

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

en lo referente a los artículos del 21 al 26 y 35

Octubre 2022

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana “LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA”.
Octubre 2022

INDICE GENERAL

- **DOCUMENTO A.**
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEOU

- **DOCUMENTO B.**
NUEVAS VERSIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU:
 - B.1.- Página 59 del Documento “1.1. Memoria de Ordenación”
 - B.2.- Artículos del 21 al 26 y 35 del Documento “2. Normas Urbanísticas”

- **DOCUMENTO C.**
PLANOS

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
Octubre 2022

DOCUMENTO A.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEOU

I.- Agentes

II.- Antecedentes Urbanísticos

III.- Objeto de la modificación del PEOU

IV.- Justificación de la modificación del PEOU

V.- Nueva propuesta

VI.- Estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales, establecidos en la legislación urbanística vigente. Justificación de su cumplimiento

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana “LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA”.
Octubre 2022

I.- Agentes

Promotor

La presente Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola” se redacta por encargo de BRITAC PROYECTOS S.L., con domicilio social en calle Portuetxe 59, Bajo A, 20.018 Donostia-San Sebastián.



ARKIBIMOA S.L.P.

La presente Modificación Puntual PEOU lo redacta el arquitecto Mikel Ochoa Ayerdi, colegiado nº347.035 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN) en la Delegación de Gipuzkoa en representación de ARKIBIMOA S.L.P., sociedad de arquitectura colegiada nº950.668.

II.- Antecedentes urbanísticos

Mediante resolución plenaria de 25 de junio de 2010, el Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián (en adelante, PGOU).

El PGOU determina el régimen urbanístico general del conjunto de la ciudad (salvo en la parte de la vega del Urumea afectada por la suspensión de su aprobación definitiva), incluido el del ámbito urbanístico “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola” que se delimita en él (en adelante, el “Ámbito”).

El PGOU prevé la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana (en adelante PEOU) con el fin de determinar, entre otros extremos, el régimen de ordenación pormenorizada del Ámbito.

Así las cosas, en marzo de 2014 se decidió elaborar el requerido PEOU siendo su objetivo fundamental el determinar, en desarrollo del PGOU de 2010, el régimen urbanístico pormenorizado del Ámbito, así como de los terrenos de su entorno afectados por el mismo.

El PEOU fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián en sesión plenaria celebrada el día 22 de diciembre de 2015 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 10 con fecha 18 de enero de 2016.

Posteriormente, en sesión plenaria celebrada el día 29 de abril de 2021 el Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián adoptó la aprobación definitiva de la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián. Normas urbanísticas generales” (en adelante MPGOU), publicado en el BOG número 118 con fecha 24 de junio de 2021.

Esta MPGOU referida exclusivamente a las Normas Urbanísticas Generales la promovió el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián nueve años más tarde de la entrada en vigor del PGOU de 2010 al objeto de adecuar su contenido a las nuevas condiciones y circunstancias que han ido acaeciendo durante este periodo en el ámbito jurídico, legislativo y normativo del urbanismo y la ordenación del territorio.

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
Octubre 2022

III.- Objeto de la modificación del PEOU

El objeto principal del presente documento es la modificación del artículo 22 relativo a las ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.2/LO.01" recogido en el Documento "2. Normas urbanísticas" del PEOU del Ámbito.

El PEOU recoge literalmente lo siguiente en el punto 4º del Artículo 22. - Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.2/LO.01" - de su Documento "2. Normas Urbanísticas":

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

A.- Sobre rasante.

a) Destinada a uso residencial:

- * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: ---- m²(t)
- * Vivienda tasada: ---- m²(t)
- * Vivienda de promoción libre: 6.560 m²(t)
- * Total uso residencial: 6.560 m²(t)

b) Destinada a uso terciario

(incluidos portales y otros posibles elementos comunes): 1.922 m²(t)

c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 8.482 m²(t)

B.- Bajo rasante.

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

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

Es decir, que otorga una edificabilidad total de 1.922 m²(t) destinada a uso terciario, pero **no especifica las categorías de usos comerciales autorizadas o compatibles**.

Lo que ocurre es que las vigentes Normas Urbanísticas Generales que incluyó la MPGOU de Donostia / San Sebastián aprobada definitivamente el 29 de abril de 2021 recogen expresamente en el punto 3.B de su artículo 35.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta -" lo siguiente:

B. Usos compatibles:

Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hospedaje, comerciales (1.ª y 2.ª categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; cines y teatros; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

La implantación de usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente y en su entorno (tráfico, carga y descarga...).

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana “LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA”.
Octubre 2022

Esto es, el vigente PEOU del Ámbito permite solamente la implantación de actividades comerciales de categoría 1ª y 2ª en parcelas “a.30. Residencial de edificación abierta” ya que no recoge expresamente la posibilidad de implantar el uso comercial de 3ª categoría tal y como exige el artículo 35 de las Normas Urbanísticas Generales en la vigente redacción dada por la MPGOU.

Se aprovecha la presente Modificación del PEOU para corregir y subsanar errores materiales detectados en el PEOU, así como para definir con mayor precisión elementos configuradores de la edificación.

A modo de fe de erratas, se destacan las siguientes correcciones:

- Cuadro 6 de página 59 del Documento “1.1 Memoria de Ordenación”, dado que en la columna “Edificabilidad m²(t)” recoge cifras provenientes de versiones del PEOU anteriores a la vigente que no se corresponden con las fijadas en las Ordenanzas Particulares de las parcelas.
- Corrección de los apartados 6.A, segundo epígrafe, de los artículos 24, 25 y 26 del Documento “2 Normas Urbanísticas”, dado el error material en su actual redacción.

En cuanto a la precisión de elementos configuradores de la ordenación/edificación, se destacan:

- Respecto de la parcela “a.30.1/LO.01”, se adapta la envolvente máxima de cubierta a fin de atender necesidades de elementos auxiliares y una de las alineaciones de la edificación se define como máxima en lugar de como obligatoria.
- Respecto de la parcela “a.30.3/LO.01”, se incrementa su superficie en 6 m²(s) a fin de adaptar la edificabilidad bajo rasante destinando la superficie sobre rasante a uso público y, por otro lado, se fija la cota de separación de la edificación respecto a la parcela colindante.

Todas estas correcciones y adaptaciones quedan reflejadas en los planos incorporados como Documento C. “PLANOS”.

Asimismo, a propuesta de la Dirección del Área Municipal de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de Donostia, se incluye en la presente Modificación el reajuste de la conexión peatonal prevista desde el ámbito de Ciudad Jardín hasta la calle Zubiondo, a través de los locales de planta baja de las edificaciones situadas en los números 4 y 6 de la referida calle, al objeto de poder habilitar el correspondiente paso en planta baja por ellas.

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana “LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA”.
Octubre 2022

IV.- Justificación de la Modificación del PEOU

La razón principal por la cual la presente modificación del PEOU pretende incluir la 3ª categoría de uso comercial en la parcela “a.30.2/LO.01” es la de no limitar la posibilidad de implantar un supermercado adecuado a la futura unidad de ejecución que abastezca de productos esenciales a los actuales y futuros vecinos del barrio de Loiola. De esta forma se mantendrá un comercio sostenible y de proximidad evitando el uso particular del vehículo motorizado y fomentando el uso de la bicicleta.

En cuanto a las correcciones/subsanaciones y adaptaciones, el nuevo documento responde a una versión coherente en su integridad.

Además, se reajusta la sección del paso peatonal previsto a través de los locales comerciales de planta baja de la Calle Zubiondo, adecuándola al actual local de Zubiondo 4, cuya adquisición ha sido ya acordada por el Ayuntamiento. A esos efectos se modifica el artículo 35 del capítulo VI, mediante el que se determinan las ordenanzas particulares referentes a la parte de la parcela y local de planta baja de la edificación situada en la calle Zubiondo 4, en la parte afectada por las previsiones de esta Modificación del Plan Especial, ajustándose las superficies y croquis.

V.- Nueva propuesta

Conforme a lo expuesto hasta el momento, las modificaciones introducidas por el presente documento al PEOU se reflejan en el Documento B. “Nuevas versiones derivadas de la modificación del PEOU” afectante a la página 59 del Documento “I.1 Memoria de Ordenación”, artículos 21 (gráficos), 22, 23, 24, 25 y 26 del Documento 2 “Ordenanzas Particulares” y Documento 5 “Planos” del PEOU.

VI.- Estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales, establecidos en la legislación urbanística vigente. Justificación de su cumplimiento

Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, como en el PGOU.

En este caso, se mantienen los estándares previstos por el planeamiento vigente - PEOU “LO.01 Ciudad Jardín de Loiola” – para la parcela “a.30.2/LO.01” con excepción de la dotación de aparcamientos para vehículos motorizados vinculados a usos no residenciales y de aparcamiento para bicicletas.

El artículo 63 del PGOU relativo a las condiciones general de ordenación de la dotación de aparcamientos recoge en su punto 2º la dotación mínima de aparcamientos a ordenar en el contexto de desarrollos urbanísticos destinados a usos no residenciales.

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
Octubre 2022

El uso comercial de 3ª categoría requiere el cumplimiento del estándar urbanístico de 3,0 plazas de aparcamiento destinado a vehículos motorizados vinculados a usos no residenciales por cada 100 m²(t). Dado que la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante destinada a uso terciario en la parcela "a.30.2/LO.01" es de 1.600 m²(t), serán necesarias, como mínimo, 48 plazas:

$$1.600 \text{ m}^2(\text{t}) \times 3,0 \text{ plz} / 100 \text{ m}^2(\text{t}) = 48 \text{ plazas.}$$

En cuanto a la dotación de aparcamientos para bicicletas, el punto 4º del artículo 63 recoge el estándar de 2 plazas por cada 100 m²(t).

Dado que la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante destinada a uso terciario en la parcela "a.30.2/LO.01" es de 1.600 m²(t), serán necesarias, como mínimo, 32 plazas de aparcamientos para bicicletas vinculados a usos no residenciales.

$$1.600 \text{ m}^2(\text{t}) \times 2,0 \text{ plz} / 100 \text{ m}^2(\text{t}) = 32 \text{ plazas.}$$

La totalidad de los aparcamientos para vehículos motorizados y bicicletas del futuro uso terciario de la parcela "a.30.2/LO.01" se localizarán, en su totalidad, en la primera planta bajo rasante de la parcela.

Donostia / San Sebastián, Octubre 2022ko Urria



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Ochoa".

Redactor: ARKIBIMOA SLP

Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto
nº colegiado 347.035

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
Octubre 2022

DOCUMENTO B.

NUEVAS VERSIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU

4.- Dominio y uso del suelo

SUPERFICIE -m ² -	PROPUESTA PLAN ESPECIAL -m ² -
Ámbito "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"	
Dominio y uso privado	427
Dominio privado y uso público	304
Total dominio privado	731
Parcelas equip. Comunitario "g.00" ⁽¹⁾	6.579
Espacios libres "f.10"	17.455
Viario y áreas peatonales ("e.10"- "e.11")	26.686
Total dominio público	50.373
Total uso público	---
Parte del resto del Ámbito afectado por el Plan Especial⁽²⁾	
Parcela equip. Comunitario "g.00.5"	2.197
Total dominio público	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

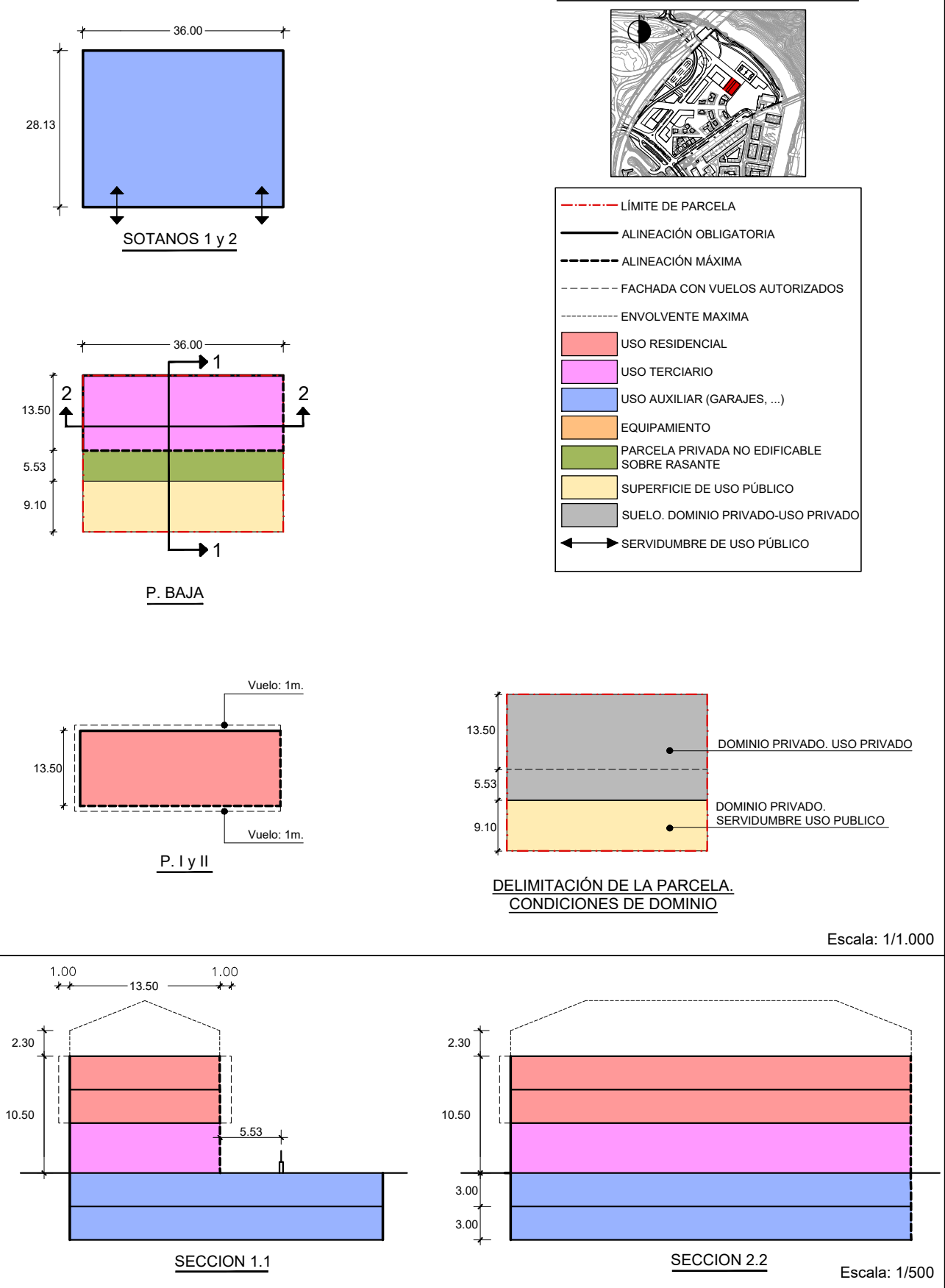
10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

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

11.- Gráficos:

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

Parcela "a.30.1 / LO.01"



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

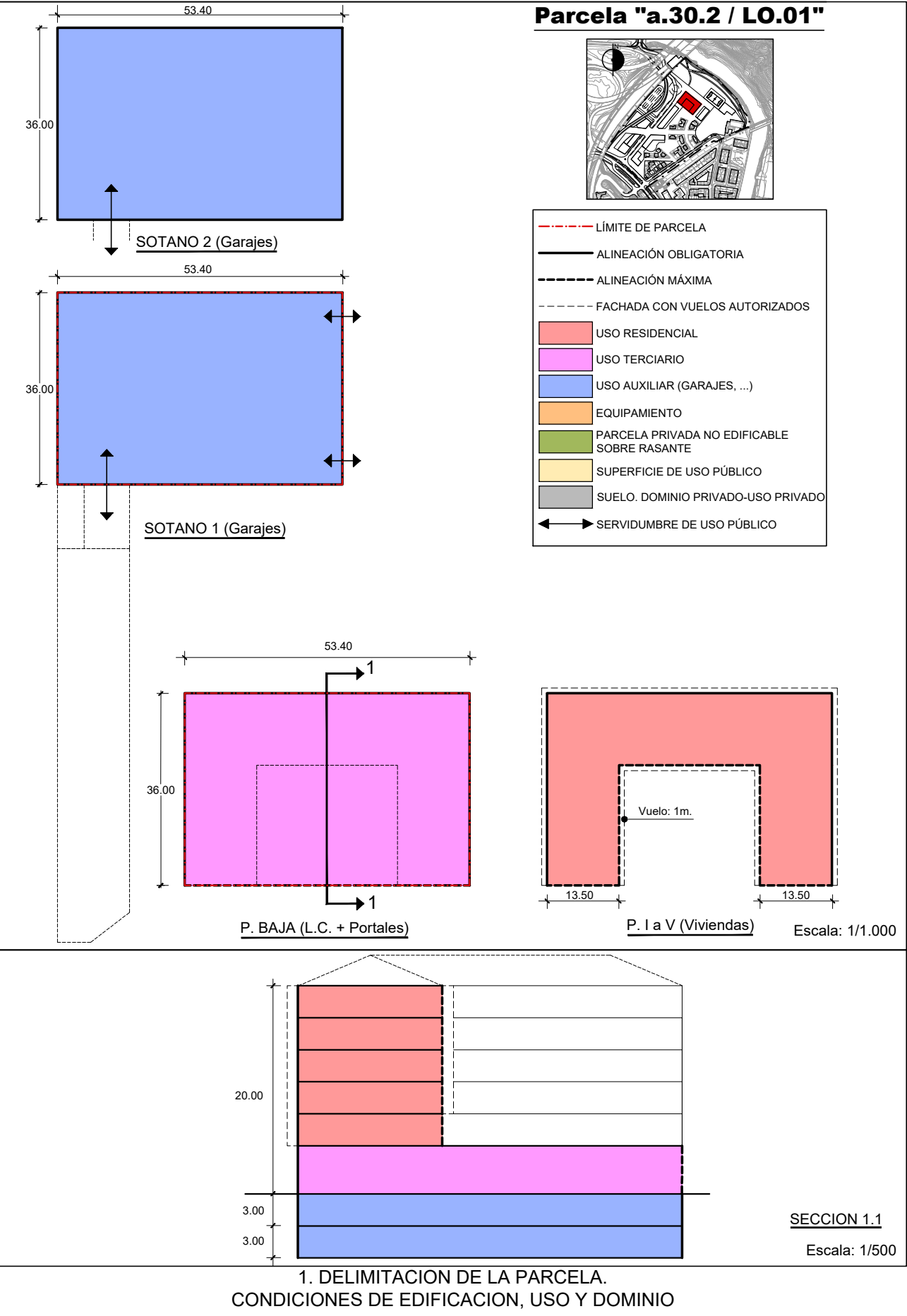
Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

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

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

11.- Gráficos:

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



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

- 1.- Superficie: 1.605 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - * Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general:--- m²(t)
 - * Vivienda tasada:--- m²(t)
 - * Vivienda de promoción libre: 5.600 m²(t)
 - * Total uso residencial: 5.600 m²(t)
 - b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 5.600 m²(t)
 - B.- Bajo rasante.

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

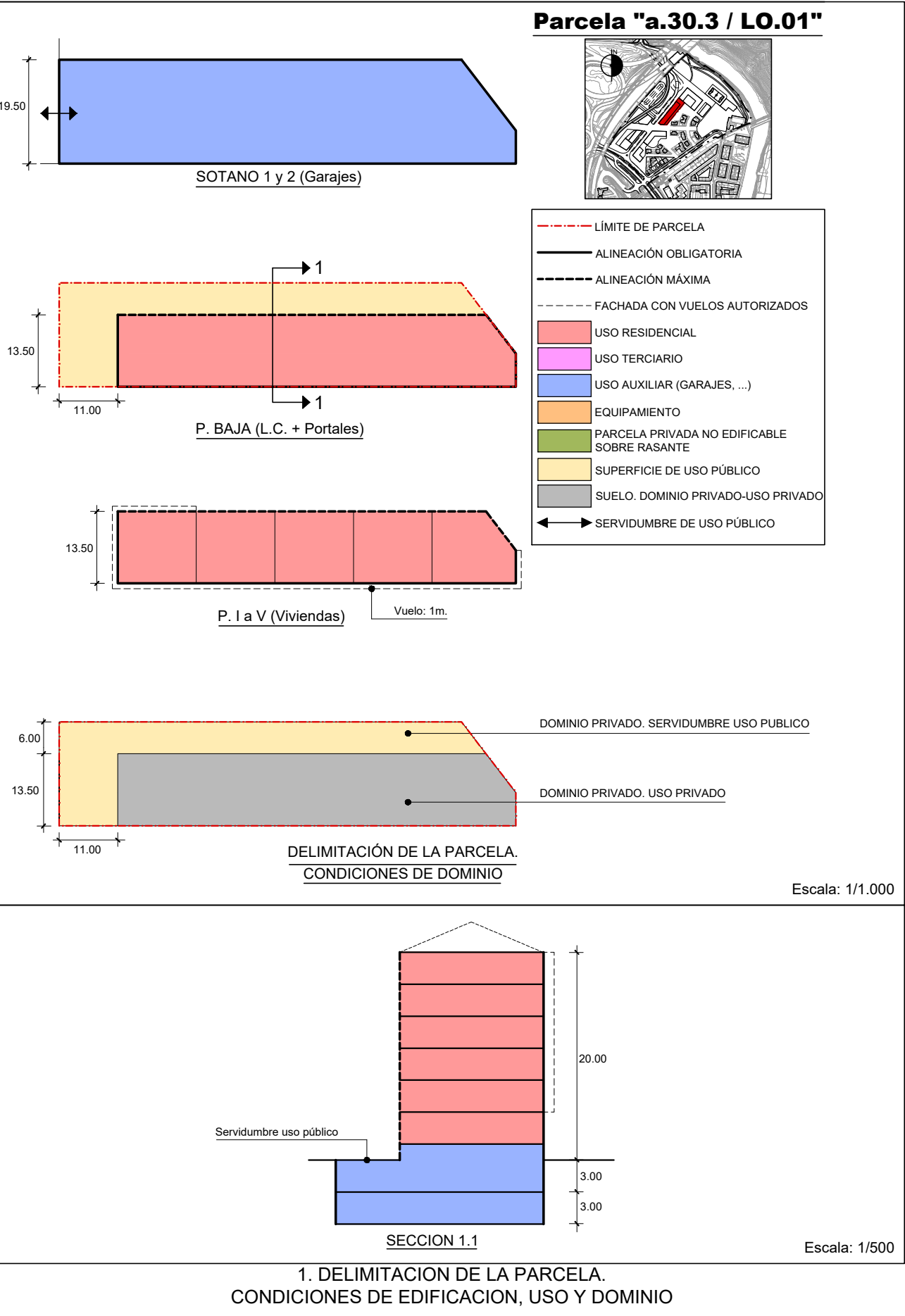
Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 10).

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

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

11.- Gráficos:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

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

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

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

11.- Gráficos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

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

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

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

11.- Gráficos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

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

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

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

7.- Condiciones medioambientales.

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

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

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

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

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

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

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

11.- Gráficos:

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

CAPÍTULO VI

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

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

- 1.- Superficie de la parte de la parcela y local de planta baja de la edificación de la calle Zubiondo 4 afectada por las previsiones de conexión peatonal de Ciudad Jardín de Loiola con esa calle:
 - * Superficie del local de planta baja afectado: 120 m²(t).
 - * Superficie de la parcelas afectada por la citada previsión y no edificada: 17 m².
 - * Superficie total: 137 m².
- 2.- Delimitación.

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

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

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

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

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

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

7.- Gráficos:

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

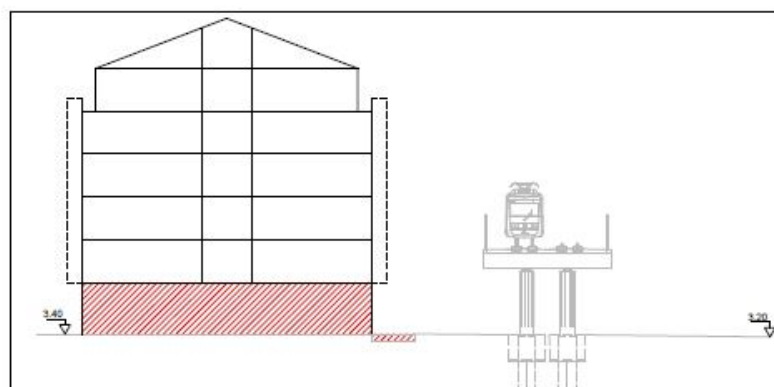
PARCELA Y LOCAL DE PLANTA BAJA DE LA CALLE ZUBIONDO Nº 4



PLANTA E: 1/2000



PLANTA E: 1/500

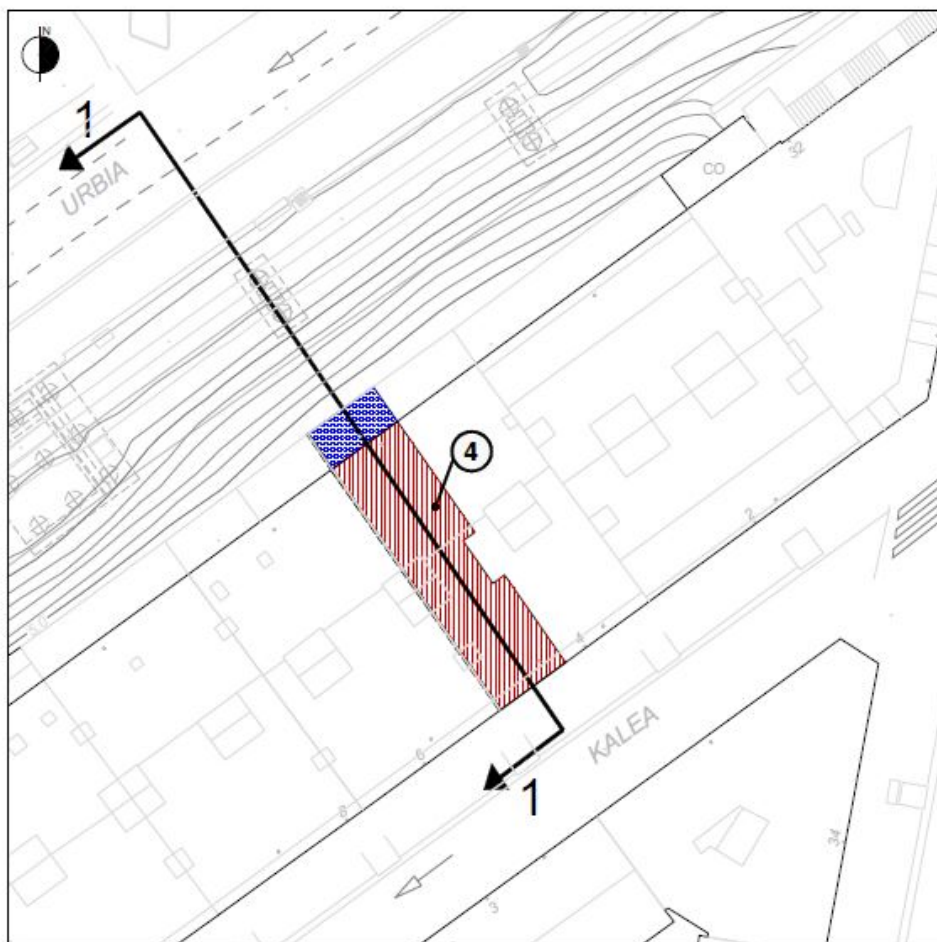


SUPERFICIE: 137 m²

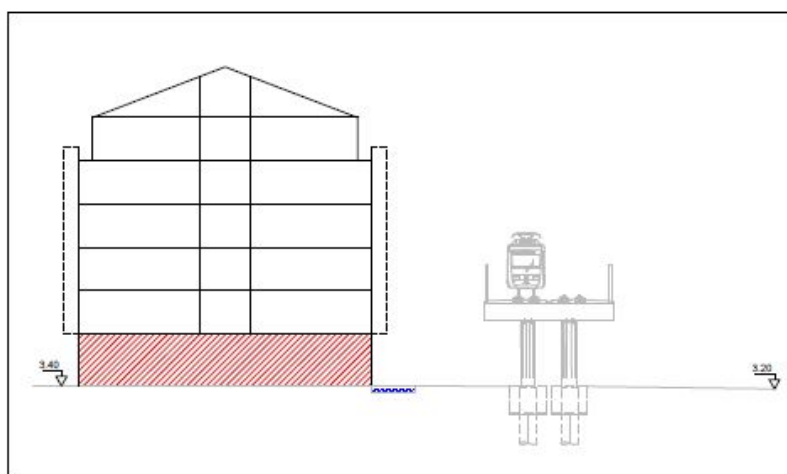
SECCION 1.1 E: 1/500

1. SITUACION Y DELIMITACION DE LA PARCELA Y LOCAL AFECTADO

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



PLANTA E: 1/500



SECCION 1.1 E: 1/500

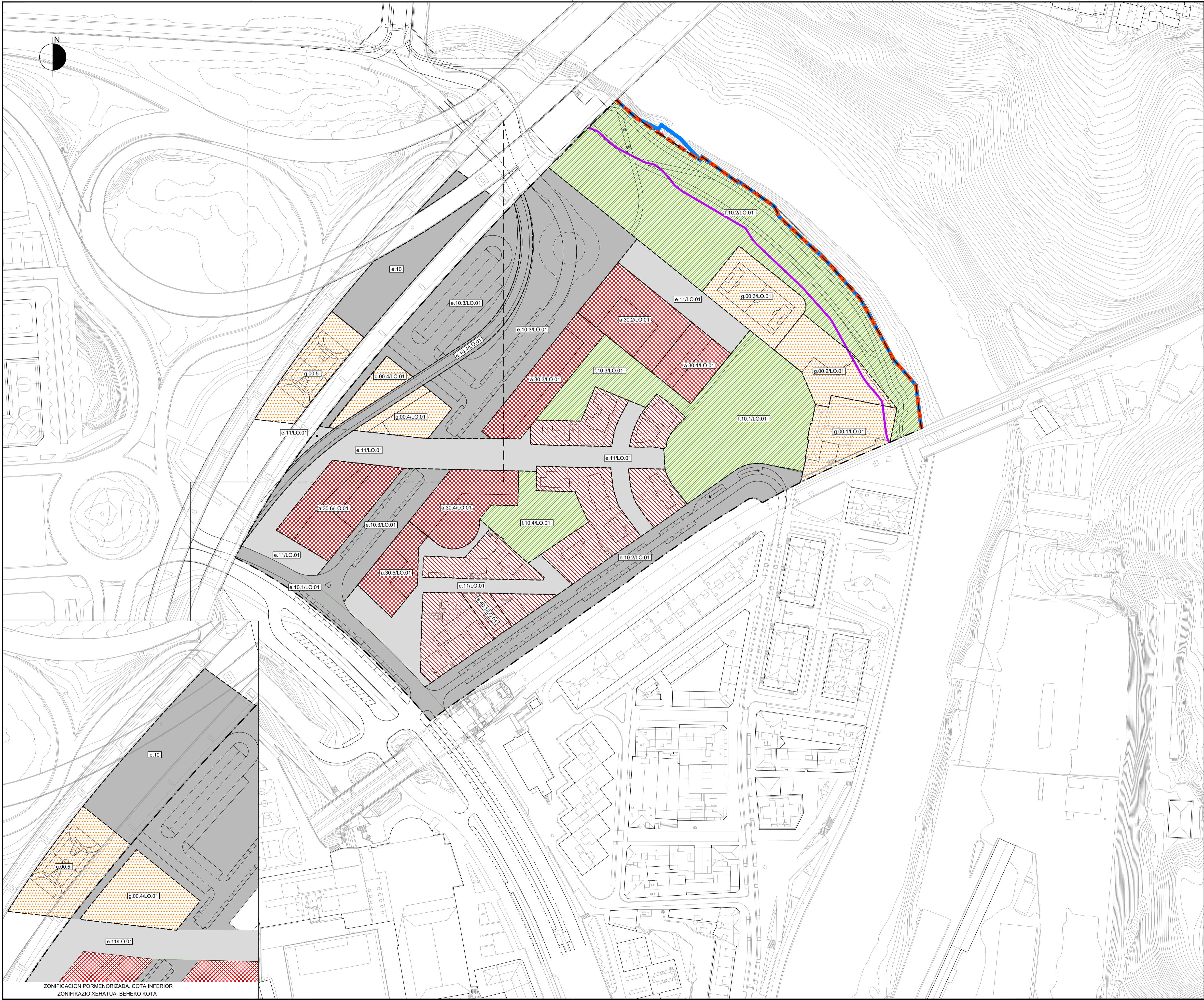
	EXPROPIACION EN PLANTA BAJA	Nº 4
	EXPROPIACION DE SUELO	120 m ²
		17 m ²

2. CONDICIONES DE GESTION

MODIFICACION PUNTUAL
Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
Octubre 2022

DOCUMENTO C.

PLANOS



MUGAKETA LERROA

ITSASERTZEKO LERROA

BABES ZORTASUNEKO ZONAREN MUGA LERROA

LINEA DE DESLINDE

LINEA DE RIBERA DE MAR

LINEA DE LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

a. BIZITEGI LURSAILA

a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA

a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA

a. PARCELA RESIDENCIAL

a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

a.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA

e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (KONBENTSIONALA)

e.11 BATERAKO EXISTENTZIA KOMUNIKAZIOEN SAREA

e. SISTEMA DE COMUNICACIONES

e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (CONVENCIONAL)

e.11 RED DE COMUNICACIÓN DE COEXISTENCIA

f. ESPAZIO LIBREAK

f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK

f. ESPACIOS LIBRES

f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS

g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

g. EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO

g.00 EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO

HIRIGINTZA ESPARRUA "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E)

HIRIGINTZA ESPARRUA "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E)

AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (A.U.)

AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (A.U.)

Donostiako Udalak

Ayuntamiento de San Sebastián

II. PROIEKTUA

II.1 ORDENAZIO

II. PROYECTO

II.1 ORDENACIÓN

II.1.1 ZONIFIKAZIO XEHATUA.

(ESPARRU OSOA)

GAINEKO KOTA.

II.1.1 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

(CONJUNTO DEL AMBITO).

COTA SUPERIOR.

1:1 000 ESKALA

ESCALA 1:1 000

ALDAKETA PUNTUALA

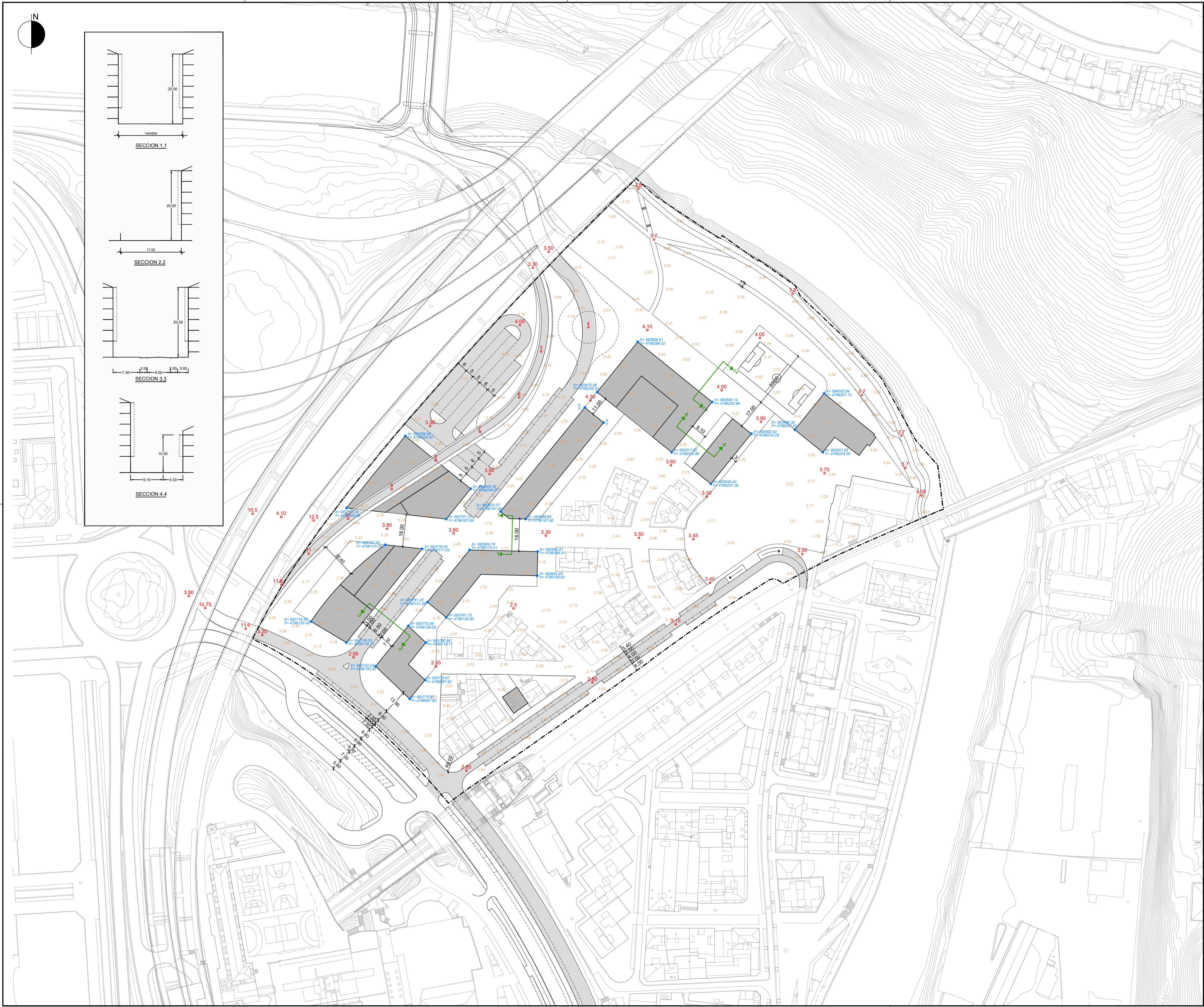
"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

2022ko Urria

Octubre 2022



HIRIGINTZA ESPARRUA "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E.) AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (A.U.)

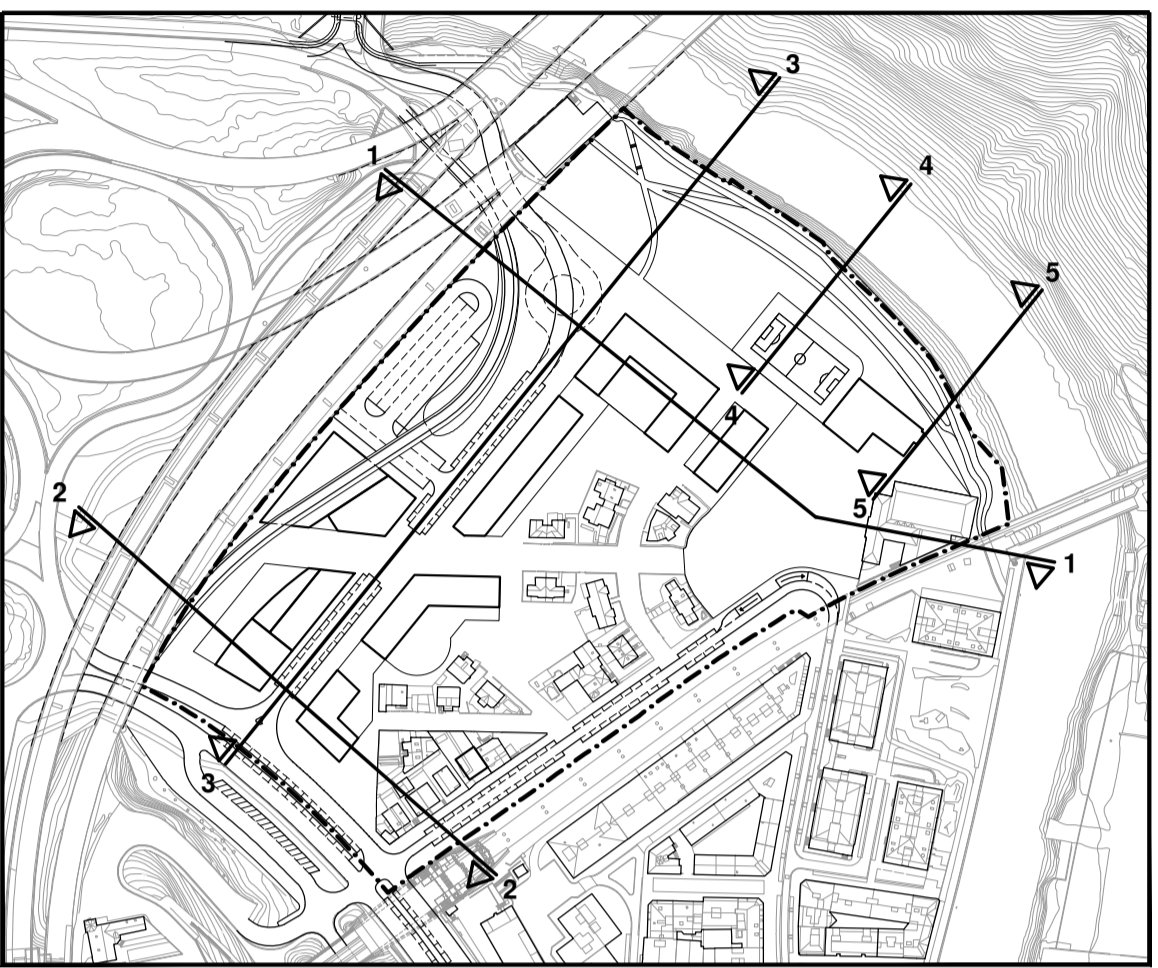
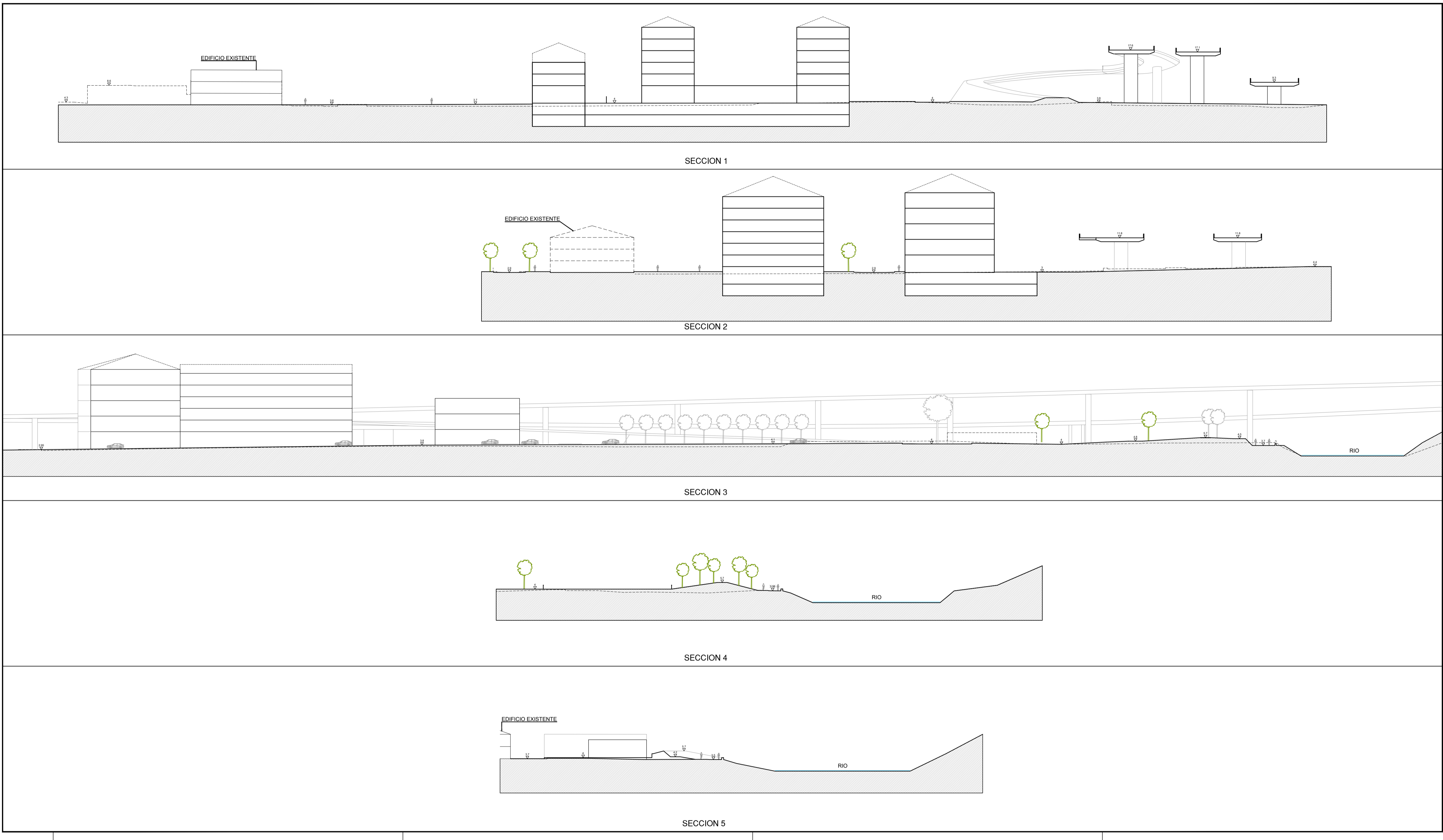



II. PROIEKTUA II. PROYECTO
II.1 ORDENAZIO II.1 ORDENACIÓN
II.1.2 ANTOLAKETAREN ZEHAZTAPEN GEOMETRIKOA. PLANTA II.1.2 DEFINICIÓN GEOMETRICA DE LA ORDENACIÓN. PLANTA

1:1.000 ESKALA ESCALA 1:1.000

ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL
"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA"

2022ko Urria Octubre 2022





Donostia Udalak
Ayuntamiento de San Sebastián

II. PROIEKTUA
II.1 ORDENAZIO

II.1.4 LOIOLAKO LORATEGI HIRIAREN
ETA LOIOLAKO GUNEAREN ARTEKO
LOTURA (TRENBIDEAREN AZPITIK).
EBAKIDURAK ETA ALTZAKETAK

1:500 ESKALA

II. PROYECTO
II.1 ORDENACIÓN

II.1.4 CONEXIÓN CIUDAD JARDÍN DE
LOIOLA - CASCO DE LOIOLA
(BAJO EL FERROCARRIL).
SECCIONES Y ALZADOS

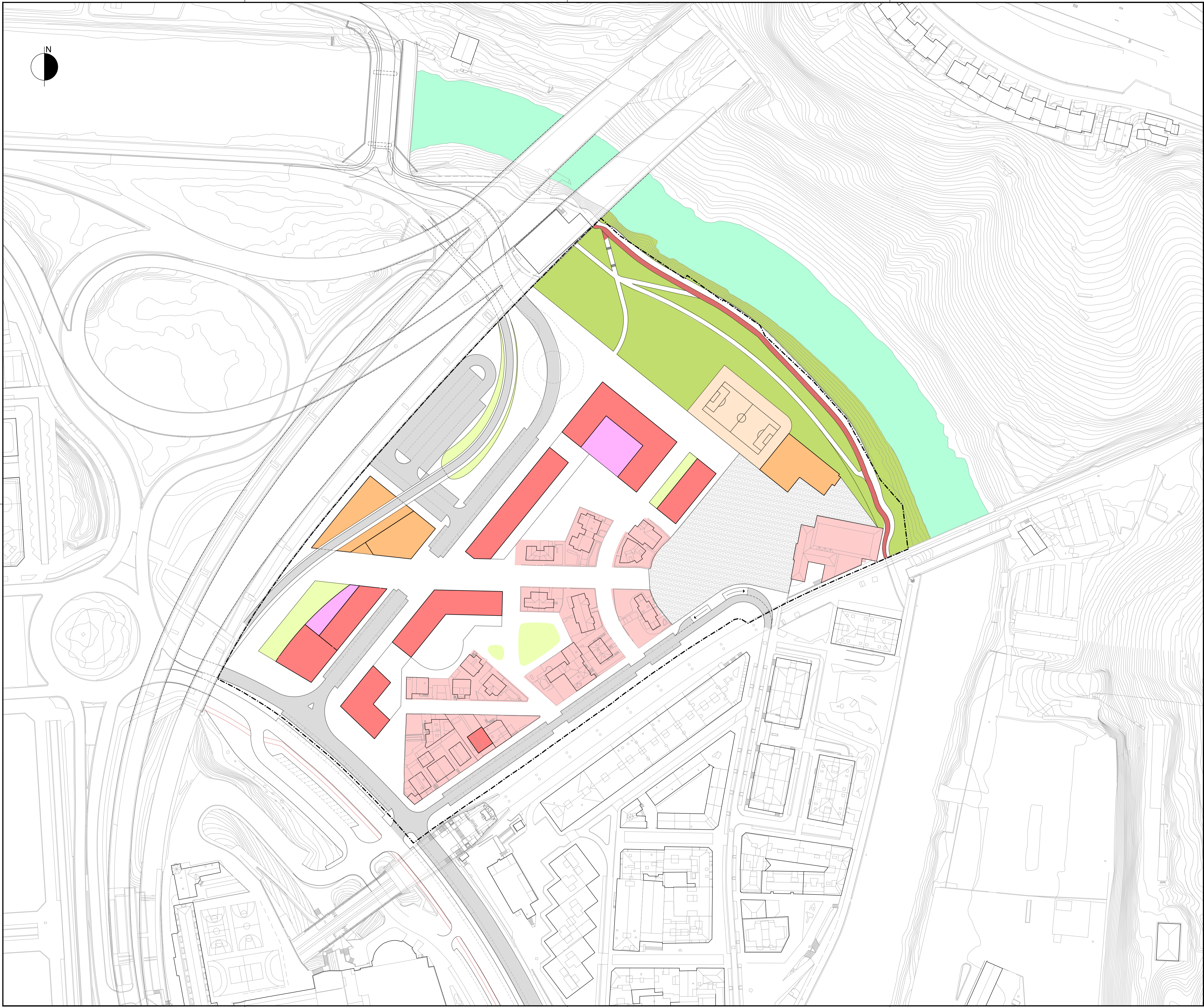
ESCALA 1:500

ALDAKETA PUNTUALA
"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI
HIRIA" ESPARRUAREN HIRI
ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA

2022ko Urria

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DEL ÁMBITO "LO.01
CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

Octubre 2022



HIRIGINTZA ESPARRUA "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E) AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (A.U.)



II. PROIEKTUA II. PROYECTO
II.1 ORDENAZIO II.1 ORDENACIÓN

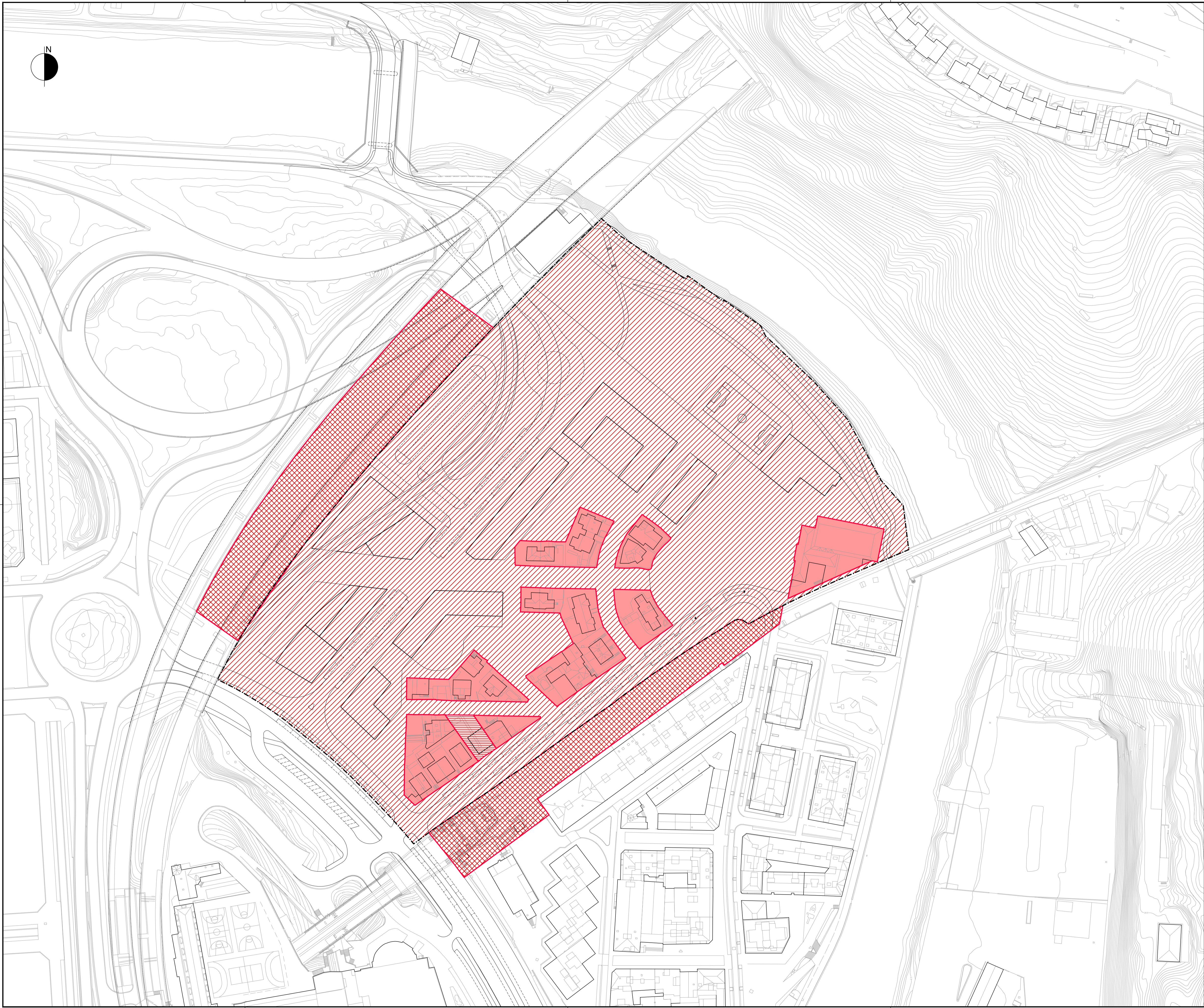
II.1.5. ANTOLAMENDU OROKORRA, OIN (PLANO ARGIGARRI) **II.1.5. ORDENACIÓN GENERAL, PLANTA (PLANO ILUSTRATIVO)**

1:1.000 ESKALA ESCALA 1:1.000

ALDAKETA PUNTUALA
"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

2022ko Urria Octubre 2022



HIRIGINTZA ESPARRUA "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E)

HIRI LURZORU FINKATUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA

URBANIZAZIO GABEZIAREN / URRITASUNAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA HANDITZEAGATIK FINKATU GABEKO LURRA

URBANIZAZIO FINKATUAREN GABEZIAGATIK EDO URRITASUNAGATIK HIRI LURZORU FINKATU GABEZTAT SAILKATUTAKO ETA KATEGORIZATUTAKO LURRAK

--- -- ---

SUELO URBANO CONSOLIDADO / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENIA / INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

TERRENOS TAMBIEN CLASIFICADOS Y CATEGORIZADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENIA/INSUFICIENCIA DE URBANIZACION

AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (A.U.)

II.2 EREMUKO HIRI LURRAK HIRIGINTZA KATEGORIATAN SAILKATZEA

1:1.000 ESKALA

ALDAKETA PUNTUALA
"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

2022ko Urria

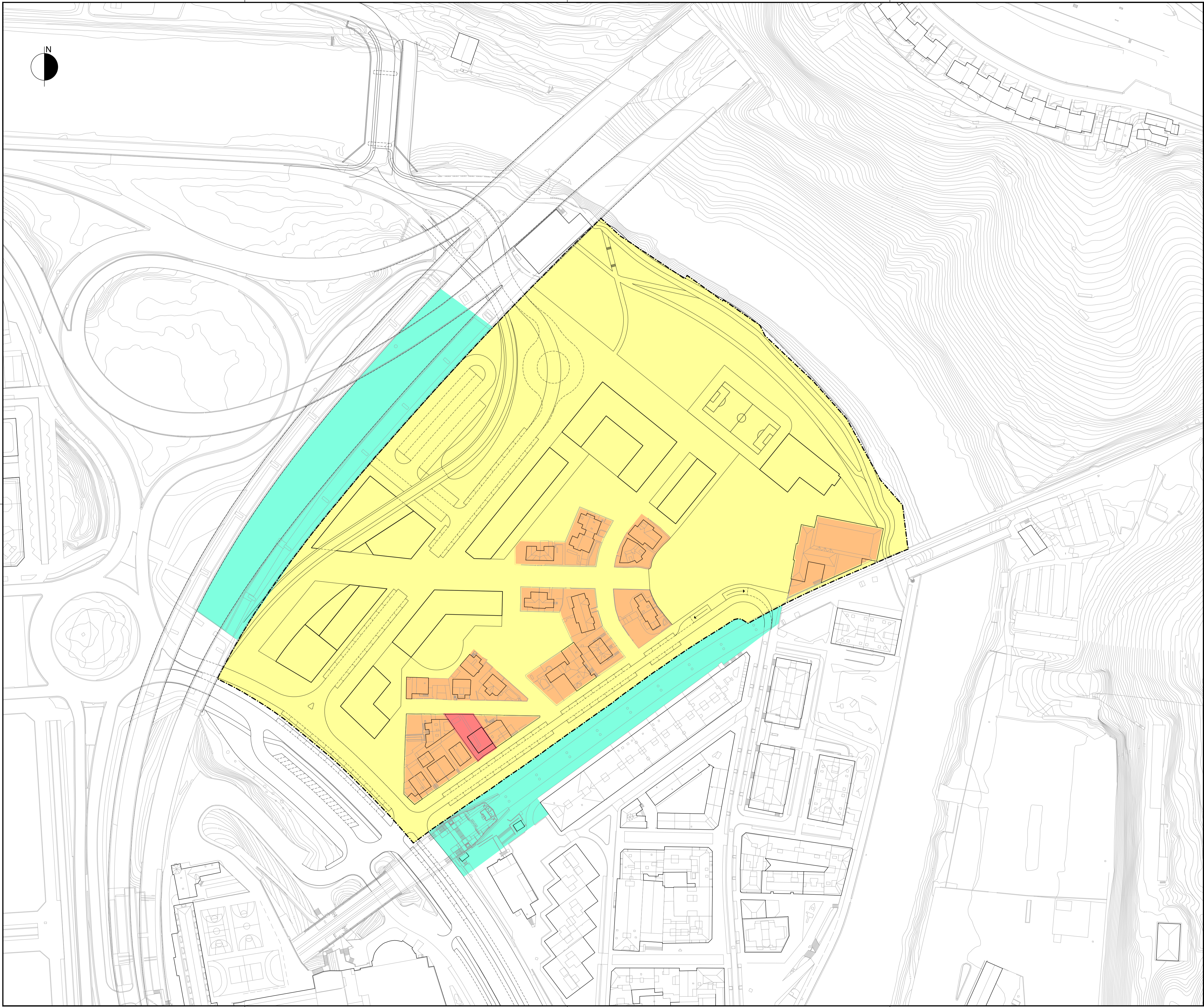
II. PROYECTO

II.2 CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS URBANOS DEL ÁMBITO


ESCALA 1:1.000

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

Octubre 2022



- | | | |
|---|---------------|---|
| HIRIGINTZA ESPARRUA "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E) | --- -- -- | AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA (A.U.) |
| JARDUN ISOLATUAK EDO ZUZKIDURAZIOAK | Orange square | ACTUACIONES AISLADAS O DE DOTACION |
| JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUA "A.A.I.-1 / LO.01" | Yellow square | ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "A.A.I.-1 / LO.01" |
| ZUZKIDURAZIO JARDUNA | Red square | ACTUACION DE DOTACION |
| JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAREN BARNERATUTAKO LURSAILAK "A.A.I.-1/LO.01" | Cyan square | TÉRRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "A.A.I.-1/LO.01" |



Donostia Urdala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. PROIEKTUA
II.3 EJEKUZIO

II.3.1. JARDUN EREMUAK MUGATZEA: JARDUERA INTEGRATUKO EREMUA ETA BESTE JARDUERA MODU BATZUETAKOAK

1:1.000 ESKALA

II. PROYECTO
II.3 EJECUCIÓN

II.3.1. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN: ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y OTRAS MODALIDADES DE ACTUACIÓN

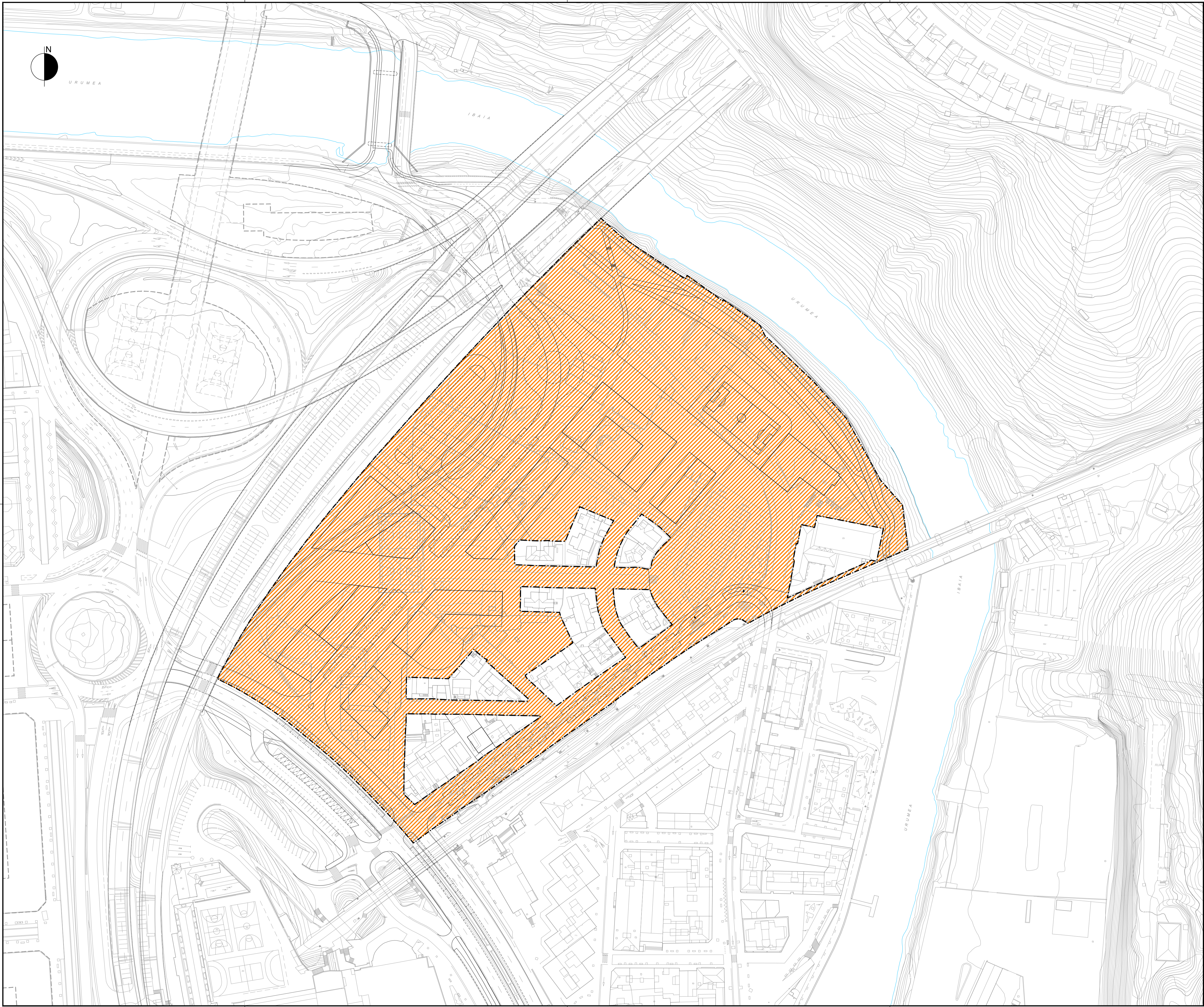
ESCALA 1:1.000

ALDAKETA PUNTUALA
"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

2022ko Urria

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

Octubre 2022



BABES AKUSTIKO BEREZIKO ALDEAK MUGATZEA

DELIMITACION DE LA ZONA DE PROTECCION ACUSTICA ESPECIAL



Donostia Urdal
Ayuntamiento de San Sebastián

III. INGURUNE EBALUAZIO ESTRATEGIKOA
INPAKTU AKUSTIKOA
III.2 ZARATA MAPAK.

III. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
IMPACTO ACÚSTICO
III.2 MAPAS DE RUIDO.

III.2.4 BABES AKUSTIKO BEREZIKO
ALDEAK MUGATZEA.

III.2.4 DELIMITACION DE LA ZONA DE
PROTECCION ACUSTICA ESPECIAL.

1:1.000 ESKALA

ESCALA 1:1.000

ALDAKETA PUNTUALA
"LO.01 LOIOLAKO LORATEGI
HIRIA" ESPARRUAREN HIRI
ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DEL ÁMBITO "LO.01
CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"

2022ko Urria

Octubre 2022