

MODIFICACION PUNTUAL Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"
en lo referente a los artículos 6, 10, del 21 al 26, 29 y 35.
febrero 2024

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

NUEVAS VERSIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU

4.- Dominio y uso del suelo

SUPERFICIE m ²	PROPUESTA PLAN ESPECIAL -m ²
Ámbito "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"	
Dominio y uso privado	427
Dominio privado y uso público	304
Total dominio privado	731
Parcelas equip. Comunitario "g.00" ⁽¹⁾	6.579
Espacios libres "f.10"	17.502
Viario y áreas peatonales ("e.10" "e.11")	26.686
Total dominio público	50.420
Total uso público	
Parte del resto del Ámbito afectado por el Plan Especial ⁽²⁾	
Parcela equip. Comunitario "g.00.5"	2.197
Total dominio público	--

⁽¹⁾ Debido a su emplazamiento en dos cotas distintas, la superficie de la parcela equipamiento "g.00.4" situada bajo la subzona de comunicación "e.10", se computa en ambas subzonas.

⁽²⁾ El Plan Especial afecta además a terrenos situados en los "bajos" de la carretera variante GI 20 y los situados en los "bajos" del viaducto ferroviario de Euskotren.

5.- Nuevas parcelas residenciales ordenadas. Superficie y edificabilidad urbanística prevista sobre rasante.

PARCELA	SUPERFICIE m ² (s)	EDIFICABILIDAD -m ² (t)				
		RESIDENCIAL				TERCIARIO
		VPO	VT	VPL	TOTAL	
a.30.1	1.013			972	972	486
a.30.2	1.922			6.560	6.560	1.922
a.30.3	1.605			5.600	5.600	
a.30.4	1.674	5.883				
a.30.5	1.025		3.303			
a.30.6	2.000			2.482	2.482	3.592
a.40.1	346			200	200	
Total	9.239	5.883	3.303	15.814	25.000	6.000

Los 6.000 m²(t) de uso terciario incluyen el destinado a portales y otros posibles elementos comunes en las tres parcelas de implantación de dicho uso.

6.- Nuevas parcelas residenciales ordenadas. Dotaciones mínimas de aparcamientos de automóviles y de bicicletas.

PARCELA	EDIFICABILIDAD m ² (t)	PLAZAS DE APARCAMIENTO	
		AUTOMÓVILES	BICICLETAS
a.30.1	1.458	18	15
a.30.2	8.482	80	85
a.30.3	5.600	78	58
a.30.4	5.883	66	55
a.30.5	3.303	40	35
a.30.6	6.074	71	62
a.40.1	200		
Total	31.000	353	310

En el Documento B "Normas Urbanísticas" se recogen las modificaciones introducidas, aportándose de manera completa los siguientes artículos, relacionándolo con la redacción vigente objeto de modificación.

El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

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

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

1. Los terrenos del dominio público marítimo-terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley 22/88 de Costas y del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por lo que se aprueba el Reglamento General de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización de órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y de los artículos 52 y 53 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, y a las Disposiciones Transitorias Decimotercera, Decimocuarta y Decimoquinta del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

Artículo 10.- Condiciones de parcelación.

1. Condiciones de parcelación de las nuevas parcelas ordenadas.

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

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

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

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

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

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

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

2. Condiciones de parcelación de las parcelas consolidadas.

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

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

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 10.- Condiciones de parcelación.

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

- A. Las nuevas parcelas urbanísticas ordenadas en este Plan Especial son las delimitadas en el plano "II.1.1.Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" del mismo, así como en los gráficos incluidos en este mismo documento (Título Quinto).
- B.- Cada una de las nuevas parcelas residenciales ordenadas tendrá, a efectos urbanísticos, la condición de parcela autónoma y diferenciada, y estará sujeta a las condiciones que intervención que se exponen a continuación:
- a) Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo 15 en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales delimitadas en este Plan Especial podrán ser divididas bien en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien con posterioridad, de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en dicho Proyecto, en fincas registrales independientes
- En todo caso, cada parcela registral contendrá al menos una de las unidades de edificación que, en su caso, puedan diferenciarse en dichas parcelas, junto con la parte correspondiente de edificación en subsuelo que se le vincule bien en el citado proyecto de equidistribución, bien con posterioridad (complementariamente a la declaración de obra nueva, etc.), de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en él.
- b) Dicho proyecto de equidistribución formalizará las servidumbres de acceso, paso, ejecución, mantenimiento, etc. de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc., que la ordenación planteada en este Plan Especial conlleva entre las distintas fincas registrales que, en su caso, se diferencien en la parcela.
- C.- Las restantes nuevas parcelas o subzonas pormenorizadas ordenadas en este Plan Especial quedarán sujetas a las condiciones de parcelación propias de las mismas, en los términos que para ellas se determinen bien en el referido proyecto de equidistribución, bien con posterioridad de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en ese mismo proyecto y/o en las disposiciones de aplicación en las mismas.
- D.- Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones establecidas para cada una de esas parcelas en el siguiente Título Quinto de este documento.
- E.- Se permitirá un trasvase de edificabilidad urbanística entre parcelas de la misma calificación y uso, hasta un máximo del 1%.

2.- Condiciones de parcelación de las parcelas consolidadas.

- A. Las parcelas residenciales consolidadas se convalidan con sus actuales condiciones de parcelación. Serán indivisibles en cuanto que parcelas urbanísticas, salvo que reúnan las condiciones mínimas necesarias para su segregación de conformidad con los criterios vigentes en la materia.
- B. Las restantes parcelas o subzonas pormenorizadas consolidadas en este Plan Especial se convalidan con sus actuales condiciones de parcelación. En todo caso, esas condiciones podrán ser reajustadas de conformidad con los criterios establecidos para ellas en las disposiciones reguladoras de las mismas.

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

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

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

El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

- 1.- *Superficie: 1.013 m².*
- 2.- *Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial*
- 3.- *Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 residencial de edificación abierta".*
- 4.- *Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:*
 - A.- *Sobre rasante.*
 - a) *Destinada a uso residencial:*
 - * *Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general:..... --- m²(t)*
 - * *Vivienda tasada: --- m²(t)*
 - * *Vivienda de promoción libre: 972 m²(t)*
 - * *Total uso residencial: 972 m²(t)*
 - b) *Destinada a uso terciario*
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes) :..... 486 m²(t)
 - c) *Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 1.458 m²(t)*
 - B.- *Bajo rasante.*
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.
Dicha edificabilidad se destinará a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- *Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:*
 - A.- *Número de plantas:*
 - * *Sobre rasante: 3 plantas (III).*
 - * *Bajo rasante: 4 plantas (IV).*
 - B.- *Altura de la edificación sobre rasante: 10,50 m.*
 - C.- *Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).*

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

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

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

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

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

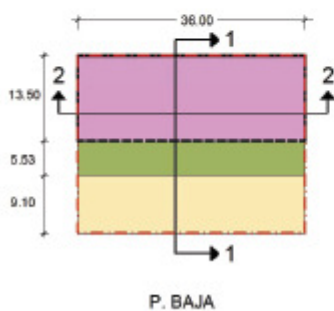
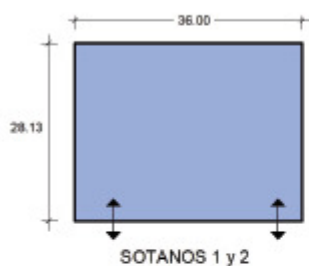
11.- *Gráficos:*

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

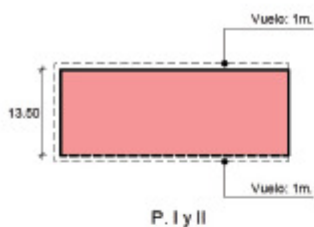
Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
Texto Refundido. Octubre 2015
Documento "2. Normas Urbanísticas".

19

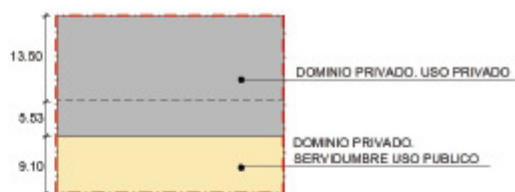
Parcela "a.30.1 / LO.01"



P. BAJA

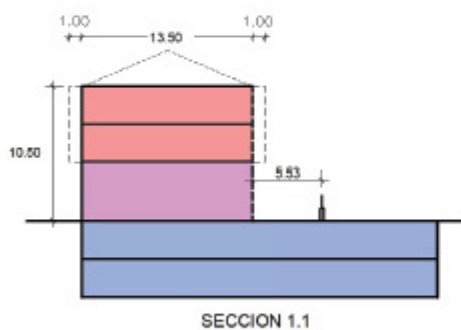


P. I y II

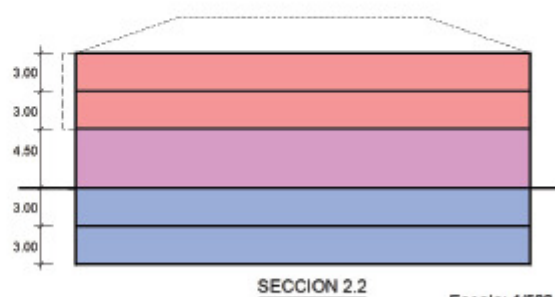


DELIMITACIÓN DE LA PARCELA.
CONDICIONES DE DOMINIO

Escala: 1/1.000



SECCION 1.1



SECCION 2.2

Escala: 1/500

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



DEPARTAMENTO URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

- 1.- Superficie: 1.013 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general:... --- m²(t)
 - * Vivienda tasada: --- m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre: 972 m²(t)
 - * Total uso residencial: 972 m²(t)
 - b) Destinada a uso terciario
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes): 486 m²(t)
 - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 1.458 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

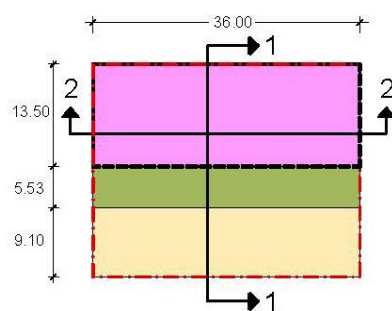
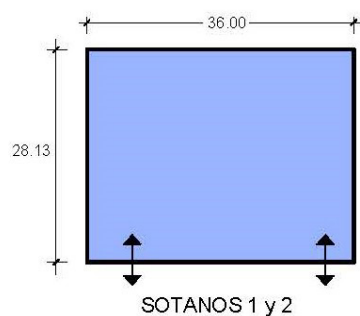
10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

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

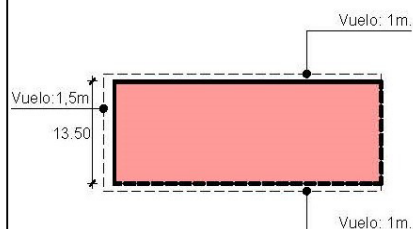
11.- Gráficos:

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

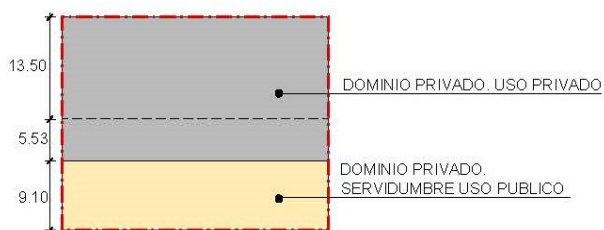
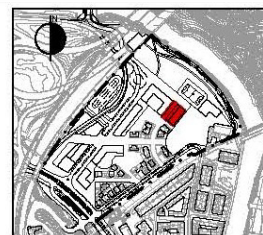
Parcela "a.30.1 / LO.01"



P. BAJA

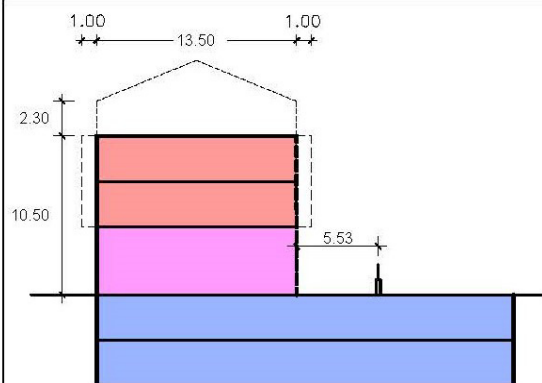


P. I y II

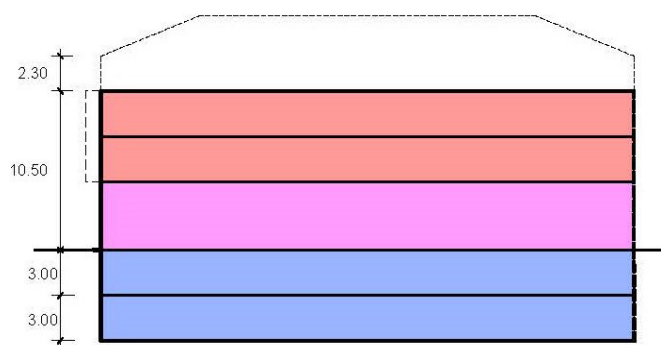


DELIMITACIÓN DE LA PARCELA.
CONDICIONES DE DOMINIO

Escala: 1/1.000



SECCION 1.1



SECCION 2.2

Escala: 1/500

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



El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

- 1.- Superficie: 1.922 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: ---- m²(t)
 - * Vivienda tasada: ---- m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre: 6.560 m²(t)
 - * Total uso residencial: 6.560 m²(t)
 - b) Destinada a uso terciario
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes): 1.922 m²(t)
 - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 8.482 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.- *Condiciones medioambientales.*

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

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

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

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

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

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

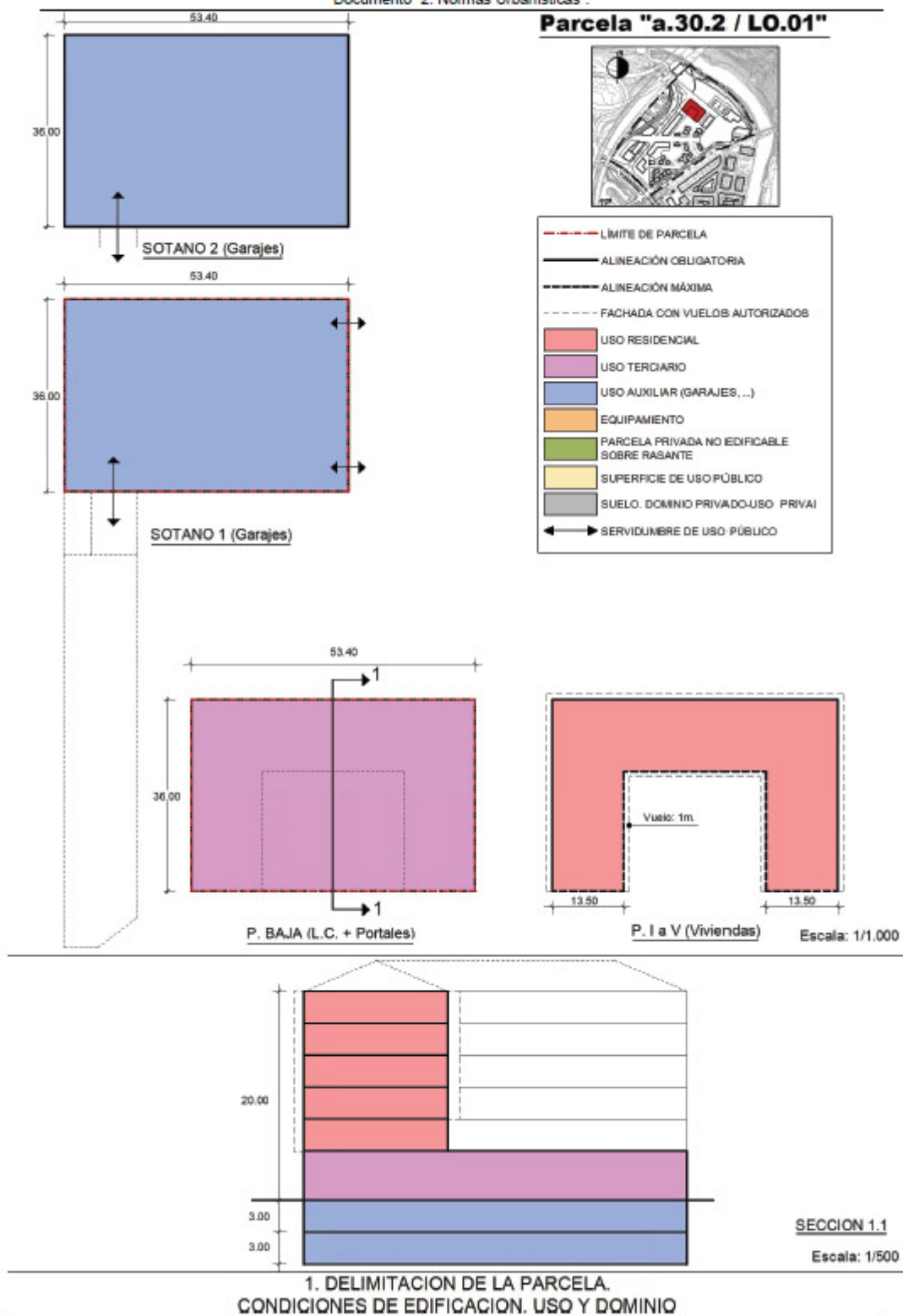
Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 15).

11.- *Gráficos:*

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

Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
Texto Refundido. Octubre 2015
Documento "2. Normas Urbanísticas".

22



DEPARTAMENTO URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

- 1.- Superficie: 1.922 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: ---- m²(t)
 - * Vivienda tasada: ---- m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre: 6.560 m²(t)
 - * Total uso residencial: 6.560 m²(t)
 - b) Destinada a uso terciario (se permite el uso comercial 3ª categoría) (incluidos portales y otros posibles elementos comunes): 1.922 m²(t)
 - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 8.482 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

Dicha edificabilidad se destinará a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

El aparcamiento de uso terciario para vehículos motorizados y bicicletas se dispone en la planta sótano 1.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas:
 - * Sobre rasante: 6 plantas (VI).
 - * Bajo rasante: 4 plantas (IV).
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 20,00 m.
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
 - * Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.
 - * Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

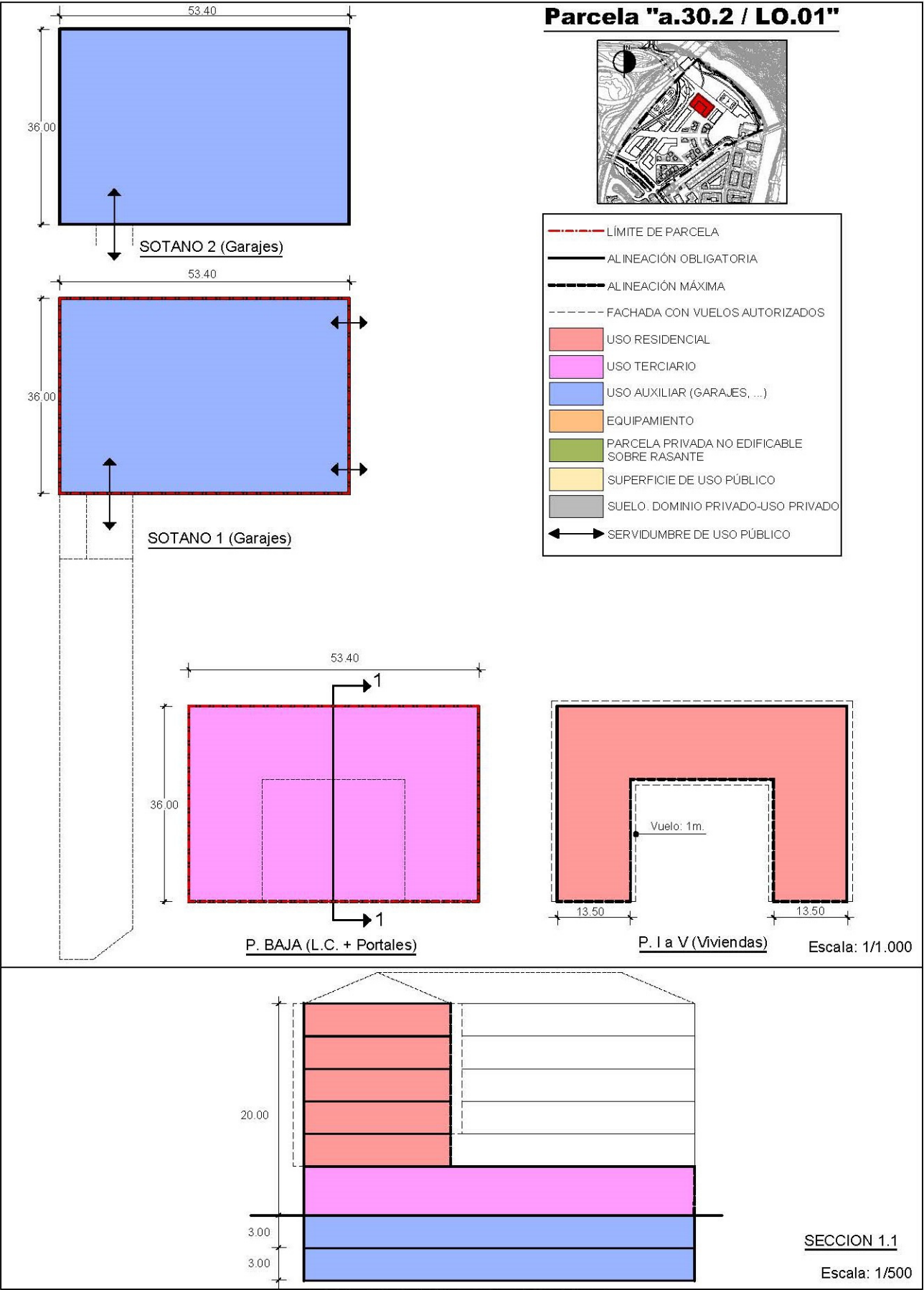
Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

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

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

11.- Gráficos:

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



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



El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

1.- Superficie: 1.599 m².

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

3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".

4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:

A.- Sobre rasante.

a) Destinada a uso residencial:

* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general:--- m²(t)

* Vivienda tasada:--- m²(t)

* Vivienda de promoción libre: 5.600 m²(t)

* Total uso residencial: 5.600 m²(t)

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 5.600 m²(t)

B.- Bajo rasante.

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

Dicha edificabilidad se destinará a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

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

A.- Número de plantas:

* Sobre rasante: 6 plantas (VI).

* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

B.- Altura de la edificación sobre rasante: 20,00 m.

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

* Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.

* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

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

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

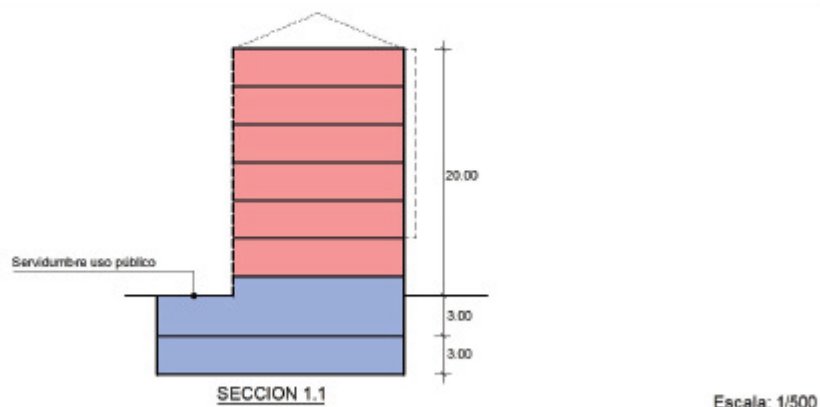
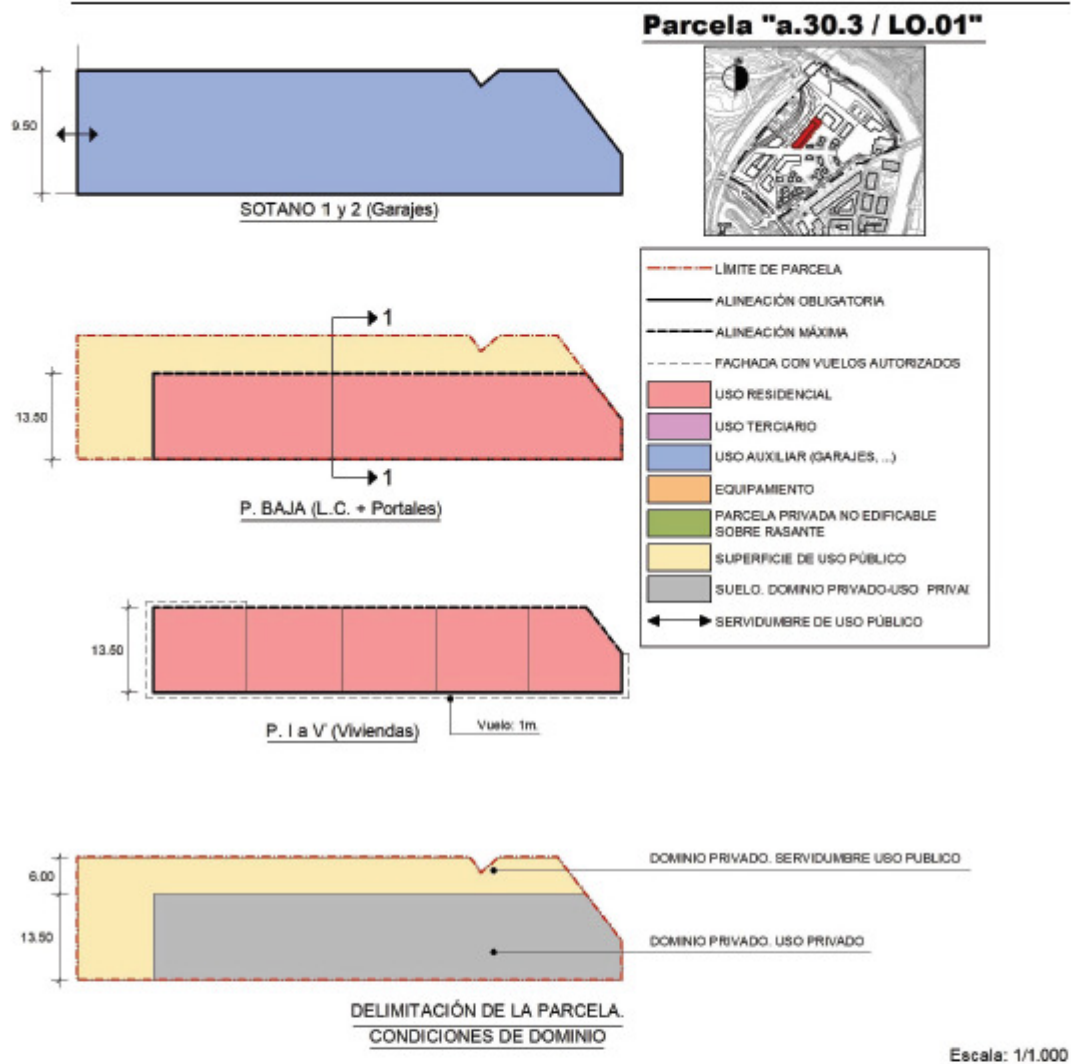
Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 15).

11.- Gráficos:

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

Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
 Texto Refundido. Octubre 2015
 Documento "2. Normas Urbanísticas".

25



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



DEPARTAMENTO URBANISMO
 HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

- 1.- Superficie: 1.605 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".

4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:

A.- Sobre rasante.

a) Destinada a uso residencial:

- * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general:--- m²(t)
- * Vivienda tasada:--- m²(t)
- * Vivienda de promoción libre: 5.600 m²(t)
- * Total uso residencial: 5.600 m²(t)

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 5.600 m²(t)

B.- Bajo rasante.

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

Dicha edificabilidad se destinará a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

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

A.- Número de plantas:

- * Sobre rasante: 6 plantas (VI).
- * Bajo rasante: 4 plantas (IV).

B.- Altura de la edificación sobre rasante: 20,00 m.

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

- * Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.
- * Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

- * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- * La parcela queda gravada con una servidumbre de uso público en superficie, en la parte reflejada en el gráfico al que se hace referencia en el siguiente apartado 11.
- * La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan Especial.
- * Dichas titularidad y servidumbres serán formalizadas en el contexto del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a elaborar en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".
- * Se vincula a la tramitación de la licencia de edificación y/o de primera ocupación la obligación de cesión gratuita de la porción de 52,73 m² destinados a espacios libres urbanos.

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

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

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

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

11.- Gráficos:

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

El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

- 1.- Superficie: 1.674 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: 5.883 m²(t)
 - * Vivienda tasada:--- m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre:--- m²(t)
 - * Total uso residencial: 5.883 m²(t)
 - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 5.883 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

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

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

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

11.- Gráficos:

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

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

- 1.- Superficie: 1.674 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: .. 5.883 m²(t)
 - * Vivienda tasada:--- m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre:--- m²(t)
 - * Total uso residencial: 5.883 m²(t)
 - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 5.883 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

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

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

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

11.- Gráficos:

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

El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

- 1.- Superficie: 1.025 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: --- m²(t)
 - * Vivienda tasada:3.303 m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre: --- m²(t)
 - * Total uso residencial: 3.303 m²(t)
 - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante:3.303 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.- *Condiciones medioambientales.*

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

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

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

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

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

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

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

11.- *Gráficos:*

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

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

- 1.- Superficie: 1.025 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: --- m²(t)
 - * Vivienda tasada: 3.303 m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre: --- m²(t)
 - * Total uso residencial: 3.303 m²(t)
 - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 3.303 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

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

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

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

11.- Gráficos:

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

El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

- 1.- Superficie: 2.000 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: --- m²(t)
 - * Vivienda tasada: --- m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre: 2.482 m²(t)
 - * Total uso residencial: 2.482 m²(t)
 - b) Destinada a uso terciario
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes): 3.592 m²(t)
 - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 6.074 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.- *Condiciones medioambientales.*

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

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

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

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

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

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

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

11.- *Gráficos:*

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

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

- 1.- Superficie: 2.000 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: --- m²(t)
 - * Vivienda tasada: --- m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre: 2.482 m²(t)
 - * Total uso residencial: 2.482 m²(t)
 - b) Destinada a uso terciario
(incluidos portales y otros posibles elementos comunes): 3.592 m²(t)
 - c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 6.074 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

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

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

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

11.- Gráficos:

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

CAPÍTULO IV

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

El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

1. *Superficie: 17.455 m².*
2. *Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.*
- 3.- *Régimen de calificación pormenorizada: el propio de las subzonas de tipología "f.10 Espacio libre urbano".*
- 4.- *Edificabilidad física:*
 - * *Sobre rasante: ---*
 - * *Bajo rasante.*
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas, en su caso y para las mismas, en este Plan Especial.
- 5.- *Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:*
 - A.- *Número de plantas:*
 - * *Sobre rasante: ---.*
 - * *Bajo rasante: 4 plantas (IV).*
- 6.- *Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:*
 - * *Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "f.10".*
- 7.- *Condiciones medioambientales.*
Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.
- 8.- *Condiciones de titularidad de las subzonas.*
 - * *Se destinan a los usos públicos propios de las mismas (Ayuntamiento de San Sebastián).*

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

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

- 1.- Superficie: 17.501,73 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de las subzonas de tipología "f.10 Espacio libre urbano".
- 4.- Edificabilidad física:
 - * Sobre rasante: ---
 - * Bajo rasante.La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas, en su caso y para las mismas, en este Plan Especial.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas:
 - * Sobre rasante: ---.
 - * Bajo rasante: 4 plantas (IV).
- 6.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
 - * Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "f.10".
- 7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.
- 8.- Condiciones de titularidad de las subzonas.
 - * Se destinan a los usos públicos propios de las mismas (Ayuntamiento de San Sebastián).

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

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

El Plan Especial Ordenación Urbana vigente objeto de modificación recoge literalmente en el siguiente artículo:

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

- 1.- *Superficie de las partes de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 afectadas por las previsiones de conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con esa calle:*
 - * *Superficie de los locales de planta baja afectados: 221 m²(t).*
 - * *Superficie de las parcelas afectada por las citadas previsiones y no edificadas: 33 m².*
 - * *Superficie total: 254 m².*
- 2.- *Delimitación.*
La delimitación de las parcelas y locales de planta baja afectadas por las mencionadas previsiones es la reflejada en los gráficos incluidos en estas Ordenanzas.
- 3.- *Condiciones de uso.*
Las citadas partes de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 se destinan a usos de comunicación peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con dicha calle.
- 4.- *Condiciones reguladoras de la urbanización y edificación.*
Las referidas partes de las parcelas y locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 serán tratadas y urbanizadas en las condiciones de adecuadas para que el citado objetivo de comunicación peatonal sea materializado y desarrollado en las debidas condiciones de calidad. Esas condiciones serán las que se determinen en el correspondiente proyecto de obras.

En ese contexto, la conexión peatonal en planta baja será habilitada en condiciones que garanticen la seguridad de las referidas edificaciones y de los residentes y usuarios de ellas.
- 5.- *Condiciones de ejecución urbanística.*
Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de las referidas partes de las parcelas y de los locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6. Los costes de adquisición de esos inmuebles, así como los gastos de habilitación de la referida conexión peatonal serán abonados por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" delimitado en este Plan.
- 6.- *Condiciones de titularidad.*
Las referidas partes de las parcelas y de los locales de planta baja de las edificaciones de la calle Zubiondo 4 y 6 serán de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).

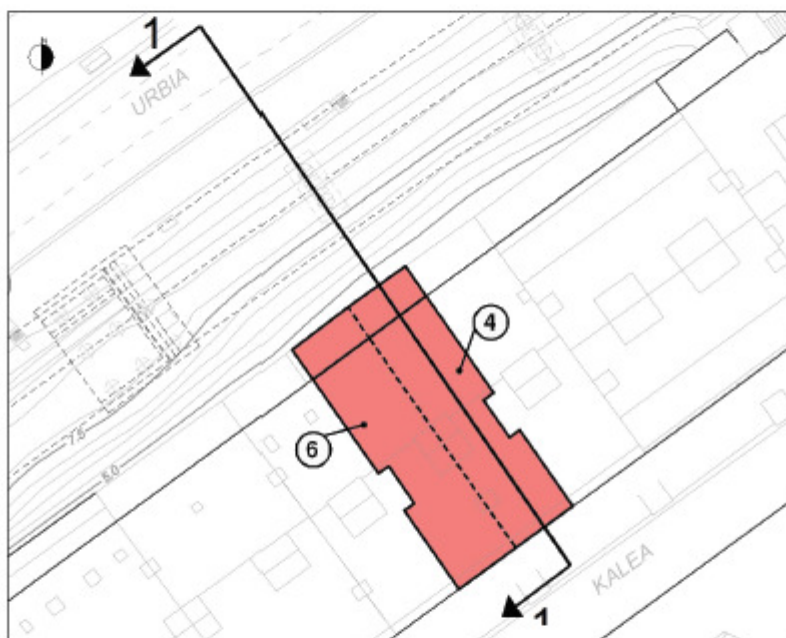
7.- Gráficos:

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

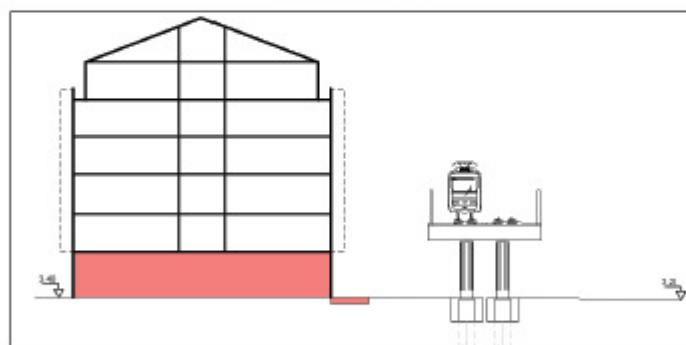
PARCELAS Y LOCALES DE PLANTA BAJA DE LA CALLE ZUBIÓNDÓ Nº 4 y 6



PLANTA E: 1/2000



PLANTA E: 1/500



SUPERFICIE: 254 m²

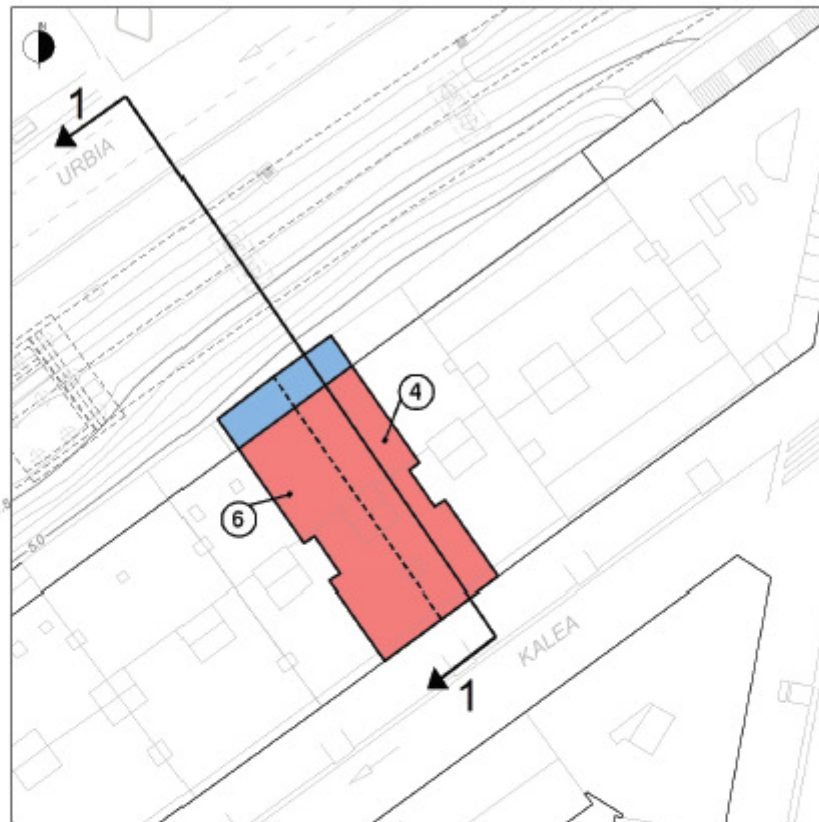
SECCION 1.1 E: 1/500

1. SITUACION Y DELIMITACION DE LAS PARCELAS Y LOCALES AFECTADOS

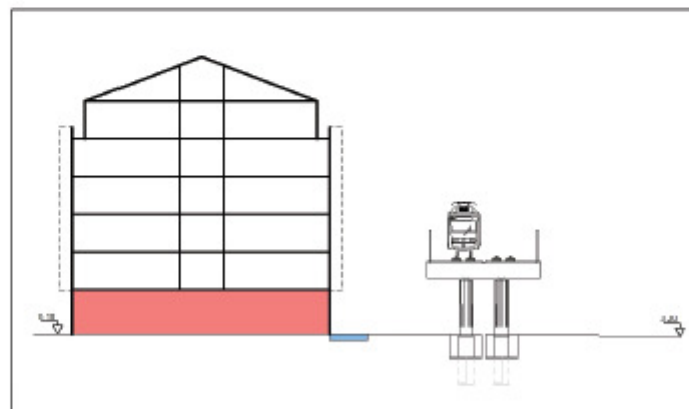


DEPARTAMENTO URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

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



PLANTA E: 1/500



SECCION 1.1 E: 1/500

	Nº 4	Nº 6
EXPROPIACION EN PLANTA BAJA	111 m ²	110 m ²
EXPROPIACION DE SUELO	17 m ²	16 m ²

2. CONDICIONES DE GESTION



DEPARTAMENTO URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

Con la Modificación Puntual el presente artículo queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 35.- Ordenanzas particulares referentes a la parte izquierda de la parcela y local de planta baja de la edificación situada en la calle Zubiondo 4, en la parte afectada por las previsiones de este Plan Especial.

1.- Superficie de la parte de la parcela y local de planta baja de la edificación de la calle Zubiondo 4 afectada por las previsiones de conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con esa calle:

- * Superficie del local de planta baja afectado: 120 m²(t).
- * Superficie de la parcela afectada por la citada previsión y no edificada: 17 m².
- Superficie total: 137 m².

2.- Delimitación.

La delimitación de la parcela y local de planta baja afectada por las mencionadas previsiones es la reflejada en los gráficos incluidos en estas Ordenanzas.

3.- Condiciones de uso.

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

4.- Condiciones reguladoras de la urbanización y edificación.

La referida parte de la parcela y local de planta baja de la edificación de la calle Zubiondo 4 será tratada y urbanizada en las condiciones de adecuadas para que el citado objetivo de comunicación peatonal sea materializado y desarrollado en las debidas condiciones de calidad. Esas condiciones serán las que se determinen en el correspondiente proyecto de obras.

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

5.- Condiciones de ejecución urbanística.

Con fecha 11 de octubre de 2022 la Junta del Gobierno Local acuerda adquirir el local situado en la calle Zubiondo nº4 piso bajo de San Sebastián. El coste de adquisición de ese inmueble, así como los gastos de habilitación de la referida conexión peatonal serán abonados por los titulares de los derechos urbanísticos previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01" delimitado en este Plan.

6.- Condiciones de titularidad.

La referida parte de la parcela y del local de planta baja de la edificación de la calle Zubiondo 4 será de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).

7.- Gráficos:

- 1.- Situación y delimitación de parcela y local de planta baja afectado.
- 2.- Condiciones de gestión.

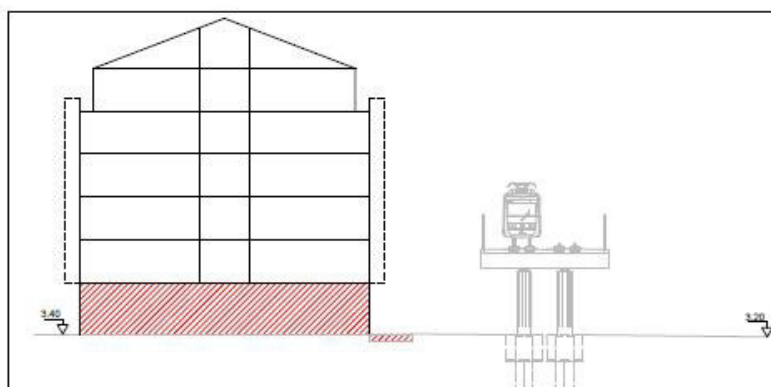
PARCELA Y LOCAL DE PLANTA BAJA DE LA CALLE ZUBIONDO Nº 4



PLANTA E: 1/2000



PLANTA E: 1/500

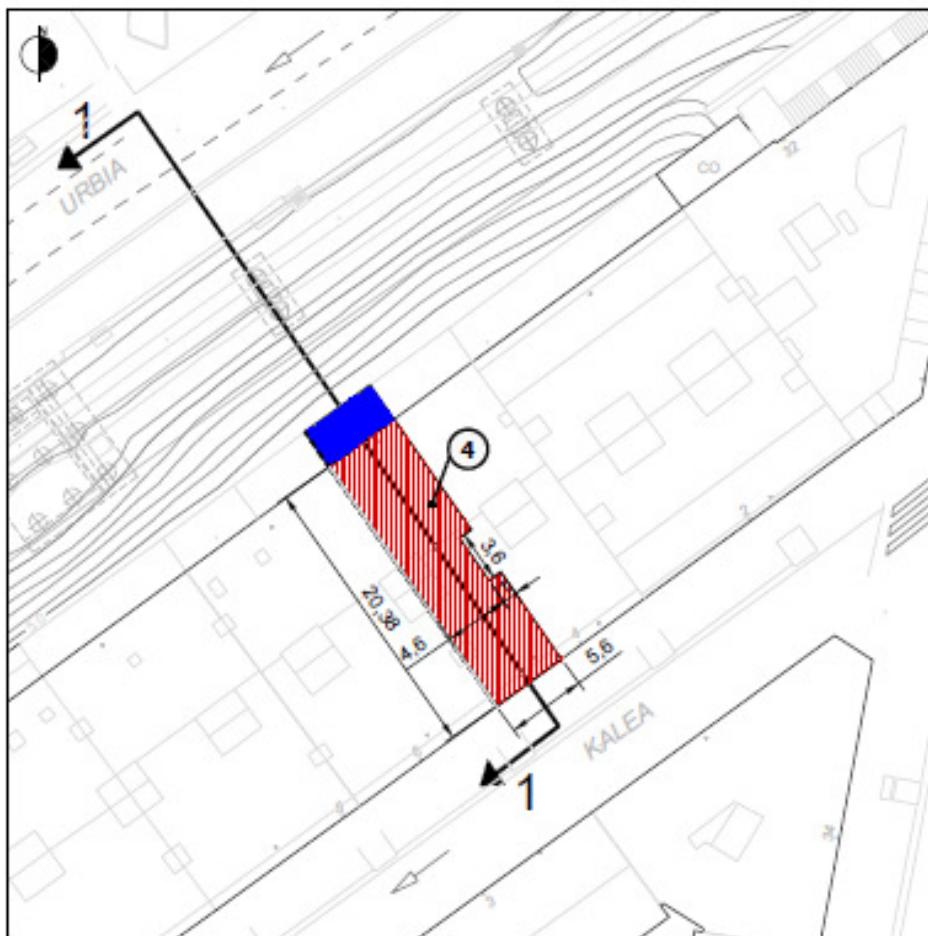


SUPERFICIE: 137 m²

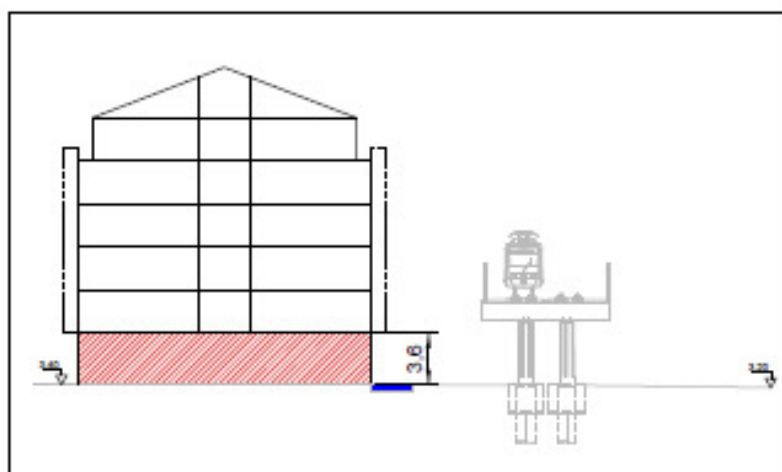
SECCION 1.1 E: 1/500

1. SITUACION Y DELIMITACION DE LA PARCELA Y LOCAL AFECTADO

PARCELA Y LOCAL DE PLANTA BAJA DE LA CALLE ZUBIONDO Nº 4



PLANTA E: 1/500



SECCION 1.1 E: 1/500

	EXPROPIACION EN PLANTA BAJA	Nº 4
		120 m ²
	EXPROPIACION DE SUELO	17 m ²

2. CONDICIONES DE GESTION