



**Donostiako Udala**  
**Ayuntamiento de San Sebastián**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**  
**REFERIDO AL AREA “LM.06-TXOMIN ENEA” de Donostia**

**JUNIO DE 2008**

**IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTO**

## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDO AL AREA**

### **A.I.U. "LM.06 – TXOMIN ENEA "**

- ÍNDICE GENERAL -

#### **Documento nº 1: MEMORIA**

0. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO
  1. INTRODUCCIÓN
  2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
  4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
  5. EDIFICABILIDAD PONDERADA MEDIA
  6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN
- ANEXO I: INFORME RESPUESTA DE ALEGACIONES

#### **Documento nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN**

##### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- |  |             |
|--|-------------|
| I.1. SITUACIÓN DEL AMBITO DE INTERVENCION..... | E: 1/10.000 |
| I.2. ESTADO ACTUAL Y DELIMITACION .....        | E: 1/1.000  |
| I.3. PARCELARIO.....                           | E: 1/1.000  |
| I.4. PLANEAMIENTO VIGENTE .....                | E: 1/3.000  |
| I.5. RED DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....  | E: 1/1.000  |

##### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- |  |            |
|--|------------|
| II.1. ZONIFICACION GLOBAL Y PORMENORIZADA.....                             | E: 1/1.000 |
| II.2. CATEGORIZACION DEL SUELO .....                                       | E: 1/1.000 |
| II.3. PLANEAMIENTO Y GESTION .....   | E: 1/1.000 |
| II.4. REGIMEN Y DOMINIO DEL SUELO .....                                    | E: 1/1.000 |
| II.5. ORDENACIÓN GENERAL.....  | E: 1/1.000 |
| II.6. DEFINICION GEOMETRICA SUPERPUESTA AL ESTADO ACTUAL.....              | E: 1/500   |
| II.7. SECCIONES Y VISTA GENERAL.....                                       | E: 1/500   |
| II.8. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.. | E: 1/1.000 |
| II.9. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. ELECTR. Y ALUMBRADO.....       | E: 1/1.000 |
| II.10. REDES DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. TELEFONIA Y GAS .....         | E: 1/1.000 |

#### **Documento nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS**

- 3.1. ORDENANZAS GENERALES
- 3.2. FICHAS URBANÍSTICAS

#### **Documento nº 4: CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS**

#### **Documento nº 5: ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

#### **Documento nº 6: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

**Documento nº 1**

**MEMORIA**

## Documento nº 1

### MEMORIA

#### - ÍNDICE -

#### MEMORIA

1.	<u>INTRODUCCIÓN</u> .....	5
1.1.	ANTECEDENTES .....	5
1.2.	OBJETO DEL PROYECTO .....	6
2.	<u>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</u> .....	10
2.1.	DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES.....	10
2.2.	ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	14
2.3.	PARCELARIO.....	22
2.4.	PLANEAMIENTO VIGENTE .....	26
3.	<u>OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA</u> .....	38
3.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	38
3.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....	41
4.	<u>DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</u> .....	42
4.1.	ORDENACIÓN GENERAL.....	42
4.2.	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.....	45
4.3.	COEFICIENTES DE PONDERACION.....	50
4.4.	CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES .....	53
4.5.	REDES DE COMUNICACIONES .....	54
4.6.	PROGRAMA RESIDENCIAL .....	56
4.7.	PROGRAMA TERCARIO .....	59
4.8.	PROGRAMA DOTACIONAL.....	60
4.9.	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	62
4.10.	URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.....	65
4.10.1.	- Movimientos de tierras.....	65
4.10.2.	- Red de pluviales .....	65
4.10.3.	- Red de Saneamiento de aguas negras .....	66
4.10.4.	- Red de distribución de agua .....	66
4.10.5.	- Red de distribución de gas .....	67
4.10.6.	- Red de energía eléctrica .....	67
4.10.7.	- Red de alumbrado público .....	67
4.10.8.	- Red de telefonía .....	68
4.11.	ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES DE INTERÉS CULTURAL.....	69
4.12.	PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS .....	69
4.13.	CUMPLIMIENTO DE NORMA CONTRA INCENDIOS CTE-SI .....	75
5.	<u>EDIFICABILIDADES PONDERADAS Y MEDIAS CORRESPONDIENTES A LOS AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA</u> .....	76
6.	<u>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN</u> .....	79
	ANEXO I: INFORME RESPUESTA DE ALEGACIONES .....	80

## **MEMORIA**

### **1.- INTRODUCCIÓN**

#### **1.1.- ANTECEDENTES**

En Junio del año 2.004, el Excmo. Ayuntamiento de Donostia convoca un concurso para la ordenación del ámbito "LM.06-TXOMIN ENEA".

El objeto del concurso era proponer una ordenación pormenorizada de la zona, a fin de ayuda a fijar los parámetros finales de la Modificación del P.G.O.U.

Tras ser elegida la presente propuesta se procedió a redactar la Modificación Puntual del P.G.O.U. por parte de los técnicos que suscriben, aprobándose el Texto Refundido en Junio de 2.007.

Una vez tramitada y aprobada la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a esta área, se presentó el "Plan Especial de Ordenación Urbana referido al área AIU LM.06-TXOMIN ENEA", que se aprobó inicialmente en Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de Noviembre de 2.007.

Tras esta Aprobación Inicial, se somete el documento al período de veinte días de Exposición Pública, durante el cual se recogieron cinco alegaciones presentadas por:

- D<sup>a</sup> Carmen Loinaz Echarri R.E. 521 (07-01-2008)
- D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Angeles Ibarburu Sarriegui y otros R.E. 613 (07-01-2008)
- D<sup>a</sup> Lourdes Maiztegui mandante de D. José M. Etxarri y otros y en representación de D. Santiago Iparraguirre y otros R.E. 746 (08-01-2008).
- D. Jose Ramón Arriarán R.E. 79 (10-01-2008)
- D<sup>a</sup> Lourdes Maiztegui en representación de D. Marcel Deslandes R.E. 1175 (10-01-2008)

Las citadas alegaciones se responden en un informe anexo al presente documento. Asimismo, se da respuesta al escrito presentado por los copropietarios de la finca Paseo de Antzieta nº31 presentado en Febrero de 2.008.

Actualmente se presenta el documento PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDO AL AREA "LM.06-TXOMIN ENEA" de DONOSTIA para su Aprobación Definitiva una vez modificados los aspectos señalados en los informes de los diferentes técnicos municipales.

## 1.2. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el de definir las características específicas de la ordenación de los nuevos desarrollos urbanísticos para la AIU "LM.06 – TXOMIN ENEA", siguiendo las determinaciones básicas establecidas en la Modificación del Plan General de Donostia referida al área.

Con arreglo a lo dispuesto en la ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio) será objeto de PEOU la resolución, de los siguientes extremos previstos en el planeamiento general.

### **Artículo 70. Plan Especial de Ordenación Urbana.**

*El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.*

La ordenación urbanística pormenorizada del PEOU definirá los siguientes aspectos, según determina el Art.56 de la citada Ley:

#### **- Definición de las Dotaciones propuestas:**

- Fijar las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes y el nuevo Parque Fluvial.

En este sentido, el apartado 4.2 Zonificación Pormenorizada del "Documento 1: Memoria" desarrolla los sistemas locales de espacios libres definidos por el Plan. Como se ve, se cumple en todo momento los estándares mínimos dictados por la Ley 2/2006

- Fijar los equipamientos comunitarios:

Se prevé la implantación de un centro escolar de ciclo primario, un equipamiento deportivo con pista polideportiva, un equipamiento sanitario (ambulatorio), un equipamiento para asociaciones juveniles y vecinales, así como la consolidación de Arteleku y el caserío Bernategi como parte del Parque Fluvial.

Estas dotaciones se concretarán más específicamente en el apartado 4.6-Programa Dotacional del presente documento de Memoria.

- **Definición de los Estándares propuestos:**

Se cumple todo lo establecido en el Artículo 79 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco. Este artículo viene justificado en el apartado 4.5-Cumplimiento de Estándares, del presente documento de memoria.

- **Delimitación de Actuaciones Integradas:**

El plano *II.2-Planeamiento y Gestión* del "Documento 2:Planos" detalla las "Actuaciones Integradas" propuestas, así como las "Areas Consolidadas con Incremento de Edificabilidad", edificaciones fuera de ordenación y el resto de zonas consolidadas.

- **Categorización del suelo:**

El plano *II.1-Categorización del suelo* del "Documento 2:Planos" señala las zonas clasificadas como suelo urbano consolidado (Vial Loiola-Hernani, grupo de viviendas de Txomin y Antzieta), suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (Convento y Araxi Enea) y suelo urbano no consolidado (resto)

- **Determinación de las condiciones de parcelación y definición de los parámetros urbanísticos.**

Las condiciones de parcelación se detallan en el artículo 15 del *Documento nº3-Ordenanzas Regulatoras*.

Las edificabilidades físicas pormenorizadas, usos, alturas, alineaciones y demás parámetros urbanísticos se detallan en el apartado 3.2 *Fichas Urbanísticas* del Documento nº3: *Ordenanzas Regulatoras*.

Tal y como se define en dicho documento, el desarrollo residencial que se plantea consiste en 103.769 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial repartido de la siguiente forma según las modalidades de vivienda propuesta:

- 50% del nuevo desarrollo está destinado a **Viviendas de Protección Oficial de Régimen General**, que en el presente documento señalaremos como **VPO**.
- 25% del nuevo desarrollo está destinado a **Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General**, que en el presente documento señalaremos como **VTM**.
- 25% del nuevo desarrollo está destinado a **Viviendas Libres**, que en el presente documento señalaremos como **VL**.

Además de estas tres modalidades de vivienda, se plantea la ordenación de 7.725 m<sup>2</sup>(t) destinados a **Viviendas para Reposición, VR**, con los que se realizarán los realojos pertinentes en el área.

**- Determinación de los coeficientes de ponderación y condiciones de.**

Los coeficientes de ponderación para edificabilidad sobre rasante y bajo rasante se definen en el apartado 4.3 *Coeficientes de Ponderación* del presente documento de Memoria.

**- Definición de la red viaria del área y de su dotación de aparcamiento.**

Se genera el trazado definitivo de la red viaria. Se prevé una dotación de 580 plazas de aparcamiento. Considerando una previsión posible de aparcamientos en subsuelo dentro de los 89.470 hasta 2.500 plazas aproximadamente y que el número de viviendas previsto es de 1.299, consideramos que la dotación de aparcamientos es adecuada.



**- Definición de las características de las redes de infraestructuras**

Las diferentes redes de infraestructuras propuestas se especifican en el apartado 4.10- Urbanización e Infraestructuras de la presente memoria, y se detallan en los planos II.8, II.9 y II.10 del Documento nº2-Planos

**- Definición de la Evaluación Económica del Plan.**

Determinación del conjunto de obras de urbanización necesarias y evaluación económica de su coste, ámbito y alcance del Proyecto de Urbanización. Este apartado se detalla en el *Documento nº5- Estudio Económico Financiero*.

**- Definición del Plan de Etapas.**

Fijar el Plan de Etapas y las Condiciones de Actuación para la regulación del proceso de desarrollo urbanístico del área. Este apartado se detalla en el *Documento nº4- Plan de Etapas*.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

El área A.I.U. "LM.06 - TXOMIN ENEA" (Loiola-Martutene) del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián se encuentra situada al sur del barrio de Loiola.

Esta área comprende unos terrenos en los que coexisten edificaciones, con diferente grado de ocupación y de uso residencial, industrial, religioso, explotaciones agrícolas, un centro de desarrollo artístico como Arteleku y el centro penitenciario de Martutene, además de terreno libre destinado a huertas, praderas...

El río Urumea, la carretera de Hernani y el área "LM.07 ANTZITA", constituyen sus límites Norte - Oeste, Sur y Este respectivamente. Quedan éstos recogidos en la delimitación que el planeamiento vigente establece, de la que se deduce una superficie de 154.850 m<sup>2</sup>.

El área tiene una topografía sensiblemente llana y presenta una ligera pendiente transversal norte-sur en correspondencia a su respectiva altimetría media de siete metros en su borde norte y cuatro y medio en el sur.

No existen arbolados ni elementos naturales de especial importancia.

El tráfico rodado que circunda al área podemos catalogarlo como de tres categorías diferentes. Por un lado el que tiene consideración de tráfico intenso, que sería el que discurre por el Sur del área, futura autovía del Urumea, que corresponde a parte del nuevo sistema general de entrada a la ciudad; un segundo escalón en cuanto a intensidad de tráfico, también al Sur del área, es la actual carretera Hernani – Donostia, vial que en el futuro tendrá un carácter más local y urbano; y por último un tercero que es el vial de acceso al Polígono 27, por donde mayoritariamente fluye el tráfico de acceso a los polígonos industriales y a la A-8.

La trama urbana en la que se encuentra el área corresponde hoy a la "periferia" de Donostia en la vega del Urumea, un espacio verde de vital importancia para el futuro de la ciudad.

En el entorno, el desarrollo de la trama urbana es discontinua entre el barrio de Loiola (en plena recuperación), Martutene, Antzita, Polígono 27...

Hay que señalar la presencia del Río Urumea en todo el linde Norte y Oeste del ámbito, con un recorrido de 1,17km.

Respecto a las comunicaciones, el área cuenta con un apeadero de la línea ferroviaria Madrid-Irún y línea de autobuses urbanos e interurbanos.

## ***FOTOGRAFÍA AÉREA ACTUAL***



## 2.2. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

La relación de inmuebles\* existentes en el área sería la siguiente:

Denominación inmueble	Referencia Catastral	Sup. parcela	Uso
• Pascualdegi Txiki (Paseo Antzieta nº1)	Ref. catastral RJ28001	101 m2	Residencial
• Pascualdegi Berri (Paseo Antzieta nº2)	Ref. catastral RJ28002	88 m2	Residencial
• Pascualdegi Zar (Paseo Antzieta nº3)	Ref. catastral RJ28003	168 m2	Residencial
• Pascualdegi Zar (Paseo Antzieta nº4)	Ref. catastral RJ28004	91 m2	Residencial
• Txomin Enea (Paseo Antzieta nº5)	Ref. catastral RJ28009	249 m2	Residencial
• Gil Enea (Paseo Antzieta nº6)	Ref. catastral RJ28012	395 m2	Residencial
• Txamintxo (Paseo Antzieta nº7 y nº8)	Ref. catastral RJ28008	132 m2	Residencial
• Txamintxo (Paseo Antzieta nº908)	Ref. catastral RJ28007	375 m2	Residencial
• Txamintxo (Paseo Antzieta nº009W)	Ref. catastral RJ28010	43 m2	Residencial
• Txomin Txiki (Paseo Antzieta nº9)	Ref. catastral RJ28011	226 m2	Residencial
• Irurak (Paseo Antzieta nº10)	Ref. catastral SJ28A08	491 m2	Residencial
• * Paseo Antzieta nº11	Ref. catastral SJ28019	522 m2	Residencial
• * Paseo Antzieta nº12	Ref. catastral SK28030	549 m2	Residencial
• Paseo Antzieta nº13	Ref. catastral SK28031	638 m2	Residencial
• * Paseo Antzieta nº14	Ref. catastral SJ28032	930 m2	Residencial
• * Paseo Antzieta nº15	Ref. catastral SJ28021	693 m2	Residencial
• * Paseo Antzieta nº16	Ref. catastral SJ28020	1.030 m2	Residencial
• Venta Berri (Paseo Antzieta nº17)	Ref. catastral Sk28038	412 m2	Residencial
• Paseo Antzieta nº905	Ref. catastral SJ28A38	402 m2	Residencial
• Villa Santi (Paseo Antzieta nº20 y nº21)	Ref. catastral SK28040	982 m2	Residencial
• * Araxi Eneai (Paseo Antzieta nº22 y nº23)	Ref. catastral SK28041	1.036m2	Residencial
• Villa San Fernando (Paseo Antzieta nº24)	Ref. catastral Sk28042	460 m2	Residencial
• Villa María (Paseo Antzieta nº25)	Ref. catastral Sk28043	434 m2	Residencial

• Casa Ascensión (Paseo Antzieta nº26)	Ref. catastral Sk28044	286 m2	Residencial
• Casa Bidaor (Paseo Antzieta nº27)	Ref. catastral Sk28045	294 m2	Residencial
• Luisito Enea (Paseo Antzieta nº28)	Ref. catastral Sk28046	592 m2	Residencial
• Rosario Enea (Paseo Antzieta nº29)	Ref. catastral Sk28047	592 m2	Residencial
• Arruabarrena Enea (Paseo Antzieta nº30)	Ref. catastral Sk28048	808 m2	Residencial
• * Antzieta bat (Paseo Antzieta nº31)	Ref. catastral Sk28060	452 m2	Residencial
• * Antzieta bi (Paseo Antzieta nº32)	Ref. catastral Sk28A60	556 m2	Residencial
• Izaskun (Paseo Antzieta nº33, 34)			
• Virgen del Pilar (Paseo Antzieta nº35, 36)			
• San Francisco (Paseo Antzieta nº37, 38, 39, 40)	Ref. catastral Sk28051	2.962 m2	Residencial
• Antzieta Berri (Paseo Antzieta nº44)	Ref. catastral Sk28064	551 m2	Residencial
• Gure Kutuna (Camino Kristobaldegi nº2)	Ref. catastral SJ28018	669 m2	Residencial
• Frigoríficos Aduriz (Camino Kristobaldegi nº4)	Ref. catastral SJ28022	1.489 m2	Industrial
• Carbónica Gipuzkoana, S.A. (Camino Kristobaldegi nº8)	Ref. cat. SJ28023	4.159 m2	Industrial
• * Convento (Camino Kristobaldegi nº26)	Ref. catastral SJ28029	9.402 m2	Religioso
• Goiko Enea (Camino Kristobaldegi nº28)	Ref. catastral SJ28066	8.086 m2	Residencial
• Bernategi Haundi (Camino Kristobaldegi nº42)			
• Posadas (Paseo Martutene nº13)			
• * Donosti (Paseo Martutene nº15)	Ref. catastral TK54001	9.291 m2	Recreativo
• * Arteleku (Camino Kristobaldegi nº14)	Ref. catastral SJ28050	2.951 m2	Cultural
• Centro Penitenciario	Ref. catastral Sk54002	21.168m2	Penitenciario

Por otro lado, las redes de infraestructuras actualmente existentes quedan reflejadas en el plano I.5- Red de Infraestructuras existentes.

Existe un colector de Aguas del Añarbe que cruza la ordenación. Se ha coordinado el diseño de modo que no se afecte al pozo junto a la parcela a.300.4, según indicaciones del propio Añarbe.

\*Solo están recogidos en esta lista las parcelas con edificaciones existentes. El listado de parcelas completo se puede encontrar en el punto 2.3-Parcelario de la presente memoria.

## ***FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL***

















### 2.3. PARCELARIO

Según la información facilitada por el Ayuntamiento de San Sebastián el parcelario del área objeto del P.E.O.U. "LM.06 – TXOMIN ENEA" es el siguiente (Ver plano nº I.3).

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m²
RJ28001	NACEMENTO PEREZ, JOSE OYARZABAL BERRA, FRANCISCO GALLARDO PEDROUZO, JULIO	101
RJ28002	IBARBURU GORROTXATEGI, C. DEL MORAL OCARIZ, JESUS J. BARBADILLO RODRIGO, ALEJA	88
RJ28003	QUERALT FERNANDEZ, DOMINGO HERRERO RODILLA, ENRIQUE UGARTE MUNDUARTE, ROSA DIAZ DE ALDA GARCIA DE A AYERBE BARANDIARAN, CARMEN HERRERO RODILLA, M SANTOS SARRIEGUI FORTUN, M PILAR	168
RJ28004	IBARBURU ECHEVERRIA, JOSE	91
RJ28005	AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	89
RJ28006	AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	157
RJ28007	EIZAGUIRRE LOPETEGUI, SAN	375
RJ28008	RODRIGUEZ BAENA, MACARIO MANGA SERRANO, MARTIN IGLESIAS QUINTANA, JOSE M.	132
SJ28A08	MARTINEZ ARTIGA, PABLO CHAPARTEGI SARASOLA, JOSE LOPETEGUI RAMAJO, IGNACIO LURGAIN LASA, IGNACIO	491

RJ28009	SANTESTEBAN BERASATEGUI VU TACH HAO CHI SERVICIOS INMOBILIARIOS URQUIZA RUBIO, JOSE M. MARCO LAMY, ION URTIZBEREA MAYO, FRANCISCO OTAEGUI URRUTIA, M. VICTOR	249
RJ28010	EIZAGUIRRE LOPETEGUI, SAN	43
RJ28011	ARCE PEÑA, FELIX EIZAGUIRRE LOPETEGUI, PEDRO JIMENEZ DURAN, JOSE MANUEL	226
RJ28012	ARCE PEÑA, FELIX CIA AUZA, JOSE PACHON FRAILE, JEREMIAS HERNANDEZ BORJAS, AMANDO	395
SJ28018	LOINAZ ECHARRI, M. CARMEN	669
SJ28019	COPROPIETARIOS P* AINTZIETA 11	522
SJ28020	COPROPIETARIOS P* AINTZIETA 16	1030
SJ28021	COPROPIETARIOS P* AINTZIETA 15	693
SK28030	COPROPIETARIOS P* AINTZIETA 12	549
SK28031	COPROPIETARIOS P* AINTZIETA 13	638
SJ28032	COPROPIETARIOS P* AINTZIETA 14	930
SJ28022	BACALAO AZKUENE S.A. MARTICORENA MARTICORENA OTAEGUI LARRAÑAGA, JUAN M. SANTANDER CENTRAL HISPANO	1.489
SJ28023	CARBONICA GIPUZKOANA S.A.	4.159
SJ28026	DESLANDES FOURVEL, MARCEL	8.437
SJ28027	SUMINISTROS ELECTRICOS EASO	349
SJ28A38	SASIAIN LABANDIBAR, MARIA	402
SJ28B38	SASIAIN LABANDIBAR, MARIA	1.245
SJ28C38	SASIAIN LABANDIBAR, LUIS	1.388
SJ28029	CONCEPCIONISTAS FRANCISCANAS	9.402
SJ28050	DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA	2.951
SJ28066	ECHARRI BERASARTE, BERNAR	8.086



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDO AL AREA "LM.06. TXOMIN ENEA"

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº 1 : MEMORIA Y ANEJOS  
MEMORIA

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m.
SK28038	SASIAIN LABANDIBAR, MARIA IPARRAGUIRRE SASIAIN, LUIS	412
SK28040	SASIAIN LABANDIBAR, LUIS SASIAIN ARANO, INMACULADA	982
SK28041	COPROPIETARIOS P° AINTZIETA 22 Y 23	1036
SK28D38	SASIAIN LABANDIBAR, LUIS	183
SK28042	ITURRI MUGICA, M. ARANAZU	460
SK28043	BELZA GOICOECHEA, JUANA	434
SK28044	OLABERRIA INSAUSTI, RUFIN	286
SK28045	TALBOT SALDAÑA, MARGARITA	294
SK28046	HERNANDO SEGUROLA, ANTONIO	592
SK28047	JUAN ADAJAS, JESUS	592
SK28048	REDONDO URCELAY, M. ISABEL	808
SK28051	VER LISTADO EN MEMORIA	2.962
SK28060	COPROPIETARIOS DE P° AINTZIETA 31	452
SK28A60	COPROPIETARIOS DE P° AINTZIETA 32	556
SK28061	DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA	12.620
SK28062	ECHARRI ANSA, PANTALEON	3.801
SK28063	ECHARRI ELIZONDO, FRANCISCO	1.853
SK28064	ECHARRI ELIZONDO, BEGOÑA Y JOSE M° ECHARRI ANSA, PANTALEON	551
SK28065	ECHARRI BERASARTE, BERNAR	5.087
TK54001	AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	9.291
SK54002		21.168
RJ12137		191
TOTAL PARCELAS DELIMITADAS		108.295
TOTAL PARCELAS SIN DELIMITAR		46.555
TOTAL AREA		154.850



## LISTADO DE PROPIETARIOS DE LA PARCELA SK28051:

- AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN
- URRACA GONZALEZ, LAURA
- DONAZAR JAUN SARAS, FRANCISCO
- SAENZ SAENZ, IRENE
- PARIENTE ALONSO, M. CONSUELO
- EZQUERRO UGARTE, RAUL
- FERNANDEZ PEREZ, TERESA
- LASA LASA, MARGARITA
- UGALDE ELORZA, M. CONCEPCION
- VILLAMUDRIA LARA, JESUS
- MAZZOLINI AGUIRRE, MARIO
- CIA LECUMBERRI, M. ANGELES
- SERNADAS BERMEJO, MARIA
- RIVEIRO ALDREY, FRANCISCO
- ENRIQUEZ LOPEZ, CELESTE J.
- MUNARRIZ MORETIN, FELIX
- OCARIZ SARRIAS, MIGUEL ANGEL
- GASCON SANCHEZ, FLORENTINO
- SANZ LAZARO, MIGUEL
- ALCALDE MORALES, CONSTANTINO
- SANTANA PEREZ, VENANCIO
- ARRONDO YANGUAS, ISABEL
- ALONSO MACIAS, FERMIN
- ARAMBURU LOPETEGUI, M. FLO
- MILLAN GUZMAN, M. LUISA
- LEON HERNANDEZ, MAMERTO
- SANCHEZ GONZALEZ, JOSE MARIA
- RIVAS TEIRA, IVAN UNAI
- LEON HERNANDEZ, ANDRES
- SANZ GOMEZ, M. PILAR
- GARCIA FERNANDEZ, JESUS
- CADARSO MEDRANO, ANDRES
- LOZANO IBAÑEZ, DARIA
- PEÑALBA BARTOLOME, PEDRO
- TORRES SAEZ, EMILIANO
- ECHARRI IRIZABAL, IGNACIO

## 2.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

**A.I.U. "LM.06 TXOMIN ENEA" (Loiola – Martutene)**

**(SUPERFICIE: 154.850m2)**

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

La caracterización básica de la propuesta de ordenación para Txomin-Enea resulta de la aplicación de los siguientes criterios y objetivos de ordenación:

- La presencia de determinados edificios tanto residenciales de construcción moderna (alrededor de 157 viviendas) y situados a una cota de urbanización superior a la cota de inundabilidad, así como de equipamientos importantes como Arteleku, el caserío Patxillardegi (incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco), y el convento de las Reverendas Concepcionistas Franciscanas del Monasterio de Jesús, María y José, éste último dentro del ámbito del futuro Parque Fluvial del Urumea, que se consideran adecuados preservar y consolidar, constituye el primer punto de partida para la futura ordenación de Txomin-Enea.

El resto de edificaciones, señaladas en el plano II.4 Desarrollo y Gestión, se consideran fuera de ordenación, incluyendo el edificio denominado Txominenea 2. A pesar de que el informe emitido por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco propone su protección, desde este planeamiento se estima más conveniente su derribo, ya que se encuentra situado a una cota muy inferior a la de la nueva urbanización. Además este edificio cuenta con dos fachadas catalogadas, pero el resto son medianeras que quedarán a la vista cuando se derriben los edificios circundantes.

- En segundo lugar indicar que nos situamos en un territorio limitado por dos grandes "líneas"; por un lado un nuevo elemento viario muy importante como es la Autovía del Urumea, que permitirá unas buenas comunicaciones al barrio y a su vez liberar el vial Donosti-Hernani para integrarlo como una "calle" más de Txomin. Por otro lado el río Urumea y su Parque Fluvial, que constituirán el gran "espacio libre", zonas verdes del barrio, buscando la transparencia, apertura y permeabilidad de la nueva ordenación en todo momento hacia el río Urumea.

- Conseguir una buena conexión y comunicación del territorio de Txomin- Enea con el barrio de Loyola, tanto rodada como peatonal, con el objetivo de que ambos barrios disfruten de equipamientos y dotaciones mutuas, y generar un nuevo foco de animación en ese afán de lograr que el río Urumea vaya convirtiéndose en la "calle" de Donostia. Se proponen cuatro nuevos accesos desde el vial de Hernani-Donosti en puntos claves de la ordenación, como son uno al inicio del barrio, el segundo uniendo el puente de Loyola con Txomin-Enea y la carretera, el tercero en la división entre la fase uno y la fase dos (centro penitenciario) y el último al finalizar el barrio.

- Crear una "calle principal", "Avenida" o "Boulevard" asociado a un elemento porticado en doble altura que lo recorre en su totalidad, como eje vertebrador de la nueva ordenación donde se ubique el comercio, el transporte público (autobús, taxi), la plaza mayor, los

grandes equipamientos...y en general, la vida social del barrio. Será el espacio urbano con "intensidad de uso", con "animación".

- Dotar de nuevos accesos al barrio desde la carretera Hernani-Donostia, (en el plazo de dos años, con la entrada en funcionamiento de la autovía del Urumea perderá su rango actual así como densidad de tráfico), en aquellos puntos clave de la nueva ordenación que permitan crear y dar salida a una malla viaria interna ordenada.

- Ordenación de una "edificabilidad" de 110.970 m2(t) nuevos en el que se incluye un total de 1.233 viviendas, de las que 924 viv. se adscriban al régimen de "protección pública", y 9.000 m2(t) destinados a "uso terciario", integrando en la citada ordenación los edificios existentes que se consolidan.

- Potenciar el uso del actual apeadero de RENFE frente al edificio Txomin-Enea con su integración y mejora en la futura urbanización.

- Dotar al barrio de los equipamientos necesarios, buscando la ubicación óptima, adecuada para cada uso y potenciadora de "vida" a través de una malla ordenada y jerarquizada para cada uso: de esta manera se propone un espacio urbano central al unir Arteleku con otro equipamiento muy demandado tanto en los barrios de Loyola como Martutene y Txomin, como es un gran espacio deportivo. Si Arteleku se trasladara a Tabacalera, el solar actual y/o edificio se integraría perfectamente en la ordenación en forma de otro equipamiento, consolidando los 4.500 m2(t) actuales..

Además del equipamiento deportivo de 2.500 m2(t) se propone un ambulatorio de unos 1.200m2(t) (próximo al puente con Loyola), una dotación escolar de unos 500m2(t) (ciclo de 0 a 3 años en una plaza nueva con espacios de juego), una Sala de Cultura de 500 m2(t)(céntrico, pegado a la gran plaza).

- La formalización y creación de un núcleo central en forma de plaza como lugar de encuentro y vida social del barrio adjunto al "boulevard" constituye otro de los aspectos fundamentales de la nueva ordenación. Ésta se formaliza en torno al edificio de Arteleku disponiendo también en ella el nuevo espacio deportivo cubierto, zonas de estancia, dotación comercial, la Casa de Cultura como equipamiento dinamizador del barrio. Aquí deberían ubicarse los bares, las terrazas en verano,...

Una de sus fachadas vierte totalmente al Parque Fluvial e integra la fachada del Convento. Le dotamos al barrio de la "centralidad" entendida en diversos términos: vida social, actividad, animación, deporte, ocio, espacio, estancia, comercio, dotaciones,...

- Agrupar y unir todos estos elementos con una malla de manzanas abiertas de tamaño medio (60 x 60) como elemento ordenador, pero a su vez permitir su fragmentación para buscar la "diversidad" tipológica, morfológica y volumétrica, que permitirá la aparición de "arquitecturas" distintas, y a la vez esta "diversificación" nos permita integrar a la perfección los edificios existentes y sus "arquitecturas", y una adaptación al terreno y orientación más centrífuga – con su centro de interés en la calle – de cada unidad significativa.

Vamos a permitir el "proyecto urbano y la autonomía arquitectónica". Si reservamos para el primero (que es lo que estamos haciendo ahora) la tarea del diseño del espacio público y de las reglas edificatorias básicas – los trazados, soluciones de tráfico, localización de usos singulares, formalización y dimensionamiento de las manzanas y ordenanzas básicas aún le dejamos un amplio campo de libertad para el proyecto de arquitectura.

*Con esta propuesta, nos vamos hacia el concepto más amplio de "edificación perimetral" que reserva un espacio central comunitario para el disfrute prioritariamente de la comunidad de residentes, sin que el hecho de que esté acotado en cierta proporción (cuerpos edificados, setos,...) no implique que no se traduzca tanto visual como físicamente hacia el exterior, nos lleva a una ordenación muy permeable y transparente.*

*Entendida de esta manera nuestra propuesta diversificamos las manzanas en planta, las abrimos, las fragmentamos y variamos las alturas de los edificios, eliminamos un "trozo" de la manzana en algún caso para crear una plaza más abierta...*

*Surgen así variados espacios mixtos, semipúblicos, diversos espacios y recorridos peatonales intersticiales, plazas de menor rango, pequeños parques infantiles, espacios íntimos de estancia....*

*La fragmentación, la irregularidad, la variedad dentro del orden que le aporta la retícula de tamaño medio es nuestra apuesta residencial para Txomin-Enea.*

*- Buscar la diversificación y abundancia de los "espacios públicos secundarios" o de pequeña o intermedia escala con múltiples recorridos peatonales de interconexión a través de la apertura de las "manzanas".*

*Este esquema permite que existan numerosos espacios o patios "semi-públicos", más interiores, tranquilos y vinculados al uso de los residentes, con paseos peatonales, zonas de estancia....*

*- Proponer una solución que permita "gestionar" el traslado del Centro Penitenciario posibilitando la ordenación en dos fases, que sean autónomas y equilibradas en cuanto a aprovechamientos y cargas.*

## **II RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL**

- ZONA F.100/LM.06 (Sistema General de Espacios Libres) (Superficie: 18.589 m2)**
- ZONA G.000/LM.06 (Sist. General de Equipamiento Comunitario) (Superficie: 2.955 m2)**
- ZONA E.120/LM.06 (Vías Urbanas/S.G.) (Superficie: 17.825 m2)**
- ZONA A.300/LM.06 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 115.481 m2)**

- Condiciones particulares de la edificación:

•"Edificabilidad urbanística nueva" (1)	<b>119.970m2(t)</b>
- Asignado a la Actuación Integrada 1:	
- superficie del área	<b>89.836m2</b>
- edificabilidad.nueva "Vivienda" a.300 libre	<b>18.160 m2(t)</b>
- edificabilidad.nueva "Vivienda" Protección Pública:	
- a.300 V.P.O.	<b>36.320 m2(t)</b>
- a.300 Tasadas de régimen general	<b>18.160 m2(t)</b>
- edificabilidad.nuev "Vivienda" a.300 libre(realojos)	<b>7.200 m2(t)</b>
- terciario nuevo	<b>6.300 m2(t)</b>
- Asignado a la Actuación Integrada 2:	
- superficie del área	<b>35.233 m2</b>
- edificabilidad.nuev "Vivienda" a.300 libre	<b>7.782 m2(t)</b>
- edifcabilidad.nueva "Vivienda" Protección Pública:	
- a.300 V.P.O.	<b>15.565 m2(t)</b>
- a.300 Tasadas de régimen general	<b>7.783 m2(t)</b>
- terciario nuevo	<b>2.700 m2(t)</b>
- Asignado al Ambito Consolidado 1": (araxi enea)	
- superficie del área	<b>1.142 m2</b>
- edificabilidad vivienda consolidada (2)	<b>1.140 m2(t)</b>
- terciario consolidado (2)	<b>105 m2(t)</b>
- edificabilidad vivienda sustitución (3)	<b>1.140 m2(t)</b>
- Asignado al Ambito Consolidado 2: (convento)	
- superficie del área	<b>2.753 m2</b>
- edificabilidad resid. consolidada (2)	<b>1.688 m2(t)</b>
- edificabilidad resid. sustitución (3)	<b>1.000 m2(t)</b>

(1) Se trata de edificabilidad urbanística sobre rasante de las Actuaciones integradas 1 y 2.

(2) Dato global de carácter informativo

(3) Se podrá materializar en caso de sustitución y adecuación a la ordenación que proponga el P.E.

. "Condiciones de regulación de la edificabilidad":

- En las parcelas que resulten consolidadas la "edificabilidad" será la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

No obstante, a las parcelas correspondientes al bloque Araxi enea y al convento, se les va a asignar la posibilidad de sustitución en el P.E., con nueva ficha.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

**VI(a)/III.** (Se autoriza un perfil de IX(a) / III en un 35% de la ocupación sobre rasante)

- "Perfil max. de edificación":

**22,00 m.** (28,50m. en los puntos de la ordenación con perfil de IX(a) / III).

- "Altura de edificación":

- Se autorizan "patios interiores" en parcelas "a.300" consolidadas, y en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4 de las Normas Generales.

- Condiciones particulares de uso:

• N° de viviendas nuevas en el TA. " LM.06.1" ) (fase 1)

- Libres para realojos(1)

97 viv (75 m2/viv)

- Libres:

202 viv

- De Protección Pública:

- VPO:

404 viv.

- Tasadas de régimen general:

202 viv.

- Total viviendas nuevas en el TA.:

905 viv.

- Usos terciarios nuevos:

6.300 m2(t)

• N° de viviendas nuevas en el TA. " LM.06.2" : (fase 2)

- Libres:

86 viv

- De Protección Pública:

- VPO:

172 viv

- Tasadas de régimen general:

86 viv.

- Total viviendas nuevas en el TA.:

344 viv

- Usos terciarios nuevos:

2.700 m2(t)

- Se preve con destino a alojamiento dotacional una superficie de 847,50 m2, cuya ubicación deberá determinar el Planeamiento Pormenorizado. Este alojamiento dotacional no modifica los parámetros definidos en el planeamiento sobre ocupación en planta, altura de los edificios o edificabilidad.

(1) Dato global de carácter informativo

- "Condiciones de edificación, aprovechamiento, dominio y uso del "dominio público marítimo terrestre":

- *La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención, sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas, en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en los Títulos II y III de la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1.988, y en su Reglamento.*

*A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público (coincidente en este tramo de la ría con la línea de ribera del mar) y la "zona de servidumbre de protección", determinaciones todas ellas grafiadas en los planos II.5 "Aplicación de la Ley de Costas" y II.6- "Ordenación Ilustrativa" de la presente Norma particular.*

*Dicha "zona de servidumbre de protección" incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la "ribera del mar". La ordenación de esta zona debe ajustarse a las limitaciones establecidas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y concordantes de su Reglamento.*

*Del mismo modo, deberá respetarse lo dispuesto por los artículo 27 y 28 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento al ordenar las zonas afectadas por las servidumbres de tránsito y acceso al mar.*

*Aquellas obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas que se mantengan se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas*

*Este es el caso del Caserío Patxillardegí, en Cm de la Hípica nº4, que se mantiene en cumplimiento de la resolución de 28 de Mayo de 1998 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco, y del edificio Bernategi, en Cm Kistobaldegí nº42, por su valor en la futura ordenación del Parque Fluvial.*

- *En el futuro Plan Especial, los resultados del proyecto de mejora hidráulica del río Urumea tendrán que ser considerados como condiciones vinculantes en la definición de los principales parámetros de desarrollo urbanístico del área (límites del área aprovechable urbanísticamente, cotas de urbanización y retiros). No se permitirá que se empeore la situación de inundabilidad, aunque sea provisionalmente.*

*Las nuevas edificaciones cumplirán un retiro mínimo de 15m en los tramos en los que la línea de encauzamiento se encuentra definida y de 22m en los que no lo está*

- *Las intervenciones constructivas posibles en la Capilla del Convento de las Concepcionistas y en el caserío Bernategi Haundi, edificios que se consolidan, corresponden a tipo de Reforma, en los términos previstos en el Anexo I del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, de manera que mantengan las características volumétricas, formales y tipológicas del elemento.*

- "Recomendaciones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto ambiental":

Los sucesivos documentos de desarrollo de la presente modificación del PGOU de Donostia – San Sebastián desarrollarán de forma adecuada las medidas protectoras y correctoras que se recogen en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En concreto, y muy especialmente, darán cumplimiento a las medidas específicas para aminorar los impactos detectados:

•Medidas para mejorar el paisaje: respeto de las manchas arboladas indicadas, puesta en valor de los elementos de patrimonio cultural, adecuación del parque fluvial para que mejore paisajísticamente el entorno, apantallamiento vegetal entre el borde sur de la edificación y la línea ferroviaria – autovía, eliminación de los elementos discordantes con el paisaje (pabellones obsoletos, rellenos...).

•Medidas para salvaguardar los suelos de alta capacidad: no se deberá afectar a los suelos que quedan fuera del ámbito residencial (prohibición de acopios, trasiego de maquinaria...), recuperación de los horizontes edáficos de mayor valor para utilización en las labores de restauración y ajardinamiento o destino externo para empleo en obras cercanas, puesta en práctica de medidas compensatorias para compensar la pérdida de productividad agraria siempre en relación con la revisión del PGOU.

•Medidas para mejorar la salud humana y el sosiego: realización de estudio de ruido para garantizar el cumplimiento de la ordenanza municipal en materia de ruidos en ambiente exterior o en ambiente interior en las edificaciones, así como en los espacios urbanos.

•Medidas para salvaguarda del patrimonio cultural: estudio histórico sobre el caserío Txomin, mejora y puesta en valor de otros elementos patrimoniales, en particular el caserío Benartegi Aundi.

•Medidas para la minimización de riesgos: realización del preceptivo estudio geotécnico y aplicación de las medidas de él derivadas, obligación de realizar una investigación de la calidad del suelo en estos emplazamientos:

Tintorería de París. Ruina industrial.  
Mayoz y Goenaga SRC. En activo.  
Construcciones Nacemento, Albañilería. Taller en activo.  
Taller de reparación de vehículos. Inactivo.  
Fábrica de Gaseosas La Casera. Pabellón industrial inactivo.  
Parquets, lijados y barnizados Fernando. Taller en activo.  
BSH Interservice. Servicio Oficial Fabricante Electrodomésticos. Taller inactivo.  
En su caso, investigación de los terrenos agrícolas por si pudieran contener trazas de metales pesados, otros edificios (incluso la prisión...)



•Durante la redacción del PE se tendrán en cuenta las recomendaciones generales indicadas en el Estudio de ECIA.

•Para la redacción del proyecto de urbanización y los proyectos constructivos se seguirán, asimismo, las medidas propuestas en el Estudio de ECIA.

•Medidas generales ra las obras: en cuanto a señalización de superficies, movimientos de tierras, caminos de acceso, protección de cauces, protección del patrimonio cultural, residuos, etc.

Finalmente, de cara a las sucesivas fases se detallarán las especificaciones del programa de vigilancia ambiental. Este programa de vigilancia deberá garantizar el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas, así como prever los mecanismos para prevenir otros impactos no identificados y proponer las medidas oportunas.

## 2.- REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación del Suelo
- Régimen de desarrollo

### **-SUELO URBANO**

**-PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.** Plan que deberá respetar las determinaciones establecidas por la legislación de costas ( Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la citada Ley ( Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre).

- Régimen general de asignación de la "edificabilidad urbanística":

- Delimitación de "Ámbitos":

- Se delimitan cuatro Ámbitos Consolidados y dos Ámbitos de Actuación Integrada, que se delimitan en el plano "II.4-Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.

- El Sistema General de Espacios Libres se incluye en estos ámbitos de Actuación Integrada a los efectos de su obtención y urbanización.

### **"Actuación Integrada 1"**

- Superficie	89.836 m2
- Viviendas Libres nuevas	18.160 m2(t)
- Viviendas de Protección Pública nueva	
- VPO:	36.320 m2(t)
- Tasadas de régimen general:	18.160 m2(t)
- Viviendas Libres nuevas(realojos) (1)	7.200 m2(t)
- Terciario nuevo	6.300 m2(t)
 Edificabilidad urbanística (sobre rasante)	 86.140 m2(t)

Edificabilidad urbanística (bajo rasante): Se permitirá superar el 60% de la edificabilidad sobre rasante. El cómputo se detallará en el Plan Especial.

(1) Dato global de carácter informativo

**"Actuación Integrada 2"**

- Superficie	35.233 m2
- Viviendas Libres nuevas	7.782 m2(t)
- Viviendas de Protección Pública nueva:	
- VPO	15.565 m2(t)
- Tasadas de régimen general	7.782 m2(t)
- Terciario nuevo	2.700 m2(t)
 Edificabilidad urbanística	 33.829 m2(t)

*Edificabilidad urbanística (bajo rasante): Se permitirá superar el 60% de la edificabilidad sobre rasante. El cómputo se detallará en el Plan Especial.*

**"Ambito Consolidado 1"**

- Superficie	1.142 m2
- Viviendas Libres consolidadas:	1.140 m2(t)
- Viviendas Libres nuevas:	1.140 m2(t)
- Terciario consolidado (1)	105 m2(t)
 Edificabilidad urbanística	 2.385 m2(t)

**"Ambito Consolidado 2"**

- Superficie	2.753 m2
- Residencial Libre consolidado:	1.688 m2(t)
- Residencial Libre nuevo:	1.000 m2(t)
 Edificabilidad urbanística	 2.688 m2(t)

. Programa de Actuación:

- El Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de 2 años.
- El Plan Especial delimitará los Ambitos de Actuación Integrada, con objeto de posibilitar el inicio del proceso de transformación del ámbito con la inmediatez necesaria.

- *Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:*

*La gestión para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento, mientras que la financiación correrá a cargo de la propia área.*

*Las obras de ejecución del nuevo puente sobre el río Urumea preciso para evitar la inundabilidad correrá a cargo del área, mientras que la gestión la llevará a cabo el Ayuntamiento.*

*El Plan Especial delimitará la zona de afección del nuevo puente.*

### **III ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a lo que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana. a redactar, en base al contenido de la presente Norma Particular.

A continuación se expresa con carácter orientativo una posible distribución de las "edificabilidades" previstas, aunque su definitiva concreción corresponderá al Plan Especial que se redacte para el desarrollo del ámbito de intervención propuesto:

Características de la ordenación:

- "Uso residencial"
  - Edificabilidad consolidada: 14.508,14 m2(t)
  - Edificabilidad nueva 110.970 m2(t)
  - Edificabilidad de sustitucion 2.140 m2(t)
  - Nº viviendas consolidadas 157
  - Nº viviendas nuevas 1.249
- "Uso terciario"
  - Edificabilidad consolidada: 5.339,89 m2(t)
  - Edificabilidad nueva: 9.000 m2(t)
- "Dotaciones"

Las dotaciones mínimas de las que deberá disponer el área cumplirá lo expresado en el apartado "I.Criterios y Objetivos de Ordenación" de la presente ficha urbanística.

#### **2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA y EJECUCION**

- Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se definirán en los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

- Construcciones "fuera de ordenación":

Se definen en el plano "II-4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", perteneciente al "libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"- aquellas edificaciones así declaradas por afecciones de Sistemas Generales previstos, sin perjuicio de las posibles modificaciones y complementaciones que el P.E. pudiera introducir al respecto.

### **IV.- GRAFICOS**

1 . Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

### **3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**

#### **3.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.**

Con el desarrollo integral del Área "L.M.06 TXOMIN ENEA" se cubren dos objetivos importantes formulados en el PGOU de San Sebastián:

- La ordenación de una importante pieza, por su posición estratégica dentro de la ciudad, para de este modo continuar configurando el eje de la vega del Urumea, reformando y ampliando un barrio vivo pero sin una correcta adecuación como es el caso de Txomin-Enea.
- La creación de una nueva zona residencial para viviendas de protección pública.

Dentro de este marco general de intervención conviene desglosar de forma pormenorizada el conjunto de los criterios y objetivos que, con diferentes niveles de ponderación, han presidido la formulación de la ordenación propuesta.

*- La presencia de determinados edificios tanto residenciales de construcción moderna (alrededor de 157 viviendas) y situados a una cota de urbanización superior a la cota de inundabilidad, así como de equipamientos importantes como Arteleku, el caserío Patxillardegi (incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco), y el convento de las Reverendas Concepcionistas Franciscanas del Monasterio de Jesús, María y José, éste último dentro del ámbito del futuro Parque Fluvial del Urumea, que se consideran adecuados preservar y consolidar, constituye el primer punto de partida para la futura ordenación de Txomin-Enea.*

*El resto de edificaciones se consideran fuera de ordenación.*

*- En segundo lugar indicar que nos situamos en un territorio limitado por dos grandes "líneas"; por un lado un nuevo elemento viario muy importante como es la Autovía del Urumea, que permitirá unas buenas comunicaciones al barrio y a su vez liberar el vial Donosti-Hernani para integrarlo como una "calle" más de Txomin. Por otro lado el río Urumea y su Parque Fluvial, que constituirán el gran "espacio libre", zonas verdes del barrio, buscando la transparencia, apertura y permeabilidad de la nueva ordenación en todo momento hacia el río Urumea.*

- *Conseguir una buena conexión y comunicación del territorio de Txomin-Enea con el barrio de Loyola, tanto rodada como peatonal, con el objetivo de que ambos barrios disfruten de equipamientos y dotaciones mutuas, y generar un nuevo foco de animación en ese afán de lograr que el río Urumea vaya convirtiéndose en la "calle" de Donostia.*

*Se proponen cuatro nuevos accesos desde el vial de Hernani-Donosti en puntos claves de la ordenación, como son uno al inicio del barrio, el segundo uniendo el puente de Loyola con Txomin-Enea y la carretera, el tercero en la división entre la fase uno y la fase dos (centro penitenciario) y el último al finalizar el barrio.*

- *Crear una "calle principal", "Avenida" o "Boulevard" asociado a un elemento porticado en doble altura que lo recorre en su totalidad, como eje vertebrador de la nueva ordenación donde se ubique el comercio, el transporte público (autobús, taxi), la plaza mayor, los grandes equipamientos...y en general, la vida social del barrio. Será el espacio urbano con "intensidad de uso", con "animación".*

- *Dotar de nuevos accesos al barrio desde la carretera Hernani-Donostia, (en el plazo de dos años, con la entrada en funcionamiento de la autovía del Urumea perderá su rango actual así como densidad de tráfico), en aquellos puntos clave de la nueva ordenación que permitan crear y dar salida a una malla viaria interna ordenada.*

- *Ordenación de una edificabilidad de 103.769 m2(t) nuevos en el que se incluye un total de 1.196 viviendas nuevas, de las que el 75% se adscriban al régimen de "protección pública", y 9.000 m2(t) destinados a "uso terciario", integrando en la citada ordenación los edificios existentes que se consolidan.*

- *Ordenación de una edificabilidad de 7.725 m2(t) nuevos de vivienda destinada a reposición, lo que supone un máximo de 103 viviendas.*

- *Potenciar el uso del actual apeadero de ADIF frente al edificio Txomin-Enea con su integración y mejora en la futura urbanización.*

- *Dotar al barrio de los equipamientos necesarios, buscando la ubicación óptima, adecuada para cada uso y potenciadora de "vida" a través de una malla ordenada y jerarquizada para cada uso: de esta manera se propone un espacio urbano central al unir Arteleku con otro equipamiento muy demandado tanto en los barrios de Loyola como Martutene y Txomin, como es un gran espacio deportivo. Si Arteleku se trasladara a Tabacalera, el solar actual y/o edificio se integraría perfectamente en la ordenación en forma de otro equipamiento, consolidando los aproximadamente 4.500 m2(t) actuales..*

*Además del equipamiento deportivo se propone un ambulatorio próximo al puente con Loyola, una dotación escolar (ciclo de 0 a 3 años en una plaza nueva con espacios de juego), una Sala de Cultura (céntrico, pegado a la gran plaza).*

- *La formalización y creación de un núcleo central en forma de plaza como lugar de encuentro y vida social del barrio adjunto al "boulevard" constituye otro de los aspectos fundamentales de la nueva ordenación. Ésta se formaliza en torno al edificio de Arteleku disponiendo también en ella el nuevo espacio deportivo cubierto, zonas de estancia, dotación comercial, la Casa de Cultura como equipamiento dinamizador del barrio. Aquí deberían ubicarse los bares, las terrazas en verano,...*  
*Una de sus fachadas vierte totalmente al Parque Fluvial e integra la fachada del Convento.*

*Le dotamos al barrio de la "centralidad" entendida en diversos términos: vida social, actividad, animación, deporte, ocio, espacio, estancia, comercio, dotaciones,...*

- *Agrupar y unir todos estos elementos con una malla de manzanas abiertas de tamaño medio (70 x 70) como elemento ordenador, pero a su vez permitir su fragmentación para buscar la "diversidad" tipológica, morfológica y volumétrica, que permitirá la aparición de "arquitecturas" distintas, y a la vez esta "diversificación" nos permita integrar a la perfección los edificios existentes y sus "arquitecturas", y una adaptación al terreno y orientación más centrífuga – con su centro de interés en la calle – de cada unidad significativa.*

*Vamos a permitir el "proyecto urbano y la autonomía arquitectónica". Si reservamos para el primero (que es lo que estamos haciendo ahora) la tarea del diseño del espacio público y de las reglas edificatorias básicas – los trazados, soluciones de tráfico, localización de usos singulares, formalización y dimensionamiento de las manzanas y ordenanzas básicas aún le dejamos un amplio campo de libertad para el proyecto de arquitectura.*

*Con esta propuesta, nos vamos hacia el concepto más amplio de "edificación perimetral" que reserva un espacio central comunitario para el disfrute prioritariamente de la comunidad de residentes, sin que el hecho de que esté acotado en cierta proporción (cuerpos edificados, setos,...) no implica que no se traduzca tanto visual como físicamente hacia el exterior, nos lleva a una ordenación muy permeable y transparente.*

*Entendida de esta manera nuestra propuesta diversificamos las manzanas en planta, las abrimos, las fragmentamos y variamos las alturas de los edificios, eliminamos un "trozo" de la manzana en algún caso para crear una plaza más abierta...*

*Surgen así variados espacios mixtos, semipúblicos, diversos espacios y recorridos peatonales intersticiales, plazas de menor rango, pequeños parques infantiles, espacios íntimos de estancia....*

*La fragmentación, la irregularidad, la variedad dentro del orden que le aporta la retícula de tamaño medio es nuestra apuesta residencial para Txomin-Enea.*

- *Buscar la diversificación y abundancia de los "espacios públicos secundarios" o de pequeña o intermedia escala con múltiples recorridos peatonales de interconexión a través de la apertura de las "manzanas".*

*Este esquema permite que existan numerosos espacios o patios "semi-públicos", más interiores, tranquilos y vinculados al uso de los residentes, con paseos peatonales, zonas de estancia....*

- *Proponer una solución que permita "gestionar" el traslado del Centro Penitenciario posibilitando la ordenación en dos fases, que sean autónomas y equilibradas en cuanto a aprovechamientos y cargas.*



### 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución recogida en el presente documento obedece a los siguientes criterios:

- Establecer en 103.769 m<sup>2</sup>(t) la nueva edificabilidad destinada a uso residencial en el área, lo que origina un máximo de 1196 viviendas nuevas.
- Establecer en 7.725 m<sup>2</sup>(t) la edificabilidad destinada a uso residencial de reposición en el área, lo que origina un máximo de 118 viviendas. Este número de viviendas será máximo, pudiéndose hacer menos viviendas de mayor dimensión hasta agotar la edificabilidad propuesta.
- Disponer de una parcela sanitaria que albergue el ambulatorio tanto para Txomin como para Loyola y Martutene.
- Disponer una parcela destinada a equipamiento escolar, orientada hacia el río y junto a una de las grandes plazas de la ordenación..
- Consolidar el convento de Cristobaldegi con una propuesta de eliminación del área afectada por la Ley de Costas y otorgando a cambio la posibilidad de ampliar el edificio con una nueva ala junto al vial de borde de la ordenación.
- Disponer en la nueva ordenación, además de la avenida principal, un paseo peatonal y carril-bici para posibilitar la comunicación lineal a través de la orilla del Urumea y un parque fluvial de dimensiones importantes.
- Ordenar la edificabilidad terciaria total prevista en la ordenación, mediante la disposición de la misma ligada al servicio directo de la nueva edificación residencial.
- Incorporar elementos propios de cualificación espacial en el interior de la zona de nuevo desarrollo residencial. Configuración de un nuevo centro urbano para el Barrio de Txomin con la apertura de una plaza central en el tramo intermedio de la nueva avenida en el que disponer además un gran equipamiento deportivo junto al edificio consolidado de Arteleku.
- Adecuar la ordenación a las determinaciones del estudio hidráulico, de manera que se evite la inundabilidad actual.
- Potenciar la apertura de los espacios interiores a las manzanas en busca de una clara interrelación y jerarquización de los distintos espacios públicos.

## **4.- DESCRIPCIÓN DE LA DE ORDENACIÓN PROPUESTA.**

### **4.1.- ORDENACIÓN GENERAL (Ver plano nº II.5).**

Se proyecta una Avenida central sensiblemente paralela al eje del Urumea. Ocupa el centro de la ordenación y se le ha dado el carácter de eje principal del nuevo desarrollo urbano. A través de esta avenida se accede al núcleo actual del nuevo barrio que en la plaza central incorpora diversos equipamientos y espacios de deporte.

Se ha apostado por una tipología de retícula de manzana de tamaño medio de 70 x 70m como elemento ordenador, pero con aperturas variadas y muy diversas que permitan una continua malla permeable de estos espacios hacia las calles con más vida y de carácter más urbano. Los accesos a las viviendas, es decir, los portales, se ubican desde los interiores de las manzanas para "liberar" los frentes a las calles principales. Las aberturas en las manzanas también cumplen la función de punto de inflexión o cambio de uso de plantas bajas de comercial a vivienda.

Los edificios residenciales se proyectan con un perfil en general de PB+5+ático, pero, de vez en cuando, hemos dispuesto elementos singulares en altura y posición estratégica para generar una silueta más variada, e hitos y referencias diferenciadas dentro del nuevo trozo de ciudad. Los usos terciarios y comerciales se han dispuesto genéricamente en zonas porticadas y concretamente en la gran avenida. En plantas sótanos se prevén una gran dotación de garajes tanto privados como públicos.

Los edificios se encuentran asentados a la cota +7.00m aproximadamente, con el fin de evitar las continuas inundaciones de la zona. Este incremento en la rasante general de la ordenación provoca la aparición de unos muros de sótano en las parcelas que lindan con el actual vial hacia Hernani. Esos muros se ocultarán con unos parterres verdes públicos algo elevados, hasta se acometan las obras propuestas en el citado vial para incrementar la cota de rasante.

Se proyecta un segundo elemento lineal secundario que recorre longitudinalmente en paralelo a la calle principal y siguiendo el frente del parque fluvial de gran importancia en la ordenación pues realiza labor de transición entre el parque y la zona residencial. Se trata a la vez de un vial, de un paseo peatonal y de un carril bici, y sobre el mismo se apoyan diferentes edificios residenciales que van bajando en altura y diversos equipamientos públicos.

La gran zona verde es el parque fluvial de una dimensión, diseño y ubicación privilegiados en la ciudad, pero también se dispone de otros pequeños parques, como el triángulo de acceso, o la plaza central, que permitirán generar masas arbóreas y vegetales intercaladas dentro de la trama urbana.

Referente a los equipamientos debemos destacar la importancia, para el propio barrio y los barrios colindantes, del ambulatorio que se ha ubicado en el extremo Norte próximo a Loyola y el nuevo puente. Igualmente el haber ubicado la dotación escolar frente al parque fluvial se estima de gran importancia desde el punto de vista de disfrute del mismo como extensión del diario uso escolar. La consolidación y mejora del actual convento – iglesia como elemento singular y de arraigo en el barrio, junto a la gran dotación deportiva nueva dentro de la plaza central completan la labor de integración y mezcla de usos intensos perseguido en todo momento en los criterios de diseño cara a lograr un barrio compacto y que permita mantener la gran cohesión social que ya de por sí conforman los habitantes de Txomin.

## **FOTOGRAFIA AEREA PROPUESTA**



## 4.2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

(Ver plano nº II-1)

La ordenación se concierta en la definición de una serie de parcelas edificables y zonas de uso pormenorizado establecidas en el art. 1.3.2. de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de San Sebastián.

A continuación se presentan el cuadro Resumen de la Zonificación Pormenorizada (ver plano nº II.2) y el cuadro de Características de las Parcelas Edificables.

### - ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### **a.300-Parcelas Residenciales de Edificación Abierta**

a.300.1/LM.06	2.377 m2
a.300.2/LM.06	3.284 m2
a.300.3/LM.06	4.448 m2
a.300.4/LM.06	5.202m2
a.300.5/LM.06	1.748 m2
a.300.6/LM.06	4.000 m2
a.300.7/LM.06	2.173 m2
a.300.8/LM.06	2.720 m2
a.300.9/LM.06	2.744 m2
a.300.10/LM.06	2.496 m2
a.300.11/LM.06	2.535 m2
a.300.12/LM.06	2.283 m2
a.300.13/LM.06	1.200 m2
a.300.14/LM.06	4.081 m2
a.300.15/LM.06	1.007 m2
a.300.16/LM.06	190 m2
<b>TOTAL a.300</b>	<b>42.588 m2</b>

### f.110-Espacios Libres Urbanos

f.110.1/LM.06	1.896 m2
f.110.2/LM.06	4.690 m2
f.110.3/LM.06	3.675 m2
f.110.4/LM.06	2.441 m2
f.110.5/LM.06	6.295 m2
f.110.6/LM.06 (F.100)	18.329 m2
f.110.7/LM.06	2.167 m2
<b>TOTAL f.110</b>	<b>39.493 m2</b>

### f.120-Espacios Libres Comunes

f.120.1/LM.06	336 m2
f.120.2/LM.06	975 m2
f.120.3/LM.06	1.095 m2
f.120.4/LM.06	1.990 m2
f.120.5/LM.06	1.669 m2
f.120.6/LM.06	6.676 m2
<b>TOTAL f.120</b>	<b>12.741 m2</b>

### g.000-Parcelas de Equipamiento Comunitario

g.000.1/LM.06	835 m2
g.000.2/LM.06	3.330 m2
g.000.3/LM.06	1.365 m2
g.000.4/LM.06	898 m2
g.000.5/LM.06	1.390 m2
g.000.6/LM.06	2.753 m2
g.000.7/LM.06	257 m2
<b>TOTAL g.000</b>	<b>10.828 m2</b>

**e.200-Vias Férreas**

e.200/LM.06	420 m2
<b>TOTAL e.200</b>	<b>420 m2</b>

**e.120-Vias Urbanas y e.130-Aceras y Carriles Bici**

e.120/LM.06 y e.130/LM.06	48.917 m2
<b>TOTAL e.120 y e.130</b>	<b>48.880 m2</b>

**SUPERFICIE TOTAL DE AREA "LM.06-TXOMIN ENEA" 154.850**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDO AL AREA "LM.06. TXOMIN ENEA"

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº 1 : MEMORIA Y ANEJOS  
MEMORIA

	Sup. Parcela m2	Edificabilidad máxima residencial m2(t)	Edificabilidad máxima terciario m2(t)	Edificabilidad máxima bajo rasante m2(t)	Perfil máximo edificatorio	Nº máximo viviendas	Régimen
a.300.1	2377	9900	728	7131	VI (a)/III	116	VPO
a.300.2	3284	12450	994	9852	VI (a)/III	146	VPO
a.300.3	4448	15120	1280	12096	VI (a)/III	177	VTM
a.300.4	5202	18160	1162	14528	VI-IX(a)/III	201	VL
a.300.5	1748	5515	552	5244	VI-IX(a)/III	73	
		2475				38	VR
		3040				35	VTM
a.300.6	4000	13970	1070	11176	VI (a)/III	162	VPO
a.300.7	2173	5250	0	4200	V/III	80	VR
<b>TOTAL FASE 1</b>	<b>23232</b>	<b>80365</b>	<b>5786</b>	<b>64227</b>		<b>955</b>	
a.300.8	2720	7740	776	6192	VI (a)/III	91	VPO
a.300.9	2744	7825	808	6260	VI (a)/III	91	VPO
a.300.10	2496	5352	810	4282	VI (a)/III	60	
		2430				28	VTM
		2922				32	VL
a.300.11	2535	5352	820	4282	VI (a)/III	63	VTM
a.300.12	2283	4860	0	3888	V/III	54	VL
<b>TOTAL FASE 2</b>	<b>12778</b>	<b>31129</b>	<b>3214</b>	<b>24904</b>		<b>359</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>36010</b>	<b>111494</b>	<b>9000</b>	<b>89.470</b>		<b>1314</b>	



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDO AL AREA "LM.06. TXOMIN ENEA"

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº 1 : MEMORIA Y ANEJOS  
MEMORIA

	Sup. Parcela m2	Edificabilidad máxima nueva m2(t)	Edificabilidad aprox. consolidada m2(t)	Edificabilidad máxima bajo rasante m2(t)	Perfil máximo edificatorio
g,000,1	835	1500	0	2340	III/III
g,000,2	3330	0	4565	lo consolidado	lo consolidado
g,000,3	1365	2500	0	4095	III/III
g,000,4	898	2540	0	2032	IV(a)/III
g,000,5	1390	1000	0	4170	III/III
g,000,6	2753	1000	1688	0	III
g,000,7	257	0	1311	lo consolidado	lo consolidado
<b>TOTAL</b>	<b>10773</b>	<b>8540</b>	<b>7564</b>		

	Sup. Residencial VPO m2(t)	Sup. Residencial VTM m2(t)	Sup. Residencial VL m2(t)	Sup. Residencial VR m2(t)	Sup. Terciario m2(t)
FASE 1	36320	18160	18160	7725	5786
FASE 2	15565	7782	7782		3214
<b>TOTAL</b>	<b>51885</b>	<b>25942</b>	<b>25942</b>	<b>7725</b>	<b>9000</b>

#### **4.3. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN CORRESPONDIENTES A LOS DISTINTOS USOS Y RÉGIMENES DE PROTECCIÓN ORDENADOS EN EL ÁMBITO.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56.f de la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la ordenación pormenorizada contenida en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana debe establecer los coeficientes de ponderación entre los distintos usos y regímenes de protección ordenados en el Área; y ello, sin perjuicio de su posterior actualización por parte de los instrumentos de equidistribución.

El establecimiento de los referidos coeficientes requiere, conforme a la legislación urbanística vigente, la determinación de los correspondientes valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los distintos usos y regímenes de protección ordenados en el ámbito, mediante la aplicación del método residual estático. Y para ello de conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria tercera de la Ley 8/2007, de 28 marzo, de suelo se ha atender, en cuanto a los criterios y método de cálculo de la valoración, a las normas de valoración contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Los coeficientes de ponderación así obtenidos son los empleados en la determinación de las edificabilidades ponderadas y medias de cada una de las actuaciones integradas definidas en el presente Plan Especial.

La referida determinación de los coeficientes de ponderación responde al siguiente proceso:

\* Valores de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos y regímenes de protección, de la edificabilidad ordenada.

#### A.- Productos de protección pública.

a.- Vivienda de protección oficial, de régimen general.

Tamaño medio: 85,62 m<sup>2</sup>(t)/viv. Precio venta: 100.290,79 euros/viv.

VRSu = 1.384,32 euros/m<sup>2</sup>(t)útil x 1/1,3 x 1,1 x 0,2 = 234,27 euros/m<sup>2</sup>(t).

b.- Vivienda tasada municipal, de régimen general.

Tamaño medio: 85,62 m<sup>2</sup>(t)/viv. Precio venta: 200.581,58 euros/viv.

VRSu = 1.384,32 euros/m<sup>2</sup>(t)útil x 1/1,3 x 1,1 x 2,0 x 0,3 = 702,81 euros/m<sup>2</sup>(t).

c.- Garajes vinculados a las viviendas de protección oficial.

Tamaño medio: 30,00 m<sup>2</sup>(t)/viv. Precio venta: 14.512,50 euros/plaza.

VRSu = 483,75 euros/m<sup>2</sup>(t)útil x 0,2 = 96,75 euros/m<sup>2</sup>(t).

d.- Garajes vinculados a las viviendas tasadas municipales

Tamaño medio: 30,00 m<sup>2</sup>(t)/viv. Precio venta: 18.140,63 euros/plaza.

VRSu = 483,75 euros/m<sup>2</sup>(t)útil x 1,25 x 0,25 = 151,17 euros/m<sup>2</sup>(t).

#### B.- Productos de promoción libre.

a.- Vivienda.

Tamaño medio: 90,39 m<sup>2</sup>(t)/viv. Precio medio venta: 336.702,75 euros/viv.

VRSu = 3.725,00 euros/m<sup>2</sup>(t) x (1 - 0,18) - (900,00 euros/m<sup>2</sup>(t) + 15% (900,00 euros/m<sup>2</sup> + VRSu) = 1.756,09 euros/m<sup>2</sup>(t).

b.- Comercial.

Precio medio venta: 1.500,00 euros/m<sup>2</sup>(t).

VRSu = 1.500,00 euros/m<sup>2</sup>(t) x (1 - 0,24) - (300,00 euros/m<sup>2</sup>(t) + 15% (300,00 euros/m<sup>2</sup> + VRSu) = 691,30 euros/m<sup>2</sup>(t).

c.- Garajes.

Tamaño medio: 30,00 m<sup>2</sup>(t)/viv. Precio medio venta: 21.000,00 euros/viv.

VRSu = 700,00 euros/m<sup>2</sup>(t) x (1 - 0,20) - (300,00 euros/m<sup>2</sup>(t) + 15% (300,00 euros/m<sup>2</sup> + VRSu) = 186,96 euros/m<sup>2</sup>(t).

\*.- Coeficientes de ponderación para cada uso y régimen de protección, ordenados.

A partir de los valores de repercusión del suelo urbanizado obtenidos para cada uso y régimen de protección, correspondiente a la edificabilidad urbanística ordenada, se determinan los coeficientes de ponderación que quedan recogidos en el cuadro siguiente:

USO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO [euros/m <sup>2</sup> (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de Protección Oficial (RG)	234,27	1,0
Vivienda Tasada Municipal (RG)	702,81	3,0
Garaje vinculado a V.P.O. (RG)	96,75	0,4
Garaje vinculado a V.T.M. (RG)	151,17	0,6
Vivienda de promoción libre	1.756,09	7,5
Comercial	691,30	3,0
Garaje de promoción libre	186,96	0,8

#### 4.4. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES:

A pesar de que el artículo 79 de la Ley 2/2006 establece que se desarrollará un Reglamento para las reservas de dotaciones y equipamientos en suelo urbano, aún no ha sido aprobado, por lo que nos basaremos en lo establecido para suelo urbanizable.

-Reserva de zonas verdes y espacios libres:

La suma de los sistemas locales previstos es de 52.254 m<sup>2</sup>, a los que habría que restar 18.589 m<sup>2</sup> calificados como Sistema General en la Modificación del Plan General aprobada, lo que da un total de 33.665 m<sup>2</sup>, superior al 15% de la superficie total exigible a suelos urbanizables.

-Reserva de aparcamientos:

Se prevé una dotación de 580 plazas de aparcamiento. Considerando una previsión posible de aparcamientos en subsuelo dentro de los 89.470m<sup>2</sup> de hasta 2.500 plazas aproximadamente y que el número de viviendas previsto es de 1.314, consideramos que la dotación de aparcamientos es adecuada.

- Reserva de equipamiento privado:

Siguiendo este artículo, en este caso se debe prever una superficie de techo igual o mayor a 4.833 m<sup>2</sup>(t). Aún no siendo directamente aplicable, en este caso se prevén 9.000 m<sup>2</sup>(t) para poder albergar dichos usos.

- Reserva para vegetación:

Se realizará la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo residencial y por cada 100 m<sup>2</sup> de terciario, por lo que habrá que plantar al menos 1.404 árboles..

Por otro lado, y como ya se justificaba en el documento de Modificación de Plan General aprobado definitivamente, se reserva una parcela de 898 m<sup>2</sup> para el desarrollo de Alojamientos Dotacionales, según el Art. 81 de la Ley 2/2006.

Esta parcela se denomina g.000.4, y cuenta con una edificabilidad de 2.540 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, como se detalla en las Fichas Urbanísticas.

#### 4.5. REDES DE COMUNICACIONES

Los principales elementos de la red de comunicaciones de la ordenación planteada son:

a) Red viaria general

El actual eje viario Loiola – Martutene conforma el límite sur del área de intervención A.I.U."LM.06-TXOMIN ENEA". Este viario pasará a tener un carácter urbano en el momento en que entre en funcionamiento la Autovía del Urumea, la cual se encuentra en estado avanzado de ejecución.

Tras esta transformación, podrá considerarse que todo el viario circundante al área es de carácter local.

b) Red viaria interna

-Se ha propuesto un vial principal, eje de la ordenación con una rodadura de 7 metros y bandas laterales de aparcamiento en hilera. La sección de la calle es de 22 metros entre fachadas de edificios. Se disponen aceras arboladas de 5 metros de anchura.

Se ha diseñado con un perfil suavemente ascendente, 1,5% de pendiente, hasta el último edificio residencial. Los viales en peine entre el eje central y la carretera de Loiola – Martutene presentan una pendiente máxima del 8%, de modo que se permita alcanzar la cota de no inundabilidad (7m.) al llegar al vial central.

- Se propone también un vial de borde de ordenación, límite del desarrollo residencial hacia el Parque Fluvial, con rodadura de 7m y aceras de 3m.

-Calles laterales perpendiculares a la calle central nos permitirán resolver el acceso a los bloques de las viviendas, a las rampas de bajada a los sótanos de garaje.

-La dotación prevista para aparcamiento en superficie es del orden 580 plazas, en función de las mermas correspondientes a servicios públicos (paradas de autobuses y taxis, recogida de basuras, etc ).

d) Recorrido de carril-bicis

Se plantea un eje de carril-bici con arbolado perimetral. Se trata de una calzada de recorrido longitudinal en dirección Este-Oeste bordeando el Parque Fluvial.

Se plantea su posible continuidad futura a través de la vega del río Urumea cuando se acometan los proyectos de reordenación de diversas zonas, entre ellas la de Antzita, colindante a Txomin.

Por el momento, el carril bici transcurre por el vial transversal que conforma el límite este de la actuación, hasta llegar a la carretera Loiola – Martutene.

e) Aceras y recorridos peatonales

A lo largo de la calle central se disponen dos amplias aceras arboladas.

Asimismo, en todo el frente de la nueva urbanización con el Parque Fluvial se disponen de una acera peatonal de 3m de anchura, que permitirá en zonas puntuales la bajada al recorrido previsto en el proyecto del Parque Fluvial.

#### 4.6. PROGRAMA RESIDENCIAL

En general el programa residencial nuevo se desarrolla en las parcelas a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.300.4, parte de la a.300.5, a.300.6, a.300.8, a.300.9, a.300.10, a.300.11 y a.300.12.

Para cinco de ellas, la **a.300.1, a.300.2, a.300.6, a.300.8 y a.300.9** se prevé un programa de 606 "Viviendas de Protección Oficial de Régimen General" (VPO) con arreglo a lo previsto en el Plan General. Se establece un techo edificable residencial máximo de 51.885 m<sup>2</sup>(t), lo cual supone un tamaño medio aproximado de 85,61 m<sup>2</sup> (t)/vivienda.

Por otro lado, las parcelas **a.300.3, a.300.11 y parte de las a.300.5 y a.300.10** acogen un programa de 303 "Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General" (VTM). Se establece un techo edificable residencial máximo de 25.942 m<sup>2</sup>(t), lo cual supone un tamaño medio de 85,61 m<sup>2</sup> (t)/vivienda.

Por último, las parcelas **a.300.4, a.300.12 y parte de la a.300.10** acogen un programa de promoción de 287 viviendas libres (V.L). Se establece un techo edificable residencial máximo de 25.942 m<sup>2</sup>(t), lo cual supone un tamaño medio de 90,39 m<sup>2</sup> (t)/vivienda.

Por su parte, las parcelas **a.300.7 y parte de la a.300.5** se destinan a "Viviendas nuevas para reposición" (V.R.), con una edificabilidad de 7.725 m<sup>2</sup>(t) y 118 viviendas, lo cual supone un tamaño medio de 65,46 m<sup>2</sup> (t)/vivienda.

Por último, se redacta una ficha de sustitución para la parcela **a.300.13**, donde se prevé un número máximo de 24 viviendas, con una edificabilidad de 2.280 m<sup>2</sup>(t)



Se dispone una solución tipológica de manzanas abiertas y bloques lineales con viviendas a dos fachadas. El perfil previsto, homogéneo para el conjunto del área, es de Planta Baja, cinco Plantas Altas y ático.

Puntualmente se permite que ciertos edificios, o al menos parte de ellos, alcancen el perfil de Planta Baja, ocho Plantas Altas y ático, para conformar espacios públicos de interés.

En los edificios que conformen la avenida principal de la ordenación, las plantas bajas se destinarán a bajos comerciales y elementos comunes de las viviendas (portales y rampas de sótano ) y las plantas altas a uso residencial. Se prevé la construcción de sótanos de garaje y ático con uso de vivienda o trasteros..

Las plantas bajas de vivienda se encontrarán elevadas 1,20m sobre la rasante de la calle. Esto hace que la altura de las plantas baja y primera comercial puedan tener una mayor altura, (ver fichas urbanísticas).

Todos los portales contarán con un cuarto de las medidas adecuadas y suficientes para aparcar bicicletas.

La edificación de las parcelas a.300.10 y a.300.11 configuran un espacio de plaza pública, de 90 x 45 metros, abierta a la calle y orientada al Este-Oeste.

En las Fichas Urbanísticas se establece la normativa edificatoria de las parcelas, fijando algunos parámetros de obligado cumplimiento y ofreciendo un razonable margen de flexibilidad para la resolución de los programas y proyectos arquitectónicos de cada parcela.

En resumen, el dimensionamiento global de los parámetros básicos de las parcelas residenciales es el siguiente :

	Sup. Parcela m2	Edificabilidad máxima residencial m2(t)	Nº máximo viviendas
a.300.1	2377	9900	116
a.300.2	3284	12450	146
a.300.3	4448	15120	177
a.300.4	5202	18160	201
a.300.5	1748	5513	73
a.300.6	4000	13970	162
a.300.7	2173	5250	80
a.300.8	2720	7740	91
a.300.9	2744	7825	91
a.300.10	2496	5352	60
a.300.11	2535	5352	63
a.300.12	2283	4860	54
<b>TOTAL</b>	<b>36.010</b>	<b>111.494</b>	<b>1.314</b>

#### 4.7. PROGRAMA TERCIARIO

El programa terciario se desarrolla del siguiente modo :

Edificabilidad comercial en las plantas bajas de los edificios residenciales se distribuyen de la siguiente manera:.

	Edificabilidad máxima terciario m2(t)
a.300.1	728
a.300.2	994
a.300.3	1280
a.300.4	1162
a.300.5	552
a.300.6	1070
a.300.7	0
a.300.8	776
a.300.9	808
a.300.10	810
a.300.11	820
a.300.12	0
TOTAL	9000

#### 4.8. PROGRAMA DOTACIONAL

El programa dotacional se desarrolla del siguiente modo :

##### **PARCELA g.000.1**

Parcela destinada a albergar el ambulatorio que de servicio tanto a Txomin como a Loiola y Martutene.

Superficie de parcela : 835 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propuesta: 1.500 m<sup>2</sup>(t)

##### **PARCELA g.000.2**

Arteleku. Parcela de equipamiento comunitario que se consolida en su uso y parámetros actuales.

Superficie : 3.330 m<sup>2</sup>

Edificabilidad consolidada.: 4.565 m<sup>2</sup>(t)

##### **PARCELA g.000.3**

Nuevo equipamiento deportivo junto a Arteleku, que albergará pistas polideportivas cubiertas y demás instalaciones.

Superficie : 1.365 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propuesta: 2.500 m<sup>2</sup>(t)

##### **PARCELA g.000.4**

Parcela destinada a Alojamientos Dotacionales en cumplimiento de la Ley 20/2006

Superficie : 898 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propuesta: 2.540 m<sup>2</sup>(t)

**PARCELA g.000.5**

Parcela destinada a equipamiento escolar junto a la mayor plaza de la ordenación y mirando al Parque Fluvial.

Superficie : 1.390 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propuesta: 1.000 m<sup>2</sup>(t)

**PARCELA g.000.6**

Parcela destinada a Equipamiento Religioso. Se consolida parte del Convento existente. Se declara fuera de ordenación el ala del edificio afectada por la Ley de Costas. Se dota de una nueva edificabilidad ordenada en una nueva ala junto al vial de borde de la ordenación.

Superficie : 2.753 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propuesta: 1.000 m<sup>2</sup>(t)

Edificabilidad consolidada: 1.688 m<sup>2</sup>(t)

**PARCELA g.000.7**

Caserío actualmente deshabitado donde se ubicará en Centro de Interpretación del río Urumea en el Centro del Parque Fluvial.

Superficie : 257 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propuesta: 1.311 m<sup>2</sup>(t)

#### 4.9. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Las dotaciones de espacios libres previstas en la ordenación son las siguientes :

##### Espacios Libres Urbanos ( f-110 )

Con arreglo a esta categoría de zonificación pormenorizada se prevén en la ordenación dos espacios :

- f.110.1/LM.06

Corresponde al parque situado en el extremo oeste del área, junto al conjunto de viviendas consolidadas de Txomin enea

La superficie total de la zona f.110.1/LM.06 asciende a 1.896 m2.

- f.110.2/LM.06

Espacios libres situados entre las parcelas a.300.1, 2, 3 y 13.

La superficie total de la zona f.110.2/LM.06 asciende a 4.690 m2.

- f.110.3/LM.06

Espacio libre público circundante al equipamiento cultural consolidado (Tabacalera) y el nuevo equipamiento deportivo.

La superficie total de la zona f.110.3/LM.06 asciende a 3.675 m2.

- f.110.4/LM.06

Espacio libre público que forma la ribera del río entre el paseo hacia Loiola y el puente que cruza hacia los cuarteles de Loiola.

La superficie total de la zona f.110.4/LM.06 asciende a 2.441 m2.

- f.110.5/LM.06

Espacio libre público que forma la ribera del río entre el puente que cruza hacia los cuarteles de Loiola y el convento.

La superficie total de la zona f.110.5/LM.06 asciende a 6.295 m2.

- f.110.6/LM.06

Espacio libre público que forma la ribera del río entre el convento y el caserío Bernategi Haundi. Coincide en su mayor parte con la zona calificada como Sistema General de Espacios Libres en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana aprobada para esta área. La superficie total de la zona f.110.6/LM.06 asciende a 18.329 m<sup>2</sup>.

- f.110.7/LM.06

Espacio libre público junto a Bernategi Haundi no calificado como Sistema General de Espacios Libres en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana aprobada para esta área. La superficie total de la zona f.110.7/LM.06 asciende a 2.167 m<sup>2</sup>.

La superficie global calificada como espacios libres f.110 asciende a 39.493 m<sup>2</sup>.

### Espacios Libres Comunes ( f-120 )

Con arreglo a esta categoría de zonificación pormenorizada se prevén en la ordenación los siguientes espacios :

- f.120.1/LM.06

Espacios libre público rodeado por la parcela a.300.4.  
La superficie total de la zona f.120.1/LM.06 asciende a 336 m2.

- f.120.2/LM.06

Espacios libre público junto a las parcelas a.300.5, 6, 7 y g.000.4.  
La superficie total de la zona f.120.2/LM.06 asciende a 975 m2.

- f.120.3/LM.06

Espacios libre público junto a las parcelas a.300.8 y 9.  
La superficie total de la zona f.120.3/LM.06 asciende a 1.095 m2.

- f.120.4/LM.06

Espacios libre público junto a las parcelas a.300.10, 11 y 12 y g.000.5.  
La superficie total de la zona f.120.4/LM.06 asciende a 1.990 m2.

- f.120.5/LM.06

Espacios libre público a la izquierda del vial Loiola-Hernani, junto al caserío Patxillardegí.  
La superficie total de la zona f.120.5/LM.06 asciende a 1.669 m2.

- f.120.6/LM.06

Espacios libre público a la izquierda del vial Loiola-Hernani, junto al apeadero de ADIF.  
La superficie total de la zona f.120.6/LM.06 asciende a 6.676 m2.

La superficie global calificada como espacios libres f.120 asciende a 12.741 m2.



## **4.10. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS**

### **4.10.1. Movimientos de tierras**

Para la conformación de las rasantes y plataformas sobre las que se asienta la urbanización general y las parcelas edificables se requiere una serie de operaciones de movimiento de tierras. El movimiento de tierras será aproximado a 155.000m<sup>3</sup>.

Los rellenos de préstamo necesarios podrán obtenerse de las tierras extraídas de la excavación de los vasos de las parcelas edificables.

### **4.10.2. Red de pluviales**

Para el drenaje general del Área se aprovechará el colector que cruza a lo largo la urbanización por uno de sus extremos, junto a la carretera actual que une San Sebastián con Hernani.

Dada la proximidad del río Urumea, se evacuará el drenaje de esta red paulatinamente en diferentes puntos al río.

En el Proyecto de Urbanización se deberá realizar un Estudio Hidráulico del conjunto de la cuenca de Txomin-Enea para dimensionar los elementos de la red.

Ver esquema general de la red en el plano II-8. Las características definitivas de trazado y dimensionamiento de la red de pluviales serán definidas en el Proyecto de Urbanización en base al correspondiente Estudio Hidráulico de la Cuenca de Txomin-Enea.

#### **4.10.3. Red de Saneamiento de aguas negras**

La red interna de la nueva urbanización se diseña de forma separativa, aunque, actualmente, confluyen sobre el área de intervención algunas aportaciones unitarias.

Se prevé, en todo caso, una red específica de aguas negras que recoja las aportaciones unitarias actuales y las aguas negras de las nuevas parcelas edificables.

Esta red se conecta directamente con la conducción de aguas negras que cruza transversalmente el Área y que conduce estas aguas residuales a la nueva estación depuradora municipal.

Ver esquema general de la red en el plano II-8. El trazado de las tuberías se indica a título orientativo en el PEOU, y será en el Proyecto de Urbanización donde se establezcan las características definitivas de trazado y dimensionamiento de los diferentes elementos de la red.

#### **4.10.4. Red de distribución de agua**

La red planteada conecta con la red general de San Sebastián en la carretera vieja que une San Sebastián con Hernani.

La red interna discurre a lo largo del eje de la nueva calle desde donde se disponen los ramales de acometida a las diferentes parcelas edificables. De esta línea principal parten ramificaciones locales que, unidas en ciertos puntos, aproximan el carácter de la red a un sistema anular de distribución, procurando un mejor funcionamiento.

Se prevé la colocación de hidrantes a una distancia de ejes no mayor a 200m, y bocas de riego a una distancia equivalente de 50m. Así mismo, se preverán bocas de riego al final de cada rama.

Ver esquema general de la red en el plano nº II-8. Las características definitivas serán establecidas en el Proyecto de Urbanización.

#### **4.10.5. Red de distribución de gas**

La nueva red de abastecimiento de gas se dispondrá pinchando directamente de la conducción principal de la zona, que como la gran mayoría de las redes discurre por la vieja carretera que une San Sebastián con Hernani.

Para un mejor funcionamiento, el ramal principal del Área aprovechará la calle longitudinal principal del nuevo barrio, derivando de ahí los diferentes ramales.

Ver esquema general de la red en el plano nº II-10. Las características definitivas serán establecidas en el Proyecto de Urbanización.

#### **4.10.6. Red de energía eléctrica**

Se han previsto 3 Centros de Transformación junto a la carretera actual, de modo que se abastezca la energía eléctrica de un modo más homogéneo. Al desarrollar un nuevo planeamiento, se han suprimido los antiguos Centros que ocuparían espacios centrales de la nueva ordenación.

Toda la red, en media y en baja tensión, será subterránea, según el esquema de trazado del plano nº II-9. En el Proyecto de Urbanización se definirán sus características definitivas.

#### **4.10.7. Red de alumbrado público**

La red planteada será totalmente subterránea y se integrará en la red general de San Sebastián.

Se prevén tres tipos de puntos de luz :

- Luminarias 250 W VSAP sobre columnas de 10 m.
- Luminarias 150 W VSAP sobre columnas de 7 m.
- Luminarias 150 W VSAP sobre columnas de 4 m.

para la iluminación de vías de tráfico general, calles urbanas y zonas verdes, respectivamente.

Ver esquema general de la red en el plano nº II-9. Las características definitivas serán establecidas en el Proyecto de Urbanización.

#### **4.10.8. Red de Telefonía**

Dada la disposición de la línea que atraviesa por un extremo longitudinalmente el nuevo barrio, se dibujan transversalmente 3 ramificaciones que permiten llegar a todas las parcelas edificables y administrar desde sus respectivos ICT-s las instalaciones locales.

Toda la red que se ha diseñado es subterránea, y preferiblemente los conductos serán de PVC.

Ver esquema general de la red en el plano nº II-10. Las características definitivas serán establecidas en el Proyecto de Urbanización.

#### **4.11. ELEMENTOS Y CONSTRUCCIONES DE INTERES CULTURAL**

Se ha estimado conservar los edificios denominados Patxillardegi y Bernategi Haundi.

El primero es un caserío del s.XVI, declarado como Bien Cultural con la categoría de Monumento en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

El segundo, el caserío Bernategi Haundi, data del s.XVIII. Actualmente se encuentra deshabitado, pero tuvo incluso su propio puerto, y en él se construían txalupas y gabarras. Se destina a Centro de Interpretación del Río Urumea, en el Centro del Parque Fluvial del Río Urumea.

Se plantea, por tanto, integrarlo en el contexto de la nueva ordenación proyectada, estableciendo en el Estudio Económico Financiero del PE una partida para su rehabilitación.

#### **4.12. PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS**

En la ordenación planteada en el presente PE se cumplen con carácter general las disposiciones recogidas en la Ley para la Promoción de la Accesibilidad 20/1997 y en el Decreto 68/2000, de 11 de Abril sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, del Gobierno Vasco.

En el Proyecto de Urbanización se especificará con mayor concreción la adecuación del conjunto de los elementos viarios y peatonales a las citadas disposiciones.

Se adjunta a continuación la ficha de cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad 20/1997 que actualmente cumple la ordenación y que deberá cumplir el posterior Proyecto de Urbanización.

**NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD**

PV. ACC

**NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.**

Decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco / B.O.P.V. 12/06/2000 – nº 110.

**Entrada en vigor:** 12 de Diciembre de 2000. Será de aplicación a las Solicitudes de Licencia a partir del 12-12-00 y de aplicación a los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Proyectos de Urbanización, aprobados inicialmente a la fecha de entrada en vigor, pendientes de aprobación provisional o definitiva, estableciéndose tres meses para su adaptación.

**Ámbito de aplicación:**

El definido por la Ley para la Promoción de la Accesibilidad.

**Anejo I. Parámetros Antropométricos**

- Su objeto es definir los conceptos básicos, identificar los grupos de personas con dificultades en la Accesibilidad, así como establecer las medidas, dimensiones corporales, situaciones de alcance y control y necesidades de espacio para movimientos y transferencias y aquellos aspectos que se deben tener en cuenta en el diseño del entorno urbano, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación.

**Anejo II. Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en el entorno Urbano.**

- Estas Normas serán de obligado cumplimiento en el diseño de planos, en la redacción de las determinaciones de los Instrumentos de Planeamiento, y en la redacción y ejecución de Proyectos de Urbanización, así como en el diseño, características y colocación del Mobiliario Urbano.

**Anejo III. Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en los Edificios.**

- Las Normas de este Anejo serán de obligado cumplimiento, en el diseño de Planos y en la redacción de Proyectos de edificación.

**Anejo IV. Accesibilidad en la Comunicación.**

- Recoge las condiciones Técnicas de Accesibilidad que han de reunir los diferentes sistemas de comunicación para garantizar el derecho de las personas a la información y/o comunicación básica y esencial.

**Anejo IV. Obras de Reforma, Ampliación o modificación en las Urbanizaciones y Edificaciones.**

- Estas Normas serán de aplicación a las obras de reforma, ampliación o modificación, referidas en el Art.4.4 de la Ley de promoción de la Accesibilidad, ya sean de titularidad pública o privada, en los edificios y locales de la lista siguiente, a los que les será de aplicación las Normas del Anejo III:

- |   |  |
|---|--|
| 1.Servicios de la administración Pública  | 2.Centros Sanitarios de todo tipo  |
| 3.Residencias de Ancianos y Orfanatos   | 4.Centros Asistenciales y de Acogida   |
| 5.Servicios de Educación de todo tipo   | 6.Residencias Colegiales   |
| 7.Mercados de Abastos   | 8.Centros y Locales comerciales y de ocio.                                     |
| 9.Servicios Religiosos  | 10.Servicios Culturales  |
| 11.Cinematógrafos y Teatros   | 12.Estadios y Centros Deportivos   |
| 13.Edificios y Locales de uso Hostelero   | 14.Estaciones de Transporte Ferroviarias Marítimas, de Autobuses y Aeropuertos |
| 15.Edificios de Oficinas  | 16.Servicios Bancarios   |
| 17.Aparcamientos públicos, aislados o vinculados a alguno de los usos aquí mencionados. | 18.Aseos Públicos  |

- En los demás supuestos se ajustarán al Anejo III, cuando las obras afecten a los elementos relativos a la accesibilidad.
- Cuando la reforma, ampliación o modificación afecte a las urbanizaciones y espacios libres de edificación o vía pública se adecuarán a las determinaciones del Anejo II.
- En los EDIFICIOS DE VIVIENDA se actuará sobre el área a reformar, haciéndola accesible según el Anejo III, salvo reforma de vivienda unifamiliar o vivienda propia en que no será de aplicación.
- EXCEPCIONES, CRITERIOS DE PRACTICABILIDAD: En los casos en que por circunstancias OROGRÁFICAS, ESTRUCTURALES O DE FORMA no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, o en aquellos en que atendiendo al PRESUPUESTO DISPONIBLE la adaptación sea de un gasto desproporcionado, se podrán aplicar criterios de practicabilidad, siempre debidamente justificado.

**NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO**

F.ACC/URB.A.II

**AMBITO DE APLICACIÓN:** El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.  
**ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN:** Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
<p><b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II. Art.3.2)</p> <p>Públicos y Privados de uso comunitario.</p>	<p><b>ANCHO</b> Min. General <math>A \geq 200</math> cm Si densidad. <math>d \leq 12</math> viv/ha <math>A \geq 150</math> cm, con rellanos intermedios <math>\varnothing = 180</math> cm/20m máx.</p> <p><b>PENDIENTE</b> Longitudinal <math>P \leq 6\%</math> Transversal <math>P \leq 2\%</math>. Recomend. 1,5%</p> <p><b>ALTURA</b> Libre de paso <math>h \geq 2,20</math> m</p> <p><b>BORDILLO</b> acera Altura máxima. <math>h \leq 12</math> cm</p> <p>Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.</p>	<p>A =</p> <p>P =</p> <p>P =</p> <p>h =</p> <p>h =</p>
<p><b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)</p>	<p><b>Pavimentos Duros</b> . Antideslizante y sin resaltos.</p> <p><b>Pavimentos Blandos</b>. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.</p> <p><b>Rejas y registros</b> de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura <math>\leq 1,0 \times 1,0</math> cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de 2,5x2,5cm.</p> <p><b>Alcorques</b>. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante <b>Franjas Señalizadoras</b>, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura <math>\geq 1</math> m y con Pavimento de textura y color diferentes.</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Rejilla=</p>
<p><b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (Anejo II, Art.3.4)</p>	<p>El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales.</p> <p>Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.</p>	
<p><b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)</p>	<p><b>VADO PEATONAL</b>. Planos inclinados:</p> <p><b>ANCHO</b> mínimo a cota de calzada = Paso peatones</p> <p><b>PENDIENTE</b> Longitudinal <math>P \leq 8\%</math> Transversal <math>P \leq 1,5\%</math></p> <p><b>ACERA</b> a respetar de anchura <math>A \geq 150</math> cm</p> <p>En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas</p> <p><b>ISLETA</b></p> <p>ANCHO <math>A</math> nivel de calzada <math>A \geq 2</math> m. en viales con doble sentido y tres o más carriles:</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la <b>franja señalizadora</b>, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de <math>\varnothing</math>, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.</p>	<p>A =</p> <p>P =</p> <p>P =</p> <p>A =</p> <p>A =</p>
<p><b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> (Anejo II, Art.3.6)</p>	<p><b>ANCHO (CAMINOS y SENDAS)</b> <math>A \geq 2,00</math> m</p> <p><b>DESNIVELES</b> Mediante Itinerario Peatonal</p> <p><b>DESNIVELES <math>\geq 0,40</math> m</b> Elementos continuos de protección</p>	<p>A =</p> <p>A = P =</p>
<p><b>ESCALERAS</b> (Anejo II, Art.3.7)</p>	<p><b>DIRECTRIZ</b> recta</p> <p>Directriz caracol o abanico, si huella mínima <math>\geq 35</math> cm</p>	<p>Directriz =</p>

	<p><b>ANCHO</b> A ≥ 200 cm h ≥ 35 cm t ≤ 15 cm</p> <p><b>HUELLA</b> 3 ≤ Nº ≤ 12 h ≥ 3 cm B ≥ 150 cm</p> <p><b>CONTRAHUELLA</b> Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo Extremo libre escalón resalto DESCANSILLO. FONDO</p> <p><b>PASAMANOS</b> Para cualquier ancho Para ancho ≥ 240 cm</p> <p>uno a otro a</p> <p>Prolongación en los extremos <b>ALTURA LIBRE</b> bajo escalera Intrados del tramo inferior</p> <p><b>PAVIMENTO</b></p> <p><b>BANDAS</b> en borde peldaño</p>	<p>A = h = t =</p> <p>Nº = h = B =</p> <p>H = H = L = H =</p> <p>A =</p>
	<p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones</p>	
<p><b>RAMPAS</b> (Anejo II, Art.3.8)</p>	<p>Ø ≥ 180cm</p> <p><b>ACCESOS</b></p> <p><b>PENDIENTE</b> Longitudinal Transversal</p> <p>P ≤ 8 % P ≤ 1,5 %</p> <p>A ≥ 200 cm</p> <p>H ≥ 5 cm</p> <p><b>BORDILLO LATERAL</b> LONGITUD máxima sin rellano RELLANO INTERMEDIO. Fondo</p> <p>L ≤ 10m B ≥ 200 cm</p> <p><b>PASAMANOS:</b> Para cualquier ancho uno a otro a</p> <p>Prolongación en los extremos</p> <p><b>PAVIMENTO</b></p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.</p>	<p>Ø =</p> <p>P = P =</p> <p>A =</p> <p>H =</p> <p>L = B =</p> <p>H = H = L =</p>
<p><b>ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES</b> (Anejo II, Art.3.9)</p>	<p>Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.</p>	
<p><b>APARCAMIENTOS</b> (Anejo II, Art.3.11)</p>	<p><b>RESERVA</b> 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250m Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre A ≥ 200 cm <b>ANCHO de plaza</b> A ≥ 360 cm <b>LARGO de plaza</b> L ≥ 600 cm</p> <p>En BATERÍA, si no es posible L = 600cm se admite L=500cm. En LINEA si no es posible A = 360m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal..</p>	<p>Nº de plazas = R =</p> <p>A = A = L = Tipo =</p>



	SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.		
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	<p><b>RESERVA</b> Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 por sexo por /10 o fracción. <math>\varnothing \geq 180\text{cm}</math> <math>A \geq 90\text{cm}</math></p> <p><b>DISTRIBUIDOR ASEOS</b></p> <p><b>PUERTAS</b>, De distribuidor y cabina adaptada. Zócalo protector en ambas caras de la hoja <math>A \geq 30\text{cm}</math> <b>BATERÍA URINARIOS</b>: Al menos uno a <math>h = 45\text{ cm, sin pedestal}</math></p> <p><b>CABINA INODORO ADAPTADA</b></p> <p><b>ESPACIO LIBRE</b> <math>\varnothing \geq 150\text{cm}</math>, recomen. <math>\varnothing \geq 180\text{cm}</math> <b>LAVABO</b>, contará al menos con uno a <math>h = 80\text{cm}</math></p> <p><b>INODORO</b> <math>h = 45-50\text{cm}</math> Separación de exterior a pared <math>d \geq 70\text{cm}</math> Espacio libre lateral <math>a \geq 80\text{cm}</math> Barras laterales <math>h = 80\pm 5\text{cm}</math> <math>L = 80-90\text{cm}</math> Distancia barras al eje inodoro <math>d = 30-35\text{cm}</math></p> <p><b>PAVIMENTO</b> Antideslizante en seco y mojado</p> <p><b>SUMIDEROS</b> Enrasados. Rejillas de ranuras <math>\geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}</math></p> <p><b>ACCESORIOS</b> Espejos borde inferior a <math>h \leq 90\text{cm}</math> Perchas, toalleros, etc <math>h = 90-120\text{cm}</math></p> <p><b>ALARMA</b> Tipo cordón o similar a <math>h = 40\text{cm}</math></p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.</p>	<p>Nº Baños = Nº reservas= <math>\varnothing =</math> <math>A =</math></p> <p>Nº= <math>h =</math></p> <p><math>\varnothing =</math> <math>h =</math> <math>h =</math> <math>e =</math> <math>a =</math> <math>h =</math> <math>L =</math> <math>d =</math> <input type="checkbox"/> <math>r =</math> <math>h =</math> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	
MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p><b>NORMAS GENERALES</b></p> <p>Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal <b>Elementos salientes de fachada</b> fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc <math>h \geq 220\text{cm}</math> <b>Elemento fijo o móvil</b> a <math>h &lt; 220\text{cm}</math>, se prolongará hasta el suelo.</p> <p><b>Elementos Transparentes</b> 2 Bandas de <math>a = 20\text{cm}</math>, colocadas una a <math>h = 90\text{cm}</math> otra a <math>h = 150\text{cm}</math></p>		<p><math>h =</math> <input type="checkbox"/></p>
SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. <math>h = 90-120\text{cm}</math></p> <p><b>Semáforos manuales, pulsador</b> <math>h = 90-120\text{cm}</math></p>		<p><input type="checkbox"/></p>
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	<p><b>RESERVA</b> Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 /10 o fracción. En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación)</p> <p><b>Cabinas y Locutorios</b> Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios</p> <p><b>TELEFONO ACCESIBLE</b></p> <p>Acceso frontal a su uso, espacio libre <math>\varnothing \geq 180\text{cm}</math> Aparatos, diales, monederos y tarjeteros <math>h = 90\text{cm}</math> Repisa <math>h = 80\text{cm}</math> Bajo libre <math>h = 70\text{cm}</math> Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo</p>	<p>Nº reservas =</p> <p><math>\varnothing =</math> <math>h =</math> <input type="checkbox"/></p>	
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	<p>Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos <math>h = 90\text{cm}</math> Recogida de billetes o productos <math>h = 70\text{cm}</math></p>		<p><input type="checkbox"/></p>

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDO AL AREA "LM.06. TXOMIN ENEA"

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº 1 : MEMORIA Y ANEJOS  
MEMORIA

<p>CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)</p>	<p>BOCAS h = 90cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal</p>	<p>h = <input type="checkbox"/></p>
<p>FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)</p>	<p>Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado <math>\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}</math> Si el accionamiento es manual h <math>\leq 90\text{cm}</math></p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)</p>	<p>Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.</p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> d =</p>
<p>BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)</p>	<p>Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.</p>	
<p>P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)</p>	<p>Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre <math>\varnothing \geq 180\text{cm}</math> Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40° inclinación h = 100-140cm</p>	<p><math>\varnothing =</math> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)</p>	<p>En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm  Si tiene elementos transparentes:  2 Bandas señal a = 20cm,  colocadas una a h = 90cm otra a h = 150cm  Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.</p>	<p>A = <input type="checkbox"/></p>
<p>MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)</p>	<p>Altura máxima h <math>\leq 110\text{cm}</math> Dispondrá de un tramo de mostrador de:  L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm  con hueco libre inferior de</p>	<p>h = <input type="checkbox"/></p>
<p>ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)</p>	<p>La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco.  <b>Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</b> Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d <math>\geq 50\text{cm}</math> Luces Rojas, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. <b>Itinerario peatonal garantizado</b> a <math>\geq 150\text{cm}</math> Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h <math>\leq 220\text{m}</math>, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.</p>	<p>d =  a =</p>
<p>OBSERVACIONES</p>		

#### 4.13. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA INCENDIOS CTE-SI:

Se dotará al conjunto de la ordenación de una serie de hidrantes abastecidos por la red hidráulica de modo que se permita el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

El Plan Especial cumple y establece como requisito en el Proyecto de Urbanización el cumplimiento de todo lo establecido en los artículos 1.1 y 1.2 del DB-SI 5, condiciones de aproximación y entorno de los edificios:

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:
  - . anchura mínima libre de 5m
  - . altura libre, la del edificio
  - . separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
    - edificios de hasta 15m de altura de evacuación : 23m
    - edificios de más de 15m y hasta 20m: 18m
    - edificios de más de 20m: 10m.
  - . distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas: 30m.
  - . pendiente máxima del 10%
  - . resistencia al punzonamiento del suelo 100kN (10t) sobre 20cm.

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores de 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE EN 124:1995.

El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

En las vías de acceso sin salida de más de 20m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos de extinción de incendios.

Se permitirá el acceso a los vehículos de extinción y salvamento al interior de las plazas cuya capacidad portante será de 20kN/m<sup>2</sup> y una altura de gálibo libre de 4,5m.

## 5. EDIFICABILIDADES PONDERADAS Y MEDIAS CORRESPONDIENTES A LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

En atención a los coeficientes resultantes y expresados en el apartado anterior, procede determinar las edificabilidades urbanísticas, ponderadas y medias, correspondientes a cada uno de los ámbitos de las actuaciones integradas definidas en el presente Plan Especial.

### \*.- Actuación Integrada "1".

Uso	Edificabilidad urbanística "de distribución". [m <sup>2</sup> (t)]	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada [m <sup>2</sup> (t)uc]
Vivienda de Protección Oficial (RG)	36.320,00	1,0	36.320,00
Vivienda Tasada Municipal (RG)	18.160,00	3,0	54.480,00
Garaje vinculado a V.P.O. (RG)	28.159,00	0,4	11.263,60
Garaje vinculado a V.T.M. (RG)	14.990,00	0,6	8.994,00
Vivienda de promoción libre	18.160,00	7,5	136.200,00
Garaje de promoción libre	14.528,00	0,8	11.662,40
Comercial	5.234,00	3,0	15.702,00
Total	135.551,00	--	274.622,00

La determinación de la edificabilidad urbanística ponderada por parcelas ordenadas es la siguiente:

PARCELA Nº	Superficie [m <sup>2</sup> ]	USO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA [m <sup>2</sup> (t) uso característico]
a.300.1	2.490	V.P.O. (RG)	9.900,00	1,0	9.900,00
		Terciario	728,00	3,0	2.184,00
		Bajo rasante	7.131,00	0,4	2.852,40
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>17.759,00</b>	--	<b>14.936,40</b>
a.300.2	3.284	V.P.O. (RG)	12.450,00	1,0	12.450,00
		Terciario	994,00	3,0	2.982,00
		Bajo rasante	9.852,00	0,4	3.940,80
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>23.296,00</b>	--	<b>19.372,80</b>
a.300.3	4.448	V.T.M. (RG)	15.120,00	3,0	45.360,00
		Terciario	1.280,00	3,0	3.840,00
		Bajo rasante	12.096,00	0,6	7.257,60
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>28.496,00</b>	--	<b>56.457,60</b>
a.300.4	5.282	V.L.	18.160,00	7,5	136.200,00
		Terciario	1.162,00	3,0	3.486,00
		Bajo rasante	14.528,00	0,8	11.622,40
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>33.850,00</b>	--	<b>151.308,40</b>
a.300.5	1.748*	V.T.M. (RG)	3.040,00	3,0	9.120,00
		Terciario	0*	3,0	--
		Bajo rasante	2.894,00	0,6	1.736,40
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>5.934,00</b>	--	<b>10.856,40</b>
a.300.6	4.000	V.P.O. (RG)	13.970,00	1,0	13.970,00
		Terciario	1.070,00	3,0	3.210,00
		Bajo rasante	11.176,00	0,4	4.470,40
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>26.216,00</b>	--	<b>21.650,40</b>
<b>TOTAL</b>			<b>135.551,00</b>	--	<b>274.582,00</b>

A partir de dicha edificabilidad ponderada total, expresada en metros cuadrados de techo de uso y régimen de protección característico, que no es otro que el de vivienda de protección oficial de régimen general, se obtiene la edificabilidad media, mediante su división entre la superficie de los terrenos que se tienen en consideración a los efectos de la equidistribución de la misma; es decir, una vez descontadas las superficies de aquellos terrenos vinculados a las edificación de "reposición" o "sustitución".

En todo caso, recordar que la superficie de 2.955 m<sup>2</sup>, vinculada al "Arteleku", tiene, conforme a la ordenación urbanística general, la condición de Sistema General "G.000".

En este escenario resulta una edificabilidad urbanística ponderada media de:

$$\text{Edif. media} = 274.582,00 \text{ m}^2(\text{t})\text{"vpo"} / 86.881,00 \text{ m}^2 = \mathbf{3,16 \text{ m}^2(\text{t})\text{"vpo"}/\text{m}^2}.$$

\*.- **Actuación Integrada "2".**

Uso	Edificabilidad urbanística. [m <sup>2</sup> (t)]	Coefficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada [m <sup>2</sup> (t)uc]
Vivienda de Protección Oficial (RG)	<b>15.565,00</b>	1,0	<b>15.565,00</b>
Vivienda Tasada Municipal (RG)	<b>7.782,00</b>	3,0	<b>23.346,00</b>
Garaje vinculado a V.P.O. (RG)	<b>12.452</b>	0,4	<b>4.980,80</b>
Garaje vinculado a V.T.M. (RG)	<b>6.226</b>	0,6	<b>3.735,60</b>
Vivienda de promoción libre	<b>7.782,00</b>	7,5	<b>58.365,00</b>
Garaje de promoción libre	<b>6.226</b>	0,8	<b>4.980,80</b>
Terciario	<b>3.214,00</b>	3,0	<b>9.642,00</b>
Total	59.247	--	120.615,20

La determinación de la edificabilidad ponderada por parcela ordenada es la siguiente:

PARCELA Nº	Superficie [m <sup>2</sup> ]	USO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m <sup>2</sup> (t)]	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA [m <sup>2</sup> (t) uso característico]
a.300.8	2.720	V.P.O. (RG)	7.740,00	1,0	7.740,00
		Terciario	776,00	3,0	2.328,00
		Bajo rasante	6.192,00	0,4	2.476,80
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>14.701,00</b>	--	<b>12.544,80</b>
a.300.9	2.744	V.P.O. (RG)	7.825,00	1,0	7.825,00
		Terciario	808,00	3,0	2.424,00
		Bajo rasante	6.260,00	0,4	2.504,00
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>14.893,00</b>	--	<b>12.753,00</b>
a.300.10	2.496	V.L.	2.922,00	7,5	21.915,00
		V.T.M. (RG)	2.430,00	3,0	7.290,00
		Terciario	810,00	3,0	2.430,00
		Bajo rasante (V.L.)	2.338,00	0,8	1.870,40
		Bajo rasante (V.T.M.)	1.944,00	0,6	1.166,40
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>10.444,00</b>	--	<b>34.671,80</b>
a.300.11	2.535	V.T.M. (RG)	5.352,00	3,0	16.056,00
		Terciario	820,00	3,0	2.460,00
		Bajo rasante	4.282,00	0,6	2.569,20
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>10.454,00</b>	--	<b>21.085,20</b>
a.300.12	2.283	V.L.	4.860,00	7,5	36.450,00
		Terciario	--	3,0	--
		Bajo rasante	3.888,00	0,8	3.110,40
		<b>Total edificabilidad</b>	<b>8.748,00</b>	--	<b>39.560,40</b>
<b>TOTAL</b>			<b>59.247,00</b>	--	<b>120.615,20</b>

En consecuencia, a partir de dicha edificabilidad ponderada total, expresada en metros cuadrados de techo de uso y régimen de protección característico, que no es otro que el de vivienda de protección oficial de régimen general, se obtiene la edificabilidad media, mediante su división entre la superficie total del ámbito.

Por tanto, resulta una edificabilidad media de:

$$\text{Edif. media} = 120.615,20 \text{ m}^2(\text{t})\text{"vpo"} / 35.233,00 \text{ m}^2 = \mathbf{3,42 \text{ m}^2(\text{t})\text{"vpo"}/\text{m}^2}.$$

## 6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de los documentos del PE, son los planos definidos como PLANOS DE ORDENACIÓN DEL DOCUMENTO 2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN y los documentos 3. ORDENANZAS REGULADORAS y 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

Donostia, Junio de 2008

Fdo: Izaskun Larzabal

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, slightly wavy lines that form a stylized, somewhat abstract representation of the name 'Izaskun Larzabal'. The signature is centered below the text 'Fdo: Izaskun Larzabal'.

**ANEJO I:**

**INFORME RESPUESTA A LAS ALEGACIONES**