

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA : SUBÁMBITO < AU.05.2 S.IGNACIO-H.GARATE>
DEL A.U. "AU.05 (Ategorrieta- Ulía)".**

AVD. JOSE ALCALDE ELOSEGUI Nº 43,45 Y PASEO DE ULIA Nº927. DONOSTIA

ABRIL de 2017.

PROMOTOR : COMPAÑÍA DE SERVICIOS SOCIALES SAN IGNACIO S.A.U

EMPLAZAMIENTO : AVD/ JOSE ALCALDE ELOSEGUI Nº43,45 Y PASEO DE ULIA Nº 927. DONOSTIA

FECHA : ABRIL de 2017.

Idea trazado Ejecución arquitectos s.l.p (Iñaki Elguea Ortega)

MEMORIA. DOCUMENTO "A"

- 1.- OBJETO, AUTOR, PROPIETARIOS Y PROMOTOR
 - 1.1.-PROPIETARIOS Y PROMOTOR
 - 1.2.- AUTOR
 - 2.- ANTECEDENTES
 - 2.1-ANTECEDENTES
 - 2.2- DESCRIPCIÓN URBANISTICA ACTUAL
 - 2.3-FOTOS DEL ESTADO ACTUAL
 - 3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE DONOSTIA/ SAN SEBASTIAN
 - 4.- DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 - 5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
 - 6.-COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS
 - 7.-JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE TERRENOS DESTINADAS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES
 - 8.-COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA Y PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- ANEJO I: CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION.
- ANEJO II: JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
- ANEJO III: JUSIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENO DEL DB-SI5.INTERVENCION DE LOS BOMBEROS
- ANEJO IV: ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO
- ANEXO V. JUSTIFICACIÓN Y PRESUPUESTO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.
- ANEXO VI. ESTUDIO GEOTÉCNICO.

NORMAS URBANISTICAS. DOCUMENTO “B”

- ARTICULO 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCION QUE SE PROPONEN PARA EL AMBITO DE ACTUACION DEL PRESENTE P.E.O.U.
- ARTICULO 2.- AMBITO DE LA INTERVENCIÓN
- ARTICULO 3.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y TIPO DE INTERVENCIÓN.
- ARTICULO 4.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA
- ARTICULO 5.- MARCO NORMATIVO DEL PLAN
- ARTICULO 6.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN Y ALCANCE DE LOS MISMOS
- ARTICULO 7.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN. FICHA PARTICULAR DE LA PARCELA
- ARTICULO 8.- ESTANDARES PARA TERRENOS

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. DOCUMENTO “C”

- 1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTION URBANISTICA
- 2.- CONDICIONES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN
- 3.- AMBITO DE LA EJECUCIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERO. DOCUMENTO “D”

- 1.- CARACTER Y OBJETO DEL DOCUMENTO
- 2.- ESTABLECIMIENTO Y VALORACIÓN DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA SUELO URBANO
- 3.- VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACION

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA. DOCUMENTO “E”

- 1.- OBJETO DEL DOCUMENTO
- 2.- CARACTERISTICAS BASICAS DE LA ORDENACION PROPUESTA
- 3.- ESTIMACION DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS
- 4.- ESTIMACION DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES
- 5.- CONCLUSIONES RESULTANTES

PLANOS. DOCUMENTO "F"

01.- INFORMACION URBANÍSTICA. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	E : 1 / 5000/ E: 1/1000.
02.- INFORMACION URBANISTICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL (EXTRACTO DEL P.G.O.U.)	E: 1/2000.
03.- INFORMACION URBANISTICA. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (EXTRACTO DEL P.G.O.U.)	E: 1/1000
04.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO DE LOS TERRENOS. (TOPOGRAFIA Y DELIMITACION)	E : 1 / 400.
05.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS. (CATASTRAL, ZONIFICACION PORMENORIZADA Y PARCELARIO)	E : 1 / 400
06.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO DE LOS TERRENOS..... (CONDICIONES GEOLÓGICAS) SECCIONES ACTUALES	E : 1 / 400
07.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO DE LOS TERRENOS. (EDIFICIOS ACTUALES) TERCARIO	
08.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS ACTUALES..... (RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS)	E : 1 / 500
09.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS ACTUALES (RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES)	E : 1 / 500
10.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS ACTUALES (RED DE SUMINISTRO ELECTRICO Y ALUMBRADO PUBLICO)	E : 1 / 500
11.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS ACTUALES (RED DE TELEFONIA Y GAS)	E : 1 / 500
P.0.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN.CESIONES. VIARIO	E : 1 / 300
P.1.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN.PARCELAS RESULTANTES.....	E : 1 / 300
P.2.- REGIMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN. PROPUESTA.....	E : 1 / 500
P.3.- SECCIONES GENERALES. PROPUESTA ORIENTATIVA	E : 1 / 500- 1/250
P.4.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS MODIFICADO (RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS)	E : 1 / 500
P.5.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS MODIFICADO (RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES Y FECALES)	E : 1 / 500
P.6.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS MODIFICADO (RED DE ELECTRICIDA, ALUMBRADO)	E : 1 / 500
P.7.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS MODIFICADO (RED DE TELEFONIA GAS)	E : 1 / 500

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA : SUBAMBITO .UA.05.2 < S.IGNACIO-H.GARATE> DEL
AMBITO AU.05 (Ategorrieta- Ulia)” DEL P.G.O.U. de San Sebastián**

PROMOTOR : COMPAÑÍA SERVICIOS SOCIALES SAN IGNACIO, S.A.U
EMPLAZAMIENTO : AVD. JOSE ALCALDE ELOSEGUI Nº43,45 Y PASEO DE ULIA Nº927. DONOSTIA
FECHA : ABRIL de 2017

Idea trazado Ejecución arquitectos s.l.p (Iñaki Elguea Ortega)

M E M O R I A. DOCUMENTO “A”

1.- OBJETO, AUTOR, PROPIETARIOS Y PROMOTOR

La presente documentación tiene como fin tramitar el Plan Especial de Ordenación Urbana P.E.O.U de las parcelas donde se sitúan la Clínica San Ignacio, la Residencia Hermano Garate y el área libre de edificación situada al Norte, pertenecientes al área de intervención urbanística “AU.05” ATEGORRIETA (Ategorrieta- Ulia), según el P.G.O.U. de San Sebastián con aprobación definitiva en Noviembre de 2010.

Según el PGOU, se formulará un Plan Especial para la determinación del Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada en el Subámbito “AU.05.2.S. Ignacio-H. Garate”.

Las parcelas lucrativas a ordenar en ese subámbito se calificarán como de tipología “b.20 Uso Terciario”.

El presente PEOU tiene por objeto principal desarrollar la edificabilidad asignada en una nueva parcela situada en la zona libre de edificación situada el Norte. Se pretende la concreción pormenorizada del desarrollo urbanístico de la citada parcela situada al Norte actualmente libre de edificación, establecer las alineaciones y rasantes. etc para la implantación de un nuevo edificio destinado a uso terciario.

Los volúmenes, así como los niveles planteados en este P.E.O.U. tienen condición orientativa e informativa y viene definido por las alineaciones máximas y perfiles del P.E.O.U. que serán obligatorios.

La ubicación de los edificios dentro de las áreas máximas definidas en los planos es orientativa, así como la ocupación en planta, la edificabilidad y el nº de plantas. Lo indicado anteriormente se podrá variar siempre que no se supere el límite máximo definido por las alineaciones, la edificabilidad máxima y la altura máxima del edificio (perfil volumétrico).

Las rasantes de la edificación debido a la difícil y pronunciada orografía del terreno son orientativas.

1.1-PROPIETARIOS Y PROMOTOR.

Promueve el presente P.E.O.U, COMPAÑÍA DE SERVICIOS SOCIALES San Ignacio, S.A.U con C.I.F. A-20016036 y con domicilio social en AVD. ALCALDE JOSE ELOSEGI ,Nº43 DONOSTIA/SNSN.

1.2- AUTOR.

Es autor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana D. Iñaki Elguea Ortega, Arquitecto Superior de la sociedad de arquitectura Idea trazado Ejecución s.l.p, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, delegación de Gipuzkoa con el nº 950.491.

2.- ANTECEDENTES

2.1- ANTECEDENTES.

El ámbito de intervención se encuentra dentro del subámbito UA.05.2 <S. Ignacio- H. Garate > perteneciente al área “A.U.05” ATEGORRIETA (Ategorrieta-Ulia) del P.G.O.U de Donostia-San Sebastián.

En el P.G.O.U. al Subambito <A.U.05.2 S.Ignacio-H.Garate> en la que se encuentran la Clínica San Ignacio, la Residencia Hermano Garate y la zona libre de edificación ubicada al Norte, objeto de este P.E.O.U. se le asigna una superficie de 8.070m2.

A nivel parcelario existen divergencias entre el Catastro y el Registro. Seguidamente señalamos los datos:

- Datos integrantes en el Catastro:

- Parcela con Referencia catastral 8497010 correspondiente a los edificios de Clínica San Ignacio y Residencia Hermano Garate (Avd/ Alcalde José Elosegui nº 43 y 45):

. Superficie Parcela: 5.847 m2

- Parcela libre de edificación situada al norte con Referencia catastral 8497195 (situada en Paseo de Ulia nº 927)

. Superficie Parcela: 2.417 m2

- Datos integrantes en el Registro:

- Parcela nº 9090 correspondiente a la Residencia Hermano Garate. (Situada en Avd/ Alcalde José Elosegui nº 45) y a la zona libre de edificación situada al Norte. Superficie de parcela: 5.847,50 m2.
- Parcela nº 11088 correspondiente a la Clínica San Ignacio (Situada en Avd/ Alcalde José Elosegui nº 43). Superficie de parcela: 2.323 m2.

Por otro lado, tras realizar el correspondiente Levantamiento Topográfico las superficies reales de las parcelas señaladas en el Registro son las siguientes:

- Parcela nº 9090 correspondiente a la Residencia Hermano Garate (Situada en Avd/ Alcalde José Elosegui nº 45) y a la zona libre de edificación situada al Norte. Superficie de parcela: 5.715,78 m2.
- Parcela nº 11088 correspondiente a la Clínica San Ignacio (Situada en Avd/ Alcalde José Elosegui nº 43). Superficie de parcela 2.321,75 m2.

Superficie total: 8.037,53 m2

Todos estos datos tienen su representación gráfica en el plano 5. Información sobre el estado de los terrenos (Catastral, zonificación pormenorizada y parcelario).

La zonificación global corresponde a A.40. RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO, AU.05 ULIA BARREN (Ategorrieta-Ulia).

La zonificación pormenorizada marca al Subámbito <A.U.05.2 S.Ignacio-H.Garate> en la que se encuentran la Clínica San Ignacio, la Residencia Hermano Garate y el área libre de edificación ubicada al Norte, como ámbitos cuya zonificación pormenorizada se remite al planeamiento a promover.

Las parcelas lucrativas a ordenar en ese subámbito se calificarán como de tipología "b.20 Uso Terciario".

A continuación describimos las parcelas (Registro):

- PARCELA S.IGNACIO (nº 11088):

El acceso a la parcela de S.Ignacio se realiza desde la Avd. Alcalde Elosegui, tal y como se refleja en la documentación gráfica. La superficie de la parcela es de 2.321,75 m².

En la zona que linda con la Avd. Alcalde José Elosegui se sitúa el edificio existente de la Clínica San Ignacio. En superficies construidas por usos y niveles se distinguen:

- Clínica San Ignacio:

Planta Semisótano = 640,51 m².

Planta Primera = 781,07 m².

Planta Segunda = 723,56 m².

Planta Tercera = 723,56 m².

Planta bajocubierta = 604,05 m².

Terraza nueva (50 %)=64,50 m² (aparcamientos)

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CLÍNICA SAN IGNACIO = 3.537,25 m²

- PARCELA (nº 9090): Corresponde al edificio de la residencia existente de Hermano Garate y a la zona libre de edificación situada al Norte. La superficie de la parcela es de 5.715,78 m²

El acceso a la parcela 9090 se realiza desde la Avd. Alcalde Elosegui, tal y como se refleja en la documentación gráfica.

En la zona que linda con la Avd. Alcalde José Elosegui se sitúa el edificio existente de la Residencia Hermano Garate. En la parte Norte existe una zona libre de edificación situada en un terreno

con pendiente prolongada. Se delimita al Norte y Sur por el Paseo de Ulia y Toki Eder Kalea respectivamente.

En superficies construidas por usos y niveles se distinguen:

-Residencia Hermano Garate:

Planta Sótano -3 = 671,25 m² (aparcamientos)

Planta Sótano -2 = 738,00 m² (aparcamientos)

Planta Sótano -1 = 936,95 m² (aparcamientos)

Planta Semisótano = 841,50 m².

Planta Baja = 686,22 m².

Planta Primera = 677,50 m².

Planta Segunda = 677,50 m².

Planta bajocubierta = 548,80 m².

TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIA Hº GARATE = 5.777,72 m²

- ZONA LIBRE DE EDIFICACIÓN SITUADA AL NORTE

El acceso a esta zona actualmente se realiza por Paseo de Ulia, situado al Norte de la parcela (este acceso tiene lugar por el nivel más alto de la parcela).

Si bien, también se podría acceder a partir de la Avd. Alcalde José Elosegui. Se coge el Paseo Toki eder, y a través de este se accede a la parcela (este acceso tiene lugar por el nivel de terreno más bajo de la parcela).

Actualmente esta zona está libre de edificación.

2.2.- DESCRIPCION URBANISTICA ACTUAL

El ámbito está situado y lindando con la carretera Paseo de Ulia al Norte (considerado en la modificación de P.G.O.U. como vial público de tráfico elemental), con una parcela a.40 (parcela residencial de baja edificación) al Este, al Sur con la Avd. Alcalde José Elosegui (vía pública de tráfico importante) y al Oeste en una zona con un vial público de tráfico particular y en la última zona con parcela a.40, tal y como puede verse en la Documentación Gráfica.

La superficie del ámbito tiene una forma poligonal, siendo su extensión total de 8.037,53 m2 (según levantamiento topográfico).

La zona Norte libre de edificación y objeto principal de desarrollo por albergar con prácticamente con todo el incremento de edificación, linda al Norte con el Paseo de Ulia (tráfico elemental), al Este con una parcela residencial (en la que se sitúa el caserío de Barbotegui), al Oeste con una parcela a.40 (parcela residencial de baja edificación), y al Sur con el Paseo de Toki Eder (tráfico particular).

Topográficamente el terreno está en pendiente (suave al principio) en la zona de los edificios existentes de la Clínica de San Ignacio y Residencia Hermano Garate, y en la zona ausente de edificación, de pendiente prolongada, tal y como puede comprobarse del examen de los planos: 04.- Información sobre el estado de los terrenos. (Topografía y Relimitación) y 05.- Información sobre el estado actual de los terrenos. (Catastral, Bonificación pormenorizada y Parcelario).

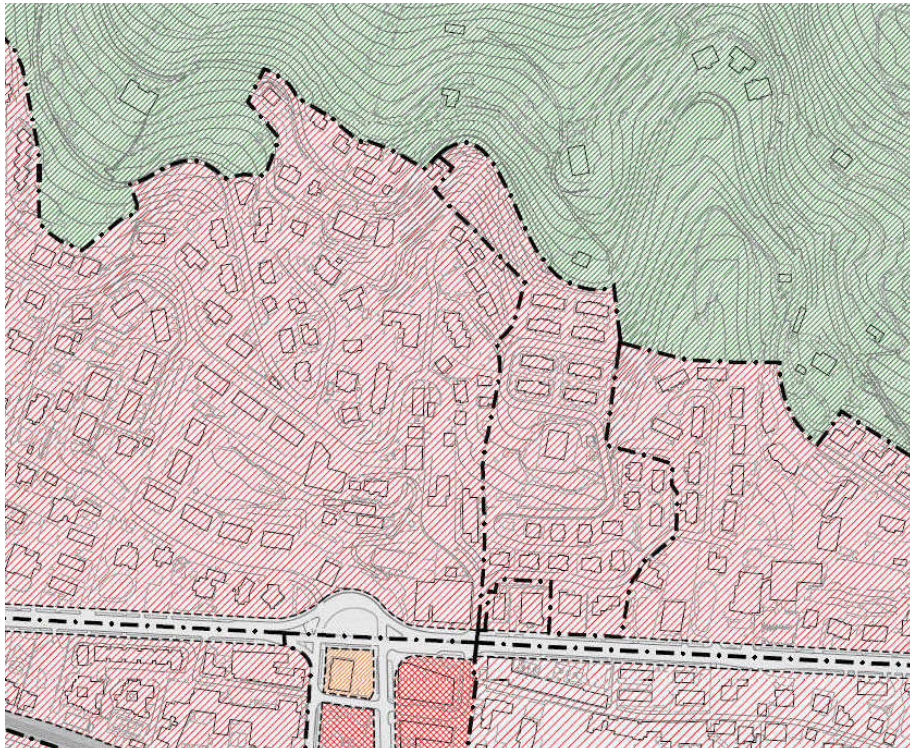
El terreno de la zona Norte, va desde el nivel +50,00 aproximadamente, hasta el nivel +63,00 aproximadamente.

Se adjunta en Anexo el Estudio Geotécnico del área situada al Norte y libre de edificación.

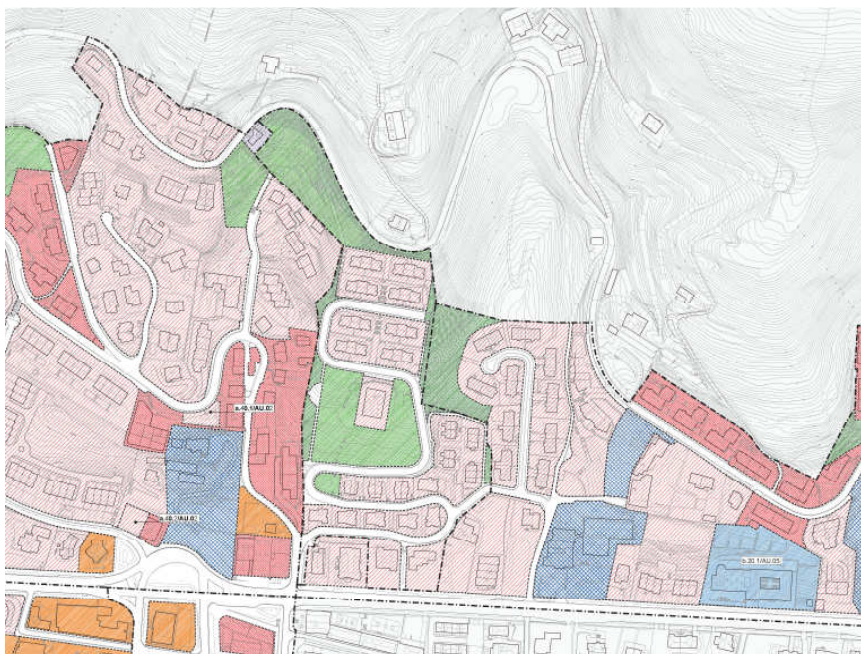
La zona libre de edificación situada al Norte y objeto de este P.E.O.U. está situada en el nº927 de Paseo de Ulia, según el catastro.

Se adjunta extracto del P.G.O.U. (Zonificación global y pormenorizada).

Zonificación global:



Zonificación pormenorizada:



Según el PGOU, se formulará un Plan Especial para la determinación de dicho régimen en el Subámbito "AU.05.2.S. Ignacio-H. Garate".

Las parcelas lucrativas a ordenar en ese subámbito se calificarán como de topología "b.20 Uso Terciario".

Los parámetros definidos por las Normas Urbanísticas particulares del Subámbito UA.05.2 S.Ignacio-H.Garate del A.U."AU.05 (ATEGORRIETA) de la zona Ategorrieta- Ulia, son los siguientes:

En el Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Garate" La edificabilidad urbanística sobre rasante: es la resultante de añadir 3.680 m2 a la edificabilidad existente y consolidada.

Asi los parámetros reguladores de la forma de edificación que establece e P.G.O.U son los siguientes:

. *Sobre rasante:*

- *Nueva edificación: A determinar por el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.*

- *Se consolidan los parámetros formales de la edificación existente.*

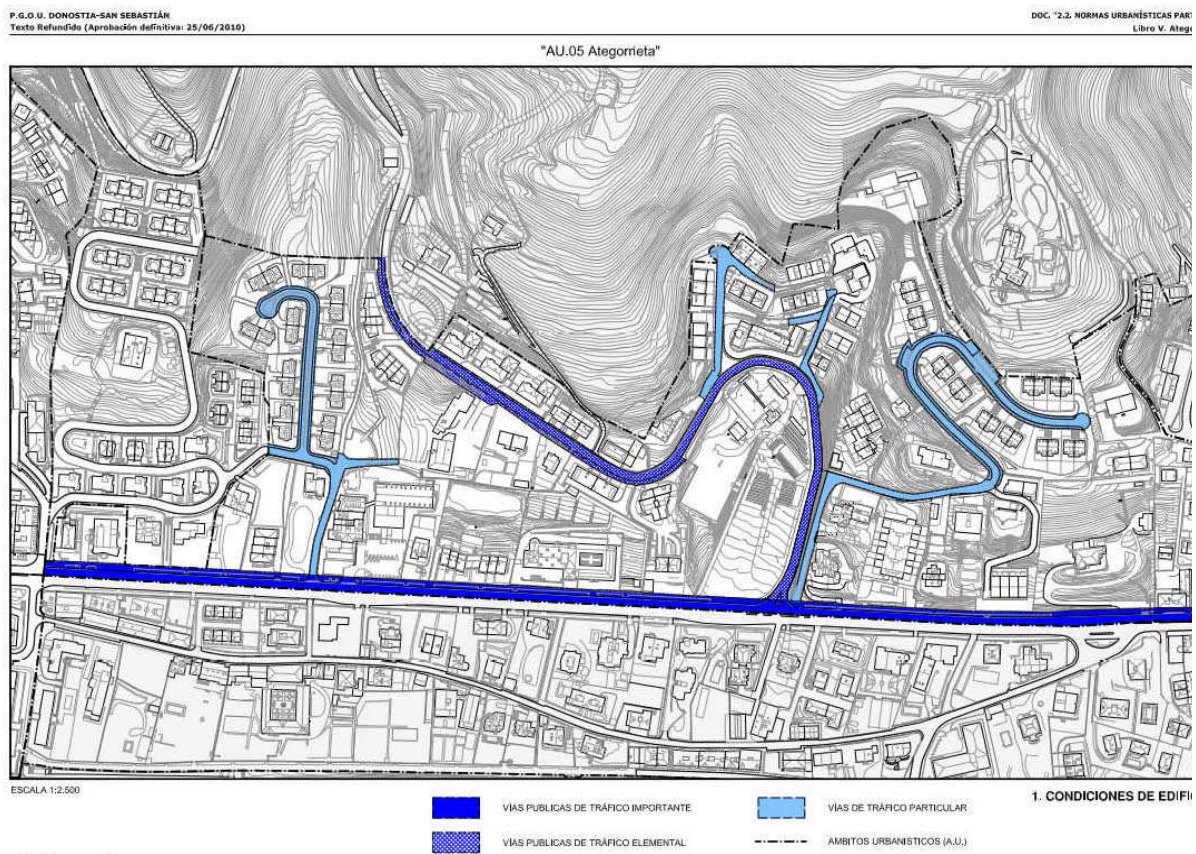
. *Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de (4) plantas bajo rasante.*

El paseo de Ulia está clasificado como VIAL DE TRÁFICO ELEMENTAL

La Avd. José Alcalde Elosegui como VIAL DE TRÁFICO IMPORTANTE

El paseo Toki Eder VIAL DE TRÁFICO PARTICULAR

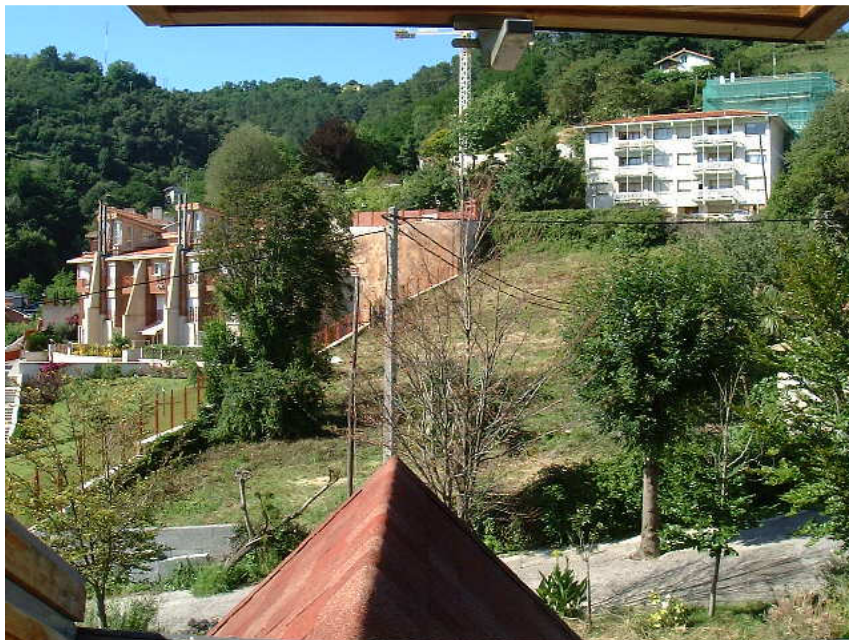
A continuación se adjunta plano de viales de la zona AU.05 Ategorrieta:



2.3.- FOTOS DEL ESTADO ACTUAL

. ZONA NORTE (LIBRE DE EDIFICACIÓN):

DESDE HERMANO GARATE:



DESDE PASEO DE ULIA:





3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE DONOSTIA/ SAN SEBASTIAN

El vigente P.G.O.U. de Donostia / San Sebastián, define las determinaciones particulares aplicables al Subámbito "AU.05.2 S.Ignacio-H.Garate" en la "Norma Particular" del Ámbito Urbanístico "AU.05 ATEGORRIETA": Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares. "Libro V. Ategorrieta-Ulia", del cual forma parte el primero. Las mismas se exponen a continuación:

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

. Consolidación del actual desarrollo urbano de conformidad, básicamente, con las condiciones de ordenación vigentes, y, en particular, con el trazado viario y la parcelación existentes. Eso, sin perjuicio de las intervenciones específicas que se proyectan en los Subámbitos "AU.05.1 Viveros" y "AU.05.2 S. Ignacio-H. Gárate" delimitados en el presente Plan General.

. Reordenación del entorno de la clínica San Ignacio y la residencia Hermano Gárate (Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Gárate") mediante la formulación de un Plan Especial a promover en desarrollo de este Plan General, con criterios de mejora y complementación del sistema local viario y de espacios libres.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global:

A.- Condiciones generales de edificación:

1.1.2 Subámbito "AU.05.2.S.Ignacio-H.Garate"

a) Edificabilidad Urbanística:

. Sobre rasante: Es la resultante de añadir 3.680 m2(t) a la edificabilidad existente y consolidada.

. Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, 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: - Nueva edificación: a determinar por el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo. - Se consolidan los parámetros formales de la edificación existente.

. Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.40"

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

A.- Se formularán un Plan Especial para la determinación de dicho régimen en el Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Gárate".

Las parcelas lucrativas a ordenar en ese subámbito se calificarán como de tipología "b.20 Uso terciario".

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito, incluido el previsto en los subámbitos identificados en él, dentro del horizonte temporal de proyección y vigencia de este Plan General.

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

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Gárate" será elaborado y aprobado definitivamente en el horizonte temporal de proyección y vigencia de este 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.

b) Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Gárate". Las condiciones de calificación pormenorizada del Subámbito, serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Sobre rasante:

.Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate". Será la determinada por el Plan Especial a formular.

b) Bajo rasante. La edificabilidad física autorizada bajo rasante 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.

a) Sobre rasante

** Parcelas ordenadas en el subámbito "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate". Dichas condiciones serán las definidas en el Plan Especial a formular*

b) Bajo rasante. El número máximo de plantas autorizado bajo rasante 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 y parcelación.

a) Condiciones de edificación:

. Retiro general (sobre rasante), salvo en el frente a la Avenida de José Elósegui 5,00 m.

*. Ocupación de parcela máxima en parcelas de tipología "a.40" (sobre rasante):.....
25%.*

. Se autoriza la construcción de un único bloque de edificación por parcela.

. Se consolidan las construcciones existentes que superen las condiciones anteriores. En el supuesto de derribo y sustitución de esas edificaciones, la nueva edificación sustitutoria se adecuará, en lo posible y siempre que la configuración de la parcela lo permita, a las condiciones anteriores. En caso contrario se consolida dicha edificación en su posición actual sin que, en ningún caso, la nueva edificación sustitutoria pueda empeorar las actuales condiciones de retiro, etc. respecto del espacio público colindante.

b) Condiciones de parcelación:

. Frente de parcela mínimo a vial público:..... 18,00 m

.Parcelas de tipología "a.30" y "b.20": sin perjuicio de las afecciones derivadas de la previsión que se expone a continuación, se consolida la parcelación existente.

. Separación de las alineaciones de parcela del eje del vial, en atención a las tipologías viarias diferenciadas en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de estas Normas Particulares:

- Parcelas de tipología edificatoria "a.40 Residencial de bajo desarrollo":

. Vial de tráfico importante: se mantendrá la separación actual.

. Vial de tráfico elemental:..... 6,00 m

. Vial de tráfico particular:..... 4,30 m .

Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, en los tramos de vial que no cuenten en la actualidad con las separaciones previstas para las alineaciones de parcela en relación de los ejes de los viales, deberán garantizarse las mismas siempre que se produzcan intervenciones de sustitución y/o de nueva planta. Dicha salvedad está asociada a las parcelas actuales cuya configuración actual dificulte o impida el cumplimiento de la condición anterior. En esos casos, previa justificación de las dificultades y problemas existentes al respecto, podrá exonerarse total o parcialmente del cumplimiento de dicha condición.

- Parcelas de tipología edificatoria “a.30”, “b.20” y “g.00”:

Sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, se consolidan las citadas parcelas en sus actuales condiciones. Dicha salvedad está asociada al supuesto de derribo y sustitución de las edificaciones preexistentes en esas parcelas. En este caso, la parcela se adecuará, en lo posible y siempre que tanto su configuración como la materialización de la edificabilidad autorizada lo permita, a las condiciones establecidas para las parcelas “a.40 Residencial de bajo desarrollo”. En caso contrario se consolidan las parcelas actuales con su configuración actual sin que, en ningún caso, se puedan empeorar las actuales condiciones respecto del espacio público colindante.

E.- Condiciones 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.

El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente, con la salvedad de los casos en que se opte por soluciones de "coexistencia":

.Tráfico elemental:..... 2,50 m

.Tráfico particular:..... 1,80m

2.- Categorización del suelo urbano.

. En los subámbitos “AU.05.1 Viveros” y “AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate”, se estará a lo que determine el planeamiento de desarrollo correspondiente.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

. El régimen de urbanización del subámbito “AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate” será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

. En el Subámbito “AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate”, las condiciones de actuación serán las que se establezcan, tanto en el Plan Especial a promover en el mismo, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución.

B.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

. En el Subámbito “AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate” se estará a este respecto a lo que se establezca en el Plan Especial a promover en el mismo.

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

En lo referente a los subámbitos “AU.05.1 Viveros” y “AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate”, dichas condiciones son y/o serán las definidas en los mencionados Planes Especiales referidos a los mismos, así como en los documentos a formular en su desarrollo.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

El vigente P.G.O.U. de Donostia / San Sebastián, define las determinaciones particulares aplicables al resto de la zona global en la “Norma Particular” del Ámbito Urbanístico “AU.05 ATEGORRIETA”:
Documento “2.2 Normas Urbanísticas Particulares. “Libro V. Ategorrieta-Ulia”, del cual forma parte el primero. Las mismas se exponen a continuación:

4.- DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

Las determinaciones del presente Plan Especial de Ordenación Urbana quedan reflejadas en el Documento B" NORMAS URBANISTICAS". Si bien, a modo de resumen, se puede destacar las siguientes:

La presente documentación tiene como fin el desarrollo urbanístico del Subámbito - AU.05.2-, donde se sitúan la Clínica San Ignacio, la Residencia Hermano Garate y una zona actualmente libre de edificación, dentro del Área de intervención urbanística "A.U.05" ATEGORRIETA (Ategorrieta-Ulia) del P.G.O.U de San Sebastián aprobado definitivamente en Noviembre de 2010.

Según el PGOU, se formulará un Plan Especial para la determinación del Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada en el Subámbito "AU.05.2.S. Ignacio-H. Garate".

Las parcelas lucrativas a ordenar en ese subámbito se calificarán como de topología "b.20 Uso Terciario".

Del subámbito se cede un total de 364,45 m2 para el desarrollo de nuevas aceras, tal y como se indica en la documentación grafica.

A continuación se adjuntan las cesiones correspondientes a las parcelas originales:

- Parcela nº 9090 correspondiente a la Residencia Hermano Garate (Situada en Avd/ Alcalde José Elosegui nº 45) y a la zona libre de edificación situada al Norte. Superficie de parcela: 5.715,78 m2. Cesiones: 218,05 m2
- Parcela nº 11088 correspondiente a la Clínica San Ignacio (Situada en Avd/ Alcalde José Elosegui nº 43). Superficie de parcela 2.321,75 m2. Cesiones: 146,4 m2

A continuación se adjuntan los datos de las nuevas parcelas resultantes:

- Parcela "A" correspondiente a la Residencia San Ignacio (Situada en C/ Alcalde José Elosegui nº 43). Superficie :2.175,35 m2. Edificabilidad: la existente (3537,25 m2).

- Parcela "B" correspondiente a la Residencia Hermano Garate (Situada en C/ Alcalde José Elosegui nº 45). Superficie : 3.474,23m2. Edificabilidad existente (2590,02)+180m2

- Parcela "C" correspondiente a la zona situada al Norte libre de edificación (Situada en Paseo de Ulia nº 927). Superficie : 2.023,50m2. Edificabilidad= 3.500m2

- Parcela "D" correspondiente a la cesión para suelo público en viales de superficie : 364,45m2.

El presente PEOU tiene por objeto principal desarrollar la edificabilidad asignada en una nueva parcela situada al Norte en la zona libre de edificación.

Dichas mejoras y ampliaciones se dan en respuesta tanto al cumplimiento de estándares normativos como de calidad, así como a la integración y continuidad de los nuevos límites de las dotaciones públicas con los límites existentes (aceras, etc.).

El "Artículo 2. Conceptos" del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos señala lo siguiente para las actuaciones de dotación:

"Actuación de dotación: prevista en el artículo 137 de la Ley 2/2006, es la actuación que se produce en parcela o solar urbano al que el nuevo planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada lo que precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad".

A lo que la Ley 2/2006, en su "Artículo 137. Actuaciones de dotación" incide en que "A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística."

Paralelamente, en el "Apartado 6 del epígrafe XXV.- Criterios y propuesta en materia de ejecución de la ordenación urbanística" de la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana, se determinan los criterios de delimitación / identificación de los ámbitos de actuación integrada (AAI) bien oficialmente delimitados bien sugeridos por dicho Plan General. En ese marco no se identifica el Subámbito "AU.05.2<S.Ignacio-H.Garate>" como ámbito o subámbito de actuación integrada "sugerido".

Así mismo, entre las determinaciones y condiciones de ejecución urbanística de la "Norma Particular" del Ámbito Urbanístico "AU.05 Ategorrieta- Ulia": Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares. "Libro V. Ategorrieta-Ulia", no hay mención al Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Garate", ni como "Ámbito de Actuación Integrada delimitado en el Plan General" ni como "Ámbito de Actuación Integrada Sugerido".

Es por todo ello que el Subámbito "AU.05.2 <S.Ignacio- H.garate", categorizado como Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, se ejecutará mediante ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

A la vista de la intervención se puede apreciar claramente que se trata de un desarrollo contenido sin modificar ni configurar "partes de la ciudad", se limita a proseguir el esquema planteado con la inclusión de la nueva edificabilidad con sus cesiones a viales ya existentes.

Las cotas de referencia descritas en este Documento y en el resto del Plan Especial, tanto en su forma escrita como gráfica, han de entenderse de manera orientativa. Las cotas se definirán con mayor detalle al desarrollarse los correspondientes proyectos de edificación y/o proyectos de obras complementarias de urbanización. Las cotas podrán oscilar ligeramente, dentro de lo razonable (+/-

5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

El presente PEOU tiene por objeto principal desarrollar la edificabilidad asignada en una nueva parcela situada en la zona libre de edificación situada el Norte. Se pretende la concreción pormenorizada del desarrollo urbanístico de la citada parcela situada al Norte actualmente libre de edificación, establecer las alineaciones y rasantes. etc para la implantación de un nuevo edificio destinado a uso terciario.

De la edificabilidad permitida en este subámbito, 3.500m2 sobre rasante y bajo rasante se destinan a una edificación en la parcela citada. El resto, 180 m2 sobre rasante y bajo rasante se destinan como posible ampliación de las edificaciones de la parcela B (Hermano Garate).

Las parcelas resultantes como ya hemos comentado son 4:

- PARCELA "A": En ella se encuentra el edificio de la Residencia San Ignacio. La superficie resultante de la misma es de 2.175,35 m². Edificabilidad: la existente (3.537,25 m²).

- PARCELA "B": En ella se encuentra el edificio de la Residencia H. Garate. La superficie resultante de la misma es de 3.474,23m². Edificabilidad existente (2.590,02)+180m²

- PARCELA "C": Correspondiente a la zona situada al Norte libre de edificación (Situada en Paseo de Ulia nº 927). Superficie resultante de la misma es de 2.023,50m². Edificabilidad= 3.500m². En ella se va a desarrollar la nueva edificación.

La ordenación propuesta se desarrolla en la Parcela C.

En este Plan Especial se definen las alineaciones y rasantes de la edificación y que se concretan en el plano P.2- REGIMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN. PROPUESTA

Estas tienen el carácter de alineaciones máximas para no condicionar en exceso el futuro del edificio, cuyas alineaciones definitivas serán definidas en el correspondiente proyecto de edificación que se realizará tras estudiar una óptima distribución de las diferentes plantas en base a la edificación física correspondiente a cada parcela sobre y bajo rasante:

- PARCELA "C":

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE : 3.500 m²

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE : 3.500 m²

En la parcela "C" Norte se realizará una edificación destinada al uso terciario. La tipología edificatoria será b.20. Uso terciario.

- La edificación de la parcela C: El número de plantas sobre y bajo rasante se ajustará a la envolvente volumétrica definida en la documentación gráfica y a las Ordenanzas Complementarias de Edificación de San Sebastian. El uso principal de las plantas sobre rasante será de Uso Terciario. El uso de las plantas bajo rasante será destinado principalmente a usos auxiliares y de garaje.

El edificio se situará perpendicular a la pendiente del terreno a lo largo de toda la parcela y la rasante de la planta baja estará en el nivel +48,35 (siendo este nivel orientativo).

Su implantación en la parcela pretende adaptarse al desnivel existente en el terreno de la parcela y a los terrenos colindantes de las parcelas vecinas con la misma.

El edificio tendrá un acceso desde el Paseo de Ulia, y de otro desde el Paseo de Toki Eder.

La parcela cuenta con un acceso peatonal y de vehículos desde el Paseo de Ulia situado al Norte y al nivel aproximadamente +63,00, así como desde el Paseo de Toki Eder, situado al Sur de la parcela y aproximadamente al nivel, +48.00.

En el frente de la parcela que da a Paseo de Ulia se dispondrá de una acera de 2,50 m de anchura mínima, regularizando las alineaciones del bordillo, tal y como se indica en la documentación gráfica, y respetando los 6 m desde el eje del Paseo de Ulia a la parcela (condición de vial de tráfico elemental). Esta regularización supondrá una cesión para acera de dominio y uso público. Este espacio estará expedito, sin ninguna construcción estructural o de servicios que pertenezcan a edificaciones privadas.

En el frente de la parcela que da al Paseo de Toki Eder, se dispondrá una acera de 1,80m, así mismo desde el eje del paseo se respetarán los 4,30m que tiene que existir desde el eje del vial a la parcela. Esta condición se respetará en todo el Paseo de Toki Eder, desde el acceso de este desde Avd Alcalde Elosegui, hasta su llegada a la parcela libre de edificación, objeto de este PEOU. Esta regularización supondrá una cesión para acera de dominio y uso público. Este espacio estará expedito, sin ninguna construcción estructural o de servicios que pertenezcan a edificaciones privadas.

Cabe destacar la elección de los condicionantes que definen la envolvente volumétrica propuesta. Dada la pronunciada pendiente, gran desnivel entre los dos viales lindantes por el Norte y Sur; y la forma estrecha y alargada de la parcela en el sentido de la pendiente, limitan las opciones de configuración formal.

Se ha considerado un frente con una altura similar a la general del ámbito en cada uno de los viales. Dicho frente se desarrolla con un fondo edificatorio constante de 17 metros lineales y una línea en pendiente que une ambos fondos edificatorios. Dicha configuración es la descripción escrita de una volumetría controlada ya adecuada a la parcela que nos ocupa. El escalonamiento que se produce se adapta a la pendiente de manera contenida y con un impacto muy limitado tanto a los colindantes como en la distancia.

En cuanto a los retiros adoptados se justifican con el mismo criterio de conjugar la adaptación formal a la parcela con el desarrollo estético y funcional de la futura edificación. Se adoptan 5 m en general sobrerasante, y 3 m en la zona que la parcela se estrecha, proporcionando una homogeneidad que la propia parcela carece.

En las zonas bajas se adopta un retiro de 0m que proporciona un desarrollo funcional adecuado sin producir ningún tipo de impacto ni perjuicio en las parcelas colindantes.

Es importante señalar que el vial de Toki Eder tiene una pendiente muy pronunciada, sobretudo en la curva que alcanza casi el 40% de pendiente. Dada esta circunstancia orográfica es preciso actuar y modificar las rasantes actuales regularizando y suavizando las pendientes (ver documentación gráfica plano: P3.- Secciones Generales. Propuesta Orientativa.

Esta modificación de rasantes produce un rebaje importante en el frente Sur de la Parcela "C". Dicha circunstancia provoca una altura resultante de ese frente mayor de 11m, como se ve en los planos P2.- Regimen General de la Ordenación. Propuesta. y P3.- Secciones Generales. Propuesta Orientativa

- PARCELA "D": Correspondiente a la cesión para suelo público en viales. La superficie total de la misma es de 364,45 m² (D1= 75 m², D2=11,50m², D3=131,55 m², D4= 21,35 m² y D5= 125,05 m²).

En el subámbito las parcelas iniciales ceden un total de 364,45 m2, como resultado de las nuevas aceras que se van a desarrollar. Estos conforman la parcela "D" de superficie total 364,45 m2 (D1= 75 m2, D2=11,50m2, D3=131,55 m2, D4= 21,35 m2 y D5= 125,05 m2) tal y como se indica en el plano P.1 Definición Geométrica de la Ordenación (Parcelas Resultantes).

6.-COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

La parcela C se encuentra sin edificación.

El P.G.O.U vigente permite una edificabilidad de 3.680m2, habiendo destinado a esta parcela 3.500 m2 sobre rasante y bajo rasante permite una edificabilidad equivalente al 100% de la edificabilidad sobre rasante, esto es de 3.500m2.

La nueva propuesta tiene una edificabilidad sobre rasante inferior a 3.500 m2, igualmente la edificabilidad bajo rasante es inferior a 3.500 m2.

Sobre rasante: uso principal terciario

Bajo rasante: uso auxiliar: Aparcamientos y anejos

Según el artículo 112 del P.G.O.U. los coeficientes de ponderación de usos serían los siguientes:

Zona Ategorrieta- Ulia:

Para otros usos terciarios (usos principales).....1,9

Para aparcamientos-anejos actividades economicas (usos auxiliares y anejos)0,4

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE TERRENOS DESTINADAS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

(Ver cuadros del Anexo "I")

El Plan Especial categoriza la totalidad de los suelos del subámbito como Suelo Urbano No Consolidado por Incremento de Edificabilidad.

Las exigencias de dotaciones locales en los ámbitos de "suelo urbano no consolidado" se remiten en la legislación urbanística a lo establecido por el **"Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos"**.

Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos

- Artículo 6.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad:

2.- En el suelo urbano no consolidado, en las dos categorías previstas en el apartado anterior, en las que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:

a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

b) Cuando el uso predominante sea el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.

c) Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción

El Plan General vigente, en el artículo "63", apartado "4", de las Normas Generales, establece exigencias en lo que respecta a la dotación de aparcamientos para bicicletas.

PGOU - Artículo 63.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos:

(...)

4.- Dotación de aparcamiento para bicicletas.

A.- Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberán ordenar, en el interior de las correspondientes edificaciones y/o parcelas, espacios para el aparcamiento de bicicletas, de conformidad con los siguientes criterios:

a) Edificaciones residenciales: 1 plazas por cada 100 m²(t) o fracción.

b) Edificaciones destinadas a actividades económicas: 3 plazas por cada 100 m²(t).

c) Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m²(t).

d) Equipamientos: 3 plazas por cada 100 m²(t).

e) Terminales o estaciones de transporte público: se estará a lo establecido bien en el o los correspondientes planes de movilidad,

bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

B.- Tratándose de edificaciones residenciales, las citadas plazas se ubicarán, preferentemente, en planta baja. También podrán colocarse en plantas bajo rasante, en los supuestos y condiciones que se determinen en el planeamiento de desarrollo y/o en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento. De igual manera, podrán colocarse sobre rasante, en el exterior de la edificación, siempre que ésta cuente con terrenos no edificados vinculados a la misma.

Se expone a continuación el cumplimiento de los estándares de dotación:

a). Zonas verdes y espacios libres:

Superficie del ámbito: 8.037,53 m²

Edificabilidad urbanística sobre rasante existente: 6.127,27m²(t).

(La edificabilidad sobre rasante existente viene de la suma de las superficies construidas de las plantas sobre rasante de la Residencia Hermano Garate: planta baja, primera y segunda y de la superficie construida sobre rasante de la Residencia San Ignacio correspondiente a todas sus plantas, páginas 4 y 5 de la presente memoria).

Edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada: 6.127,27+3.680m²= 9807,2 m²(t)

Incremento de Edificabilidad urbanística sobre rasante: 3.680 m²(t)

Porcentaje del incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante: 37,52%.

- Determinación de la dotación de zonas verdes y espacios libre :

$$. D= 8.037,53 \times 0,06 \times 0,3752 = 180,9 \text{ m}^2$$

Cabe la posibilidad de establecer aparcamientos en linea en el frente de parcela hacia Paseo de Ulia, en cuyo caso dicha superficie se restará de los 180,9 m² resultantes. Esta posibilidad se concretará o no de cara al Documento de Aprobación Definitiva.

ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR CON LA RESERVA DE LA SUPERFICIE ESTIPULADA, SE MONETARIZARÁ

b). Aparcamiento de vehículos:

El Decreto 123/2012 exige para aparcamiento de vehículos 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso terciario, en parcelas de titularidad privada.

Incremento de edificabilidad = 3.680 m²

$$3.680/25 = 147,20 \times 0,35 = 51,52 \text{ plazas}$$

Cumplir dicho estándar supone contar con **52 plazas**.

El número de aparcamientos de vehículos que se ordenarán será de 52 plazas, cumpliendo con las exigencias del Decreto 123/2012.

c). Vegetación:

El Decreto 123/2012 exige la plantación o conservación de un árbol por cada cien metros de construcción.

Cumplir dicho estándar supone contar con **37 árboles**. (3.680/ 100= 36,80)

Dado que se proyectan 3.680m² de construcción, la dotación exigible por este concepto será de 37 árboles. La misma se resolverá por los proyectos de edificación correspondientes y se cumplimentará en los taludes ajardinados del interior de las parcelas.

. Aparcamiento de bicicletas:

El P.G.O.U. establece para los Equipamientos y Actividades Económicas una dotación de 3 plaza/100 m²(t).

Cumplir dicho estándar supone contar con 111 plazas.($3.680/100= 36,80 \times 3= 110,4$)

El número de aparcamientos de bicicletas que se ordenaría sería de 111 plazas de bicicletas, cumpliendo con las exigencias del P.G.O.U.

Debido a que el nuevo edificio que se va a desarrollar tiene un uso futuro previsto de hotel, dicho uso como es sabido, no va a necesitar tantas plazas de bicicletas, se aplicará pues el estándar previsto en el P.G.O.U para Residencial: 1 plaza / 100m² (t).

Cumplir dicho estándar supone contar con **37** plazas.($3.680/100= 36,80$).Suficientes para el uso previsto.

El número de aparcamientos de bicicletas que se ordenará será de **37** plazas de bicicletas, cumpliendo con las exigencias del P.G.O.U.

7.- COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA Y PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

Artículo 84.– Formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos.

4.– En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Los propietarios son privados y no existe otro tipo de propietarios.

Las alegaciones que existan se contestarán.

ANEJO I: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

ANEXO I. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION		
SUBAMBITO AU.05.2 S. IGNACIO-H. GARATE		
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	P.G.O.U	P.E.O.U
SUPERFICIES DEL AMBITO		
SUPERFICIE DEL AMBITO	8070 m2	8037,53 m2
EDIFICABILIDAD URBANISTICA		
Edificabilidad sobre rasante	la existente+ 3.680 m2	la existente+ 3. 680m2
Edificabilidad bajo rasante	la existente+ 3.680 m2	la existente+ 3. 680m2
PARAMETROS REGULADORES EDIFICACION		
Sobre rasante	Nueva edificación: A determinar por PEOU	Según doc.gráfica
Bajo rasante	4 plantas	4 plantas
ZONIFICACION PORMENORIZADA		
	Se formulara PEOU parcelas lucrativas a ordenar: b.20 Uso terciario	b.20 uso terciario
CONDICIONES GENERALES DE USO		
Edificabilidad uso principal sobre rasante terciario	la existente +3680 m2	la existente +3680 m2
Edificabilidad usos auxiliares bajo rasante	la existente +3680 m2	la existente +3680 m2
aparcamientos (nº de plazas mínimo)	52 plazas (Decreto 123/2012)	52 plazas
plazas bicicletas	37 plazas (Decreto 123/2012)	37 plazas

DOTACIONES	
CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DOTACIONALES LEGALES : DECRETO 123/2012 Y P.G.O.U	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	
SUPERFICIE DEL SUBAMBITO	8037,53 m2
DOTACION MINIMA SEGÚN D. 123/2012 (6% DE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO)	180,90 m2
DOTACION PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL	se monetizará
APARCAMIENTO DE VEHICULOS	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	la existente+3680 m2
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	3680 m2
DOTACION MINIMA SEGÚN D. 123/2012 (0,35 plazas/25 m2(t))	52 plazas
DOTACION PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL	52 plazas
APARCAMIENTO DE BICICLETAS	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	la existente+ 3680 m2
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE	3680m2
DOTACION MINIMA SEGÚN PGOU (1 plazas/100 m2(t))	37 plazas
DOTACION PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL	37 plazas
VEGETACION	
m2 construidos	3680 m2
DOTACION MINIMA SEGÚN D. 123/2012 (1 arbol/100 m2)	37 arboles
DOTACION PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL	37 árboles

4. CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

PARCELA	SUP (m2)	EDIFICABILIDAD URBANISTICA		PERFIL
	SUPERFICIES RESULTANTES	usos principales: terciario	usos auxiliares: Garajes y anejos	
PARCELA A	2.175,35	m2 existentes	m2 existentes	el existente
PARCELA B	3.474,23	m2 existentes+180	m2 existentes	el existente
PARCELA C	2.023,50	3500	3500	según doc. Gráfica
PARCELA D (CESIONES)	TOTAL 364,45 m2(D1=75+ D2=11,50+ D3= 131,55+D4= 21,35+D5=125,02)			

ANEJO II: JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

(Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y, Decreto 68/2.000, 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)

El presente "anexo" tiene por objeto dar cumplimiento a lo reflejado en el "artículo 17" de la Ley 20/1.997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente Proyecto, de las determinaciones referentes a la "promoción de la accesibilidad" contenidas en la citada disposición legal, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

Como se ha hecho constar en la documentación gráfica, se adecua el acceso desde Avd. Alcalde José Elosegui, disponiendo de una nueva acera de 1,80 m en el paseo de Toki eder: Dicho vial tiene una diversidad de pendientes que en algunos casos es muy acusada. Debido a ello, se plantea la posibilidad de regularizar las pendientes de forma y manera que manteniendo los accesos a las propiedades en condiciones similares a las actuales, se eliminen las zonas de elevada pendiente. Esta actuación supone (tal y como se refleja en la documentación gráfica) unas excavaciones y rellenos en las zonas previas al acceso Sur de la parcela C que tienen como consecuencia un rebaje en el nivel de acceso desde el vial a dicha parcela. Esta posibilidad se concretará pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización o Urbanización complementaria del Proyecto de Ejecución de edificación de la Parcela C.

Así mismo, tal y como se indica en la documentación gráfica, en el Paseo de Ulia, se realiza la acera de 2,50 m. Desde el Paseo de Ulia se garantiza también el acceso rodado y peatonal. En lo que respecta a su anchura, todos los itinerarios proyectados cumplen la exigencia de anchura mínima establecida -2.00 m-.

Decreto 68/2000:

Las edificaciones cumplirán el anejo III, del Decreto 68/2000, si bien en los supuestos en los que por las características orográficas, estructurales o de forma no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad especificados en el presente Anejo, o en aquellos en los que atendiendo al presupuesto económico disponible la adaptación constituya un gasto desproporcionado, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad reflejadas en el anexo, previa la adecuada justificación.

Según el CTE:

La edificación cumplirá con el CTE

SEGÚN EL DB-SUA9 :

La parcela dispone de al menos un itinerario accesible
El edificio dispondrá de ascensor accesible
El edificio dispondrá de itinerario accesible en cada planta

El edificio cumplirá con la dotación correspondiente de alojamientos accesibles, plazas de aparcamientos accesibles, aseos mecanismos, etc... cumpliendo con las dotaciones que exige este DB

Se cumplirá y justificará en el en el Proyecto

2.1 Dotación

1 Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, se señalarán los elementos que se indican en la tabla 2.1, con las características indicadas en el apartado 2.2 siguiente, en función de la zona en la que se encuentren.

Tabla 2.1 Señalización de elementos accesibles en función de su localización1

2 Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad

2.1 Dotación

- 1 Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, se señalizarán los elementos que se indican en la tabla 2.1, con las características indicadas en el apartado 2.2 siguiente, en función de la zona en la que se encuentren.

Tabla 2.1 Señalización de elementos accesibles en función de su localización¹

Elementos accesibles	En zonas de uso privado	En zonas de uso público
Entradas al edificio accesibles	Cuando existan varias entradas al edificio	En todo caso
Itinerarios accesibles	Cuando existan varios recorridos alternativos	En todo caso
Ascensores accesibles,		En todo caso
Plazas reservadas		En todo caso
Zonas dotadas con bucle magnético u otros sistemas adaptados para personas con discapacidad auditiva		En todo caso
Plazas de aparcamiento accesibles	En todo caso, excepto en uso Residencial Vivienda las vinculadas a un residente	En todo caso
Servicios higiénicos accesibles (aseo accesible, ducha accesible, cabina de vestuario accesible)	---	En todo caso
Servicios higiénicos de uso general	---	En todo caso
Itinerario accesible que comunique la vía pública con los puntos de llamada accesibles o, en su ausencia, con los puntos de atención accesibles	---	En todo caso

Se cumplirá y justificará en el Proyecto

ANEJO III: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DB-SI5.INTERVENCION DE LOS BOMBEROS

1. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI "Seguridad en caso de incendio"
2. Plano descriptivo.

1.JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI "SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO"

Se analiza la aplicación en el presente caso del Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico DB SI 5 "Intervención de los bomberos", siguiendo su orden expositivo:

1. Condiciones de aproximación y entorno.

- 1.1. Aproximación a los edificios.

- 1.2. Entorno de los edificios.

1. Condiciones de aproximación y entorno.

1.1. Aproximación a los edificios.

Al espacio de maniobra se accede desde la Paseo de Ulia por la zona Norte de la parcela C y desde Paseo Tokieder desde la zona Sur de la misma. Se cumple con las exigencias mínimas:

- 1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- anchura mínima libre 3,5 m; *Cumple*
- altura mínima libre o gálibo 4,5 m; *Cumple*
- capacidad portante del vial 20 kN/m². *Cumple*
- En los tramos curvos, los radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

Cumple

1.2 Entorno de los edificios.

El espacio de maniobra definido anteriormente tiene las características mínimas exigidas.

- a) anchura mínima libre 5 m; *Cumple*
- b) altura libre: la del edificio *Cumple*
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio:
 - o edificios de hasta 15 m de *altura de evacuación* 23 m *Cumple (1)*
 - o edificios de más de 15 m y hasta 20 m de *altura de evacuación* 18 m *No es el caso*
 - o edificios de más de 20 m de *altura de evacuación* 10 m; *No es el caso*
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio 30 m; *Cumple*
- e) pendiente máxima 10%; *Cumple*
- f) resistencia al punzonamiento del suelo 100kN (10t) sobre 20 cm ϕ . *Cumple*

El espacio de maniobra para bomberos al que hace mención el artículo debe situarse delante de las fachadas en las que estén los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior de la manzana a la que pertenezca el edificio y en el cual se encuentren los accesos al interior del mismo. El límite de 30 m de distancia citado en el punto d) debe considerarse desde el espacio de maniobra hasta los accesos al edificio desde el nivel de calle por los que se pueda llegar hasta todas sus zonas.

Existe un hidrante a menos de 100 m de la fachada. El proyecto de construcción, deberán cumplir los DB-SI y DB-SUA del CTE.

Anexo IV

Estudio de impacto acústico

INDICE:

1. Referencias normativas generales.
2. Determinaciones de protección contra el ruido del Plan General y del “Plan de acción de mejora del ambiente sonoro en el municipio de Donostia / San Sebastián” (12/07/2013).
 - 2.1. Previsiones del Plan General.
 - 2.2. “Plan de acción de mejora del ambiente sonoro en el municipio de Donostia / San Sebastián”.
3. Estudio de impacto acústico.

1.REFERENCIAS NORMATIVAS GENERALES

Con fecha 16 de Octubre de 2012 se aprobó el Decreto “**213/2012, de contaminación acústica**”, que desarrolla la legislación europea y estatal para la prevención de la contaminación acústica y sus efectos. Así mismo, en desarrollo de la legislación reseñada, el Plan General de Donostia / San Sebastián incorpora el correspondiente plano de “zonificación acústica” –plano “**III.4 Condicionantes superpuestos. Áreas acústicas**”- que zonifica el territorio municipal de acuerdo con sus “usos predominantes” con el fin de establecer los límites de ruido admisible definidos por la citada legislación, y, dando cumplimiento al mandato expreso de la misma, el Ayuntamiento ha aprobado –*Junta de Gobierno Local de 12/07/2013*- el “Plan de Acción de mejora del ambiente sonoro en el Municipio de Donostia / San Sebastián”.

El conjunto de previsiones normativas descritas configura el marco de referencia para la formulación del presente Estudio.

2.DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO DEL PLAN GENERAL Y DEL “PLAN DE ACCIÓN DE MEJORA DEL AMBIENTE SONORO EN EL MUNICIPIO DE SAN SEBASTIÁN” (12/07/2013)

2.1. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

Como se ha señalado el Plan General define en el plano “**III.4 Condicionantes superpuestos. Áreas acústicas**” la zonificación acústica del territorio municipal, calificando el Ámbito “**AU.05.2 S. IGNACIO-H.GARATE**” como “**área acústica de uso residencial**”.

De ello se deduce, de acuerdo con la previsiones del Decreto “213/2012” –*artículo “31”, que remite al Anexo “I”*- que los objetivos de calidad acústica aplicables actualmente al mismo, en su espacio exterior, son los siguientes:

TABLA “A” Objetivos de calidad acústica aplicables s áreas urbanizadas existentes

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
e Ámbitos/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 Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f Ámbitos/sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Sin embargo, de acuerdo con lo establecido por el apartado “2” del citado artículo, el nuevo desarrollo proyectado deberá cumplimentar unos límites 5 db(A) más exigentes que el reseñado en la tabla citada.

su vez los límites de inmisión de ruidos en el interior de las edificaciones se deberán ajustar a lo establecido en la Tabla "B" del citado Anexo "I" del Decreto "213/2012":

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

2.2. "PLAN DE ACCIÓN DE MEJORA DEL AMBIENTE SONORO EN EL MUNICIPIO DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN"

El citado Plan de Acción, que da cumplimiento al mandato establecido en el Decreto "213/2012" –*artículo "10"*–incorpora el correspondiente "mapa de ruido" del término municipal, define en las áreas centrales de la ciudad-*que incumplen de forma generalizada, en sus calles y espacios públicos anejos, los requisitos de calidad acústica establecidos por el Decreto como consecuencia del impacto del tráfico urbano-* diversas "**zonas de protección acústica especial**" para los que se prevé la formulación y aprobación de los correspondientes "planes de acción zonales" -*en la actualidad pendientes de realización-* y establece estrategias generales de actuación para la reducción de los impactos acústicos existentes, algunas de las cuales ya se están aplicando.

• 1. Delimitación de las "zonas de protección acústica especial"

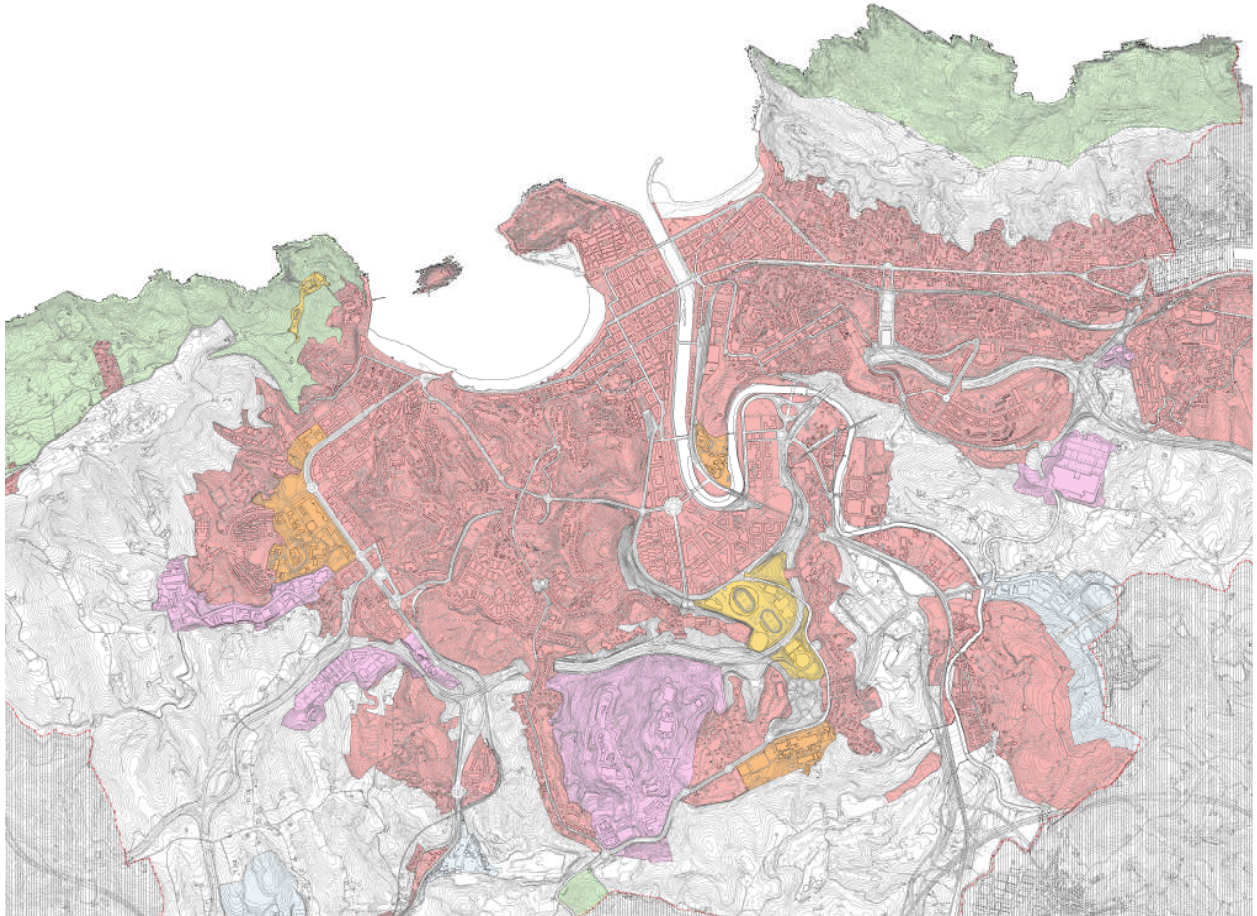
• 2. Afección acústica y "zonas tranquilas".

El primero de ellos se limita a especificar que el Ámbito "AU.05.2" se incluye en la "zona de protección acústica especial" "Noreste" que deberá ser objeto del correspondiente "plan de acción zonal" con el objeto de instrumentar en detalle las medidas para conseguir que se cumplan en ella los objetivos de calidad acústica establecidos por la legislación.

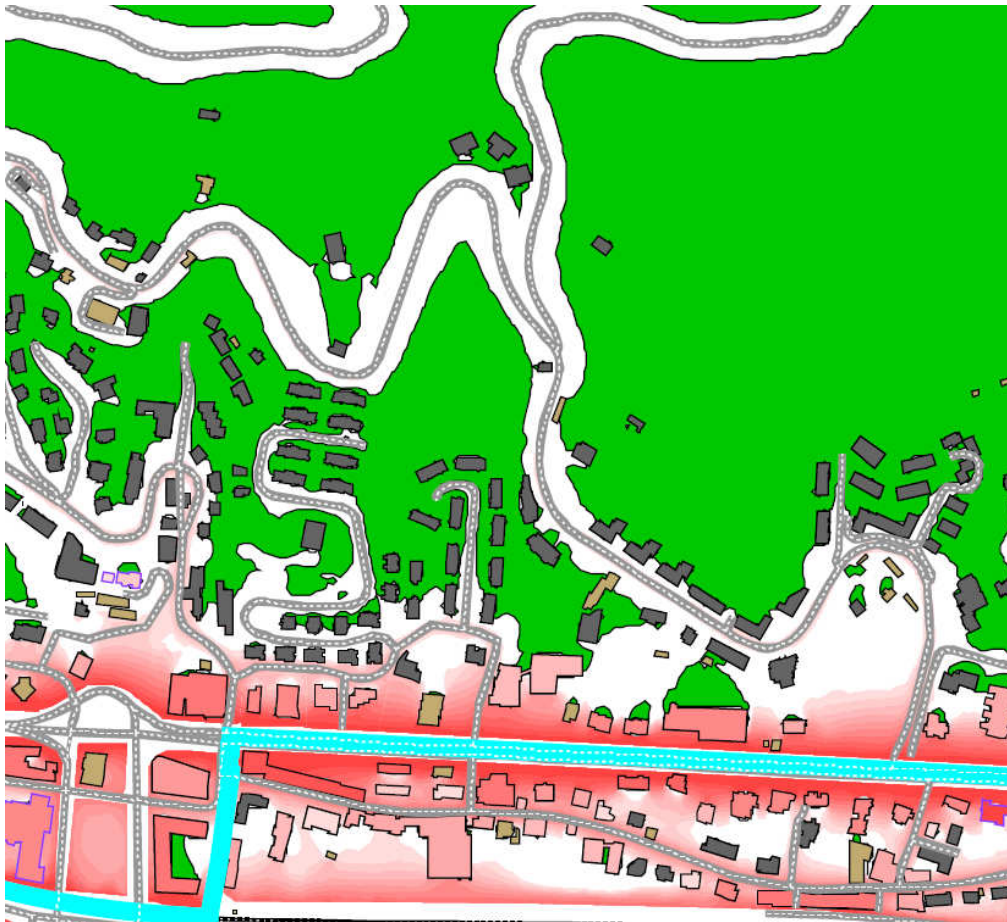
El segundo, sintetiza el resultado de los "mapas de ruido"elaborados y identifica de acuerdo con las curvas de impacto isófono, los niveles de conflicto existentes, medidos en db(A) –*se identifican 10 niveles desde <1 db(A) hasta >10 db(A) sobre la referencia de 50 db(A) admisible en horario nocturno-*.

En el caso del Ámbito "AU.05.2" el foco emisor de ruido fundamental es la Avenida Alcalde Jose Elosegui. No afecta en ningún momento a la parcela C.Dada la inexistencia de focos emisores de ruido o la nula afección en la parcela C, se cumplimentan los objetivos de calidad acústica establecidos y se identifica como "**zona tranquila**"-*artículo "3" del Decreto 213 /2012-*.

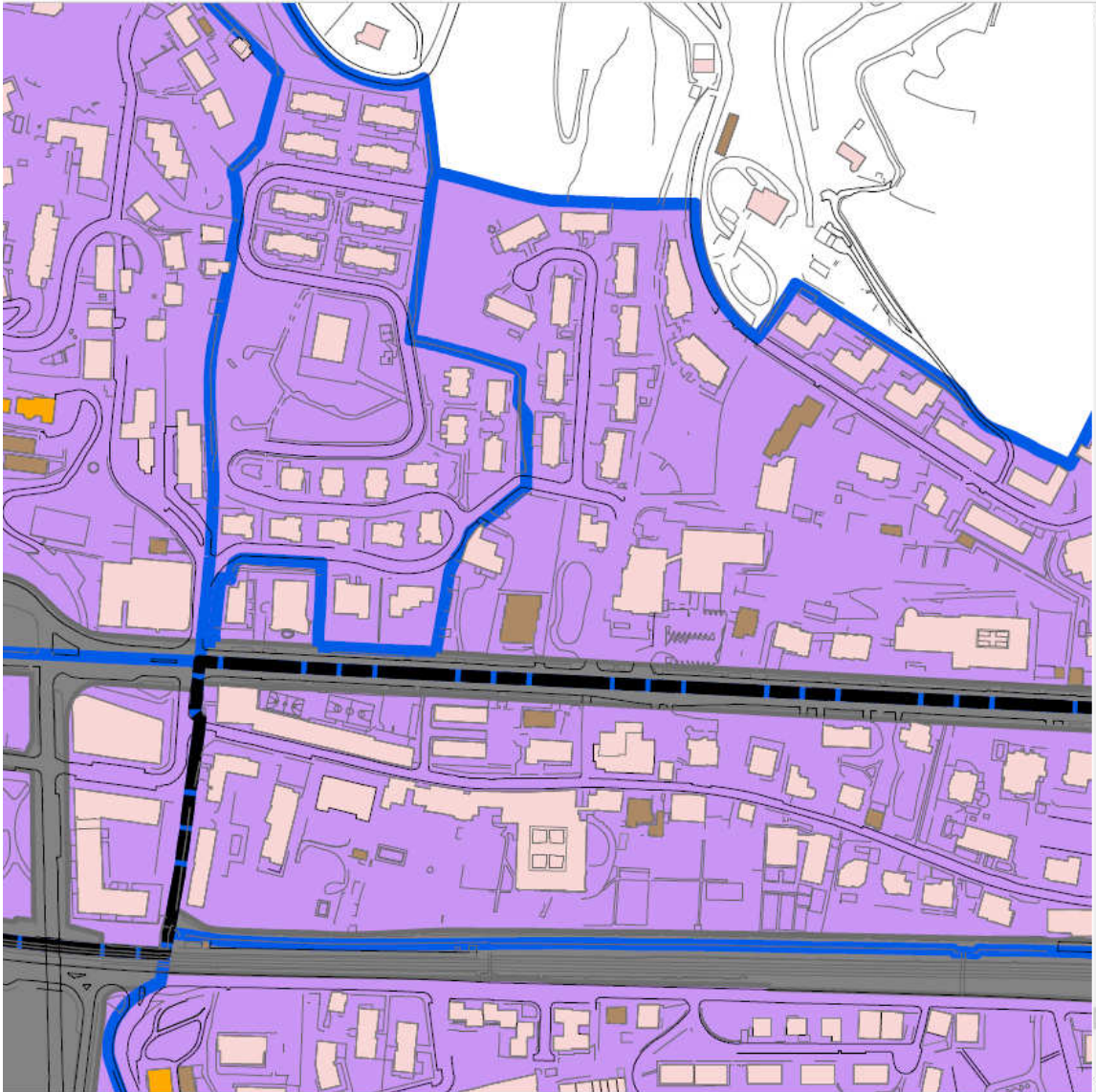
PLAN GENERAL DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN
Plano “III.4 Condicionantes superpuestos. Áreas acústicas”



“PLAN DE ACCIÓN DE MEJORA DEL AMBIENTE SONORO (2013 / 2018) DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN”
Plano “1. Delimitación de zonas de protección acústica especial”



“PLAN DE ACCIÓN DE MEJORA DEL AMBIENTE SONORO (2013 / 2018) DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN”
Plano “2. Afección acústica y zonas tranquilas”



3. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

Pendiente de elaboración y aprobación el "plan de acción" de la "**Zona de protección acústica especial Noreste**", el "**Plan de acción de mejora del ambiente sonoro (2013 / 2018) de Donostia / San Sebastián**" aporta referencias suficientes para la formulación del "Estudio de impacto acústico" del Ámbito "AU.05.2".

- **Análisis de las fuentes sonoras**

En la parcela C queda garantizado que los niveles de ruido se sitúan en todo caso por debajo de los 50 db(A), y, por tanto, su caracterización como "zona tranquila".

El tratamiento constructivo de la fachadas deberá garantizar que los niveles de inmisión acústica máximos en el interior de las Edificaciones cumplimenten los nivel recogidos en la Tabla "B" del Anexo "I" del Decreto "213 / 2012".

Anexo V

Justificación y presupuesto de obras complementarias de urbanización

URBANIZACION P.E.O.U. SAN IGNACIO - HERMANO GARATE							
LATERAL SAN IGNACIO / Hno. GARATE	largo	ancho	alto	medición	medición	precio	TOTAL
DERRIBO CIERRE ACTUAL y P.P. RETIRADA TIERRAS							
San Ignacio	35,00	0,50	2,00	35,00			
	12,00	0,50	2,00	12,00			
	45,00	0,50	2,00	45,00			
Hermano Garate	43,50	0,50	2,00	43,50	135,50 m3	150,00 €	20.325,00 €
EXCAVACIÓN ZANJAS PARA TUBERIAS	140,00	2,00	1,00	280,00	280,00 m3	60,00 €	16.800,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (AGUA)	140,00			140,00	140,00 m	24,00 €	3.360,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (SANEAMIENTO)	140,00			140,00	140,00 m	32,00 €	4.480,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (GAS)	140,00			140,00	140,00 m	32,00 €	4.480,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (TELECOMUNICACIONES)	140,00			140,00	140,00 m	10,00 €	1.400,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (ALUMBRADO PUBLICO)	140,00			140,00	140,00 m	17,00 €	2.380,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (ELECTRICIDAD)	140,00			140,00	140,00 m	34,00 €	4.760,00 €
RELLENOS ZANJAS	140,00	1,00	1,00	140,00	140,00 m3	30,00 €	4.200,00 €
NUEVO MURO CIERRE y P.P. RELLENO TIERRAS							
San Ignacio	95,00	0,30	2,00	57,00			
Hermano Garate	45,00	0,30	2,00	27,00	84,00 m3	160,00 €	13.440,00 €
EXCAVACIÓN DE CARRETERA REBAJE PENDIENTE	96,00	5,00	1,00	480,00	480,00 m3	60,00 €	28.800,00 €
RECÁLCE DE MURO					m3	- €	- €
CUNETILLAS	144,00			144,00	144,00 m	30,00 €	4.320,00 €
NUEVAS ACERAS+base	125,00	1,80		225,00			
	19,00	1,80		34,20	259,20 m2	55,00 €	14.256,00 €
ASFALTO GENERAL+base	50,00	2,50		125,00			
	77,00	5,00		385,00	510,00 m2	41,00 €	20.910,00 €
ALUMBRADO PUBLICO	15,00			15,00	15,00 ud	1.500,00 €	22.500,00 €
INCENDIOS (HIDRANTE)	3,00			3,00	3,00 ud	1.100,00 €	3.300,00 €
							169.711,00 €
PARCELA C. ANANDA	largo	ancho	alto	medición	medición	precio	TOTAL
ACERAS+base	19,00	1,80		34,20			
	55,00	2,50		137,50	171,70 m2	55,00 €	9.443,50 €
ASFALTADO+base	19,00	5,00		95,00			
	55,00	3,00		165,00	260,00 m2	41,00 €	10.660,00 €
EXCAVACIÓN ZANJAS PARA TUBERIAS	20,00	1,00	1,00	20,00	20,00 m3	60,00 €	1.200,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (AGUA)	20,00			20,00	20,00 m	24,00 €	480,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (SANEAMIENTO)	20,00			20,00	20,00 m	32,00 €	640,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (GAS)	20,00			20,00	20,00 m	32,00 €	640,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (TELECOMUNICACIONES)	20,00			20,00	20,00 m	10,00 €	200,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (ALUMBRADO PUBLICO)	20,00			20,00	20,00 m	17,00 €	340,00 €
COLOCACION DE TUBERIAS (ELECTRICIDAD)	20,00			20,00	20,00 m	34,00 €	680,00 €
RELLENOS ZANJAS	20,00	1,00	1,00	20,00	20,00 m3	30,00 €	600,00 €
PEQUEÑO MURO CONTENCIÓN	19,00	0,50	2,00	19,00	19,00 m3	160,00 €	3.040,00 €
ALUMBRADO	2,00			2,00	2,00 ud	1.500,00 €	3.000,00 €
							30.923,50 €
TOTAL							200.634,50 €

Anexo VI

Estudio Geotécnico

-NORMAS URBANISTICAS-DOCUMENTO "B"

ARTÍCULO 1º.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCION QUE SE PROPONEN PARA EL AMBITO DE ACTUACIÓN DEL PRESENTE P.E.O.U

El Plan Especial ordena una superficie de 8.037,53m² de los que 2.023,50m².m²(s), corresponden a la parcela C, y tiene como principal objetivo definir la implantación y ordenación volumétrica de la edificabilidad máxima atribuida por el PGOU (LA EXISTENTE+ 3.680m²) a la parcela de propiedad privada situada al Norte (parcela C) a la que le atribuye 3.500 m² de edificabilidad, dándole los 180 m² de edificabilidad restantes a la parcela B (Hermano Garate) .

La parcela C tiene referencia catastral 8497195, y está situada en Paseo de Ulia nº929 e incluida dentro del Área "AU.05.2 S.IGNACIO-HERMANO GARATE" (Ategorrieta - Ulia) del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.

Para ello se propone distribuir los 3.500m² de los 3.680 m²(t) de edificabilidad autorizada por el PGOU tanto sobre como bajo rasante- en un bloque edificatorio, en la parcela C. Este bloque se dispone aislado en la parcela. Las plantas sobre rasante albergan usos terciarios mientras que en las zonas bajo rasante están destinadas exclusivamente a usos auxiliares.

La altura de edificación se establece, tal y como se refleja en la documentación gráfica, de la siguiente forma: 11 m desde la rasante de la urbanización pública, tomada desde el punto medio del frente de la parcela en el Paseo de Ulia, estableciéndose un fondo edificatorio desde el mismo de 17 m.

Desde el Paseo Toki eder se establecen 11m de altura máxima desde la rasante actual, tomada desde el centro de la parcela. Si se rebaja la rasante en el frente del vial por regularización de pendientes, en el vial podrá superarse dicha medida.

A su vez, el retiro mínimo de la edificación a los linderos de la parcela es de 5m, a excepción de la zona sureste que es de 3m, en las plantas sobre rasante, siendo de 0m en las plantas bajo rasante, tal y como se indica en la documentación gráfica.

El Plan Especial autoriza albergar usos terciarios. Por otro lado, en las plantas bajo rasante, se ubicarán usos auxiliares (garaje, trastero, almacén....).

Con el objeto de mejorar la anchura del viario existente, así como los itinerarios peatonales de la zona, el Plan Especial propone ceder 364,45 m²(s) de la superficie del subámbito, a la red local viario municipal.

ARTÍCULO 2º.- AMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

El ámbito de este Plan Especial corresponde a las parcelas resultantes de propiedad privada A, B ,C, y la parcela D de suelo público, siendo en la parcela C de propiedad privada situada al Norte, con referencia catastral 8497195, situada en Paseo de Ulia nº929 e incluida dentro del Subámbito "AU.05.2 S.IGNACIO-HERMANO GARATE" (Ategorrieta - Ulia) del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, donde se desarrolla la nueva edificación.

ARTÍCULO 3º.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y TIPO DE ACTUACIÓN

-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA-
- TIPO DE ACTUACIÓN: POR DOTACIÓN

. Ley 2/2006, en su "Artículo 137. Actuaciones de dotación" -

"A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística."

Así mismo la Ley 2/2006, en su "Artículo 138. Actuaciones integradas".

1. A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.

2. La obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y, en su caso, la financiación de su ejecución se podrán realizar mediante su inclusión o adscripción a actuaciones integradas.

3. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización también podrán incluirse en o adscribirse a la unidad de ejecución, previa justificación, otras dotaciones públicas de la red de sistemas locales diferentes de las contempladas para la funcionalidad de la propia actuación, para la obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para su ejecución.

Es por todo ello que el Subámbito "AU.05.2 <S.Ignacio- H.garate", categorizado como Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, se ejecutará mediante ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

A la vista de la intervención se puede apreciar claramente que se trata de un desarrollo contenido sin modificar ni configurar "partes de la ciudad", se limita a proseguir el esquema planteado con la inclusión de la nueva edificabilidad con sus cesiones a viales ya existentes.

ARTÍCULO 4º.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA.

Este Plan entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y transcurrido el plazo previsto en la misma y mantendrá su vigencia hasta que sea formalmente derogado.

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 aquellas.

ARTÍCULO 5º.- MARCO NORMATIVO DEL PLAN.

El marco normativo propio de este Plan Especial está configurado por el vigente Plan de Ordenación Urbana de Donostia- San Sebastián.

Por tanto, todos aquellos aspectos que no se recogen expresamente en este P.E.O.U. se regularán conforme al mencionado planeamiento.

Igualmente, serán de aplicación las Ordenanzas Complementarias de Edificación aprobadas definitivamente con fecha 23 de noviembre de 1998.

ARTÍCULO 6º.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS.

Este P.E.O.U. está constituido por los siguientes documentos:

Documento A- Memoria informativa, justificativa y anejos.

Documento B- Ordenanzas reguladoras.

Documento C-.Directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento D- Estudio de viabilidad económico-financiero.

Documento E- Memoria de sostenibilidad económica

Documento F – Resumen Ejecutivo.

Documento G- Planos de información y de ordenación.

Revisten un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, los Documentos: Planos de Ordenación del Documento G y Ordenanzas Reguladoras del Documento B.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo y justificativo y constituyen una fuente de interpretación cierta de las determinaciones de los documentos normativos, que en todo caso, prevalecen en caso de contradicción.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una mayor escala, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

ARTÍCULO 7º.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN. FICHA PARTICULAR

. PARCELA A:

- Superficie de la parcela

La parcela tiene una superficie de 2.175,35 m2

- Clasificación y calificación del suelo

La parcela está categorizada como suelo urbano.

- Tipología: Parcela “b.20” uso terciario.

- Regulación de la forma de construcción:

Se consolidan los paramentos formales de la edificación existente

Edificabilidad Urbanística: La existente

- Alineación de Parcela: La separación de las “ alineaciones de parcela al eje del vial:

.Vial de “tráfico elemental”: 6,00m.

.Vial de “tráfico particular”: 4,30m.

- Aceras: El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente:

“Tráfico elemental”: 2,50m.

“Tráfico particular”: 1,80m.

- Condiciones de urbanización:

La superficie de 364,45 m2 que debe ser cedida para ampliar el viario existente en el Subámbito de los que 146,40m2 corresponden a la parcela A, es una cifra aproximada y se realizará la comprobación de la misma en el documento de obras complementarias de urbanización que se redacte.

. PARCELA B:

- Superficie de la parcela

La parcela tiene una superficie 3.474,23m².

- Clasificación y calificación del suelo

La parcela está categorizada como suelo urbano.

- Tipología: Parcela “b.20” uso terciario.

- Regulación de la forma de construcción:

Se consolidan los paramentos formales de la edificación existente

- Edificabilidad Urbanística: La existente más 180 m²

- Alineación de Parcela: La separación de las “ alineaciones de parcela al eje del vial:

.Vial de “tráfico elemental”: 6,00m.

.Vial de “tráfico particular”: 4,30m.

- Aceras: El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente:

“Tráfico elemental”: 2,50m.

“Tráfico particular”: 1,80m.

- Condiciones de urbanización:

La superficie de 364,45 m² que debe ser cedida para ampliar el viario existente en el Subámbito de los que 131,55 m² corresponden a la parcela A, es una cifra aproximada y se realizará la comprobación de la misma en el documento de obras complementarias de urbanización que se redacte.

. PARCELA C:

- Superficie de la parcela

La parcela tiene una superficie de 2.023,50 m²,

- Clasificación y calificación del suelo

La parcela está categorizada como suelo urbano.

- Tipología: Parcela "b.20" uso terciario.

- Regulación de la forma de construcción:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las edificaciones de uso terciario b.20 en el vigente P.G.O.U., en el presente Plan Especial, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica, en las Ordenanzas municipales de Edificación vigentes y en las restantes disposiciones generales vigentes en la materia.

Para la construcción del edificio se cogerá un fondo edificatorio máximo de 17 m, tanto desde la alineación establecida en Paseo de Ulia como desde el Paseo Toki Eder, tal y como se indica en la documentación gráfica.

La altura de edificación se establece, tal y como se refleja en la documentación gráfica, de la siguiente forma: 11 m desde la rasante de la urbanización pública, tomada desde el punto medio del frente de la parcela en el Paseo de Ulia, estableciéndose un fondo edificatorio desde el mismo de 17 m.

Desde el Paseo Toki eder se establecen 11m de altura máxima desde la rasante actual, tomada desde el centro de la parcela. Si se rebaja el nivel del Paseo Toki Eder, la altura máxima será de 12,40 m aproximadamente.

Edificabilidad Urbanística: 3.500m²(t)/ m²

- Superficie máxima construible

Sobre rasante 3.500 m²(uso terciario)

Bajo rasante: equivalente a 4 plantas bajo rasante 3.500m² (usos auxiliares)

- Perfil edificatorio IV/IV.
- Altura máxima de edificación : 11m sobre la rasante existente.

Para mejorar la accesibilidad, se ha rebajado el nivel del Paseo Toki Eder, la altura máxima si se realiza el rebaje del citado Paseo será de 12,40 m aproximadamente

Por encima de la altura máxima se permitirán, elevándose sobre la cubierta

(chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...;

placas solares; cuartos e instalaciones de ascensores; y sus respectivos accesos).

- Alineaciones máximas de edificación: Las definidas en la documentación gráfica.
- Alineación de Parcela: La separación de las “ alineaciones de parcela al eje del vial:

.Vial de “tráfico elemental”: 6,00m.

.Vial de “tráfico particular”: 4,30m.

- Aceras: El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente:

“Tráfico elemental”: 2,50m.

“Tráfico particular”: 1,80m.

- Condiciones de uso:

Las condiciones de uso y dominio de los edificios se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para la edificación residencial, tanto en el vigente P.G.O.U como en este Plan Especial.

- Condiciones de accesibilidad:

Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones deberán establecerse en los Proyectos de Edificación y Obras Complementarias de Urbanización a redactar.

- Condiciones de urbanización:

Se redactará, junto con el Proyecto de edificación, un Proyecto de obras complementarias de urbanización de las superficies de uso público, actuales y futuras, incluidas en el Plan Especial. Este Proyecto se adecuará a lo establecido, a este respecto, en la Ley 2/2006 de 30 de junio y en el P.G.O.U. de Donostia- San Sebastián.

La superficie de 364,45 m2 que debe ser cedida para ampliar el viario existente en el Subámbito de los que 86,50 m2 corresponden a la parcela C, es una cifra aproximada y se realizará la comprobación de la misma en el documento de obras complementarias de urbanización que se redacte.

La elaboración y la aprobación del Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización deberá ser previa o simultanea a la del Proyecto de Edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

. PARCELA D: (cesiones a la red de viario existente). Sin Edificabilidad.

- Superficie de la parcela

La parcela tiene una superficie de 364,45 m²,

- Clasificación y calificación del suelo

Suelo público.

- Tipología: Parcela "e.10" red de comunicación viaria.

ARTÍCULO 8º.- ESTANDARES PARA RESERVA DE TERRENOS

- Aparcamiento de vehículos: 0,35plazas/25m2(t), en la parcela privada. En este caso resultan 52 plazas en el Subámbito de los cuales 52 se realizarán en la parcela C
- Vegetación: Se procederá a la plantación o conservación de un árbol por cada 100m2(t) dentro de la parcela privada. En este caso resultan 37 árboles en el subámbito.

-DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. DOCUMENTO “C”

1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La parcela C con referencia catastral RF 8497195 de titularidad privada y ejecución directa, se define en el SUBAMBITO UA-05.2. “S. IGNACIO- H GARATE” DEL A.U. O5 (Ategorrieta- Ulia).

El régimen de gestión urbanística y ejecución de la ordenación prevista se ajustará a las determinaciones específicas contenidas en el presente P.E.O.U. y, de forma genérica, a las determinaciones contenidas en el Título Segundo “Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del Planeamiento” del Documento B “Normas Urbanísticas” del P.G.O.U. de Donostia- San Sebastián, así como en las Ordenanzas Urbanísticas Municipales de Donostia- San Sebastián, las “Ordenanzas Complementarias de Edificación” aprobadas con fecha 23 de Noviembre de 1.998.

2.- CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN

Se propone la ejecución de la edificación en un plazo máximo de 4 años a contar desde la aprobación definitiva del presente P.E.O.U., ateniéndose, no obstante, a lo dispuesto en el artículo 189 de la Ley 2/2006.

3.- ÁMBITO DE EJECUCIÓN

El ámbito de actuación es el definido en el presente Plan Especial.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA . DOCUMENTO “D”

1.- CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento D “Estudio de viabilidad económica-financiera”, constituye parte de la documentación de carácter normativo del presente P.E.O.U., según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/06 del Suelo y Urbanismo de la CAVP.

El objeto del mismo consiste en el análisis económico de las actuaciones necesarias para posibilitar la construcción de un edificio que se situarán dentro de los límites de la parcela situada al Norte C y perteneciente al subámbito A05.2 “ S.IGNACIO-H. GARATE” del Área “AU.05 ATEGORRIETA- ULIA”, ya que las obras de urbanización y edificación necesarias para la construcción de dicho edificio no ha sido contempladas en documentos urbanísticos anteriores.

La financiación correspondiente a la construcción del edificio y el entorno exterior englobado dentro de la parcela citada con referencia catastral RF 8497195 correrá a cargo de los titulares de la parcela.

En el apartado siguiente se recoge la estimación económica de las obras de urbanización y edificación previstas en la parcela.

2.- ESTABLECIMIENTO Y VALORACIÓN DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA SUELO URBANO

La actuación se plantea en una parcela categorizada como suelo urbano.

La valoración de la edificabilidad urbanística correspondiente al 15% de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, así como la valoración de los deberes de cesión de los terrenos destinados a espacio libres de la red de los sistemas locales, se realiza de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de las “Normas Urbanísticas generales” y el “Documento 4. Estudio de viabilidad económica-financiera. Programa de actuación” del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián,-actualizado a 2.013-, y de la “Ordenanza Municipal reguladora de la implantación del uso vivienda en distintas plantas de las edificaciones residenciales, así como la división de viviendas preexistentes de Donostia- San Sebastián”.

Para calcular las cesiones correspondientes al P.E.O.U, tendremos en cuenta los datos siguientes:

El Plan General de Ordenación Urbana vigente establece para esta parcela una tipología b.20 uso terciario y permite una edificabilidad sobre rasante de la existente+ 3.680 m2(t)c en el subámbito:

- La parcela A cuenta con una superficie de 2.17,35 m2, se mantiene la edificabilidad existente. En esta parcela se encuentra el edificio de la Residencia San Ignacio.

- La parcela B cuenta con una superficie de 3.474,23 m2. La edificabilidad de la misma es la existente más 180 m2 . En esta parcela se encuentra el edificio de la Residencia Hermano Garate

- La parcela C cuenta con una superficie de 2.023,50 m2.

La parcela se encuentra libre de edificación.

Bajo rasante permite construir el 100% de la edificabilidad sobre rasante, en 4 plantas.

La nueva edificación tendrán por lo tanto una edificabilidad máxima de 3.500 m2(t)c sobre rasante con USO PRINCIPAL (terciario) y de 3.500m2 (t)c bajo rasante, con USO AUXILIAR (aparcamiento y dependencias auxiliares).

Valoración

A,- Valoración del incremento de edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto del 15% de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística sobre y bajo rasante.

El Plan Especial permite una edificabilidad: existente+3.680m2

Tipología edificatoria: "b.20. Uso comercial"

El incremento de edificabilidad sobre rasante es de 3.680 m2 y bajo rasante el mismo (3.680 m2).

Determinación del valor económico del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada, correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Se recoge de la actualización Normativa que regula el VRSU para viviendas VPO:

$$1.411,30 \text{ €/ m2(t)} * 0,20 = 282,27 \text{ €/ m2(t)}$$

El coeficiente de ponderación en la zona de Ategorrieta –Ulía para otros usos terciarios (en edificación exenta) es de 1,90:

$$\text{Vrsu sobre rasante: } VR_{su} = 3.680 \text{ m}^2 (t) \times 282,27 \text{ €/ m}^2(t) \times 1,90 = 1.973.631,84 \text{ €}$$

El Cálculo Del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada y del levantamiento de la carga dotacional vinculada al incremento de la edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante es igual a:

$$1.973.631,84 \text{ €} \times 0,15 = 296.044,77 \text{ €}$$

El coeficiente de ponderación en la zona de Ategorrieta –Ulía para otros aparcamiento-anejos (en actividades económicas) es de 0,40:

$$\text{Vrsu bajo rasante: } VR_{su} = 3.680 \text{ m}^2 (t) \times 282,27 \text{ €/ m}^2(t) \times 0,40 = 415.501,44 \text{ €}$$

El Cálculo Del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada y del levantamiento de la carga dotacional vinculada al incremento de la edificabilidad urbanística ordenada bajo rasante es igual a:

$$415.501,44 \text{ €} \times 0,15 = 62.325,21 \text{ €}$$

El Cálculo Del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada y del levantamiento de la carga dotacional vinculada al incremento de la edificabilidad urbanística ordenada sobre y bajo rasante es igual a:

$$296.044,77 \text{ €} + 62.325,21 \text{ €} = 358.369,98 \text{ €}$$

El cálculo también se puede realizar basándonos en los Valores de Venta y Costes de Construcción establecidos en el P.G.O.U. para este tipo de usos, a continuación sreflejamos ese cálculo:

Valoración del 15 % de incremento de la edificabilidad ponderada.

SOBRERASANTE

Vv 1.500,00 € /m2(t)
Cc 550,00 € /m2(t)

Observaciones

Procedente del PGOU (valores en Ategorrieta- Ulia) doc.4

VRSSr

$$VRSSr = Vv / 1,40 - Cc$$

521,43 € /m2

Edificabilidad sobrerasante

3680 m2(t)

Is/r (incremento de edificabilidad sobrerasante)

3680 m2(t)

Incremento de edificabilidad

$$15\% Iep = (Is/r \times 0,15 \times VRSSr)$$

287.828,57 €

BAJORASANTE

Vv 315,78 € /m2(t)
Cc 200,00 € /m2(t)

Observaciones

VRSSr

$$VRSSr = Vv / 1,40 - Cc$$

25,56 € /M2

Edificabilidad bajasante

3680 m2(t)

Is/r (incremento de edificabilidad sobrerasante)

3680 m2(t)

Incremento de edificabilidad

$$15\% Iep = (Is/r \times 0,15 \times VRSSr)$$

14.107,54 €

Total= 301.936,31 €

Se adopta la segunda opción de cálculo por considerarse más ajustada.

B,- Valoración del levantamiento de la carga dotacional vinculada al incremento de edificabilidad urbanística ordenada.

B1.- Zonas verdes y espacios libres (mínimo 6% de la superficie total del ámbito)

Superficie del ámbito: 8.037,53 m2

Edificabilidad urbanística sobre rasante existente: 6.127,27m2(t).

(La edificabilidad sobre rasante existente viene de la suma de las superficies construidas de las plantas sobre rasante de la Residencia Hermano Garate: planta baja, primera y segunda y de la superficie construida sobre rasante de la Residencia San Ignacio correspondiente a todas sus plantas, páginas 4 y 5 de la presente memoria).

Edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada: $6.127,27 + 3.680 \text{ m}^2 = 9807,2 \text{ m}^2(\text{t})$

Incremento de Edificabilidad urbanística sobre rasante: 3.680 m2(t)

Porcentaje del incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante: 37,52%.

- Determinación de la dotación de zonas verdes y espacios libre:

$$. D = 8.037,53 \times 0,06 \times 0,3752 = 180,9 \text{ m}^2$$

Cabe la posibilidad de establecer aparcamientos en linea en el frente de parcela hacia Paseo de Ulia, en cuyo caso dicha superficie se restará de los 180,9 m2 resultantes. Esta posibilidad se concretará o no de cara al Documento de Aprobación Definitiva.

ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR CON LA RESERVA DE LA SUPERFICIE ESTIPULADA, SE MONETARIZARÁ

B2.-Aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m2 de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

El Decreto 123/2012 exige para aparcamiento de vehículos 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso terciario, en parcelas de titularidad privada.

Incremento de edificabilidad = 3.680 m2

$$3.680 / 25 = 147,20 \times 0,35 = 51,52 \text{ plazas}$$

Cumplir dicho estándar supone contar con 52 plazas.

El número de aparcamientos de vehículos que se ordenarán será de **52 plazas**, cumpliendo con las exigencias del Decreto 123/2012.

B3.-Vegetación: Deberá proceder a la plantación de 1 árbol por cada 100m² (t)

Cumplir dicho estándar supone contar con 37 árboles.($3.680 / 100 = 36,80$)

Dado que se proyectan 3680m² de construcción, la dotación exigible por este concepto será de **37 árboles**. La misma se resolverá por los proyectos de edificación correspondientes y se cumplimentará en los taludes ajardinados del interior de las parcelas.

B4.-Bicicletas

El P.G.O.U. establece para los Equipamientos y Actividades Económicas una dotación de 3 plaza/100 m²(t).

Cumplir dicho estándar supone contar con 111 plazas.($3.680/100 = 36,80 \times 3 = 110,4$)

El número de aparcamientos de bicicletas que se ordenaría sería de 111 plazas de bicicletas, cumpliendo con las exigencias del P.G.O.U.

Debido a que el nuevo edificio que se va a desarrollar tiene un uso futuro previsto de hotel, dicho uso como es sabido, no va a necesitar tantas plazas de bicicletas, se aplicará pues el estándar previsto en el P.G.O.U para Residencial: 1 plaza / 100m² (t).

Cumplir dicho estándar supone contar con **37** plazas.($3.680/100 = 36,80$).Suficientes para el uso previsto.

El número de aparcamientos de bicicletas que se ordenará será de **37** plazas de bicicletas, cumpliendo con las exigencias del P.G.O.U.

En consecuencia no procede sustitución económica alguna.

3.- VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACION

1.- Estimación de las cargas en el ámbito del Plan Especial :

A. Coste de construcción:

1.- Costes generales

1.1.- Obras de edificación

- Bajo rasante

200,00 € /m2(t)	x	3680 m2(t) =	736.000,00 €
-----------------	---	--------------	--------------

- Sobre rasante

550,00 € /m2(t)	x	3680 m2(t) =	2.024.000,00 €
-----------------	---	--------------	----------------

SubTotal	=	2.760.000,00 €
----------	---	----------------

1.2.- Obras de urbanización parcela privada

JARDINERÍA:

79,00 € /m2	x	1192 m2 =	94.168,00 €
-------------	---	-----------	-------------

SubTotal	=	94.168,00 €
----------	---	-------------

1.3.- Obras de urbanización de uso público

Según presupuesto de obras de urbanizacion en anejo V

SubTotal	=	200.634,50 €
----------	---	--------------

2.- Seguridad y Control de calidad

2.1 Seguridad y salud	30.548,03 €
-----------------------	-------------

2.2 Control de calidad	18.328,82 €
------------------------	-------------

Presupuesto de Ejecución por contrata sin IVA	3.103.679,34 €
---	-----------------------

C. Otros gastos:

1. Estudios, asistencias técnicas y proyectos:

Estudio geotécnico, proyecto básico y ejecución.....	122.595,33 €
Dirección de obras y otros....	110.180,62 €

2. licencias:	155.183,97 €
---------------	--------------

3. Gastos de gestión y financieros:	25.760,54 €
-------------------------------------	-------------

4. Financiación:	46.555,19 €
------------------	-------------

TOTAL COSTES SIN IVA	460.275,65 €
-----------------------------------	---------------------

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA . DOCUMENTO “E”

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.4 de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2.008- 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 del 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 deberán 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 de la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento 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 socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Por ello, se va a analizar y/o ponderar en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En consecuencia, el presente informe da cumplimiento a la referencia legal exigida.

2.- CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION PROPUESTA

En lo que a la sostenibilidad económica se refiere, la propuesta contenida en el P.E.O.U. cuenta con las siguientes características:

La ordenación se plantea en suelo urbano, en la parcela C y actualmente la parcela se encuentra sin edificación. La parcela tiene un desnivel que va desde la cota +50,00m a la +63.00m aproximadamente.

Para ello se plantea la tipología “b.20 uso terciario”.

Desde el punto de vista de las infraestructuras, la ordenación se apoya en infraestructuras ya existentes, no siendo necesario la realización de otras nuevas.

Con la actuación propuesta se incrementa y racionaliza la utilización de esas infraestructuras, redes y servicios públicos y, con ello, se optimiza y racionaliza su rendimiento económico.

Se prevé en el frente de acceso de la parcela C, tanto en la parte Norte de la misma como en la parte Sur, la ejecución de unas obras de urbanización complementarias (ampliación de acera y eliminación del murete existente como obligación y responsabilidad propia vinculada a la actuación edificatoria en la parcela (excluido el 15% correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal según Ley 11/2008 de 28 de noviembre). Así mismo se prevé la formación de una nueva acera en el Paseo Tokieder, límite Oeste de la parcela A y Norte de la parcela B.

La ejecución y el abono de las cargas no tiene, por tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute (nuevas aceras, a partir de su recepción).

En definitiva, nos encontramos ante una ocupación sostenible del suelo, que contempla su reutilización, frente a lo que podrían ser nuevos crecimientos, evitando, mediante su imbricación con el tejido urbano existente la segregación y dispersión urbana, posibilitando el mantenimiento de las funciones naturales y los valores ambientales de los espacios.

3.- ESTIMACION DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

3.1- INTRODUCCIÓN

Consideramos exclusivamente los ingresos que tienen naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono corresponde a periodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso, entre otros: el impuesto de Bienes Inmuebles; el impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro de aguas, tasas por la estación del servicio de saneamiento; recogidas de basuras; etc.

Estos son los ingresos que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera así mismo corriente y permanente.

La estimación de los ingresos y gastos resultantes se realiza a partir de la consideración de las particularidades propias de la ordenación urbanística de los desarrollos existentes y el proyectado en el ámbito afectado, y de sus condicionantes económicos.

3.2- INGRESOS CORRIENTES VINCULADO AL NUEVO DESARROLLO EN PARCELA C

A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):

A los efectos de estimación de ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que nos ocupa, en atención a sus características condicionantes, se toma como referencia el IBI correspondiente al año 2016 de los edificios residenciales y anejos (garajes) situados en la Avd/ Jose Alcalde Elosegui. El ingreso medio asciende a:

- Edificio residencial= 4.922 €/edif./año

B.- Impuesto de Actividades Económicas (IAE):

A los efectos de estimación de ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que nos ocupa, en atención a sus características condicionantes, se toma como referencia el IAE correspondiente al año 2016 de los edificios residenciales y anejos (garajes) situados en la Avd/ Jose Alcalde Elosegui. El ingreso medio asciende a:

- Edificio residencial= 6.235 €/edif./año

C. Tasas por suministro de agua, servicio de saneamiento y recogidas de basuras:

Teniendo en cuenta los parámetros actuales de estos impuestos, cabe estimar unos impuestos medios de:

- Basuras: 2.160 €/edif./año
- Agua: 1.195 €/edif./año
- Saneamiento: 2.029 €/edif./año

Edificio con 200 camas: 5.384 euros/año.

D.- Ingresos resultantes:

Teniendo en cuenta los parámetros actuales de estos impuestos, cabe estimar unos impuestos medios de:

Edificio con 200 camas: 16.541 euros/año.

4.- ESTIMACION DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

1.- Gastos vinculados al nuevo desarrollo proyectado

Los gastos a considerar son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta al nuevo desarrollo planteado. En la relación a la propuesta urbanística planteada en este P.E.O.U., cabe indicar a este respecto:

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (reposición de aceras, infraestructuras de servicios urbanos, etc...)

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

B.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público.

Las infraestructuras y el servicio de transporte público existente en la actualidad son adecuados para dar servicio al desarrollo urbanístico previsto en la finca. No supone, pues, un impacto añadido sobre la hacienda pública municipal.

C.- Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados.

En este desarrollo no se prevé espacios libres públicos

D.- Costes de mantenimiento del sistema viario.

a). Nuevas aceras a realizar.

El nuevo desarrollo supondrá la realización de aceras nuevas de superficie total de 364,45 m².

Tomando como referencia los gastos de mantenimiento medio de una acera similar a esta en esa ciudad, se estima que el coste de mantenimiento es de 1,60 €/m²/ año, con lo que el coste total del mantenimiento de la nuevas aceras se estima en 583,12 €/año, lo que conlleva una repercusión media de 583,12 €/año: 3 edificios =194,3 €/edif./año

E.- Arbolado.

Cumpliendo con el art. 79 de la Ley del suelo del 2.006, el nuevo desarrollo supondrá la plantación de 37 árboles dentro de las parcelas privadas, por lo que no supondrá ningún coste de mantenimiento para el Ayuntamiento.

F.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de los servicios urbanos.

El nuevo desarrollo previsto no supone ningún coste adicional sobre al existente.

G.- Repercusión media total de los costes de mantenimiento.

Los datos expuestos en los apartados anteriores supone una repercusión media de gastos de mantenimiento de 194,3 €/ edif./año.

5.- CONCLUSIONES RESULTANTES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos conlleva a las siguientes conclusiones:

Estimación de los ingresos asociados al nuevo desarrollo previsto:

- Ingresos vinculados a la nueva edificación proyectada: 16.541 €/edif./año si se considera un edificio de 200 camas.
- Estimación de los gastos asociados al nuevo desarrollo previsto: 194,3 €/dif./año.

El nuevo desarrollo previsto conlleva, el superávit de 16.735,3 €/edif./año.

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y desarrollo de sustitución edificatoria prevista, conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios prestados por ellas:

La densidad e intensidad edificatorias propuestas y su inserción en la malla actual urbana, conlleva una minimización de gastos inherentes a la implantación de los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua, alcantarillado, recogida de basuras, limpieza viaria, pavimentación de las vías públicas y acondicionamiento de los espacios libre y verdes.

El hecho de que la ordenación planteada se apoye en las infraestructuras existentes, contribuye a la reducción de los costes de urbanización y, luego, de mantenimiento y explotación.

Su localización e implantación respecto a las actuales infraestructuras viarias, hace innecesarias nuevas inversiones en esos aspectos.



El Arquitecto

Iñaki Elguea Ortega Donostia- San Sebastián, Abril de 2.017

Nota: En caso de discrepancia en las traducciones prevalece la versión en castellano

-PLANOS-DOCUMENTO "F".

01.- INFORMACION URBANÍSTICA. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	E : 1 / 5000/ E: 1/1000
02.- INFORMACION URBANISTICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL (EXTRACTO DEL P.G.O.U.)	E: 1/2000
03.- INFORMACION URBANISTICA. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (EXTRACTO DEL P.G.O.U.)	E: 1/1000
04.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO DE LOS TERRENOS. (TOPOGRAFIA Y DELIMITACION)	E : 1 / 400
05.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS. (CATASTRAL, ZONIFICACION PORMENORIZADA Y PARCELARIO)	E : 1 / 400
06.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO DE LOS TERRENOS. (CONDICIONES GEOLÓGICAS) SECCIONES ACTUALES	E : 1 / 400
07.- INFORMACION SOBRE EL ESTADO DE LOS TERRENOS. (EDIFICIOS ACTUALES) TERCIARIO	
08.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS ACTUALES (RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS)	E : 1 / 500
09.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS ACTUALES (RED DE SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES)	E : 1 / 500
10.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS ACTUALES (RED DE SUMINISTRO ELECTRICO Y ALUMBRADO PUBLICO)	E : 1 / 500
11.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS ACTUALES (RED DE TELEFONIA Y GAS)	E : 1 / 500
P.0.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN.CESIONES. VIARIO	E : 1 / 300
P.1.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN.PARCELAS RESULTANTES	E : 1 / 300
P.2.- REGIMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN. PROPUESTA	E : 1 / 500
P.3.- SECCIONES GENERALES. PROPUESTA ORIENTATIVA	E : 1 / 500- 1/250
P.4 .- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS MODIFICADO (RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS)	E : 1 / 500
P.5 .- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS MODIFICADO (RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES Y FECALES)	E : 1 / 500
P.6.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS MODIFICADO (RED DE ELECTRICIDA, ALUMBRADO)	E : 1 / 500
P.7.- ESQUEMA DE REDES DE SERVICIOS MODIFICADO (RED DE TELEFONIA GAS)	E : 1 / 500