C/Urbia y la zona adyacente a la estación de Euskotren es la parte proporcional del importe que ha abonado el Ayuntamiento de Donostia a ETS, según el convenio firmado entre ambas administraciones.

RESUMEN VALORACIÓN URBANIZACIÓN CIUDAD JARDÍN

CAPÍTULO	TOTAL
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	210.279 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	676.920 €
ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA	109.500 €
TANQUE DE TORMENTAS (*)	487.500 €
PAVIMENTACIÓN	1.831.604 €
ABASTECIMIENTO DE AGUA	194.000 €
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	352.000 €
SANEAMIENTO DE FECALES	321.000 €
ALUMBRADO	319.380 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	442.100 €
TELECOMUNICACIONES	124.700 €
GAS	34.400 €
SEÑALIZACIÓN	31.500 €
MOBILIARIO URBANO	120.700 €
JARDINERIA	152.790 €
REMATES Y VARIOS (10%)	540.837 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	307.768 €
CONTROL DE CALIDAD (1%)	54.084 €
SEGURIDAD Y SALUD (2%)	108.167 €
SUBTOTAL	**6.419.229 €**
OBRAS C/ URBIA (50%)	366.848 €
URBANIZACIÓN TRAVESÍA DE LOIOLA (7,87%)	336.481 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**7.122.558 €**
19% DE G.G. Y B.I	**1.353.286 €**
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA	**8.475.844 €**
21% IVA	**1.779.927 €**
TOTAL PRESUPUESTO (IVA INCLUIDO)	**10.255.771 €**

(*) 65% de la valoración del coste tanque de tormentas, imputable al ámbito.

DETALLE Y MEDICIONES ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN CIUDAD JARDÍN

- Demoliciones y trabajos previos:

DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS				
	UM	MEDICIÓN	PRECIO	TOTAL
DESBROCE Y LIMPIEZA DE TERRENO	m²	22.338	0,90	20.104
DEMOLICIÓN DE PAVIMENTOS	m²	40.050	3,50	140.175
DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	ud	1,00	50.000	50.000
TOTAL DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS				**210.279**

- Movimiento de tierras:

MOVIMIENTO DE TIERRAS				
	UM	MEDICIÓN	PRECIO	TOTAL
EXCAVACIÓN CON TRANSPORTE A VERTEDERO	m³	37.371	10,00	373.710
EXCAVACIÓN PARA TERRAPLÉN EN OBRA	m³	4.992	3,00	14.976
TERRAPLÉN MATERIAL DE PRÉSTAMO	m³	31.194	9,00	280.746
TERRAPLÉN CON MATERIAL DE LA OBRA (LEZÓN)	m³	49.92	1,50	7.488
TOTAL MOVIMIENTO DE TIERRAS				**676.920**

- Estructuras y obras de fábrica:

ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA				
	UM	MEDICIÓN	PRECIO	TOTAL
MURETE DE 1,50 M	ml	150	250,00	37.500
CUBIERTA PLAZA	m²	400	180,00	72.000
TOTAL OBRAS DE FÁBRICA				**109.500**

- Tanque de tormentas:

TANQUE DE TORMENTAS				
	UM	MEDICIÓN	PRECIO	TOTAL
TANQUE DE TORMENTAS (65%)	ud	1,00	487.500,00	487.500
TOTAL TANQUE DE TORMENTAS				**487.500**

- Pavimentación:

PAVIMENTACIÓN				
	UM	MEDICION	PRECIO	TOTAL
PAVIMENTACIÓN ACERAS BALDOSA HEXAGONAL	m²	12.147,00	47	570.909
PAVIMENTACIÓN ADOQUÍN HORMIGÓN	m²	53.31,00	71	378.501
PAVIMENTACIÓN BALDOSA TIPO GRANICEM	m²	4.155,00	63	261.765
PAVIMENTACIÓN VIALES Y APARCAMIENTOS	m²	8.913,00	38	338.694
PAVIMENTACIÓN AGLOMERADO ROJO	m²	2.908,00	40	116.320
PAVIMENTACIÓN AGLOMERADO IMPRESO	m²	180,00	63	11.340
PAVIMENTO JUEGOS INFANTILES	m²	100,00	110	11.000
BORDILLO CALZADA	ml	1.115,00	45	50.175
BORDILLO JARDIN	ml	2.913,00	15	43.695
CONTRACINTA 30 CM	ml	429,00	25	10.725
BADEN 60 CM	ml	962,00	40	38.480
TOTAL PAVIMENTACIÓN				**1.831.604**

- Infraestructuras:

INFRAESTRUCTURAS				
	UM	MEDICION	PRECIO	TOTAL
ABASTECIMIENTO DE AGUA				**194.000**
CANALIZACIÓN 150 MM	ml	970	200	194.000
SANEAMIENTO DE PLUVIALES				**352.000**
COLECTORES DE PLUVIALES	ml	1.760	200	352.000
SANEAMIENTO DE FECALES				**321.000**
COLECTORES DE FECALES	ml	1.190	150	178.500
IMPULSIÓN	ml	170	250	42.500
ESTACIÓN DE BOMBEO	ud	1,00	100.000	100.000
ALUMBRADO				**319.380**
CANALIZACIÓN	ml	3.030	36	109.080
PUNTO DE LUZ VIAL	ud	37	1500	55.500
PUNTO DE LUZ PEATONAL	ud	109	1200	130.800
CUADRO DE ALUMBRADO	ud	2,00	12000	24.000
ENERGIA ELECTRICA				**442.100**
CANALIZACIONES DE MEDIA TENSIÓN	ml	615	80	49.200
CANALIZACIONES BAJA TENSIÓN	ml	740	120	88.800
CABLEADO ACOMETIDAS BAJA TENSIÓN	ud	2.220,00	30	66.600
CABLEADO MEDIA TENSIÓN	ud	1.230,00	50	61.500
EMPALMES MEDIA TENSIÓN	ud	1,00	6000	6.000
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	ud	2,00	85000	170.000
EUSKALTEL	ml	650	65	**42.250**
TELEFONICA	ml	650	65	**42.250**
COMUNICACIONES MUNICIPALES	ml	670	60	**40.200**
GAS	ml	430	80	**34.400**
TOTAL INFRAESTRUCTURAS				**1.787.580**

- Señalización

SEÑALIZACIÓN				
	UM	MEDICION	PRECIO	TOTAL
PINTADO DE PAVIMENTOS	ud	1,00	24000	24.000
SEÑALES	ud	50,00	150	7.500
TOTAL SEÑALIZACIÓN				**31.500**

- Mobiliario Urbano

MOBILIARIO URBANO				
	UM	MEDICION	PRECIO	TOTAL
ALCORQUES	ud	270,00	160	43.200
BANCOS	ud	80,00	500	40.000
PAPELERAS	ml	30,00	250	7.500
JUEGOS INFANTILES	ud	1,00	30000	30.000
TOTAL MOBILIARIO URBANO				**120.700**

- Jardinería

JARDINERÍA				
	UM	MEDICION	PRECIO	TOTAL
ÁRBOLES	ud	390,00	150	58.500
PREPARACIÓN DE CESPED	m²	14.058	5,00	70.290
RIEGO ZONAS VERDES	ud	1,00	24.000	24.000
TOTAL JADINERÍA				**152.790**

- Gestión de residuos:

GESTIÓN DE RESIDUOS				
	UM	MEDICION	PRECIO	TOTAL
DEMOLICIONES	Tm	15.238	20,00	304.768
CLASIFICACIÓN Y TRAMITACIÓN DOCUMENTAL	ud	1,00	3.000,00	3.000
TOTAL GESTIÓN DE RESIDUOS				**307.768**

ACONDICIONAMIENTO DE PASO INFERIOR EN EDIFICIOS SITOS EN C/ZUBIONDO Nº4 Y 6 (LOCALES COMERCIALES CON TRASERA) EN SAN SEBASTIÁN

1. ACONDICIONAMIENTO INTERIOR

		Precio	Importe
PA	Demoliciones completas de los locales, tanto del interior como del exterior (fachadas) de los mismos, así como diversas adecuaciones de diferentes infraestructuras existentes, (escombros a vertedero, con pago de canon)	30.000 €/PA	30.000,00
1 ud	Afecciones a distintas infraestructuras existentes en las actuales fachadas	7.000 €/ud	7.000,00
204 m²	Pavimento interior en el paso (recrecidos, soleras, pavimentos antideslizantes)	90 €/m²	18.360,00
156 m²	Paredes laterales interiores (aislamiento XPS, tabiques, raseados y acabado en composite	180 €/m²	28.080,00
1 ud	Adecuación de las fachadas (encuentros entre nuevo paso y fachadas existentes)	5.000 €/ud	5.000,00
240 m²	Falso techo (aislamiento XPS, Aquaroc y pintura)	70 €/m²	16.800,00
12 ud	Punto de luz Led p.p. de conexión al alumbrado	320 €/ud	3.840,00
			109.080,00

2. ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

		Precio	Importe
11 ml	Demolición del actual cerramiento, traslado a vertedero y pago de canon	120 €/ml	1.320,00
5 ml	Ejecución de nuevos cierres (iguales a los existentes)	450 €/ud	2.250,00
55 m²	Demolición de pavimento y retirada de tierra vegetal, con p.p. de bordillos, etc., a vertedero con pago del canon	25 €/m²	1.375,00
55 m²	Pavimento igual al existente (baldosa hidráulica hexagonal, con p.p. de soleras y bordillos jardín, etc.)	50 €/m²	2.750,00
			7.695,00

3. VARIOS

		Importe
10 %	sobre lo anterior	**11.677,50**
	TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**128.452,50**
	19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	24.405,98
		152.858,48
	21% IVA	32.100,28
	TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**184.958,75**

Donostia, mayo de 2021

Fdo.: Igor Martín Molina.
Ingeniero de caminos.
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L.

Fdo.: Juan Carlos Cuevas.
Jefe de Unidad de Actuaciones Integradas.
[Dirección de Urbanismo Sostenible]

PLANOS

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01"

AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

I. INFORMAZIO OROKORRA

ZK: I.1

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAREN KOKAPENA

1 : 3.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

I. INFORMACION GENERAL

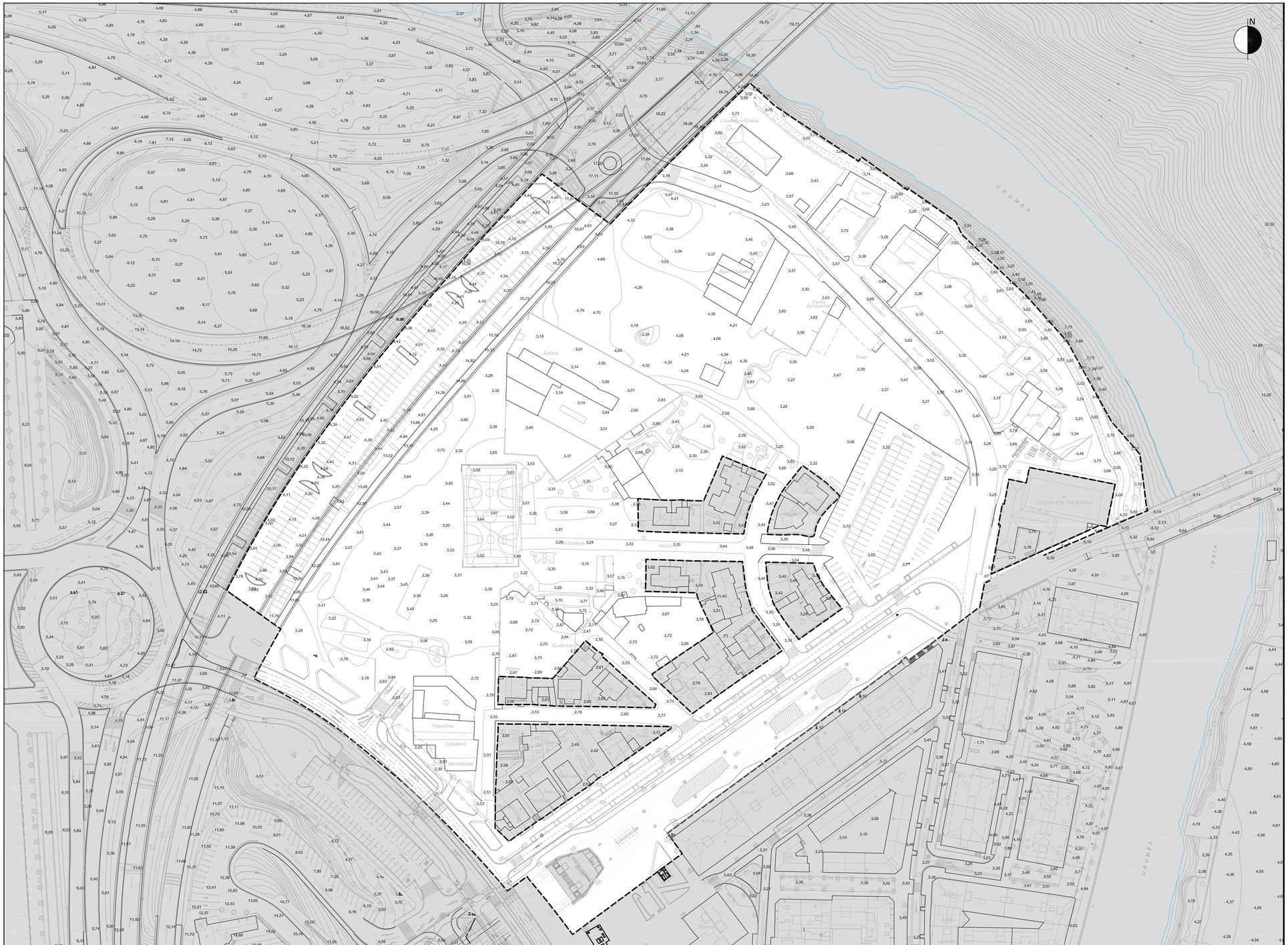
Nº: I.1

SITUACION DEL AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA

ESCALA 1 : 3.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE

UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA ☐ AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA
"AAI.1/LO.01" "AAI.1/LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"
EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

I. INFORMAZIO OROKORRA

ZK: I.2

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAREN MUGAKETA. ORAINGO EGOERA. TOPOGRAFIKOA

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1
CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

I. INFORMACION GENERAL

Nº: I.2

DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01"

AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

I. INFORMAZIO OROKORRA

ZK: I.3

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAREN MUGAKETA. ORAINGO EGOERA. ORTOFOTOA

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

I. INFORMACION GENERAL

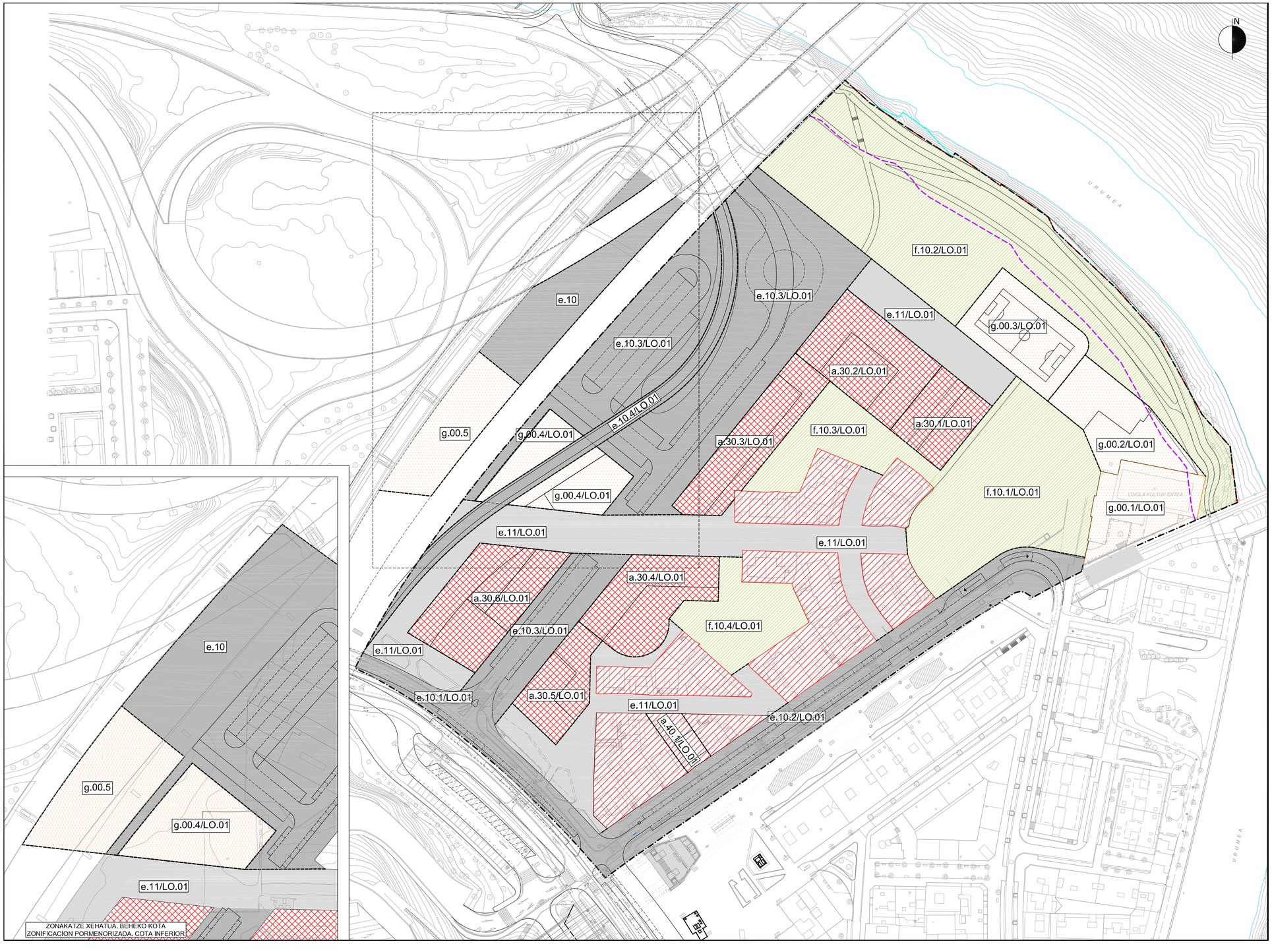
Nº: I.3

DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA. ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE

UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



MUGAKETA LERROA — LINEA DE DESLINDE

ITSASERTZEKO LERROA — LINEA DE RIBERA DE MAR

BABES ZORTASUNEKO ZONAREN MUGA LERROA — LINEA DE LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

a. BIZITEGI LURSAILA — a. PARCELA RESIDENCIAL

a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA — a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA — e. SISTEMA DE COMUNICACIONES

e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA(KONBENTZIONALA) — e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (CONVENCIONAL)

e.11 BATERAKO EXIXTENTZIAKOMUNIKAZIOEN SAREA — e.11 RED DE COMUNICACIÓN DE COEXISTENCIA

f. ESPAZIO LIBREAK — f. ESPACIOS LIBRES

f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK — f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS

g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

HIRIGINTZA ESPARRUA "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E.) — AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (A.U.)

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

II. INDARREKO HIRIGINTZA EREGIMENA

ZK: II.1

"LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" ESPARRUAREN ZONAKATZE XEHATUA (2015ko PLAN BEREZIA)

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

II. REGIMEN URBANISTICO VIGENTE

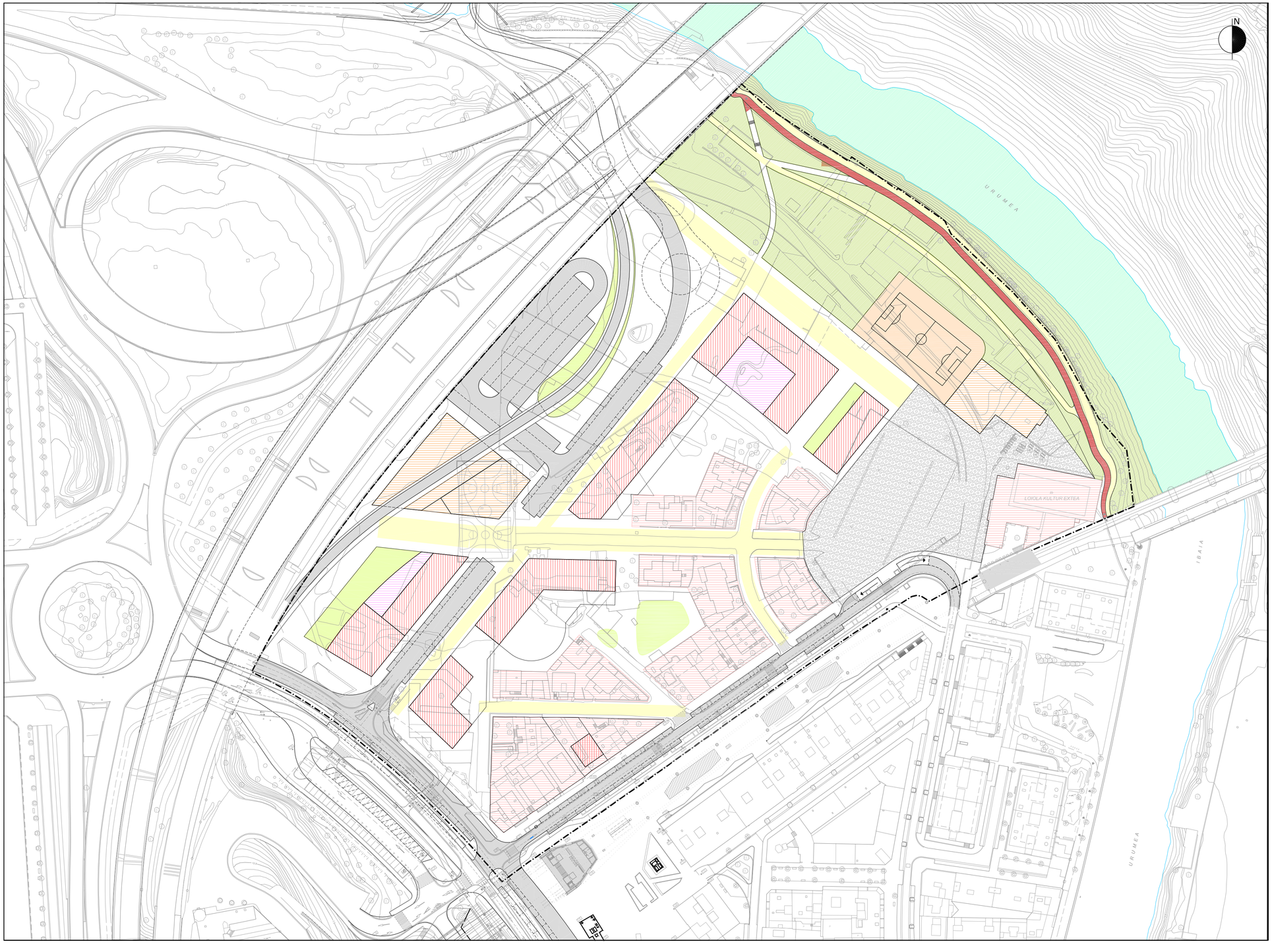
Nº: II.1

ZONIFICACION PORMENORIZADA DEL AMBITO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (PLAN ESPECIAL DE 2015)

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE

UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



HIRIGINTZA ESPARRUA / AMBITO URBANISTICO
"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E.) / "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (A.U.)

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

2021eko MAIATZA

MAYO 2021

II. INDARREKO HIRIGINTZA EREGIMENA

ZK: II.2

II. REGIMEN URBANISTICO VIGENTE

Nº: II.2

"LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" ESPARRUAREN OINEZKO ANTOLAMENDUA (2015ko PLAN BEREZIA)

ORDENACION EN PLANTA DEL ANBITO "L0.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (PLAN ESPECIAL DE 2015)

1 : 1.000 ESKALA

ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

LEHENIK DAGOEN URAREN BANAKETA		ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
UR-HODIA		CONDUCCIÓN
BERTAN BEHERA UTZITAKO UR-HODIA		CONDUCCIÓN ANULADA
KONPORTA BALBULA		VÁLVULA COMPUERTA
HARTUNEA		ACOMETIDA
UREZTATZE-AHOA	B	BOCA DE RIEGO
ITURRIA	F	FUENTE
UR HARTUNEA	H	HIDRANTE

PROPOSATUTAKO URAREN BANAKETA		ABASTECIMIENTO DE AGUA PROPUESTO
UR-HODIA		CONDUCCIÓN
UR-HODI BERRIA DAGONA ORDEZKATUZ		NUEVA CONDUCCIÓN REEMPLAZANDO EXISTENTE
KONPORTA BALBULA		VÁLVULA COMPUERTA
HARTUNEA		ACOMETIDA
UREZTATZE-AHOA	B	BOCA DE RIEGO
UR HARTUNEA	H	HIDRANTE
KONTAGAILUA	C	CONTADOR

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA

ZK: III.1.1

ZERBITZUEN AZPIEGITURAK. UR HORNIDURAKO SAREA

1 : 1.000 ESKALA

III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

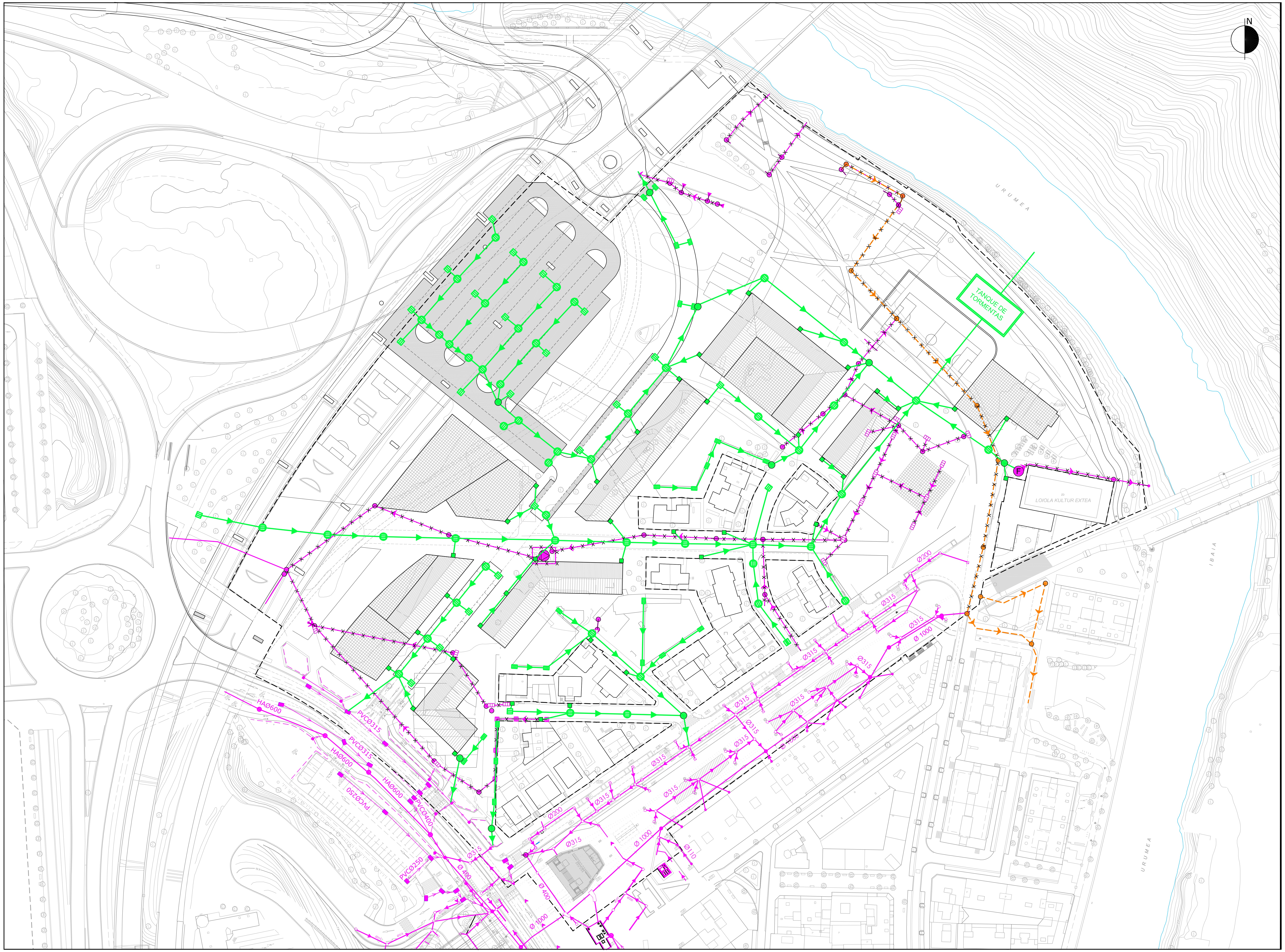
Nº: III.1.1

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" — AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

LEHENIK DAGOEN EURI-UREN SANEAMENDUA — SANEAMIENTO DE PLUVIALES EXISTENTE

KUTXATILA	ARQUETA
HUSTUBIDEA	SUMIDERO
EURI-UREN HODI BILTZAILEA	COLECTOR DE PLUVIALES
HODI BILTZAILE BATERATUA	COLECTOR UNITARIO
BERTAN BEHERA UTZITAKO HODI BILTZAILEA	COLECTOR ANULADO

PROPOSATUTAKO EURI-UREN SANEAMENDUA — SANEAMIENTO DE PLUVIALES PROYECTADO

ARAKATZE-PUTZUA	POZO DE REGISTRO
SAREA DUEN ARAKATZE-PUTZUA	POZO DE REGISTRO CON REJILLA
AREKAKO ESTOLDA-ZULOA	SUMIDERO DE BADÉN
KONTRAZINTAKO ESTOLDA-ZULOA	SUMIDERO DE CONTRACINTA
ZORROTEN AZPIKO KUTXATILA	ARQUETA A PIE DE BAJANTE
EURI-UREN HODI BILTZAILEA	COLECTOR DE PLUVIALES

DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA — **ANTEPROYECTO DE URBANIZACION**

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA — UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

2021eko MAIATZA — MAYO 2021

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA — *III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION*

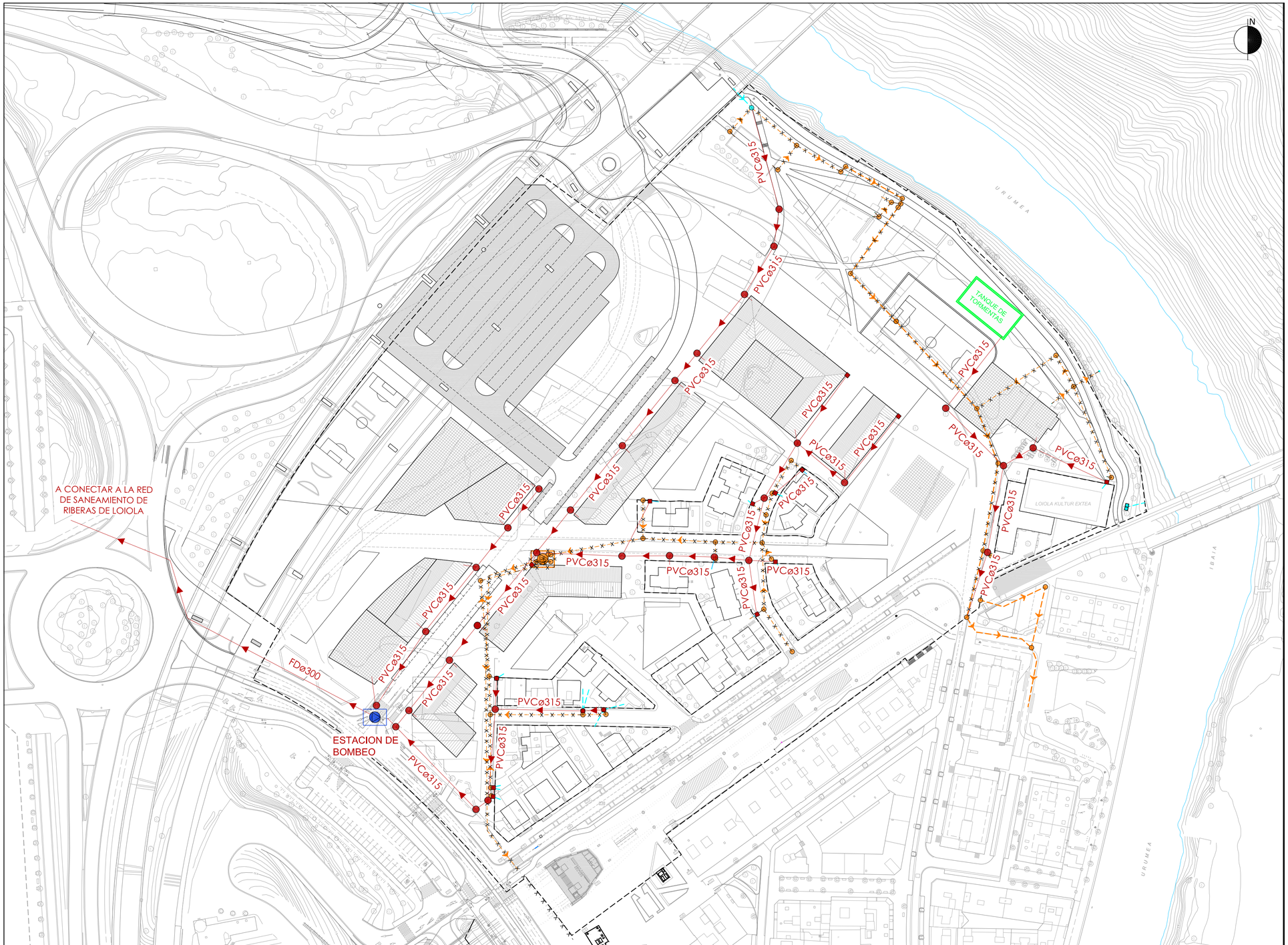
ZK: III.1.2 — **Nº: III.1.2**

ZERBITZUEN AZPIEGITURAK. EURI-UREN SAREA — **INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. RED DE PLUVIALES**

1 : 1.000 ESKALA — ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA — **DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE**

JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA — UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" — AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

LEHENIK DAGOEN UR-ZIKINEN SANEAMENDUA	SANEAMIENTO DE FECALES EXISTENTE
KUTXATILA	ARQUETA
UR-ZIKINEN HODI BILTZAILEA	COLECTOR DE FECALES
HODI BILTZAILE BATERATUA	COLECTOR UNITARIO
BERTAN BEHERA UTZITAKO HODI BILTZAILEA	COLECTOR ANULADO

PROPOSATUTAKO UR-ZIKINEN SANEAMENDUA	SANEAMIENTO DE FECALES PROYECTADO
ARAKATZE-PUTZUA	POZO DE REGISTRO
ZORROTEN AZPIKO KUTXATILA	ARQUETA A PIE DE BAJANTE
UR-ZIKINEN HODI BILTZAILEA	COLECTOR DE FECALES

DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA

ZK: III.1.3

ZERBITZUEN AZPIEGITURAK. FEKALEN SAREA

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

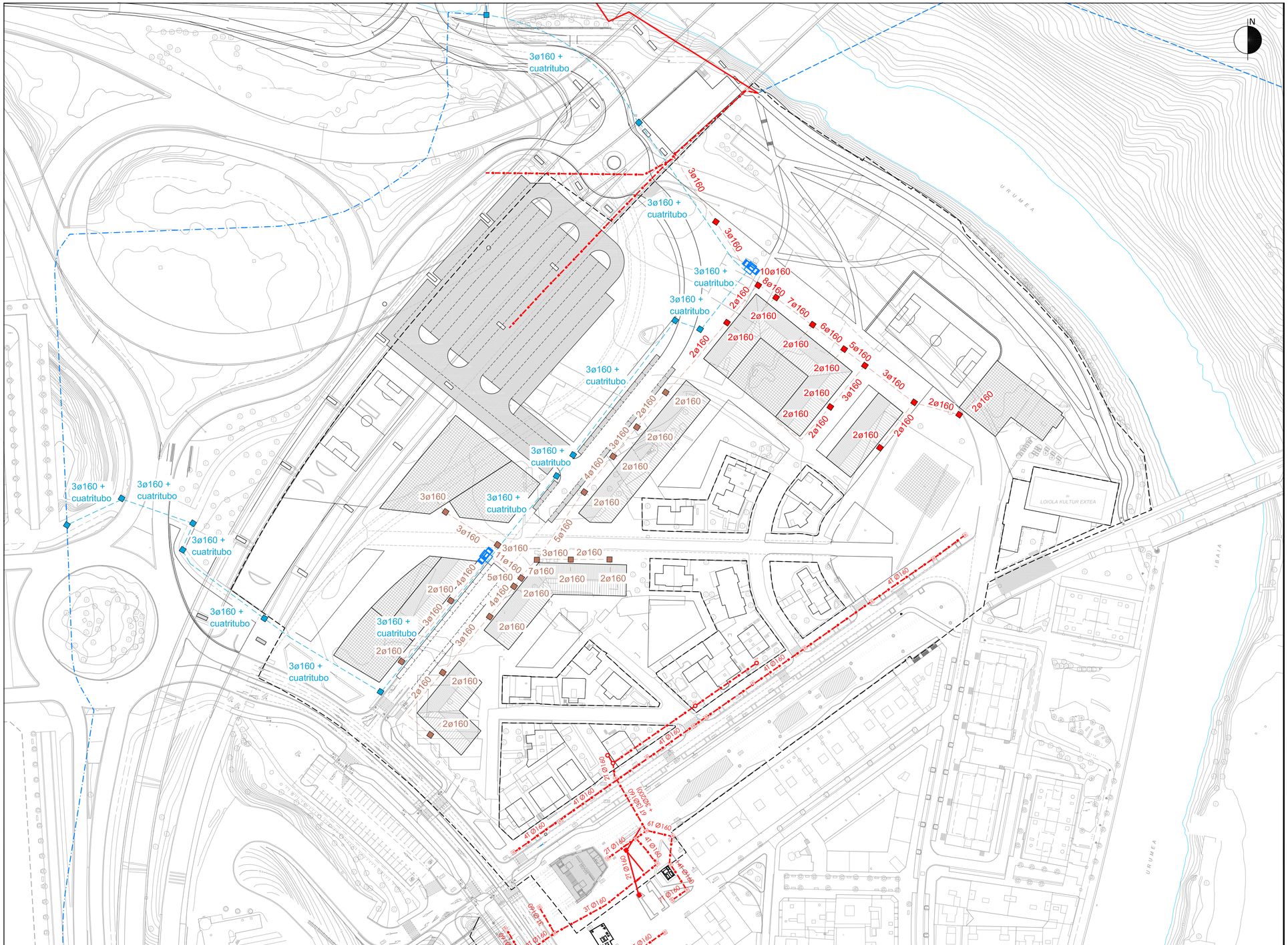
Nº: III.1.3

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. RED DE FECALES

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE

UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" — AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

LEHENIK DAGOEN ARGI INDARREN SAREA	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE
E.T.ko LURRAZPIKO KANALIZAZIOA	LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA
E.T.ko AIREZKO KANALIZAZIOA	LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN AÉREA
B.T.ko LURRAZPIKO KANALIZAZIOA	LÍNEA DE BAJA TENSIÓN SUBTERRÁNEA
B.T.ko AIREZKO KANALIZAZIOA	LÍNEA DE BAJA TENSIÓN AÉREA
KUTXATILA	ARQUETA

PROPOSATUTAKO ARGI INDARREN SAREA	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA PROYECTADA
E.T.ko LURRAZPIKO KANALIZAZIOA	LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA
B.T.ko LURRAZPIKO 1 KANALIZAZIOA	LÍNEA DE BAJA TENSIÓN SUBTERRÁNEA
KUTXATILA	ARQUETA
TRANSFORMAZIO-ZENTROA	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA

ZK: III.1.4

ZERBITZUEN AZPIEGITURAK. ENERGIA ELEKTRIKOAREN HORNIDURA SAREA

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

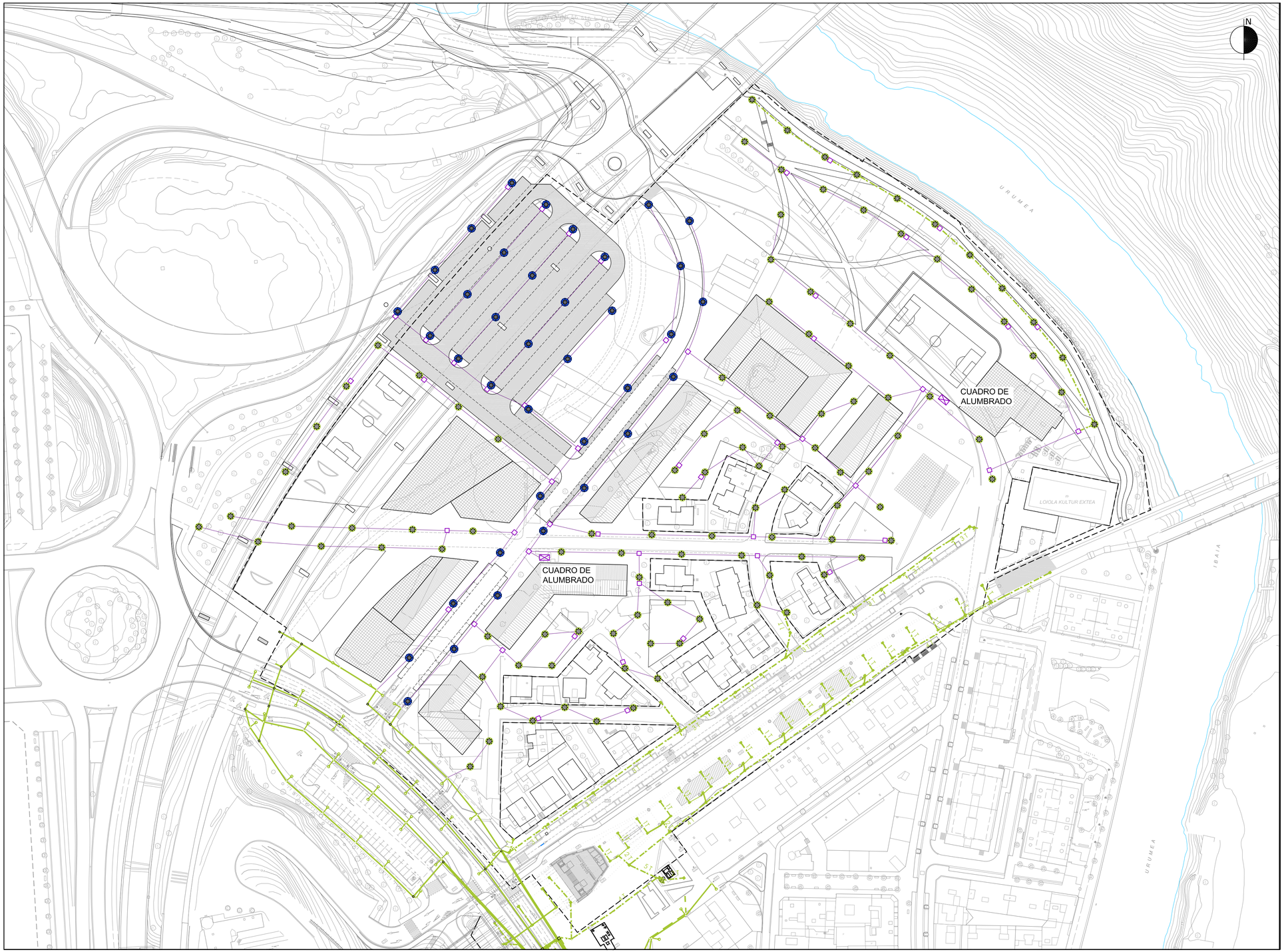
III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

Nº: III.1.4

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01"
AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

LEHENIK DAGOEN ARGITERIA SAREA
LURPEKO EROANBIDE
RED DE ALUMBRADO EXISTENTE
CONDUCCION SUBTERRÁNEA

PROPOSATUTAKO ARGITERIA SAREA
LURPEKO EROANBIDE
FAROLA LUZEA
FAROLA TXIKIA
RED DE ALUMBRADO PROYECTADA
CONDUCCION SUBTERRÁNEA
FAROLA ALTA
FAROLA BAJA

DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA

ZK: III.1.5

ZERBITZUEN AZPIEGITURAK. ARGITERIA PUBLIKOAREN SAREA

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

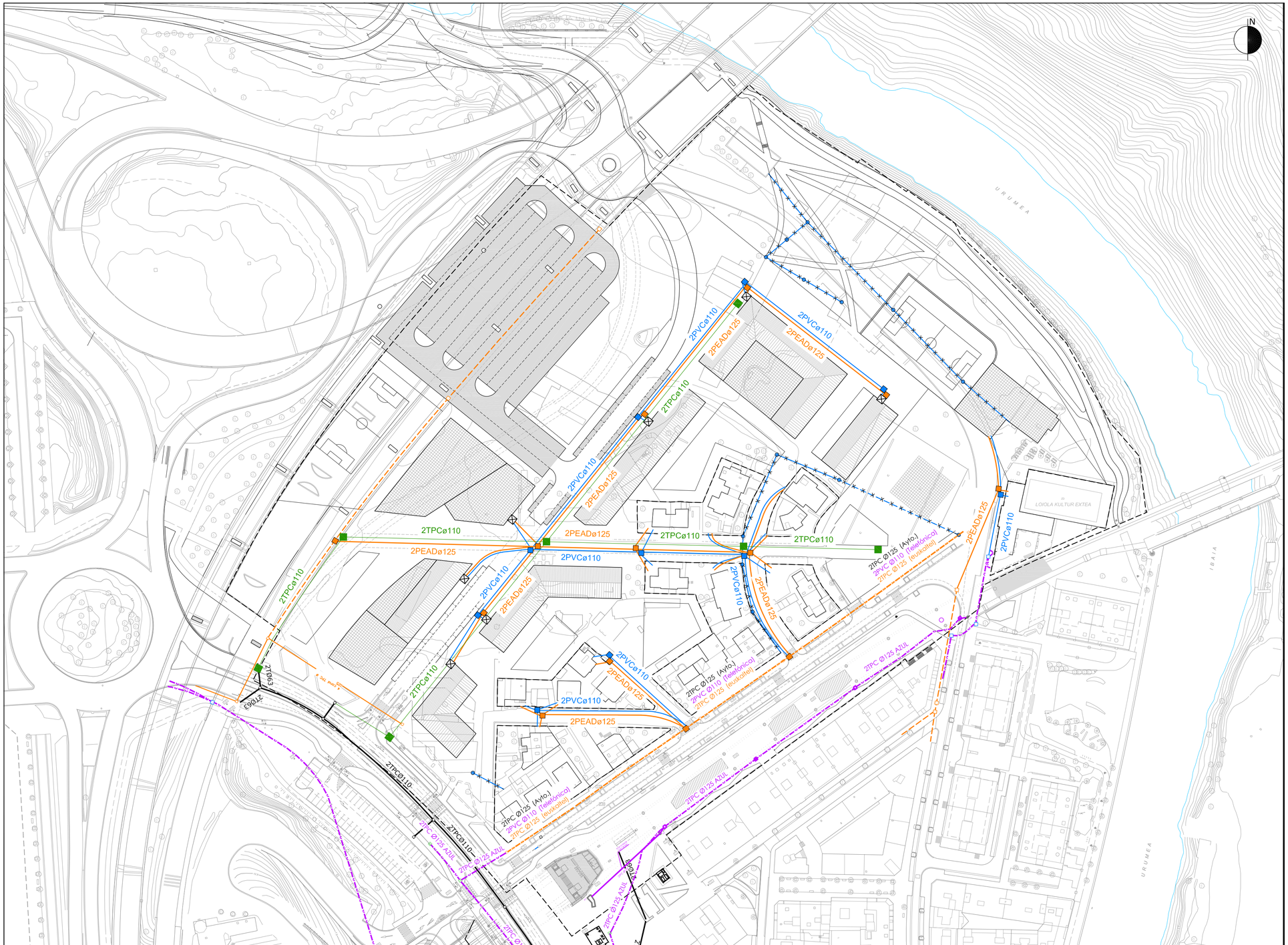
III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

Nº: III.1.5

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" — AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

LEHENIK DAGOEN KOMUNIKAZIO SAREA	RED DE COMUNICACIONES EXISTENTE
EUSKALTEL	EUSKALTEL
LURRAZPIKO TELEFONICA	TELEFÓNICA SUBTERRANEA
AIREZKO TELEFONICA	TELEFÓNICA AÉREA
UDALTZAINGOA KOMUNIKABIDE	COMUNICACIONES MUNICIPALES
BERTAN BEHERA UTZITAKO LINEA	LÍNEA ANULADA
KUTXATILA	ARQUETA
ZUR-ZUTOINA	POSTE DE MADERA

PROPOSATUTAKO KOMUNIKAZIO SAREA	RED DE COMUNICACIONES PROYECTADA
EUSKALTEL	EUSKALTEL
TELEFONICA	TELEFÓNICA
UDALAKO KOMUNIKABIDEAK	COMUNICACIONES MUNICIPALES
KUTXATILA	ARQUETA
TAA	ICT

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA

ZK: III.1.6

ZERBITZUEN AZPIEGITURAK. TELEKOMUNIKAZIO SAREA

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

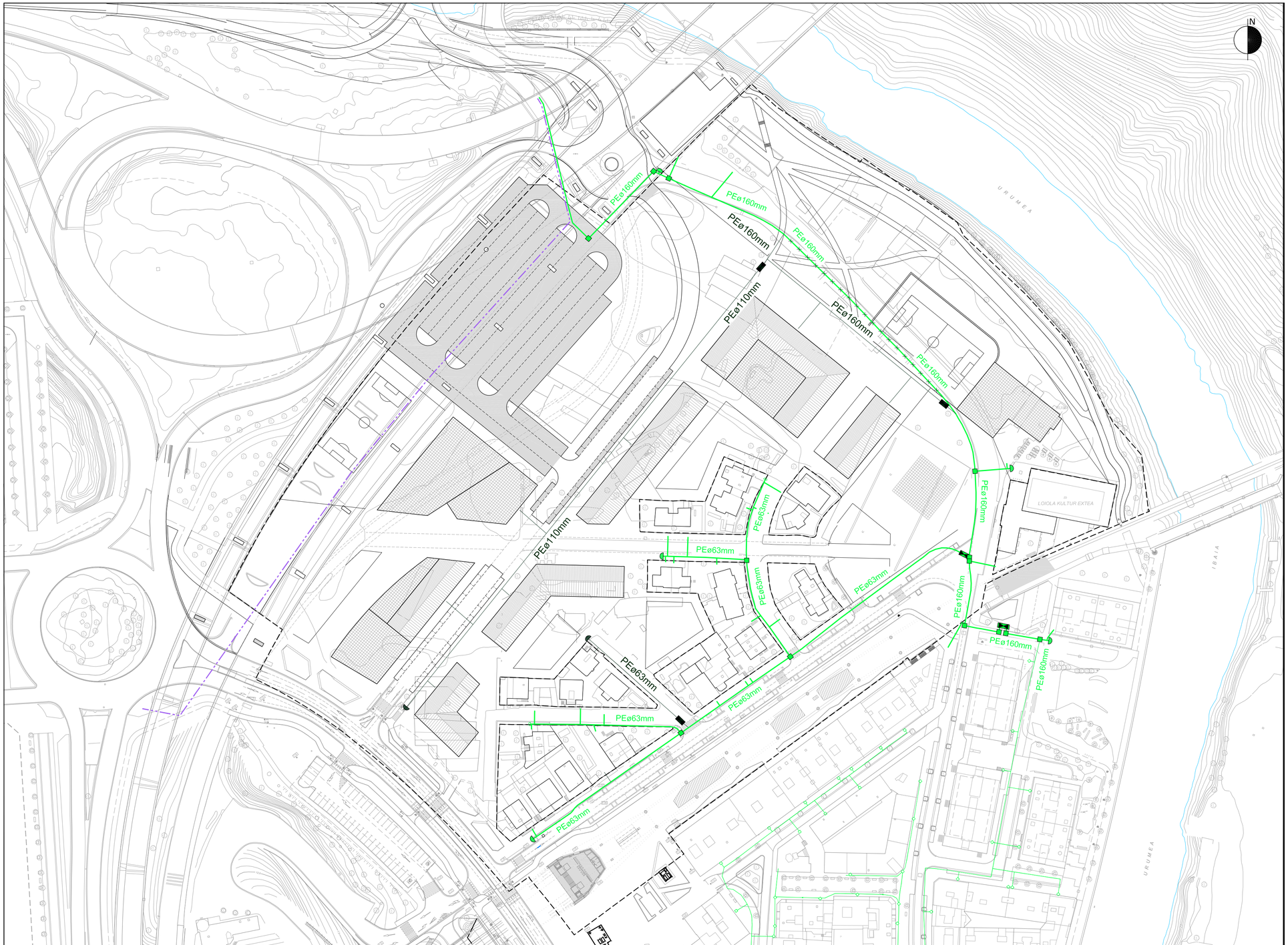
III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

Nº: III.1.6

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. RED DE TELECOMUNICACIONES

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01"
AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

LEHENIK DAGOEN GAS SAREA	RED DE GAS EXISTENTE
HODIA	CONDUCCIÓN
HARTUNEA	ACOMETIDA
KUTXATILA	ARQUETA
GILTZA	LLAVE
TAPOIA	TAPÓN

PROPOSATUTAKO GAS SAREA	RED DE GAS PROYECTADA
HODIA	CONDUCCIÓN
HARTUNEA	ACOMETIDA
GILTZA	LLAVE
TAPOIA	TAPÓN

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA

ZK: III.1.7

ZERBITZUEN AZPIEGITURAK. GAS HORNIDURAKO SAREA

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

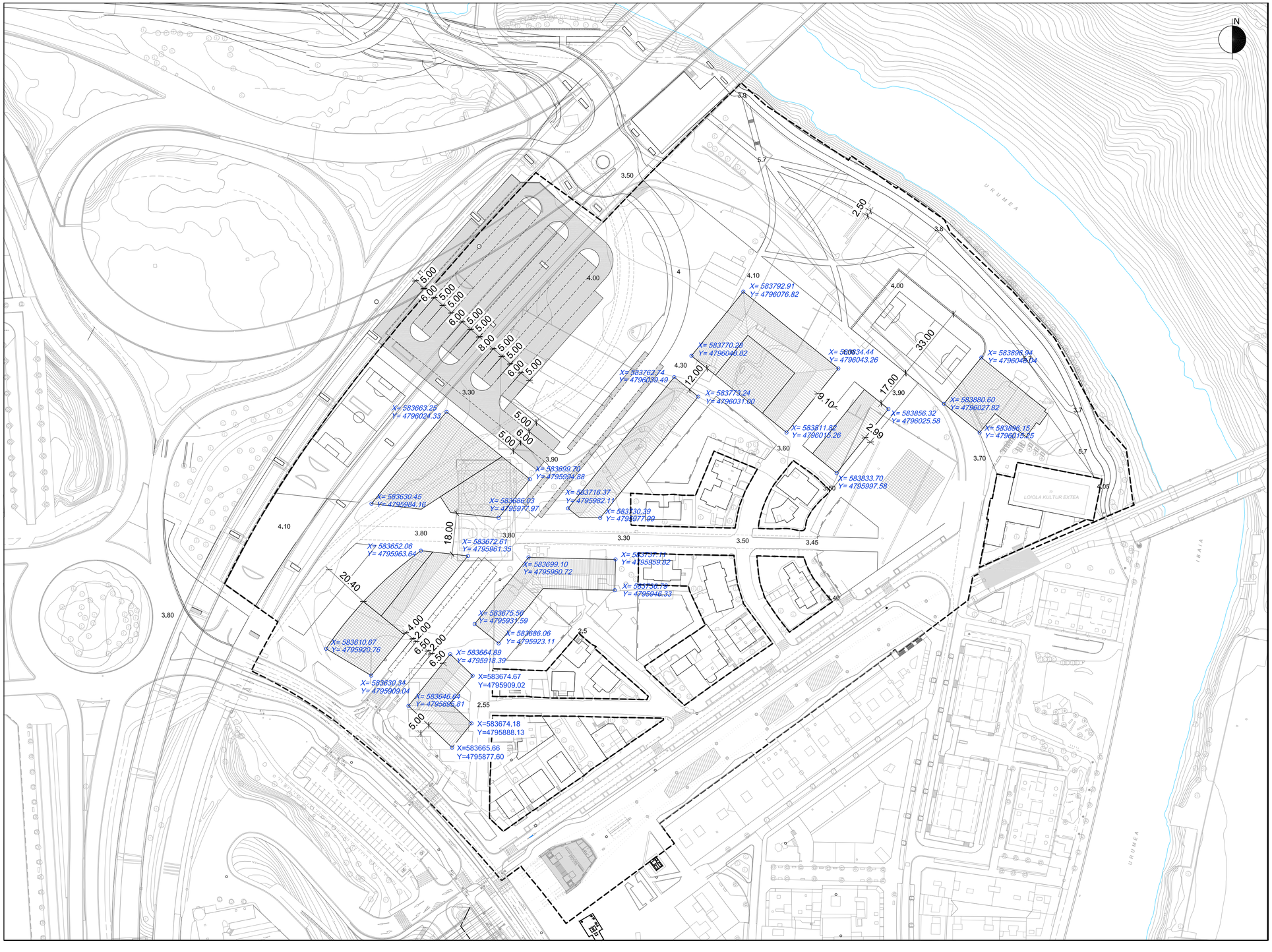
III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

Nº: III.1.7

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. RED DE SUMINISTRO DE GAS

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

2021eko MAIATZA

MAYO 2021

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA

III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

ZK: III.2

Nº: III.2

ANTOLAKETAREN ZEHAZTAPEN GEOMETRIKOA

DEFINICION GEOMETRICA DE LA ORDENACION

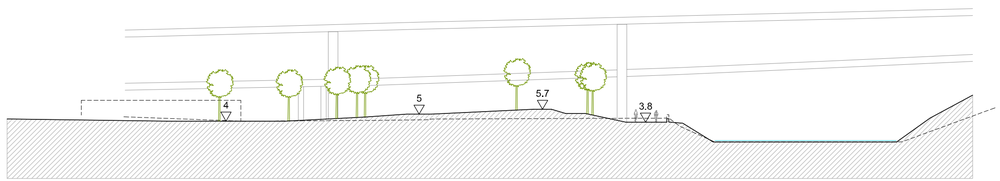
1 : 1.000 ESKALA

ESCALA 1 : 1.000

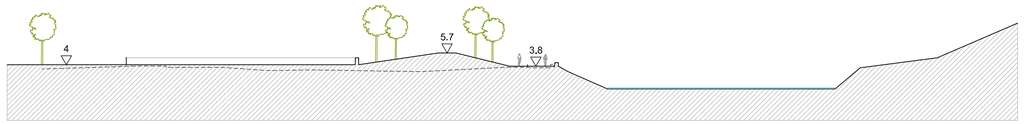
HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS

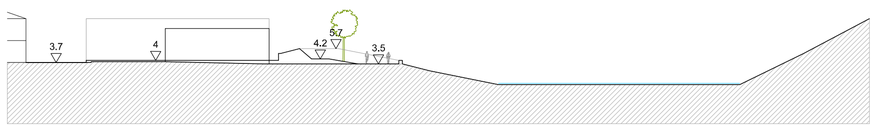
SECCIONES
Escala: 1/500



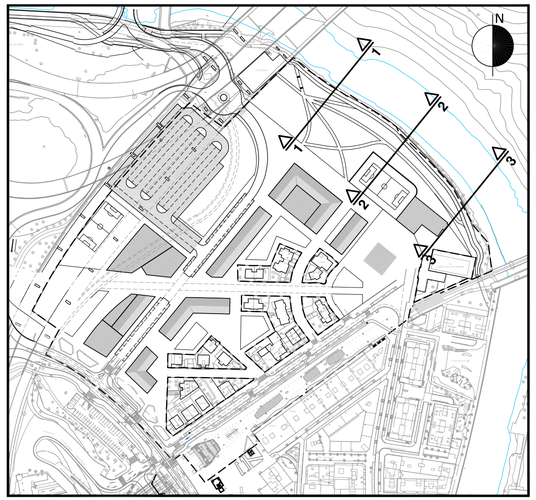
SECCION 1



SECCION 2



SECCION 3



PLANTA GUIA
Escala: 1/300

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA

ZK: III.3

URUMEA IBAIKO EZKERRALDEKO LEZOIA. SEKZIOAK

BATZUK ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

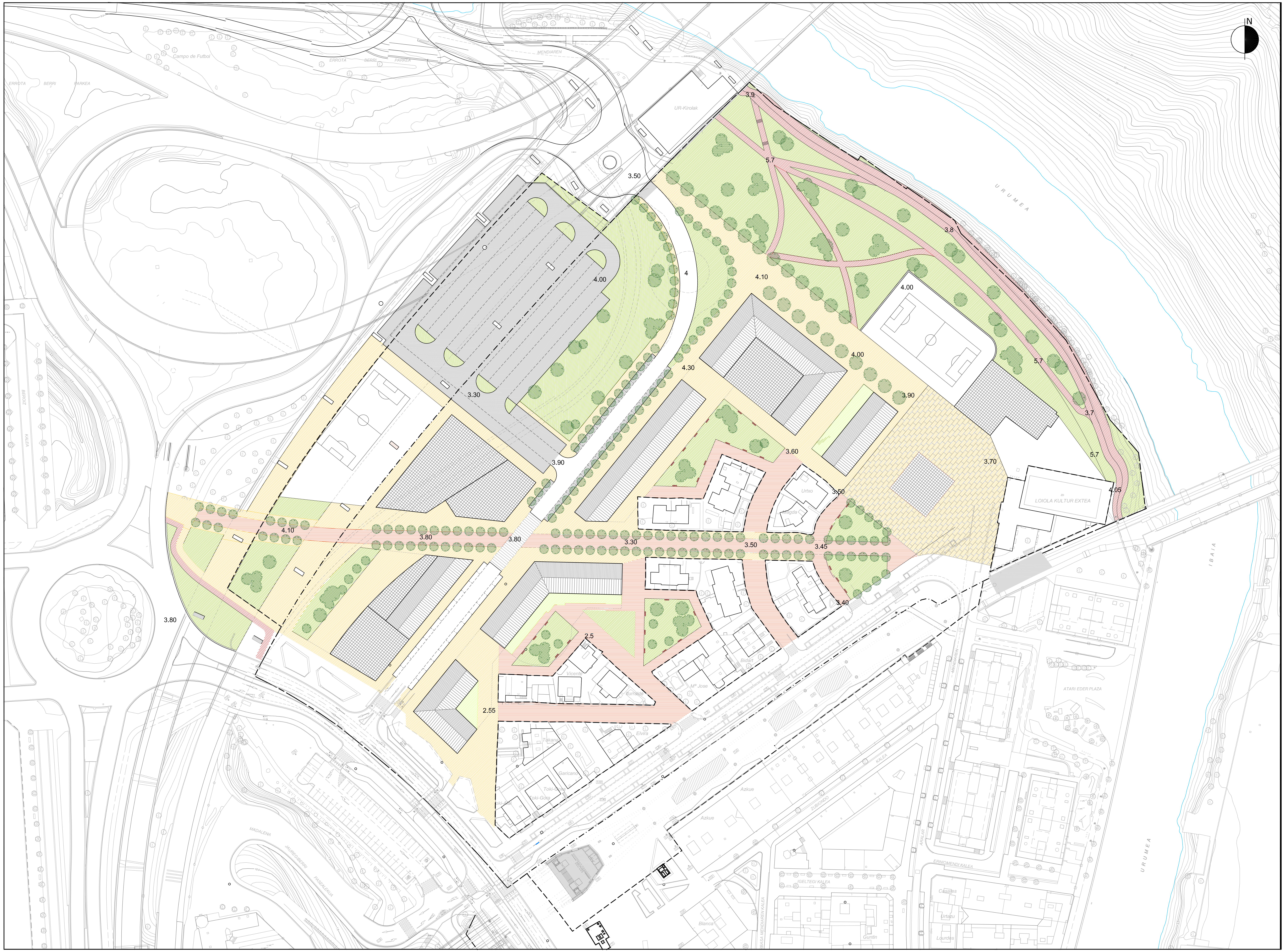
III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

Nº: III.3

LEZON DE LA MARGEN IZQUIERDA DEL RIO URUMEA. SECCIONES

ESCALA VARIAS

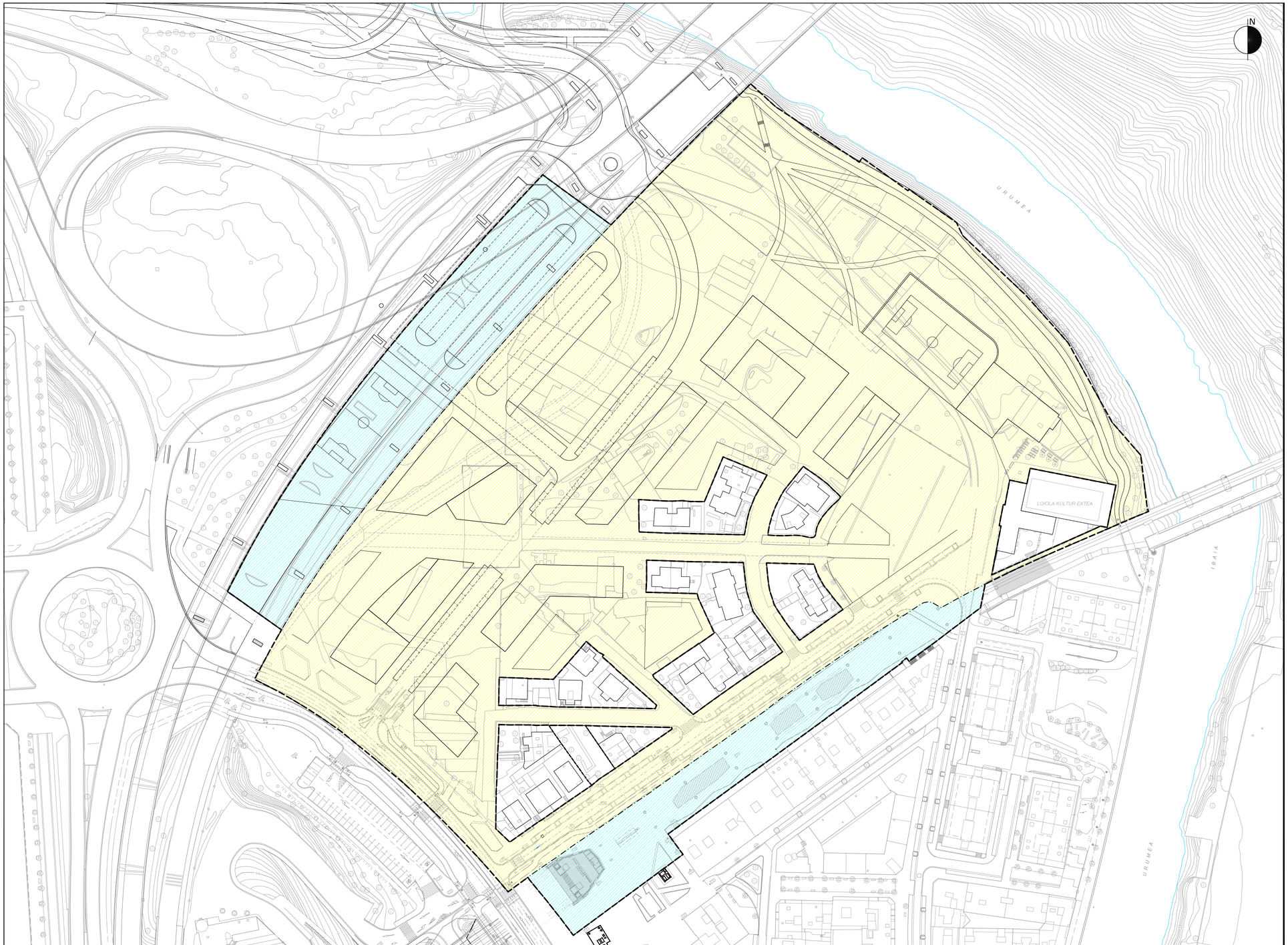
DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" | AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA	ANTEPROYECTO DE URBANIZACION
"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA	UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"
2021eko MAIATZA	MAYO 2021
III. URBANIZAZIOKO AURREPROIEKTUA	*III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION*
ZK: III.4	**Nº: III.4**
OSATUTAKO JARDUERA EREMUAREN ORDENAZIO PLANTA. PLANO ADIERAZGARRIA	**ORDENACION EN PLANTA DEL AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA. PLANO ILUSTRATIVO**
1 : 1.000 ESKALA	ESCALA 1 : 1.000
HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA	**DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE**
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA	UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" — AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" HIRIGINTZA ESPARRUA — AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

"UE.1/LO.01" EXEKUZIO UNITATEA — UNIDAD DE EJECUCION "UE.1 / LO.01"

"UE.1/LO.01" EXEKUZIO UNITATEARI LOTUTAKO LURRAK — TERRENOS VINCULADOS A LA UNIDAD DE EJECUCION "UE.1/LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

IV. HIRIGINTZA-JURIDIKO ERABAKIAK

ZK: IV.1

EXEKUZIO UNITATEAREN MUGAKETA

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

IV. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANISTICAS

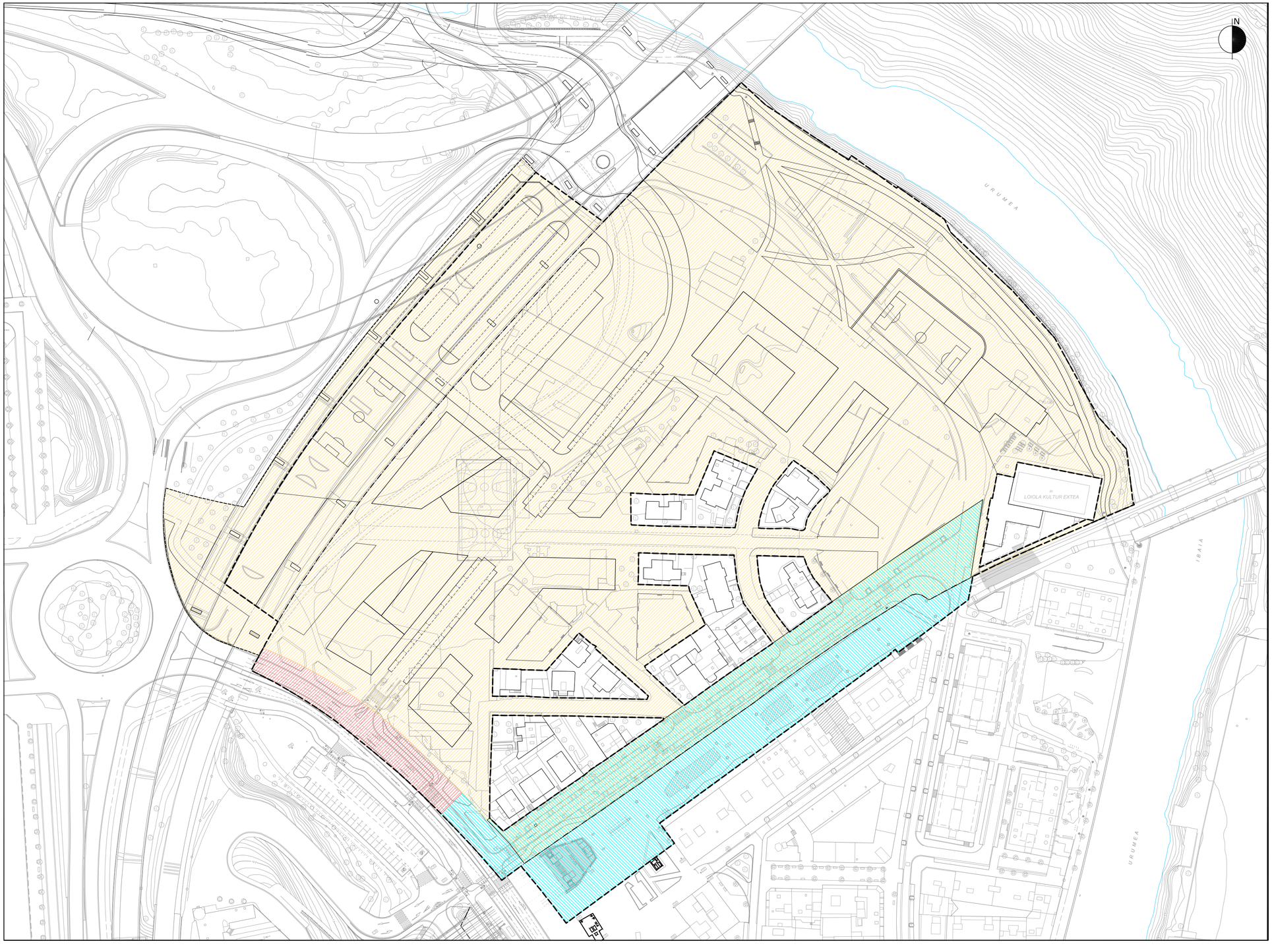
Nº: IV.1

DELIMITACION DE L A UNIDAD DE EJECUCION

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE

UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" — AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" HIRIGINTZA ESPARRUA — AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

"AAI.1/LO.01" EREMUTIK KANPOKO LURRAK URBANIZAZIO PROPOSAMENAK ERAGINDAKOAK — TERRENOS EXTERIORES AL "AAI.1/LO.01" AFECTADOS POR LAS PROPUESTAS DE URBANIZACION PLANTEADAS

URBANIZAZIO PROIEKTU OROKORRA — PROYECTO DE URBANIZACION GENERAL

EUSKOTREN TRENBIDE SAREAREN OBREI LOTUTAKO URBANIZAZIO OBREN PROIEKTUA — PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION ASOCIADAS A LAS OBRAS FERROVIARIAS DE EUSKOTREN

TRENBIDE SAREKO URBANIZAZIO PROIEKTUAK ETA URBANIZAZIO OROKORREN PROIEKTUAK ERAGINDAKO EREMUA — AMBITO OBJETO DEL PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION FERROVIARIAS, Y DE OBRAS DE REPOSICION DEL PROYECTO DE URBANIZACION GENERAL

LOIOLAKO IBILBIDEARI LOTUTAKO URBANIZAZIO OBREN PROIEKTUA — PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION ASOCIADAS A LA TRAVESIA DE LOIOLA

ZUBIONDO KALEKO 4-6 LURSAILEKO URBANIZAZIO OBREN PROIEKTUA — PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION EN C/ ZUBIONDO Nº4 Y Nº6

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

IV. HIRIGINTZA-JURIDIKO ERABAKIAK

ZK: IV.2

URBANIZAZIO LAN PROIEKTUETAKO EREMUAK

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

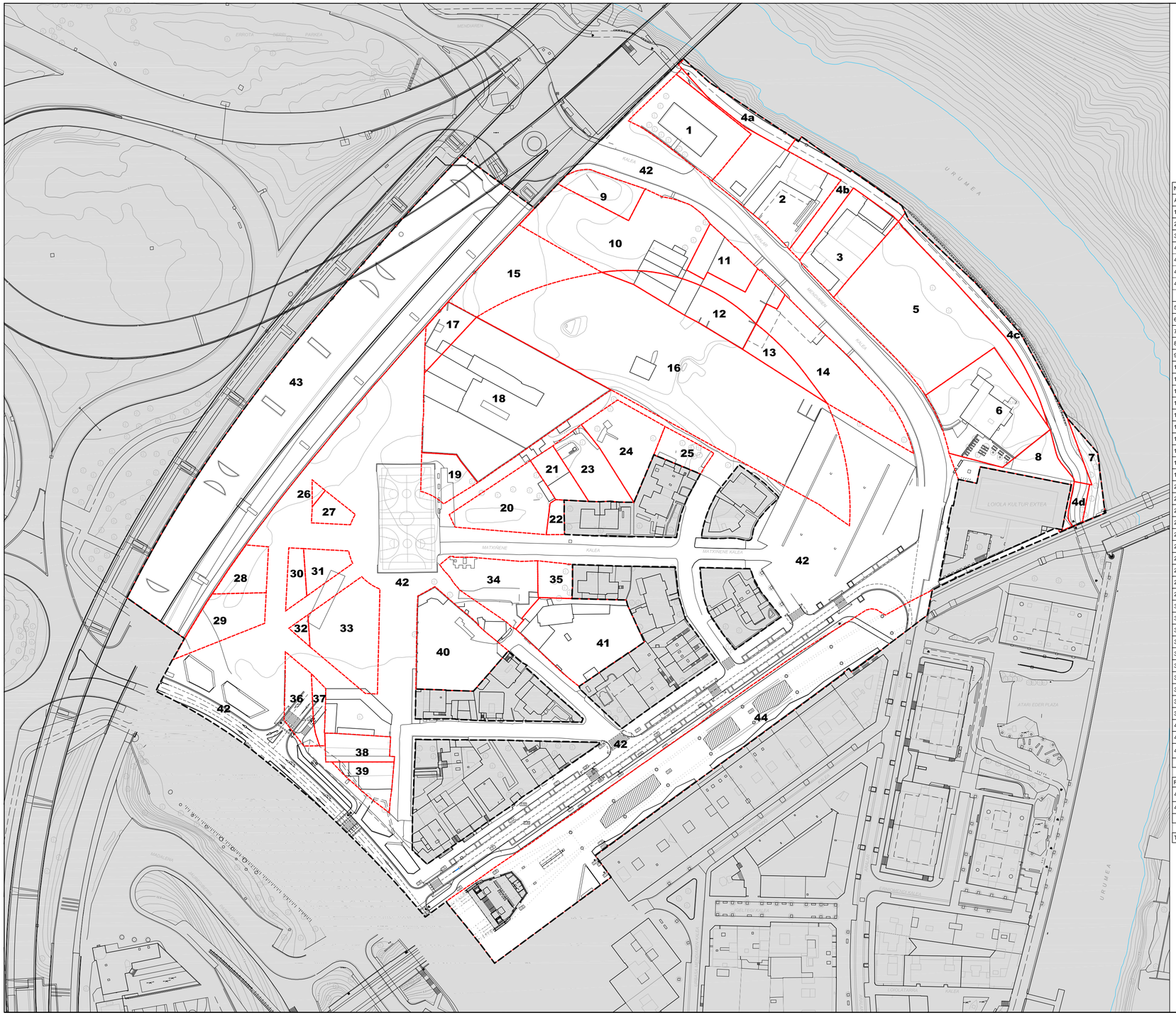
IV. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANISTICAS

Nº: IV.2

AMBITOS DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACION

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



Nº PARCELA	EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE m²
AMBITO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"		
1	SIERRA DE ARALAR 3	1.015
2	SIERRA DE ARALAR 7	1.273
3	SIERRA DE ARALAR 7	833
4a	318	318
4b	526	526
4c	798	798
4d	107	107
	SIERRA DE ARALAR s/n	1.748
5	SIERRA DE ARALAR 11	2.507
6	SIERRA DE ARALAR 15	1.416
7	SIERRA DE ARALAR s/n	216
8	SIERRA DE ARALAR 17	440
9	SIERRA DE ARALAR s/n	368
10	SIERRA DE ARALAR 18-22	2.109
11	SIERRA DE ARALAR s/n	393
12	SIERRA DE ARALAR s/n	673
13	SIERRA DE ARALAR s/n	284
14	SIERRA DE ARALAR 24	1.197
15	SIERRA DE ARALAR s/n	969
16	SIERRA DE ARALAR s/n	5.763
17	SIERRA DE ARALAR s/n	279
18	SIERRA DE ARALAR 16	2.844
19	MATXIÑENE s/n	327
20	MATXIÑENE s/n	748
21	MATXIÑENE s/n	249
22	MATXIÑENE s/n	90
23	MATXIÑENE s/n	492
24	MATXIÑENE s/n	691
25	MATXIÑENE s/n	240
26	MATXIÑENE s/n	29
27	MATXIÑENE s/n	157
28	MATXIÑENE s/n	301
29	MATXIÑENE s/n	521
30	MATXIÑENE s/n	164
31	MATXIÑENE s/n	233
32	MATXIÑENE s/n	53
33	MATXIÑENE s/n	940
34	URBIA s/n	720
35	URBIA s/n	202
36	URBIA s/n	353
37	URBIA s/n	121
38	URBIA s/n	294
39	URBIA s/n	278
40	URBIA s/n	1.050
41	URBIA s/n	1.203
42	DOMINIO PUBLICO DE AYTO. SAN SEBASTIAN	24.746
	SUBTOTAL	58.529
RESTO AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA		
43	DIPUTACION FORAL GIPUZKOA	7.715
44	EUSKO TRENBIDE SAREA	4.755
	SUBTOTAL	12.470
TOTAL		70.999

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01" AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

LURZATIKETA PARCELARIO

DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

2021eko MAIATZA

MAYO 2021

IV. HIRIGINTZA-JURIDIKO ERABAKIAK

IV. DETERMINACIONES JURIDICO-URBANISTICAS

ZK: IV.3

Nº: IV.3

PARTZELARIOA

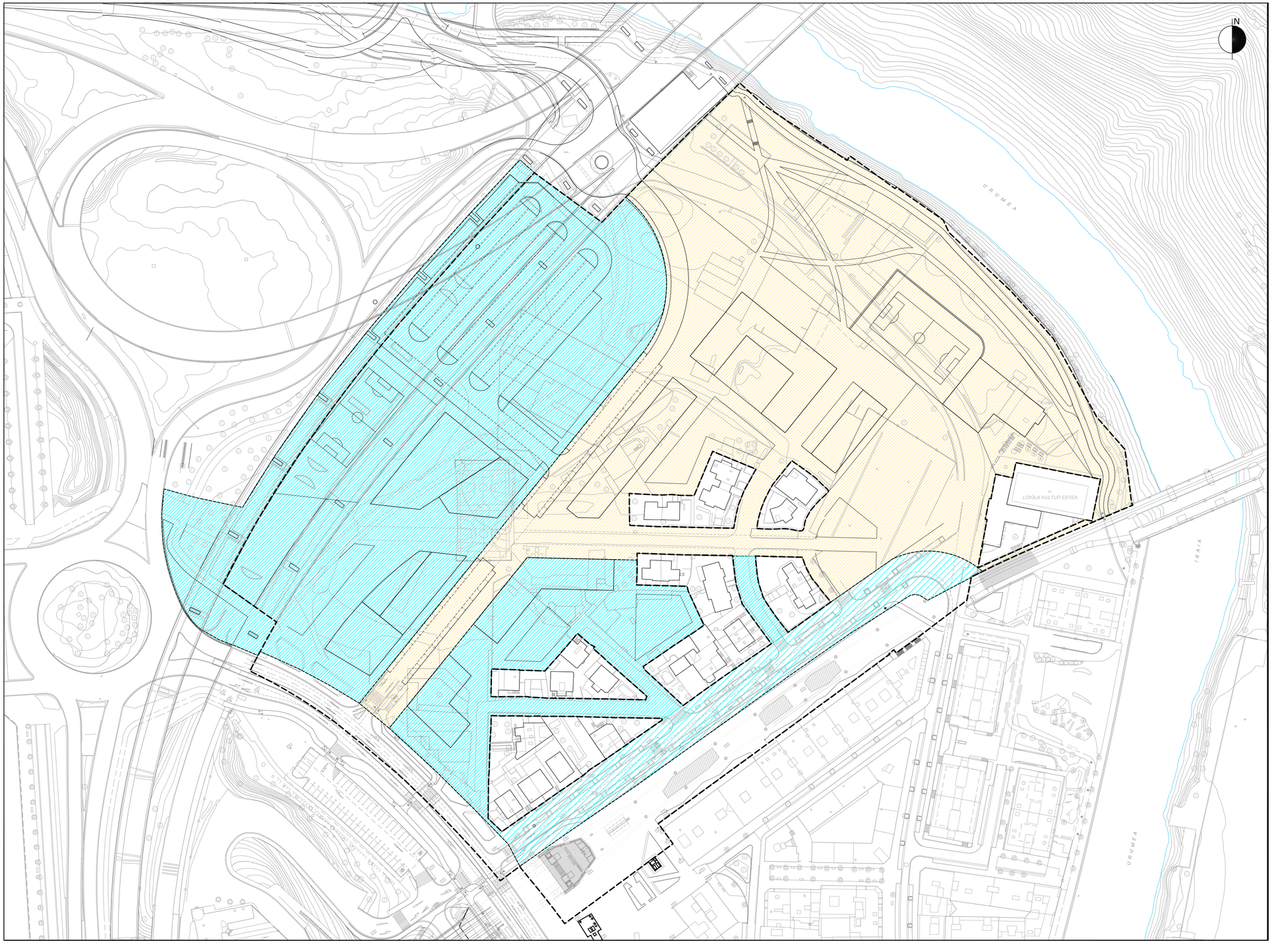
PARCELARIO

1 : 1.000 ESKALA

ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA "AAI.1/LO.01"
AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA "AAI.1/LO.01"

1 FASEA
FASE 1

2 FASEA
FASE 2

EGINDAKO URBANIZAZIOAREN BERRITZE BEHARRAK ERAGINDAKO LURRAK
TERRENOS AFECTADOS POR AFECCIONES DE REPOSICION DE LA URBANIZACION EJECUTADA

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EXEKUZIO-UNITATEA

2021eko MAIATZA

V. PROGRAMAZIO ERABAKIAK

ZK: V.1

URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZAKO LAN EGITE FASEAK

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA
JARDUERA INTEGRATUEN UNITATEA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION "LO.01.1 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

MAYO 2021

V. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION

Nº: V.1

FASES DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCIÓN DE URBANISMO SOSTENIBLE
UNIDAD DE ACTUACIONES INTEGRADAS

DOCUMENTO “3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”

DOCUMENTO

“3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”

ÍNDICE

1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

- 4.1.- Obras de urbanización.
- 4.2.- Otras cargas de urbanización.
- 4.3.- Total importe de las cargas de urbanización.

5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

- 5.1.- Valores de repercusión del suelo urbanizado.
  - 5.1.1.- Uso de vivienda de promoción libre.
  - 5.1.2.- Uso de vivienda de protección pública social.
  - 5.1.3.- Uso de vivienda de protección pública tasada.
  - 5.1.4.- Uso comercial / terciario
  - 5.1.5.- Resumen “valores del suelo urbanizado”.
- 5.2.- Valor económico correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- 5.3.- Valor del suelo, excluidas las cargas de urbanización.

1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

El artículo 155 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* regula el contenido y documentación de los programas de actuación urbanizadora, señalando expresamente que uno de los documentos que ha de contener dicho instrumento es el “*Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación*”.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora incorpora este “Estudio de viabilidad económico-financiera”, como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la determinación económica de las cargas de urbanización asociadas a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en la ordenación urbanística pormenorizada, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo residencial previsto en la ahora delimitada Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola”, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación. Para ello, se toman en consideración las determinaciones contenidas en el Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola”, -con aprobación definitiva del 22 de diciembre de 2015, promovido en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del 2010, aprobado con carácter definitivo el 25 de junio del 2010-, dado que las mismas constituyen el punto de partida para posibilitar la realización del presente análisis de la viabilidad de la ejecución de la ordenación planteada.

Asimismo, y como consecuencia de la determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución pública, para el desarrollo de las previsiones de ordenación contenidas en la referida Unidad de Ejecución, se efectúa una primera valoración, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación; sin perjuicio de que su concreta y exhaustiva valoración corresponda al posterior y preceptivo Proyecto de Reparcelación.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente “Estudio de viabilidad económico-financiera” en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora en el que se integra, como inicio de la ejecución de las previsiones de ordenación contenidas en la ordenación urbanística pormenorizada que se ejecuta, ofrece datos y cifras resultado de un exhaustivo análisis.

Por una parte, la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto del proceso de elaboración de los denominados “Anteproyecto de urbanización de la Unidad de ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola. San Sebastián”, el “Proyecto de Integración Urbana de la Travesía de Loiola en Donostia-3 carriles”, el “Proyecto de Construcción de la Nueva Estación de Loiola y Permeabilización del Entorno Urbano”, así como las obras necesarias para la conexión peatonal desde la calle Zubiondo.

Por otra, la determinación del valor del suelo y de la viabilidad económico-financiera del desarrollo urbanístico previsto es fruto del trabajo contenido en este mismo documento.

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en, por un lado, el artículo 147 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y por otro, y con carácter supletorio, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En ese sentido, los costes correspondientes a las obras de urbanización son los expresamente contenidos en los ya citados “Anteproyecto de urbanización de la Unidad de ejecución LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola. San Sebastián” en la que incluye el 65% del Tanque de Tormentas, la parte proporcional tanto del “Proyecto de Integración Urbana de la Travesía de Loiola en Donostia -3 carriles”, como del “Proyecto de Construcción de la Nueva Estación de Loiola y Permeabilización del Entorno Urbano” imputables al ámbito, y las obras necesarias para la conexión peatonal desde la calle Zubiondo. El resto de conceptos que, conforme a la legislación urbanística y del suelo aplicable, conforman las denominadas cargas de urbanización, son cuantificados en este mismo documento.

Por otra parte, se efectúa una primera valoración, -ajustada a la medición de las superficies de los inmuebles edificados-, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación propuesta.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida para el ámbito de la Unidad de Ejecución “LO.01.1 Ciudad Jardín” en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada.

4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes, por un lado, al conjunto de obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a vías urbanas, aceras y carriles bici y espacios libres urbanos y comunes de carácter público, y, por otro, al resto de conceptos que, de conformidad con el artículo 147 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, engloban las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín" son las establecidas tanto en la legislación aplicable como en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada, incluyéndose tanto las obras propias de urbanización como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes, derechos y actividades afectadas por la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

4.1.- Obras de urbanización.

4.1.1.- Anteproyecto de Urbanización.

De conformidad con el "Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola. San Sebastián", elaborado por la ingeniería "Endara Ingenieros Asociados, S.L.", -que se incorpora como Documento "2" al presente Programa-, el coste de las obras de urbanización "internas" correspondientes, desglosado por las distintas fases, capítulos y partidas que componen las mismas, asciende a:

- Anteproyecto de Urbanización:

- Demoliciones y trabajos previos:	210.279,00 euros.
- Movimiento de tierras:	676.920,00 euros.
- Estructuras y obras de fábrica:	109.500,00 euros.
- Tanque de tormentas (*):	487.500,00 euros.
- Pavimentación:	1.831.604,00 euros.
- Abastecimiento de agua:	194.000,00 euros.
- Saneamiento de pluviales:	352.000,00 euros.
- Saneamiento de fecales:	321.000,00 euros.
- Alumbrado:	319.380,00 euros.
- Energía eléctrica:	442.100,00 euros.
- Telecomunicaciones:	124.700,00 euros.
- Gas:	34.400,00 euros.
- Señalización:	31.500,00 euros.
- Mobiliario urbano:	120.700,00 euros.
- Jardinería:	152.790,00 euros.
- Remates varios (10%):	540.837,00 euros.
- Gestión de residuos:	307.768,00 euros.
- Control de calidad (1%):	54.084,00 euros.
- Seguridad y Salud: (2%):	108.167,00 euros.
- **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:**	**6.419.229,00 euros.**

- Gastos generales y beneficio industrial (19%): 1.219.653,51 euros.

- **TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA: 7.638.882,51 euros.**

- IVA (21%): 1.604.165,33 euros.

- **TOTAL PRESUPUESTO (IVA incluido): 9.243.047,84 euros.**

(*) De conformidad con el "Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola. San Sebastián", elaborado por la ingeniería "Endara Ingenieros Asociados, S.L.", -que se incorpora como Documento "2" al presente Programa-, el coste de ejecución material del tanque de tormentas se estima en 750.000,00 euros. Conforme a lo señalado en el "Informe en relación con los escritos de alegación presentados tras la exposición pública del PAU referido al AU LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", de 16 de diciembre de 2020, emitido por el Jefe de la Unidad de Actuaciones Integradas, procede la imputación a la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" del 65% del coste final de su construcción; siempre pendiente del coste resultante de su efectiva ejecución.

4.1.2.- Otras obras de Urbanización a asumir por la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola".

Conforme a lo señalado en el "Informe en relación con los escritos de alegación presentados tras la exposición pública del PAU referido al AU LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", de 16 de diciembre de 2020, emitido por el Jefe de la Unidad de Actuaciones Integradas, procede la imputación a la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" de los siguientes costes y conceptos:

.- El 50% de la cuantía abonada y anticipada por parte del Ayuntamiento en concepto de participación económica en las obras de permeabilización del entorno urbano bajo el trazado ferroviario de ETS.

  En consecuencia, la cantidad a repercutir a la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" asciende a 436.549,71 euros (ejecución por contrata / Base imponible).

.- El 100% del coste de urbanización de la superficie de urbanización de carácter local y el 50% del coste de urbanización de la superficie de urbanización de carácter general correspondiente a las obras de ejecución del "Proyecto de Integración Urbana de la Travesía de Loiola en Donostia-3 carriles", elaborado en septiembre del 2018 por Vaumm Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

  En consecuencia, en atención a la superficie afectada por la urbanización prevista incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución, y considerando las dos situaciones referidas, se establece en el 7,87% del coste total de las obras, excluido el importe atribuido al ascensor, el porcentaje de atribución a la Unidad de Ejecución de la definitiva liquidación final de dicha obra.

  A los efectos del presente Estudio de viabilidad económico-financiera, y con carácter provisional se toma en consideración el importe del presupuesto de ejecución por contrata del citado Proyecto, -5.087.828,96 euros, excluido el coste imputado al ascensor-, por lo que la cuantía imputable a la Unidad de Ejecución asciende provisionalmente a 400.412,40 euros (sin I.V.A.). Dicho importe se ajustará en atención al coste de la liquidación final de dichas obras, en atención al expresado porcentaje del 7,87%.

Se incluirá en el Proyecto de Urbanización el coste correspondiente a la parcela dotacional "g.00.5", a los efectos de la reposición de la pista polideportiva al aire libre actualmente existente en el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada.

Por último, el coste de las obras de acondicionamiento de la conexión peatonal previstas en las parcelas y locales de planta baja de la calle Zubiondo 4 y 6 asciende a la cantidad de 152.858,48 euros (Base Imponible), es decir, la cantidad de 128.452,50 euros más el 19% correspondiente a gastos generales y beneficio industrial.

4.2.- Otras cargas de urbanización.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.e), f) y g) de la *Ley* Autonómica *2/2006, de Suelo y Urbanismo*, en el desarrollo y ejecución del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución "del AAI.1/LO.01 del AU "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables, entre otros, los siguientes conceptos:

4.2.1.- Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa y otras cargas en Base imponible.

- Elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana:	60.000,00 euros.
- Inclusión de la perspectiva de género en el desarrollo urbanístico:	14.876,00 euros.
- Gastos de proyectos técnicos y urbanísticos correspondientes a la Travesía de Loiola (7,87%):	
- Proyecto de Adecuación:	708,30 euros.
- Análisis de la solución vial prevista en el esquema de ordenación del tráfico:	779,13 euros.
- Estudio de alternativas para la integración urbana:	1.086,06 euros.
- Estudio del análisis funcional de la solución vial prevista en el esquema de ordenación de:	857,83 euros.
- Estudio geotécnico para la Integración urbana:	302,21 euros.
- Proyecto de Integración urbana:	3.612,33 euros.
- Proyecto de Integración urbana - solución 3 carriles:	3.698,90 euros.
- Levantamiento topográfico para la Integración:	39,35 euros.
- Sondeos geotécnicos para el proyecto constructivo del aparcamiento subterráneo:	264,98 euros.
- Proyecto de Urbanización y dirección de obra:	400.000,00 euros.
- Informe calidad y situación del suelo:	5.000,00 euros.
- Proyecto de Reparcelación y gestión de realojos:	120.000,00 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora:	30.000,00 euros.
- Proyecto de Expropiación y de Ejecución de la conexión peatonal prevista en la calle Zubiondo nº 4 y 6:	10.000,00 euros.
- Anteproyecto de urbanización (Actualización):	2.450,00 euros.
- Otros (Registro, Notaría, publicación de anuncios, etc.):	50.000,00 euros.
Subtotal:	**703.675,09 euros.**

4.2.2.- Costes correspondientes a los estudios y procesos de descontaminación de los suelos potencialmente contaminados.

Si bien de conformidad con la vigente legislación aplicable los costes correspondientes a la descontaminación del suelo han de ser inicialmente asumidos por los titulares de las actividades contaminadoras, se entiende oportuno considerar una pequeña cuantía en previsión a los estudios previos de suelos contaminados y ello sin perjuicio de su oportuna imputación a quien corresponda. En ese mismo sentido se pronuncia el "Informe en relación con los escritos de alegación presentados tras la exposición pública del PAU referido al AU LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", de 16 de diciembre de 2020, emitido por el Jefe de la Unidad de Actuaciones Integradas.

En consecuencia:

- Suelos potencialmente contaminados: **40.000,00 euros**.

4.2.3.- Valoración de las edificaciones residenciales y de las indemnizaciones de las actividades económicas actualmente existentes.

Del estudio de la realidad física y jurídica correspondiente a los terrenos que configuran la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad jardín de Loiola", se desprende la existencia de diversas edificaciones, construcciones e instalaciones, declaradas fuera de ordenación, y que han de ser demolidas y/o suprimidas por resultar incompatibles con la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

Las viviendas, locales y edificaciones que se destinan a usos no residenciales, así como otras construcciones e instalaciones que han de ser demolidas, han de ser valorados e indemnizados conforme a lo dispuesto en la vigente legislación de suelo, en atención a la situación del suelo que corresponda a los terrenos o fincas sobre las que se sitúen.

Se realiza una primera valoración, con carácter general, de las referidas edificaciones, construcciones e instalaciones. Su concreta y exhaustiva valoración corresponde al posterior Proyecto de Reparcelación.

Edificaciones residenciales:

Nº Finca	Denominación	Dirección	Nº viviendas	Viviendas	m²(t) Res.
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	6	Vivienda 1º Izq	117,66
				Vivienda 2º Dcha.	117,66
				Vivienda 3º Dcha.	117,66
				Vivienda 1º Dcha.	117,66
				Vivienda 2º Izq	117,66
				Vivienda 3º Izq	117,66
5	Atxiki	Sierra de Aralar nº 15	1	Vivienda 1º	163,00
Total			**7**		**868,96**

La estimación de la cuantía económica correspondiente a las indemnizaciones de las edificaciones residenciales asciende a la cantidad de 1.800.000,00 euros, incluyendo tanto la edificación como la indemnización por traslado y extinción del arrendamiento.

Actividades económicas:

Nº Finca	Denominación	Dirección	Edificaciones	m²(t)	m²(t) Act. eco.
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	PB: 1 local comercial	235,32	235,32
3	Iru	Sierra de Aralar nº 7	1 local industrial	133,35	133,35
4	Merke Jardín	Sierra de Aralar nº 9 -11	1 local industrial	230,00	130,56
12	Containers Agirrezabala	Sierra de Aralar nº 18	1 local industrial	171,10	171,10
13		Sierra de Aralar nº 22	Terreno industrial	-	
14	Easo	Sierra de Aralar nº 24	Cobertizo - tejavana	256,41	256,41
15			Terreno industrial	-	
Total				**1.026,18**	**926,74**

La estimación económica correspondiente a actividades económicas a indemnizar, incluido el coste correspondiente a la edificación, el terreno y el traslado de la actividad en aquellas fincas en las que exista actividad, asciende a la cantidad de 1.500.000,00 euros.

Edificaciones correspondientes a usos auxiliares y otros:

Nº Finca	Denominación	Dirección	Usos Auxiliares	m²(t) aux / res.	m²(t) aux. / ind.	m²(t) cobertizos.
2	Lopetedi Berri	Sierra de Aralar nº 3	Sótano Trastero nº1	235,32	-	-
			Sótano Trastero nº2			
			Sótano Trastero nº3			
			Sótano Trastero nº4			
			Sótano Trastero nº5			
			Sótano Trastero nº6			
			Sótano Trastero nº7			
			Sótano Trastero nº8			
			Gallinero - cobertizo	-	-	20,79
3	Iru	Sierra de Aralar nº 7	Cobertizo-tejavana	-	-	270,66
4		Sierra de Aralar nº 9 - 11	Cobertizo-tejavana	-	340,32	-
5	Atxiki	Sierra de Aralar nº 15	Trastero PB Almacén PB Local PB Trastero BH	305,09	-	-
12	Containers Agirrezabala	Sierra de Aralar nº 18	Cobertizo-tejavana	-	-	349,92
13		Sierra de Aralar nº 22	Cobertizo-tejavana	-	-	98,28
18	Zaldua	Matxiñene nº 18	Cobertizo-tejavana	-	100,00	-
19			Cobertizo-tejavana	-	90,00	-
23		Matxiñene nº 16W_	Cobertizo-tejavana	-	136,05	-
37	Kapadosa	Urbia nº 15	Cobertizo-tejavana	-	469,66	-
39		Urbia s/n	Cobertizo-tejavana	-	-	44,15
Total				**540,41**	**1.136,03**	**783,80**

La estimación de la cuantía económica correspondiente a las edificaciones auxiliares asciende a la cantidad de 500.000,00 euros.

Locales de planta baja correspondiente a las edificaciones de la calle Zubiondo nº 4 y 6:

Dirección	Nº de locales	m²(t)
Zubiondo 4	2	240,90
Zubiondo 6	2	198,00
Total	**2**	**438,90**

La estimación de la cuantía económica correspondiente a las edificaciones situadas en la calle Zubiondo nº 4 y 6 asciende a la cantidad de 400.000,00 euros.

En resumen, las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones y actividades económicas existentes en el ámbito son las siguientes:

- Valoración de las edificaciones residenciales:	1.800.000,00 euros.
- Indemnizaciones de las actividades económicas:	1.500.000,00 euros.
- Valoración de las edificaciones de uso auxiliar y otros:	500.000,00 euros.
- Valoración de las edificaciones de Zubiondo nº 4 y 6:	400.000,00 euros.
Total:	**4.200.000,00 euros.**

Por otro lado, señalar que no se han detectado otros conceptos que den lugar a indemnización. No obstante, si en la posterior fase de elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación aparecieran otros conceptos o derechos no compatibles con la ordenación pormenorizada vigente que requirieran la correspondiente indemnización, su cuantía será considerada como carga de urbanización imputable al conjunto de la Unidad de Ejecución; siempre, de conformidad a la legislación aplicable.

4.3.- Total importe de las cargas de urbanización.

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización imputables al ámbito de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" asciende a la cantidad de 13.572.378,19 euros (I.V.A. no incluido), de conformidad con el siguiente desglose:

	Importe (B.I.) euros.
- Urbanización interna Anteproyecto de Urbanización:	7.638.882,51 euros.
- Aportación (50%) a las obras de permeabilización del entorno:	436.549,71 euros.
- Obras Travesía de Loiola:	400.412,40 euros.
- Conexión peatonal C/ Zubiondo:	152.858,48 euros.
- Elaboración de proyectos técnicos y publicaciones:	703.675,09 euros.
- Suelos potencialmente contaminados:	40.000,00 euros.
- Valoración de las edificaciones residenciales:	1.800.000,00 euros.
- Indemnizaciones de las actividades económicas y otras:	1.500.000,00 euros.
- Valoración de las edificaciones de uso auxiliar:	500.000,00 euros.
- Valoración de las edificaciones de Zubiondo nº 4 y 6:	400.000,00 euros.
Total:	**13.572.378,19 euros.**

5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

A continuación se procede a obtener el valor del suelo a partir de los valores de repercusión del suelo urbanizado y las edificabilidades para los distintos usos proyectados en el ámbito objeto de este Programa de Actuación Urbanizadora.

5.1.- Valores de repercusión del suelo urbanizado.

5.1.1.- Uso de vivienda de promoción libre.

Las parcelas de viviendas de promoción libre disponen en su totalidad de 15.614,00 m²(t) residenciales para un total de 184 unidades de vivienda de promoción libre posibles.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a valorar:

Valor en venta:

	Valor venta		
Viv. Libre	Sup. const. m²(t) s/r	€/m²(t)	Total €
	15.614,00	3.200,00	49.964.800,00

Valor de construcción

	Valor de Construcción		
Viv. Libre	Sup. const. m²(t) s/r	€/m²(t)	Total €
	15.614,00	1.005,00	15.692.070,00

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

.- VRSu = (Vv / K) – Vc
.- Vv = Valor en venta
.- K = 1,40
.- Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de Vivienda libre en el ámbito de Ciudad Jardín de Loiola:
VRSu = (3.200,00 / 1,40) - 1.005,00
VRSu = 1.280,71 €/m²(t).

.- Valor repercusión (suelo + urbanización) libres m²(t): **1.280,71 euros/m²(t)**.

.- Valor repercusión (suelo + urbanización) total (viv. Libre): 19.997.005,94 euros.

5.1.2.- Uso de viviendas de protección pública social.

La superficie destinada a vivienda de protección social es de 5.883,00 m²(t) sobre rasante para un total de 69 unidades posibles de viviendas de 85,26 m²(t) construidos y 65,58 m²(t) útiles.

Conforme a la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, el precio máximo en venta para las viviendas de protección oficial de régimen general (hoy viviendas de protección pública social) en propiedad plena se determina a partir del precio base de 1.629,31 €/m²(t)útil.

De la aplicación de los criterios establecidos para la determinación del precio máximo en venta en atención al tamaño medio de vivienda de protección social, resultan los siguientes:

.- Valor en venta vivienda protección social para 65,58 m²(t) útiles: 120.291,96 euros.

.- Valor en venta m²(t) construido: 1.410,88 €/m²(t)c.

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

.- VRSu = (Vv / K) - Vc
.- Vv = Valor en venta
.- K = 1,28
.- Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de Vivienda de protección social en el ámbito de Ciudad Jardín de Loiola:
VRSu = (1.410,88 / 1,28) - 822,15
VRSu = 280,10 €/m²(t).

.- Valor repercusión (suelo + urbanización) Viv. Prot. Social m²(t): **280,10 euros/m²(t)**.

.- Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Viv. Prot. Social: 1.647.828,30 euros.

5.1.3.- Uso de viviendas de protección pública tasada.

La superficie destinada a viviendas tasadas es de 3.303,00 m²(t) residenciales sobre rasante para un total de 39 unidades posibles de 84,69 m²(t) construidos y 65,15 m²(t)útiles.

Conforme a la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, el precio máximo en venta para las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico (hoy viviendas de protección pública tasadas) en propiedad plena se determina a partir del precio base de 2.715,49 €/m²(t)útil.

De la aplicación de los criterios establecidos para la determinación del precio máximo en venta en atención al tamaño medio de vivienda de protección tasada, resultan los siguientes:

.- Valor en venta de la vivienda en régimen tasado de 65,15 m²(t) útiles :199.316,97 euros.
.- Valor en venta m²(t) construido: 2.353,49 €/m²(t)c.

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

.- VRSu = (Vv / K) - Vc
.- Vv = Valor en venta
.- K = 1,35
.- Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de Vivienda de régimen tasado en el ámbito de Ciudad Jardín de Loiola:
VRSu = (2.353,49 / 1,35) – 913,50
VRSu = 829,83 €/m²(t).

.- Valor repercusión (suelo + urbanización) Viv. Tasada m²(t): **829,83 euros/m²(t)**.

.- Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Viv. Tasadas: 2.740.928,49 euros.

5.1.4.- Uso comercial / terciario (planta baja).

La edificabilidad urbanística correspondiente al uso terciario en planta baja asciende en su totalidad a 6.000,00 m²(t).

Teniendo en cuenta la edificabilidad del ámbito, se procede a valorar:

Valor en venta:

Terciario en planta baja	Valor venta		
	Sup. Const. m²(t) s/r	€/m²(t)	Total €
	6.000,00	1.200,00	7.200.000,00

Valor de construcción:

Terciario en planta baja	Valor de Construcción		
	Sup. Const. m²(t) s/r	€/m²(t)	Total €
	6.000,00	402,00	2.412.000,00

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

VRSu = (Vv / K) - Vc

.-Vv = Valor en venta
.-K = 1,40
.-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de terciario de planta baja:
VRSu = (1.200,00 / 1,40) - 402,00
VRSu = 455,14 €/m²(t).

.- Valor repercusión (suelo + urbanización) Terciario PB m²(t): **455,14 euros/m²(t)**.

.- Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Terciario PB: 2.730.840,00 euros.

5.1.5.- Resumen "valores del suelo urbanizado".

.- Valor suelo urbanizado, total VL:	19.997.005,94 euros.
.- Valor suelo urbanizado, total VPP Social:	1.647.828,30 euros.
.- Valor suelo urbanizado, total VPP Tasada:	2.740.928,49 euros.
.- Valor suelo urbanizado, total uso comercial / terciario (planta baja):	2.730.840,00 euros.
Total:	**27.116.602,73 euros.**

En el actual resumen de los valores de repercusión del suelo urbanizado, no se ha considerado la edificabilidad bajo rasante. En cualquier caso, la edificabilidad prevista bajo rasante contribuiría a un mayor valor de repercusión del suelo que el anteriormente señalado.

5.2.- Valor económico correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Se calcula conforme al artículo único de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Su estimación en estos momentos resulta en:

V 15% = 27.116.602,73 € x 0,15 **4.067.490,41 euros.**

5.3.- Valor de suelo, excluidas las cargas de urbanización.

El valor de repercusión del suelo resultante, una vez deducidas las cargas de urbanización:

.- Valor del suelo urbanizado total:	27.116.602,73 euros.
.- Valor de la participación comunidad en las plusvalías (15%):	4.067.490,41 euros.
.- Valor del suelo urbanizado para la propiedad (85%):	23.049.112,32 euros.
.- Coste estimado de las Cargas de Urbanización	13.572.378,19 euros.
.- Valor del Suelo sin urbanizar (Vs):	**9.476.734,13 euros.**

Conforme a lo establecido en el apartado 5, a modo de conclusión, cabe indicar que el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito es económicamente viable. Adicionalmente, la edificabilidad prevista bajo rasante, no tenida en cuenta para el análisis de la actual viabilidad económica, contribuirá a un mayor valor del suelo y a una mayor viabilidad económico-financiera de la actuación.

Donostia, mayo de 2021.

Fdo.: Beñat López.
Técnico de Gestión Económica,
Valoración y Presupuestos.
Sección de Programación y Gestión.

Fdo.: Nerea Olano.
Técnico de Valoración y Gestión de
Patrimonio Municipal del Suelo.
Sección de Programación y Gestión.

Fdo.: Laura Muguerza.
Jefa de Sección de Programación y Gestión.

Fdo.: David Rebollo.
Jefe del Servicio de Programación, Gestión e
Información Territorial.
[Dirección de Urbanismo Sostenible].

DOCUMENTO “4. PLANOS”

ÍNDICE

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.– Situación y emplazamiento del Ámbito de Actuación Integrada ..... e: 1/5.000
I.2.– Estado actual. Delimitación del Ámbito de Actuación Integrada..... e: 1/1.000
I.3.– Delimitación del Ámbito de Actuación Integrada en Ortofoto (octubre 2019) ..... e: 1/1.000
I.4.– Edificaciones, construcciones y otros elementos fuera de ordenación..... e: 1/1.000

II.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

II.1.– Delimitación de la Unidad de Ejecución "LO.01.1 Ciudad Jardín de Loiola" ..... e: 1/1.000
II.2.– Zonificación pormenorizada (a cota de rasante) ..... e: 1/1.000
II.3.– Ámbitos de proyectos de obras de urbanización .....e: 1/1.000

III.- PLANOS PARCELARIOS

III.1.– Parcelario..... e: 1/1.000
III.2.– Parcelario de Ortofoto (octubre 2019)..... e: 1/1.000

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

I. INFORMAZIO PLANOAK

I.1

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAREN KOKAPENA ETA KOKALEKUA

1 : 5.000 ESKALA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

ESCALA 1 : 5.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE

N

70.646,92 m²

"JIE.1 / LO.01"
JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
"AAI.1 / LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

I. INFORMAZIO PLANOAK

I.2

GAUR EGUNGO EGOERA. JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAREN MUGAPENA

1 : 1.000 ESKALA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.2

ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE

70.646,92 m²

"JIE.1 / LO.01"
JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
"AAI.1 / LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

I. INFORMAZIO PLANOAK

I.3

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAREN MUGAPENA ORTOARGAZKIAN (2019ko urria)

1 : 1.000 ESKALA

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

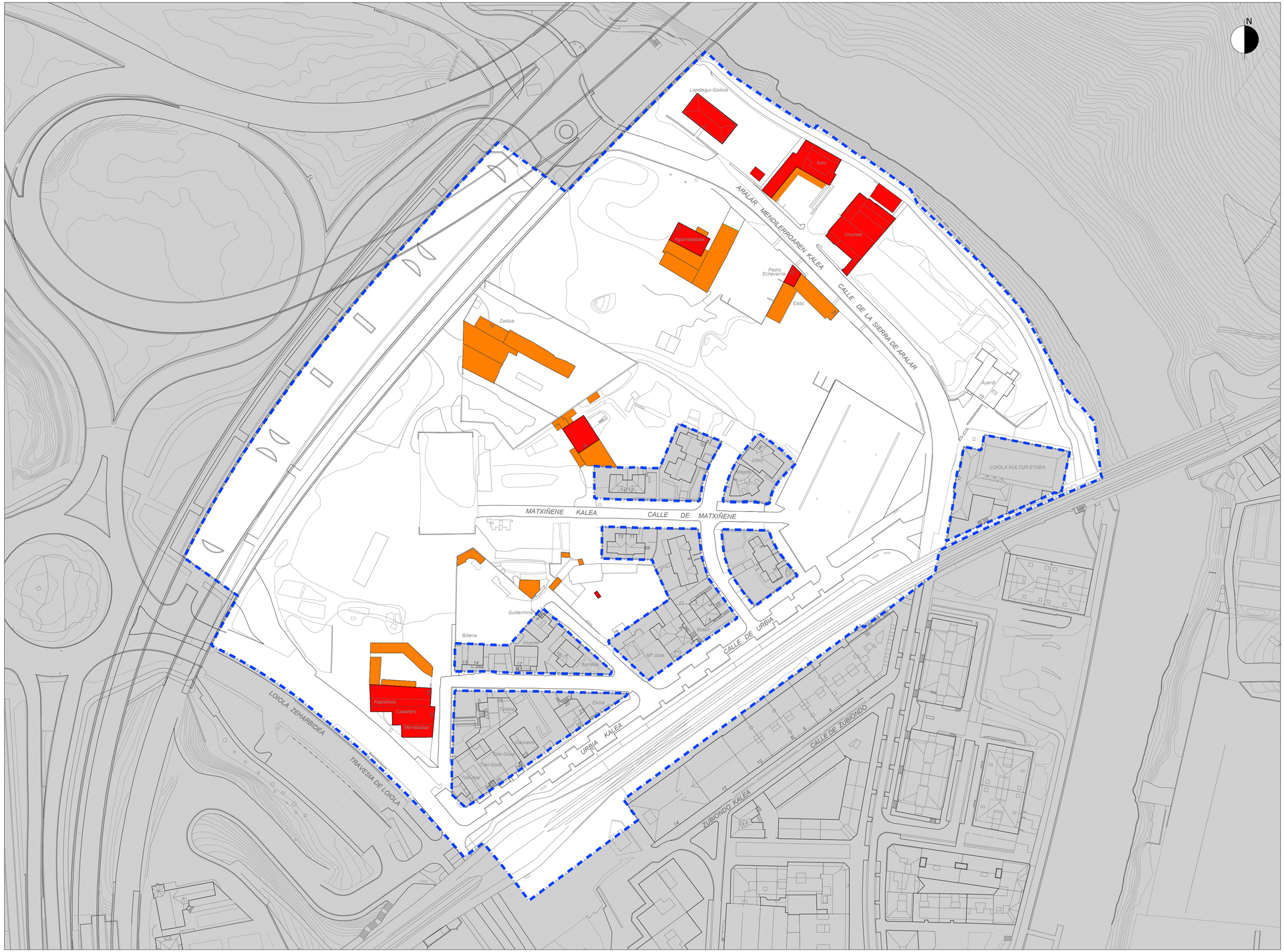
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.3

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN ORTOFOTO (octubre 2019)

ESCALA 1 : 1.000

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE



ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK — EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

ANTOLAMENDUZ KANPOKO BESTE ERAIKUNTZAK, OBRAK ETA/EDO INSTALAZIOAK — OTRAS CONSTRUCCIONES , OBRAS Y/O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

"JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA — ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

I. INFORMAZIO PLANOAK

I.4

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK, ERAIKUNTZAK ETA BESTE ELEMENTU BATZUK

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.4

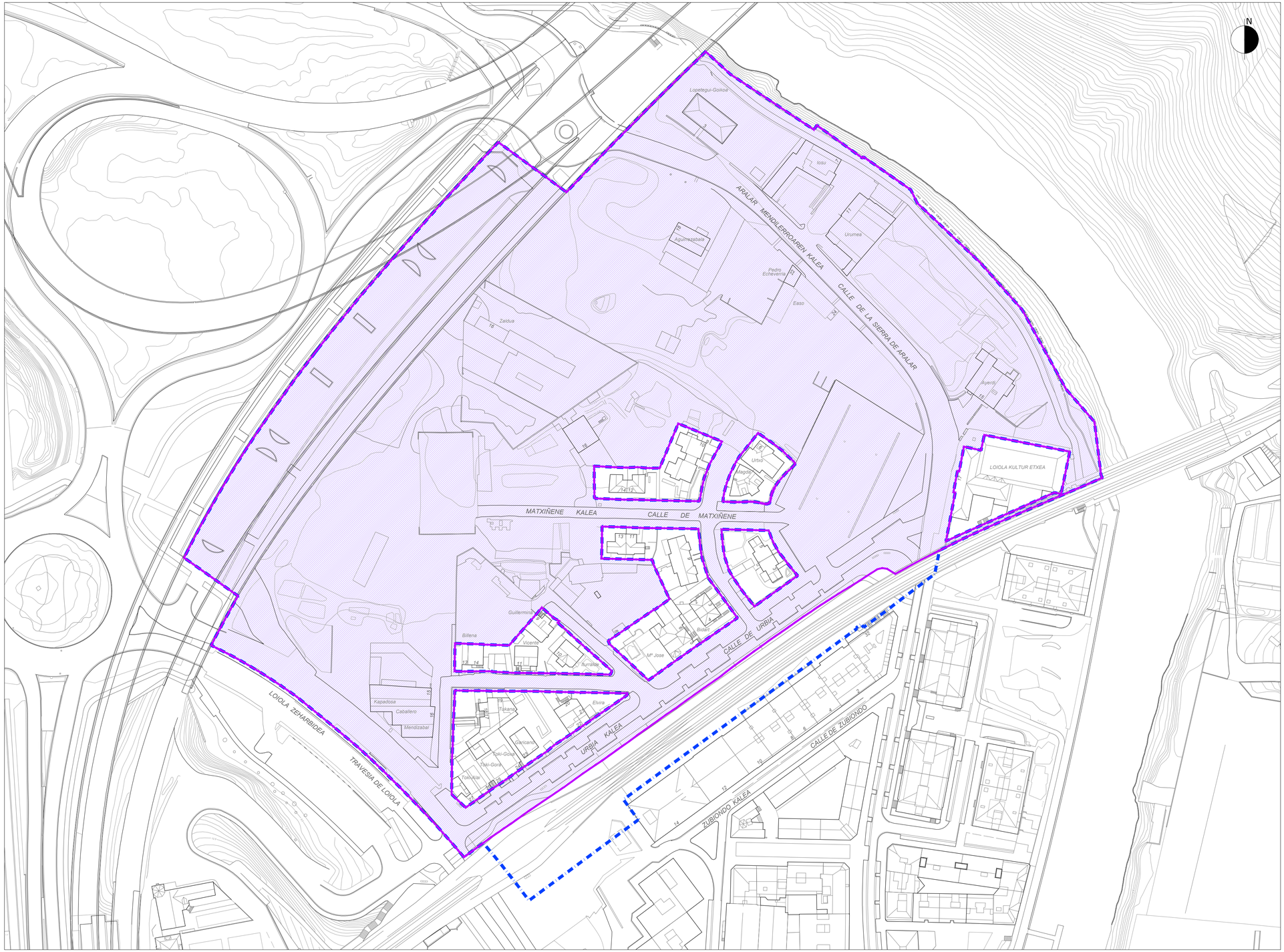
EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y OTROS ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN

1 : 1.000 ESKALA

ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE



65.891,63 m²

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EGIKARITZE-UNITATEA — UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

"JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA — ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

II. HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK

II.1

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EGIKARITZE-UNITATEAREN MUGAPENA

1 : 1.000 ESKALA

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

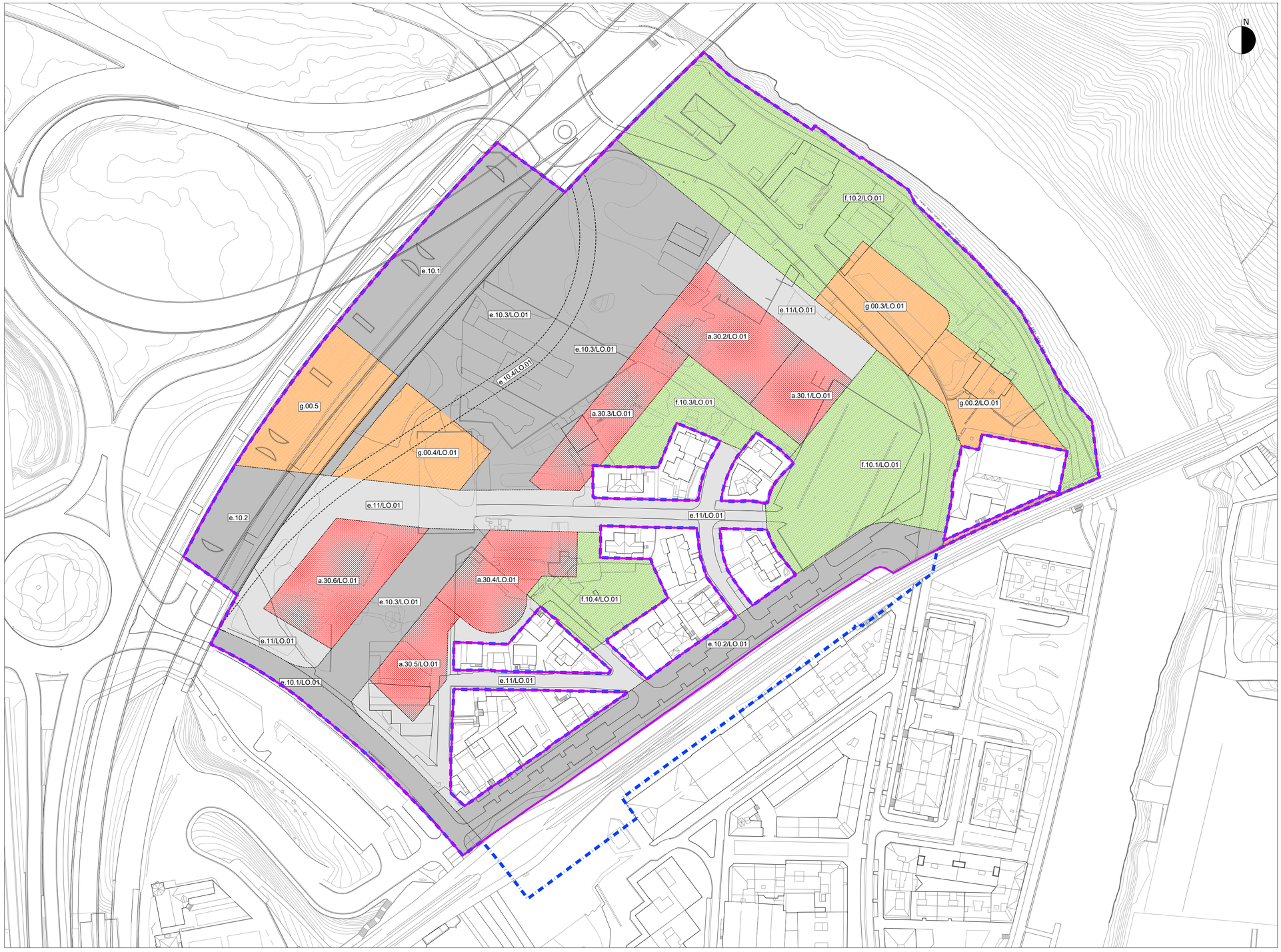
II.1

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE



a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA		a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (KONBENTZIONALA)		e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (CONVENCIONAL)
e.11 BATERAKO EXIXTENTZIA KOMUNIKAZIOEN SAREA		e.11 RED DE COMUNICACIÓN DE COEXISTENCIA
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK		f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA		g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EGIKARITZE-UNITATEA		UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"
"JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA		ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

II. HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK

II.2

ZONIFIKAZIO XEHATUA (sestra-kotan)

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

II.2

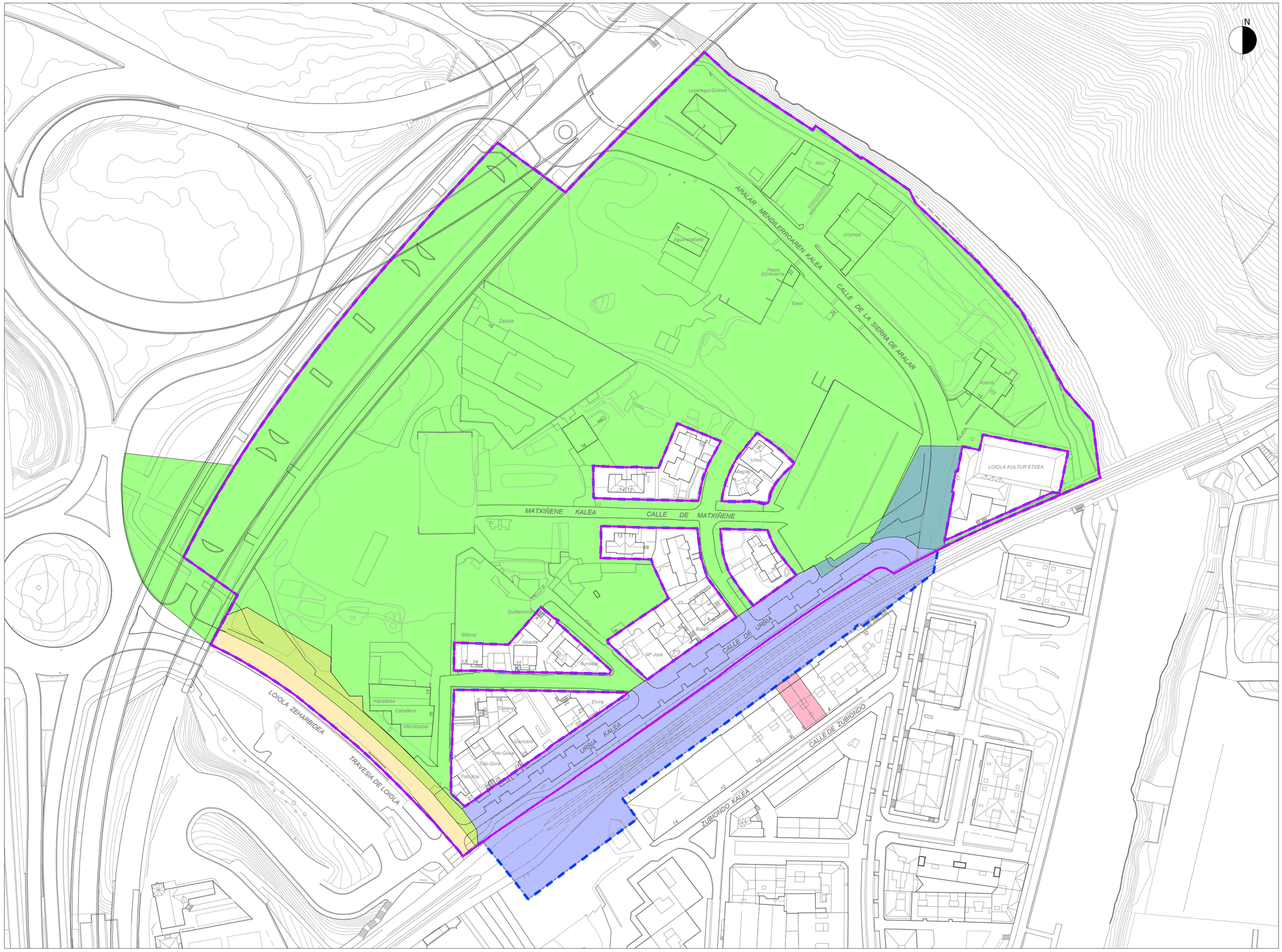
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (a cota de rasante)

1 : 1.000 ESKALA

ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE



URBANIZAZIO OROKORRAREN PROIEKTUA — PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN GENERAL

LOIOLAKO GELTOKI BERRIA ERAIKITZEKO ETA HIRIGUNEA IRAGAZKORTZEKO PROIEKTUA — PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA ESTACIÓN DE LOIOLA Y PERMEABILIZACIÓN DEL ENTORNO URBANO

LOIOLAKO ZEHARBIDEAREN URBANISTIKOKI ALDETIK BARNERATZEKO PROIEKTUA-3 errei — PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA DE LA TRAVESÍA DE LOIOLA EN DONOSTIA-3 carriles

ZUBIONDO KALETIK OINEZKOENTZAKO LOTURA EGITEKO BEHARREZKO OBRAK — OBRAS NECESARIAS PARA LA CONEXIÓN PEATONAL DESDE LA CALLE ZUBIONDO

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EGIKARITZE-UNITATEA — UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

"JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA — ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

II. HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK

II.3

URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUEN EREMUAK

1 : 1.000 ESKALA

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

II.3

ÁMBITOS DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

ESCALA 1 : 1.000

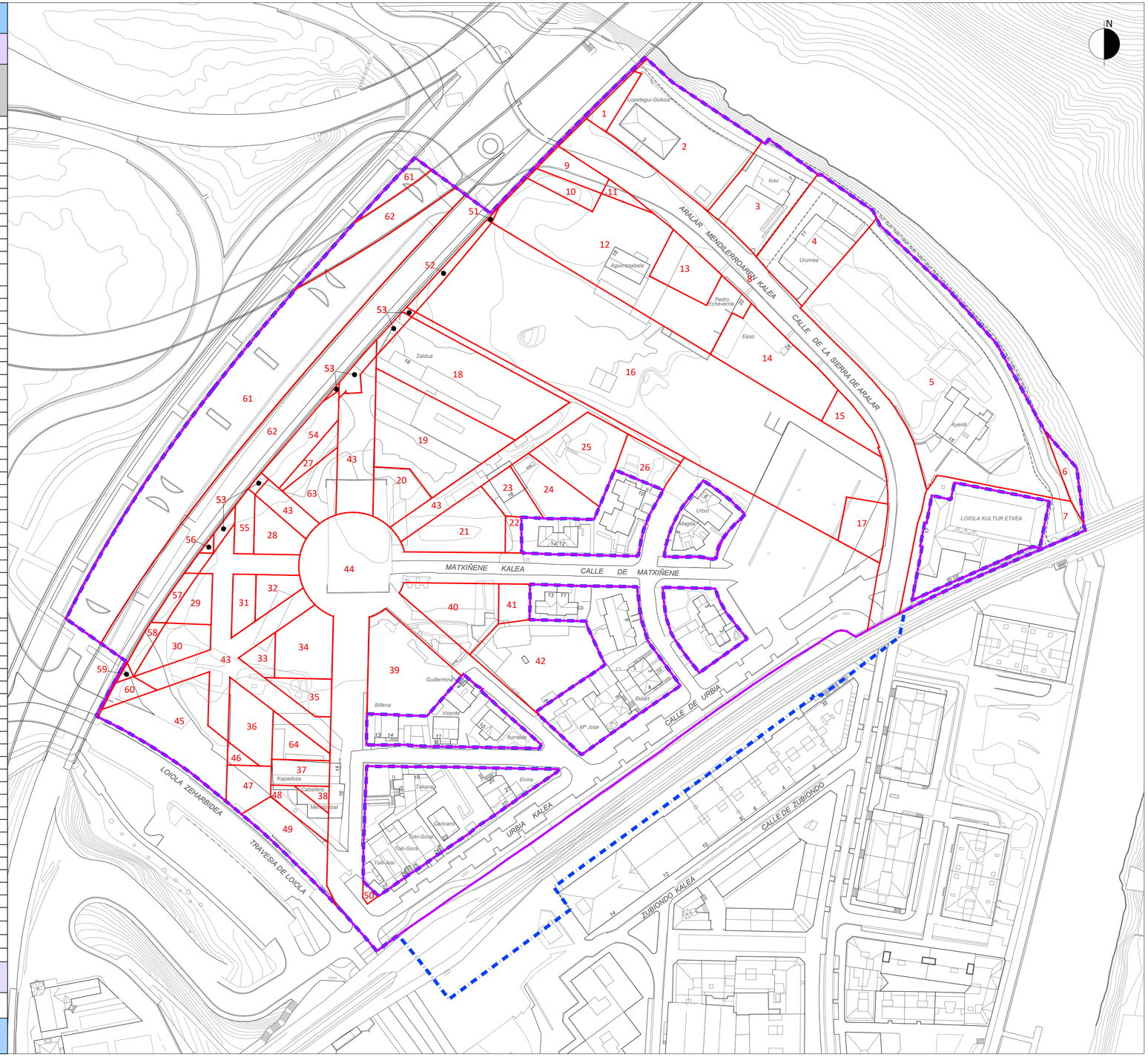
HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
"AAI.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA

UNIDAD DE EJECUCIÓN **LO.01.1 EGIKARITZE-UNITATEA**

FINKA ZK. Nº FINCA	**AZALERA PLANIMETRIKOA [m²]** SUPERFICIE PLANIMÉTRICA [m²]	**JABEAK** PROPIETARIOS
1	157,00	Arenas del Urumea, S.L.
2	1.707,14	Arenas del Urumea, S.L. Hermanos Aramburu Mayoz
3	953,62	Familia Gorriti
4	1.192,68	Familia Gorriti
5	5.093,41	Familia Azlor de Aragón
6	138,23	Donostiako Udala
7	605,08	Donostiako Udala
8	3.263,61	Donostiako Udala
9	227,20	Donostiako Udala
10	178,87	Familia Aramburu
11	72,28	Donostiako Udala
12	2.478,00	J.L. Aguirrezabala Amunárriz y M.A. Garmendia Otegui
13	421,25	Arenas del Urumea, S.L.
14	987,27	Transportes y Containers Easo, S.L.
15	236,20	Transportes y Containers Easo, S.L.
16	7.496,30	Familia Cámpos de Hériz
17	349,50	Familia Cámpos de Hériz
18	1.576,80	Britac Proyectos S.L. Unipersonal
19	1.433,61	Britac Proyectos S.L. Unipersonal
20	368,14	Hermanos Aramburu Mayoz
21	654,00	Hermanos Sarasa Echeverría
22	89,23	Asunción Laleona Pescador
23	250,42	Hermanos García del Val
24	442,10	J.A. García Alonso, J. Garbayo Asiain y M. Andre Alonzo
25	738,20	Lanertegi S.L.
26	300,00	Familia Gómez
27	143,13	Benito Ramos Bustos
28	290,16	Familia Ibarburu
29	231,00	Lanertegi S.L.
30	335,00	Britac Proyectos S.L.
31	195,18	Hermanos Garciandía Beloqui
32	210,00	Hermanos Garciandía Beloqui
33	141,15	Familia Sáez
34	545,00	Familia Sáez
35	240,00	Familia Sáez
36	426,69	Hermanos Almeida Arina
37	228,00	M.E. Sánchez Sola y Hermanos Caballero Bustamente
38	72,00	Donostiako Udala
39	1.009,00	Grupo Trazo S.A.
40	679,63	Familia Rodríguez
41	179,69	Familia Gil
42	1.191,12	Familia Gorriti
43	3.593,32	Familia Caro
44	12.570,24	Donostiako Udala
45	1.138,88	Donostiako Udala
46	57,60	Donostiako Udala
47	273,56	Donostiako Udala
48	228,00	Donostiako Udala
49	512,77	Donostiako Udala
50	27,85	Donostiako Udala
51	7,56	Donostiako Udala
52	150,34	Donostiako Udala
53	340,43	Donostiako Udala
54	366,64	Donostiako Udala
55	174,05	Donostiako Udala
56	21,13	Donostiako Udala
57	112,86	Donostiako Udala
58	106,94	Donostiako Udala
59	21,54	Donostiako Udala
60	120,32	Donostiako Udala
61	4.384,10	Donostiako Udala
62	3.566,71	Gipuzkoako Foru Aldundia
63	342,90	Benito Ramos Bayo
64	247,00	Hermanos Recio Ortega
TOTAL U.E.	**65.891,63**	
Resto A.A.I.	**4.755,29**	Eusko Trenbide Sarea
TOTAL A.A.I	**70.646,92**	



PARTZELAK — PARCELAS

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EGIKARITZE-UNITATEA — UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

"JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA — ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

III. PARTZELEN PLANOAK

III.1

PARTZELARIOA

III. PLANOS PARCELARIOS

III.1

PARCELARIO

1 : 1.000 ESKALA

ESCALA 1 : 1.000

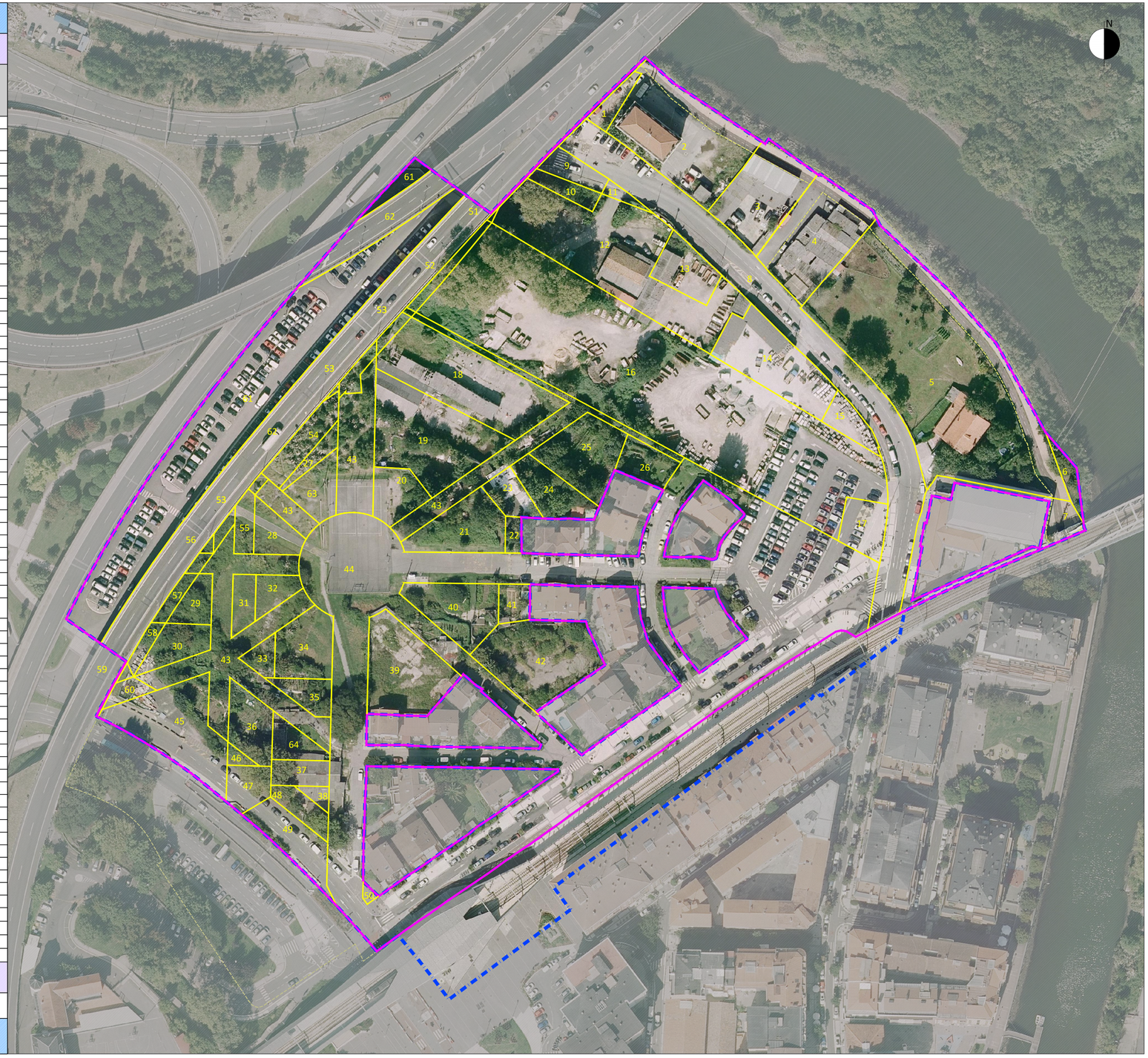
HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
"AAI.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA

UNIDAD DE EJECUCIÓN **LO.01.1 EGIKARITZE-UNITATEA**

FINKA ZK. Nº FINCA	**AZALERA PLANIMETRIKOA [m²]** SUPERFICIE PLANIMÉTRICA [m²]	**JABEAK** PROPIETARIOS
1	157,00	Arenas del Urumea, S.L.
2	1.707,14	Arenas del Urumea, S.L. Hermanos Aramburu Mayoz
3	953,62	Familia Gorriti
4	1.192,68	Familia Gorriti
5	5.093,41	Familia Azlor de Aragón
6	138,23	Donostiako Udala
7	605,08	Donostiako Udala
8	3.263,61	Donostiako Udala
9	227,20	Donostiako Udala
10	178,87	Familia Aramburu
11	72,28	Donostiako Udala
12	2.478,00	J.L. Aguirrezabala Amunárriz y M.A. Garmendia Otegui
13	421,25	Arenas del Urumea, S.L.
14	987,27	Transportes y Containers Easo, S.L.
15	236,20	Transportes y Containers Easo, S.L.
16	7.496,30	Familia Cámpos de Hériz
17	349,50	Familia Cámpos de Hériz
18	1.576,80	Britac Proyectos S.L. Unipersonal
19	1.433,61	Britac Proyectos S.L. Unipersonal
20	368,14	Hermanos Aramburu Mayoz
21	654,00	Hermanos Sarasa Echeverría
22	89,23	Asunción Laleona Pescador
23	250,42	Hermanos García del Val
24	442,10	J.A. García Alonso, J. Garbayo Asiain y M. Andre Alonzo
25	738,20	Lanertegi S.L.
26	300,00	Familia Gómez
27	143,13	Benito Ramos Bustos
28	290,16	Familia Ibarburu
29	231,00	Lanertegi S.L.
30	335,00	Britac Proyectos S.L.
31	195,18	Hermanos Garciandía Beloqui
32	210,00	Hermanos Garciandía Beloqui
33	141,15	Familia Sáez
34	545,00	Familia Sáez
35	240,00	Familia Sáez
36	426,69	Hermanos Almeida Arina
37	228,00	M.E. Sánchez Sola y Hermanos Caballero Bustamente
38	72,00	Donostiako Udala
39	1.009,00	Grupo Trazo S.A.
40	679,63	Familia Rodríguez
41	179,69	Familia Gil
42	1.191,12	Familia Gorriti
43	3.593,32	Familia Caro
44	12.570,24	Donostiako Udala
45	1.138,88	Donostiako Udala
46	57,60	Donostiako Udala
47	273,56	Donostiako Udala
48	228,00	Donostiako Udala
49	512,77	Donostiako Udala
50	27,85	Donostiako Udala
51	7,56	Donostiako Udala
52	150,34	Donostiako Udala
53	340,43	Donostiako Udala
54	366,64	Donostiako Udala
55	174,05	Donostiako Udala
56	21,13	Donostiako Udala
57	112,86	Donostiako Udala
58	106,94	Donostiako Udala
59	21,54	Donostiako Udala
60	120,32	Donostiako Udala
61	4.384,10	Donostiako Udala
62	3.566,71	Gipuzkoako Foru Aldundia
63	342,90	Benito Ramos Bayo
64	247,00	Hermanos Recio Ortega
TOTAL U.E.	**65.891,63**	
Resto A.A.I.	**4.755,29**	Eusko Trenbide Sarea
TOTAL A.A.I	**70.646,92**	



PARTZELAK — PARCELAS

"LO.01.1 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" EGIKARITZE-UNITATEA — UNIDAD DE EJECUCIÓN "LO.01.1 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

"JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA — ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01"

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA

H.E. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA"-KO "JIE.1 / LO.01" JARDUKETA INTEGRATUA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI.1 / LO.01" DEL A.U. "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

BEHIN BETIKO ONARPENA
2021eko MAIATZA

APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2021

III. PARTZELEN PLANOAK

III.2

PARTZELARIOA ORTOARGAZKIAN (2019ko urria)

1 : 1.000 ESKALA

III. PLANOS PARCELARIOS

III.2

PARCELARIO EN ORTOFOTO (octubre 2019)

ESCALA 1 : 1.000

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIKO ZUZENDARITZA

DIRECCION DE URBANISMO SOSTENIBLE