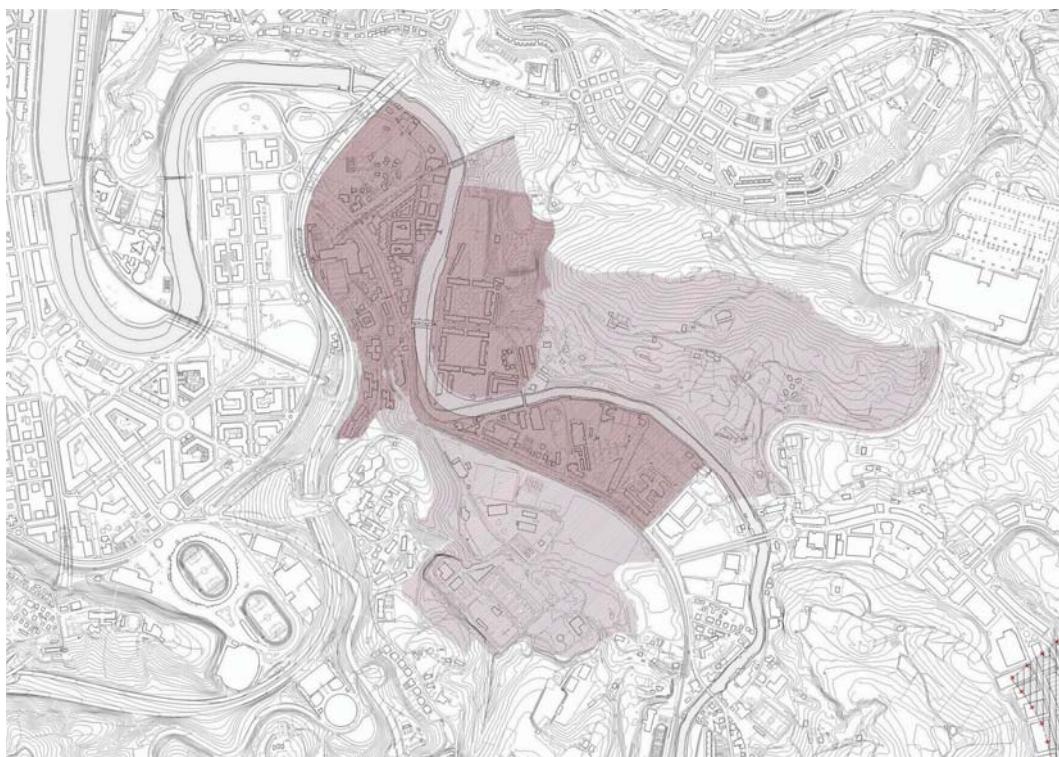




Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián



## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**DOCUMENTO “2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE  
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)”**

**Libro Decimotercero  
LOIOLA (LO)**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

**OFICINA DEL PLAN GENERAL**

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

DOCUMENTO "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE  
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"

Libro Decimotercero  
**LOIOLA (LO)**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

## EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.  
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.  
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.  
Loly Sierra Agüero. Geógrafo.  
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.  
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.  
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.  
Laura Muguerza Montero. Economista.  
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).  
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).  
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.  
Carlos Martínez de Arespe. Delineación.  
Elisa Romay Busto. Mecanografía y edición.

## COLABORADORES

- \* Departamento de Urbanismo.
- \* Movilidad, transporte:
  - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
    - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
    - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
  - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
    - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
    - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
    - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
    - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
    - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
  - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA.Grupo EP).
- \* Infraestructuras de servicios:  
Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- \* Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
  - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
  - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
  - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
  - Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
  - Enrique Munúa Fagoaga. Arquitecto.
- \* Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
- Ekolur, S.L.
    - . Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- \* Patrimonio cultural:
- Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
  - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).
- \* Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
- Roberto Pastor Remiro
  - S.G.S.Map.
- \* Delineación:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
  - Mª José Fernández Calonge.

## DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos de elaboración de este proyecto han sido realizados bajo la dirección del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento. El concejal delegado del mismo es D. Jorge Letamendia Belzunce. Su dirección técnica ha recaído en D. Iñaki Atxukarro Arruabarrena y D. David Rebollo Aguayo.

## **ÍNDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO "1. MEMORIA".**

"1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".  
"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

### **DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".**

"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".

**"2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y  
ÁMBITOS NATURALES (AN)".**

### **DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".**

### **DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN".**

### **DOCUMENTO "5. PLANOS".**

## **INDICE GENERAL**

### **LIBRO PRIMERO**

Normas Particulares de los A.U. "Altza" (AL)

### **LIBRO SEGUNDO**

Normas Particulares de los A.U. "Amara Berri" (AM)

### **LIBRO TERCERO**

Normas Particulares de los A.U. "Añorga" (AÑ)

### **LIBRO CUARTO**

Normas Particulares de los A.U. "El Antiguo-Ondarreta" (AO)

### **LIBRO QUINTO**

Normas Particulares de los A.U. "Ategorrieta-Ulia" (AU)

### **LIBRO SEXTO**

Normas Particulares de los A.U. "Ayete" (AY)

### **LIBRO SEPTIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Centro" (CE)

### **LIBRO OCTAVO**

Normas Particulares de los A.U. "Egia" (EG)

### **LIBRO NOVENO**

Normas Particulares de los A.U. "Gros" (GR)

### **LIBRO DECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Ibaeta" (IB)

### **LIBRO UNDECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Igeldo" (IG)

### **LIBRO DUODECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Intxaurrondo" (IN)

### **LIBRO DECIMOTERCERO**

**Normas Particulares de los A.U. "Loiola" (LO)**

### **LIBRO DECIMOCUARTO**

Normas Particulares de los A.U. "Martutene" (MA)

### **LIBRO DECIMOQUINTO**

Normas Particulares de los A.U. "Miracruz-Bidebieta" (MB)

### **LIBRO DECIMOSEXTO**

Normas Particulares de los A.U. "Miramón-Zorroaga" (MZ)

### **LIBRO DECIMOSEPTIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Zubieta" (ZU)

### **LIBRO DECIMOCTAVO**

Normas Particulares de los A.U. "Suelo No Urbanizable" (NU)

**INDICE:**

**Pág.**

- A.U. LO.01	"Ciudad Jardín de Loiola" .....	1
- A.U. LO.02	"Loiola" .....	7
- A.U. LO.03	"Igeltegi" .....	12
- A.U. LO.04	"Cuartel de Loiola" .....	16
- A.U. LO.05	"Txomin Enea" .....	20

**PLANOS (Escala: 1/2.000):**

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.
5. Aplicación de la Ley de Costas.

## **A.U. “LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA” (Loiola)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado a la orilla del río Urumea que lo limita por el Nordeste, son sus otros límites la línea ferroviaria de Euskotren al Sureste, la carretera-variante de Donostia al Noroeste y la carretera de Hernani al Suroeste. Tiene una superficie de 66.896 m<sup>2</sup>.

Se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de tipo aislado en su mayoría, junto con la casa de cultura del barrio, que coexisten con alguna actividad a cielo abierto no compatible con el uso residencial predominante.

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

\* Reordenación completa del Ámbito, con una solución que debe atender a dos cuestiones o requerimientos diversos. Por un lado, la aplicación de los criterios generales de intervención de este Plan General en cuanto a la necesidad de hacer un uso razonable del suelo disponible en el medio urbano. Por otro, a la vista del resultado del proceso de exposición pública del Avance de este Plan, el mantenimiento de la edificación existente, al menos en aquellas partes no afectadas por elementos de la infraestructura general.

Con estas premisas, la nueva ordenación vendría básicamente a colmatar las parcelas vacantes con edificaciones de vivienda colectiva, manteniendo libre de edificaciones residenciales el terreno existente entre el río y la carretera a Egia de acuerdo con lo señalado en el Estudio Hidráulico al que después se hace referencia, y destinándolo a usos dotacionales incluido el paseo de ribera.

La nueva edificabilidad proyectada sobre rasante, vinculada a las nuevas edificaciones previstas, asciende a un total de 31.000 m<sup>2</sup>(t), de los que 6.000 m<sup>2</sup>(t) se destinan al uso terciario, y 25.000 m<sup>2</sup>(t) al uso residencial para un total aproximado de 100 viviendas de protección pública y 161 de promoción libre. A esas edificabilidad y viviendas se ha de sumar la asociada a las consolidadas.

\* Ejecución de las obras de urbanización necesarias para el tratamiento del cauce del río Urumea, poniendo en práctica las recomendaciones del “Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea”, redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (actualmente la Agencia Vasca del Agua – URA).

\* Construcción del ramal de salida de la carretera-variante hacia Loiola-Amara, con una solución diferente a la prevista por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral, (incluida en el Plan General de 1995), de forma que no interfiera espacialmente con el desarrollo residencial.

Ello implica la reconsideración del actual acceso a Loiola desde el Norte en el contexto de las reformas viarias para las conexiones Loiola- Amara- Egia.

\* Todo ello será debidamente analizado y valorado por el Plan Especial que se propone formular para llevar a cabo a citada actuación de reforma del Ámbito.

## A.U. "LO.01" (Cont.)

Asimismo, el citado Plan Especial tendrá en cuenta, a los efectos de su convalidación o modificación, el Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, en las áreas "LM.01 Ciudad Jardín de Loiola" y "AM.05 Riberas de Loiola" (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2007).

- \* Los terrenos de este ámbito, que se clasifiquen y categoricen como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización configuran el ámbito de actuación integrada "AAI.II.16" sugerido, con carácter orientativo, en este Plan, sin perjuicio de su definitiva delimitación en el planeamiento especial a promover en el mismo.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola" de estas Normas Particulares.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

Por otro lado, el planeamiento especial a formular en el ámbito, estará sujeto al informe previsto en los artículos 112 y 117 de la citada Ley de Costas.

- \* Por lo que se refiere a la implantación de la plataforma reservada para el transporte colectivo en el eje Norte-Sur, se estará a lo que se concluya del Informe de Viabilidad que actualmente se elabora al respecto.

## III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / LO.01 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 56.222 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación

#### a) Edificabilidad urbanística

\* Sobre rasante

- Edificación consolidada (estimado): ..... 6.272 m<sup>2</sup>(t)

El Plan Especial a formular determinará las parcelas a consolidar.

## A.U. "LO.01" (Cont.)

En esas parcelas consolidadas la edificabilidad urbanística normativa será la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

- Nueva edificabilidad: ..... 31.000 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, 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.

- Edificación consolidada.

La edificación preexistente y consolidada se convalida con sus actuales parámetros formales.

- Nuevas edificaciones: a fijar por el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

\* 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.

- a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.30", establecidas en este Plan General.
- b) Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:
  - \* Edificabilidad residencial total ordenada: ..... 25.000 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Edificabilidad existente a sustituir (VL) ..... 1.208 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Edificabilidad prevista en el PG de 1995 (VPO).... 2.580 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Edificabilidad prevista en el PG de 1995 (VL)..... 4.695 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Nueva edificabilidad residencial (incremento): ..... 16.517 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de VPO (20%): ..... 3.303 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de V.T. (20%): ..... 3.303 m<sup>2</sup>(t)
    - De promoción libre (60%): ..... 9.911 m<sup>2</sup>(t)

## A.U. "LO.01" (Cont.)

- c) Resto de nueva edificabilidad destinada a otros usos autorizados (terciarios...): ..... 6.000 m<sup>2</sup>(t)

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10 / LO.01 – Sistema General Viario" (Superficie: 10.674 m<sup>2</sup>)

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 de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano

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

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

### 4.- Régimen general de programación y ejecución.

#### A.- Criterios generales.

El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con el nuevo encauzamiento del río Urumea, a definir por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua – URA).

#### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública, que se concretan en la ejecución del ramal de salida de la carretera-variante hacia Loiola- Amara.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada del Ámbito serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

## A.U. "LO.01" (Cont.)

### 2.- Categorización del suelo urbano.

Será establecida por el Plan Especial a formular.

### 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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".
- \* "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

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

Está integrado en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General el edificio del Antiguo Lavadero de Loiola -C. Sierra de Aralar, 17-.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

#### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola" será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización deberá compatibilizarse con el nuevo encauzamiento del río Urumea, a definir por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua – URA), teniendo en cuenta igualmente el Plan Especial aprobado para el acondicionamiento del paseo de borde fluvial.

## A.U. "LO.01" (Cont.)

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

- \* En lo referente al Ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", dichas condiciones serán las que se definan en el Plan Especial a formular y, en su desarrollo, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- \* La ejecución y abono de las obras de encauzamiento corresponderá al Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua – URA).
- \* A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido 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.

## A.U. "LO.02 LOIOLA" (Loiola)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

De forma sensiblemente triangular, el Ámbito está limitado por el ferrocarril de Euskotren al Norte, el río Urumea al Este y la carretera de Hernani al Oeste. Tiene una superficie de 58.873 m<sup>2</sup>.

Ocupado básicamente por usos residenciales, constituye el centro neurálgico del barrio, y se ha visto recientemente mejorado en su estructura urbana como consecuencia de la intervención que se viene llevando a cabo en el entorno de "Loiolatarra-Plazaburu", sobre la base del Plan Especial formulado al efecto.

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

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito y convalidación del planeamiento de desarrollo vigente (promovido en el contexto del Plan General de 1995), compuesto por los siguientes documentos:
  - P.E.R.I. del A.I.U."LM.02.1 Loiolatarra- Plazaburu" (aprobación definitiva: 28/02/02).
  - Modificación del P.E.R.I. del A.I.U."LM.02.1 Loiolatarra- Plazaburu" (aprobación definitiva: 22/02/05)
- \* Por lo que se refiere a la implantación de la plataforma reservada para el transporte colectivo en el eje Norte-Sur, se estará a lo que se concluya del Informe de Viabilidad que actualmente se elabora al respecto.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola" de estas Normas Particulares.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

## A.U. "LO.02" (Cont.)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

##### 1.1.- Zona "A.30 / LO.02 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 44.658 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

- En parcelas de tipología "a.20 Residencial de ensanche común" la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación, definidos en esta Norma Particular.
- En parcelas de tipología "a.30", la edificabilidad urbanística sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, 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:

- En parcelas de tipología "a.20 Residencial de ensanche común", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos para este tipo de parcelas en la Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- En parcelas de tipología "a.30" se consolidan la altura y el perfil de las edificaciones existentes sobre rasante.

\* 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.

## A.U. "LO.02" (Cont.)

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30 Residencial de Edificación Abierta", establecidas en este Plan General.

1.2.- Zona "E.10 / LO.02 – Sistema General Viario" (Superficie: 9.286 m<sup>2</sup>)

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 "E.20 / LO.02 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 4.929 m<sup>2</sup>)

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 de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

Se consolidan las determinaciones del planeamiento de desarrollo convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

En el resto del Ámbito la ordenación pormenorizada se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

En todo caso, esas condiciones tienen, en parte, su origen en el citado planeamiento convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

- En las parcelas de tipología "a.20", la edificabilidad sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación, definidos en las presentes Normas Particulares.

## A.U. "LO.02" (Cont.)

- En parcelas de tipología "a.30" y "g.00", la edificabilidad sobre rasante es la resultante de las alineaciones y la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

- En parcelas de tipología "a.20", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos para este tipo de parcelas en la Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- En el resto de las parcelas, dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada una de ellas.

\* Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### D- Condiciones particulares de edificación de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el planeamiento convalidado y en el gráfico "Condiciones de edificación" de estas Normas Particulares.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## 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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

## A.U. "LO.02" (Cont.)

- \* "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

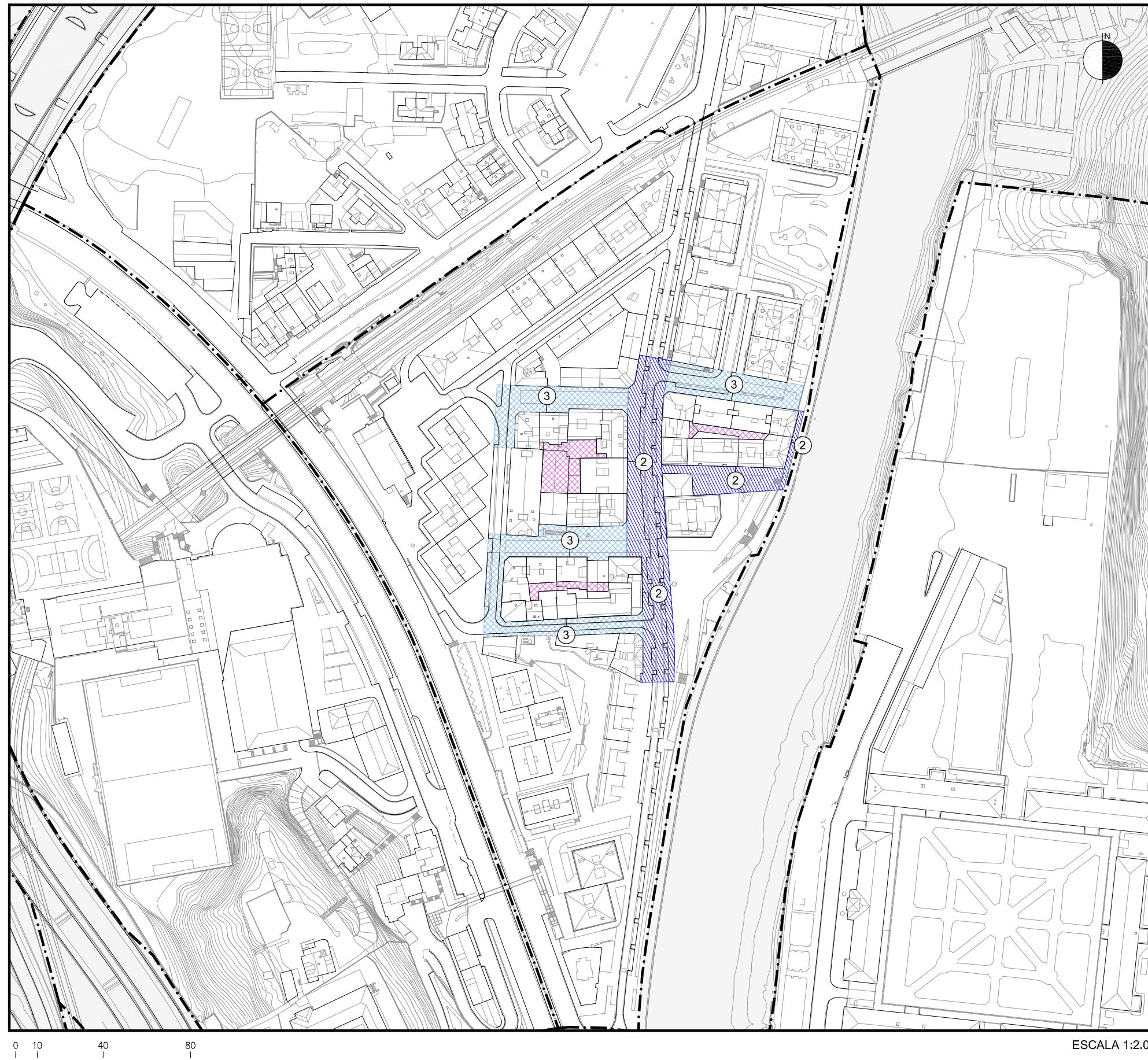
## VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

1. Condiciones de Edificación y Dominio.

"LO.02 Loiola"



**1. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO**  
Parcelas "a.2"

- "Espacios" de "Primer Orden"
- "Espacios" de "Segundo Orden"
- "Espacios" de "Tercer Orden"
- "Espacios" de "Cuarto Orden"
- "Espacios" de "Quinto Orden"
- Edificaciones que forman parte de conjuntos singulares que se consolidan
- Edificaciones singulares en las que se autorizan ampliaciones
- Edificaciones singulares que se consolidan
- Construcciones autorizadas en "Planta baja", "Entresuelo", o "Semisótano", "Patios de manzana", "Terrazas" y otros
- Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante"
- Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
- (2) "Ordenes de edificación" aplicables a las "parcelas" "a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo"
- · — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

## A.U. "LO.03 IGELTEGI" (Loiola)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre la Carretera de Hernani, la carretera-variante de Donostia y el ferrocarril de ADIF que lo cruza en túnel por su extremo Sur. Tiene una superficie de 102.605 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad con arreglo a diversos planeamientos, tanto anteriores al Plan General de 1995 como posteriores a su aprobación.

La edificación es predominantemente residencial en bloque abierto, con las excepciones reseñables del Colegio La Salle y el edificio de uso terciario colindante al mismo.

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

\* Consolidación de las características generales del Ámbito, sin que se prevea incremento alguno de la edificabilidad existente (con la salvedad referida a la edificabilidad bajo rasante), y convalidación del planeamiento formulado que le afecta, conformado por los siguientes documentos:

- Modificación del P.E.R.I. La Salle A.I.U."LM.03" (aprobación definitiva: 03/11/97).
- P.E.R.I. Laboratorios Vitafarma A.I.U."LM.03" (aprobación definitiva: 19/10/99).
- Estudio de Detalle UE."LM.04.1" del A.I.U."LM.04 Liborio Enea" (aprobación definitiva: 17/09/97).
- Modificación del Plan General referida al A.I.U. "LM.04 Liborio Enea" (aprobación definitiva: 09/06/98).

\* Por lo que se refiere a la implantación de la plataforma reservada para el transporte colectivo en el eje Norte-Sur, se estará a lo que se concluya del Informe de Viabilidad que actualmente se elabora al respecto.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

##### 1.1.- Zona "A.30 / LO.03 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 95.435 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

###### a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

En las parcelas edificables de carácter lucrativo, la edificabilidad urbanística sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

## A.U. "LO.03" (Cont.)

\* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, 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:

Se consolidan la altura y el perfil de las edificaciones existentes y convalidadas.

\* 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:

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30 Residencial de Edificación Abierta", establecidas en este Plan General.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.-Zona "E.10 / LO.03 – Sistema General Viario"

(Superficie: 6.485 m<sup>2</sup>)

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 "E.20 / LO.03 – Sistema General Ferroviario"

(Superficie: 685 m<sup>2</sup>)

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 de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## A.U. "LO.03" (Cont.)

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

#### 1.- Calificación pormenorizada.

##### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

##### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* La edificabilidad sobre rasante en cada parcela es la resultante de las alineaciones y la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes y convalidadas.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

##### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada una de las parcelas delimitadas.
- \* Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

##### D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

#### 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## A.U. "LO.03" (Cont.)

### 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 las áreas acústicas reguladas en este Plan General.

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

El edificio Caserío Patxilardegi (Cº de la Hípica, 04) está integrado en el Grado I del Catálogo del presente Plan General.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido 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.

## **A.U. "LO.04 CUARTELES DE LOIOLA" (Loiola)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en la ribera derecha del río Urumea frente al casco de Loiola y limitado por el propio río al Suroeste y por las laderas de Ametzagaina al Nordeste. Tiene una superficie de 171.024 m<sup>2</sup>.

Está ocupado por instalaciones del Ministerio de Defensa compuestas por los cuarteles, servicios complementarios y edificios residenciales para personal militar.

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

- \* Consolidación del desarrollo edificatorio existente y de los usos a los que está destinado, salvo el afectado por la previsión que se expone a continuación.
- \* Modificación del encauzamiento del río Urumea desplazándolo hacia el Nordeste y ocupando con el nuevo cauce terrenos del ámbito de los cuarteles, con objeto de obtener el espacio suficiente para la ubicación de las infraestructuras viarias y ferroviarias previstas en el Ámbito de "Txomin Enea", incluido el paseo de borde del río, al que debe dotarse de las debidas condiciones geométricas.
- \* El encauzamiento previsto para el río Urumea, afecta a terrenos actualmente ocupados por alguno de los citados edificios complementarios de las instalaciones cuartelarias, que se declaran fuera de ordenación.
- \* Serán también tenidas en cuenta a este respecto las recomendaciones del "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (en este momento, la Agencia Vasca del Agua – URA).
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se grafían en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola" de estas Normas Particulares la línea de deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la correspondiente zona de servidumbre de protección.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la "ribera del mar".

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la

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

redefinición de las citadas determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular".

El régimen urbanístico de los terrenos y ámbitos ocupados y/o afectados por el cauce actual, pero no así por el nuevo propuesto, será, en todo caso, el establecido en este Plan.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "G.00 / LO.04 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 171.024 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en el Ámbito.
- \* Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)", establecidas en el presente Plan General.

B.- Condiciones generales de uso

Se aplicarán las condiciones generales de uso propias de las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)", establecidas en el presente Plan General.

#### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

#### 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

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

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente actualmente en cada una de ellas.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada una de las parcelas delimitadas.
- \* Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

## 2.- **Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## 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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en trámite (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

No se incluyen determinaciones particulares al respecto.

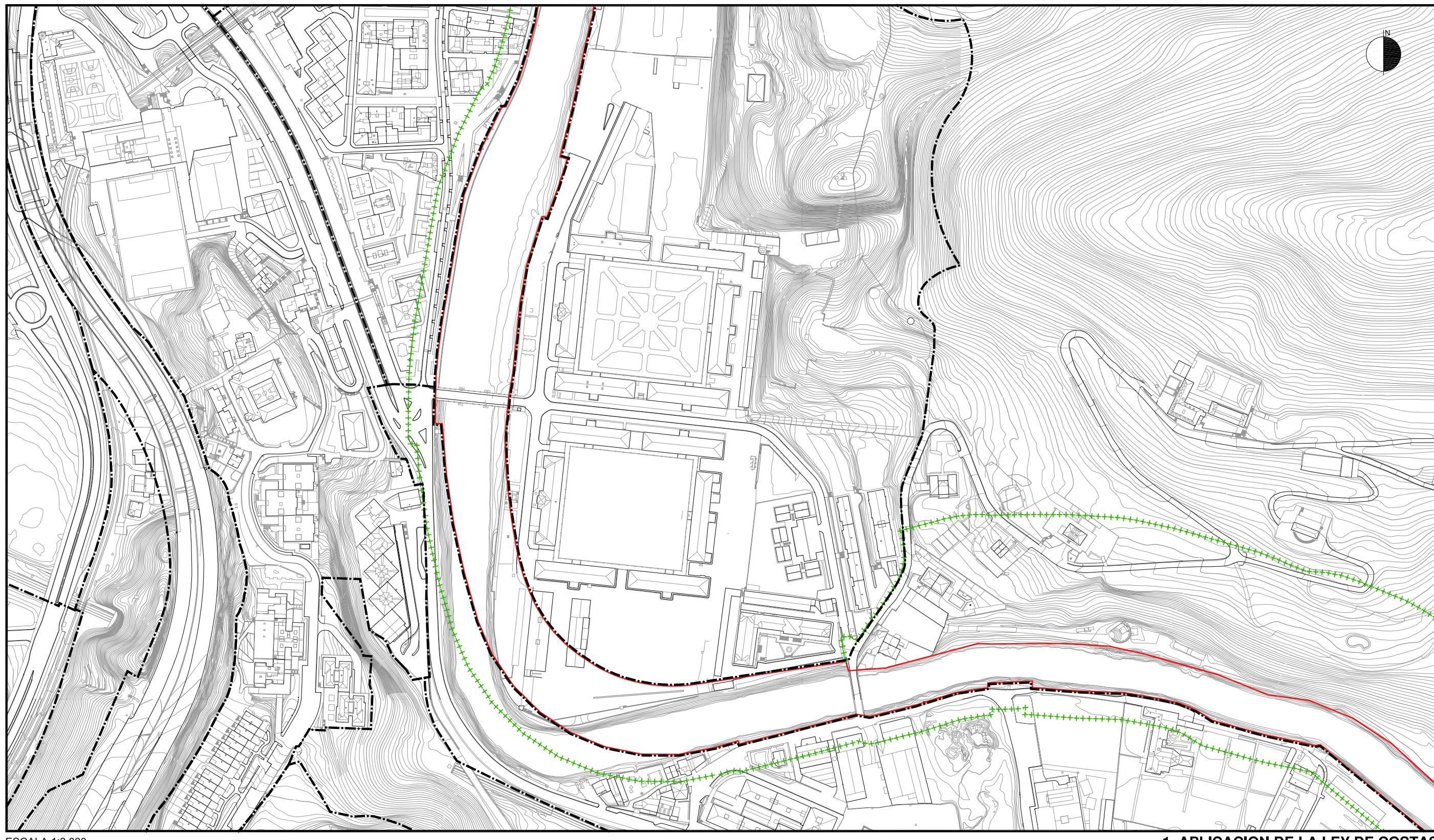
### VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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.

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

"LO.04 Cuarteles de Loiola"



ESCALA 1:3.000

· + + + + LINEA DE LIMITE DE LA ZONA  
DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

— · — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

1. APLICACION DE LA LEY DE COSTAS  
AL NUEVO CAUCE PROUESTO



— LINEA DE DESLINDE



## **A.U. “LO.05 TXOMIN ENEA” (Loiola)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Es un Ámbito situado entre el río Urumea y la carretera GI-131 a Hernani, desde los Cuarteles de Loiola hasta Antzita, y está parcialmente ocupado por edificaciones de diversa índole que van desde las residenciales, ubicadas en su mayoría a la orilla de la carretera (entre las que se encuentra el originario núcleo de Txomin en el extremo Oeste), hasta algunas reminiscencias de uso industrial, el convento de Kristobaldegi, e incluso la prisión de Martutene. Tiene una superficie de 163.525 m<sup>2</sup>.

La forma de semisegmento circular que tiene en su mayor parte, se ve prolongada en su extremo Oeste a modo de “trompa” que llega hasta el puente de Cuarteles. Pues bien, esta prolongación contiene terrenos hoy día ocupados en su mayor parte por el viario de conexión con Hernani, y también por otros que actualmente forman parte del cauce del río Urumea, transformados como consecuencia del desvío que se propone para el mismo al entenderse necesario para la ubicación de las nuevas infraestructuras viarias y ferroviarias proyectadas.

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

- \* Convalidación de la “Modificación del Plan General referida al Área “LM.06 Txomin Enea” aprobada definitivamente el 27 de marzo de 2007, cuya finalidad viene a ser la reordenación general del Ámbito, con la implantación de nuevos usos de vivienda, terciarios y dotacionales en una nueva trama residencial, sobre la base de una serie de previsiones que pueden ser resumidas en las siguientes:
  - Implantación de 111.494 m<sup>2</sup>(t) residencial para unas 1.314 nuevas viviendas de las que unas 829 se adscriben al régimen de protección pública, complementado con nuevo techo destinado a usos terciarios. A esa edificabilidad se ha de añadir la vinculada a las edificaciones preexistentes que, o bien se consolidan en sus actuales condiciones, o bien se prevé un ligero incremento.
  - Previsión de nuevos equipamientos, mejorando los niveles de dotación del barrio de Loiola, incluido un edificio de alojamientos dotacionales para unas 42 unidades.
  - Creación del parque fluvial del Urumea, constituido por una banda perimetral a la orilla del río, que responde a los criterios de intervención planteados por el “Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea”, redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (actualmente Agencia Vasca del Agua – URA), tanto en lo que se refiere a la dimensión del cauce, como al tratamiento y configuración de sus bordes.
  - Aplicación de las condiciones de edificación, edificabilidad, dominio y uso del dominio público marítimo terrestre provenientes de la Ley de Costas, y en ese sentido:
    - . La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y

## A.U. "LO.05" (Cont.)

actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

- A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola" de estas Normas Particulares.
- Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las citadas determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular".

El régimen urbanístico de los terrenos y ámbitos ocupados y/o afectados por el cauce actual, pero no así por el nuevo propuesto, será, en todo caso, el establecido en este Plan.

- Aplicación de las condiciones establecidas en el "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
  - Aplicación de las recomendaciones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental formulado.
- \* La expresada convalidación de la Modificación del Plan General de 1995 se efectúa sin perjuicio de diversos reajustes que se proponen en el presente Plan General y que no afectan al fondo general del proyecto. Vienen a ser los siguientes:

- Uno de ellos es el referido a la delimitación del Ámbito en su extremo Oeste, que se amplía a costa del cauce del río, con objeto de obtener el espacio suficiente para la ubicación de las infraestructuras viarias y ferroviarias previstas, incluido el paseo de borde del río, al que debe dotarse de las debidas condiciones geométricas.

Por otro lado, los cambios se producen también en la zonificación global, en donde las citadas infraestructuras obligan a la reducción de la zona residencial de tipología "A.30" en beneficio de las zonas globales de tipología "E.10" y "E.20" de uso viario y ferroviario respectivamente.

En concreto, se desplaza hacia el Norte la zona viaria adyacente al ferrocarril, para poder incluir la banda inicialmente prevista para la red ferroviaria de alta velocidad, y se destina en exclusiva a usos de infraestructuras el extremo Oeste del Ámbito.

## A.U. "LO.05" (Cont.)

Ambas cuestiones están también directamente relacionadas con la implantación de la plataforma reservada para el transporte colectivo en el eje Norte-Sur, en lo que se refiere al espacio físico necesario para ello. En cualquier caso, se estará a este respecto a lo que se concluya del Informe de Viabilidad que actualmente se elabora con esa finalidad.

Es destacable también la previsible afección de la nueva red ferroviaria de alta velocidad al apeadero de cercanías de Loiola, que deberá ser sustituido en el contexto del proyecto ferroviario correspondiente.

- Por otro lado, se excluye del sistema general de Equipamientos el centro de Arteleku, que pasa a formar parte de la red de sistemas locales.
- \* Convalidación del Plan Especial de Ordenación Urbana formulado en desarrollo de la anterior Modificación del Plan General de 1995 con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito, y aprobado definitivamente mediante resolución de 26 de septiembre de 2008). Dicha convalidación se realiza con las siguientes salvedades:
  - Atendiendo a las modificaciones territoriales que produce el desvío del río Urumea previsto en el extremo Norte del Ámbito, la citada convalidación se efectúa para lo que lo que en este Plan se identifica como Subámbito "LM.05.1 Plan Especial Txomin Enea", que contiene la mayor parte del área de intervención del citado planeamiento especial.
  - Reajuste del régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial proyectada en la Actuación Integrada 1 sustituyendo las previsiones establecidas en el citado Plan Especial por las expuestas en estas Normas Particulares. Ese reajuste afecta, en concreto, a la edificabilidad vinculada en aquel Plan al régimen de la vivienda tasada de régimen general, y que ahora se destina a vivienda tasada de régimen especial y a vivienda de promoción libre.
  - La ordenación pormenorizada para el resto del Ambito Urbanístico, se determina en el presente Plan General.

Ese resto está integrado por los terrenos situados al Norte del ámbito, resultantes tanto del desvío del río como de reajustes de límites entre los ámbitos de "Txomin Enea" e "Igeltegi"

## A.U. "LO.05" (Cont.)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / LO.05 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 111.470 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea" (Superficie 111.470 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante.
  - Edificación consolidada<sup>(1)</sup>: ..... 19.539 m<sup>2</sup>(t)  
La edificabilidad urbanística normativa en parcelas consolidadas es la resultante de la forma de la edificación existente en cada una de ellas.  
En caso de sustitución, la edificabilidad en los ámbitos consolidados "Araxi Enea" y "Convento" será respectivamente de 2.385 m<sup>2</sup>(t) y 2.688 m<sup>2</sup>(t).
  - Nueva edificación (Total): ..... 121.739 m<sup>2</sup>(t)
    - . Asignado a la Actuación Integrada 1: 87.396 m<sup>2</sup>(t)
    - . Asignado a la Actuación Integrada 2: 34.343 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, 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:

- Edificación consolidada:  
Se consolidan las condiciones definidas por la edificación existente, incluidos los patios interiores en parcelas de tipología "a.30".
- Nuevas edificaciones: dichos parámetros son los establecidos en el Plan Especial promovido en el subámbito y consolidado por este Plan General.

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.U. "LO.05" (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:

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.30", establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial<sup>(1)</sup>:

\* En la Actuación Integrada 1<sup>(2)</sup>:

- Nueva edificabilidad residencial<sup>(3)</sup>: ..... 80.365 m<sup>2</sup>(t)
  - . Vinculada al régimen de VPO (45,19%): .. 36.320 m<sup>2</sup>(t)
  - . Vinculada al régimen de vivienda tasada (régimen especial /coefic. 1,7; 14,06%):.... 11.300 m<sup>2</sup>(t)
  - . De promoción libre (40,75%): ..... 32.745 m<sup>2</sup>(t)  
[7.725 m<sup>2</sup>(t) para realojos, se incluyen en la edificabilidad de vivienda promoción libre]

\* En la Actuación Integrada 2<sup>(2)</sup>:

- Nueva edificabilidad residencial<sup>(3)</sup> : ..... 31.129 m<sup>2</sup>(t)
  - . Vinculada al régimen de VPO (50%): ..... 15.565 m<sup>2</sup>(t)
  - . Vinculada al régimen de vivienda tasada (municipal régimen general; (25%): ..... 7.782 m<sup>2</sup>(t)
  - . De promoción libre (25%): ..... 7.782 m<sup>2</sup>(t)

c) La edificabilidad urbanística restante proyectada sobre rasante se destina a otros usos autorizados (terciarios...) en la zona global de tipología "A.30" [5.786 m<sup>2</sup>(t) en la Actuación Integrada 1; 3.214 m<sup>2</sup>(t) en la Actuación Integrada 2].

### 1.2.-Zona "E.10 / LO.05 – Sistema General Viario"

(Superficie: 24.994 m<sup>2</sup>)

Serán aplicables las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales "E.10 Sistema general de Comunicación Viaria", establecidas en el presente Plan General.

<sup>(1)</sup> A la edificabilidad incluida en este apartado se ha de sumar la edificabilidad consolidada, así como la nueva prevista fuera de las Actuaciones Integradas 1 y 2; dicha edificabilidad es de promoción libre.

<sup>(2)</sup> Las citadas Actuaciones Integradas se corresponden con las delimitadas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la elaboración y aprobación de este Plan General.

<sup>(3)</sup> Incluye la edificabilidad proyectada en sustitución de la declarada disconforme con el planeamiento

## A.U. "LO.05" (Cont.)

### 1.3.- Zona "E.20 / LO.05 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 8.430 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta tipología de zona global en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.4.- Zona "F.10 / LO.05 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 18.631 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta tipología de zona global en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano

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

- \* En el subámbito "LM.05.1", dicho régimen es el establecido en el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- \* En el resto del ámbito, la ordenación pormenorizada se determina en el presente Plan General.

## 4.- Régimen general de programación y ejecución.

- \* En el subámbito "LM.05.1", se estará a lo establecido en el planeamiento especial convalidado.
- \* Por lo que se refiere al resto del Ámbito Urbanístico, las acciones de urbanización a ejecutar están condicionadas básicamente por la implantación de la nueva red ferroviaria (T.A.V.) en ese punto, que hace necesario el desplazamiento de la red viaria y, como consecuencia, la modificación del curso fluvial.

En ese sentido tales acciones serán programadas en el contexto de los proyectos a formular para la ejecución de la citada infraestructura ferroviaria, y/o de manera complementaria a los mismos.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

- \* En el subámbito "LM.05.1", la calificación pormenorizada es la establecida en el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), con el reajuste que se expone a continuación, referido al régimen jurídico de la edificabilidad residencial de las parcelas ordenadas en ese Plan Especial que se indican a continuación, que queda fijado en los términos que asimismo se indican:

## A.U. "LO.05" (Cont.)

- Parcela "a.300.3":
  - . Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda tasada de régimen especial: ..... 8.260 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda de promoción libre: ..... 6.860 m<sup>2</sup>(t).
- Parcela "a.300.5":
  - . Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda tasada de régimen especial: ..... 3.040 m<sup>2</sup>(t).

Dicho reajuste incide en la citada parcela "a.300.3" en los términos reflejados en el gráfico "1.- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial de la parcela "a.300.3" (subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea") adjunto a estas Normas Particulares.

- \* En el resto del ámbito, la calificación pormenorizada es la establecida en el presente Plan General.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

#### A.- Subámbito "LM.05.1 Plan Especial Txomin Enea"

La categorización de los terrenos de este subámbito es la establecida en el Plan Especial convalidado.

#### B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia/ insuficiencia de la urbanización.

## 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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".
- \* "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

## A.U. "LO.05" (Cont.)

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

#### 1.- Régimen de urbanización.

##### A.- Subámbito "LM.05.1 Plan Especial Txomin Enea"

Se estará a lo establecido en el Plan Especial convalidado, así como en los restantes documentos a promover para su ejecución (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, etc.).

##### B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Las obras de urbanización a ejecutar se determinarán en el contexto de los proyectos a formular para la ejecución de la nueva red ferroviaria, y/o de forma complementaria a los mismos.

#### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

##### A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

Se consolidan las determinaciones de delimitación, dentro del subámbito "LM.05 Plan Especial Txomin Enea", de los dos Ámbitos de Actuación Integrada previstos en el Plan Especial convalidado, y que en este Plan General se identifican como "AAI.I.12" y "AAI.I.13"

Cada uno de esos ámbitos de actuación integrada será objeto del correspondiente y diferenciado Programa de Actuación Urbanizadora.

##### B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...)

Dichas condiciones serán las establecidas en los citados Programas de Actuación Urbanizadora.

## A.U. "LO.05" (Cont.)

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

- \* En el subámbito "LM.05 Plan Especial Txomin Enea", dichas condiciones son las establecidas en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora.
- \* En el resto del ámbito, esas condiciones se determinarán en el contexto de los proyectos a formular para la implantación de la nueva red ferroviaria

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

Se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

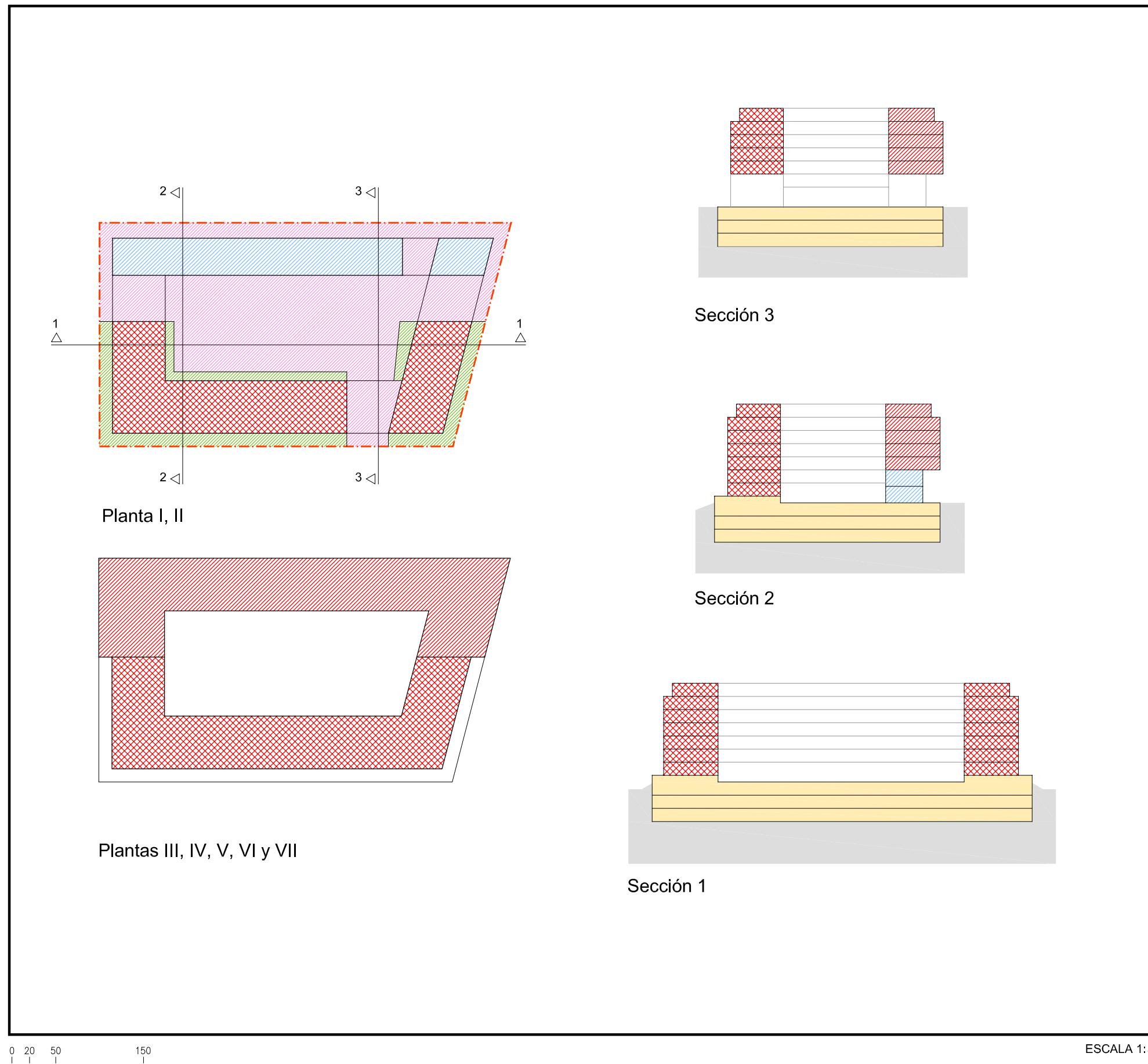
## VIII.- **MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental 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.**

- 1.- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial de la parcela "a.300.3" (subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea").
- 2.- Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

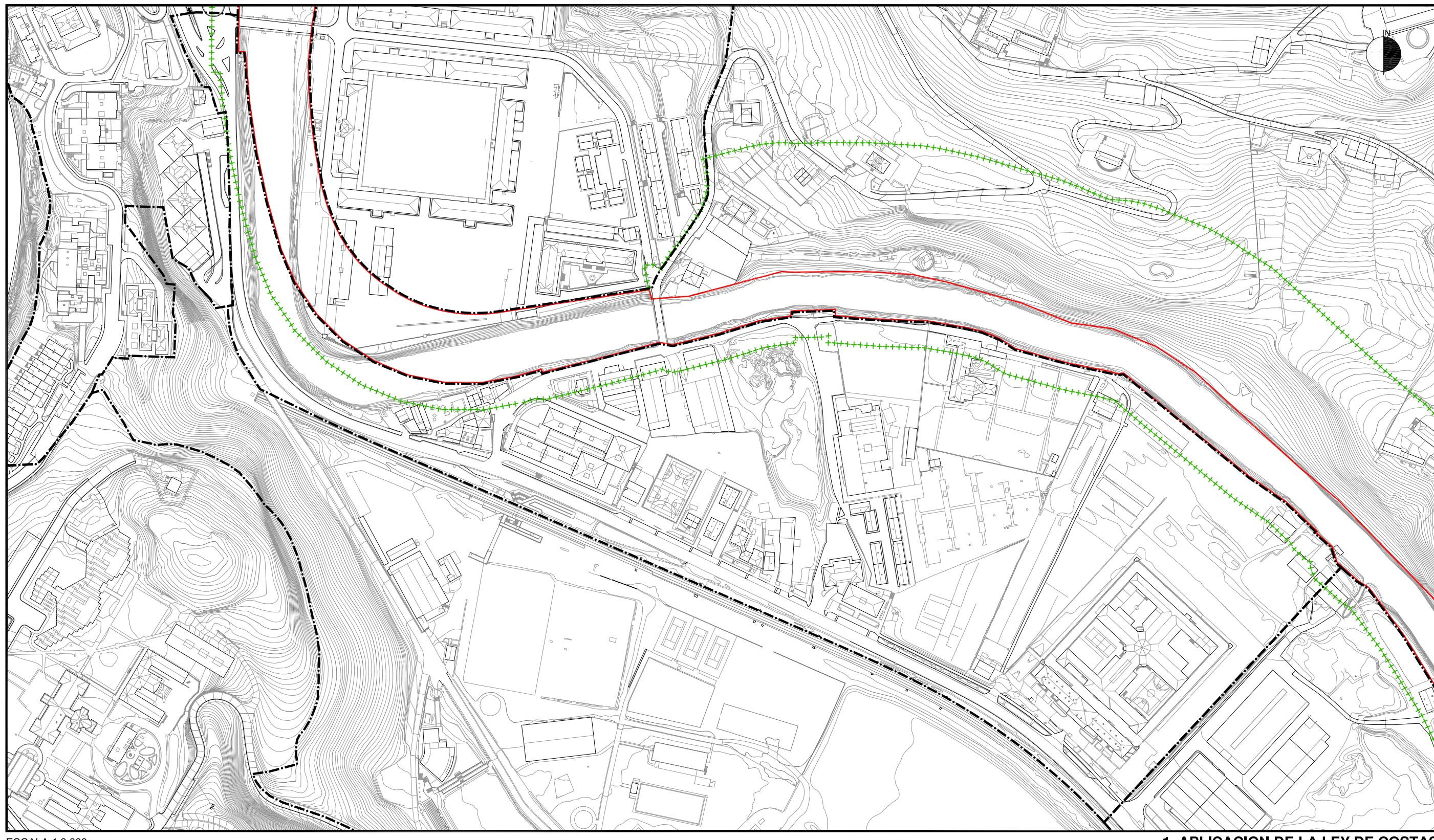
Parcela "a.300.3" - Subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea"



**1. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICABILIDAD  
RESIDENCIAL DE LA PARCELA "a.300.3"  
SUBAMBITO LO.05.1**

	Límite de parcela
	Vivienda Libre
	Vivienda protegida Tasada
	Uso Terciario (incluye portales y usos auxiliares)
	Zonas descubiertas de uso privado
	Zonas descubiertas de uso público
	Garaje y usos auxiliares

"LO.05 Txomin Enea"



ESCALA 1:3.000

· + + + + LINEA DE LIMITE DE LA ZONA  
DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

— · — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

— LINEA DE DESLINDE



**1. APLICACION DE LA LEY DE COSTAS  
AL NUEVO CAUCE PROGRESO**