



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERENTE A  
LAS PARCELAS “b.20.1” Y “b.20.2, Y ESPACIOS  
COLINDANTES, DEL A.U. “MZ.04 ILUNBE” (MIRAMÓN-  
ZORROAGA) DE DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN**

**TEXTO REFUNDIDO**

DOCUMENTO “1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA”

DOCUMENTO “2. NORMAS URBANÍSTICAS”

DOCUMENTO “3. DIRETRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”

DOCUMENTO “4. ESTUDIO ECONÓMICO”

DOCUMENTO “5. PLANOS”

DOCUMENTO “6. RESUMEN EJECUTIVO”

(NOVIEMBRE 2017)

*ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.  
MIKEL IRIONDO*

---

REDATOR

PROMOTOR

Redactor

**ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**

*Juan Antonio Barrenechea, Arquitecto*

*Federico Franchès, Arquitecto*

*Josu Iriondo, Arquitecto*

***Mikel Iriondo, Abogado Urbanista***

Promotor

**LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.**

**LARRAIN, S.L.**

**ÍNDICE GENERAL**

DOCUMENTO "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA".

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

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

DOCUMENTO "4. ESTUDIO ECONÓMICO".

DOCUMENTO "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

DOCUMENTO "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".

DOCUMENTO "5. PLANOS".

DOCUMENTO "6. RESUMEN EJECUTIVO".

| <b>INDICE:</b>  | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| I.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL. TRAMITACIÓN.....  | 1           |
| II.- ANTECEDENTES DEL PLAN ESPECIAL.....  | 1           |
| III.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. SITUACIÓN ACTUAL. PARCELARIO. ..  | 3           |
| IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. ....   | 3           |
| V.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL. ....  | 5           |
| VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.....   | 5           |
| VII.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.....   | 6           |
| VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO. ....  | 16          |
| IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. .   | 17          |
| X.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS. ADECUACIÓN DE ESAS MODIFICACIONES A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y AL PLAN GENERAL DE 2010. .... | 17          |
| XI.- VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS PROPUESTAS.....  | 25          |
| XII.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES AMBIENTALES, ACÚSTICAS Y LINGÜÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.....   | 25          |
| XIII.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.....  | 31          |

Anexo I.- Copia de las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito "MZ.04 Ilunbe" (Plan General de 2010).

Anexo II.- Cuadros de Características.

Anexo III.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

Anexo IV.- Justificación del cumplimiento del "CTE DB-SI" Seguridad en caso de Incendio.

Anexo V.- Estudio de impacto acústico.

## DOCUMENTO "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA"

## I.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL. TRAMITACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 25 de junio de 2010, delimita, entre otros, el ámbito urbanístico "MZ.04 Ilunbe" y determina su régimen urbanístico tanto estructural como pormenorizado.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de este Plan Especial es el de modificar el régimen de ordenación pormenorizada vigente en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2", así como en su entorno inmediato, situadas en el citado ámbito, en atención a las razones expuestas en esta Memoria, y en los términos y con el alcance indicados en ella.

Su elaboración la promueven las empresas LARRAIN, S.L. y LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., de conformidad con lo establecido en el Pliego de Condiciones al que se alude en el siguiente epígrafe II.

Tras su elaboración en marzo de 2017, mediante resolución de 26 de julio de ese mismo año el Ayuntamiento de San Sebastián acordó aprobar inicialmente el Plan Especial, y someterlo al trámite de información pública durante el plazo de 20 días; en dicho acuerdo se indicaba que *antes de la aprobación definitiva deberán de traer un nuevo texto que contenga las condiciones impuestas en los informes obrantes en el expediente.*

Más adelante, a lo largo de ese trámite de información pública fueron presentados, por un lado, el escrito de alegaciones suscrito por D. Enrique Astiazaran Calvo (registro de entrada al Ayuntamiento 199 – 22059) y, por otro, el escrito de *Valoración de los informes emitidos por los técnicos del Ayuntamiento de San Sebastián, así como por otras Administraciones. Alegaciones referentes a esos informes y a otras cuestiones (setiembre 2017)*, elaborado por los redactores del Plan Especial.

Las alegaciones presentadas por el Sr. Astiazaran fueron analizadas en dos informes de octubre de 2017 (elaborados, respectivamente, por los servicios técnicos municipales y el equipo redactor del Plan Especial). A su vez, las presentadas por dicho equipo redactor fueron analizadas en el informe de los servicios técnicos municipales de 25 de octubre de 2017.

En ese contexto, de conformidad con lo indicado en la citada resolución municipal de 26 de julio de 2017, se elabora este Texto Refundido del Plan Especial, adaptado a las condiciones establecidas en los informes de los servicios técnicos municipales obrantes en el expediente, salvo en lo referente a las alegaciones presentadas y consideradas correctas.

## II.- ANTECEDENTES DEL PLAN ESPECIAL.

Mediante resolución de 19 de julio de 2016 el Ayuntamiento de San Sebastián aprobó el *Pliego de condiciones del concurso para la enajenación de las parcelas b.20.1 y b.20.2 del A.U. MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga) con ejecución de las obras de mejora de los accesos a dicho ámbito y para la concesión del uso privativo de una parcela de dominio público municipal situada en Ilunbe para destinarla a usos de aparcamiento.* Más adelante, mediante resolución de 7 de diciembre de 2016, esa misma entidad acordó adjudicar el citado concurso a las empresas LARRAIN, S.L. y LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

Conforme a lo indicado, la elaboración de este Plan Especial responde a las previsiones de ese pliego. Además, esas previsiones tienen otras afecciones que han de ser objeto de la debida atención en el marco de la determinación de las propuestas de este Plan y de su ejecución. Algunas de ellas son las siguientes:

- A.- Referentes a la diferenciación de dos materias de intervención y decisión: la urbanística y la asociada a la administración y gestión de los bienes del Ayuntamiento.

El citado pliego de condiciones y este Plan Especial inciden en dos materias y/o campos de intervención distintos que han de ser objeto de las necesarias diferenciación y coordinación.

Así, el campo de intervención propio de este Plan Especial es el urbanístico, y su objetivo es el de determinar el régimen urbanístico de los terrenos afectados (incluidos los derechos y obligaciones de esa naturaleza), de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento general vigentes. A su vez, la administración y gestión de los bienes municipales afectados por él constituye el campo de intervención propio del referido pliego de condiciones.

En todo caso, esa distinción de materias y objetivos ha de ser complementada con la consideración y aplicación conjunta y coordinada de las previsiones del Plan Especial y del pliego de condiciones con el fin de garantizar la coherencia global del desarrollo y ejecución de todas esas previsiones.

- B.- Referentes a la titularidad de los terrenos del ámbito "MZ.04 Ilunbe" y de la edificabilidad urbanística prevista en las parcelas ordenadas en él.

El Ayuntamiento de San Sebastián es, en este momento, el titular de la totalidad de esos terrenos y de la edificabilidad urbanística.

A su vez, como consecuencia del concurso promovido por el Ayuntamiento y de conformidad con los criterios que lo regulan, la titularidad de la totalidad de las parcelas urbanísticas del ámbito ("b.20.1" y "b.20.2") y de la edificabilidad urbanística prevista en ellas será, en el futuro, de las empresas LARRAIN, S.L. y LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

Esa transmisión de la titularidad de las parcelas y de la edificabilidad conllevará la adquisición por parte de esas empresas de los derechos y obligaciones derivados tanto del Plan Especial como del pliego de condiciones.

- C.- Referentes a la clasificación y categorización urbanística de los terrenos del ámbito, a la distribución de la edificabilidad urbanística y a la determinación de las obligaciones asociadas a la titularidad de las parcelas del ámbito.

De conformidad con su cometido, este Plan Especial ha de determinar, entre otros extremos, el régimen urbanístico referente a la categorización urbanística de los terrenos afectados (parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y terrenos de su entorno), y a los derechos y obligaciones urbanísticas de los titulares de esas parcelas.

En todo caso, las previsiones establecidas a ese respecto por este Plan Especial han de ser complementadas con las derivadas del concurso promovido por el Ayuntamiento. Y la consideración conjunta de todas ellas implica, entre otros extremos:

- \* En atención a lo expuesto en el anterior apartado B, las condiciones actuales y futuras de titularidad de las referidas parcelas y edificabilidad hacen que carezcan de operatividad real las previsiones de la legislación urbanística vigente referentes a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (art. 27 de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006). En este momento debido a que la titularidad del 100% de la edificabilidad corresponde al Ayuntamiento. En el futuro debido a que, no por razones urbanísticas sino como

consecuencia del concurso, la titularidad de toda esa edificabilidad (100%) será transmitida a las citadas empresas.

- \* Las obligaciones de los futuros propietarios de esas parcelas serán las resultantes de la suma de las obligaciones urbanísticas (determinadas en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial) y las establecidas en el marco del concurso.

En todo caso, son dos tipos de obligaciones diversos asociados a las dos materias y/o campos de intervención mencionados en el anterior apartado A.

Debido a ello, este Plan Especial incide únicamente en las obligaciones urbanísticas y no en las restantes.

### III.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. SITUACIÓN ACTUAL. PARCELARIO.

Las propuestas de este Plan Especial inciden, exclusivamente, en las parcelas y en los terrenos del ámbito "MZ.04 Ilunbe" que se mencionan a continuación y se delimitan en los planos de este Plan.

Por un lado, las parcelas "b.20.1" y "b.20.2". Por otro, los terrenos y espacios situados en las inmediaciones de esas parcelas, afectados por las previsiones de redelimitación de ellas planteadas en este Plan.

Dichas parcelas y terrenos forman parte de la trama urbana de la ciudad y están urbanizados en su integridad.

A su vez, conforme a lo indicado, el Ayuntamiento de San Sebastián es, en este momento, el titular de la totalidad de las parcelas y terrenos afectados por este Plan (así como del conjunto del ámbito "MZ.04 Ilunbe"). En el plano "I.6" del documento "5. Planos" de este Plan se refleja el parcelario actual.

### IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Este Plan se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas y, en particular, en los siguientes:

- \* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en ella:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
    - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
    - . Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015.
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- \* Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
  - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012). A las disposiciones anteriores cabe añadir la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.
  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
  - A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
  - La Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015 (Ley 4/2015).
  - Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
  - La Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).
  - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- \* Instrumentos de ordenación del territorio vigentes, incluidos los siguientes:
  - Directrices de Ordenación del Territorio (aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997).
  - Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004).
- \* El vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 25 de junio de 2010, con la salvedad referida a la vega del Urumea, en la que se acordó, por un lado, suspender dicha aprobación, y, por otro, mantener la vigencia del Plan General de 1995, en tanto en cuanto se proceda al levantamiento de la suspensión.  
Esa suspensión fue levantada parcialmente en una determinada parte de esa vega del Urumea, mediante documento aprobado en mayo de 2014, y sigue vigente en el resto.
- \* Los dos proyectos viarios siguientes, promovidos por el Ayuntamiento de San Sebastián: el *proyecto de nuevos accesos viarios al área Ilunbe* (elaborado por Sestra, Ingeniería y Arquitectura en abril de 2014); el *proyecto de la variante hospitalaria* (elaborado por Sestra, Ingeniería y Arquitectura en julio de 2014). Tras su tramitación, incluida la referente a su evaluación ambiental, esos dos proyectos fueron aprobados por el Ayuntamiento mediante acuerdo de julio de 2017.

## V.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL.

De conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas".
- \* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio económico":
  - Documento "4.1 Estudio de viabilidad económica".
  - Documento "4.2 Memoria de sostenibilidad económica".
- \* Documento "5. Planos".
- \* Documento "6. Resumen ejecutivo".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el citado documento "2. Normas Urbanísticas".

Por lo demás, el contenido de este proyecto y de sus documentos se aadecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

## VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

El régimen urbanístico es el establecido en el Plan General de 2010 que, a su vez, consolida el establecido en la Modificación del Plan General de 1995 referente al ámbito Ilunbe, aprobada definitivamente el 31 de octubre de 2008. Algunas de las previsiones reguladoras de dicho régimen son las siguientes:

### 1.- Régimen urbanístico estructural.

- \* Zonificación global:  
Los terrenos del ámbito se integran en las siguientes zonas globales:
  - Zona "B.10 Uso terciario" (17.465 m<sup>2</sup>).
  - Zona "E.10 Sistema General Viario" (10.393 m<sup>2</sup>).
  - Zona "G.00 Equipamiento Comunitario (S.G)" (48.425 m<sup>2</sup>).
- \* Edificabilidad urbanística prevista en la zona "B.10 Uso terciario", destinada a usos terciarios: 34.787 m<sup>2</sup>(t).  
A su vez, la edificabilidad urbanística prevista bajo rasante con destino a usos auxiliares (aparcamiento, etc.) es la asociada a la suma de: 19.876 m<sup>2</sup>(t) + la edificabilidad asociada a 4 plantas bajo rasante en la parcela pormenorizada "b.20.2". Se estima que dicha edificabilidad asciende a un total de 53.132 m<sup>2</sup>(t) [19.876 m<sup>2</sup>(t) + 33.256 m<sup>2</sup>(t)].
- \* Parámetros edificatorios (sobre rasante):
  - Altura: 20 m.
  - Número de plantas: IV.
- \* Clasificación urbanística: suelo urbano.

## 2.- Régimen urbanístico pormenorizado.

- \* Edificabilidad:
  - Parcela "b.20.1" (destinada a usos terciarios): 20.787 m<sup>2</sup>(t).  
Se consolidan las previsiones establecidas en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 31 de octubre de 2008.
  - Parcela "b.20.2" (destinada a usos terciarios): 14.000 m<sup>2</sup>(t).
  - Parcela "g.00.1" (destinada a usos de equipamiento): la prevista en la citada Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 31 de octubre de 2008.
- \* Parámetros edificatorios (altura y número de plantas; alineaciones y rasantes; etc.):
  - Sobre rasante:
    - . Parcela "b.20.1": se consolidan las previsiones establecidas en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 31 de octubre de 2008.
    - . Parcela "b.20.2": 3 plantas.  
Debe formularse un Estudio de Detalle para determinar sus alineaciones y rasantes.
    - . Parcela "g.00.1": se consolidan las previsiones establecidas en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 31 de octubre de 2008
  - Bajo rasante: los parámetros edificatorios son los establecidos en el PGOU de 2010 para cada una de las citadas tipologías de parcelas.
- \* Régimen de uso:
  - El establecido en el PGOU de 2010 para cada una de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.
  - Se autoriza la implantación de centros comerciales de 4<sup>a</sup> categoría que, en el conjunto del ámbito, cuenten con la edificabilidad máxima autorizada en el vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales<sup>1</sup>.

## 3.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y medidas de carácter ambiental.

Esos condicionantes y medidas son los expuestos en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del PGOU de 2010.

## VII.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.

### 1.- Objetivos y criterios de intervención. Justificación.

La modificación del régimen de ordenación pormenorizada vigente en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" del ámbito "MZ.04 Ilunbe", en los términos y con el alcance que se exponen en el apartado 3 de este mismo epígrafe, constituye el objetivo de este Plan Especial. Algunos de los objetivos y criterios de intervención más específicos que justifican tanto la elaboración del Plan como las modificaciones planteadas en él son los siguientes:

- \* La determinación del régimen urbanístico pormenorizado de las citadas parcelas "b.20.1" y "b.20.2" en condiciones que permitan su adecuación al programa de usos terciarios planteado en este momento.  
Eso justifica, en concreto, la modificación de la delimitación de esas dos parcelas, de su edificabilidad urbanística y de sus parámetros edificatorios.

<sup>1</sup> Mediante sentencia del Tribunal Supremo de 3 de setiembre de 2015 fueron declaradas nulas las previsiones del citado P.T.S. referentes a los equipamientos comerciales.

- \* El reajuste de la delimitación de esas dos parcelas de manera que, por un lado, se reduce su superficie total en unos 369 m<sup>2</sup> y, por otro, se incrementa en esa misma cuantía la superficie de las dotaciones públicas del ámbito y, más en concreto, de las situadas en las inmediaciones de esas parcelas.
- \* La adecuación de la edificabilidad urbanística terciaria de esas dos parcelas al programa de usos planteado. Eso justifica, en concreto, el trasvase de una determinada parte de la edificabilidad actual de la parcela "b.20.2" a la parcela "b.20.1"; ese trasvase incide en la edificabilidad destinada tanto a usos terciarios como a usos auxiliares (aparcamientos...), prevista tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, la edificabilidad urbanística total es la prevista en el vigente Plan General de 2010.

- \* La adecuación de los parámetros edificatorios de esas dos parcelas al programa de usos planteado en este momento. Eso incluye y justifica el reajuste de los parámetros referentes a la altura de la edificación proyectada en la parcela "b.20.1" en atención a las razones expuestas en esta Memoria.
- \* La determinación del régimen de calificación urbanística de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" de conformidad con los criterios propios de la calificación superpuesta reflejados en los planos de este Plan, en línea con lo ya establecido a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente; en todo caso, se reajustan puntualmente las previsiones vigentes.

Son, en su conjunto, modificaciones de carácter puntual y escasa relevancia urbanística. Así, consideradas en su globalidad y en el marco de la trama urbana de San Sebastián y, más en concreto, del entorno de esa trama en el que está situado el ámbito "MZ.04 Ilunbe", las propuestas urbanas resultantes tanto del régimen urbanístico vigente como de su modificación en los términos ahora planteados son equivalentes.

Complementariamente, se incorporan a este Plan Especial las propuestas viarias promovidas por el propio Ayuntamiento en el ámbito y en su entorno, mencionadas en la parte final del anterior epígrafe IV, con la consiguiente adecuación de la ordenación pormenorizada vigente a esas propuestas. En todo caso, en atención a lo indicado en los anteriores epígrafes II y III, no son propuestas y/o modificaciones propias de este Plan, que se limita a recogerlas con el fin de adecuar sus previsiones propias a la realidad resultante de dichas propuestas viarias.

A su vez, se consolidan las restantes determinaciones reguladoras del régimen de ordenación pormenorizada vigente. Esa consolidación incide en la previsión de mejora de las condiciones de conexión peatonal con el ámbito Anoeta (ensanchamiento de la pasarela actual, implantación de medios mecánicos –ascensor- para salvar el desnivel existente, etc.) establecida en el planeamiento vigente.

Por último, se refunden en este Plan las determinaciones reguladoras del régimen de ordenación pormenorizada resultantes de, por un lado, el propio Plan, por otro, las referidas propuestas viarias municipales y, por último, las establecidas en el planeamiento vigente y consolidadas, con el fin de reflejarlas de manera global y unitaria.

## 2.- Alternativas de ordenación planteadas y elección de la solución adecuada.

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en noviembre de 1995 determinó las bases del destino urbano del ámbito "MZ.04 Ilunbe". Dicho destino fue ratificado, al tiempo

que reajustado puntualmente mediante, en primer lugar, una modificación de ese Plan aprobada en octubre de 2008 y, más adelante, el vigente Plan General de 2010.

En ese contexto se procedió a la progresiva ejecución de las obras de urbanización y edificación del ámbito de manera que, en este momento, forma parte de la trama urbana de la ciudad. Así, las edificaciones previstas en las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" ya están ejecutadas. Y está pendiente de ejecución la prevista en la parcela "b.20.2".

En este momento y en atención a las razones expuestas se propone el reajuste del régimen urbanístico de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2". Desde aquel año 1995, su régimen urbanístico ha sido y/o puede ser objeto de las siguientes alternativas de ordenación:

- \* Alternativa 1.  
Se corresponde con la prevista en el Plan General de 1995. Conllevaba el destino de esas dos parcelas a usos de equipamiento público.
- \* Alternativa 2.  
Se corresponde con la prevista en la Modificación puntual de 2008. Conllevaba el destino de la parcela "b.20.1" a usos terciarios y de la otra (parcela "g.000.2" en ese documento urbanístico) a usos de equipamiento público.
- \* Alternativa 3.  
Se corresponde con la prevista en el vigente Plan General de 2010. Conlleva el destino de las dos parcelas a usos terciarios, de conformidad con las previsiones urbanísticas (edificabilidad, parámetros edificatorios...) establecidas en él.
- \* Alternativa 4.  
Conlleva el destino de las dos parcelas a usos terciarios, así como el reajuste del régimen urbanístico vigente en ellas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado 1.

La valoración conjunta de esas 4 alternativas de intervención justifica los comentarios y/o decisiones que se exponen a continuación.

Las alternativas 1 y 2 han de ser descartadas en este momento en la medida en que, por un lado, no son acordes con las previsiones del planeamiento general vigente, y, por otro y debido a ello, este Plan Especial se ha de adecuar a dichas previsiones.

A su vez, en atención a lo indicado, las otras dos alternativas (3 y 4) son urbanísticamente equivalentes; las diferencias, asimismo urbanísticas, existentes entre ambas son irrelevantes. Consideradas en ese contexto, los más de 6 años transcurridos desde la aprobación del Plan General de 2010 son una muestra de las dificultades de ejecución de sus propuestas específicas y/o de su inviabilidad. Debido a ello, resulta razonable considerar que la alternativa 4 es la idónea en este momento; y más si se tiene en cuenta que es acorde con la planteada por el adjudicatario del concurso objeto del *Pliego de condiciones del concurso para la enajenación de las parcelas b.20.1 y b.20.2 del A.U. MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga) con ejecución de las obras de mejora de los accesos a dicho ámbito y para la concesión del uso privativo de una parcela de dominio público municipal situada en Ilunbe para destinarla a usos de aparcamiento*, promovido y aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián en julio de 2016.

### 3.- Descripción de la ordenación propuesta.

En atención a lo ya indicado, el objetivo de este Plan Especial es el de modificar puntualmente la ordenación urbanística de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" de Ilunbe en

condiciones que implican, por un lado, el mantenimiento de las pautas urbanísticas básicas del desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento vigente, por otro, garantizar la calidad de la ordenación y del resultado urbano propuestos y, por último, posibilitar y potenciar la viabilidad económica de dicho desarrollo.

La consecución de esos objetivos, complementados con los criterios expuestos en el anterior apartado 1 justifica la determinación de las propuestas que se exponen a continuación:

A.- Los desarrollos urbanísticos de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

En el marco del concurso promovido para la enajenación de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" del ámbito "MZ.04 Ilunbe" se detectó la conveniencia de introducir determinados ajustes en la ordenación urbanística de esas parcelas con el fin de garantizar la viabilidad a futuro del desarrollo urbanístico previsto en ellas y, para ello, optimizar sus premisas económicas.

Eso justifica concentrar la mayor parte de la edificabilidad terciaria del ámbito en la parcela Norte "b.20.1", a costa de reducir la de la parcela Sur "b.20.2".

La posibilidad de enlazar ambas parcelas "b.20.1" y "b.20.2", bajo o sobre rasante, ha sido descartada por varios motivos. El principal de ellos es la presencia de la plaza de toros en medio de esas dos parcelas, que hace excesivos los recorridos peatonales, amén de las dificultades constructivas de las citadas conexiones (bajo la rasante de la plaza de toros o sobre rasante por el perímetro de la misma).

Esa concentración de la edificabilidad, transfiriendo de la parcela "b.20.2" a la parcela "b.20.1", exige, por un lado el agotamiento del perfil máximo autorizado (conforme al planeamiento vigente de cuatro plantas sobre y bajo rasante) y de la altura máxima autorizada (20 m.).

En este último caso, esta altura ha sido regulada por este Plan Especial con objeto de establecer un criterio para su medición cuyo perímetro exterior varía unos 18 m.

En cualquier caso, todas estas necesidades de adaptación del planeamiento vigente se realizan en virtud del artículo "2.1" del pliego de condiciones del concurso promovido por el Ayuntamiento para la enajenación de las dos citadas parcelas, en el que se indica expresamente:

*"Las características formales de los nuevos edificios podrán superar el perfil y altura señalados en este pliego mediante la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento, respetando en todo caso la edificabilidad máxima prevista en el Plan General. Asimismo, se podrán transferir parte de la edificabilidad de una parcela a otra mediante el correspondiente instrumento de planeamiento."*

De todo ello se deduce el interés de:

- \* Transferir determinada edificabilidad de la parcela Sur "b.20.2" a la parcela Norte "b.20.1", hasta alcanzar un total de 28.587 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, y de 36.332 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante, frente a los 20.787 m<sup>2</sup>(t) y 19.876 m<sup>2</sup>(t) actuales, respectivamente.
- \* Mantener el perfil edificatorio vigente (4 plantas sobre y bajo rasante). Sobre la cubierta de la edificación se podrán localizar espacios destinados a determinados aspectos técnicos como torres de refrigeración, ventilación, control de humos, etc., necesarios en este tipo de edificaciones comerciales.

- \* Ajustar la altura de la edificación de la parcela "b.20.1".

La concentración de la edificabilidad exige el agotamiento de las plantas sobre rasante incrementando los usos de las plantas superiores. Además, las alturas de este tipo de centros comerciales exigen igualmente su elevación. Todo ello, añadido al fuerte desnivel de la parcela desde su extremo Norte (aprox. +22,00 en el punto más bajo, hasta aprox. +40,50 en el cinturón perimetral lindante con la plaza de toros), obliga a un replanteamiento de su altura así como de su criterio de medición.

Dado que la primera planta de uso comercial del centro (planta baja) se sitúa a la rasante aprox. +35,50m. y que la planta primera, de acceso peatonal desde el anillo perimetral de la plaza de toros se sitúa a la rasante aprox. +40,50 m, se define como rasante de referencia inferior para la medición de altura del edificio el punto medio de la línea que une ambas rasantes, en sus extremos Norte y Sur respectivos.

A su vez, la altura de la edificación proyectada en la parcela se fija en 21 m, contados a partir de dicha rasante de referencia inferior. Así, el hecho de que el acceso peatonal desde el anillo perimetral de la plaza de toros esté situado en la rasante aproximada de +40,50 m condiciona la altura tanto de la planta baja (5 m. en su fachada Norte más 1,20 m. en su fachada Sur donde se realiza la carga y descarga de los vehículos), como la de las tres plantas superiores (fijada en 5 m cada una de ellas, respondiendo a pautas habituales y justificadas en centros comerciales como el previsto). La suma de esos parámetros justifica la fijación de dicha altura total en los citados 21 m.

Únicamente podrán sobresalir por encima de esa altura los elementos técnicos de instalaciones, su protección visual y acústica, así como la cobertura de determinados elementos físicos (cubierta de los multicines, terrazas, galerías abiertas, escaleras de emergencia, ...).

- \* Igualmente, la transferencia de edificabilidad exige el agotamiento de la planta disponible en sus cuatro fachadas principales. Esto implica la necesidad de volar en ambas fachadas laterales (Este y Oeste) del edificio, que gravitan sobre los viales de acceso rodado a las plantas bajo rasante (aparcamientos, carga y descarga, bomberos,...). Igualmente, la fachada Norte recrece sobre su alineación actual. En los tres casos antes citados, esto sucede siempre sobre terrenos de la propia parcela "b.20.1".

En la fachada Sur del edificio, envolviendo el anillo que conforma la plaza de toros, resulta necesario igualmente volar en las plantas altas del centro comercial, en este caso sobre la superficie de la parcela de la plaza de toros, lo que exigirá un ajuste a la hora de constituir en el complejo inmobiliario la calificación superpuesta de ambas parcelas "b.20.1" y "g.00.1".

Todo ello resulta necesario en tanto que la parcela Sur "b.20.2" resta su edificabilidad vigente, 14.000 m<sup>2</sup>(t), hasta los 6.200 m<sup>2</sup>(t).

Es obvio que el destino definitivo de los usos terciarios de la parcela Sur deben ser relativamente autónomos de los de la parcela Norte, cuyas características exigían para su viabilidad de la concentración de determinados operadores que ejercieran como locomotoras-tractores del Centro Comercial.

En este caso, los usos previstos dentro del comercial, son básicamente alimentarios, bricolaje, jardinería, etc... No obstante, cabe la posibilidad de que pudiera encajar un uso no comercial, hotelero, de hasta un máximo de 3.000 m<sup>2</sup>(t), para lo que, en este caso, y por motivos de separación de intereses de los diferentes operadores, ello exigirá la división de la parcela en dos, que atienda a dos edificaciones y usos totalmente independientes. En tal caso, esto se resolverá a través de un Estudio de Detalle tal y como se ha regulado en la normativa del presente Plan Especial.

B.- La redelimitación puntual de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" (en el marco del complejo inmobiliario que conforman).

Las actuales parcelas "b.20.1" y "g.00.1" conforman un complejo inmobiliario cuya configuración está estrechamente asociada al régimen de calificación pormenorizada superpuesta determinado en el planeamiento urbanístico vigente.

El avance en la redacción del proyecto del futuro edificio de la parcela "b.20.1", detecta determinadas complejidades añadidas respecto de un proceso edificatorio estándar. En concreto, las zonas de carga y descarga de los toriles, actualmente de dominio público, gravitan sobre determinadas plantas (bajo rasante) que van a ser de dominio privado. Pero a esta circunstancia se le añade la necesidad de edificar sobre esta planta de toriles con uso y dominio privado, con objeto de agotar la edificabilidad transferida a la parcela "b.20.1".

Por ello, se ha estimado más oportuno una propuesta de delimitación de la parcela "b.20.1" que incluya la superficie de toriles, de modo que todas las plantas sobre y bajo rasante sean de dominio y uso privado.

Únicamente, la planta que va a albergar los accesos a toriles deberá mantener una servidumbre de uso para los mismos. Obsérvese que el destino que se propone a esta zona es el de carga y descarga de los camiones que abastecen el centro comercial diariamente durante todos los días del año, conectando ambas zonas laterales de toriles por un paso rodado (éste siempre ha sido de dominio privado) en el eje entre ambas zonas.

En definitiva, se propone que la parcela "b.20.1" sea de dominio privado en su totalidad con una servidumbre de uso de su planta baja para los usos de toriles de la parcela "g.00.1". En tanto que la parcela "g.00.1" es de dominio público (equipamiento comunitario), en la que se ha de constituir un complejo inmobiliario, necesario pero de configuración más sencilla a la actual, donde cabe el dominio privado bajo rasante de determinada superficie de aparcamientos bajo la planta de toriles (se trata de la zona de discotecas del centro actualmente cerradas cuyo destino de aparcamiento resulta necesario para el Centro Comercial). A esta edificación superpuesta se le añade otra, ya expuesta con anterioridad, y que se corresponde con el vuelo de las plantas altas sobre el anillo perimetral que conforma la parcela "g.00.1", lindante por su Norte con la parcela "b.20.1". Estos vuelos de plantas altas serán de dominio privado sobre el nuevo complejo inmobiliario a constituir.

Las servidumbres resultantes tanto a favor como en contra de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" son las reflejadas en los planos II.4.1.4 y II.4.1.5, así como en los planos II.4.3.1 y II.4.3.2 del documento "5. Planos" de este Plan. La superficie afectada por ellas es de 3.140 m<sup>2</sup> y 3.113 m<sup>2</sup> situadas, respectivamente, en las dos citadas parcelas.

Esta modificación de la delimitación de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" supone, una merma de la superficie de esta última parcela, Así, su superficie pasa de los actuales

11.811 m<sup>2</sup> a los 9.601 m<sup>2</sup> ahora propuestos. Además, la superficie de la parcela "b.20.1" se incrementa en 2.114 m<sup>2</sup>. Esta merma se compensa con la reducción, en una cuantía superior, de la superficie de la "b.20.2".

Se ha de tener en cuenta, además, que conforme al pliego de condiciones elaborado por el Ayuntamiento para la venta de las parcelas terciarias de Ilunbe, se ha de desgajar de la parcela "b.20.2" una superficie de 191 m<sup>2</sup> destinada a viario público. Debido a ello, la superficie de la parcela "b.20.1" se ha de reducir, como mínimo, en 2.305 m<sup>2</sup> (2.114 + 191).

En ese contexto, las propuestas de este Plan Especial conllevan el reajuste de la superficie de la parcela "b.20.2" que se ve reducida hasta 5.675 m<sup>2</sup>; dado que su superficie actual es de 8.349 m<sup>2</sup>, la superficie de esa parcela pasa a tener 2.674 m<sup>2</sup> menos. Esta superficie es superior en 369 m<sup>2</sup> a la de los citados 2.305 m<sup>2</sup>.

C.- La propuesta de mejora de la conexión peatonal con Anoeta.

Su finalidad es la de mejorar la conexión peatonal con Anoeta. Para ello, se amplía la pasarela existente y se implantan medios mecánicos –ascensor, escalera...- para salvar el desnivel existente entre ese ámbito e Ilunbe.

La elaboración del proyecto, así como la financiación de las obras previstas en él corresponde al adjudicatario de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

Las actuaciones previstas son las siguientes:

- \* Ascensores: para salvar el desnivel de casi 16 m que existe actualmente entre Anoeta y la pasarela de manera accesible para PMR se construirán dos ascensores de estructura metálica y de vidrio. Estos ascensores tendrán una capacidad de carga de 13 personas, que es superior a lo exigido por la normativa y facilita el tránsito con bicicletas, sillas de ruedas, coches de niños... incrementando además la capacidad de usuarios en momentos de máxima afluencia. La posición en su acceso desde Anoeta se modifica con respecto a la propuesta del Plan General vigente adelantándola hacia la zona de tránsito peatonal para buscar una mayor seguridad del espacio de embarque-espera e intentando minimizar la contención-excavación sobre el talud actual. En la zona de desembarque superior se conecta mediante una plataforma de estructura metálica con el estribo de la pasarela que actualmente cruza la carretera GI-20.
- \* Escalera peatonal: una nueva escalera que se apoya en tres tramos en la existente y el resto sobre una estructura nueva hecha expresamente para sustentar los restantes siete tramos. Para adaptarse a la normativa actual se proyectan 8 grupos de 12 peldaños y 2 de 10 peldaños con un total de 116 peldaños de 35 cm de huella y 13,95 cm. de contrahuella que salvan un desnivel de 16,18m. La posición de las escaleras y la plataforma respetan en todo momento el talud vegetal existente entre la carretera GI-20 y la zona de Anoeta, ya que esta masa vegetal genera una barrera visual y acústica natural en el acceso.
- \* Pasarela sobre GI-20: se propone aprovechar la actuación de ensanchar la pasarela existente para adaptar la geometría a la normativa de accesibilidad. Para ello, y partiendo de la cota actual de llegada a Ilunbe (+25,84m) se plantea hacer una nueva estructura de tablero que descienda al 8 % de pendiente generando rellanos de 2m de fondo cada 10m de rampa. Esto genera una nueva cota de arranque de la pasarela, casi 1 metro más alta que la original, pero que se integra

tanto con la modificación de las escaleras actuales, que se realizan para cumplir la normativa, como con la implementación de los dos nuevos tramos de escaleras y los dos ascensores.

- \* Nuevas rampas peatonales: en la base del Centro Comercial de Ilunbe se genera un flujo de circulaciones y un encuentro de recorridos que la propuesta quiere poner en alza generando un espacio físico que permita la estancia, el movimiento libre así como los cruces sin conflictos entre sus recorridos peatonales. Actualmente el tráfico rodado interfiere en este nudo, en el recorrido peatonal. Con la voluntad de minimizar la presencia de los vehículos se propone la creación de un cierre de forma que independice el recorrido peatonal del de los automóviles y que impidan la visual de los vehículos.
- \* Pasarela desde aparcamiento: Como remate del recorrido peatonal accesible hasta la plaza de toros de Ilunbe se propone una pasarela peatonal que salve el cruce con la rampa de acceso rodado al aparcamiento interior del centro comercial. Con la finalidad de evitar la confluencia, la ralentización del tráfico y el riesgo que entraña un cruce peatonal a cota. La propuesta se formaliza con una estructura metálica y losa de chapa colaborante que queda a una altura de más de 5 metros sobre la rampa de bajada al aparcamiento generando un gálibo suficiente para el acceso de camiones de carga y descarga. A esta pasarela se accede mediante una rampa de pendiente inferior al 6% que garantiza la accesibilidad y que desembarca en el espacio en torno a la plaza de toros.

#### D.- Las dotaciones públicas resultantes.

Las dotaciones públicas resultantes de este Plan Especial son básicamente coincidentes con las previstas en el planeamiento vigente. No se debe olvidar que gran parte del desarrollo urbanístico de Ilunbe está ejecutado, restando únicamente por agotar los 14.000 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario de la parcela "b.20.2".

La urbanización superficial que se propone mejora la calidad de determinados espacios libres, destinándose a accesos y circulaciones peatonales que enlacen entre zonas verdes el Centro Comercial con el viario perimetral existente, así como con nuevos viales locales propuestos (vial Sur de la parcela "b.20.2").

Desde un punto de vista del cumplimiento de las superficies de dominio público, respecto de las vigentes, éstas se mantienen, incluso crecen en su globalidad, respecto de las actuales. A continuación se acompaña una relación de las mismas donde se puede comprobar el incremento de la superficie de dominio público en 369 m<sup>2</sup>.

- \* Dotación pública de espacios libres:
  - La superficie total de espacios libres urbanos previstos en este Plan Especial, computables a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales ("f.10"), es de 13.086 m<sup>2</sup>, frente a los 9.345 m<sup>2</sup> del planeamiento vigente; eso supone un incremento de 3.741 m<sup>2</sup>.
  - La superficie de los espacios libres comunes ("f.20") resultantes de este Plan Especial, y no computables a los efectos del cumplimiento de los citados estándares urbanísticos, es de 10.746 m<sup>2</sup>, frente a los 14.541 m<sup>2</sup> del planeamiento vigente; eso supone una reducción de 3.795 m<sup>2</sup>.

Si bien en el cómputo global de todos esos espacios libres la superficie disminuye 54 m<sup>2</sup>, las propuestas planteadas en ellos (en particular en los situados en el entorno de la parcela "b.20.1") justifican la calificación como espacios libres de tipología "f.10" de algunos actualmente calificados como de tipología "f.20"; de ahí el incremento de la superficie de aquéllos en 3.741 m<sup>2</sup>.

\* Otras dotaciones (viario...)

La superficie destinada al sistema viario se incrementa de 23.312 m<sup>2</sup> a 25.945 m<sup>2</sup>, en atención a los dos factores siguientes.

Por un lado, el destino a dotación viaria de terrenos que el planeamiento vigente incluye en la parcela "b.20.2", y que ahora se proyecta convertir en un vial de sentido único que dé servicio a los usos de la parcela enlazando las dos glorietas de tráfico rodado actuales.

Por otro, las afecciones derivadas de las referidas y nuevas propuestas viarias promovidas por el Ayuntamiento. En todo caso, conforme a lo indicado, no son propuestas propias de este Plan, que se limita a recogerlas tanto para adecuar sus previsiones a la realidad resultante de ellas como para refundir la zonificación pormenorizada resultante de todas ellas.

\* A su vez, se prevé la mejora de la accesibilidad peatonal en los tres extremos siguientes:

- Acceso peatonal desde Anoeta, ampliando la anchura y además de suplementarlo con ascensores públicos y una escalera de nuevo trazado.
- Acceso peatonal desde el Este, desde la nueva carretera de Hospitales, propiciando una parada de autobuses próxima a la nueva glorieta.
- Reajuste del acceso peatonal desde el Oeste de los aparcamientos exteriores actuales al nuevo Centro Comercial, evitando que este acceso colapse el tráfico rodado en su acceso al aparcamiento subterráneo de la parcela "b.20.1".

Las propuestas anteriores se complementan, además, con las tres que se exponen a continuación.

Por un lado, la modificación y complementación del transporte público urbano mediante la habilitación de una banda de aparcamientos para autobuses en el anillo Sur de la Plaza de Toros, y la ordenación de un aparcamiento exterior para taxis, evitando que este uso colapse el tráfico rodado del vial principal de doble sentido que conforma parte del anillo con las dos glorietas.

Por otro, el soterramiento de la salida de todos los vehículos, ligeros y pesados, del aparcamiento de la parcela "b.20.1" que evite igualmente el colapso del vial de circulación del doble sentido antes citado, posibilitando un acceso rápido a la nueva glorieta al Este, que a su vez resuelve las salidas en todos los sentidos de circulación.

Por último, la ejecución de aparcamientos que, complementariamente, conlleven: la ampliación de la actual dotación de la parcela "b.20.1" (un mínimo de 715 plazas); la creación de aparcamientos bajo rasante de la parcela "b.20.2" (un mínimo de 155 plazas) que dé servicio a las necesidades de los usos de la propia parcela; las 338 plazas de aparcamiento ya existentes en el espacio de dominio público; la habilitación de un mínimo de 348 aparcabicis, que posibilitarán el uso

de este medio alternativo al de los vehículos motorizados, al igual que la propuesta de los antes indicados servicios públicos de autobuses y taxis.

\* Otras cuestiones.

En los cálculos anteriores no han sido considerados los 191 m<sup>2</sup> de la parcela "b.20.2" que, conforme a lo establecido en el pliego de condiciones elaborado por el Ayuntamiento para su enajenación, han de ser desgajados de ella.

Tampoco han sido consideradas las reducciones de la superficie de los espacios libres por las afecciones derivadas de los proyectos viarios, que inciden en los espacios libres situados en el extremo Sureste de Ilunbe.

Por otra parte, aunque parezca que existe una pérdida de superficie de dominio público de la parcela "g.00.1" (equipamiento comunitario), conviene recordar que ésta actualmente está condicionada por el régimen de calificación pormenorizada superpuesta establecida en el planeamiento vigente y que justifica su integración en el complejo inmobiliario que conforma junto con la parcela "b.20.1". La propuesta reduce la superficie de dominio público de los toriles, pero mantiene en cambio el uso, mediante la correspondiente servidumbre a constituir a favor de la parcela "g.00.1".

La conservación y el mantenimiento de ese espacio que se va a destinar a carga y descarga del abastecimiento del Centro Comercial pasará a ser privado.

E.- El resultado urbano.

Ilunbe está situado al Sur de la variante de San Sebastián que la cruza de Este a Oeste, generando una barrera física importante. Al Norte se localizan las estribaciones de la trama urbana en el fondo del barrio de Amara-Anoeta. Esa barrera ha constituido uno de los "handicaps" más importantes de su implantación dentro del tejido urbano periférico.

Esa barrera, sumada a la limitada edificabilidad terciaria realmente ejecutada y a la desaparición de los cines, constituyeron las bases de la progresiva merma tanto de su calidad como de su real y efectiva utilización, hasta desembocar en el cierre de las actividades terciarias desarrolladas en la parcela "b.20.1" (pasando por su destino previo a zonas de ocio, discotecas, etc. que provocaron conflictos y situaciones de peligro real para las personas y en particular de violencia de género).

La decisión del Ayuntamiento de San Sebastián de impulsar la transformación del actual Ilunbe ha sido tomada por los adjudicatarios del concurso promovido por esa entidad como un reto que pretende generar en ese entorno un foco de atracción y disfrute para el conjunto de la ciudad.

Su localización al fondo de la Avenida de Madrid (elevado respecto de la ciudad), unida a la dimensión de la parcela "b.20.1" (100 x 80 x 30 m aprox.), posibilita que Ilunbe sea concebido como lugar significado, reconocible y referencial para la ciudad. Permite que la edificación proyectada se convierta en un elemento visualmente localizable desde cualquier punto de la ciudad, de manera que la ciudad mira al edificio, y el edificio a la ciudad.

Debido a ello, la edificación de la parcela "b.20.1" se proyecta, tanto en su exterior como en su interior, como un elemento volcado a la ciudad, configurando el "Mirador de Ilunbe".

La existencia del área deportiva de Anoeta, unida a la plaza de toros, y sumada a las mejoras de las nuevas conexiones viarias y peatonales, dotan a Irunbe de excelentes comunicaciones tanto con el centro urbano como con los ámbitos periféricos, integrándolo en el tejido urbano de la ciudad.

La proyección del "Mirador de Irunbe" lleva aparejada la construcción de nuevos accesos que supondrán una entrada y salida directa desde la autovía GI-20, como eje vertebrador de toda la provincia de Gipuzkoa prolongando su área de influencia hacia el país vecino, origen de un intenso flujo de turistas hacia San Sebastián.

Viniendo desde Francia, se construirá una nueva glorieta que dará entrada directa al centro tanto para el turista francés como para toda su comarca dirección Francia. Viniendo desde Bilbao, se construirá una nueva carretera que enlazará directamente con el acceso al centro comercial.

Asimismo, esta glorieta de entrada al centro recoge tanto los flujos de entrada y salida desde San Sebastián como la salida hacia Bilbao. Igualmente se remodelarán los accesos al Hospital para que las 20.000 personas diarias que allí se dan cita, tengan el Centro Comercial a menos de cinco minutos.

Por último, los nuevos accesos no motorizados permitirán una mayor comodidad del acceso peatonal existente hoy.

A esta intención de convertir el edificio de la parcela "b.20.1" en un referente de la ciudad, se le añaden determinadas obras, básicamente de edificación y urbanización complementaria asociadas, que completan el entorno urbano en un lugar más habitable, más agradable a su estancia, que se remata en la parcela "b.20.2".

Esta parcela se proyecta de manera independiente del Centro Comercial principal. Completa la trama urbana viaria, tanto rodada como peatonal, pudiendo destinarse en parte al uso hotelero independiente del resto de usos pero con las implicaciones que este tipo de usos generan tanto en el propio entorno de Irunbe, de necesidades comerciales, bares, restaurantes, gimnasios, ocio,... como para la propia ciudad.

## **VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO.**

De conformidad con lo establecido en el PGOU de 2010, los terrenos del ámbito están clasificados como suelo urbano. A su vez, su categorización urbanística en este momento responde a los siguientes parámetros:

- \* Terrenos de la parcela "b.20.1": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.
- \* Terrenos de la parcela "b.20.2": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Se categorizan de igual manera los terrenos colindantes con los anteriores afectados por las previsiones de reurbanización planteadas en este Plan (incluidos en los ámbitos "A.U.C.1 Zona Norte" y "A.U.C.2 Zona Sur", delimitados en el plano "II.5 Ámbito de urbanización complementaria").

## IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas son las expuestas en los documentos “2. Normas Urbanísticas” y “3. Directrices de organización y gestión de la ejecución” de este Plan.

## X.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS. ADECUACIÓN DE ESAS MODIFICACIONES A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y AL PLAN GENERAL DE 2010.

### 1.- Relación de las modificaciones planteadas.

En atención a lo expuesto, las propuestas de este Plan Especial conllevan:

- \* La modificación del régimen urbanístico pormenorizado de las parcelas “b.20.1” y “b.20.2” del ámbito “MZ.04 Ilunbe” y, más en concreto, de su delimitación, su edificabilidad urbanística y sus parámetros edificatorios.
- \* El reajuste puntual del régimen de calificación pormenorizada superpuesta de las parcelas “b.20.1” y “g.00.1”.

A su vez, conforme a lo indicado, se incorporan a este Plan Especial las propuestas viarias promovidas por el propio Ayuntamiento en el ámbito y en su entorno (mencionadas en la parte final del epígrafe IV). Debido a ello, no son propuestas propias de este Plan.

### 2.- El ámbito del Plan Especial.

Las propuestas de este Plan Especial inciden, exclusivamente, en las parcelas “b.20.1” y “b.02.2” y en los terrenos situados en sus inmediaciones del ámbito “MZ.04 Ilunbe”.

Debido a ello, este Plan es acorde con las previsiones establecidas en la legislación urbanística y en el Plan General de 2010 vigentes.

### 3.- La edificabilidad urbanística estructural de la zona global “B.20” y pormenorizada de las parcelas “b.20.1” y “b.20.2”.

#### 3.1.- Las previsiones legales vigentes (Ley de Suelo de 2006).

De conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Suelo de 30 de junio de 2006:

- \* Las determinaciones de ordenación estructural incluyen, entre otras, las siguientes:
  - La calificación global, con la división de la totalidad del suelo en zonas globales.
  - La fijación de la edificabilidad urbanística del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado.

Son dos determinaciones estrechamente relacionadas entre sí en la medida en que cada una de las zonas globales resultantes en los suelos urbanos y urbanizables sectorizados constituye el ámbito territorial de referencia a los efectos de la fijación de la citada edificabilidad urbanística estructural; la única salvedad a ese respecto es la conformada por las zonas globales destinadas a equipamiento público o usos no lucrativos asimilables, en las que no existe ese tipo de edificabilidad.

Las previsiones de, entre otros, los apartados “1.d” y “2.c” del artículo 53 de la citada Ley dan pie a esas conclusiones.

- \* Las determinaciones de ordenación pormenorizada incluyen, entre otras, las siguientes:
  - La delimitación de las parcelas pormenorizadas.
  - El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas.

Son dos determinaciones estrechamente relacionadas entre sí en la medida en que cada una de las parcelas pormenorizadas resultantes de la ordenación constituye el ámbito territorial de referencia a los efectos de la fijación de la citada edificabilidad física pormenorizada.

Las previsiones de, entre otros, el artículo 56 de la citada Ley dan pie a esas conclusiones.

Las previsiones anteriores dan pie a destacar, entre otras, las conclusiones siguientes. Por un lado, la delimitación de cada zona global (estructural) está estrechamente asociada a la determinación de su edificabilidad urbanística (estructural - total). Por otro, la delimitación de cada parcela (pormenorizada) está estrechamente asociada a la determinación de su edificabilidad física (pormenorizada).

### 3.2.- Las previsiones del Plan General de 2010 referentes al ámbito "MZ.04 Ilunbe".

Algunas de esas previsiones son las siguientes:

#### A.- Referentes a la delimitación de zonas globales.

Se delimitan, en concreto, las tres zonas globales siguientes:

- \* Zona "B.10 Uso terciario" (17.465 m<sup>2</sup>).
- \* Zona "E.10 Sistema General Vario" (10.393 m<sup>2</sup>).
- \* Zona "G.00 Equipamiento Comunitario (S.G)" (48.425 m<sup>2</sup>).

De todas ellas, la única susceptible de edificabilidad urbanística (lucrativa) es la zona global "B.10 Uso terciario".

#### B.- Referentes a la delimitación de parcelas pormenorizadas lucrativas.

Se delimitan, en concreto, las dos parcelas siguientes:

- \* Parcela "b.20.1 Uso terciario".
- \* Parcela "b.20.1 Uso terciario".

#### C.- Referentes a la determinación de la edificabilidad urbanística.

Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística de la zona global "B.10" delimitada son las siguientes (expuestas en los términos establecidos en el propio Plan General, en el apartado "1. Calificación global" del epígrafe "III. Régimen urbanístico estructural" de la Norma Particular del ámbito):

- \* Parcela de tipología "b.20.1":
  - Destinado a usos terciarios (sobre y bajo rasante): 20.787 m<sup>2</sup>(t).
  - Destinado a aparcamientos (sótano): 19.876 m<sup>2</sup>(t).
- \* Parcela de tipología "b.20.2":
  - Sobre rasante (usos terciarios): 14.000 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada es la asociada a 4 plantas bajo rasante, estimada en unos 33.256 m<sup>2</sup>(t).

### 3.3.- Algunas consideraciones y/o conclusiones.

En atención a lo indicado, al determinar la edificabilidad urbanística estructural de la citada zona global "B.10" de Ilunbe, el Plan General de 2010 diferencia la correspondiente a las parcelas "b.20.1" y "b.20.2". Es decir, el ámbito territorial de expresión de dicha edificabilidad son las parcelas pormenorizadas.

Eso genera una cierta confusión y/o mezcla de las determinaciones propias de la ordenación estructural y pormenorizada que procede ser despejada y/o resuelta de

conformidad con los criterios que se exponen a continuación y en los términos que asimismo se indican:

A.- En la medida en que el Plan General está sujeto a las previsiones establecidas en la citada Ley de Suelo de 2006, las expuestas en el anterior apartado "3.1" han de ser objeto de expresa consideración a los efectos de dar respuesta y/o clarificar la citada confusión. Y esas previsiones, aplicadas al supuesto que ahora nos ocupa dan pie, entre otras, a las siguientes consideraciones y conclusiones, estrechamente concatenadas entre sí:

- \* Referentes a la edificabilidad urbanística estructural:
  - La edificabilidad urbanística estructural de cada zona global (estructural) delimitada en el planeamiento urbanístico se corresponde con la totalidad de la prevista en ella por ese mismo planeamiento, tanto sobre como bajo rasante.
  - La edificabilidad urbanística (estructural) de la zona global "B.10" de Ilunbe se corresponde con la ordenada en el conjunto de ella (asociada a la suma de la prevista en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2", tanto sobre como bajo rasante).
  - La edificabilidad urbanística (estructural) de esa zona global "B.10", destinada a usos terciarios, es de 34.787 m<sup>2</sup>(t). Y la prevista bajo rasante con destino a usos auxiliares de los terciarios se corresponde con la totalidad de la autorizada por el Plan General de 2010 en el conjunto de esas dos parcelas; se estima que la dicha edificabilidad bajo rasante asciende a un total de 53.132 m<sup>2</sup>(t) [19.876 m<sup>2</sup>(t) + 33.256 m<sup>2</sup>(t)].
- \* Referentes a la edificabilidad física pormenorizada:
  - La edificabilidad física pormenorizada se corresponde con la prevista por el planeamiento urbanístico en cada una de las parcelas pormenorizadas ordenadas y/o delimitadas por ese mismo planeamiento.
  - Las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" son dos de las parcelas pormenorizadas ordenadas por el planeamiento urbanístico en el ámbito Ilunbe.
  - La edificabilidad física (y también urbanística) pormenorizada de esas dos parcelas es la siguiente:
    - . Parcela "b.20.1" (destinada a usos terciarios): 20.787 m<sup>2</sup>(t).
    - . Parcela "b.20.2" (destinada a usos terciarios): 14.000 m<sup>2</sup>(t).

A la edificabilidad anterior se ha de añadir la prevista bajo rasante en cada una de esas parcelas, destinada a usos auxiliares.

B.- A su vez, la hipotética idea de concluir que las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" (consideradas de manera diferenciada) tienen carácter estructural:

- \* No se adecuaría a las citadas previsiones de la Ley de Suelo de 2006, expuestas en el anterior apartado "3.1".

Así, esas previsiones dan pie a concluir que la edificabilidad urbanística propia de cada una de esas parcelas pormenorizadas es la edificabilidad pormenorizada y no la estructural. De ahí que, como tal edificabilidad urbanística estructural deba considerarse la suma de la ordenada en esas dos parcelas.

- \* Daría lugar a un resultado absurdo y/o injustificado, no acorde con las previsiones de la referida Ley. Así, conllevaría la equiparación de la edificabilidad urbanística estructural y pormenorizada, sin diferenciarlas, en la medida en que vendrían a ser coincidentes.

- \* Tampoco se adecuaría a las previsiones del Plan General de 2010 en la medida en que las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" son parcelas pormenorizadas y no estructurales, delimitadas y/o identificadas en la escala propia de la ordenación pormenorizada (plano "3. Zonificación pormenorizada" de las correspondientes Normas Particulares) y no estructural (plano "2. Zonificación global").
- C.- El análisis de sus propuestas en el contexto de lo expuesto en los apartados anteriores da pie a indicar que este Plan Especial se adecua a las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística establecidas en la legislación urbanística y el planeamiento general vigentes en la medida en que:
- \* La edificabilidad urbanística ordenada en el conjunto de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" se corresponde con la edificabilidad urbanística estructural prevista en el Plan General de 2010, considerada en los términos expuestos en el anterior apartado A.
  - \* El trasvase de edificabilidad urbanística de la parcela "b.20.2" a la parcela "b.20.1" es un trasvase de la edificabilidad pormenorizada actualmente prevista en cada una de ellas.
  - \* La previsión de ese trasvase mediante este Plan Especial es acorde con los criterios expuestos en el siguiente apartado 8.
- 4.- La delimitación y los parámetros edificatorios de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".**

En atención a lo expuesto, se prevé la modificación de las previsiones reguladoras de la delimitación de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y de sus parámetros edificatorios.

De conformidad con lo indicado, entre otros, en el artículo 56 de la Ley de Suelo de 2006, todas esas previsiones tienen el carácter propio de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Dicha modificación incide, entre otros extremos, en la altura de la edificación prevista en la parcela "b.20.1". Así, este Plan Especial prevé una altura de 21 m, con el consiguiente reajuste al alza de la altura de 20 m establecida en el Plan General de 2010.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que, conforme a lo establecido en las Normas Particulares del ámbito "MZ.04 Ilunbe" del Plan General, dicha altura tiene carácter estructural. En todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo "29.6" de las Normas Urbanísticas Generales de ese Plan, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, dicha previsión puede ser reajustada al alza por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General. A lo anterior cabe añadir que, conforme a lo establecido, entre otros, en la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006 (artículos "56.1.g"...) la regulación de la altura de la edificación constituye una determinación propia de la ordenación pormenorizada.

En este caso, las razones expuestas en el apartado "3.A" del anterior epígrafe VII justifican el reajuste al alza de dicha altura. Resumidamente expuestas, esas razones son las siguientes: la necesidad de dar al centro comercial una altura total y parcial (asociada a cada una de sus plantas) acorde con sus necesidades y programa; el emplazamiento del acceso peatonal desde el anillo perimetral de la plaza de toros, situado en la rasante +40,50 m; la fijación en unos 6,00 m de la altura de la planta baja inmediatamente inferior a ese anillo perimetral en la zona de carga y descarga; la fijación en 5 metros de la altura de cada una de las plantas previstas por encima de ese anillo.

Debido a ello y en atención a lo establecido en la indicada Ley (incluido lo expuesto en el siguiente apartado 8) y en el Plan General de 2010, es posible su modificación mediante un instrumento de planeamiento pormenorizado, incluido este Plan Especial.

**5.- El reajuste de la calificación pormenorizada superpuesta de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1".**

Conforme a lo indicado, el reajuste puntual del régimen de calificación pormenorizada superpuesta de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" constituye otro de los objetivos de este Plan Especial.

En atención a lo indicado, entre otros, en el artículo 56 de la Ley de Suelo de 2006, todas las previsiones afectadas por ese objetivo tienen el carácter propio de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Debido a ello y en atención a lo establecido en la indicada Ley (incluido lo expuesto en el siguiente apartado 8) es posible su modificación mediante un instrumento de planeamiento pormenorizado, incluido este Plan Especial.

**6.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos.**

De conformidad con lo expuesto, el objetivo de este Plan Especial no es el de proponer un nuevo desarrollo urbanístico y el de determinar los criterios adecuados para ello, sino el de modificar puntualmente las pautas reguladoras del desarrollo urbanístico ya previsto en el planeamiento vigente.

Así, este Plan incide en un ámbito (Ilunbe) que, si se toma como referencia la ordenación pormenorizada vigente, el planeamiento urbanístico destina a usos de equipamiento público, terciarios, espacios libres y viario.

Esos implican que, ya en el marco de la ordenación pormenorizada vigente, esos espacios libres pormenorizados están vinculados y/o al servicio de, entre otros, los usos terciarios previstos en el planeamiento vigente.

En ese contexto, este Plan se ha de adecuar a los criterios establecidos, entre otros, en el Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012 y, en concreto, a los establecidos para los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad destinados de manera predominante a usos no residenciales (estándares urbanísticos locales previstos en el art. "6.2", sin que los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales sean de aplicación). Son los siguientes:

- \* Dotación urbanística local destinada a zonas verdes y espacios libres: superficie de suelo mínima equivalente al 6% de la superficie total de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.
- \* Plazas de aparcamiento: 0,35 plazas de aparcamiento/25 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.
- \* Vegetación: 1 árbol/cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

Complementariamente, se ha de tener en cuenta que, a los efectos del cumplimiento de esos estándares urbanísticos en la citada clase y categoría de suelo y en atención a lo indicado en el referido Decreto (art. "6.3"), se ha de tomar como referencia el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada. Y en el supuesto que nos ocupa, ese incremento se corresponde con los 14.000 m<sup>2</sup>(t) previstos en la parcela "b.20.2", dado que el resto de la edificabilidad urbanística ya está construida en la parcela "b.20.1".

Además, en lo referente concretamente al estándar de aparcamientos se han de tener en cuenta las previsiones del Plan General de 2010. En concreto, para aparcamiento de vehículos motorizados (automóviles), los estándares referentes a los distintos usos que se mencionan a continuación son los siguientes:

- \* Venta al detalle de productos de consumo (4<sup>a</sup> categoría): 6,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)
- \* Usos de hostelería y recreativos de 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categorías: 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)
- \* Usos hoteleros [superficie de techo ocupada > 2.000 m<sup>2</sup>(t)]: 1,0 plz/2 habitaciones

Esos parámetros son máximos y, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, pueden ser ajustados a la baja e incluso, el planeamiento pormenorizado y/o las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo del Plan General pueden prever su eliminación total o parcial.

A su vez, el estándar referente al aparcamiento de bicicletas en edificaciones destinadas a actividades económicas es de 3 plazas/100 m<sup>2</sup>(t). Las Ordenanzas a promover en desarrollo del Plan General pueden determinar el reajuste al alza o a la baja de ese estándar.

En atención a la totalidad de esos criterios, el cumplimiento de los referidos estándares urbanísticos locales en el caso que nos ocupa se aadecua, entre otros, a los criterios siguientes:

A.- El cumplimiento del estándar urbanístico local de zonas verdes y espacios libres requiere la ordenación de:

- \* Superficie total de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación: 17.274 m<sup>2</sup>.
- \* Edificabilidad urbanística ordenada con destino a usos terciarios:
  - Edificabilidad urbanística preeexistente (59,76%): 20.787 m<sup>2</sup>(t).
  - Edificabilidad urbanística no materializada (incremento; 40,24%): 14.000 m<sup>2</sup>(t).
- \* Superficie de suelo vinculada a la edificabilidad urbanística no materializada (incremento): 17.274 m<sup>2</sup> x 40,24% = 6.951 m<sup>2</sup>.
- \* Superficie mínima a destinar a zona verde o espacio libre local:  
6.951 m<sup>2</sup> x 6% = 417 m<sup>2</sup>.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del referido Decreto, ese espacio libre o zona verde se ha de ordenar, preferentemente, en el área o ámbito de actuación afectado. A su vez, en el supuesto de que su dimensión o grado de ocupación o sus características urbanísticas no lo permitan y/o lo dificulten, puede plantearse su traslado o compensación en el lugar más próximo posible.

Esas previsiones, consideradas en el marco de los condicionantes del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito Ilunbe dan pie a destacar las distintas cuestiones y conclusiones siguientes.

Por un lado, del conjunto de los previstos en el ámbito, los usos terciarios son los únicos que requieren el cumplimiento de los citados estándares urbanísticos locales, incluidos los referentes a los espacios libres. Por lo tanto, los espacios libres ya previstos por el planeamiento vigente en Ilunbe están vinculados a los usos terciarios previstos en él.

Por otro, la superficie total de los espacios libres urbanos previstos en este Plan Especial, computables a los indicados efectos (tipología de subzona pormenorizada "f.10 Espacios libres urbanos") es de 13.086 m<sup>2</sup>.

El 59,76% de esa superficie, equivalente a 7.820 m<sup>2</sup>, cabe considerarla asociada a la edificabilidad urbanística preexistente. Y el 40,24% de esa superficie, equivalente a 5.266 m<sup>2</sup>, a la edificabilidad urbanística no materializada o de incremento. Esta superficie es superior a la de los citados 417 m<sup>2</sup>, que requiere el cumplimiento del referido estándar urbanístico local de los espacios libres.

Por último, dicho estándar se cumple mediante su ordenación dentro del ámbito Ilunbe, de conformidad con lo establecido en el referido Decreto (art. 7).

B.- En relación con el estándar de aparcamientos:

- a) El cumplimiento del estándar urbanístico local de aparcamientos regulado en el Decreto de julio de 2012 requiere la ordenación de:

$$[14.000 \text{ m}^2(\text{t}) : 25 \text{ m}^2(\text{t})] \times 0,35 \text{ plazas} = 196 \text{ plazas.}$$

Se prevé la ordenación de esas plazas bajo la rasante de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2". En realidad, el número de plazas previsto es superior al citado.

Esos implican el cumplimiento de ese estándar mediante la ordenación de dichos aparcamientos dentro de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y, por lo tanto, dentro de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación que conforman esas parcelas.

- b) Se propone el reajuste a la baja del estándar de aparcamiento de vehículos motorizados (automóviles) previsto en el Plan General de 2010 en atención al conjunto de las razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, la conveniencia de limitar en lo posible el uso del vehículo motorizado privado como medio de acceso y/o conexión con el ámbito.

En segundo lugar, la importancia de reforzar la conexión de Ilunbe con la ciudad mediante medios de comunicación sostenibles (transporte público, conexión peatonal...). De ahí la previsión de mejora de la conexión peatonal con Anoeta (medios mecánicos –ascensor- para salvar el desnivel existente; ensanchamiento de la pasarela; etc.).

En tercer lugar, el cumplimiento, en todo caso, del estándar urbanístico legal mencionado en el anterior apartado "a".

En cuarto lugar, la viabilidad formal de plantear dicho reajuste mediante este Plan Especial.

Considerado en términos generales, el desarrollo urbanístico de Ilunbe ha de ser planteado en condiciones que conlleven la consecución del siempre difícil equilibrio entre distintos objetivos y realidades en tensión asociados a: la movilidad sostenible; la ubicación de Ilunbe en un entorno territorial complejo e interrelacionado en el que, además, están ubicadas las instalaciones sanitarias (Hospital Donostia...) y deportivas (Anoeta); el tráfico asociado, entre otras, a las 870 plazas de aparcamiento previstas en Ilunbe; etc.

En ese complejo contexto, el indicado objetivo de *limitar en lo posible el uso del vehículo motorizado como medio de acceso y/o conexión con el ámbito* no es compatible con la idea de ordenar más y más plazas de aparcamiento, y justifica su ordenación con los debidos control y rigor.

Todo eso justifica la fijación de dicho estándar en Ilunbe en 2,5 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario (sin contar espacios auxiliares de carga y descarga...).

En todo caso, conforme a lo indicado, se ordenan un mínimo de 870 plazas en el conjunto de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

- c) Se propone el reajuste a la baja del estándar de aparcamiento de bicicletas previsto en el Plan General de 2010 en atención al conjunto de las razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, los condicionantes asociados al emplazamiento y a la orografía del ámbito Ilunbe, que dificultan la utilización de la bicicleta.

En segundo lugar, la viabilidad formal de plantear dicho reajuste mediante este Plan Especial.

Todo eso justifica la fijación de dicho estándar en Ilunbe en 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario (sin contar espacios auxiliares de carga y descarga...).

En todo caso, conforme a lo indicado, se ordenan un mínimo de 348 plazas en el conjunto de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

C.- El cumplimiento del estándar urbanístico local de vegetación o arbolado requiere la plantación de:

$$[14.000 \text{ m}^2(\text{t}) : 100 \text{ m}^2(\text{t})] \times 1 \text{ árbol} = 140 \text{ árboles.}$$

Se prevé el cumplimiento de ese estándar mediante la plantación de dicho arbolado en el entorno próximo de las parcelas "b.20.1", "b.20.2" y "g.00.1", en concreto en las zonas verdes calificadas como "f.10.1" y "f.10.2", así como en las aceras perimetrales sobre alcorques. En todo caso, se emplazarán en los espacios y entornos que se determinen en los proyectos de obras de urbanización complementarias de las edificaciones proyectadas en las referidas parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

#### 7.- **La viabilidad de modificar el régimen urbanístico vigente mediante este Plan Especial.**

La referida Ley de Suelo de 2006 establece (artículo 104) que la modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

En consonancia con esa previsión, dado que las determinaciones reguladoras del régimen urbanístico del ámbito "MZ.04 Ilunbe" que ahora se quieren modificar están establecidas en el Plan General de 2010, debería procederse con ese fin a la formulación de un proyecto de modificación puntual de dicho Plan.

Ahora bien, el citado artículo 104 establece, entre otras, una importante salvedad a ese respecto asociada a las *mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general*.

Cabe concluir, por lo tanto, que es posible la modificación de las previsiones pormenorizadas establecidas en el Plan General de 2010 mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado. Debido a ello, un Plan Especial como este (documento de planeamiento pormenorizado) es un instrumento formalmente válido y

correcto para la modificación de las referidas previsiones de ordenación pormenorizada del citado ámbito.

Y en ese contexto, dado que las previsiones reguladoras del régimen urbanístico específico de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2", incluidas las referentes a la edificabilidad urbanística autorizada en ellas, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada, este Plan Especial es un documento urbanístico adecuado para, entre otros extremos, determinar dicho régimen en condiciones que implican el trasvase de una determinada parte de la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante actualmente prevista en la parcela "b.20.2" a la parcela "b.20.1".

#### **8.- Reajuste puntual de la zonificación global.**

El vigente Plan General de 2010 delimita en el ámbito Ilunbe las tres zonas globales siguientes: "B.10 Uso terciario" (17.465 m<sup>2</sup>); "E.10 Sistema general Viario" (10.393 m<sup>2</sup>); "G.00 Equipamiento comunitario (S.G)" (48.425 m<sup>2</sup>).

Las propuestas de este Plan Especial conllevan el reajuste puntual de, en concreto, las zonas globales "B.10 Uso terciario" y "G.00 Equipamiento comunitario", cuya superficie queda fijada en, respectivamente, 16.905 m<sup>2</sup> y 48.985 m<sup>2</sup>. Eso implica la reducción y el incremento de la superficie de, respectivamente, las zonas globales de uso terciario y equipamiento comunitario en un 3,21% y un 1,16%.

Ese reajuste es acorde con lo establecido en el artículo "29.3" de las Normas Urbanísticas Generales del citado Plan General, conforme al cual el planeamiento pormenorizado puede reajustar la delimitación de las zonas globales de suelo urbano siempre que su superficie no se incremente o reduzca en más o en menos de un 5% de la superficie de origen de cada una de ellas.

### **XI.- VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS PROPUESTAS.**

En el documento "4. Estudio económico" se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Especial.

### **XII.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES AMBIENTALES, ACÚSTICAS Y LINGÜÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.**

#### **1.- Las afecciones ambientales del Plan Especial.**

El análisis de las afecciones ambientales de este Plan Especial, incluidas las referentes a la necesidad o no de proceder a su evaluación ambiental estratégica (ordinaria o simplificada), justifica la consideración de, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación, como fundamento de las conclusiones que asimismo se indican. En concreto:

##### **A.- Marco general de realización del análisis.**

El análisis ahora propuesto, incluido el referente a la necesidad o no de proceder a la evaluación ambiental de este Plan Especial se ha de efectuar en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones legales, planes, etc. siguientes:

- \* La Directiva Europea 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- \* La Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- \* La Ley de evaluación ambiental de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).
- \* La Ley General de Protección del Medio Ambiente de la CAPV, de 27 de febrero de 1998 (Ley 3/1998).
- \* El Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
- \* La evaluación ambiental del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, contenida en su documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental".

B.- Previsiones establecidas en las disposiciones legales y planes que conforman el citado marco general.

Algunas de esas previsiones son las siguientes:

- \* Todo plan que tenga efectos significativos sobre el medio ambiente ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica (ordinaria o simplificada).
- \* Los planes que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental e incidan, entre otros, en la ordenación del territorio urbano o en el uso del suelo han de ser objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria.  
Esos proyectos son, entre otros, los reflejados en los Anexos I y II de la citada Ley 21/2013.
- \* Los restantes planes que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, tengan asimismo efectos significativos en el medio ambiente han de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- \* En lo referente a planes jerárquicamente relacionados:
  - Se ha de evitar, entre otras cuestiones, la duplicidad de las evaluaciones (Directiva Europea 2001/42/CE).
  - La evaluación ambiental de un determinado plan se ha de efectuar teniendo en cuenta las decisiones adoptadas en la evaluación del plan anterior, jerárquicamente superior, con el fin de evitar la duplicidad de evaluaciones (Disposición Adicional Quinta de la Ley 21/2013; artículo "7.3" del Decreto 211/2012).
- \* En atención a lo indicado, el vigente Plan General de 2010 fue objeto de evaluación ambiental, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia en el momento de su elaboración y tramitación.  
Dicha evaluación se extendió al conjunto del municipio de San Sebastián y de las propuestas del Plan y, en particular, a aquellas que tenían o podían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.  
Además, se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (Ley de Suelo de 2006, etc.), este Plan Especial está jerárquicamente supeditado al Plan General de 2010.

C.- Las características y los condicionantes materiales y ambientales del ámbito objeto de este Plan Especial.

En atención a lo expuesto, este Plan Especial incide en el ámbito "MZ.04 Ilunbe" y, más en concreto, en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" de ese ámbito. Algunas de sus características y condicionantes generales y específicos son los siguientes:

- \* Los citados ámbitos y parcelas forman parte de la trama urbana de la ciudad y, más en concreto, de la existente en el entorno en el que están situados.

De hecho, la parcela "b.20.1" ya está edificada (sin perjuicio de que la ejecución de las propuestas de este Plan Especial requiera su reforma integral). A su vez, la parcela "b.20.2" dispone de la urbanización necesaria para su consideración como solar. Son, por lo tanto, dos parcelas netamente urbanas y urbanizadas.

- \* De conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), aprobado definitivamente mediante Decreto de 27 de julio de 2016, forman parte de la agrupación urbana del área funcional. Por lo demás, ese Plan no contiene previsiones significativas referentes al ámbito y a las parcelas ahora afectadas.
- \* Las previsiones establecidas en los Planes Territoriales Sectoriales vigentes no tienen incidencia alguna en los referidos ámbito y parcelas. La única salvedad estaba asociada al Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004), concretamente en lo referente a estos equipamientos; en todo caso, se ha de tener en cuenta que, mediante sentencia del Tribunal Supremo de 3 de setiembre de 2015 fueron declaradas nulas las previsiones del citado P.T.S. referentes a esos equipamientos comerciales.
- \* No cuentan con realidades materiales y/o ambientales significativas asociadas a: espacios integrados en la Red Natura 2000; lugares protegidos; espacios relevantes desde el punto de vista de fauna y flora amenazada; vegetación y hábitats de interés; paisaje de interés; corredores ecológicos; etc.
- \* En esa misma línea, de la evaluación ambiental del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, contenida en su documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" se deduce que los referidos ámbito y parcelas carecen de realidades y/o elementos significativos desde el punto de vista de los condicionantes superpuestos a lo ordenación regulados en él, asociados a: espacios y especies naturales de protección; terrenos de alto valor agrológico; el dominio público marítimo-terrestre y su protección; los cauces fluviales y su protección; las aguas subterráneas; el paisaje; los corredores ecológicos; las áreas inundables; las áreas de interés geológico; etc.

Las únicas salvedades a ese respecto son las asociadas a, por un lado, los suelos potencialmente contaminantes y, por otro, a los condicionantes acústicos de dichos ámbito y parcelas.

Así, en lo referente a los suelos potencialmente contaminantes se ha de tener en cuenta la presencia de los mencionados en el siguiente apartado E.

A su vez, en cuanto a los condicionantes acústicos, se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo determinado en la evaluación ambiental del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, tanto el ámbito Ilunbe como las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" forman parte de la modalidad de área acústica vinculada a *usos de ocio (recreativos y de espectáculos)*. Por lo tanto, dichos ámbito y parcelas están sujetos a los objetivos acústicos propios de esa modalidad de área. Debido a ello, se ha de tener en cuenta lo indicado en el siguiente apartado E.

- \* Además, dado que el desarrollo urbanístico planteado en este Plan es equivalente al previsto en el planeamiento vigente (aquel se limita a proponer reajustes

menores y puntuales), las afecciones resultantes en materia de movilidad son igualmente equivalentes en ambos casos; las modificaciones ahora planteadas no suponen alteración alguna a ese respecto.

D.- Algunas conclusiones.

La evaluación conjunta de las distintas cuestiones mencionadas en los apartados anteriores da pie a, entre otras, las consideraciones y conclusiones siguientes:

- \* El desarrollo urbanístico del ámbito "MZ.04 Ilunbe" ya fue objeto de evaluación ambiental en el marco de la evaluación ambiental del vigente Plan General de 2010 (documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental").

De su contenido se deriva que dicho desarrollo no tiene efectos ambientales significativos.

A su vez, en atención a lo expuesto en esta Memoria, las modificaciones planteadas en este Plan Especial son urbanísticamente puntuales e insignificantes. En esa misma línea cabe apuntar que son igualmente insignificantes desde el punto de vista ambiental.

Debido a ello, las conclusiones resultantes de la evaluación ambiental del Plan General de 2010 son igualmente extensibles a las modificaciones planteadas en este Plan Especial y al resultado urbano y ambiental que se deriva de ellas, sin perjuicio de las salvedades y/o complementaciones que se exponen en el siguiente apartado E.

- \* Este Plan Especial no prevé la futura autorización e implantación en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y que, debido a ello, requieran la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

En concreto, las propuestas planteadas en esas parcelas no se corresponden con los proyectos mencionados en los Anexos I y II de la citada Ley 21/2013 y que, conforme a lo indicado en esa misma Ley, deben ser objeto del evaluación de impacto ambiental.

- \* El ámbito "MZ.04 Ilunbe" y, más en concreto, las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" ahora afectadas carecen de realidades y elementos materiales y/o ambientales cuya afección por las propuestas de este Plan Especial conlleve efectos significativos en el medio ambiente.

Debido a ello, cabe apuntar que este Plan Especial no prevé la futura autorización e implantación de proyectos que tengan asimismo efectos significativos en el medio ambiente y que, debido a ello, requieran la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

- \* Las previsiones establecidas en los planes territoriales vigentes, incluidas las contenidas en los aprobados con posterioridad al Plan General de 2010 (PTS Agroforestal; PTP de Donostia-San Sebastián; etc.) no inciden en el ámbito y en las parcelas ahora afectadas, y/o no conllevan afecciones que justifiquen su evaluación ambiental.

- \* Dada la relación jerárquica existente entre este Plan Especial y el Plan General de 2010, y de conformidad con lo establecido en la Directiva Europea 2001/42/CE, la Ley 21/2013, el Decreto 211/2012, etc. se han de evitar duplicidades y/o

reiteraciones en lo referente a la evaluación ambiental de, en concreto y en este momento, el Plan Especial.

- \* Las consideraciones anteriores dan pie a, entre otras, las tres conclusiones siguientes.

Por un lado, el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito "MZ.04 Ilunbe" y, más en concreto, en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" cuenta ya con su evaluación ambiental. Las modificaciones ahora planteadas no suponen cambios urbanística y ambientalmente significativos que pongan en cuestión dicha evaluación.

Por otro, las decisiones y modificaciones adoptadas y/o acaecidas con posterioridad a la aprobación del Plan General de 2010 y a su evaluación ambiental no han supuesto cambios que hayan alterado la realidad ambiental de dichos ámbitos y parcela. Y menos la existencia en ellos de realidades o elementos ambientalmente significativas.

Por último, las circunstancias anteriores, sumadas a la puntualidad e irrelevancia de las propuestas de este Plan Especial y de las afecciones derivadas de ellas, hacen que resulte justificado concluir que resulta innecesaria su evaluación ambiental estratégica (tanto ordinaria como simplificada).

#### E.- Dos salvedades.

Lo expuesto en los apartados anteriores ha de ser complementado con las dos salvedades que siguientes:

- \* Los suelos potencialmente contaminantes.

En atención a lo expuesto en el vigente Plan General de 2010, no existen en el ámbito "MZ.04 Ilunbe" suelos potencialmente contaminantes.

En todo caso, de la información actualizada ahora obtenida a ese respecto de la Administración competente en la materia se deduce la existencia en el ámbito de unos concretos suelos potencialmente contaminantes, con incidencia incluso en la parcela "b.20.2". Su emplazamiento y delimitación es el reflejado en el plano I.4". incluido en el documento "5. Planos" de este Plan.

La respuesta a esa problemática ha de adecuarse a los criterios específicos establecidos en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015 (Ley 4/2015) y, en concreto, a lo establecido en sus artículos 23, 31, etc.

Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 23, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo en los supuestos de *instalación o ampliación de una actividad en un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante*. A su vez, en atención a lo indicado en el artículo 31, la declaración de calidad del suelo en el supuesto anterior ha de emitirse con *anterioridad al otorgamiento de las licencias o autorizaciones sustantivas que habilten para la instalación o ampliación de la actividad*.

- \* El impacto acústico.

De conformidad con lo establecido en el vigente Plan General de 2010, el ámbito "MZ.04 Ilunbe" y las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" forman parte de una concreta

modalidad de área acústica vinculada a *usos de ocio (recreativos y de espectáculos)*.

Complementariamente y en estrecha relación con lo anterior, la previsión de futuros desarrollos en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" justifica la complementación de este Plan Especial con el correspondiente estudio del impacto acústico, en atención a las razones y en los términos expuestos en el siguiente apartado 2.

## **2.- El estudio de impacto acústico de los futuros desarrollos.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Decreto de contaminación acústica de la CAPV (Decreto 213/2012), las áreas acústicas en las que se prevean futuros desarrollos urbanísticos han de ser objeto de estudio de impacto acústico. Este estudio ha de incorporarse al plan que determine la ordenación pormenorizada de esas áreas (art. 39).

Debido a ello y dado que en él se prevé la ejecución de futuros desarrollos urbanísticos en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2", este Plan ha de ser complementado con el correspondiente estudio de impacto acústico. Ese estudio se incluye en el Anexo IV de esta Memoria.

Además, se han de tener en cuenta, entre otras, las dos previsiones que se exponen a continuación, contenidas en el referido Decreto.

Por un lado, no cabe la ejecución de futuros desarrollos urbanísticos en áreas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, salvo que, entre otros extremos, sean susceptibles de ser declaradas *zonas de protección acústica especial*.

Por otro, su declaración como tal *zona* requiere el cumplimiento de alguno de estos dos requisitos: contar con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 213/2012; tratarse de supuestos de renovación urbana.

En el caso que ahora nos ocupa se cumple la primera de esas condiciones dado que la ordenación pormenorizada del ámbito "MZ.04 Ilunbe" fue aprobada el año 2008 y posteriormente modificada el año 2010 (es decir, con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto).

En este supuesto, las citadas parcelas y su entorno se declaran *zona de protección acústica especial* y se determina para ella el plan zonal incluido en el Anexo IV de esta Memoria.

## **3.- Las afecciones lingüísticas del Plan Especial.**

De conformidad con lo establecido en el artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), en el procedimiento de aprobación de planes que *pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios* se ha de evaluar su *possible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se han de proponer las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes*.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que los desarrollos urbanísticos terciarios previstos en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" de Ilunbe afectadas por este Plan tienen su origen en el vigente Plan General de 2010. Por lo tanto, de existir, las hipotéticas afecciones sociolingüísticas que, en lo referente al uso y a la realidad del euskera, pudieran derivarse de esos desarrollos tienen su origen en ese Plan General y no en este Plan Especial.

Considerado en ese marco, este Plan Especial se limita a introducir reajustes puntuales y menores en las previsiones del Plan General que, considerados en sí mismos, carecen de afección sociolingüística alguna en el uso del euskera en el municipio.

Debido a ello, cabe concluir que no resulta necesaria la evaluación del impacto lingüístico de este Plan Especial.

### XIII.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010 determina el régimen de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito "MZ.04 Ilunbe".

En este momento, mediante este Plan Especial se prevé el reajuste del régimen de ordenación pormenorizada de, en concreto, las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" ordenadas en el planeamiento vigente, así como de los terrenos colindantes con esas parcelas, con el fin de adecuarlo al programa de usos planteado en este momento.

Con ese fin se propone el reajuste de la delimitación de esas dos parcelas, de su edificabilidad urbanística y de sus parámetros edificatorios. Eso justifica, entre otros extremos, el trasvase de una determinada parte de la edificabilidad urbanística actual de la parcela "b.20.2" a la parcela "b.20.1". Y como resultado, dicha edificabilidad queda fijada en los siguientes términos:

- \* Edificabilidad de la parcela "b.20.1":
  - Destinada a usos terciarios (sobre y bajo rasante): 28.587. m<sup>2</sup>(t).
  - Destinada a usos auxiliares (bajo rasante; aparcamientos, etc.) 36.332 m<sup>2</sup>(t).
- \* Edificabilidad de la parcela "b.20.2":
  - Destinada a usos terciarios (sobre rasante): 6.200 m<sup>2</sup>(t).
  - Destinada a usos auxiliares (bajo rasante; aparcamientos, etc.) 16.800 m<sup>2</sup>(t).

Son, en su conjunto, modificaciones de carácter puntual y escasa relevancia urbanística.

Complementariamente, se incorporan a este Plan Especial las propuestas viarias promovidas por el propio Ayuntamiento en el ámbito y en su entorno, mencionadas en la parte final del anterior epígrafe III, con la consiguiente adecuación de la ordenación pormenorizada vigente a esas propuestas. En todo caso, no son propuestas propias de este Plan, que se limita a recogerlas con el fin de adecuar sus previsiones propias a la realidad resultante de aquellas.

Donostia, Noviembre de 2017  
Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea  
Fdo: MIKEL IRIONDO, ABOGADO URBANISTA

Mikel Iriondo

Federico Franchès

Josu Iriondo

**ANEXOS**

- I.- COPIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO "MZ.04 ILUNBE" (PLAN GENERAL DE 2010).**
- II.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.**
- III.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.**
- IV.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL "CTE DB-SI" SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.**
- V.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

**ANEXO I. COPIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO  
"MZ.04 ILUNBE" (PLAN GENERAL DE 2010).**

---

REDACTOR

PROMOTOR

## A.U. "MZ.04 ILUNBE" (Miramón-Zorroaga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ocupa el fondo de la vaguada de Anoeta al Sureste de la carretera-variante, entre ésta, la carretera de subida a Hospitales y el nuevo enlace viario del vial Martutene-Hospitales. Tiene una superficie de 76.283 m<sup>2</sup>.

Además del viario de acceso, están ubicados en el Ámbito la Plaza de Toros y una serie de instalaciones recreativas complementarias, manteniéndose en la parte sur una parcela vacante.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El criterio general de ordenación es el de, sin perjuicio de las salvedades que se mencionan más adelante, consolidar en general las actuales condiciones urbanísticas del Ámbito, convalidando de forma expresa las determinaciones de la Modificación del Plan General de 1995 referida al A.I.U. "MZ.04 Ilunbe" (aprobación definitiva: 31/10/08), vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

Sus criterios y objetivos de ordenación son los siguientes:

\* Reajuste de la delimitación del Ámbito, en su borde con el "MZ.09", para su adaptación a la realidad física resultante de la ejecución de las obras del enlace viario Martutene/Hospitales

\* Reajuste asimismo de la delimitación de las parcelas resultantes en el Ámbito, incluso de la implantación de los usos terciarios y de equipamiento en las mismas, previendo la posible disposición de una "gran superficie comercial" en el complejo.

\* La ejecución de la citada superficie comercial queda condicionada a la ejecución de un aparcamiento con capacidad mínima de 420 plazas, así como al ensanchamiento a 7 metros de la pasarela peatonal de conexión con el Parque Deportivo de Anoeta, incluso la disposición de medios mecánicos que salven el desnivel existente.

Por su parte, las referidas salvedades están asociadas a la modificación de determinadas previsiones del citado expediente urbanístico relacionadas con:

\* El reajuste de la delimitación del ámbito objeto de dicho expediente, excluyéndose de aquél terrenos afectados por éste.

En concreto, se excluyen de este ámbito y se incluyen en el colindante "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Ilunbe)" los terrenos afectados por la Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "AL.24 Auditz-Akular", "AL.19 Landarro" y "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián" (aprobación definitiva: 24 de abril de 2008).

## A.U. "MZ.04" (Cont.)

Gran parte de esos terrenos resultan afectados por el aparcamiento al que antes se ha hecho referencia, fijado como condición para la ejecución de la superficie comercial asimismo mencionada. En todo caso, pese a la integración de esos terrenos en el citado ámbito colindante, esa condición ha de entenderse consolidada en los términos establecidos en aquel expediente de Modificación del Plan General de 1995 referido al área Ilunbe.

\* Adscripción al uso terciario de la parcela "g.000.2" delimitada en ese mismo expediente, asignándosele una edificabilidad urbanística sobre rasante de 14.000 m<sup>2</sup>(t).

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

1.1. Zona "B.20 / MZ.04 – " Uso Terciario" (Superficie:17.465 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Parcela de tipología "b.20.1":  
- Sobre y bajo rasante:  
Destinado a usos terciarios:..... 20.787 m<sup>2</sup>(t)  
Destinado a aparcamientos (sótano): ..... 19.876 m<sup>2</sup>(t)

- Los 20.787 m<sup>2</sup>(t) autorizados para usos terciarios, corresponden a la edificabilidad sobre y bajo rasante resultante de la consolidación de la edificación existente en la parcela "b.20.1" delimitada, con los incrementos de edificabilidad física autorizados en la documentación gráfica de la Norma Particular incluida en la Modificación del Plan General convalidada.

\* Parcela de tipología "b.20.2":  
- Sobre rasante:..... 14.000 m<sup>2</sup>(t)  
- Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada es la asociada a la construcción de carácter lucrativo edificable, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Sobre rasante  
- Perfil de edificación..... IV  
- Altura de edificación..... 20,00 m.

## A.U. "MZ.04" (Cont.)

### \* Bajo rasante

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso:

Se autoriza la implantación de usos terciarios de carácter hostelero y recreativo, así como los asimilados a los mismos

#### 1.2. Zona "E.10 / MZ.04 – " Sistema General Viario" (Superficie:10.393 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

#### 1.3. Zona "G.00 / MZ.04 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 48.425 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del Ámbito Urbanístico se clasifica como suelo urbano.

### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en el expediente de planeamiento convalidado (Modificación del Plan General de 1995 aprobado en octubre de 2008).

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

#### 1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del Ámbito es el establecido en la Modificación del Plan General de 1995 que se convalida, con los reajustes que se exponen a continuación:

\* Las subzonas resultantes de la citada ordenación pormenorizada son las delimitadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

A este respecto, se modifica la nomenclatura de las parcelas resultantes de tal forma que la parcela "c.000.1" de aquella Modificación viene a denominarse "b.20.1". La "g.000.1" se denomina "g.00.1", y la "g.000.2" pasa a ser "b.20.2".

## A.U. "MZ.04" (Cont.)

Por tanto, el régimen urbanístico correspondiente a las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" es el establecido para las "c.000.1" y "g.000.1" en la Modificación del Plan General convalidada.

- \* Régimen urbanístico de la parcela "b.20.2"
  - La edificabilidad física coincide con la edificabilidad urbanística asignada de forma general en el presente Plan General.
  - El perfil máximo de la edificación sobre rasante será de 3 (tres) plantas, debiendo formularse un Estudio de Detalle para la concreción de sus alineaciones y rasantes.
  - Las condiciones de uso se asimilan a las establecidas para la parcela "b.20.1" por la Modificación del Plan General convalidada.
- \* Se autoriza la implantación de establecimientos destinados a usos comerciales de 4<sup>a</sup> categoría que, en el conjunto del ámbito, cuenten con la edificabilidad máxima autorizada en el vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales<sup>(1)</sup>.
- \* Régimen urbanístico de la parcela de tipología "g.00":
  - Las condiciones de edificación son las asociadas a las edificaciones existentes, que se consolidan.
  - Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general para ese tipo de parcelas.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General.

<sup>(1)</sup> El vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales fue aprobado definitivamente mediante Decreto de 21 de diciembre de 2004. La edificabilidad máxima autorizada es la prevista, en concreto, en el artículo 14 de las Normas de Ordenación del mismo.

## A.U. "MZ.04" (Cont.)

### VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en trámite (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

**INDICE:**

|   | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| 1.- Características Generales .....                         | 1           |
| 2.- Zonificación Pormenorizada .....                        | 2           |
| 3.- Edificabilidades asignadas a las parcelas privadas..... | 3           |

**ANEXO II. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS**

---

**REDACTOR**

**PROMOTOR**

## 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

\* Superficie del Ámbito ..... 76.283 m<sup>2</sup>

|   |                       | Actual                  | Propuesta               | Diferencia              |
|---|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Zona "B.20/MZ.04 – Uso Terciario":            |                       | 17.465 m <sup>2</sup>   | 16.905 m <sup>2</sup>   | -560 m <sup>2</sup>     |
|   |                       |                         |                         | (-3,21%) <sup>(1)</sup> |
| • Edificabilidad urbanística:                   |                       |                         |                         |                         |
| ○ Usos terciarios                               |                       | 34.787 m <sup>2</sup> t | 34.787 m <sup>2</sup> t | 0 m <sup>2</sup> t      |
| ○ Usos auxiliares                               |                       | 53.044 m <sup>2</sup> t | 53.044 m <sup>2</sup> t | 0 m <sup>2</sup> t      |
| - Zona "E.10/MZ.04 – Sistema General Viario":   |                       | 10.393 m <sup>2</sup>   | 10.393 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>        |
| - Zona "G.00/MZ.04 – Equipamiento Comunitario": | 48.425 m <sup>2</sup> | 48.985 m <sup>2</sup>   | 560 m <sup>2</sup>      | (+1,16%) <sup>(1)</sup> |

• Edificabilidad física:

Se consolida la construcción existente.

<sup>(1)</sup> Artículo 29.3 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de 2010, conforme al cual el planeamiento pormenorizado puede reajustar la delimitación de las zonas globales de suelo urbano siempre que su superficie no se incremente o reduzca en más o en menos de un 5% de la superficie de origen de cada una de ellas.

## 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

| ZONAS DE USO PORMENORIZADO                         | SUPERFICIES           |                   |                   |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|
|  | ACTUAL                | PROPUESTA         | DIFERENCIA        |
|  | (m <sup>2</sup> )     | (m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) |
| <b>b.20 PARCELA DE USO TERCARIO</b>                |                       |                   |                   |
| b.20.1   | 9.116                 | 11.230            | <b>2.114</b>      |
| b.20.2   | (-191m <sup>2</sup> ) | 8.158             | 5.675             |
| <b>Total b.20 PARCELAS USOS TERCARIOS DIVERSOS</b> | <b>17.274</b>         | <b>16.905</b>     | -369              |
| <b>f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.L.)</b>         |                       |                   |                   |
| f.10.1   | 9.345                 | 4.900             | <b>-4.445</b>     |
| f.10.2   | 0                     | 7.819             | <b>7.819</b>      |
| f.10.3   | 0                     | 367               | <b>367</b>        |
| <b>Total f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS</b>          | <b>9.345</b>          | <b>13.086</b>     | <b>3.741</b>      |
| <b>g.00. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>              |                       |                   |                   |
| g.00.1 <sup>(1)</sup>                              | 11.811                | 9.601             | -2.210            |
| <b>Total g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>         | <b>11.811</b>         | <b>9.601</b>      | <b>-2.210</b>     |
| <b>f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES</b>        |                       |                   |                   |
| f.20.1   | 9.017                 | 7.038             | <b>-1.979</b>     |
| f.20.2   | 2.167                 | 2.167             | <b>0</b>          |
| f.20.3   | 1.541                 | 1.541             | <b>0</b>          |
| f.20.4   | 1.816                 | 0                 | <b>-1.816</b>     |
| <b>Total f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES</b>  | <b>14.541</b>         | <b>10.746</b>     | <b>-3.795</b>     |
| <b>ESPACIOS NO DELIMITADOS (e.10)</b>              | <b>23.312</b>         | <b>25.945</b>     | <b>2.633</b>      |
| <b>TOTAL A.U. "MZ.04 ILUNBE"</b>                   | <b>76.283</b>         | <b>76.283</b>     | <b>0</b>          |

(1) calificaciones superpuestas

### 3. EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS PARCELAS PRIVADAS

| PARCELA                        | Actual             | Propuesta          | Diferencia         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                | m <sup>2</sup> (t) | m <sup>2</sup> (t) | m <sup>2</sup> (t) |
| <b>Nuevas edificabilidades</b> |                    |                    |                    |
| b.20.1                         | Terciario          | 20.787             | 28.587             |
|                                | Auxiliar           | 19.876             | 36.332             |
| b.20.2                         | Terciario          | 14.000             | 6.200              |
|                                | Auxiliar           | 33.256             | 16.800             |
| <b>TOTAL</b>                   | Terciario          | <b>34.787</b>      | <b>34.787</b>      |
|                                | Auxiliar           | <b>53.132</b>      | <b>53.132</b>      |

INDICE:

Pág.

|   |   |
|---|---|
| 1. OBJETO.....  | 1 |
| 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE “ACCESIBILIDAD” EN EL “ÁMBITO 2. ZONA CENTRO” ..... | 1 |

**ANEXO III. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA “PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD”**

*(Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, y, sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco)*

REDACTOR

PROMOTOR

## 1. OBJETO

El presente "anexo" tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el "artículo 17" de la Ley 20/1997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente A.U. "MZ.04 ILUNBE (MIRAMÓN-ZORROAGA), de las determinaciones referentes a la "promoción de la accesibilidad" contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE "ACCESIBILIDAD" EN EL ÁMBITO

En lo que respecta al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, es decir a su disposición y funcionalidad generales, y, al cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima *-6% en general, 8% en rampas adaptadas-* y altura *>2,20 m.* - y anchura *>2,00 m.* mínimas, cabe decir lo siguiente:

En primer lugar, hay que advertir que se trata, de un entorno en gran parte ejecutado salvo la parcela Sur y su viario de servicio. La vialidad rodada actual en lo que se refiere a trazados, anchuras y rasantes mantiene sus actuales características.

Es por ello que el cumplimiento de estas vías no resulta preceptivo (en la medida de que ya están ejecutadas), con independencia de que lo cumplimenten o no.

En cualquier caso, a continuación se pasa a describir las soluciones correspondientes de todas estas vías estén ejecutadas o por ejecutar.

\* Vial de acceso rodado por el Oeste.

Se trata de un vial existente que asciende desde la variante hasta la glorieta que sirve de acceso rodado a la rampa privada de la parcela "b.20.1".

Tiene una pendiente aproximada del 6% y la anchura de sus aceras es de 2,50 m. Prácticamente no van a variar sus actuales características formales.

\* Vial de acceso rodado por el Este.

Este vial va a verse afectado por las obras a ejecutar en el nuevo enlace de salida de la rampa privada de la parcela "b.20.1" a la glorieta Este actual.

En el tramo afectado su pendiente aproximada es de un 3 % y la anchura de sus aceras se mantendrá en 2,50 m. aproximadamente.

\* Anillo perimetral de la Plaza de Toros.

Se trata de una superficie básicamente horizontal, con unas dimensiones de aceras importantes (varían aprox. entre 8 y 14 m. de anchura). En los tramos cubiertos supera la altura de 2,20 m., tanto en la actualidad como en el futuro proyecto de la parcela "b.20.1", rondando los 4,00 m. libres bajo su vuelo.

En la actual zona de salida de emergencia Sur de la Plaza de Toros se garantizará una anchura mínima de 3,50 m., superior a los 2,00 m. mínimos exigidos.

\* Nuevo vial Sur tras la parcela "b.20.2".

Se ejecutará de manera que su pendiente será prácticamente nula, con altura ilimitada, y con una anchura perimetral de acera de 2,00 m.

\* Renovado acceso peatonal desde Anoeta.

Se trata de una obligación del Pliego de Condiciones del Concurso del Ayuntamiento de San Sebastián. El nuevo proyecto contemplará varios aspectos que se enumeran a continuación:

- Creación de 2 ascensores públicos con capacidad de 13 personas con discapacidad motora.
- Retrazado de las escaleras de acceso desde Anoeta que cumpla con la Normativa vigente, esto es, 35 cm. de pisa y 15 cm. de tabica máximos, anchura de 4,00 m. superior a 2,00 m., descansillos mayores de 1,50 m. y con un máximo de 12 peldaños y un mínimos de 3 peldaños por tramo.
- Rependienteado de la pasarela de modo que se ajusta a un máximo del 8% en tramos máximos de 10,00 m. y rellanos intermedios de 2,00 m. La anchura aproximada de la pasarela es de unos 5,00 m.
- Una vez se cruza al ámbito propio de este Plan, se proyecta un itinerario peatonal de acceso a la acera del vial Oeste con una pendiente máxima del 6% y de anchura de 4,00 m. superior a los 2,00 m. exigidos.

\* Nuevo acceso peatonal desde la nueva glorieta Este.

La nueva solución de accesos viarios desde el Este se resuelve con una nueva glorieta que permite todas las comunicaciones sobre la carretera de Hospitales sustituyendo a la glorieta actual. Dado que se proyecta una parada de autobuses en su proximidad, se completa la solución con un acceso peatonal hasta la Plaza de Toros y el nuevo Centro Comercial en base a una pasarela peatonal, con una pendiente del 6%, anchura de 3,00 m. superior a los 2,00 m. exigidos, que cruza sobre el vial Este para descender al ámbito peatonal a base de escaleras de 35cm. de pisa, 15 cm. de tabique, 3,00 m. de anchura, tramos entre 3 y 12 peldaños, y rellanos de 1,50 m.

Estas soluciones de planeamiento urbanístico se verán cumplimentadas en desarrollo de los proyectos de edificación y urbanización complementaria asociadas a las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" en redacción, debiendo justificarse igualmente el cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad en el ámbito de aplicación que les corresponda.

Donostia, Noviembre de 2017

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franches

Josu Iriondo

Fdo: MIKEL IRIONDO, ABOGADO URBANISTA

Mikel Iriondo

REDACTOR

PROMOTOR

**ANEXO IV. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL “CTE DB-SI” SEGURIDAD EN  
CASO DE INCENDIO”**

---

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA  
LARRAIN

Resulta de aplicación en el presente caso el "Documento Básico SI Seguridad en Caso de Incendio" del "Código Técnico de la Edificación", concretamente, de la "Sección SI 5, Intervención de los bomberos", los siguientes apartados del artículo "1. Condiciones de aproximación y entorno":

1. Aproximación a los edificios:

1. Los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra tienen las siguientes características:
  - a. La anchura de los viales públicos generales es de 6,50 m. La anchura del nuevo vial Sur es de 4,00 m. La anchura de las rampas de acceso, entrada y salida a la parcela "b.20.1", es de 6,50 m. La anchura del último tramo soterrado es de 5,00 m. La anchura del enlace por el Norte de ambas rampas tiene en su estrechamiento al menos 3,50 m.
  - b. No hay más obstáculos de gálibo que los de las rampas de la parcela "b.20.1". La entrada tiene una altura libre de 4,50 m. (también debe servir a los camiones de carga y descarga del abastecimiento al Centro Comercial) y la salida de la rampa ascendente se resuelve soterrada igualmente, y por el mismo motivo, con una altura de gálibo de 4,50 m.
  - c. La capacidad portante de los viales será superior a los 20 kn/m<sup>2</sup> exigidos.
2. En los tramos curvos, los espacios de maniobra quedan delimitados por la traza de una corona circular a los radios mínimos con 5,30 m. y 12,50 m., con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

2. Entorno de los edificios:

1. Al disponer de una altura de evacuación descendente superior a los 9,00 m., el espacio de maniobra para los bomberos cumple con las siguientes condiciones:
  - a. Anchura de 6,50 m., superior a los 5,00 m. exigidos.
  - b. Altura libre. Salvo en las zonas de las rampas privadas donde se prevén las salidas de evacuación de la parcela "b.20.1", y en la salida soterrada de la rampa ascendente, el resto de la altura libre es toda.
  - c. El vehículo de bomberos puede recorrer todo el perímetro de las dos parcelas edificables, no habiendo limitación alguna a su accesibilidad a la fachada de cualquiera de los edificios.
  - d. Del mismo modo, la distancia máxima del vehículo de bomberos a los accesos al edificio es inferior a los 30 m.
  - e. La pendiente máxima de los viales públicos es aproximadamente del 6%, siendo prácticamente horizontal el anillo perimetral de la Plaza de Toros como el vial Sur de nueva creación. Las rampas privadas tienen un máximo del 16% en sus laterales, así como en alguna zona del nuevo frente Norte y la salida hacia la nueva glorieta de hospitales.
  - f. Todos los viales se calcularán con una resistencia al punzonamiento del suelo de 100 Kn sobre 20 cm. de diámetro.

2. La capacidad portante de 20 Kn/m<sup>2</sup> y una resistencia al punzonamiento de 100 Kn sobre 20 cm. de diámetro será exigible, además de a los viales públicos, a los forjados de las rampas (y cubiertas de las mismas) en suelo privado.

Esta condición será cumplida además en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos, cuando sus dimensiones sean superiores a los 0,15m.x0,15m.

3. El espacio de maniobra del vehículo de bomberos se mantendrá libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

4. Los proyectos de edificación y los proyectos de obras complementarias de urbanización se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de prevención y extinción de incendios, incluida la dotación de hidrantes (CTE-DB-SI, CTE-DB-SUA...).

Donostia, Noviembre de 2017

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: MIKEL IRIONDO, ABOGADO URBANISTA

Mikel Iriondo

REDACTOR

PROMOTOR

## **ANEXO V. ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO**

---

**REDACTOR**

**ARKILAN  
MIKEL IRIONDO**

**PROMOTOR**

**INMOLOIOLA  
LARRAIN**

CLIENTE:

LARRAIN, S.L. y LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L.

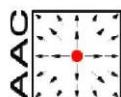
INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA  
LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO  
CENTRO DE ACTIVIDADES DE ILUNBE,  
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Documento nº:170138

Fecha: 31/03/2017

Nº de páginas incluida esta: 16+anexos



AAC Acústica + Lumínica

Parque Tecnológico de Álava  
01510 MIÑANO ( VITORIA-GASTEIZ)

Tf. 945 29 82 33    Fx. 945 29 82 61

[aac@aacacustica.com](mailto:aac@aacacustica.com) - [www.aacacustica.com](http://www.aacacustica.com)

Razón social: AAC Centro de Acústica Aplicada SL

Este informe no podrá ser reproducido parcialmente sin la autorización escrita de AAC Centro de Acústica Aplicada S.L.

doc.: 170138   
Pág. 2 de 16

CONTROL DE CAMBIOS

| Revisión | Fecha | Objeto |
|----------|-------|--------|
|          |       |        |

AAC Acústica + Lumínica

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA  
LARRAIN

doc.: 170138  
Pág. 3 de 16

## INFORME TÉCNICO

### ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CENTRO DE ACTIVIDADES DE ILUNBE EN EL MUNICIPIO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

exp.: 17026

doc.: 170138 UBA / MTG

fecha: 22-03-2017

Cliente: LARRAIN, S.L. y LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L.

Persona de contacto: D. Josu Iriondo ([arkilan@arkilan.com](mailto:arkilan@arkilan.com))

#### RESUMEN

El informe analiza la afectación acústica causada por los focos de ruido ambiental para la construcción del nuevo centro de actividades de Ilunbe en Donostia – San Sebastián. Los focos de ruido ambiental más influyentes en la zona de estudio son los ejes de tráfico viario: carreteras GI-20, GI-40, y los paseos de Miramon y de Doctor Begiristain.

El análisis de impacto acústico sobre la zona de estudio se realiza mediante la evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de ruido a 2 m. de altura y mapas de fachadas en las nuevas edificaciones. La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, es el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad autónoma de País Vasco. Los objetivos de calidad acústica (en adelante OCA) a cumplir en la zona de estudio son: 65 dB(A) en los períodos día y tarde, y 60 dB(A) en el período noche, puesto que se considera como un futuro desarrollo terciario.

Los resultados obtenidos concluyen que tanto en el escenario actual como en el escenario previsto a futuro **se superan los OCA establecidos** en las fachadas orientadas hacia la carretera GI-20, por lo que es necesaria el análisis de medidas preventivas contra el ruido.

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº



Alberto Bañuelos Irusta



Mónica Tomás Garrido

AAC Acústica + Lumínica

REDATOR

PROMOTOR

ARKILAN  
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA  
LARRAIN

---

**ÍNDICE** **Pág.**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Objeto</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>2. Descripción del ámbito</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>3. Objetivos de calidad acústica</b>            | <b>7</b>  |
| <b>4. Zonificación acústica</b>                    | <b>8</b>  |
| <b>5. Metodología</b>                              | <b>9</b>  |
| <b>6. Datos de entrada</b>                         | <b>11</b> |
| <b>7. Análisis acústico de las fuentes sonoras</b> | <b>12</b> |
| <b>8. Estudio de alternativas de ordenación</b>    | <b>15</b> |
| <b>9. Definición de medidas correctoras</b>        | <b>15</b> |
| <b>10. Conclusiones</b>                            | <b>16</b> |

**ANEXOS**

**A.1. MAPAS DE RESULTADOS**

---

doc.: 170138   
Pág. 5 de 16

**Equipo Técnico de AAC:**

Unai Baroja Andueza  
Mónica Tomás Garrido

**1. Objeto**

Presentar los resultados obtenidos del estudio de impacto acústico del nuevo centro de actividades de Ilunbe en el municipio de Donostia – San Sebastián.

En función de los resultados obtenidos, se evalúa el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

AAC Acústica + Lumínica

---

**REDACTOR**

**PROMOTOR**

**ARKILAN  
MIKEL IRIONDO**

**INMOLOIOLA  
LARRAIN**



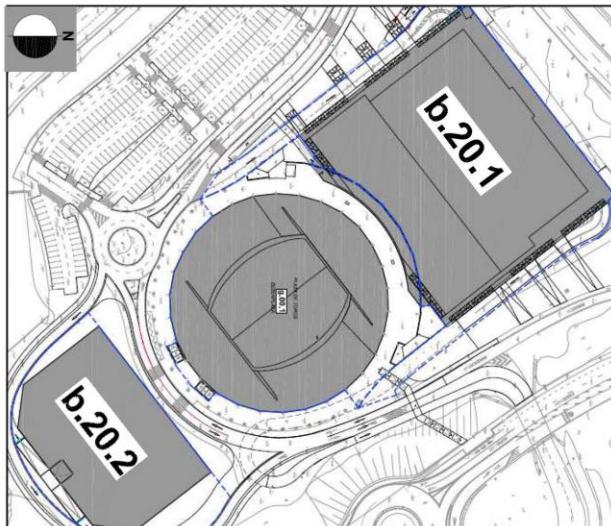
## 2. Descripción del ámbito

El ámbito de estudio se ubica en el sur del casco urbano de Donostia-San Sebastián. Se encuentra delimitado por las carreteras GI-20, al noroeste y la GI-40, al suroeste, y por el paseo Doctor Begiristain al este. El paseo Miramón atraviesa el ámbito de estudio.



Imagen de la zona de estudio. Situación actual

En este ámbito se va a construir un nuevo edificio b.20.2, ubicada al sureste de la actual plaza de toros de Irunbe y se pretende reformar y ampliar una edificación existente ubicada al noroeste de la plaza, edificio denominado b.20.1. En la siguiente imagen se muestra la ordenación:



Disposición propuesta en los edificios de Irunbe

AAC Acústica + Lumínica

### 3. Objetivos de calidad acústica

El marco legislativo para la evaluación y gestión del ruido se establece principalmente por la Directiva Europea 2002/49/CE, y a nivel estatal, la Ley 37/2003 del Ruido que está desarrollada por dos reales decretos:

- El RD 1513/2005, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, que además de forma conjunta completan la trasposición de la Directiva Europea 2002/49/CE.
- El RD 1367/2007 que completa el desarrollo de la Ley del Ruido en relación a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Y por último, el **Decreto 213/2012** de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Los objetivos de calidad acústica para las diferentes áreas acústicas están establecidos en el Anexo I, tablas A, del Decreto 213/2012:

- La tabla A define los objetivos de calidad acústica para las diferentes áreas acústicas, objetivos de calidad acústica en el exterior.

Se reproduce a continuación la tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012:

**Tabla A: Objetivos de calidad acústica para áreas urbanizadas existentes.**

| Tipo de área acústica   | índices de ruido |     |     |
|---|------------------|-----|-----|
|   | Ld               | Le  | Ln  |
| E Ambitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 60               | 60  | 50  |
| A Ambitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.   | 65               | 65  | 55  |
| D Ambitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).  | 70               | 70  | 65  |
| C Ambitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos   | 73               | 73  | 63  |
| B Ambitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.  | 75               | 75  | 65  |
| F Ambitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.                   | (1)              | (1) | (1) |

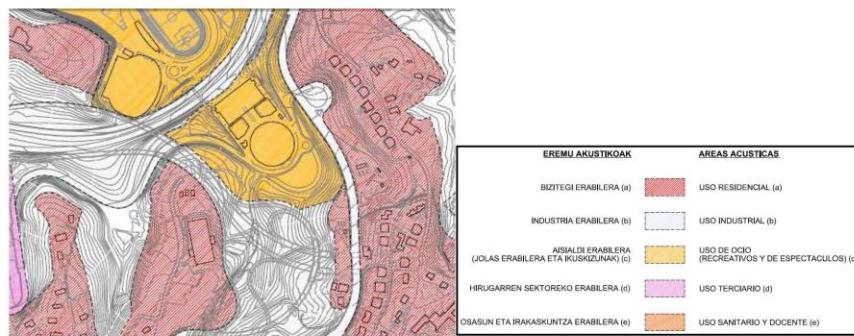
Nota: Los objetivos de calidad aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m. sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

El art. 31 del Decreto 213/2012, establece que "Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, **tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos** que las áreas urbanizadas existentes".

#### 4. Zonificación acústica

La zonificación acústica de un territorio debe basarse en la delimitación de áreas acústicas atendiendo a usos actuales y previstos del suelo, según establece la Ley 37/2003 del ruido, el RD 1367/2007 que la desarrolla y el D 213/2012. La zonificación acústica, por lo tanto, afectará a las áreas urbanizadas y urbanizables atendiendo a los usos predominantes del suelo.

El Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián ha aprobado la zonificación acústica de su municipio, la cual se muestra a continuación:



Según la misma, el ámbito de estudio se encuadra dentro de un uso recreativo y de espectáculos, este será el uso predominante de la zona, si bien los edificios previstos tienen un uso terciario, por lo tanto, según indica el Decreto 213/2012, se deben cumplir en los receptores, los OCA establecidos.

Por otro lado, dentro de este ámbito está prevista la construcción de un nuevo edificio y la remodelación de otro, por tanto, en aplicación a la definición de Futuro desarrollo del Decreto 213/2012, para este edificio los OCA a cumplir serán 5 dB(A) inferiores a los establecidos.

Así, en aplicación los OCA a cumplir serán:

Para el ámbito objeto de estudio:

| TIPO DE ÁREA | ÁREA ACÚSTICA   | OBJETIVOS DE CALIDAD |            |
|--------------|---|----------------------|------------|
|              |   | Ld / Le (dB(A))      | Ln (dB(A)) |
| C            | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos | 73                   | 63         |

Estos objetivos de calidad se refieren a una altura de 2 m. sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de las edificaciones en el exterior de las fachadas con ventana.

doc.: 170138   
Pág. 9 de 16

En los receptores del edificio b.20.1:

| TIPO DE ÁREA | ÁREA ACÚSTICA   | OBJETIVOS DE CALIDAD |            |
|--------------|---|----------------------|------------|
|              |   | Ld / Le (dB(A))      | Ln (dB(A)) |
| D            | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto de uso recreativo y de espectáculos | 70                   | 65         |

Entendido como receptores: todas las alturas en el exterior de las fachadas con ventana.

En los receptores del edificio b.20.2:

| TIPO DE ÁREA | ÁREA ACÚSTICA  | OBJETIVOS DE CALIDAD |            |
|--------------|--|----------------------|------------|
|              |  | Ld / Le (dB(A))      | Ln (dB(A)) |
| D            | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto de uso recreativo y de espectáculos. Futuro desarrollo | 65                   | 60         |

Entendido como receptores: todas las alturas en el exterior de las fachadas con ventana.

Es decir, en el ámbito de estudio los objetivos de calidad acústica a cumplir son los correspondientes al uso establecido en la zonificación acústica de Donostia-San Sebastián, si bien al incluir usos y edificios más sensibles desde el punto de vista acústico, en los receptores de estos edificios, deberán cumplirse los OCA correspondientes aplicando el Decreto 213/2012.

Por otro lado, los nuevos edificios tendrán un uso diurno, por lo que los OCA a aplicar durante el periodo nocturno no serían de aplicación, si bien en el análisis acústico mostrado en este informe se muestran los resultados de todos los períodos.

Finalmente hay que indicar que para este tipo de edificaciones terciarias, la legislación autonómica no establece unos objetivos de calidad acústica a cumplir en el espacio interior.

## 5. Metodología

La metodología para los análisis acústicos, es la definida por el Decreto 213/2012 que traspone la normativa estatal (Ley 37/2003, R.D.1513/2005, RD 1367/2007) y está basada en la aplicación de **métodos de cálculo**, los cuales definen, por un lado la emisión sonora de los focos de ruido a partir de sus características y por otro, la propagación.

- El método de cálculo utilizado es el establecido como referencia a nivel autonómico, estatal y europeo que para el tráfico viario es el método **NMPB-Routes-96**. Para velocidades en las vías de tráfico urbanos inferiores o iguales a 50 Km/h se ha utilizado para el cálculo de la emisión la versión más actualizada de dicho método: **NMPB-2008**,

AAC Acústica + Lumínica

doc.: 170138   
Pág. 10 de 16

manteniendo el NMPB-Routes-96 para el cálculo de la propagación; ya que el método de referencia que establece la legislación (Guide de bruit de transports terrestres – 1980), por su antigüedad no refleja adecuadamente la emisión actual de los vehículos a velocidades bajas, debido a la reducción que se ha producido en el ruido de motor que era el predominante en el tráfico urbano en 1980.

Los focos de ruido se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico (IMD, IMH, velocidad de circulación, porcentaje de pesados, etc.).

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.

La modelización tridimensional, se efectúa con el modelo de cálculo acústico utilizado, en este caso **SoundPLAN®**. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia para la obtención de los niveles de inmisión en la zona de análisis.

Los niveles de inmisión ( $L_{Aeq}$ ) en cada receptor y para cada período del día considerado, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores sobre el nivel de emisión definido para cada foco, correcciones que son debidas, entre otros, a los siguientes factores:

- Distancia entre receptor y carretera.
- Absorción atmosférica.
- Efecto del terreno según tipo.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Otros...

Los resultados se presentarán a través de:

- **Mapas de Ruido:** son mapas de isófonas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a, en este caso, 2 metros de alturas sobre el terreno.
- **Mapas de fachadas:** son mapas en los que se representan los niveles de inmisión en las fachadas de los edificios objeto de análisis. Se colocan puntos de cálculo sobre las fachadas a las distintas alturas de los edificios.

AAC Acústica + Lumínica

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA  
LARRAIN



## 6. DATOS DE ENTRADA

### 6.1 Focos de Ruido ambiental

#### Tráfico Vario

Para caracterizar con su emisión este foco es necesario recopilar la información relativa al paso de vehículos por una determinada vía (Intensidad Media Diaria, I.M.D.), el porcentaje de vehículos pesados, velocidad de paso, el flujo o régimen de circulación por la vía y el tipo de pavimento.

En este sentido se tuvieron en cuenta dos fuentes de información diferentes:

- Datos de aforos de carreteras publicados por Diputación de Gipuzkoa (año 2.014)
- Datos de aforos de calles a partir de conteos in situ.

Para el escenario futuro la emisión de calles se considera la misma que para el escenario actual, mientras que la emisión de carreteras se ve incrementada un 1% por cada uno de los 20 años a los que se hace la previsión del escenario postoperacional.

### 6.2 Cartografía

La modelización tridimensional de la zona de estudio se ha realizado a partir de la cartografía 1:5000 de Gobierno Vasco.

La modelización tridimensional del ámbito objeto de estudio se ha completado con la cartografía facilitada por el cliente.

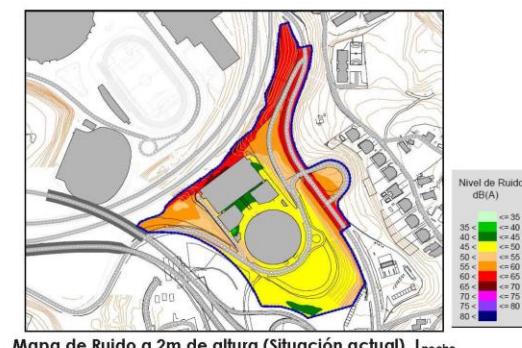
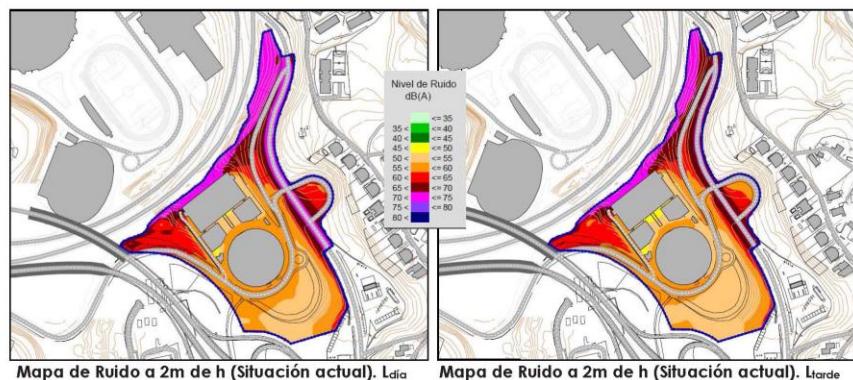


Imagen de la modelización en Soundplan

## 7. ANÁLISIS ACÚSTICO DE LAS FUENTES SONORAS

Se presentan a continuación los resultados del escenario actual calculados a 2m. de altura para todos los períodos (Día, Tarde y Noche):

### Escenario Actual



De los resultados anteriores, se puede indicar que:

- A 2 m. de altura sobre el terreno, se cumplen los OCA aplicables para los períodos día y tarde ( $L_{d/e}=73$  dB(A)) en todo el ámbito, excepto en la parte del mismo limítrofe con la carretera GI-20, ni en las inmediaciones del paseo de Miramón donde se superan entre 1-2 dB(A).
- En el periodo nocturno, la situación acústica es similar: se cumplen los OCA aplicables ( $L_n=63$  dB(A)) en gran parte del ámbito excepto en las proximidades del paseo de Miramón y de la carretera GI-20 se exceden en hasta 4 dB(A).

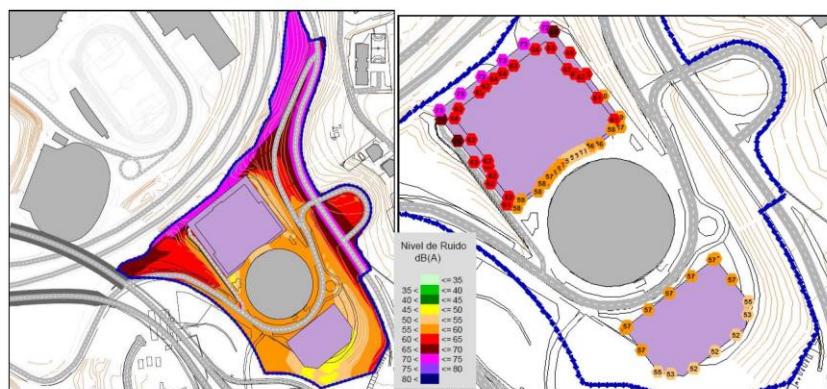
doc.: 170138  
Pág. 13 de 16



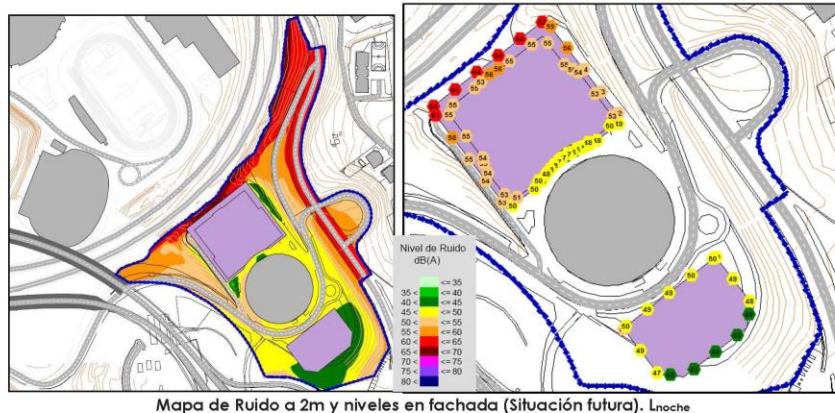
### Escenario Futuro

Se muestran a continuación los resultados obtenidos del escenario futuro para todos los períodos del día: Día, Tarde y Noche.

Se presentan los resultados obtenidos a 2 m de altura sobre el terreno (mapas de ruido), y además los resultados en fachadas. Estos muestran los niveles de ruido incidente en fachada, si bien hay que indicar que las fachadas de las edificaciones previstas no dispondrán de ventanas abatibles, por lo que no les serían de aplicación el cumplimiento de OCA en fachada.



doc.: 170138  
Pág. 14 de 16



Mapa de Ruido a 2m y niveles en fachada (Situación futura).  $L_{noche}$

De los resultados anteriores, se puede indicar que:

Respecto a los niveles a 2 m. de altura sobre el terreno:

- Los niveles de ruido a 2m. de altura sobre el terreno se situarán por encima del los OCA aplicables ( $L_{d/e}=73$  dB(A) y  $L_n=63$  dB(A)), únicamente en una pequeña franja del ámbito que limita con la carretera GI-20, mientras que en el resto del ámbito los niveles de ruido se sitúan por debajo de dichos valores.

Respecto a los niveles en fachada:

Aunque las fachadas de las edificaciones no tendrán ventanas abatibles al exterior, se han analizado los niveles de ruido que llegan a las fachadas para completar el análisis acústico y con vistas a poder establecer los aislamientos necesarios.

Edificio b.20.1

- En este edificio, los niveles de ruido que se alcanzan se sitúan por debajo de los OCA aplicables ( $L_{d/e}=70$  dB(A)), ( $L_n=65$  dB(A)), excepto en la fachada orientada hacia la carretera GI-20.

Edificio b.20.2

- En las fachadas este edificio, los niveles de ruido que se alcanzarán estarán por debajo de los OCA aplicables ( $L_{d/e}=65$  dB(A)), ( $L_n=60$  dB(A)) en todas las fachadas del mismo.

Como se ha comentado, las fachadas de estos edificios no tendrán ventanas abatibles al exterior, por lo que, según establece el Decreto 213/2012, no es de aplicación el cumplimiento de los OCA en las fachadas de las edificaciones, si no que para comprobar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto, solo se tienen que analizar los niveles de ruido a 2m. de altura,

AAC Acústica + Lumínica

doc.: 170138   
Pág. 15 de 16

para el ámbito existente, mientras que para los edificios previstos no es de aplicación el cumplimiento de los OCA.

Tal y como se ha visto en los mapas anteriores a 2 m. de altura, se cumplen los OCA aplicables, excepto en las franjas más cercanas a la carretera GI-20, franjas en las que al estar tan cerca, no existen ni zonas estanciales ni edificaciones con ventanas.

Por tanto, se puede decir, que se cumplirán los OCA aplicables tanto a 2 m. de altura en el ámbito existente, como en los edificios, puesto que las fachadas no tendrán ventanas.

## **8. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

El Decreto indica que es necesario realizar un estudio de alternativas de ordenación, como contenido del estudio de impacto acústico que tendrá que llevar aparejado el futuro desarrollo.

En este caso, el edificio b.20.1 al ser una ampliación de un edificio existente, no es posible ubicarlo en otro parte, y respecto al otro edificio, como se ha visto, se cumplirán los OCA, por lo que cualquier otra ordenación diferente será, igual desde el punto de vista de cumplimiento de la normativa acústica, por lo que no es de aplicación este análisis

## **9. DEFINICIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS**

Como se ha indicado en el apartado 7, las fachadas de los dos edificios previstos, al no disponer de ventanas abatibles al exterior, se cumplen los OCA aplicables, por lo que no es necesario el análisis de medidas correctoras para estos.

Por otro lado, aunque el Decreto 213/2012 no establece unos objetivos de calidad acústica para el espacio interior, se recomienda que para la fachada del edificio b.20.1 orientada hacia la carretera GI-20 se establezca un aislamiento mínimo de 35 dB(A) para el índice  $D_{2m,nt,Atr}$ .

AAC Acústica + Lumínica

## 10. CONCLUSIONES

En el ámbito de estudio de Ilunbe en el municipio de Donostia, considerado según la zonificación acústica de la ciudad como un área acústica tipo C: **ámbito/sector del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos**, se prevé la construcción de un nuevo edificio comercial y la remodelación y ampliación de un edificio existente con uso también comercial. Por lo que, en aplicación del Decreto 213/2012, como el uso de estos edificios es más sensible (desde el punto de vista acústico), en los receptores de los mismos se deben cumplir los OCA correspondientes a un área acústica tipo D) terciario, en el caso del edificio que se amplía, y D) terciario nuevo en el caso del nuevo edificio. Así, los OCA a cumplir serán:

| ZONA EVALUACIÓN | OBJETIVOS DE CALIDAD |               |
|-----------------|----------------------|---------------|
|                 | $L_d / L_e$ (dB(A))  | $L_n$ (dB(A)) |
| Ámbito Ilunbe   | 73                   | 63            |
| Edificio b.20.1 | 70                   | 65            |
| Edificio b.20.2 | 65                   | 60            |

El ámbito tiene solo uso diurno, por lo que el cumplimiento de los OCA no es de aplicación durante el periodo noche (23:00 a 07:00).

Por otro lado, los nuevos edificios no dispondrán de ventanas abatibles al exterior, por lo que no es de aplicación el cumplimiento de los OCA en las fachadas de los edificios. Sin embargo, en el estudio se muestran los niveles de ruido en fachada para disponer de información complementaria para plantear aislamientos mínimos de fachada.

Los mapas de ruido obtenidos muestran que, tanto en el escenario actual, como en el escenario futuro se cumplen los OCA establecidos en los tres períodos del día en gran parte del ámbito, excepto en unas pequeñas franjas limítrofes a la carretera GI-20.

Los mapas de fachadas muestran que los niveles de ruido se sitúan por debajo de los valores objetivos de calidad para ambos edificios, sin embargo en la fachada orientada a la carretera GI-20 del edificio b.20.1, los niveles de ruido se sitúan en torno a 73 dB(A), por lo que se recomienda que en esta fachada se plantee un aislamiento acústico adecuado, en torno a 35 dB(A) para el índice  $D_{2m,nT,Atr}$ .

doc.: 170138/ Anexo I   
Pág. 1 de 1 +planos

## ANEXO I. PLANOS

| MAPA | OBJETO   |
|------|--|
| 1    | MAPA DE RUIDO (a 2m de altura) DEL ESCENARIO PREOPERACIONAL  |
| 2    | MAPA DE RUIDO (a 2m de altura) DEL ESCENARIO POSTOPERACIONAL |
| 3    | MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO POSTOPERACIONAL               |

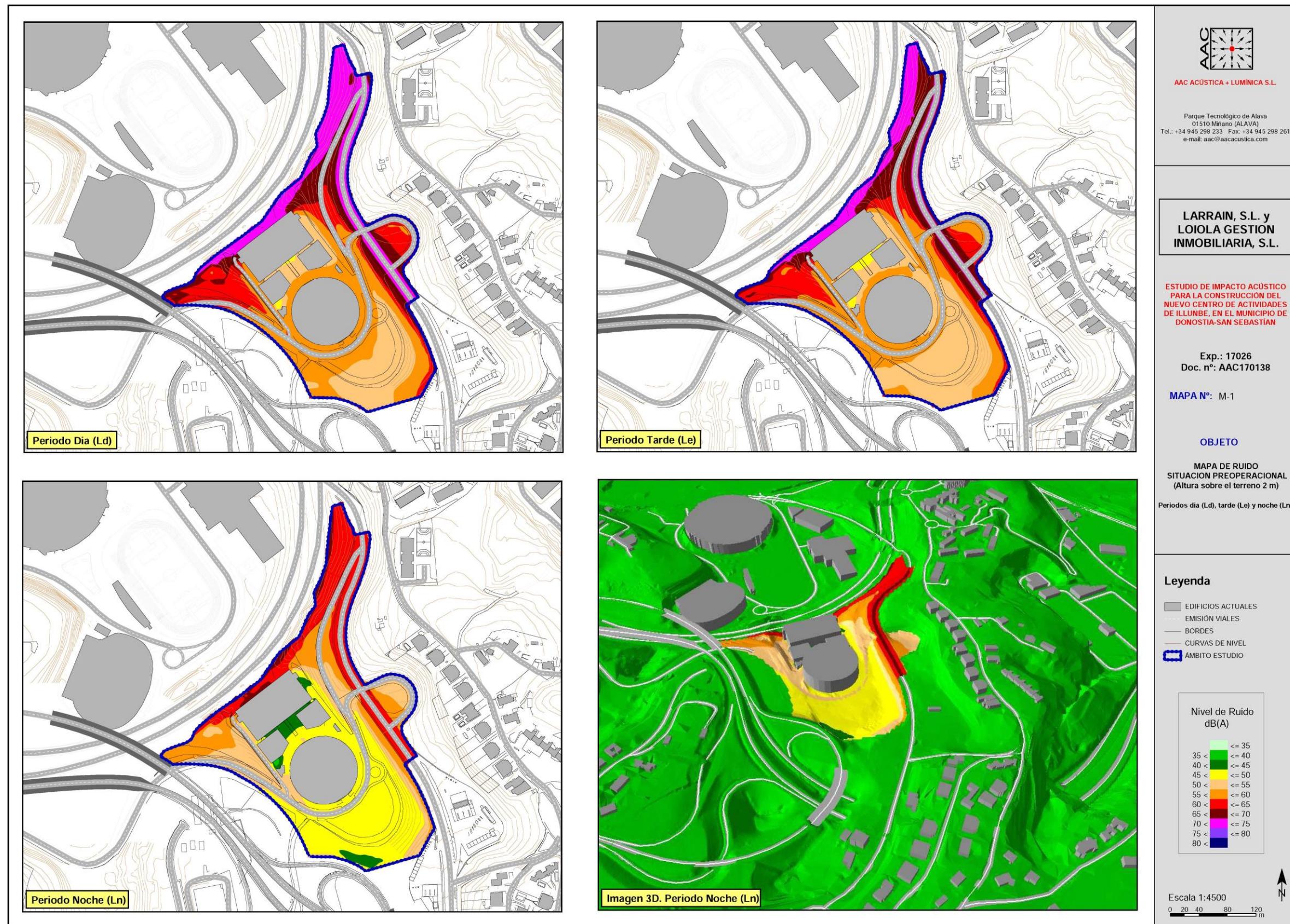
AAC Acústica + Lumínica

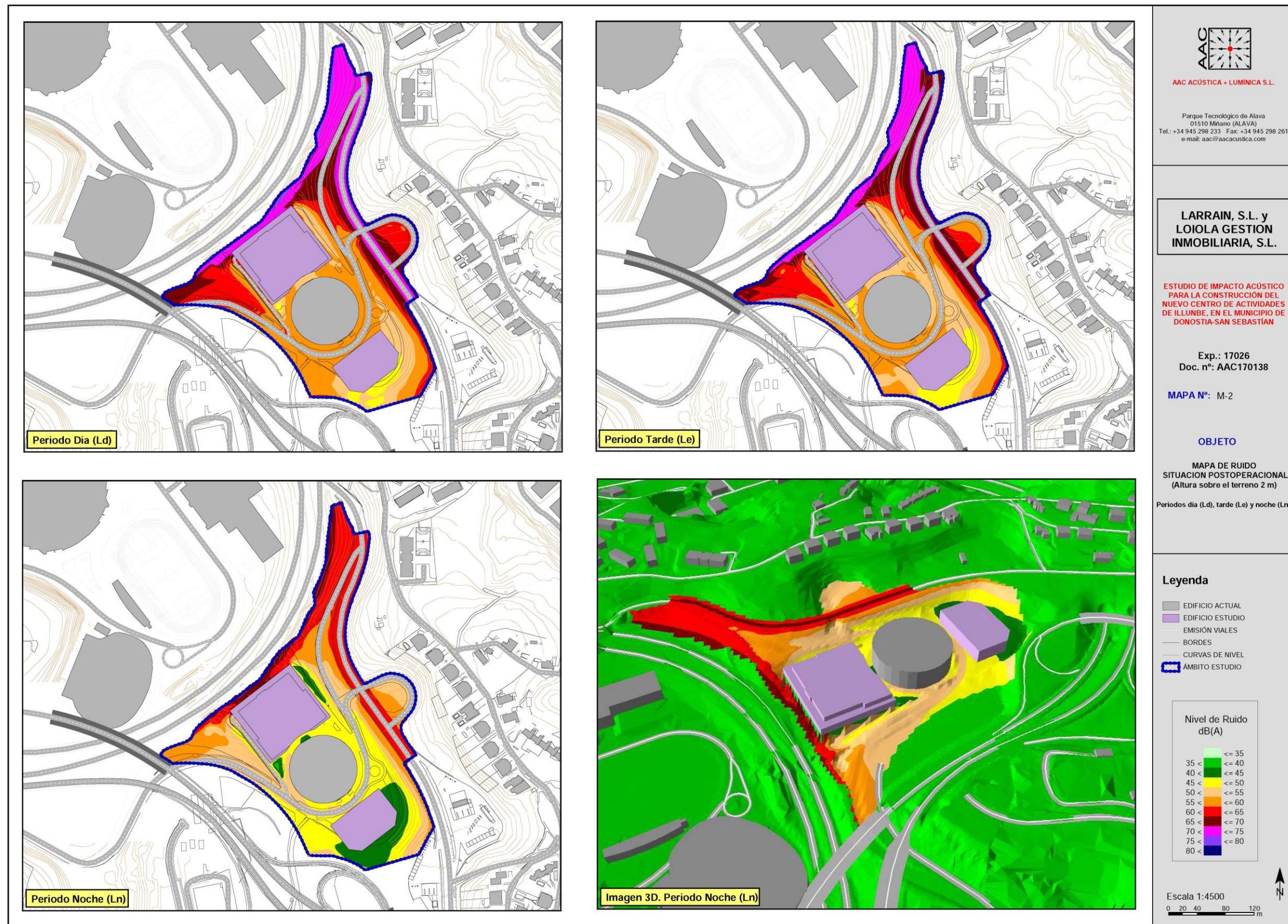
REDATOR

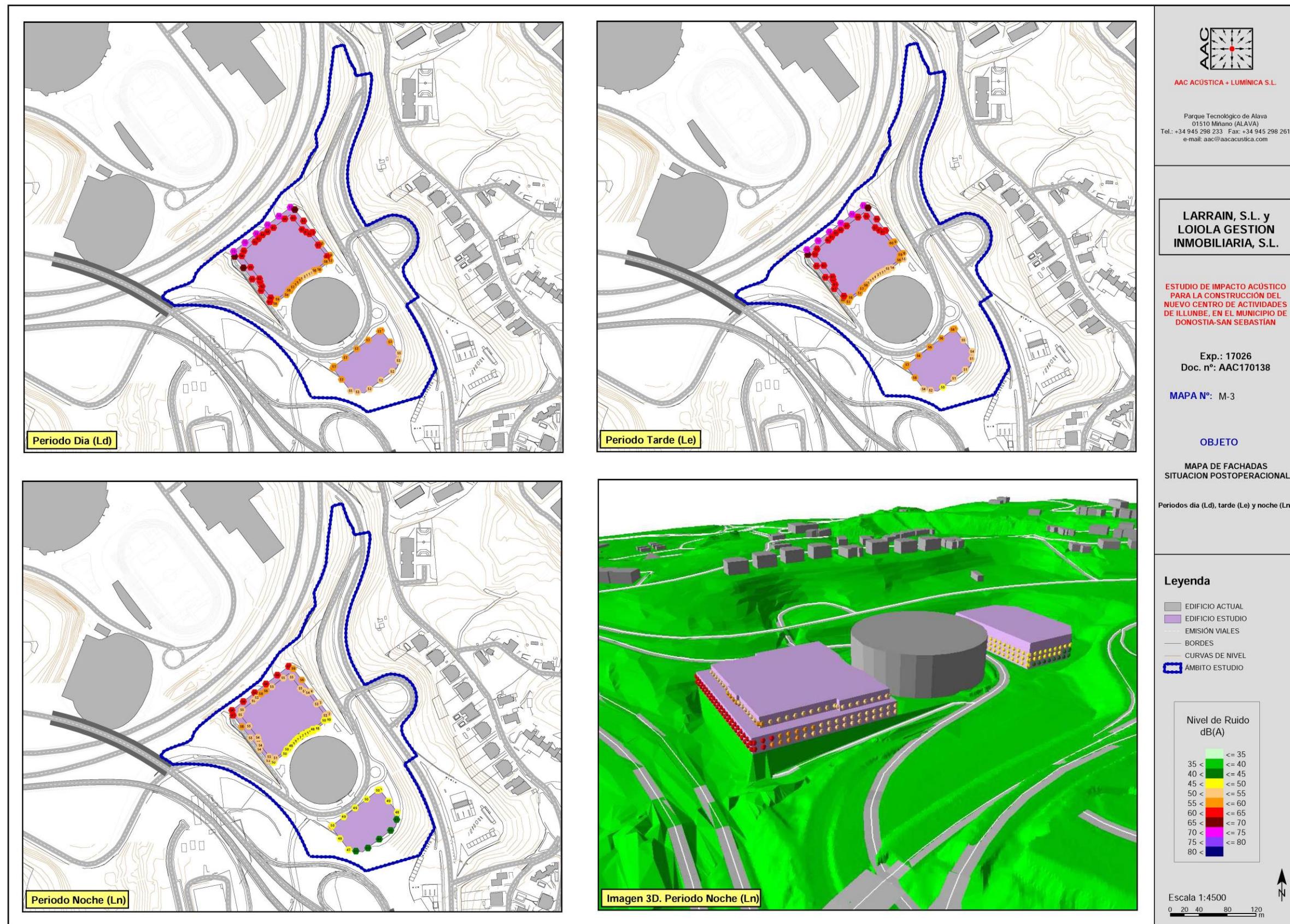
PROMOTOR

ARKILAN  
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA  
LARRAIN







**INDICE:** Pág.

**TITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| Artículo 1.- | Ámbito de intervención del Plan Especial .....                                     | 1 |
| Artículo 2.- | Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial..                     | 1 |
| Artículo 3.- | Los documentos y las determinaciones del Plan Especial y su alcance normativo..... | 1 |
| Artículo 4.- | Contenido material del Plan Especial. ....   | 2 |

**TITULO SEGUNDO**

**REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Artículo 5.- | Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales..... | 2 |
|--------------|---|---|

**TITULO TERCERO**

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

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| Artículo 6.- | Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados..... | 3 |
|--------------|--|---|

**TITULO CUARTO**

**REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

|               |  |   |
|---------------|--|---|
| Artículo 7.-  | Tipos de actuación .....   | 3 |
| Artículo 8.-  | Condiciones de parcelación.....  | 4 |
| Artículo 9.-  | La edificabilidad urbanística y su adjudicación.....   | 4 |
| Artículo 10.- | Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.....  | 5 |
| Artículo 11.- | Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.....   | 5 |
| Artículo 12.- | Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de proyectos de urbanización complementaria asociada a ellos y de concesión de licencias de primera utilización..... | 5 |
| Artículo 13.- | Régimen de formulación de estudios de detalle.....   | 6 |

**TITULO QUINTO**

**ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO.**

**CAPÍTULO I**

**Criterios generales**

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| Artículo 14.- | Régimen general de edificación y uso..... | 6 |
|---------------|---|---|

## CAPÍTULO II

Ordenanzas particulares referentes a las parcelas de uso terciario (parcelas "b").

|               |  |   |
|---------------|--|---|
| Artículo 15.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.1". ..... | 7 |
| Artículo 16.- | Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.2". ..... | 8 |

## CAPÍTULO III

Ordenanzas particulares referentes a las subzonas pormenorizadas destinadas a dotaciones públicas (subzonas "e", "f" y "g").

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Artículo 17.- | Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a redes de comunicación ("e"). .....     | 10 |
| Artículo 18.- | Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a espacios libres ("f"), .....           | 10 |
| Artículo 19.- | Ordenanzas particulares reguladoras de las parcelas destinadas a equipamiento público ("g.00.1"). ..... | 10 |

## DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

### DOCUMENTO "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO MZ.04 ILUNBE (MIRAMÓN-ZORROAGA)(Parcelas "b.20.1" y "b.20.2")

REDATOR

PROMOTOR

## **TITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

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

El ámbito de intervención del presente Plan Especial está conformado por las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y los terrenos de su entorno situados en el ámbito urbanístico "MZ.04 Ilunbe"; todos ellos se delimitan en los planos del documento "5. Planos" de este Plan.

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

- 1.- Este Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

#### **Artículo 3.- Los documentos y las determinaciones del Plan Especial y su alcance normativo.**

##### **1.- Documentos del Plan Especial**

Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas"
- \* Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio económico".
  - Documento "4.1 Estudio de viabilidad económica".
  - Documento "4.2 Memoria de sostenibilidad económica".
- \* Documento "5. Planos".
- \* Documento "6. Resumen ejecutivo".

##### **2.- Carácter normativo de los documentos y de sus determinaciones**

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento 5 ("II. Planos de ordenación") los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos, así como de sus determinaciones, tienen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

### 3.- Discordancias entre documentos

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

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

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

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

### **Artículo 4.- Contenido material del Plan Especial.**

1.- Las propuestas de este Plan, incluidas las de este documento, inciden, exclusivamente, en las cuestiones siguientes:

- \* La determinación del régimen urbanístico pormenorizado de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" en lo referente a su delimitación, su edificabilidad urbanística, su régimen de uso y sus parámetros edificatorios.
- \* La delimitación (bajo rasante) de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1".
- \* La delimitación de los terrenos dotacionales públicos situados en las inmediaciones de las citadas parcelas.

2.- Se consolidan las restantes previsiones reguladoras del régimen urbanístico del ámbito "MZ.04 Ilunbe" establecidas en el planeamiento urbanístico vigente (Plan General de 2010).

## **TITULO SEGUNDO**

### **REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

#### **Artículo 5.- Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.**

- 1.- El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito "MZ.04 Ilunbe" es el establecido en el Plan General de 2010, modificado en los términos establecidos en este Plan Especial.
- 2.- Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas son las reflejadas en el plano "II.2.1" del documento "5. Planos" de este Plan. Son concretamente las siguientes:

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

- \* "b.20. Uso terciario".
  - \* "e.10. Red de comunicación viaria".
  - \* f. Espacios Libres:
    - "f.10. Espacios libres urbanos".
    - "f.20. Espacios libres urbanos comunes".
  - \* "g.00. Equipamiento comunitario"
- 3.- El régimen de edificación y uso de las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas es el establecido para ellas, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización de las anteriores, en este Plan Especial.
- 4.- Las subzonas pormenorizadas "b.20.1" y "g.00.1" conforman subzonas urbanísticas parcialmente superpuestas entre sí, en los términos y con el alcance determinados en este Plan y reflejados en los planos "II.2.2" del documento "5 Planos".

## **TITULO TERCERO**

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

#### **Artículo 6.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.**

##### **1.- Terrenos de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2"**

Los terrenos de esas parcelas se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

##### **2.- Terrenos de la parcela "g.00.1"**

Se consolida la categorización de esos terrenos como suelo urbano consolidado.

## **TITULO CUARTO**

### **REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

#### **Artículo 7.- Tipos de actuación.**

- 1.- La ejecución de las propuestas planteadas en la parcela "b.20.1" se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.
- 2.- La ejecución de las propuestas planteadas en la parcela "b.20.2" se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.
- 3.- Las obras de urbanización de los terrenos dotacionales situados en las inmediaciones de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" serán proyectadas y ejecutadas complementariamente a las obras de edificación de esas parcelas. En concreto:
- \* Las obras de urbanización de las dotaciones públicas complementarias de las obras de edificación de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" son las previstas, respectivamente, en los ámbitos "A.U.C.1 Zona Norte" y "A.U.C.2 Zona Sur", delimitados en el plano "II.5 Ámbito de urbanización complementaria" de este PEOU.

- \* La proyección y ejecución material de esas obras de urbanización se adecuará a lo establecido en los siguientes artículos 10, 11 y 12.

## **Artículo 8.- Condiciones de parcelación.**

### **1.- Las parcelas "b.20.1", "b.20.2" y "g.00.1"**

- A.- Cada una de esas parcelas tendrá la condición de parcela urbanística autónoma y diferenciada.

En todo caso, las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" se adecuarán a los condicionantes propios de un complejo inmobiliario conformado por las dos parcelas.

A su vez, la parcela "b.20.2" podrá ser segregada o dividida de conformidad con los criterios urbanísticos que resulten del Estudio de Detalle que, en su caso, se promueva en ella. En todo caso, dicha segregación deberá adecuarse a los criterios siguientes:

- \* El número máximo de parcelas resultantes de la segregación será de 3.
- \* La superficie de la parcela mínima se fija en 1.800 m<sup>2</sup>

- B.- La configuración registral de esas parcelas se ajustará a los criterios que en cada caso se estimen adecuados. Podrá procederse a la diferenciación de distintas fincas registrales en cada una de esas parcelas, en los términos y con el alcance que se justifique y se estime conveniente.

- C.- Las citadas parcelas quedan sujetas a las servidumbres mencionadas en los siguientes artículos 15, 16 y 19.

### **2.- Las subzonas pormenorizadas "e.10. Red de comunicación viaria" y "f.10. Espacios libres urbanos" y f.20. Espacios libres urbanos comunes".**

- A.- Cada una de esas tipologías de subzonas cuya titularidad corresponda a una misma Administración tendrá la condición de parcela urbanística autónoma y diferenciada.

- B.- La configuración registral de esas parcelas se ajustará a los criterios que en cada caso se estimen adecuados. Podrá procederse a la diferenciación de distintas fincas registrales en cada una de esas parcelas, en los términos y con el alcance que se justifique y se estime conveniente.

## **Artículo 9.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.**

### **1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".**

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

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

Dichos coeficientes son los expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Plan Especial. En concreto, en atención a las razones expuestas en ese documento se asigna el coeficiente 1,00 al uso terciario previsto en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

#### **Artículo 10.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.**

- 1.- Las obras de urbanización a ejecutar en los terrenos dotacionales públicos colindantes con las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" serán objeto de proyectos de obras de urbanización complementarias de los proyectos de edificación a promover en cada una de esas parcelas.

En concreto, esos proyectos de obras de urbanización complementaria incidirán, respectivamente, en los ámbitos "A.U.C.1 Zona Norte" (vinculado a la parcela "b.20.1") y "A.U.C.2 Zona Sur" (vinculado a la parcela "b.20.2"), delimitados en el plano "II.5" del documento "5. Planos" de este Plan.

- 2.- Se consolidan el Proyecto de nuevos accesos viarios al área Ilunbe (elaborado en abril de 2014) y el Proyecto de la variante hospitalaria (elaborado en julio de 2014).

#### **Artículo 11.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.**

- 1.- Las obras de urbanización previstas en los terrenos dotacionales públicos colindantes con las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" serán ejecutadas complementariamente a la ejecución de las obras de edificación de esas parcelas, y abonadas por los promotores de estas.

En concreto, las obras de urbanización asociadas a cada una de esas parcelas son las previstas en los ámbitos "A.U.C.1 Zona Norte" (vinculado a la parcela "b.20.1") y "A.U.C.2 Zona Sur" (vinculado a la parcela "b.20.2"), delimitados en el plano "II.5" del documento "5. Planos" de este Plan.

- 2.- Las obras de mejora de las condiciones de comunicación peatonal con el ámbito Anoeta (ascensor, pasarela...) serán ejecutadas y abonadas por los promotores del desarrollo urbanístico previsto en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".
- 3.- La ejecución y el abono de las obras previstas en el Proyecto de nuevos accesos viarios al área Ilunbe y en el Proyecto de la variante hospitalaria se adecuarán a los criterios que determine el Ayuntamiento de San Sebastián.

#### **Artículo 12.- Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de proyectos de urbanización complementaria asociada a ellos y de concesión de licencias de primera utilización.**

- 1.- La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2010 y este Plan Especial) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.
- 2.- Cada una de esas parcelas será considerada, en principio, como parcela única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación, y de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal.
- 3.- Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia y necesidad, la parcela "b.20.2" podrá ser dividida en dos o más unidades de edificación a los efectos de la formulación, para cada una de éstas, del correspondiente y diferenciado proyecto de edificación, y de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal para cada una de ellas.

A su vez, en el supuesto de procederse a la división de esa parcela de conformidad con lo establecido en el anterior artículo 8, los anteriores criterios de formulación del o de los correspondientes proyectos de edificación serán reajustados o complementados en el Estudio de Detalle que se promueva en ella para su adaptación a las previsiones de segregación de la parcela resultantes de él.

- 4.- Los proyectos de edificación referentes a las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" deberán acompañarse del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización referido, en cada caso, al ámbito delimitado en el plano "II.5" de este PEOU.

Las obras de edificación y las obras de urbanización complementaria de cada una de esas parcelas serán objeto de una misma y única licencia municipal. Todas esas obras deberán ser ejecutadas de manera simultánea y finalizadas con anterioridad a la tramitación de la licencia de primera utilización referente a la edificación de cada parcela.

- 5.- El proyecto de edificación a promover en la parcela "b.20.1" deberá justificar el cumplimiento de los criterios establecidos en el CTE en materia de aislamiento a ruido aéreo
- 6.- Los proyectos de edificación y los proyectos de obras complementarias de urbanización se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de prevención y extinción de incendios, incluida la dotación de hidrantes (CTE-DB-SI, CTE-DB-SUA...).

#### **Artículo 13.- Régimen de formulación de estudios de detalle.**

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

Se procederá, en concreto, a la formulación de un Estudio de Detalle en la parcela "b.20.2" con los objetivos previstos en este Plan.

### **TITULO QUINTO**

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO.

#### **CAPÍTULO I**

##### **Criterios generales.**

#### **Artículo 14.- Régimen general de edificación y uso.**

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

## CAPÍTULO II

### ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS DE USO TERCARIO (parcelas "b").

#### Artículo 15.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.1".

- 1.- Superficie: 11.230 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada:
  - \* El propio de la subzona de tipología "b.20 Uso terciario".
  - \* Queda sujeta, en todo caso, al régimen de calificación pormenorizada superpuesta con la parcela "g.00.1" resultante de este Plan.
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| A.- Sobre y bajo rasante (destinada a uso terciario): | 28.587 m <sup>2</sup> (t) |
| B.- Bajo rasante (destinada a aparcamiento....):      | 36.332 m <sup>2</sup> (t) |
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 4 plantas.
    - \* Bajo rasante: 4 plantas.
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 21 m.

A los efectos de la medición de esa altura, el punto de referencia inferior será la línea reflejada en el plano II.4.1.7 del documento "5. Planos" de este Plan. Y el punto de referencia superior la línea más alta de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, también reflejada en ese plano.

Por encima de esas altura y línea superior únicamente podrán sobresalir: los elementos técnicos de las instalaciones, incluidos los necesarios para su protección visual y acústica; la cobertura de determinados elementos físicos (cubierta de los multicines, terrazas, galerías abiertas, escaleras de emergencia...); otros elementos asimilables a los anteriores.
  - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las reflejadas en los planos mencionados en el siguiente apartado 10.
- 6.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.
  - \* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 715 plazas.
  - \* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 286 plazas.

Estas plazas de aparcamiento podrán colocarse tanto en el interior de la parcela/edificación, como en el espacio exterior (público) de Ilunbe.
- 7.- Condiciones medioambientales.

La parcela queda sujeta a las condiciones de carácter acústico establecidas tanto en el estudio de impacto acústico incluido en este Plan, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
  - \* La parcela y la edificación son de titularidad privada y/o patrimonial.
  - \* Conforma un conjunto o complejo inmobiliario junto con la parcela "g.00.1". Debido a ello, se ha de estar a lo que resulte de la configuración formal de ese complejo.
  - \* La parcela y la edificación prevista en ella quedan sujetas, tanto a favor como en contra (y a favor de la parcela "g.00.1"), por las servidumbres necesarias para la

ejecución de las obras, el acceso de personas, vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios (redes de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas y cualesquiera otros). Todas esas servidumbres tendrán el alcance adecuado para la consecución de todos esos objetivos, incluidos los relacionados tanto con su ejecución e implantación como con su mantenimiento.

Las afecciones materiales (espacios afectados, etc.) de todas esas servidumbres serán las que se determinen en el marco de la elaboración y tramitación del proyecto de edificación de la parcela "b.20.1" en los términos y con el alcance que en ese momento se justifiquen. En todo caso, en los planos "II.3 Definición Geométrica de la Ordenación. Plantas" y "II.4.1 Condiciones de Detalle Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables. Parcela b.20.1" de este PEOU se delimitan con carácter orientativo los espacios afectados por esas servidumbres, sin perjuicio de su reajuste futuro en el indicado marco.

Esas servidumbres serán formalizadas jurídicamente bien en el marco de la declaración de obra nueva referente a la edificación de la parcela "b.20.1", bien en el de la configuración del régimen jurídico del referido complejo inmobiliario, bien de cualquier otro que se estime adecuado para ello.

- \* En todo caso, las mencionadas servidumbres podrán ser reajustadas y/o complementadas en el marco de la configuración del citado complejo inmobiliario.

9.- Condiciones de elaboración y ejecución de proyectos de edificación.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 12).

10.- La delimitación de la parcela y sus condiciones de edificación, uso y dominio son las reflejadas en los planos "II.4.1" del documento "5. Planos" este Plan.

**Artículo 16.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.2".**

1.- Superficie: 5.675 m<sup>2</sup>.

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

3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "b.20 Uso terciario".

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

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| A.- Sobre y bajo rasante (destinada a uso terciario): | 6.200 m <sup>2</sup> (t)  |
| B.- Bajo rasante (destinada a aparcamiento....):      | 16.800 m <sup>2</sup> (t) |

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

A.- Número de plantas:

- \* Sobre rasante: 4 plantas.
- \* Bajo rasante: 4 plantas.

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

A los efectos de la medición de esa altura, el punto de referencia inferior será el reflejado en el plano II.4.2.2 del documento "5. Planos" de este Plan. Y el punto de referencia superior el punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta.

C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las reflejadas en los planos mencionados en el siguiente apartado 11.

- D.- En todo caso, las condiciones anteriores podrán ser reajustadas mediante la formulación de un Estudio de Detalle.
- 6.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.  
\* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 155 plazas.  
\* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 62 plazas.  
Estas plazas de aparcamiento podrán colocarse tanto en el interior de la parcela/edificación, como en el espacio exterior (público) de Ilunbe.
- 7.- Condiciones de parcelación:  
A.- La parcela "b.20.2" tiene, en principio, la condición de parcela urbanística autónoma y diferenciada.  
B.- En todo caso, podrá ser segregada o dividida de conformidad con los criterios urbanísticos que resulten del Estudio de Detalle que, en su caso y de conformidad con lo indicado en el anterior apartado 5, se promueva en ella.
- 8.- Condiciones medioambientales.  
A.- Dada la existencia en la parcela y en su entorno de suelos potencialmente contaminantes, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015 (Ley 4/2015) y, en concreto, a lo establecido en sus artículos 23, 31, etc.  
B.- La parcela queda sujeta a las condiciones de carácter acústico establecidas tanto en el estudio de impacto acústico incluido en este Plan, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- 9.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.  
\* La parcela y la edificación son de titularidad privada y/o patrimonial.  
\* La parcela y la edificación prevista en ella quedan afectadas, tanto a favor como en contra por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de personas, vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios (redes de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas y cualesquiera otros). Todas esas servidumbres tendrán el alcance adecuado para la consecución de todos esos objetivos, incluidos los relacionados tanto con su ejecución e implantación como con su mantenimiento. Las afecciones materiales (espacios afectados, etc.) de todas esas servidumbres serán las que se determinen en el marco de la elaboración y tramitación del proyecto de edificación de la parcela "b.20.2" en los términos y con el alcance que en ese momento se justifiquen. Esas servidumbres serán formalizadas jurídicamente bien en el marco de la declaración de obra nueva referente a la edificación de la parcela "b.20.2", bien de cualquier otro que se estime adecuado para ello.  
\* En el supuesto de procederse a la parcelación o división mencionada en el anterior apartado "6.B", las servidumbres anteriores podrán ser reajustadas y/o complementadas en los términos que resulten de dicha parcelación y de los proyectos que se promuevan con ese fin.
- 10.- Condiciones de elaboración y ejecución de proyectos de edificación.  
Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 12).
- 11.- La delimitación de la parcela y sus condiciones de edificación, uso y dominio son las reflejadas en los planos "II.4.2" del documento "5. Planos" este Plan.

## CAPÍTULO III

### ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS DESTINADAS A DOTACIONES PÚBLICAS (subzonas "e", "f" y "g").

#### Artículo 17.- Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a redes de comunicación ("e").

Su régimen urbanístico es el establecido para ellas en el vigente Plan General. De conformidad con ese régimen, se destinan a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con ellos.

#### Artículo 18.- Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a espacios libres ("f").

Su régimen urbanístico es el establecido para ellas en el vigente Plan General. De conformidad con ese régimen, se destinan a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con ellos.

#### Artículo 19.- Ordenanzas particulares reguladoras de las parcelas destinadas a equipamiento público ("g.00.1").

1.- Superficie: 9.601 m<sup>2</sup>.

- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial, incluidos los mencionados en el siguiente apartado 8.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la tipología "g.00 Equipamiento comunitario".

4.- Edificabilidad física:

- \* Sobre rasante.  
Se consolida la edificabilidad asociada a las edificaciones existentes en la parcela y a su forma edificatoria.
- \* Bajo rasante.  
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.

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

A.- Número de plantas:

- \* Sobre rasante: se consolida la edificación existente en la parcela, con su actual número de plantas.
- \* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

B.- Altura de la edificación sobre rasante: se consolida la edificación existente en la parcela con su altura actual.

C.- Alineaciones de la edificación:

- \* Sobre rasante: se consolidan las alineaciones de las edificaciones e instalaciones existentes en la parcela.
- \* Bajo rasante: se autoriza en todo caso la ocupación total de la parcela.

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

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

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

- \* La parcela y las edificaciones e instalaciones existentes en ella son de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).
- \* Conforma un conjunto o complejo inmobiliario junto con la parcela "b.20.1". Debido a ello, se ha de estar a lo que resulte de la configuración formal de ese complejo.
- \* La parcela y la edificación prevista en ella quedan sujetas, tanto a favor como en contra (y a favor de la parcela "b.20.1", por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de personas, vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios (redes de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas y cualesquiera otros). Todas esas servidumbres tendrán el alcance adecuado para la consecución de todos esos objetivos, incluidos los relacionados tanto con su ejecución e implantación como con su mantenimiento.

Las afecciones materiales (espacios afectados, etc.) de todas esas servidumbres serán las que se determinen en el marco de la elaboración y tramitación del proyecto de edificación de la parcela "b.20.1" en los términos y con el alcance que en ese momento se justifiquen. En todo caso, en los planos "II.3 Definición Geométrica de la Ordenación. Plantas" y "II.4.3 Condiciones de Detalle Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables. Parcela g.00.1" de este PEOU se delimitan con carácter orientativo los espacios afectados por esas servidumbres, sin perjuicio de su reajuste futuro en el indicado marco.

Esas servidumbres serán formalizadas jurídicamente bien en el marco de la declaración de obra nueva referente a la edificación de la parcela "b.20.1", bien en el de la configuración del régimen jurídico del referido complejo inmobiliario, bien de cualquier otro que se estime adecuado para ello.

- \* En todo caso, las mencionadas servidumbres podrán ser reajustadas y/o complementadas en el marco de la configuración del citado complejo inmobiliario.

8.- La delimitación de la parcela y sus condiciones de edificación, uso y dominio son las reflejadas en los planos "II.4.3" del documento "5. Planos" este Plan.

Donostia, Noviembre de 2017

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: MIKEL IRIONDO, ABOGADO URBANISTA

Mikel Iriondo

| <b>ÍNDICE:</b> |   | <b>Pág.</b> |
|----------------|---|-------------|
| I.-            | OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.   | 1           |
| II.-           | LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN. | 1           |
| III.-          | LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.   | 1           |
| IV.-           | LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN.  | 2           |
| V.-            | LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.   | 3           |
| VI.-           | LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS AL AYUNTAMIENTO.                | 3           |

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

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de determinar las previsiones de organización y gestión de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Especial para el ámbito "MZ.04 Ilunbe" y, más en concreto, para las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" delimitadas en él. Dichas previsiones están relacionadas con las siguientes cuestiones:

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

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

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

En atención a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, las propuestas planteadas a ese respecto son, en concreto, las siguientes:

### A.- Condiciones de actuación en la parcela "b.20.1".

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

### B.- Condiciones de actuación en la parcela "b.20.2".

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

### C.- Condiciones de intervención en los terrenos dotacionales situados en las inmediaciones de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2", afectados por las propuestas de este Plan.

Las obras de urbanización de esos terrenos serán proyectadas y ejecutadas complementariamente a las de edificación de las citadas parcelas. Debido a ello, la proyección y ejecución de aquellas obras se considerará como una actuación complementaria de las actuaciones de dotación previstas en esas parcelas.

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

### 1.- La titularidad de los terrenos y de la edificabilidad urbanística.

La propiedad del conjunto de los terrenos del ámbito "MZ.04 Ilunbe" y de la edificabilidad urbanística prevista, en concreto, en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" corresponde al Ayuntamiento de San Sebastián.

Se consolida esa titularidad, sin perjuicio de lo que resulte del *concurso para la enajenación de las parcelas b.20.1 y b.20.2 del A.U. MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga) con ejecución de las obras de mejora de los accesos a dicho ámbito y para la concesión del uso privativo de una parcela de dominio público municipal situada en Ilunbe para destinarla a usos de aparcamiento*, promovido por el Ayuntamiento de San Sebastián (el correspondiente pliego de condiciones fue aprobado en julio de 2016).

La transmisión de la titularidad de esas dos parcelas y de la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista en ellas conllevará, entre otros extremos, que carezcan de operatividad real las previsiones de la legislación urbanística vigente referentes a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (art. 27 de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006). En este momento debido a que la titularidad del 100% de la edificabilidad corresponde al Ayuntamiento. En el futuro debido a que, no por razones urbanísticas sino como consecuencia del concurso, la titularidad de toda esa edificabilidad (100%) será transmitida a las citadas empresas.

## 2.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes son los expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Plan Especial. En concreto, en atención a las razones expuestas en ese documento se asigna el coeficiente 1,00 al uso terciario previsto en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

## IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN.

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

- A.- Las obras de urbanización a ejecutar en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.1" serán objeto del proyecto de obras de urbanización complementarias del proyecto de edificación a promover en esa parcela.  
El ámbito de afección de ese proyecto de obras de urbanización complementarios es el reflejado en el plano "II.5" del documento "5. Planos" de este Plan.
- B.- Las obras de urbanización a ejecutar en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.2" serán objeto del proyecto de obras de urbanización complementarias del proyecto de edificación a promover en esa parcela.  
El ámbito de afección de ese proyecto de obras de urbanización complementarios es el reflejado en el plano "II.5" del documento "5. Planos" de este Plan.
- C.- Las obras de mejora de las condiciones de comunicación peatonal de Ilunbe con el ámbito Anoeta (ascensor, pasarela...) será objeto de un proyecto de obras de urbanización autónomo y diferenciado.
- D.- Se consolidan el Proyecto de nuevos accesos viarios al área Ilunbe (elaborado en abril de 2014) y el Proyecto de la variante hospitalaria (elaborado en julio de 2014), objeto de tramitación en este momento.

### 2.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.

- A.- Las obras de urbanización previstas en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.1" serán ejecutadas complementariamente a la ejecución de las obras de edificación de esa parcela, y abonadas por el promotor de estas.

- B.- Las obras de urbanización previstas en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.2" serán ejecutadas complementariamente a la ejecución de las obras de edificación de esa parcela, y abonadas por el promotor de estas.
- C.- Las obras de mejora de las condiciones de comunicación peatonal de Ilunbe con el ámbito Anoeta (ascensor, pasarela...) serán ejecutadas y abonadas por los promotores del desarrollo urbanístico previsto en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".
- D.- La ejecución y el abono de las obras previstas en el Proyecto de nuevos accesos viarios al área Ilunbe y en el Proyecto de la variante hospitalaria se adecuará a los criterios que determine el Ayuntamiento de San Sebastián.

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

Se propone la ejecución de la ordenación prevista en el ámbito "MZ.04 Ilunbe" y, más en concreto, en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios de programación:

- 1.- Parcelas "b.20.1" y "b.20.2":
  - \* Elaboración de los proyectos básicos de edificación de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2": en el plazo de 1 mes contado a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan (incluida su publicación en el Boletín Oficial).
  - \* Ejecución de las obras de edificación de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2": en el plazo que se determine en el contexto de los referidos proyectos básicos y de la concesión de las correspondientes licencias municipales de construcción.
- 2.- Elaboración de los proyectos de obras de urbanización complementarias de las obras de edificación: complementaria y/o simultáneamente a los citados proyectos de edificación.
- 3.- Las obras de mejora de la comunicación peatonal de Ilunbe serán proyectadas y ejecutadas simultáneamente a las previstas en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".
- 4.- La ejecución de las obras previstas en el Proyecto de nuevos accesos viarios al área Ilunbe y en el Proyecto de la variante hospitalaria se adecuará a los criterios de programación que determine el Ayuntamiento de San Sebastián.

## **VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS AL AYUNTAMIENTO.**

A los efectos de proceder a la configuración jurídica de las parcelas y los espacios resultantes de la ordenación planteada en este PEOU, así como al cumplimiento de las obligaciones de cesión de las dotaciones públicas al Ayuntamiento, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

- \* La delimitación de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" resultante de este PEOU, así como las servidumbres resultantes entre ellas, serán formalizadas bien en el marco de la configuración del complejo inmobiliario que conforman, bien de la declaración de obra nueva referente a la edificación de la parcela "b.20.1".

- \* La cesión al Ayuntamiento de terrenos actualmente incluidos en la parcela "b.20.1" y que este PEOU destina a dotaciones públicas será formalizada bien en el marco de la declaración de obra nueva referente a la edificación de esa parcela, bien mediante cualquier otro mecanismo legal que para ello se estime adecuado.
- \* La cesión al Ayuntamiento de terrenos actualmente incluidos en la parcela "b.20.2" y que este PEOU destina a dotaciones públicas será formalizada bien en el marco de la declaración de obra nueva referente a la edificación de esa parcela, bien mediante cualquier otro mecanismo legal que para ello se estime adecuado.

Donostia, Noviembre de 2017

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: MIKEL IRIONDO, ABOGADO URBANISTA

Mikel Iriondo

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN  
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA  
LARRAIN

**INDICE:**

**Pág.**

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

|       |   |   |
|-------|---|---|
| I.-   | OBJETO DEL DOCUMENTO .....  | 1 |
| II.-  | PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.....                                     | 1 |
| III.- | RELACIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS SINGULARES PLANTEADAS Y, EN SU CASO, VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MISMAS.....                      | 2 |
| IV.-  | LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS .....   | 2 |
| V.-   | ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS. ....   | 2 |
| VI.-  | LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS..... | 5 |

**4.2.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.-   | OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.....  | 6  |
| II.-  | ANTECEDENTES. ....   | 6  |
| III.- | ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS..... | 7  |
| IV.-  | ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS. ....   | 8  |
| V.-   | ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES.....  | 9  |
| VI.-  | CONCLUSIONES RESULTANTES. ....   | 10 |

**DOCUMENTO "4. ESTUDIO ECONÓMICO"**

**REDACTOR**

**PROMOTOR**

## **4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

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

Este documento forma parte del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "MZ.04 Ilunbe" (parcelas "b.20.1" y "b.20.2"), y su objetivo es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

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

Así, algunas de esas propuestas tienen su origen en el propio Plan Especial. Es el caso de los desarrollos terciarios previstos en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2". La evaluación económica de esas propuestas, así como de las obras de urbanización previstas en el entorno de dichas parcelas, constituye el objeto de este documento.

A su vez, determinadas propuestas viarias y de conexión peatonal tienen su origen en proyectos específicos (proyecto de nuevos accesos viarios al área Ilunbe; proyecto de la variante hospitalaria; propuesta de mejora de las condiciones de comunicación peatonal con el ámbito Anoeta -ascensor, pasarela...) que este Plan incorpora a su contenido con el fin de garantizar su coherencia y coordinación global. En todo caso, no son propuestas propias de este Plan, que, en este documento, se limita a recoger las previsiones económicas de esos proyectos específicos.

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

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- \* Las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- \* Las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010), y, en particular, en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación" del mismo.
- \* La diferenciación, a los efectos de su evaluación económica, de los dos tipos de actuaciones siguientes:
  - Por un lado, las actuaciones y obras singulares planteadas en el ámbito y/o en sus inmediaciones.  
Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente epígrafe III.

- Por otro, los desarrollos urbanísticos terciarios previstos para las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" del ámbito Ilunbe, a los que se hace referencia en el siguiente epígrafe V.

### **III.- RELACIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS SINGULARES PLANTEADAS Y SU VALORACIÓN ECONÓMICA.**

La relación de las actuaciones y obras singulares previstas en este Plan Especial, que justifican la debida consideración a los efectos de su valoración económica, está conformada por las propuestas de mejora de las condiciones de comunicación peatonal con el ámbito Anoeta (ascensor, pasarela...).

El coste de ejecución de esas obras se estima en una total de:

|  |              |
|--|--------------|
| * Presupuesto de ejecución material:             | 655.462,18 € |
| * Gastos generales y beneficio industrial (19%): | 124.537,82 € |
| * Presupuesto de ejecución por contrata:         | 780.000,00 € |

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

La determinación de esos coeficientes responde a los parámetros económicos expuestos en el siguiente epígrafe V, en los términos y con las conclusiones que se exponen a continuación:

- \* A los efectos de la determinación de los precios de venta se toma como referencia exclusiva la superficie bruta alquilable, destinada a usos terciarios, prevista en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" afectadas por este PEOU; no se considera a ese respecto el uso auxiliar (aparcamientos...) del terciario.

Así, los precios de venta de 3.100 €/m<sup>2</sup> (referido a la parcela "b.20.1") y 2.350 €/m<sup>2</sup> (referido a la parcela "b.20.2") mencionados en el siguiente epígrafe V tienen como referencia dicha superficie bruta alquilable.

- \* Los precios de venta estimados para dicha superficie bruta alquilable incluyen el valor económico tanto del techo terciario propiamente dicho, como de los referidos usos auxiliares en la medida en que el techo objeto de esos dos destinos conforma un único e indisoluble producto inmobiliario a los efectos de su venta; de hecho, no se prevé la ejecución de techo auxiliar alguno que vaya a ser objeto de gestión y venta independientes del techo terciario.

Esas razones justifican la determinación, en este momento, de un único coeficiente referido al techo terciario previsto en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" afectadas por este Plan Especial. La superficie terciaria bruta alquilable es el referente de ese coeficiente. Se le asigna el coeficiente 1,00 al m<sup>2</sup>(t-terciario bruto alquilable).

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

#### **1.- Introducción.**

A los efectos de analizar la viabilidad del desarrollo urbanístico terciario planteado en el ámbito Ilunbe se considera que el abono de las cargas de urbanización mencionadas en el

siguiente apartado "2.1" constituye una obligación vinculada al desarrollo urbanístico terciario previsto en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

Y como tal, esa obligación ha de entenderse asociada al titular de esas parcelas.

**2.- Los desarrollos urbanísticos previstos en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y su viabilidad económica.**

**2.1.- Estimación del coste económico de las cargas de urbanización.**

|   |                 |
|---|-----------------|
| A.- Las obras de mejora de la conexión peatonal con Anoeta (ascensor, pasarela...):   | 780.000,00 €.   |
| B.- Desvío de la tubería de agua potable de 800 mm situada junto a la parcela "b.20.2":   | 100.000,00 €.   |
| C.- Obras de urbanización complementaria de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" (previstas en los terrenos dotacionales públicos de los ámbitos "A.U.C.1 Zona Norte" y "A.U.C.2 Zona Sur" delimitados en este PEOU): |                 |
| * Superficie a urbanizar: 16.111 m <sup>2</sup> .   |                 |
| * Coste medio urbanización: 60 €/m <sup>2</sup> .   |                 |
| * Coste total de la urbanización:   | 966.660,00 €.   |
| D.- Honorarios de proyectos urbanísticos (planeamiento...):   | 100.000,00 €.   |
| E.- Otras cargas (suelos potencialmente contaminados):  | 60.000,00 €.    |
| F.- Coste total de las cargas de urbanización:  | 2.006.660,00 €. |

Complementariamente, la ejecución y el abono de las obras de desvío de los dos colectores de la red de pluviales que transcurren por la parcela "b.20.2" (de 800 mm y provenientes de las zonas de los Hospitales y Agerre) se adecuará a los criterios que, en el futuro y en el marco de la ejecución de las previsiones de este Plan Especial (simultáneamente a la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de obras de urbanización complementarias de la edificación prevista en dicha parcela), determinen de común acuerdo el Ayuntamiento de San Sebastián y el titular del desarrollo urbanístico proyectado en esa parcela.

**2.2.- Estimación de los costes de construcción de las edificaciones previstas en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y de las obras de urbanización de su entorno.**

|   |                 |
|---|-----------------|
| A.- Techo destinado a uso terciario:  |                 |
| * Coste de construcción ejecución material medio: 950 €/m <sup>2</sup> (t).   |                 |
| * Estimación del coste total (34.787 x 950):  | 33.047.650,00 € |
| B.- Techo destinado a uso de aparcamiento y usos auxiliares:  |                 |
| * Coste de construcción PEM medio nueva planta: 250 €/m <sup>2</sup> (t)  |                 |
| * Coste de construcción PEM medio estructura existente: 75 €/m <sup>2</sup> (t) .   |                 |
| * Estimación del coste total nueva planta (20.914 x 250):   | 5.228.500,00 €  |
| * Estimación del coste total est. existente (20.830 x 75):  | 1.562.250,00 €  |
| * Coste total estimado:   | 6.790.750,00 €  |
| C.- Coste de Ejecución Material Total (PEM):  | 39.838.400,00 € |
| E.- Gastos Generales y Beneficio Industrial (19% s/PEM):  | 7.569.296,00 €  |
| F.- ICIO (5% s/PEM):  | 1.991.920,00 €  |
| G.- Gastos de honorarios proyectos (de edificación y urbanización complementaria), dirección de obra, coord. de seguridad, honorarios comerciales, impuestos, notarías y registro (4% s/PEM): | 1.593.536,00 €  |
| H.- Costes Financieros (2% s/PEM):  | 796.768,00 €    |
| I.- Coste Total de la Edificación:  | 51.789.920,00 € |

El coste medio de construcción resultante, tomando como referencia la totalidad del techo terciario previsto es de:

$$51.789.920 \text{ €} : 34.787 \text{ m}^2(t) = 1.488,77 \text{ €/m}^2(t\text{-terciario}).$$

A su vez, el coste medio de construcción resultante, tomando como referencia la totalidad del techo previsto (terciario + auxiliar) es de:

$$51.789.920 \text{ €} : 87.919 \text{ m}^2(t) = 589,06 \text{ €/m}^2(t).$$

### 2.3.- Estimación de los precios de venta de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

#### A.- Parcela "b.20.1"

- \* Estimación precio medio de venta: 3.100 €/m<sup>2</sup>(superficie bruta alquilable)
- \* Estimación del precio total de venta (24.350 x 3.100): 75.485.000. €

#### B.- Parcela "b.20.2"

- \* Estimación precio medio de venta: 2.350 €/m<sup>2</sup>(superficie bruta alquilable)
- \* Estimación del precio total de venta (6.200 x 2.350): 14.570.000 €

#### C.- Estimación de Venta total:

90.055.000 €

En atención a los datos anteriores, tomando como referencia la superficie bruta alquilable, el precio medio de venta se estima en:

$$90.055.000 \text{ €} : 30.550 \text{ m}^2 = 2.947,79 \text{ €/m}^2 \text{ (superficie bruta alquilable)}$$

A su vez, tomando como referencia el techo terciario total previsto, el precio medio de venta se estima en:

$$90.055.000 \text{ €} : 34.787 \text{ m}^2 = 2.588,75 \text{ €/m}^2(t)$$

Por último, tomando como referencia la totalidad del techo previsto (terciario + auxiliar), el precio medio de venta se estima en:

$$90.055.000 \text{ €} : 87.919 \text{ m}^2(t) = 1.024,29 \text{ €/m}^2(t)$$

### 2.4.- Estimación del valor de repercusión del suelo y de los beneficios económicos asociados al desarrollo urbanístico planteado en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".

La determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad urbanística prevista en esas parcelas se adecua a los criterios establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011) y, en concreto, a la fórmula siguiente:

$$\text{VRS: } (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- \* VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
  - \* Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
  - \* K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.
- Ese coeficiente se fija en 1,40, coincidente con el general establecido en el citado Reglamento.

El valor de repercusión del suelo urbanizado resultante es el siguiente:

$$(90.055.000 \text{ €} : 1,40) - 51.789.920 \text{ €} = 12.535.080 \text{ €.}$$

A su vez, el valor de repercusión del suelo resultante, descontado el coste de las cargas de urbanización, es el siguiente:

$$12.535.080 \text{ €} - 2.006.660 \text{ €} = 10.528.420 \text{ €}.$$

El valor medio de repercusión del suelo urbanizado resultante (tomando como referencia el techo terciario total previsto) es el siguiente:

$$[2.588,75 \text{ €/m}^2(t) : 1,40] - 1.488,77 \text{ €/m}^2(t) = 360,34 \text{ €/m}^2(t)$$

El valor medio de repercusión del suelo urbanizado resultante (tomando como referencia la totalidad del techo –terciario + auxiliar- previsto) es el siguiente:

$$[1.024,29 \text{ €/m}^2(t) : 1,40] - 589,06 \text{ €/m}^2(t) = 142,58 \text{ €/m}^2(t)$$

Todos esos resultados permiten concluir que el desarrollo urbanístico proyectado en las referidas parcelas es económicamente viable.

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

Las condiciones de titularidad actuales y futuras condicionan esas responsabilidades.

Así, en el momento actual y dado que la titularidad de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" es del Ayuntamiento, la responsabilidad de ejecución y abono de las citadas cargas de urbanización corresponde al Ayuntamiento de San Sebastián.

En el futuro, tras la transmisión de la titularidad de esas parcelas de conformidad con los criterios establecidos en el concurso promovido con ese fin por el Ayuntamiento, la totalidad de esas responsabilidades corresponderán a los nuevos titulares de dichas parcelas.

En atención a lo expuesto, la única salvedad a ese respecto es la referente a la ejecución y el abono de las obras de desvío de los dos colectores de la red de pluviales que transcurren por la parcela "b.20.2" (de 800 mm y provenientes de las zonas de los Hospitales y Agerre). A ese respecto se estará a lo que, en el futuro y en el marco de la ejecución de las previsiones de este Plan Especial determinen de común acuerdo el Ayuntamiento de San Sebastián y titular del desarrollo urbanístico previsto en esa parcela.

Donostia, Noviembre de 2017

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: MIKEL IRIONDO, ABOGADO URBANISTA

Mikel Iriondo

REDATOR

PROMOTOR

## **4.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

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

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

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

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

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

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

### **II.- ANTECEDENTES.**

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 25 de junio de 2010, delimita, entre otros, el ámbito urbanístico "MZ.04 Ilunbe" y determina su régimen urbanístico tanto estructural como pormenorizado.

Ese Plan ordena, entre otras, las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y prevé su destino a usos terciarios, con una edificabilidad urbanística total de 34.787 m<sup>2</sup>(t), complementada con la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamientos...).

El ámbito Ilunbe forma parte de la trama urbana de la ciudad y está urbanizado en su integridad. El año 1998 fue construida la Plaza de Toros ubicada en el ámbito (parcela "g.00.1"; actualmente destinada a espectáculos taurinos, así como a actividades deportivas –baloncesto..., conciertos de música, aparcamiento...), junto con las construcciones e instalaciones de hostelería, multicines, aparcamiento, etc. existentes en su entorno, y hoy día cerradas (parcela "b.20.1").

El Ayuntamiento de San Sebastián es, en este momento, el titular de la totalidad de los terrenos del ámbito, incluidas las citadas parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y la edificabilidad urbanística prevista en ellas.

Mediante resolución de 19 de julio de 2016 el citado Ayuntamiento aprobó el *Pliego de condiciones del concurso para la enajenación de las parcelas b.20.1 y b.20.2 del A.U. MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga) con ejecución de las obras de mejora de los accesos a dicho ámbito y para la concesión del uso privativo de una parcela de dominio público municipal situada en Ilunbe para destinárla a usos de aparcamiento*. Más adelante, mediante resolución de 7 de diciembre de 2016, dicha entidad acordó adjudicar el citado concurso a las empresas LARRAIN, S.L. y LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de este Plan Especial es el de reajustar puntualmente el régimen urbanístico del citado ámbito y, más en concreto, de las mencionadas parcelas "b.20.1" y "b.20.2", planteando el trasvase de edificabilidad urbanística de esta a aquella. Las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos resultantes del Plan Especial son equivalentes a los existentes.

Por lo tanto, su objetivo no es el de proponer un nuevo desarrollo urbanístico sino el de reajustar puntualmente las condiciones urbanísticas reguladoras de un desarrollo ya previsto en el planeamiento urbanístico vigente.

### **III.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. AFECCIONES DERIVADAS DE LOS CITADOS ANTECEDENTES.**

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

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

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" del ámbito "MZ.04 Ilunbe", sujetas a actuaciones de dotación. Algunos de los parámetros urbanísticos referentes a ese desarrollo, a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

- \* Desarrollos terciarios:
  - Parcela "b.20.1": 28.587m<sup>2</sup>(t).
  - Parcela "b.20.2": 6.200 m<sup>2</sup>(t).
- \* Dotaciones públicas existentes y ordenadas en el ámbito:

Las dotaciones públicas existentes en el ámbito y/o previstas en el planeamiento vigente son las siguientes:

- Espacios libres: 9.345 + 14.541 = 23.886 m<sup>2</sup>.
- Otras dotaciones (viario, aparcamiento...): 23.312 m<sup>2</sup>.

A las anteriores cabría añadir la Plaza de Toros de Ilunbe. En todo caso, su preexistencia y su naturaleza hacen que no sea objeto de consideración en este momento.

A su vez, las dotaciones públicas del ámbito resultantes de este Plan Especial son las siguientes:

- Espacios libres: 13.086 + 10.746 = 23.832 m<sup>2</sup>.

- Otras dotaciones (viario, aparcamiento...): 25.945 m<sup>2</sup>.

Las previsiones del Plan Especial suponen, por lo tanto:

- La reducción de los espacios libres urbanos locales ("f.10" + "f.20") en 54 m<sup>2</sup>. Esa reducción responde, básicamente, al destino a fines viarios ("e.10") de terrenos que el planeamiento vigente destina a espacios libres. En todo caso, esa merma únicamente incide en espacios libres de tipología "f.20 Espacios libres urbanos comunes" y no en los de tipología "f.10" (computables a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales).
- El incremento de la superficie de los terrenos destinados a otras dotaciones (viario, aparcamiento...) resulta 2.633 m<sup>2</sup>.

## 2.- Afecciones derivadas de los antecedentes mencionados en el epígrafe II.

El hecho de que la titularidad de los terrenos del ámbito, incluida la de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" y la edificabilidad prevista en ellas, sea (en su 100 %) del Ayuntamiento de San Sebastián tiene, entre otras, las tres afecciones que se exponen a continuación.

Por un lado, las responsabilidades de ejecución de ese desarrollo corresponden a la citada entidad; por lo tanto, tienen una directa incidencia en la hacienda pública municipal.

Por otro, las obligaciones de mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos existentes en el ámbito corresponden y/o son propias, en este momento, del Ayuntamiento de San Sebastián; por lo tanto, también tienen una directa incidencia en la hacienda pública municipal.

Por último, la enajenación de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" objeto del citado concurso conllevará la transmisión a los adjudicatarios del concurso de las obligaciones de ejecución de las edificaciones previstas en ellas, así como de las correspondientes obras de urbanización, con la consiguiente disociación de esas obligaciones de la hacienda pública municipal.

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

### 1.- Introducción.

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

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

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la enajenación mediante concurso de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2"; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).

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

**2.- Ingresos vinculados a los desarrollos urbanísticos proyectados en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".****2.1.- Ingresos patrimoniales o asimilables.**

- \* Abono de la cantidad de 17.100.000 € por parte de las empresas adjudicatarias del concurso promovido por el Ayuntamiento.
- \* Los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5 % del presupuesto de ejecución material de las edificaciones residenciales, terciarias, etc. proyectadas se estiman en un total aproximado de 1.991.920 euros (39.838.400 € x 5%).

**2.2.- Ingresos corrientes o habituales.****A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).**

Los ingresos asociados a ese impuesto se estiman en un total aproximado de 45.000 €/año.

**B.- Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).**

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

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

$$34.787 \text{ m}^2(\text{t}) \times 3,43 \text{ €/m}^2(\text{t})/\text{año} = 119.319 \text{ €/año.}$$

**C.-Ingresos resultantes.**

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a considerar unos ingresos anuales de 164.319 €/año.

Además, a los anteriores se han de sumar los asociados a las tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

**V.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL DESARROLLO URBANISTICO PREVISTO.**

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

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

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

**B.-Costes de mantenimiento de los espacios libres (ajardinados) proyectados:**

Tienen una superficie aproximada de 23.832 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 16.682,40 €/año [0,70 €/m<sup>2</sup>/año].

C.-Costes de mantenimiento del sistema viario:

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario como ese en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 1,50 €/m<sup>2</sup>/año.

Dado que la superficie de ese tipo de sistema viario en el ámbito ahora afectado es de, 25.945 m<sup>2</sup>, el coste total de mantenimiento se estima en 38.917,50 €/año.

D.-Arbolado.

Se estima la existencia y/o plantación de un total aproximado de 140 árboles (existentes + nuevos).

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 18 €/árbol/año.

Eso supone un coste total de mantenimiento de 2.520 €/año.

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

a) Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 16.000 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

b) Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 20.000 €/año, incluido el coste del agua en cuanto que recurso.

c) Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 38.000 €/año, incluido el coste del consumo de agua en cuanto que recurso.

## VI.- CONCLUSIONES RESULTANTES.

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

\* Estimación de los ingresos asociados a los desarrollos proyectados en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" de Ilunbe: 164.319 €/año.

Además, a esos ingresos se han de sumar los asociados a las tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

\* Estimación de los gastos asociados a los desarrollos proyectados: 132.119,90 €/viv./año.

\* El nuevo desarrollo proyectado conlleva, por lo tanto, un superavit de 32.199,10 €/año.

Donostia, Noviembre de 2017

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: MIKEL IRIONDO, ABOGADO URBANISTA

Mikel Iriondo

REDACTOR

PROMOTOR