

---

PLAN ESPECIAL ORDENACION URBANA  
**“PARCELAS 91 y 103”**  
*CAMINO DE LA HIPICA*

*DONOSTIA-SAN SEBASTIAN*

AMAJIC ARQUITECTOS, S.L.P

Mayo 2.022

Paseo Pío Baroja, 4 – 1º D 20.008 Donostia-San Sebastián • Tfn/Fax: 943 218146 • e-mail: estudio@amajicarquitectos.com

---

# INDICE GENERAL

**DOCUMENTO: A – MEMORIA**

**DOCUMENTO: B – PRESUPUESTO**

**DOCUMENTO: C – DIRECTRICES DE  
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

**DOCUMENTO: D – NORMAS URBANÍSTICAS**

**DOCUMENTO: E – ESTUDIO SOBRE LA  
VIABILIDAD ECONÓMICA – FINANCIERA**

**DOCUMENTO: F – RESUMEN EJECUTIVO**

***ANEXO I: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO***

***ANEXO II: PROYECTO DE IMPACTO ACÚSTICO***

***ANEXO III: INFORMACIÓN REGISTRAL DE LAS  
FINCAS INCLUIDAS EN EL SUBÁMBITO***

# A - MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA "CAMINO DE LA HIPICA, 91 Y 103"

DONOSTIA

01. Las parcelas nºs 91 y 103 de Camino de la Hípica en el Plan General de Ordenación Urbana.
02. Estado actual de las parcelas nºs 91 y 103 de Camino de la Hípica
03. Información registral de las fincas
04. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.
05. Promotor del Plan Especial de Ordenación Urbana.
06. Marco general de elaboración del Plan Especial.
07. Contenido del Plan Especial y carácter de sus determinaciones.
08. Relación de propietarios y superficies.
09. Superficies construidas existentes en el Subámbito.
10. Objetivos, criterios, propuesta de ordenación y su justificación.
11. Infraestructuras de servicios existentes y proyectadas.
12. Categorización el Subámbito.
13. Coeficientes de ponderación y estándares urbanísticos para dotaciones locales.
14. Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial.
15. Estudio de Impacto Acústico.
16. Evaluación de la ordenación del Plan Especial desde la perspectiva de género
17. Afecciones del Plan Especial a la situación sociolingüística.
18. Justificación del cumplimiento de la ley para la promoción de la accesibilidad
19. Justificación del cumplimiento del CTE. Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio.

## **01. LAS PARCELAS NºS 91 Y 103 DE CAMINO DE LA HÍPICA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián (Texto Refundido), fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25-06-2010.

Las parcelas 91 y 103 de Camino de la Hípica están englobadas dentro del ámbito urbanístico "MA.04 Campos Eliseos" del citado Plan General. Las normas particulares de dicho ámbito se encuentran actualmente suspendidas ya que la zona ha sido afectada por el trazado del Tren de Alta Velocidad (TAV).

Por el momento no hay una voluntad municipal de abordar una modificación puntual de esta unidad dentro de las modificaciones que se pretenden del Plan General. Por ello, será de aplicación en el desarrollo de las parcelas lo establecido en el Plan General de 1.995 tal y cómo nos confirman desde el propio Ayuntamiento de Donostia en la contestación a la consulta urbanística realizada. Y, cómo documento de desarrollo para esa promoción de viviendas se exige el desarrollo de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Este es el objeto de este expediente.

## **02. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS NºS 91 Y 103 DE CAMINO DE LA HÍPICA**

La parcela 103 de Camino de la Hípica cuenta de una superficie de 4.707,79m<sup>2</sup> y se halla ocupada en su lado sureste por un edificio aislado, actualmente de uso mixto, oficina y vivienda. Edificio de un perfil de planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta. En total, 4 plantas sobre rasante.

Las zonas lindantes a la casa fundamentalmente están dedicadas al acceso tanto de vehículos cómo de peatones con viales de rodadura y zona de aparcamiento. Todo el resto de parcela está destinado a jardín con caminos de gravilla para paseo, zonas ajardinadas con plantación de setos, flores y distinto arbolado de bajo porte. También existe cierto mobiliario urbano tipo fuente, bancos y farolas.

Indicar que la parcela está vallada en su totalidad y que posee en la actualidad dos accesos desde su lindero sur. Uno en el extremo sureste tanto para vehículos como para peatones y otro exclusivamente para peatones desde Hipika bidea en su lado sur.

Se halla rodeada por el este por las vías del ferrocarril Madrid-Irun (ADIF) y el viario urbano del Paseo de Martutene.

En las siguientes fotografías podemos apreciar las características del edificio y su urbanización.



Fachadas Sur y este



Fachadas norte y oeste. Aparcamiento





Aparcamiento y jardín



La parcela 91 correspondía al solar dónde se ubicaba la antigua iglesia parroquial del barrio. Iglesia derruida en el año 2.007 según podemos confirmar por las ortofotos de la zona en esos años. Tiene una superficie de 885,04m<sup>2</sup>. Actualmente está vacía.



Ortofoto 2006



Ortofoto 2008 con el edificio iglesia derribado

### **03. INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS EXISTENTES EN LA PARCELA**

En el ámbito que afecta a este Plan Especial, existen dos fincas registrales:

1. Finca nº 7614, que comprende la Casa denominada Villa María Pedro, se compone de planta baja, dos pisos altos y desván, mide una extensión superficial de 130,80m<sup>2</sup> y está rodeado por terreno propio destinado a jardín cuya superficie es de 4.758,57m<sup>2</sup>. Según medición topográfica esta finca tiene una superficie de 4.707,79m<sup>2</sup>.

Finca 7614 de Sección General Antigua; Idufir: 20012000512593; Tomo 649; Libro 247; Folio 64. Registro de la Propiedad de San Sebastián nº 6

2. Finca nº 5.075, edificio destinado a Iglesia Parroquial, se compone de planta baja, coro y planta bajo cubierta. Ocupa una superficie de 277m<sup>2</sup> y el solar donde está edificado 797m<sup>2</sup>. Según medición topográfica esta finca tiene una superficie de 885,04m<sup>2</sup> y el edificio parroquia está derruido.

Finca 5075 de San Sebastián 4ª; Idufir: 20012000348291; Tomo 1846; Libro 151; Folio 187. Registro de la Propiedad de San Sebastián nº 6

Cómo anexo IV, se aporta la información registral de las dos fincas.

### **04. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

El documento de planeamiento pormenorizado que nos ocupa se elabora al objeto de dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- Desarrollar una promoción residencial en la parcela 103 de Camino de la Hípica.
- Delimitar un nuevo Subámbito, que se corresponde con las parcelas Camino Hípica, 91 y 103, con una superficie total de 5.592,83 m<sup>2</sup>. Parcelas que están situadas dentro del ámbito "MA. 04 Campos Elíseos". Las normas de dicha zona están suspendidas y no hay voluntad municipal de realizar una modificación puntual de la unidad en un futuro cercano. Por ello, es de aplicación lo establecido en el Plan General de 1.995. Dicho Plan establece:
  - Tipo de parcela: A500
  - Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>(t) x m<sup>2</sup> parcela
  - Parcela mínima: 1200m<sup>2</sup> y frente mínimo 25m
  - Altura edificación: 10m
  - Retiro linderos: 5m
- Asignar la calificación pormenorizada de la parcela cómo "a.40. Residencial de bajo desarrollo" de cara a permitir una actuación conjunta en la parcela 103. Se da la casuística añadida, que la actual parcela 103, se verá reducida una vez que se acometa el desarrollo de la misma, por una franja aproximada de dos metros en todo el frente de parcela hacia Hipika Bidea para ganar una acera pública, reduciendo el fondo de la misma y complicando la posibilidad de desarrollo de 4 parcelas de 1.200m<sup>2</sup> cada una de ellas para la



construcción de un bloque bifamiliar en cada una de ellas. Las separaciones a linderos (5m a límite de parcela) no permiten desarrollar una ordenación razonable.

Es por ello, y tras conversaciones con los técnicos municipales, se plantea el cambio de tipología edificatoria a "a.400", de forma que permita un perfil y una ordenación más coherente con el entorno y el aprovechamiento de la parcela, equiparando la edificación a los bloques colindantes de baja densidad, y colmatando de dicha manera la edificabilidad asignada, fijando a tal objeto las condiciones de forma y uso que deberán de respetar las viviendas que se edifiquen.

- Regular y ordenar la zonificación pormenorizada del Subámbito, en el que, además de la nueva edificación y de la parcela privada no edificable que le rodeará a ésta, se contemplará la cesión al dominio público municipal de una acera de 2,00 metros de ancho en todo el frente de la parcela 103 (actualmente no existe), habilitando un espacio para el tránsito peatonal, de modo que se genera una acera para el tránsito peatonal desde el puente que atraviesa las vías del tren hacia el grupo de edificaciones que corresponden a esta zona de Hipika Bidea. Además, la parcela 91 situada al suroeste del subámbito, actualmente libre se cede al Ayuntamiento, generando un pequeño parque o espacio libre, al objeto de dar cumplimiento al estándar de zonas verdes y espacios libres previstos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, como consecuencia del incremento de la edificabilidad ponderada.
- Categorizar el Subámbito como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente, configurando una actuación de dotación.
- Declarar fuera de ordenación el edificio que actualmente existe sobre la parcela 103

## **05. PROMOTORES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION**

El presente documento de planeamiento pormenorizado lo formula la empresa Amajic Arquitectos, SLP por encargo de la empresa Inmorekalde Promoción S.L con NIF B02949527.

## **06. MARCO GENERAL DE ELABORACION DEL PLAN ESPECIAL**

La elaboración de este Plan Especial se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo y, en particular, en los siguientes:

- Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la anterior Ley (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012, de 3 de julio.
    - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
    - Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

- Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
  - Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.
  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y los Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
  - Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
  - Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
  - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de la Edificación.
  - Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco
  - Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, etc.
  - Ley 2/2016, de 7 de abril, del Parlamento Vasco, de Instituciones Locales de Euskadi.
  - Ley 4/2005, de 18 de febrero, de Igualdad de Mujeres y Hombres.
  - Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las institucionales locales de Euskadi.
  - Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:
  - Directrices de Ordenación del Territorio (aprobación definitiva: 30 de julio de 2019).

- Planeamiento Municipal:
  - El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia (Texto Refundido), aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25-06-2010 y la modificación puntual de las Normas Urbanísticas generales aprobadas el 29-04-2021

## **07. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y CARÁCTER DE SUS DETERMINACIONES**

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Plan está integrado por los siguientes Documentos:

- DOCUMENTO A: Memoria informativa y justificativa.
- DOCUMENTO B: Planos informativos y de ordenación.
- DOCUMENTO C: Estudio de las directrices de organización y gestión.
- DOCUMENTO D: Normas urbanísticas de desarrollo.
- DOCUMENTO E: Estudio sobre la viabilidad económico – financiera.
- DOCUMENTO F: Resumen Ejecutivo.
  - ANEXO I: Documento Ambiental Estratégico.
  - ANEXO II: Proyecto de Impacto Acústico.
  - ANEXO III: Información registral de las fincas incluidas en el Subámbito.

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, es el resultante de las previsiones establecidas a este respecto en el documento "D. Normas urbanísticas de desarrollo".

Si bien el contenido del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados, son los documentos "B. Normas Urbanísticas de desarrollo", "C. Directrices de organización y gestión de la ejecución", y, los planos de ordenación del documento, los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por lo tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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



## **08. RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES DE PARCELA**

La relación de propietarios, domicilios, parcelas y superficies se recoge en el cuadro siguiente y viene reflejada en el plano nº "I.02 Topográfico y parcelario actual".

Parcela	Propietarios y domicilios	Superficie comprobada
103 (1)	Diócesis de San Sebastián	4.707,79m <sup>2</sup>
91 (2)	Diócesis de San Sebastián	885,04m <sup>2</sup>
		5.592,83m <sup>2</sup>

Existen ligeras discrepancias en las superficies de las parcelas respecto a las superficies registradas. Es probable que al ser una propiedad única se hayan movido ligeramente los linderos de lo que era la realidad.

## **09. SUPERFICIES CONSTRUIDAS EXISTENTES EN EL SUBAMBITO**

La parcela 103 de Camino de la Hípica se halla ocupada en su lado sureste por un edificio aislado, actualmente de uso mixto, oficina y vivienda. Edificio de un perfil de planta baja y tres plantas altas. Sus superficies son las siguientes:

	<u>Sup. Util</u>	<u>Sup. Construida</u>
– Planta baja	149,37 m <sup>2</sup>	206,51 m <sup>2</sup>
– Planta Principal	128,72 m <sup>2</sup>	171,88 m <sup>2</sup>
– Planta Primera	128,72 m <sup>2</sup>	171,88 m <sup>2</sup>
– <u>Planta Segunda (bajocubierta)</u>	<u>123,68 m<sup>2</sup></u>	<u>169,36 m<sup>2</sup></u>
Total	Util 530,49 m <sup>2</sup>	Construida 719,63 m <sup>2</sup>

## **10. OBJETIVOS, CRITERIOS, PROPUESTA DE ORDENACION Y SU JUSTIFICACION**

El art. 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, por remisión del art. 69, dispone que la memoria de los documentos de planeamiento pormenorizado, como es el caso del que nos ocupa, debe de contener un análisis de las alternativas que se han barajado.

En este orden, en las distintas opciones en las que se ha venido trabajando, se han barajado las alternativas que se pasan a exponerse seguidamente.

### **1.- Opción 1.-**

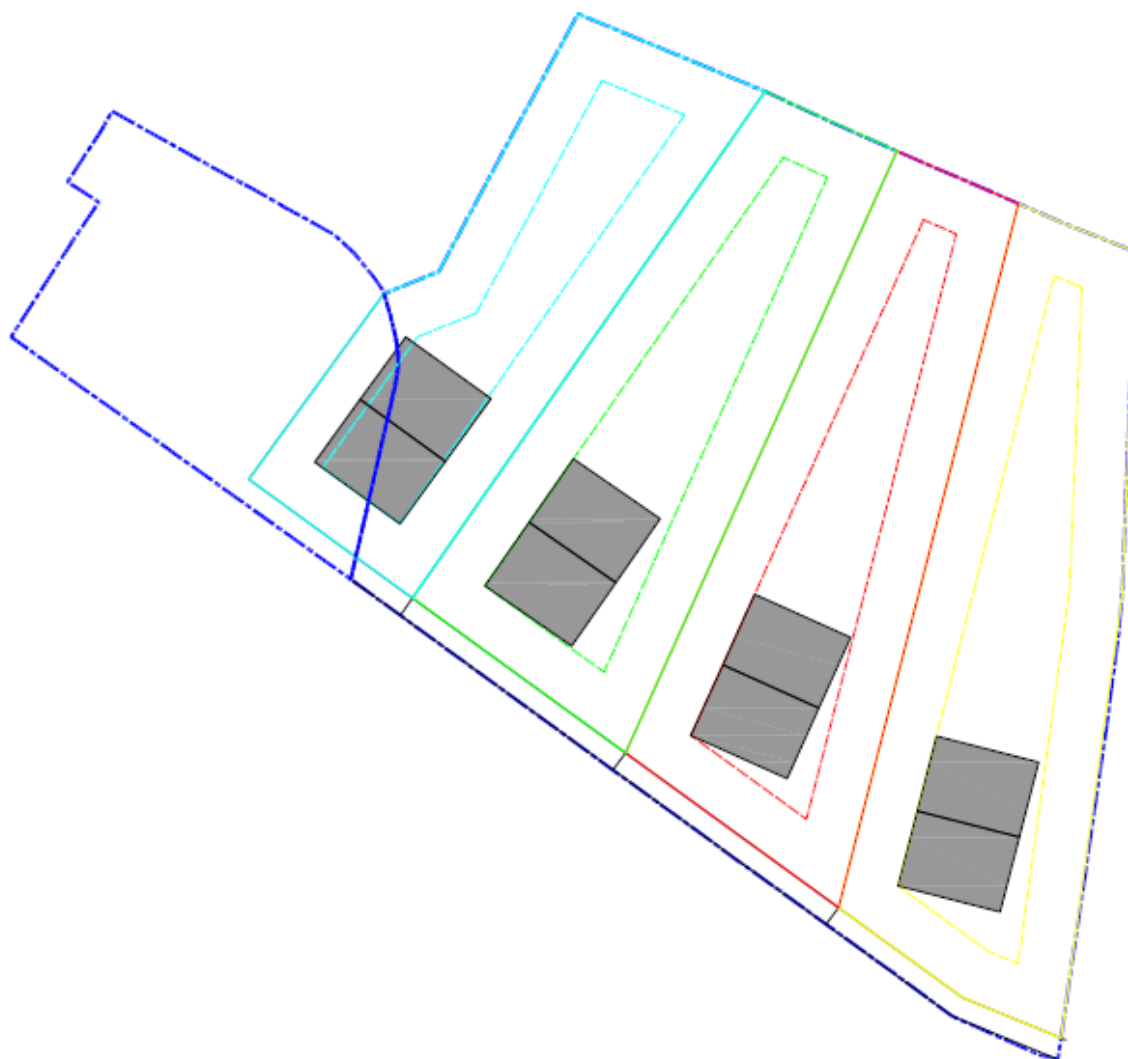
Esta alternativa implica mantener la situación actual del edificio existente. Edificio que presenta un buen aspecto y buen estado de conservación pero que cuenta con una distribución muy singular y que no cumple en materia de accesibilidad.

Tampoco existe posibilidad de garaje al carecer de sótano el edificio lo cual es un hándicap más en contra en la oferta actual del mercado inmobiliario.

Por ello, la cuantiosa reforma a realizar por mantener el edificio resulta desproporcionada y es contraria a un desarrollo sostenible de la unidad.

## 2.- Opción 2.-

Se plantea una división de la parcela 103 en 4 partes de 1.200m<sup>2</sup> de manera que pueda plantearse un edificio bifamiliar en cada una de ellas.



La subdivisión es posible porque las parcelas resultantes tienen frente de calle de 25m y la superficie mínima requerida. Ahora bien, la forma resultante y la distancia a linderos no es la adecuada para un aprovechamiento general de la parcela por las dos viviendas. En nuestra opinión se limitan mucho las orientaciones de las viviendas resultantes y el uso de la parcela por ellas.

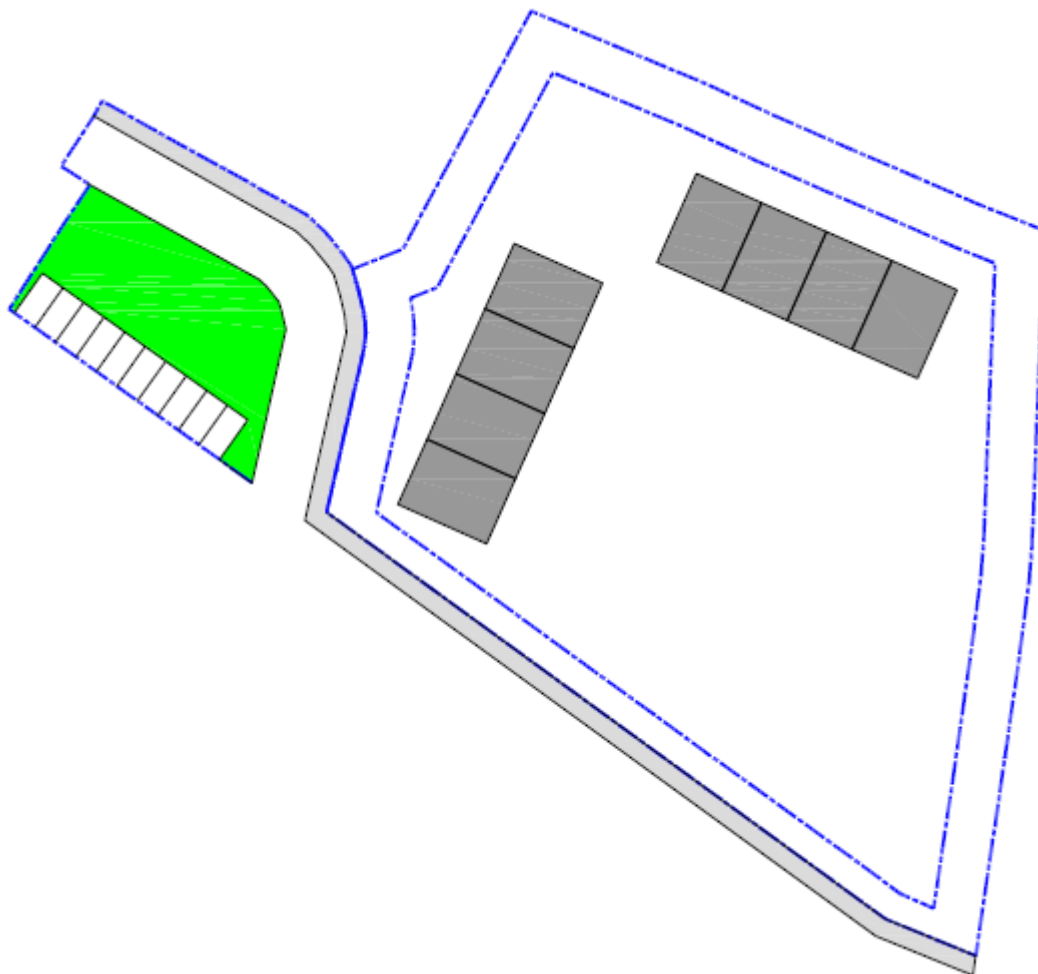
Además, el acceso rodado a cada una de ellas complicaría el tránsito por el vial al ser necesario disponer de 4 accesos independientes.

Las circunstancias expuestas sugieren abandonar esta opción.

### 3.- Opción 3.-

La tercera opción que se ha barajado pasa por derribar la edificación existente, ordenando la nueva parcela privada de 4.545,12m<sup>2</sup>, cediendo una franja de 2m en todo el frente de parcela paralela hacia Hípica Bidea para acera pública con una superficie de 277,94m<sup>2</sup>.

El resto, 769,77m<sup>2</sup> se destina a dominio público municipal, de los cuales parte se destinan a rematar la acera, parte a rematar el vial rodado en el acceso a las parcelas colindantes, parte a aparcamiento en superficie, y, el resto a jardín parque.

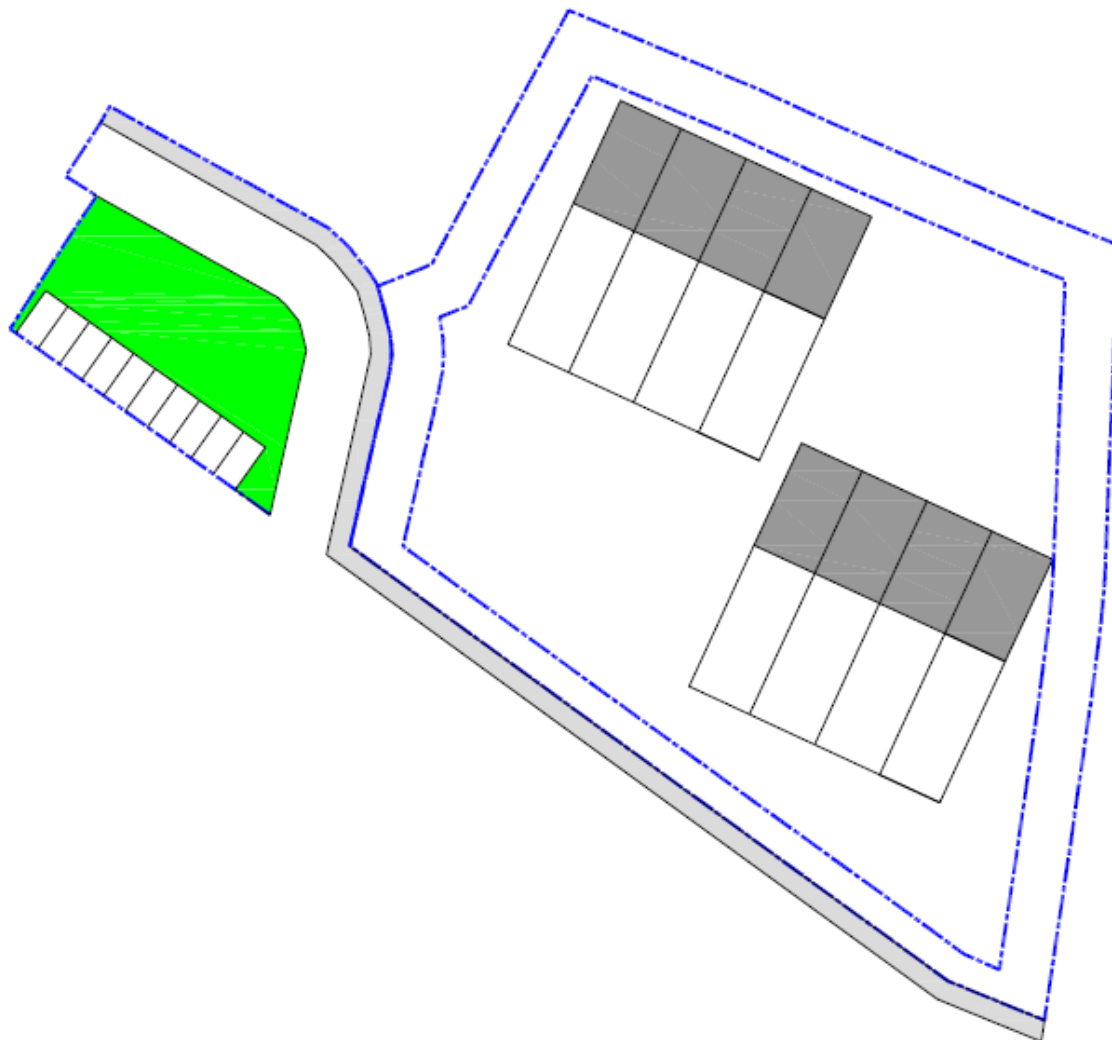


Dentro de la parcela edificable se prevé un desarrollo residencial en dos edificios de 4 viviendas adosadas de dos plantas sobre rasante cada uno que colmatan el techo edificable sobre rasante máximo de la parcela de 1.176,95m<sup>2</sup>(t), acorde al 0,25m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s) que establece el PGOU. (Se aplica este % exclusivamente a la superficie registral de la parcela 103 entendiendo que la parcela 91 no genera aprovechamiento lucrativo).

Esta 1ª opción, llamémosla 3A se descarta puesto que la orientación de un bloque es justamente el contrario que el otro con lo que se entiende que un bloque dispone claramente de una mejor orientación. Además, esta opción limita mucho la disposición de unos jardines privativos de cada vivienda.



Se plantea entonces otra alternativa, 3B, buscando equiparar la orientación de los dos bloques llevando las zonas de noche a una orientación noreste y las zonas de día a una orientación suroeste. Esta alternativa ofrece también una posibilidad de jardines privados bastante razonable.



Sin embargo, entendemos que al desarrollar la edificabilidad en dos bloques de cuatro viviendas adosadas de dos plantas sobre rasante cada uno, estamos "penalizando" el uso accesible de éstas para toda persona con discapacidad. No se facilita el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura entre plantas de las viviendas al existir barreras arquitectónicas, escaleras, que lo impiden y hacen incómoda su habitabilidad diaria. Para solucionar esta problemática sería necesario la colocación de ascensores en cada una de las viviendas. Esto, unido al envejecimiento poblacional que se está viendo en la actualidad es un hándicap más en contra de esta solución

Además, en el estudio de impacto ambiental se ha comprobado que en las viviendas más cercanas a las vías del ferrocarril Madrid - Irún (ADIF) que discurre junto al límite este de la parcela no se cumplirían los objetivos de calidad aplicables en cuanto a vibraciones de acuerdo al Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por este motivo se desecha esta opción.

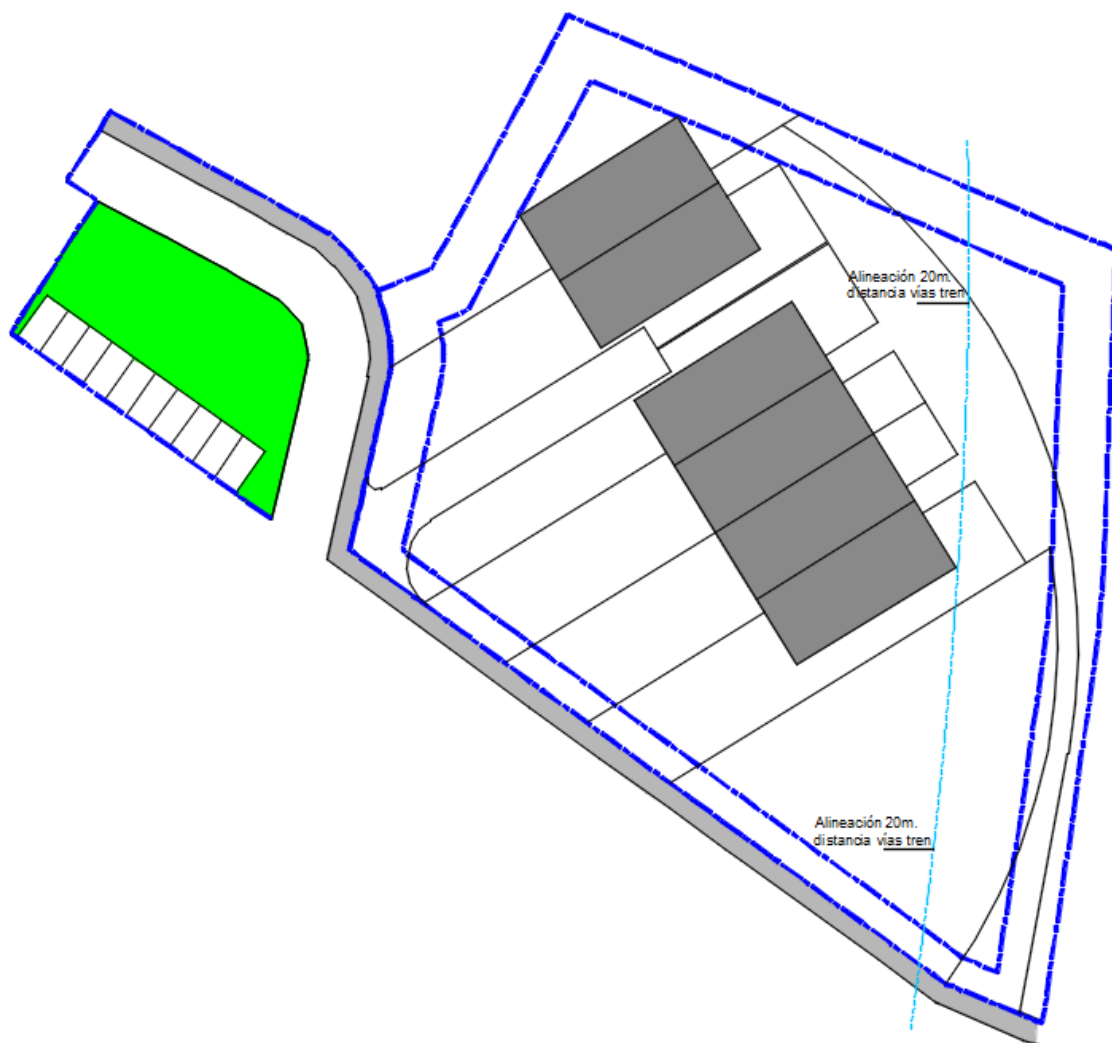
#### 4.- Opción 4.-

La última opción que se ha desarrollado, y por la que nos decantamos en este documento, guarda bastante similitud con la anterior, si bien prevé el desarrollo residencial en dos bloques, uno con un portal que sirve a dos viviendas y otro con dos portales y cuatro viviendas por portal, en total 10 viviendas.

El perfil edificatorio sería de PS+PB+1. Dos plantas sobre rasante.

En el bloque que presenta un único portal, la planta alta se destina únicamente al uso de terraza independiente para cada una de las viviendas proyectadas.

De esta forma, salvamos la "penalización" de la accesibilidad entre plantas y disponemos de una orientación y disponibilidad de jardines óptima.



Por otro lado, se tiene en cuenta la presencia de las vías del ferrocarril y parte del cumplimiento de los objetivos de calidad aplicables en cuanto a vibraciones de acuerdo al Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Las nuevas edificaciones se encuentran desplazadas hacia el extremo norte de la parcela para salvar el límite de edificación de 20m y evitar así las vibraciones producidas por los trenes que pasan junto a la parcela.

El acceso peatonal se producirá a través del actual acceso rodado de la parcela, en el extremo sur de la misma, mientras que el acceso rodado se realizará junto a la nueva zona ajardinada, en el otro extremo.

El sótano, único para los dos bloques, ocupará la totalidad de la planta sobre rasante de las edificaciones.

La nueva parcela privada sería, al igual que en la opción 3, de 4.545,12, destinando el resto, esto es, 1.047,71 m<sup>2</sup>, para el dominio público municipal, de los cuales 333,24 m<sup>2</sup> se destinan a jardín parque y el resto 714,47 m<sup>2</sup> tanto para la creación de una acera pública de 2m en todo el frente de parcela paralela hacia Hípica Bidea, 277,94m<sup>2</sup>, como para rematar el vial rodado en el acceso a las parcelas colindantes y generar un aparcamiento en superficie, 130m<sup>2</sup>.

Los dos bloques residenciales colmatan el techo edificable sobre rasante máximo de la parcela de 1.176,95m<sup>2</sup>(t), acorde al 0,25m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s) que establece el PGOU.

## **11. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES Y PROYECTADOS**

Los suministros para la prestación de los diferentes servicios se han contrastado tanto con el Servicio de Explotación de Aguas y Saneamiento del Ayuntamiento de San Sebastian como con la empresa INKOLAN, tanto a nivel de abastecimiento y saneamiento de aguas, como de suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

En el futuro, tal y como se describe en el presente Plan Especial, se ordena una única parcela residencial en la que se prevén dos bloques residenciales con un máximo de 10 viviendas con sus correspondientes garajes y trasteros. Con ello, se observa que el aumento de demanda de los diferentes servicios viene motivado por las nuevas unidades residenciales.

Para ello se anularán las actuales acometidas y se crearán nuevas, con el objeto de situarlas de acuerdo a la ubicación de la edificación.

En todos los casos, los nuevos trazados que surgen para los nuevos entronques propuestos, discurren siempre por espacios de dominio y uso público.

- 11.1.- Saneamiento de pluviales y fecales
- 11.2.- Red de abastecimientos de agua potable
- 11.3.- Energía eléctrica
- 11.4.- Red de gas
- 11.5.- Red de telecomunicaciones
- 11.6.- Corriente de agua tributaria del Urumea soterrada

### **11.1.- Saneamiento de pluviales y fecales**





La documentación aportada por el Servicio de Explotación de Aguas y Saneamiento del Ayuntamiento de San Sebastian, ilustra la red unitaria de la zona, en el extremo norte de las parcelas y a la que se podría acometer la nueva red proyectada facilitando la recogida por gravedad.

No se localiza un tendido de pluviales en el entorno cercano.

En cuanto a los colectores de aguas fecales, la evacuación del entorno se produce a través de un colector unitario que parte con un Ø150 frente al edificio Hípica Bidea 93, 95 y 97 (casa Pedro Maria) y se engarza con el colector de Ø200 que discurre en la trasera del edificio Hípica Bidea 99 (San Martinenea) para desde allí acometer ya con un Ø300 a un colector general.

Estas redes quedan reflejadas en el plano nº "I.07. Infraestructuras existentes".

Las parcelas en estudio carecen de una red de saneamiento propio y apropiado para el incremento de viviendas que se va a producir en un futuro inmediato.

Se plantea para la nueva urbanización una red de saneamiento separativo.

Las aguas pluviales se recogerán en superficie mediante los sumideros que se disponen en cubiertas y badenes. Desde los sumideros, las aguas llegarán a la red de saneamiento de pluviales, a través de la cual serán conducidas hasta una arqueta en el extremo Norte de la nueva parcela residencial y desde esa arqueta se engarzarán con la red unitaria existente.

La red de saneamiento de fecales se proyecta paralela a la red de pluviales. Al carecer de saneamiento de aguas negras separado del de pluviales solo existe un entronque con la red general, que se realiza, al igual que en pluviales, en el extremo norte de la nueva parcela residencial.

Por lo tanto, tanto las aguas pluviales como las fecales generadas se dirigirán al único colector unitario existente, fuera del ámbito de estudio, sin actuar en ningún caso sobre la red general, únicamente modificando las acometidas a la misma.

Estas redes se muestran en el plano nº "O.10 Infraestructuras proyectadas".

### **11.2.- Red de abastecimiento de agua potable**

La documentación aportada por el Servicio de Explotación de Aguas y Saneamiento del Ayuntamiento de San Sebastian indica que por Hípica Bidea discurre una conducción de abastecimiento de agua de Ø100, que abastece las parcelas en estudio y a la cual se podrían acometer las nuevas edificaciones.

La red de abastecimiento existente tiene capacidad para satisfacer el incremento de demanda que se producirá con la actuación proyectada. Deberá, asimismo, cumplirse con las estipulaciones que al respecto fije el informe de Bomberos del Ayuntamiento, en lo relativo a presiones, caudales, distribución de hidrantes, etc.

Teniendo en cuenta el diámetro y la presión de la red, se llega a la conclusión de que la red de suministro de agua actual permite abastecer la demanda de la nueva edificación proyectada.

### **11.3.- Energía eléctrica**

Existe actualmente junto al ámbito en estudio, en su extremo este y frente al edificio Hípica Bidea 82, un transformador de energía eléctrica. Este transformador abastece en la actualidad a las viviendas existentes tanto en el ámbito de actuación como en su entorno.

Desde ese transformador, discurre una línea aérea de baja tensión que deberá ser desmantelada. Esta línea será sustituida por la nueva red eléctrica subterránea una vez de haberlo contrastado con los técnicos de la compañía suministradora.

Las nuevas actuaciones discurrirán por suelo público y la red existente es capaz de dar respuesta a la demanda de las unidades residenciales.

Se desmontan los tendidos aéreos, reconfigurando asimismo la posición de las farolas a lo largo de la nueva acera a ejecutar y enterrando la canalización en el tramo a urbanizar.

### **11.4.- Red de gas**

Según la documentación aportada por la empresa INKOLAN, no existe trazado de redes de abastecimiento de gas natural en el entorno próximo.

### **11.5.- Red de telecomunicaciones**

Según la documentación aportada por la empresa INKOLAN, existe una red aérea de telecomunicaciones de la empresa Telefónica que discurre a lo largo de la calle Camino de la Hípica y que da servicio a las edificaciones existentes en la zona.

Las redes de telecomunicaciones de la empresa Euskaltel no se localizan en el entorno cercano.

Se desmontarán los tendidos aéreos existentes, disponiendo una nueva canalización a tal objeto en la acera a ejecutar, dando servicio desde la misma.

### **11.6.- Corriente de agua tributaria del Urumea soterrada**

La Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de Euskadi señala la circulación de una corriente de agua tributaria del Urumea soterrada en la esquina norte de la parcela.

En todo caso, se cumplirán con las determinaciones que establezca la Agencia Vasca del Agua – Ura en el marco de sus competencias.

## **12. CATEGORIZACIÓN EL SUBÁMBITO.**

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en el art. 2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el subámbito que se configura mediante el presente Plan Especial, tiene la condición de suelo urbano

no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto de la previa existente - Actuación de Dotación -, lo que requiere incrementar las dotaciones públicas en proporción al aumento de edificabilidad.

### **13. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA DOTACIONES LOCALES.**

#### **13.1.- Coeficientes de ponderación de los usos existentes y proyectados**

Los coeficientes por usos resultan de los siguientes valores aplicando la fórmula de:

$$VRS = VV/1,40 - CC$$

Uso	Valor Venta	Coste Construcción	VRS	Coeficiente
Vivienda libre "a.40"	3.500,00 €/m <sup>2</sup>	1.500,00 €/m <sup>2</sup>	1.000,00	1,000
Garaje "a.40"	900,00 €/m <sup>2</sup>	500,00 €/m <sup>2</sup>	142,86	0,143
Vivienda libre "a.50"	3.200,00 €/m <sup>2</sup>	1.500,00 €/m <sup>2</sup>	785,71	0,786

#### **13.2.- Coeficientes de ponderación de los usos existentes y proyectados**

Con arreglo a las edificabilidades previstas y materializadas, así como a los coeficientes de ponderación indicados, en el cuadro que se inserta seguidamente, se calculan las edificabilidades ponderadas en cada caso.

Uso	Superficie materializada	Coeficiente	Superficie Edificable	Coeficiente
Vivienda libre "a.40"			1.176,95	1,000
Garaje "a.40"			919,00	0,143
Total				1.308,37
Vivienda libre "a.50"	720	0,786		
Total		565,92		

Por consiguiente, el incremento de la edificabilidad ponderada sobre rasante, que resulta en el Subámbito, es del 51,92 %

### ■ 13.3.- Estándares urbanísticos para dotaciones locales

Con arreglo a las edificabilidades previstas y materializadas, así como a los coeficientes de ponderación indicados, en el cuadro que se inserta seguidamente, se calculan las edificabilidades ponderadas en cada caso.

El art. 6.1 del Decreto 213/2012, establece los estándares mínimos que han de reservarse para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado en actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad en suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial.

Por su parte el art. 6.3 determina que el cálculo se realizará sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

Ello supone que han de preverse las siguientes reservas:

- Para zonas verdes y espacios libres:  
 $5.592,83 \text{ m}^2 / (\text{s}) \times 0,15 \times 0,5192 = 435,57 \text{ m}^2 / (\text{s})$
- Para otras dotaciones públicas locales:  
 $1.176,95 \text{ m}^2 / 25 \times 5 \times 0,5192 = 122,21 \text{ m}^2 / (\text{s})$  ó (t)
- Para aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada:  
 $1.176,95 \text{ m}^2 / 25 \times 0,35 \times 0,5192 = 8,55$  plazas.
- Para vegetación: 9 árboles (incremento de 9 viviendas).

Estas dotaciones se cumplimentarán en los siguientes términos.

- Para zonas verdes y espacios libres:

En la zona noroeste del Subámbito se ordena un pequeño jardín de 333,24 m<sup>2</sup> de superficie en un entorno que carece de estos espacios, sirviendo como estancia del nuevo paseo peatonal que se genera, que hoy en día dispone de un paso angosto, y que con la nueva ordenación se libera un espacio importante que permitirá un paso más seguro y una zona de descanso para el entorno, en el que se plantará el arbolado requerido.

El art. 7 del Decreto 213/2012 "*Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado*" establece que "*cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación*".

*Cuando tal adquisición y cesión no resulten posibles, el importe económico correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de*



*este Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación y mejora de las dotaciones existentes. La Administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años.*

En nuestro caso será necesario monetarizar la superficie restante, 102,33 m<sup>2</sup>, en aplicación del artículo 7 del decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

El cálculo final de la monitorización de dicha superficie se realizará por la Sección de Programación y Presupuestos de la Dirección de Urbanismo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

- Para otras dotaciones públicas locales:  
Se destina la superficie ocupada por los aparcamientos en superficie de zonas de uso público, 10 plazas junto al nuevo jardín, con una superficie de 130 m<sup>2</sup>, por lo que se cumple con el estándar.
- Para aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada:  
La planta sótano, general para los dos bloques, dispondrá de una superficie construida de 919,00 m<sup>2</sup>, lo que a razón de una media de 30 m<sup>2</sup> por plaza de garaje (incluidos los elementos comunes) da lugar a 33 plazas, con lo que se cumple sobradamente este estándar.
- Para vegetación:  
Los árboles se plantarán en el Subámbito, en el espacio que se genera como sistema local de espacios libres, en la zona suroeste de la parcela.
- **13.4.- Aparcamiento para bicicletas (Art. 63 del PGOU Donostia / San Sebastián)**  
El artículo 63 del PGOU establece las siguientes dotaciones de aparcamiento para bicicletas:  
Edificación residencial (1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t))= 1.176,95 m<sup>2</sup>(t) SR = 12 plazas  
Se cumplirá con la dotación de aparcamiento para bicicletas en el interior de la parcela y se deberá recoger en el proyecto de edificación a redactar.

#### **14. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL.**

El art. 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, entre los que resulta incardinable el Plan Especial que nos ocupa, están sometidos a evaluación ambiental en los términos previstos en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, esto es, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El art. 6 de de la reseñada norma relaciona los casos en los que los planes y programas, así como sus modificaciones, deben de ser objeto de evaluación ambiental.

Por lo que respecta a la normativa autonómica, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, en su Disposición Final, modificó el apartado A) del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente, incluyendo a los Planes Especiales de Ordenación Urbana en la lista de los planes sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, junto con otros planes y programas, cuando éstos puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en el art. 6, regula dos tipos de evaluación: la ordinaria (art. 6.1) y la simplificada (art. 6.2).

Los objetivos que se persiguen con el Plan Especial que nos ocupa, son acordes con la evaluación simplificada, para lo cual se ha realizado dicho Estudio que se incorpora como Anexo I.

## **15. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

El art. 39 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, dispone que la aprobación de los documentos de ordenación pormenorizada debe ir precedida de un estudio en el que se analicen las alternativas del ámbito, para lo cual se ha redactado el Estudio de Impacto Acústico del Subámbito que nos ocupa, (elaborado por la empresa Acusmed y que forma parte integrante de este Plan, incorporándose como Anexo II).

Las conclusiones del estudio apuntan a que el foco de mayor afección sonora es la red ferroviaria Madrid – Irun (ADIF) que discurre junto al límite Este de la parcela, y que ante la imposibilidad de actuar sobre la propia infraestructura para la implantación de medidas técnicas eficaces para la reducción de su impacto sobre el desarrollo planteado, se establece como medida correctora la colocación de una pantalla acústica de tipo metálica de 3m. de alto a lo largo del perímetro Este.

En el orden indicado, en las normas urbanísticas de desarrollo (documento D), se contemplan dichas medidas correctoras.

## **16. EVALUACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO**

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres. Publicado en: « BOE » núm. 274, de 14 de noviembre de 2011, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos *"de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas"*.

Este artículo 18.1 responde al principio de perspectiva de género consagrado por el Tratado de Ámsterdam como principio rector para la aplicación de políticas de igualdad entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea.

Las personas tienen distintas necesidades y aspiraciones en relación al medio físico en el que habitan, conviven y trabajan, derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana. Se pretende, por tanto, que la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación del espacio

urbano y en la planificación de la ciudad permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades y acceso a todos los recursos entre mujeres y hombres.

Por otra parte, son muchos los estudios que muestran cómo las mujeres limitan su movilidad y el uso que hacen del espacio urbano por percepción de inseguridad ante el riesgo de ataques sexuales y otras formas de violencia contra las mujeres. Esta autolimitación se convierte en un obstáculo al pleno desarrollo de la persona y a su derecho al uso de los bienes y servicios urbanos.

De ahí que las Administraciones públicas, al momento de diseñar y ordenar la ciudad, tomen en consideración la perspectiva del género.

Así lo subraya la Vigente Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, Publicada en BOE núm. 71 de 23 de Marzo de 2007, en su artículo 31.3, al señalar que *"Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."*

El enfoque desde el que deberá analizarse la propuesta de hábitat humano contenida en este PEOU en relación al género es el siguiente:

- 1- Seguridad en el espacio público diseñado: Como se viene reiterando a lo largo del documento, el presente PEOU contempla que, tras el derribo de la actual edificación, se ordena una nueva parcela que acogerá 8 nuevas viviendas y garajes/trasteros bajo rasante, además de generar una acera pública de 2m en todo el frente de parcela paralela hacia Hípica Bidea y que conecta con la ya existente sobre el puente que salva las vías del tren.

Actualmente el frente del ámbito de estudio es un espacio sombrío, sin acera y con una iluminación nocturna que puede ser considerada como limitada. Con la habilitación de la nueva acera, que unirá los números 93, 95, 97, 99 y 103 con Barkaiztegi Bidea y de modo que se dé continuidad a la actual acera sobre el puente sobre las vías del tren, dotada de la necesaria iluminación, el espacio pasará a ser un entorno dotado de mayor seguridad para todas las personas y, por ende, para las mujeres, ensanchando el paso existente en la actualidad.

Por otro lado, no se identifican puntos percibidos como peligrosos, inseguros o de riesgo, dada la configuración "abierta" del conjunto de edificaciones, sin elementos urbanos que exijan itinerarios alternativos (puentes, pasadizos subterráneos, escaleras/escalinatas, etc.) para el tránsito y acceso peatonal a las edificaciones proyectadas.

De hecho, con la ejecución de la urbanización proyectada (fundamentalmente la potenciación de la iluminación en el espacio público), se refuerza la sensación de seguridad personal al incrementar y mejorar la visibilidad nocturna del entorno, sin zonas infra iluminadas.

En general, se han diseñado espacios públicos de clara lectura, sin espacios ciegos ni impermeables, a fin de que la población en general, y las mujeres en especial, perciban mayor seguridad.

Se concluye, por tanto, la ausencia de elemento o circunstancia relevante en el PEOU que influya negativamente, desde la perspectiva de género, en el conjunto de la población.

## **17. AFECCIONES DEL PLAN ESPECIAL A LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA.**

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su art. 7.7, dispone que en el procedimiento de aprobación de los proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

En desarrollo de dicha norma, se promulgó el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, cuyo capítulo sexto se dedica a la evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos, regulando los supuestos en los que han de ser sometidos a dicha evaluación.

A este respecto, y si bien el art. 50.1.a) del reseñado Decreto, incluye a los planes especiales de ordenación urbana entre los documentos que los municipios deben someter a evaluación de impacto lingüístico, el art. 51.1, en su apartado b), determina que están excluidos de la reseñada evaluación aquellos planes con nulo impacto lingüístico.

El caso del presente Plan Especial, dada su reducida entidad – un máximo de 8 nuevas viviendas –, la incidencia del mismo en la realidad socio-lingüística del municipio resulta inapreciable desde la perspectiva lingüística.

## **18. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.**

El presente Plan Especial cumple con el Decreto 68/2000 DEL 11 de Abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Estas normas técnicas, son el desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

Las vías se han diseñado de tal forma que sirvan de acceso a todos los elementos construidos de forma cómoda, manteniendo el criterio de no superar el 6,00% de pendiente.

Al determinar los distintos elementos que configuran la pavimentación en el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta el Anejo II, Art. 3.3. del Decreto 68/2000 de 11 de Abril.

La acera prevista en esta ordenación es de un ancho de dos metros y su pendiente transversal estará comprendida entre el 1% y el 2%.

El correspondiente Proyecto de edificación, deberá ajustarse a la citada Ley y a las Normas que la desarrollan.



## **19. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE. DOCUMENTO BÁSICO SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.**

Tal y como se describe en el DB-SI (artículo 11) "El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación."

Para garantizar los objetivos del Documento Básico (DB-SI) se deben cumplir determinadas secciones. "La correcta aplicación de cada Sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad en caso de incendio".

Las exigencias básicas para verificar en el caso que nos ocupa son las siguientes:

*Exigencia básica SI 5 Intervención de los bomberos:*

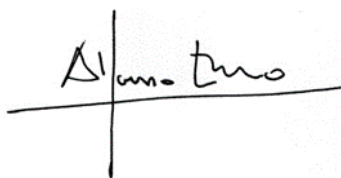
Según el contenido del apartado señalado, **no son aplicables** las condiciones de aproximación y entorno en el ámbito del presente Plan Especial por plantearse edificios con una altura de evacuación descendente menor a 9 m. (se plantea un perfil de planta baja + 1 planta alta, con una altura de evacuación de 0,00 m.)

### **DOTACIÓN DE HIDRANTES**

Según la documentación aportada por el Departamento de Aguas del Ayuntamiento de San Sebastián, a lo largo de Hípica Bidea discurre una conducción de abastecimiento de agua a la que se pueden conectar nuevos hidrantes.

Se contempla la colocación de nuevos hidrantes, tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián, de forma que la distancia máxima entre ellos sea inferior a cien metros, medida por espacios públicos.

San Sebastián, a 16 de mayo 2022



Alfonso Encío Múgica, Arq

## B - PLANOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA "CAMINO DE LA HIPICA, 91 Y 103"

DONOSTIA

### INDICE DE PLANOS

#### PLANOS DE INFORMACIÓN:

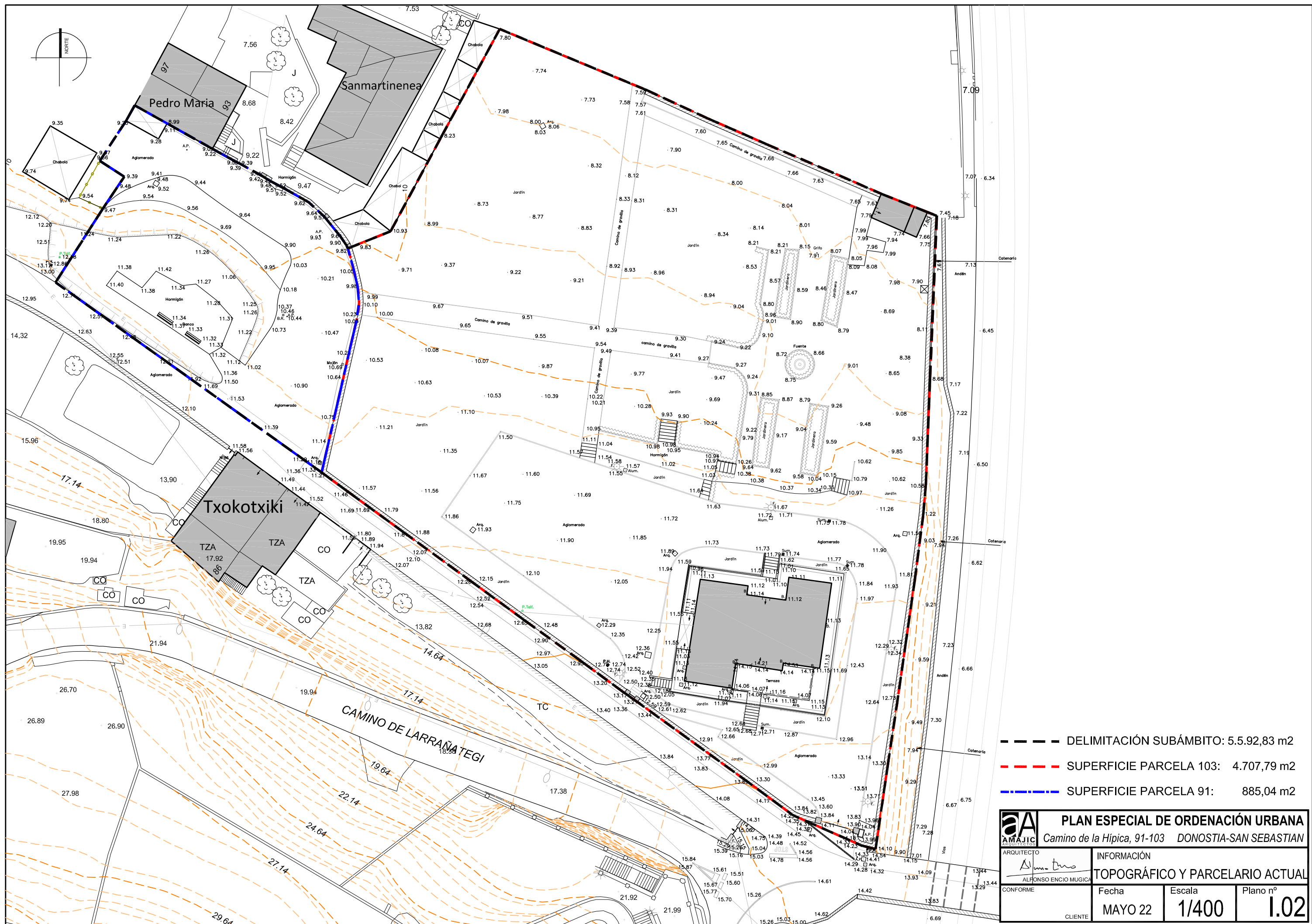
I.01	Situación / Emplazamiento	E: 1/1000 – 1/2000
I.02	Topográfico y parcelario actual	E: 1/400
I.03	PGOU Zonificación global	
I.04	PGOU Zonificación pormenorizada	
I.05	Superficies edificadas Camino Hípica 103	E: 1/200
I.06	Alzados y sección Camino Hípica 103	E: 1/200
I.07	Infraestructuras existentes	E: 1/400

#### PLANOS DE ORDENACIÓN:

O.01	Parcela resultante	E: 1/400
O.02	Superposición de estados	E: 1/400
O.03	Zonificación pormenorizada propuesta	E: 1/400
O.04	Alineaciones y rasantes. Definición geométrica	E: 1/400
O.05	Ocupación máxima subsuelo	E: 1/400
O.07	Secciones	E: 1/400
O.08	Régimen de uso y dominio	E: 1/400
O.09	Edificios fuera de ordenación	E: 1/400
O.10	Instalaciones proyectadas	E: 1/400



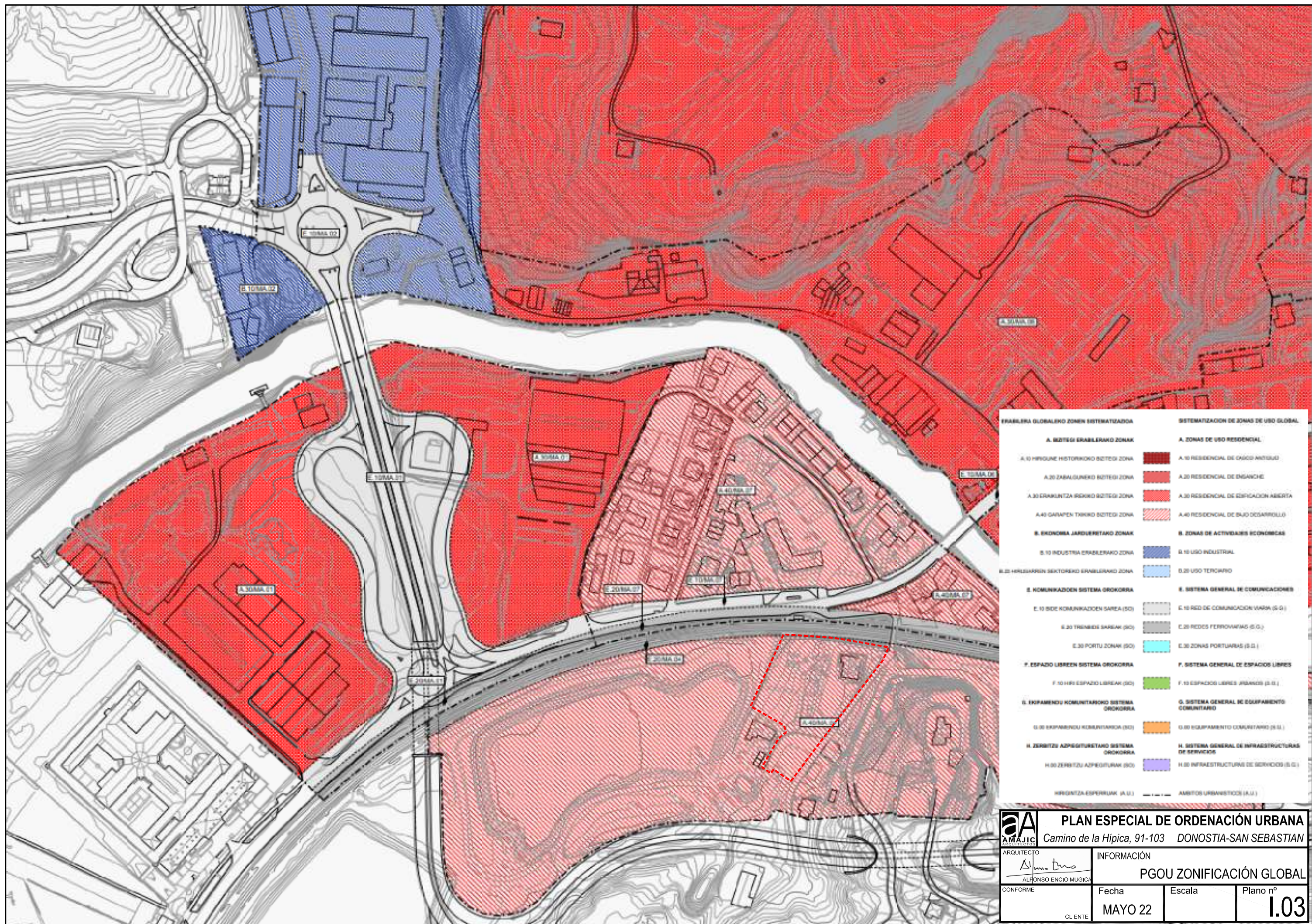
<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>			
Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
ARQUITECTO		INFORMACIÓN	
ALFONSO ENCIO MUGICA		SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO	
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
CLIENTE	MAYO 22	1/1000 1/2000	I.01




- DELIMITACIÓN SUBÁMBITO: 5.5.92,83 m2
- SUPERFICIE PARCELA 103: 4.707,79 m2
- SUPERFICIE PARCELA 91: 885,04 m2

<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>			
Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
ARQUITECTO		INFORMACIÓN	
ALFONSO ENCIO MUGICA		TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO ACTUAL	
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
	MAYO 22	1/400	I.02
CLIENTE			

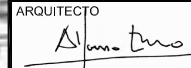




FRANJERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA		SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL	
<b>A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK</b>		<b>A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL</b>	
A.10 HIRIQUINE HISTORIKO BIZITEGI ZONA		A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO	
A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA		A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE	
A.30 ERAKUNTZA IRKIRO BIZITEGI ZONA		A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA	
A.40 GARAPEN TXIKIRO BIZITEGI ZONA		A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO	
<b>B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK</b>		<b>B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>	
B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA		B.10 USO INDUSTRIAL	
B.20 HIRIARRAREN SEKTORERAKO ERABILERAKO ZONA		B.20 USO TERCIARIO	
<b>C. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA</b>		<b>C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES</b>	
C.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)		C.10 RED DE COMUNICACION VARIA (S.G.)	
C.20 TRENTBIDE SAREAK (SO)		C.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)	
C.30 PORTU ZONAK (SO)		C.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)	
<b>D. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA</b>		<b>D. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	
D.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)		D.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)	
<b>E. EKIPAMENDU KOMUNITARIOEN SISTEMA OROKORRA</b>		<b>E. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	
E.10 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)		E.10 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)	
<b>F. ZERBITZU AZPIGITUETAKO SISTEMA OROKORRA</b>		<b>F. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS</b>	
F.10 ZERBITZU AZPIGITUAK (SO)		F.10 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)	
<b>HIRIQUINE ESPERRUAK (A.U.)</b>		<b>AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)</b>	



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

ARQUITECTO  
  
ALFONSO ENCIO MUGICA

CONFORME

INFORMACIÓN

PGOU ZONIFICACIÓN GLOBAL

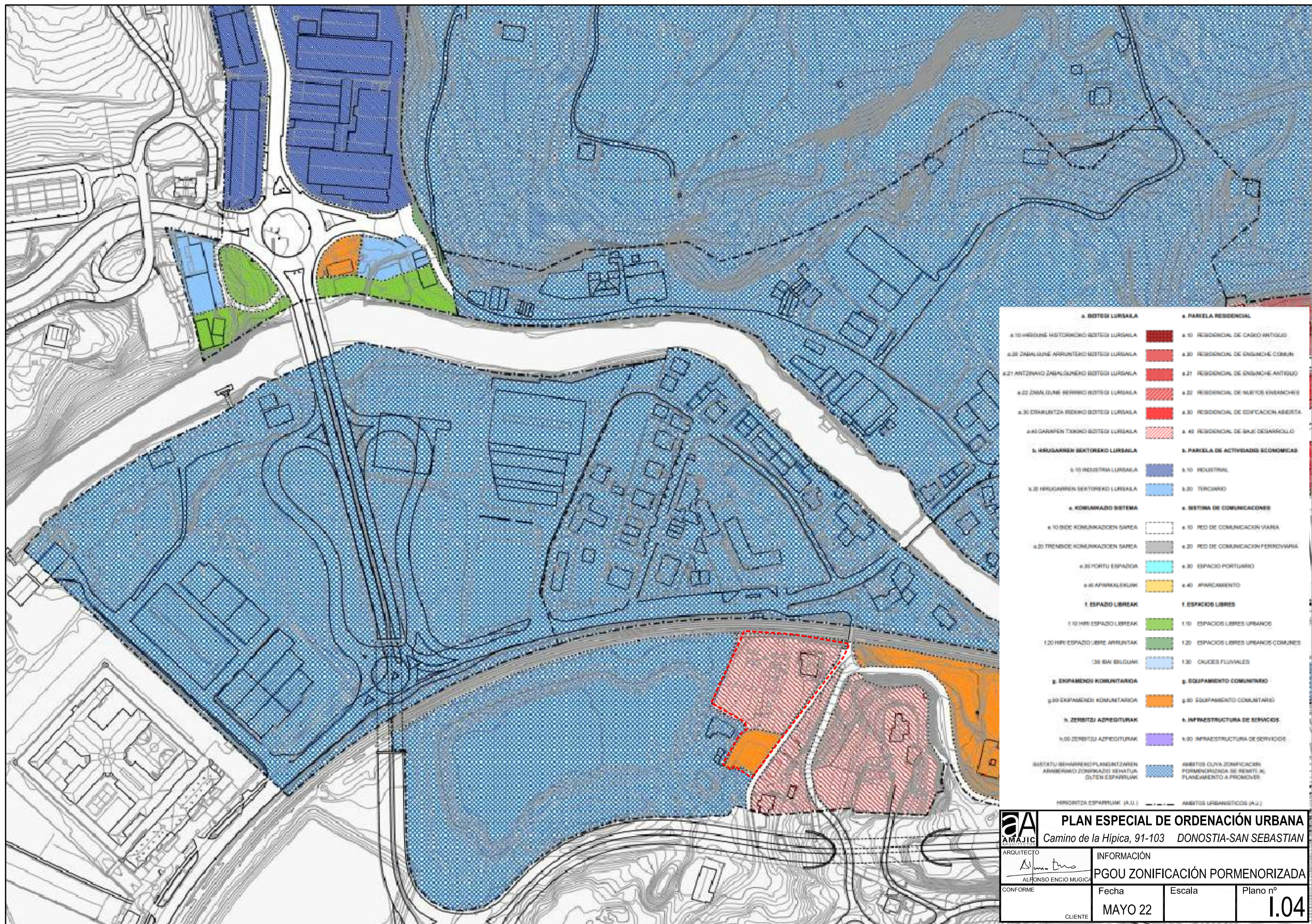
CLIENTE

Fecha  
MAYO 22

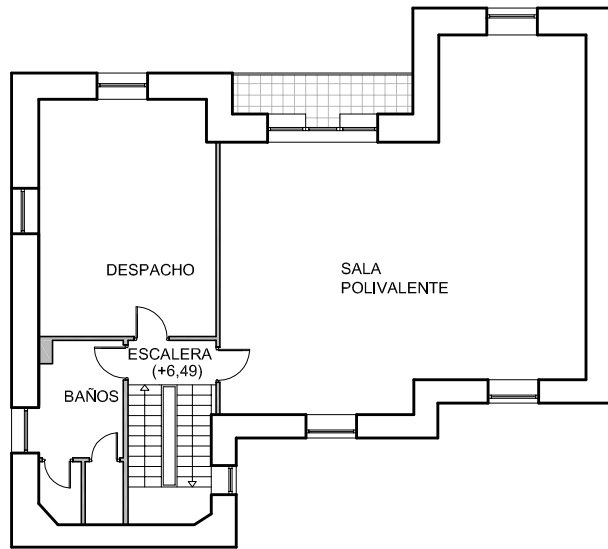
Escala

Plano nº  
I.03



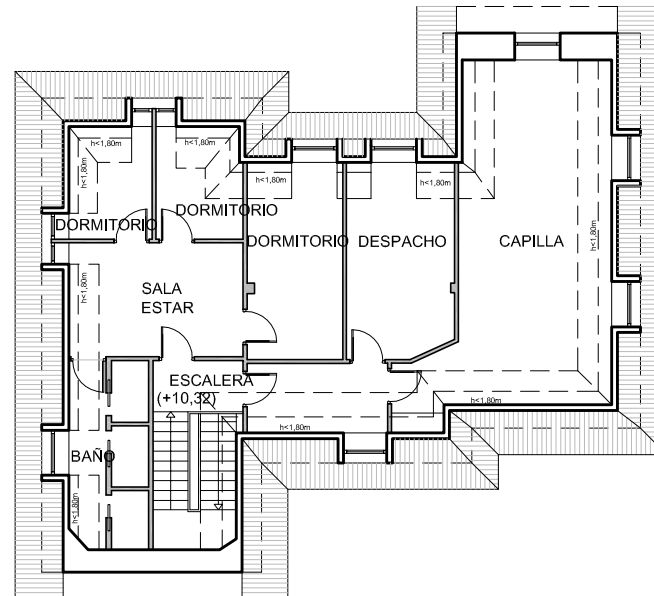






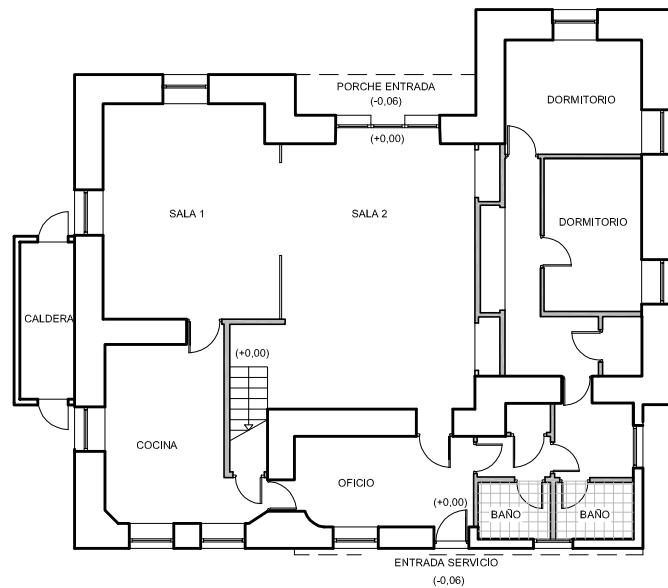
PL. PRIMERA (+6,49)

Superficie construida	169,36 m2
Balcón (0,50%)	2,52 m2
Total construida	171,88 m2
Superficie útil interior	126,22 m2
Superficie útil exterior	2,50 m2
Total útil	128,72 m2



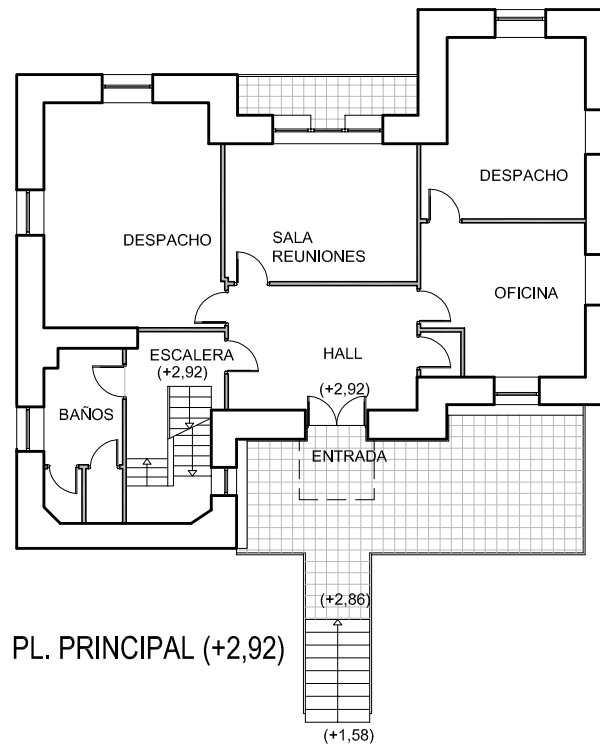
PL. SEGUNDA (+10,32)

Superficie construida	169,36 m2
Superficie útil h>1,80m	109,85 m2
h>1,80m	13,83 m2
Total útil	123,68 m2



PL. BAJA (+0,00)

Superficie construida	206,51 m2
Superficie útil interior	146,87 m2
Superficie útil exterior	2,50 m2
Total útil	149,37 m2



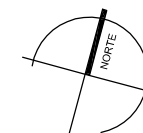
PL. PRINCIPAL (+2,92)


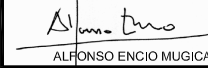
Superficie construida	169,36 m2
Balcón (0,50%)	2,52 m2
Total construida	171,88 m2
Superficie útil interior	126,22 m2
Superficie útil exterior	2,50 m2
Total útil	128,72 m2

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

Planta Baja	206,51 m2
Planta Principal	171,88 m2
Planta Primera	171,88 m2
Planta Segunda	169,36 m2

Superficie Total 719,63 m2

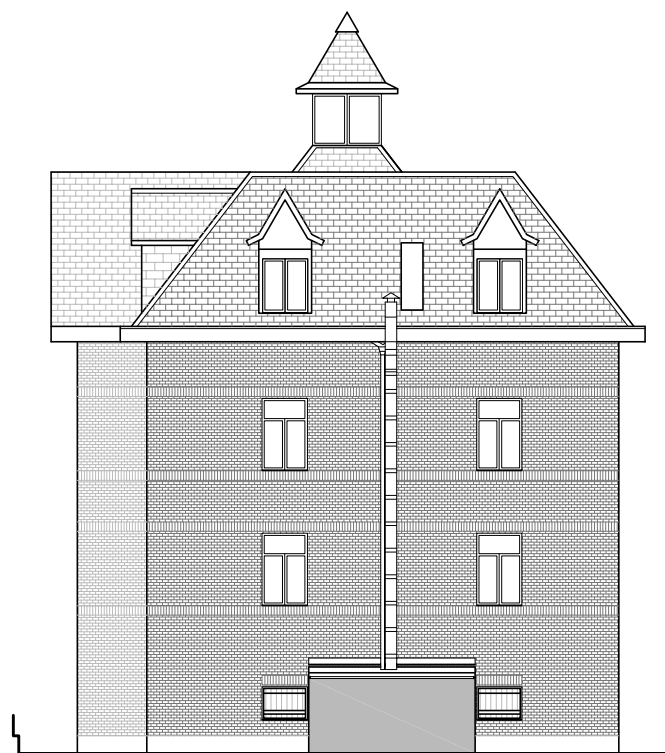


	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>		
	Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
ARQUITECTO	INFORMACIÓN		
	SUP. EDIFICADAS CAMINO HÍPICA 103		
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
CLIENTE	MAYO 22	1/200	I.05

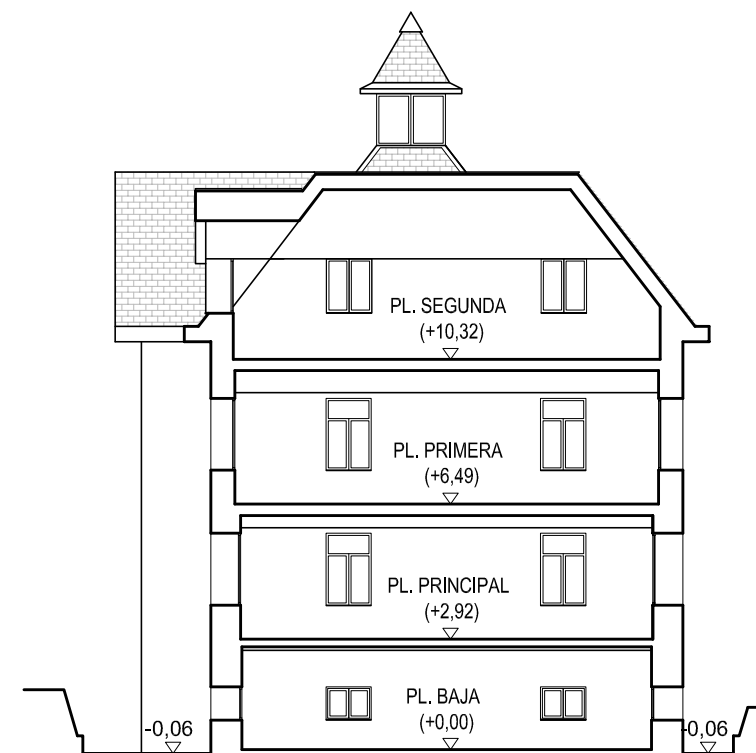


FACHADA NORTE

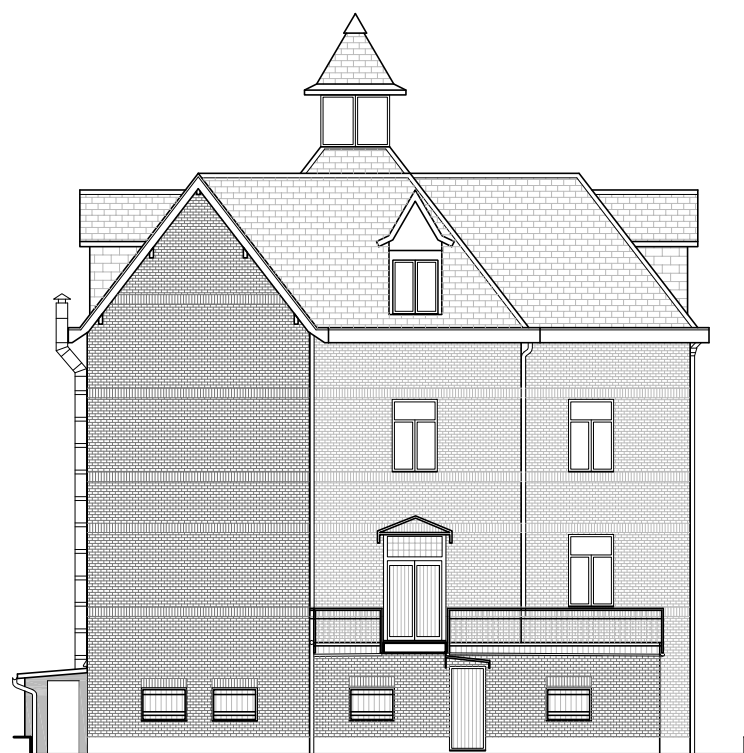
PL. SEGUNDA  
(+10,32)  
▽  
PL. PRIMERA  
(+6,49)  
▽  
PL. PRINCIPAL  
(+2,92)  
▽  
PL. BAJA  
(+0,00)  
▽



FACHADA OESTE

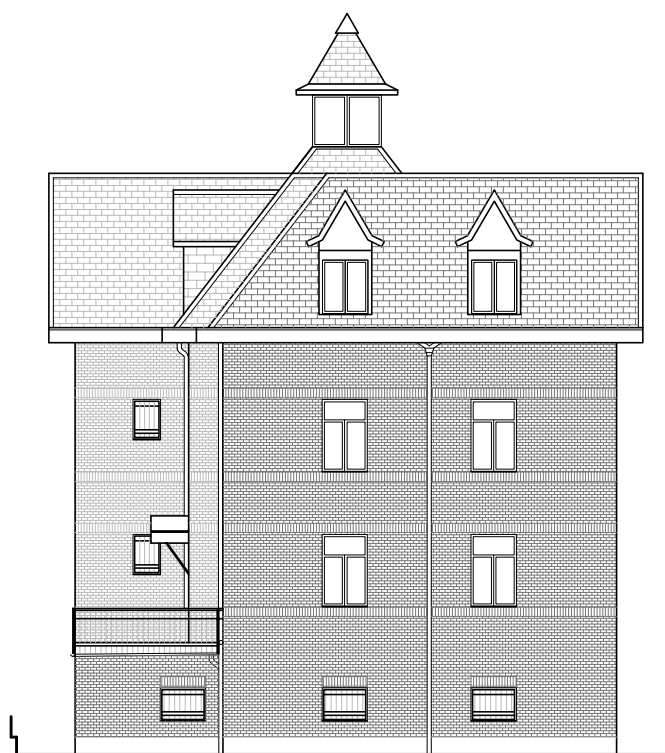


SECCION



FACHADA SUR

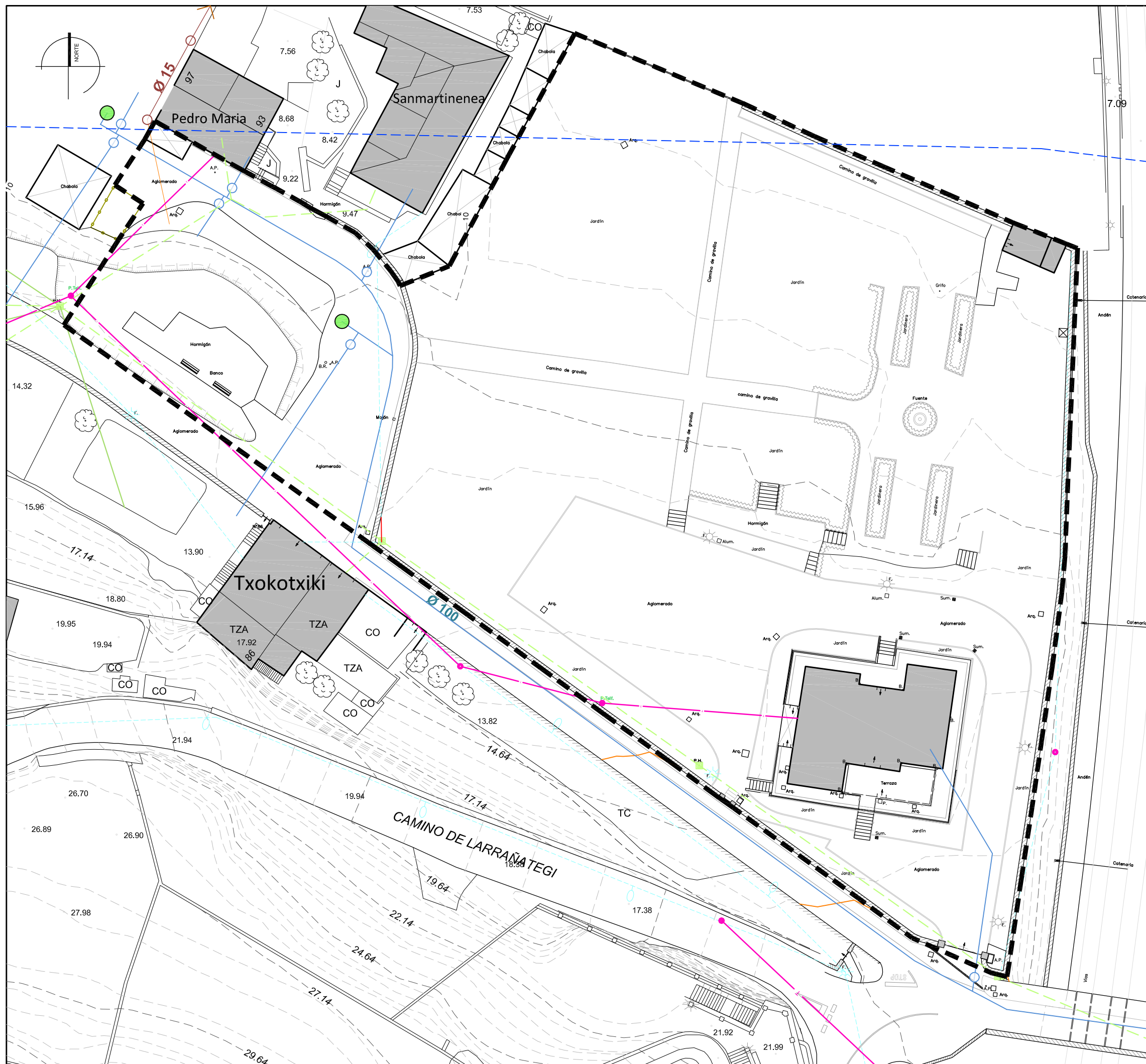
PL. SEGUNDA  
(+10,32)  
▽  
PL. PRIMERA  
(+6,49)  
▽  
PL. PRINCIPAL  
(+2,92)  
▽  
PL. BAJA  
(+0,00)  
▽



FACHADA ESTE



	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b> Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
	INFORMACIÓN ALZADOS Y SECCIÓN CAMINO HÍPICA 103		
ARQUITECTO  ALFONSO ENCIO MUGICA	CONFORME CLIENTE	Fecha MAYO 22	Escala 1/200
			Plano nº 1.06



## LEYENDA DE INSTALACIONES EXISTENTES

### RED DE ABASTECIMIENTO

- Colector existente
- Boca de riego
- Válvula de Acometida

### RED DE FECALES - MIXTA

- Colector
- Acometidas
- Pozo de registro

### TELECOMUNICACIONES

- Aérea telefónica
- Poste telefónica

### ENERGÍA ELÉCTRICA

- Poste
- Iberdrola línea BT aérea
- Iberdrola línea BT enterrada
- Alumbrado público aéreo
- Farola

### REGATA SUBTERRANEA ENCAUZADA

- Regata



## PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

ARQUITECTO

ALFONSO ENCIO MUGICA

INFORMACIÓN

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

CONFORME

Fecha

MAYO 22

Escala

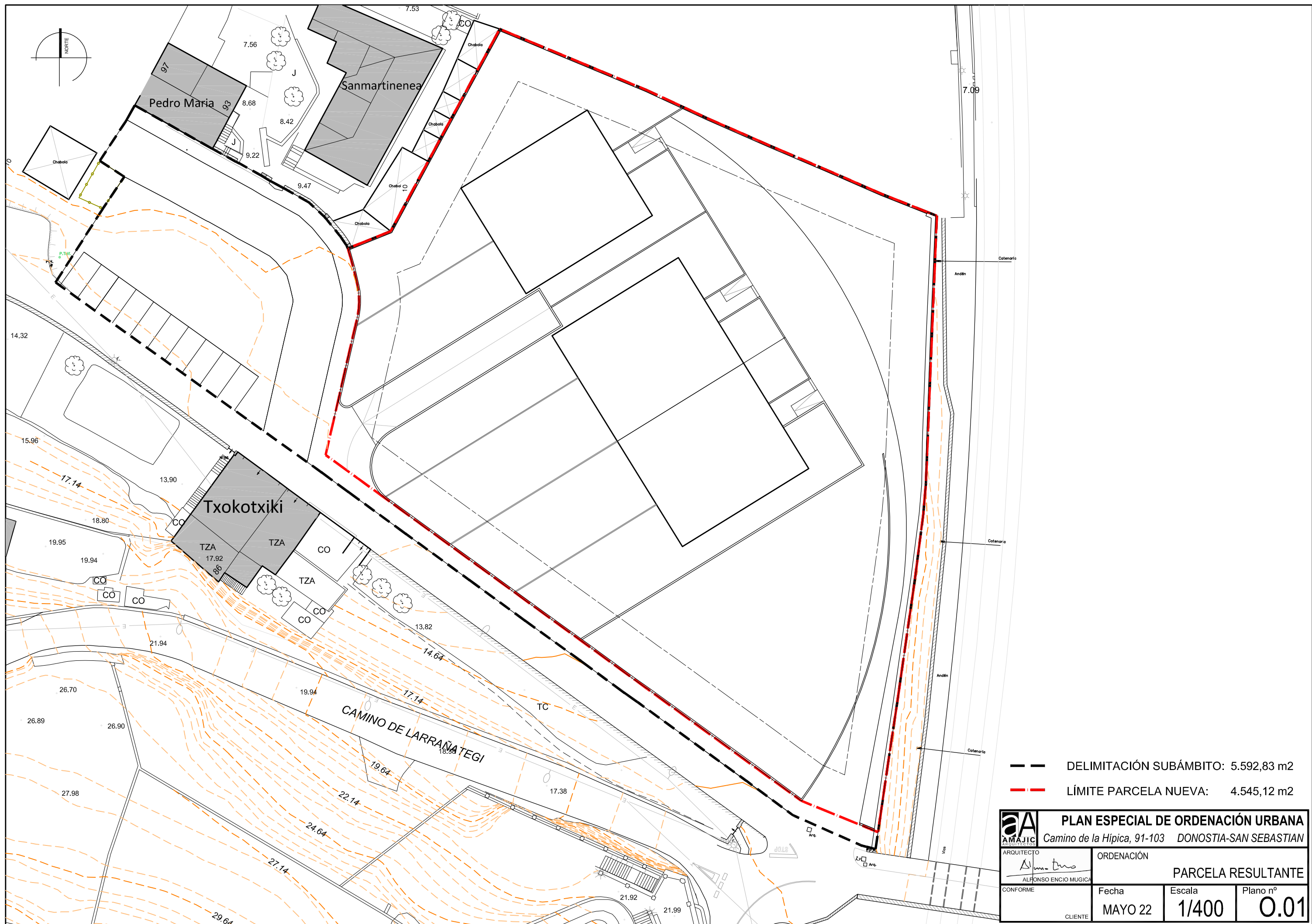
1/400

Plano nº

I.07

CLIENTE

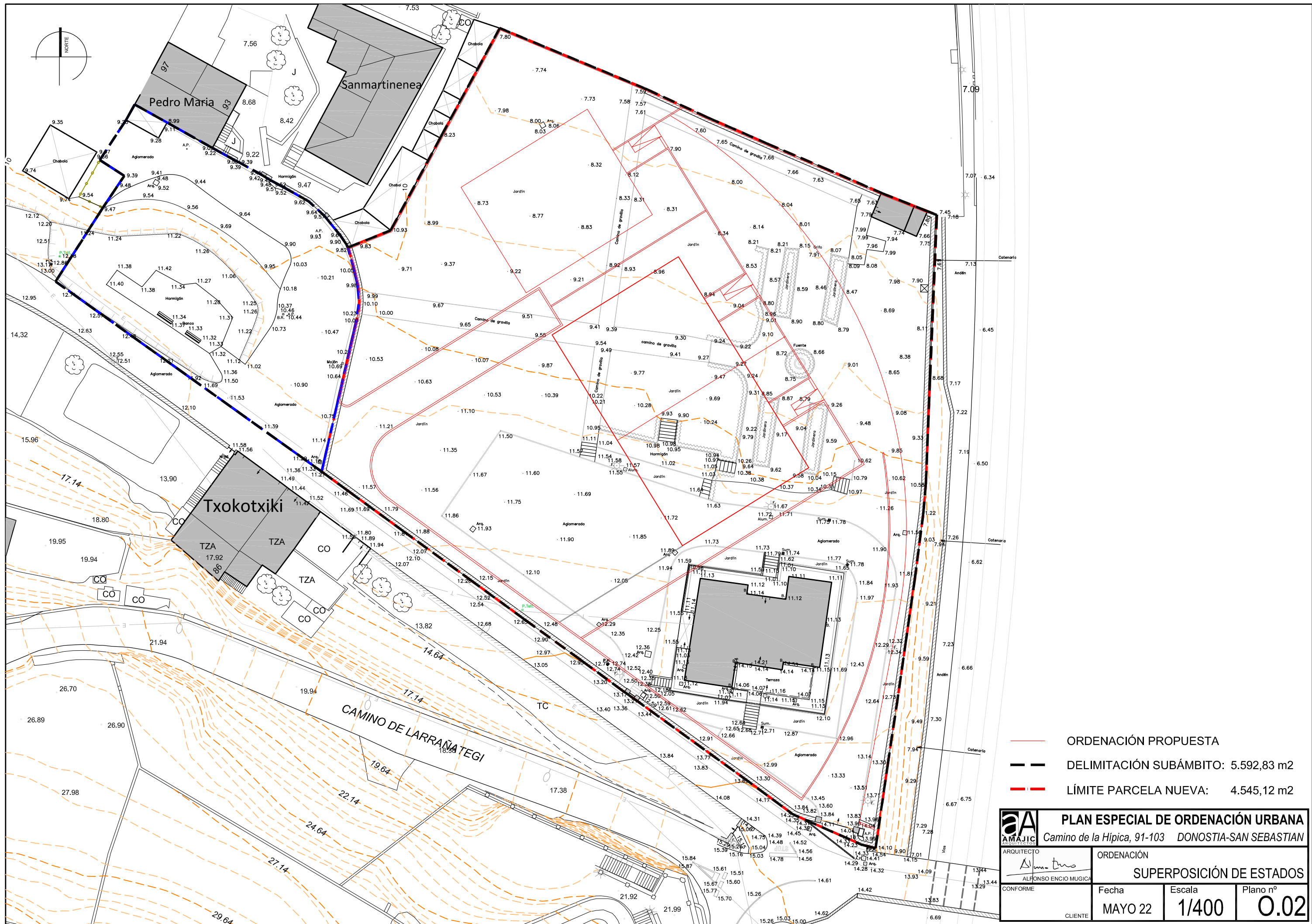


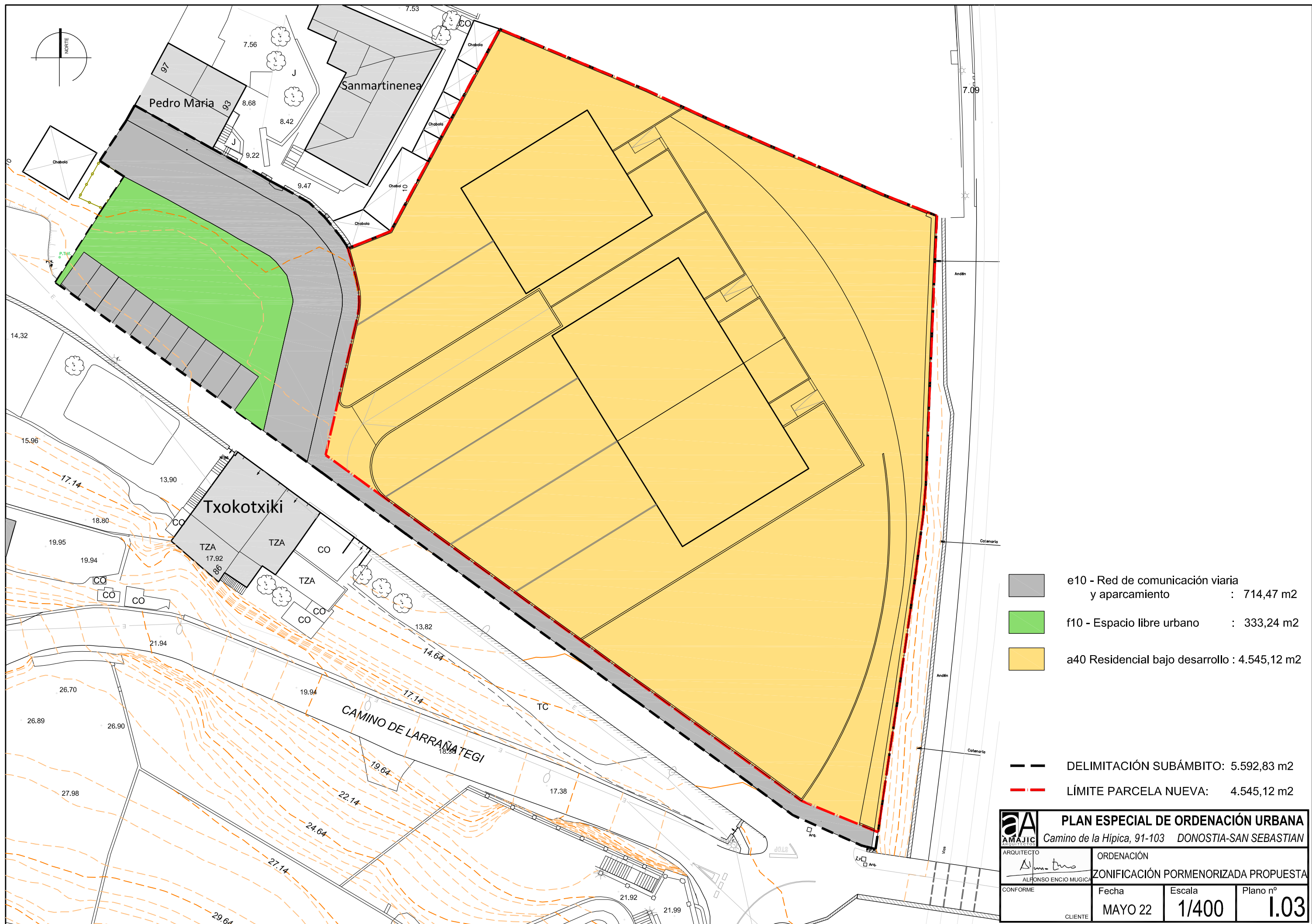


- DELIMITACIÓN SUBÁMBITO: 5.592,83 m2
- - - LÍMITE PARCELA NUEVA: 4.545,12 m2

	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>		
	Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
	ARQUITECTO	ORDENACIÓN	PARCELA RESULTANTE
			
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
CLIENTE	MAYO 22	1/400	0.01






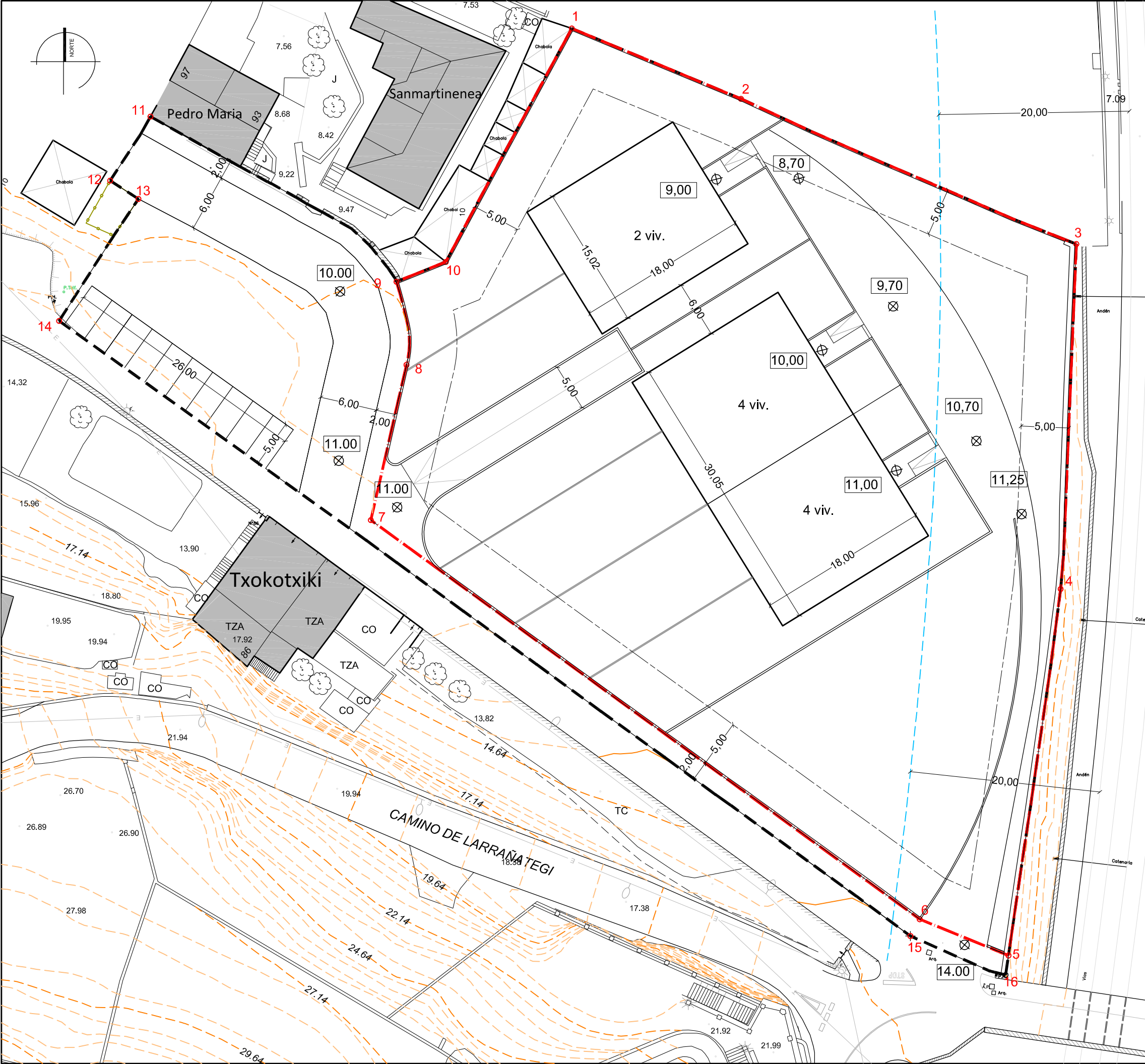


- e10 - Red de comunicación viaria y aparcamiento : 714,47 m2
- f10 - Espacio libre urbano : 333,24 m2
- a40 Residencial bajo desarrollo : 4.545,12 m2

- DELIMITACIÓN SUBÁMBITO: 5.592,83 m2
- LÍMITE PARCELA NUEVA: 4.545,12 m2

	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>		
	Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
ARQUITECTO	ORDENACIÓN		
	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA		
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
CLIENTE	MAYO 22	1/400	I.03





PUNTO DE COORDENADAS (X,Y)  
DE LÍMITE DE PARCELAS

Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	584597,665	4794591,082
2	584514,432	4794583,694
3	584650,643	4794568,443
4	584648,998	4794532,222
5	584643,517	4794493,738
6	584634,200	4794497,543
7	584576,565	4794539,454
8	584580,307	4794555,756
9	584579,251	4794564,484
10	584584,441	4794566,572
11	584553,423	4794581,830
12	584549,193	4794575,103
13	584552,160	4794573,182
14	584543,833	4794560,370
15	584633,220	4794495,784
16	584643,220	4794491,699

- 12.00

RASANTE PROYECTADA ORIENTATIVA
- ALINEACIÓN 20M DISTANCIA A VÍAS TREN
- MÁXIMA ALINEACIÓN SOBRE RASANTE
- DELIMITACIÓN SUBÁMBITO: 5.592,83 m2
- LÍMITE PARCELA NUEVA: 4.545,12 m2

AA

AMAJIC

ARQUITECTOS

ALFONSO ENCIO MUGICA

CONFORME

CLIENTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

ORDENACIÓN

ALINEACIONES Y RASANTES. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

Fecha

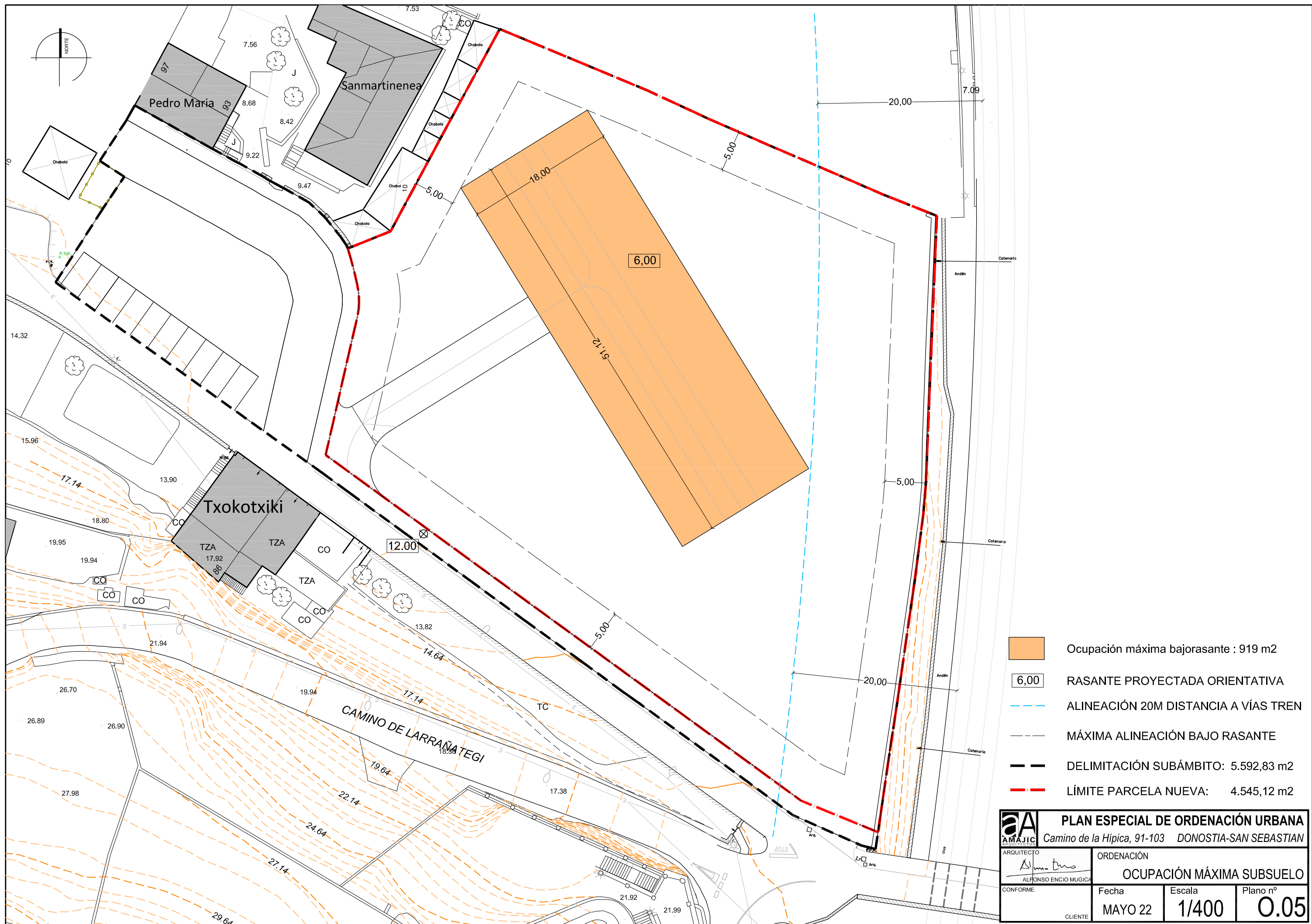
Mayo 22

Escala

1/400

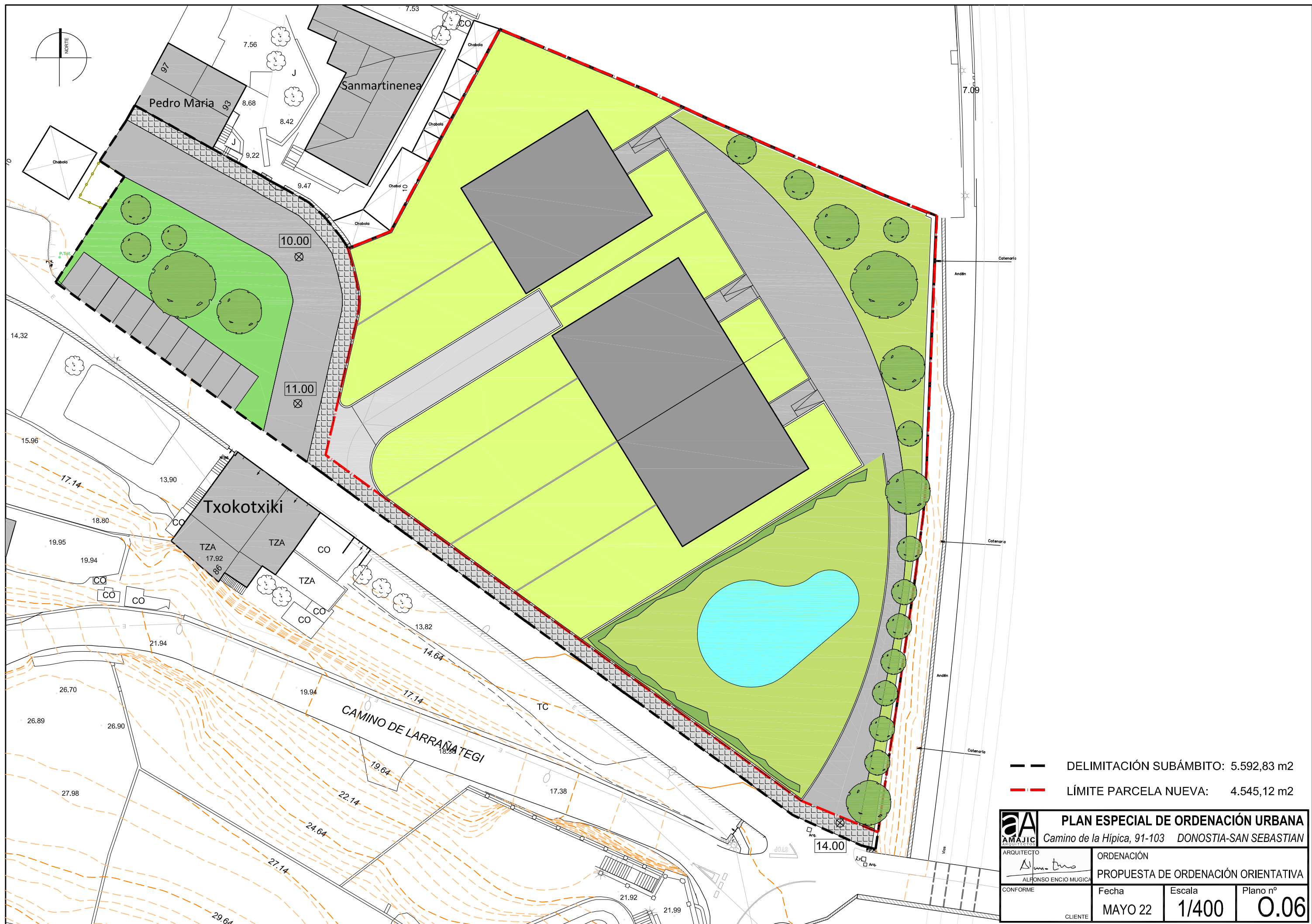
Plano nº

0.04

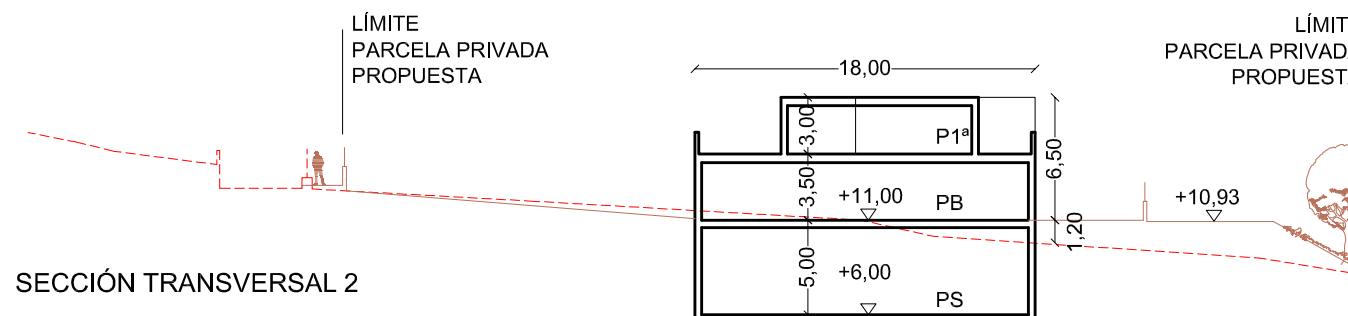
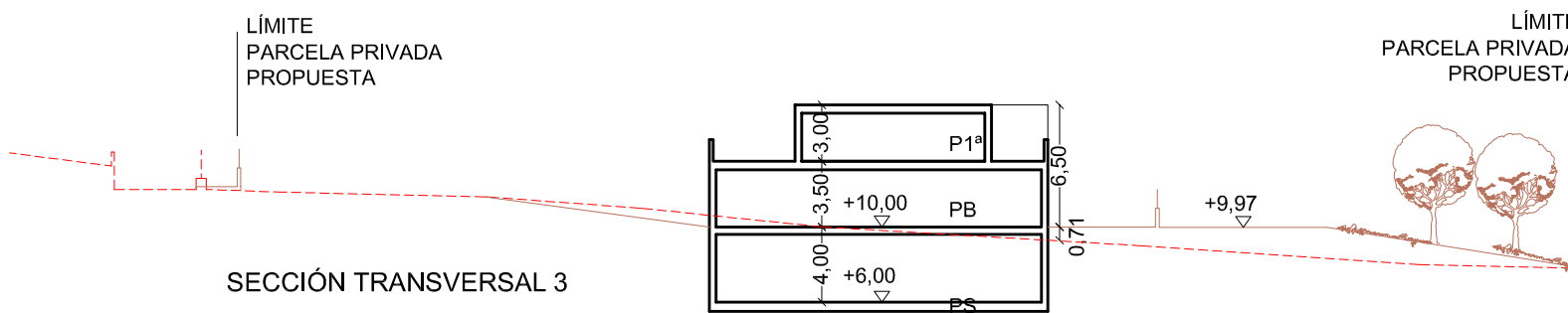
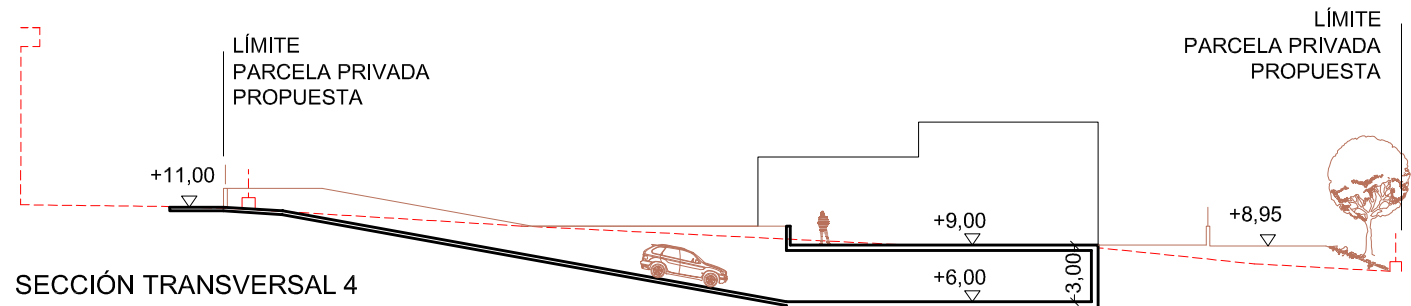
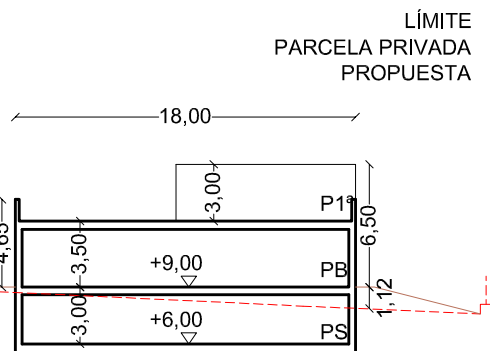
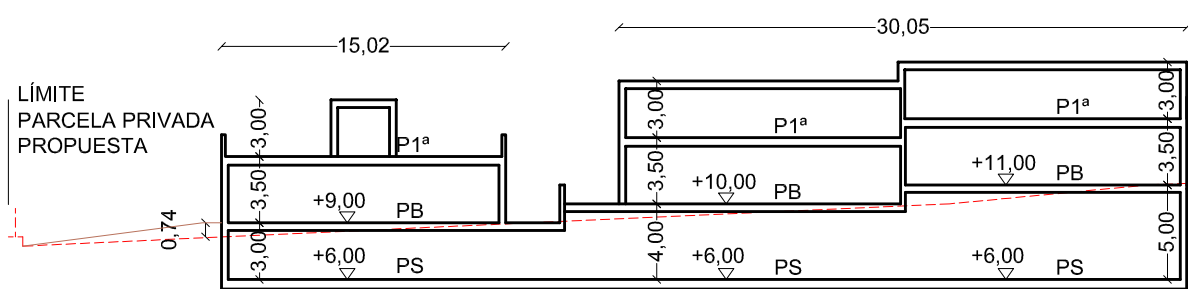
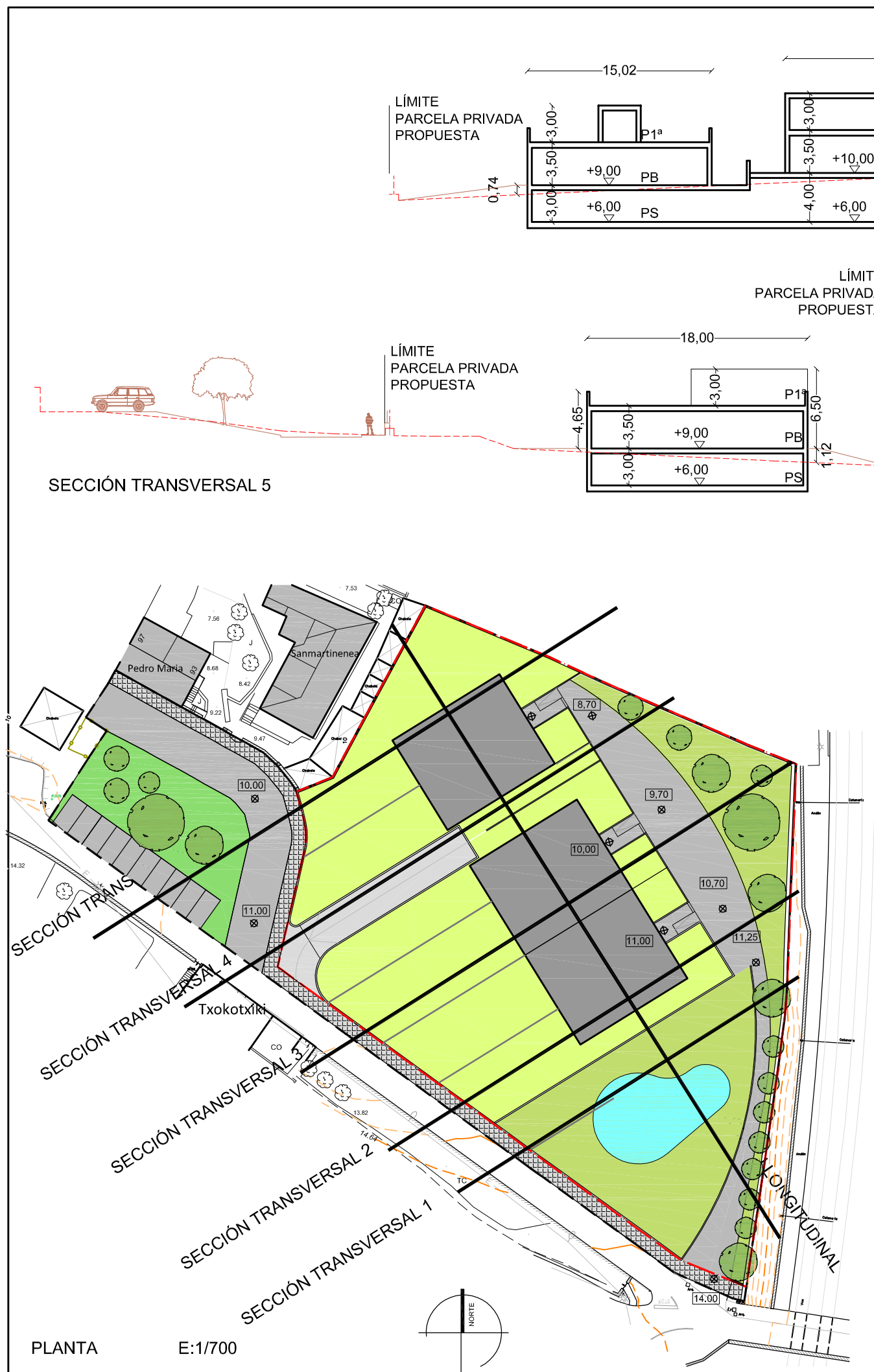


<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>			
Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
ARQUITECTO	ORDENACIÓN		
	OCUPACIÓN MÁXIMA SUBSUELO		
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
CLIENTE	MAYO 22	1/400	0.05





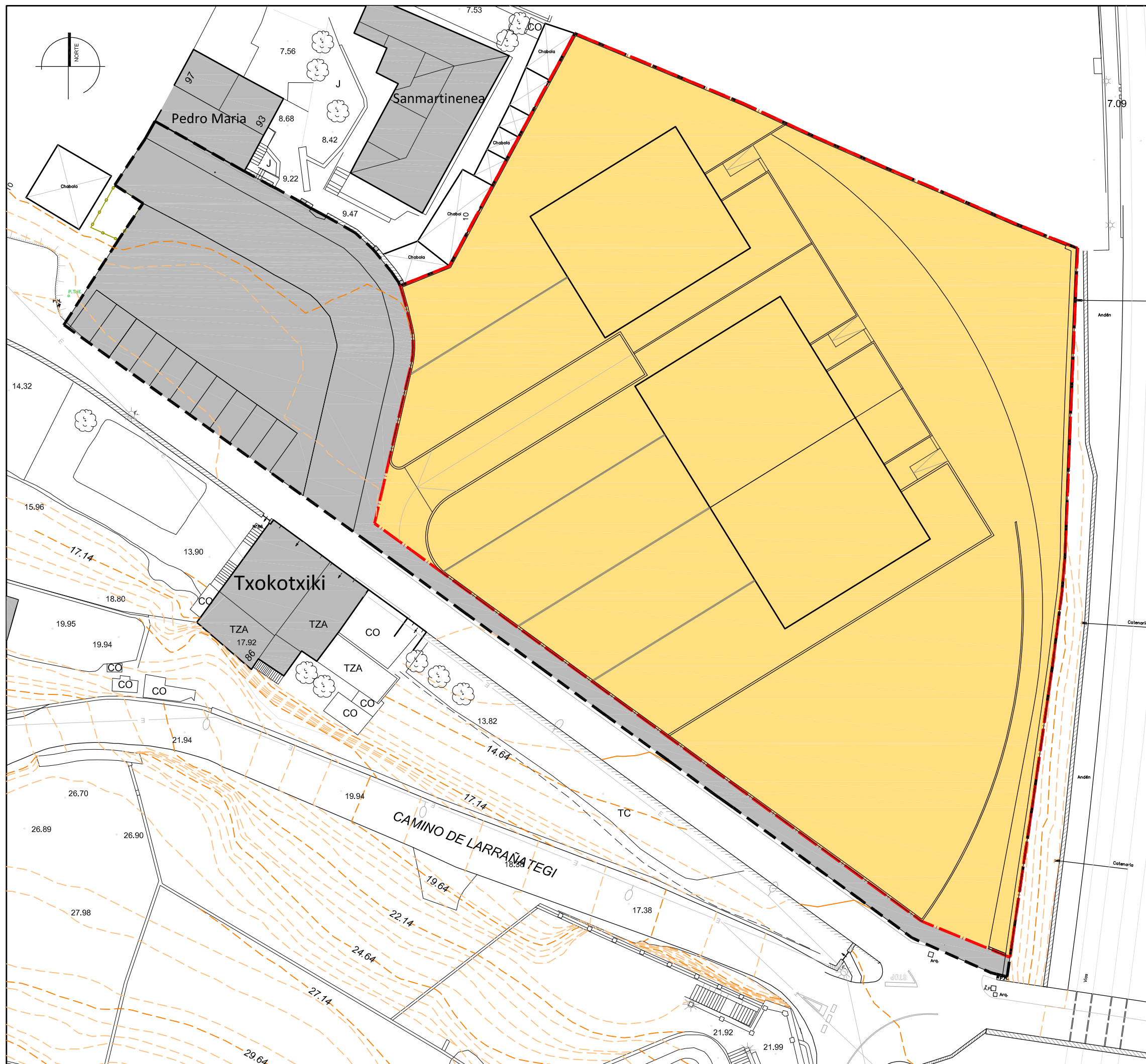
<b>AA</b> AMAJIC ARQUITECTOS	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>		
	Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
ARQUITECTO	ORDENACIÓN		
<i>Alfonso Encio Mugica</i>	PROPUESTA DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA		
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
CLIENTE	MAYO 22	1/400	0.06








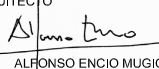
— Terreno proyectado  
- - - Terreno actual

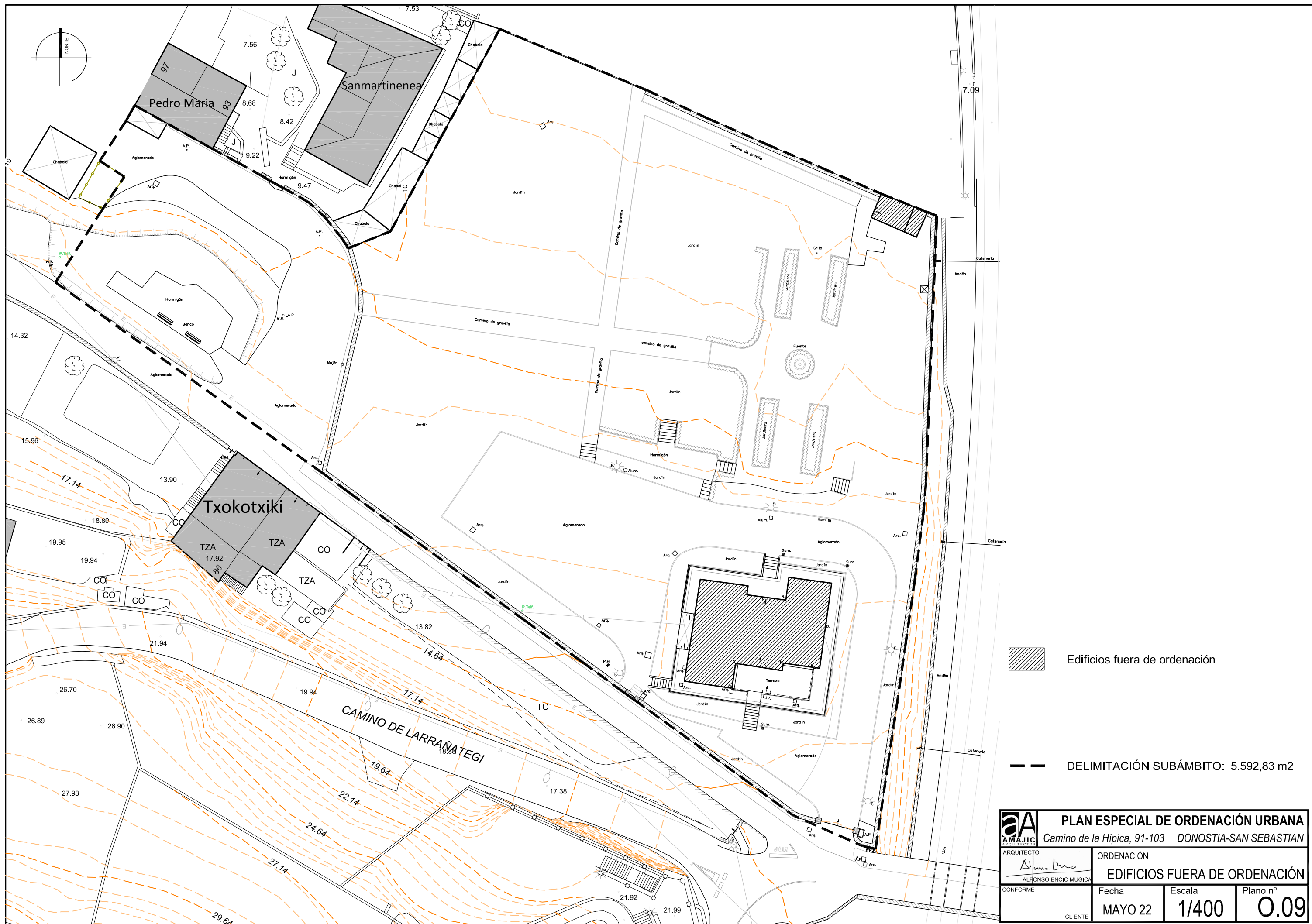
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA			
Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
ARQUITECTO	ORDENACIÓN		
ALFONSO ENCIO MUGICA	SECCIONES		
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
CLIENTE	MAYO 22	1/400	0.07






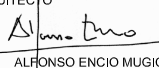
-  Dominio y uso público: 1.047,71 m2
-  Dominio y uso privado : 4.545,12 m2
-  DELIMITACIÓN SUBÁMBITO: 5.592,83 m2
-  LÍMITE PARCELA NUEVA: 4.545,12 m2

			
<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>			
Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
ARQUITECTO	ORDENACIÓN		
	REGIMEN DE USO Y DOMINIO		
CONFORME	Fecha	Escala	Plano nº
CLIENTE	MAYO 22	1/400	0.08

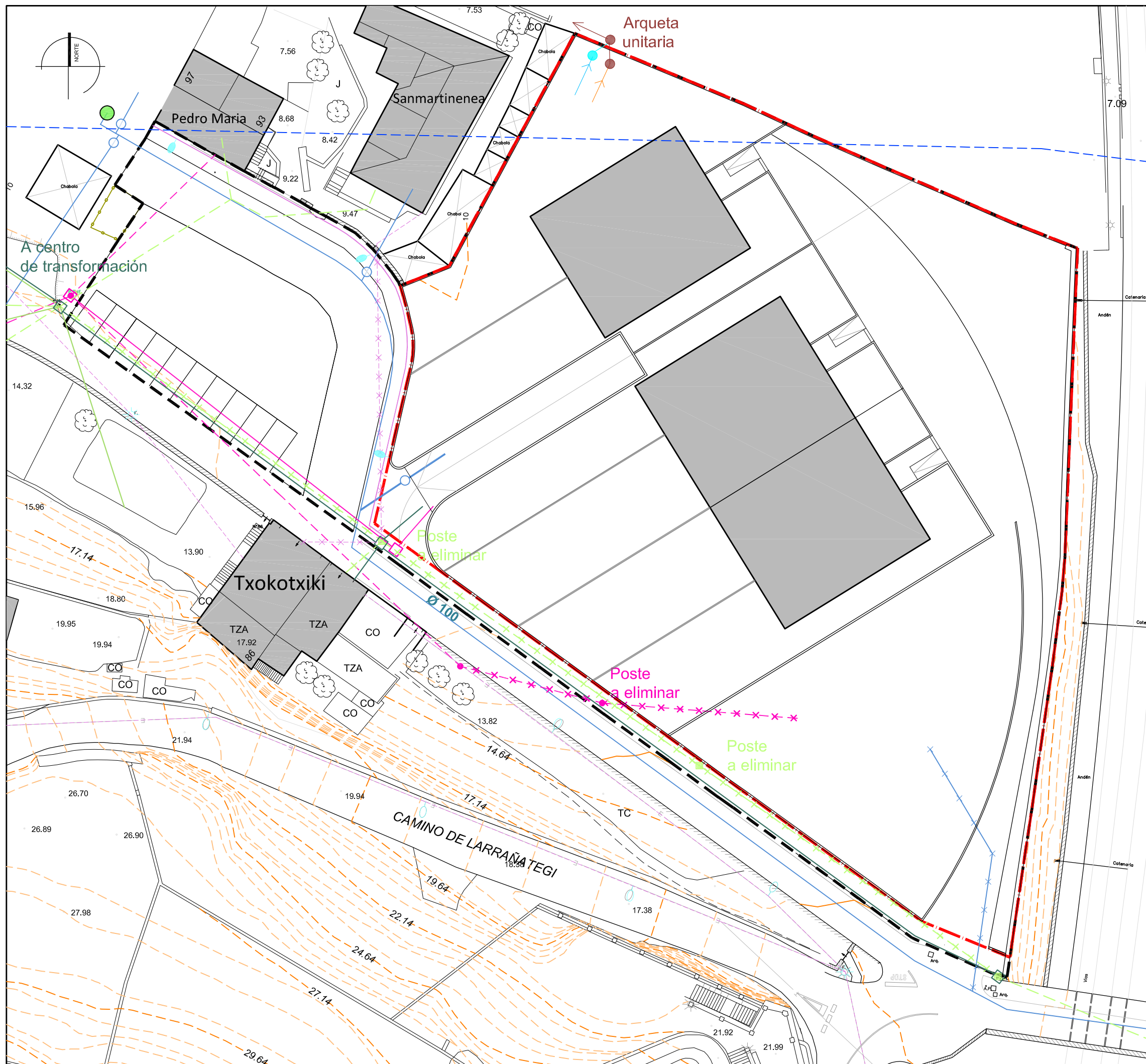


Edificios fuera de ordenación

DELIMITACIÓN SUBÁMBITO: 5.592,83 m2

	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b> Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
	ORDENACIÓN <b>EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN</b>		
ARQUITECTO  ALFONSO ENCIO MUGICA	CONFORME MAYO 22	Escala <b>1/400</b>	Plano nº <b>0.09</b>





LEYENDA DE INSTALACIONES EXISTENTES

RED DE ABASTECIMIENTO

Colector existente

Boca de riego

Válvula de Acometida

Red existente a eliminar

Colector proyectado

RED DE FECALES

Nuevo Colector

Acometidas

Nueva arqueta

RED DE PLUVIALES

Nuevo Colector

Acometidas

Nueva arqueta

TELECOMUNICACIONES

Aérea telefónica a eliminar

Aérea telefónica existente

Poste telefónica

Nueva arqueta telefónica

Nueva canalización telefónica enterrada

ENERGÍA ELÉCTRICA

Poste

Iberdrola línea BT aérea a eliminar

Iberdrola línea BT aérea existente

Iberdrola línea BT enterrada existente

Iberdrola línea BT enterrada proyectada

Nueva arqueta

Alumbrado público aéreo a eliminar

Alumbrado público aéreo existente

Nuevo alumbrado enterrado

Farola existente

Farola proyectada

REGATA SUBTERRANEA ENCAUZADA

Regata

DELIMITACIÓN SUBÁMBITO: 5.592,83 m2

LÍMITE PARCELA NUEVA: 4.545,12 m2

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Camino de la Hípica, 91-103 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

ARQUITECTO

ORDENACIÓN

CONFORME

ALFONSO ENCIO MUGICA

INSTALACIONES PROYECTADAS

CLIENTE

Fecha

Escala

Plano nº

MAYO 22

1/400

0.10

## **C – DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

---

## **01. CATEGORIZACIÓN DEL SUBÁMBITO**

La Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, en su Título V "Ejecución de la Ordenación Urbanística", establece los distintos tipos de actuaciones para la ejecución de la ordenación. Con arreglo a lo dispuesto en el art. 2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, este Subámbito que se corresponde con las parcelas Camino Hípica, 91 y 103, se categoriza como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto de la previamente existente y se configura como una Actuación de Dotación.

## **02. DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL MISMO**

Las parcelas 91 y 103 de Camino de la Hípica, con una superficie total de 5.592,83 m<sup>2</sup>, se delimitan como el Subámbito de gestión que será desarrollado por el sistema de ejecución privada de concertación.

## **03. DESARROLLO DEL SUBÁMBITO Y PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.**

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 160.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el plazo máximo de seis meses desde que recaiga la aprobación definitiva sobre el presente Plan Especial, se deberá formular en el Ayuntamiento la propuesta de Convenio de Concertación.

Firmado el reseñado Convenio, en el plazo máximo de 1 mes se deberá constituir en escritura pública la Junta de Concertación, y una vez inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la Junta dispondrá de un plazo de dos meses para aprobar inicialmente en el seno de la misma el correspondiente Proyecto de Reparcelación, proyecto que tras ser tramitado con arreglo a las formalidades que establece la normativa vigente, será presentado en sede municipal en orden a que por ésta se otorgue el refrendo definitivo.

Por lo que respecta a las obras de urbanización, a priori se deduce que el presupuesto de éstas no superará el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación que se autorice mediante la correspondiente licencia, por lo que las reseñadas obras serán tratadas y recogidas en el proyecto de obras complementarias de urbanización a que se refiere el art. 195.1 de la Ley 2/2006.

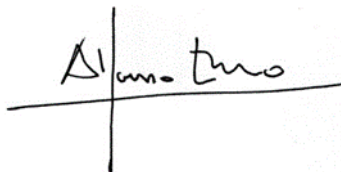
No obstante, y si se llegara a superar el reseñado porcentaje, serán objeto del oportuno Proyecto de Urbanización, que será tramitado con arreglo al procedimiento que se regula en el art. 196 de la Ley 2/2006.

## **04. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES**

Para la concesión de "licencia de primera ocupación", previa a la puesta en uso de las edificaciones, se exigirán las siguientes condiciones:

- La totalidad de las redes de servicios urbanos que deben dar servicio a la parcela, estarán conectadas a las arterias generales y en funcionamiento.
- Estará finalizada la urbanización.

San Sebastián, a 16 de mayo 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfonso Encío Múgica', written over a horizontal line.

Alfonso Encío Múgica, Arq



# **D – NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

---

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA "CAMINO DE LA HIPICA, 91 Y 103"

DONOSTIA

## ÍNDICE:

### **TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

- Artículo 0.1.- Ámbito de intervención.
- Artículo 0.2.- Marco normativo del proyecto.
- Artículo 0.3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 0.4.- Documentos que tienen carácter normativo.

### **TITULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

#### **CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

- Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.
- Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

#### **CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

- Artículo 1.2.1. Condición de parcelación. Parcela mínima.
- Artículo 1.2.2. Categorización del Subámbito y tipo de actuación.
- Artículo 1.2.3. Criterios para formulación de Estudios de Detalle.
- Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones.

### **TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE.**

- Artículo 2.1.1. Parcela residencial de bajo desarrollo "a.40."

### **TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES AL RESTO DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO.**

- Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona "e.10".
- Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona "f.10".

## **TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

### **Artículo 0.1.   Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana es el Subámbito que se corresponde con las parcelas Camino Hípica, 91 y 103, con una superficie total de 5.592,83 m<sup>2</sup>. que figura delimitada en los planos O.01, O.02, O.03, O.04., O.05, O.07, O.08, O.09 y O.10. El Subámbito forma parte del ámbito A.U. "MA. 04 Campos Elíseos" (Martutene) que delimita el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián.

### **Artículo 0.2.   Marco normativo del proyecto.**

El Plan General de Ordenación Urbana, como desarrollo y materialización para el término municipal de Donostia/San Sebastián de la vigente legislación urbanística, define el marco normativo al que se remite el presente Plan.

### **Artículo 0.3.   Entrada en vigor y condiciones de vigencia.**

1. El Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez que sea aprobado definitivamente y se haya dado cumplimiento a los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de sus determinaciones, no afectarán a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

### **Artículo 0.4.   Documentos que tienen carácter normativo.**

Si bien el contenido propositivo queda definido por la Memoria y sus anexos, son los documentos "C - Directrices de organización y gestión" y "D - Normas Urbanísticas", así como los planos de Ordenación del presente Plan Especial, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

## **TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

### **CAPÍTULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

#### **Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.**

Todos los edificios existentes actualmente en el Subámbito se declaran en situación de fuera de ordenación y deberán ser derribados.

#### **Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.**

##### *1. Definición general*

El Subámbito queda sometido al régimen de la calificación pormenorizada resultante del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

##### *2. Tipificación de las zonas de uso pormenorizado*

La zonificación pormenorizada del Subámbito se sistematiza, de acuerdo con siguientes tipos de zonas:

- a.- *PARCELA RESIDENCIAL*  
a.40 Edificación de bajo desarrollo
- e. *SISTEMA DE COMUNICACIONES*  
a.10 Red de comunicación viaria
- f. *ESPACIOS LIBRES*  
f.10 Espacios libres Urbanos

##### *3. Zonificación Pormenorizada" del ámbito ordenado*

En el plano "O.03. Zonificación pormenorizada" se delimitan de forma expresa las zonas pormenorizadas siguientes:

- "a.40 Residencial de bajo desarrollo".
- "e.10. Red de comunicación viaria".
- "f.10. Espacios Libres Urbanos".

##### *4. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado delimitadas.*

A partir de la tipificación de las zonas descritas, y de la zonificación establecida, el régimen de calificación pormenorizada se configura por la aplicación superpuesta de las determinaciones siguientes:

- Las condiciones de calificación pormenorizada, de aplicación genérica, establecidas en los Títulos "Segundo. Régimen de Calificación Urbanística Estructural del Suelo" y "Tercero. Calificación Pormenorizada" del Documento "B - Normas Urbanísticas" del Plan General.



- Las Ordenanzas, de aplicación general, que se establecen en el presente Título Primero. Régimen urbanístico general del Documento "D - Normas urbanísticas" del Plan Especial.

## **CAPÍTULO 1.2. REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **Artículo 1.2.1. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.**

1. La zona de uso pormenorizado edificable delimitada en el presente P.E.O.U., tendrá la consideración de parcela edificable independiente y será indivisible a los efectos de la solicitud y concesión de licencia de edificación.

2. Parcela mínima: La determinación de parcelación señalada define en cada caso la condición de parcela mínima e indivisible a los efectos reparcelatorios. A este respecto, la parcela residencial de bajo desarrollo "a.40" delimitada en este Plan Especial, tiene la condición de mínima e indivisible, sin perjuicio de que una vez edificada, los elementos que resulten podrán ser configurados en régimen de propiedad horizontal.

### **Artículo 1.2.2. Categorización del Subámbito y tipo de actuación.**

El Subámbito queda categorizado como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente.

En cuanto al tipo de actuación, se configura como una Actuación de Dotación.

### **Artículo 1.2.3. Criterios para la formulación de Estudios de Detalle.**

Podrán formularse Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones, sin otros límites que los establecidos por la normativa general aplicable.

### **Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.**

- Dotación de zonas verdes y espacios libres: Su reserva se cumplimenta mediante la habilitación de un pequeño parque en el extremo suroeste del Subámbito.
- Otras dotaciones públicas locales: Se destina un aparcamiento en superficie junto al nuevo parque.
- Vegetación: Se plantarán 9 árboles en el Subámbito.
- Aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada: La planta sótano del edificio albergará los garajes, en número suficiente para dar cumplimiento a este estándar. Dispondrá de una superficie construida de 919,00 m<sup>2</sup>, lo que a razón de una media de 30,00 m<sup>2</sup> por plaza de garaje ( incluidos los elementos comunes ), da lugar a 33,00 plazas, con lo que se cumple holgadamente el estándar.

## **TÍTULO SEGUNDO.    ORDENANZAS PARTICULARES    APLICABLES    A    LA    PARCELA EDIFICABLE.**

### **Artículo 2.1.1. Parcela residencial de bajo desarrollo en bloque "a.400"**

1. *Superficie:* **4.454,12 m<sup>2</sup>**

2. *Edificabilidad urbanística:*

- Sobre rasante: **1.176,95 m<sup>2</sup>/(t).**
- Bajo rasante: **919,00 m<sup>2</sup>/(t).** Edificabilidad de una planta resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

La edificabilidad bajo rasante será la correspondiente a los usos auxiliares implantados en plantas bajo rasante.

3. *Condiciones de edificación:*

- Condiciones generales:
  - Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para la tipología "a.400 Residencial de bajo desarrollo en bloque" de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General:

Edificación configurada por bloques exentos y/o adosados lateralmente constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y/o horizontalmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de seis (6) viviendas por núcleo de acceso y doce (12) viviendas por bloque.

Se autoriza la construcción de uno o más bloques en una misma parcela.

La ocupación de la parcela por la edificación será inferior al 60% sobre rasante y al 80% bajo rasante.

- La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por la ocupación en planta establecida en el plano "O.04 Alineaciones y rasantes. Definición geométrica" del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la documentación gráfica.

- Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse la "edificabilidad urbanística" establecida. El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la disposición de "alineaciones" y "vuelos" adoptada.

- Criterios de seguridad de los portales:

Para garantizar la seguridad de los usuarios, los portales y el acceso al garaje deberán contar con iluminación adecuada, tanto en el interior como en el exterior, en particular en horario nocturno. Estas instalaciones deberán contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

- "Alineaciones":

- Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano "O.04 Alineaciones y rasantes. Definición geométrica"

- "Retiros":

- Se establece con carácter general un "retiro" de 5 m.

- La separación mínima entre bloques será de 6m.

- El retiro de las nuevas edificaciones tanto sobre rasante como bajo rasante, y para cualquier elemento de la edificación (incluidos vuelos y aleros) respecto a las vías del tren será, como mínimo de 20m.

- Perfil y Altura de la edificación:

Para los nuevos desarrollos edificatorios, se establece un perfil edificatorio de dos plantas sobre rasante (II), y se limita la altura de edificación a 6,50 m, medida desde la rasante de implantación de la edificación, según la documentación gráfica contenida en el plano "O.07 Secciones".

A su vez, se autoriza la construcción de una planta (I) bajo rasante.

- Cubierta:

Serán de aplicación los criterios establecidos para las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" (Art.35.2.4.D) de las Normas Urbanísticas del Plan General. Se permite la cubierta plana. Sobre el perfil establecido, además de los elementos de terminación de la cubierta, podrán sobresalir elementos constructivos como chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas y lucernarios, pararrayos, locales de maquinaria de ascensores y cajas de escalera.

- Vuelos y retranqueos:

La disposición de los "vuelos" y "retranqueos" será libre, si bien deberán respetar en todo caso las condiciones de "retiro" establecidas.

- Cierres de parcela:

Los cierres de fincas se realizarán de acuerdo con los criterios municipales.

#### 4. Condiciones de uso y dominio:

- Condiciones generales:

- Las condiciones particulares de uso y dominio establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para la parcela "a.40 Residencial de bajo desarrollo", y en el artículo 36 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- La implantación general de usos autorizados y las condiciones de dominio en la parcela "a.40", se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física establecida en la documentación gráfica.

- Sin embargo, la disposición detallada de los diferentes usos, así como la configuración de los módulos de edificación – *distribución de medianeras, núcleos de escaleras, y portales, distribución de plantas de sótano y otros elementos similares*- reflejada en dicha "documentación gráfica", posee, exclusivamente, un carácter ilustrativo e indicativo, y, podrá reajustarse por el "proyecto de edificación" correspondientes.

- Régimen de promoción: **Promoción Libre**
- Número máximo de viviendas (orientativo): **10 viviendas.**
- Usos auxiliares de servicio dotacional (Dotación mínima)

- Aparcamiento:

Coches (Estándar: 1,5 plz./viv.): 15 plazas.

Bicicletas (Estándar: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t)): 12 plazas.

El sótano previsto para uso garaje dispondrá de una entrada y una salida única para el conjunto edificatorio.

- Plantación obligatoria de arbolado: 9 árboles.

- Condiciones de titularidad: **Titularidad privada.**

#### 5. Condiciones de urbanización:

Tienen la condición de carga de urbanización de los espacios que se ceden al ayuntamiento.



6. *Gráficos:*

Ficha. Parcela a.400. Plantas y secciones

7. *Condiciones de Mejora Acústica*

Con arreglo a las conclusiones del Estudio Acústico elaborado, y a los valores obtenidos en el mismo, se proyectará una pantalla acústica de tipo metálica a lo largo del perímetro Este del ámbito, de modo que el aislamiento que resulte en dormitorios y estancias sea de 30dB A.

### **TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES AL RESTO DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO**

#### **Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona "e.10"**

1. *Superficie: 714,47 m<sup>2</sup>*
2. *Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico:*

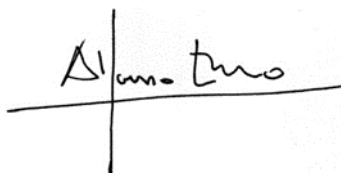
El previsto y regulado en el art. 39 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona "f.10"**

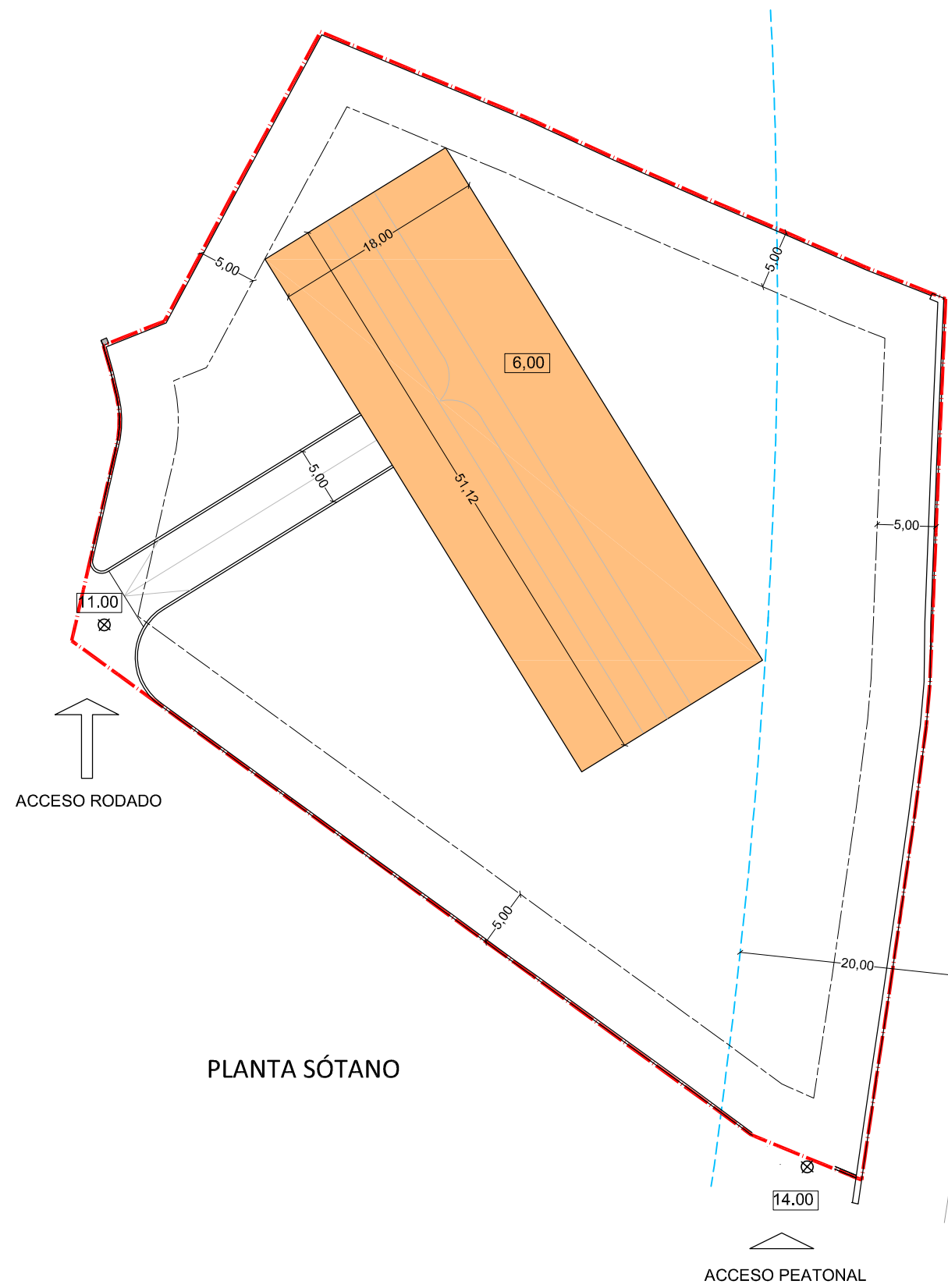
1. *Superficie: 333,24 m<sup>2</sup>*
2. *Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico:*

El previsto y regulado en el art. 43 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

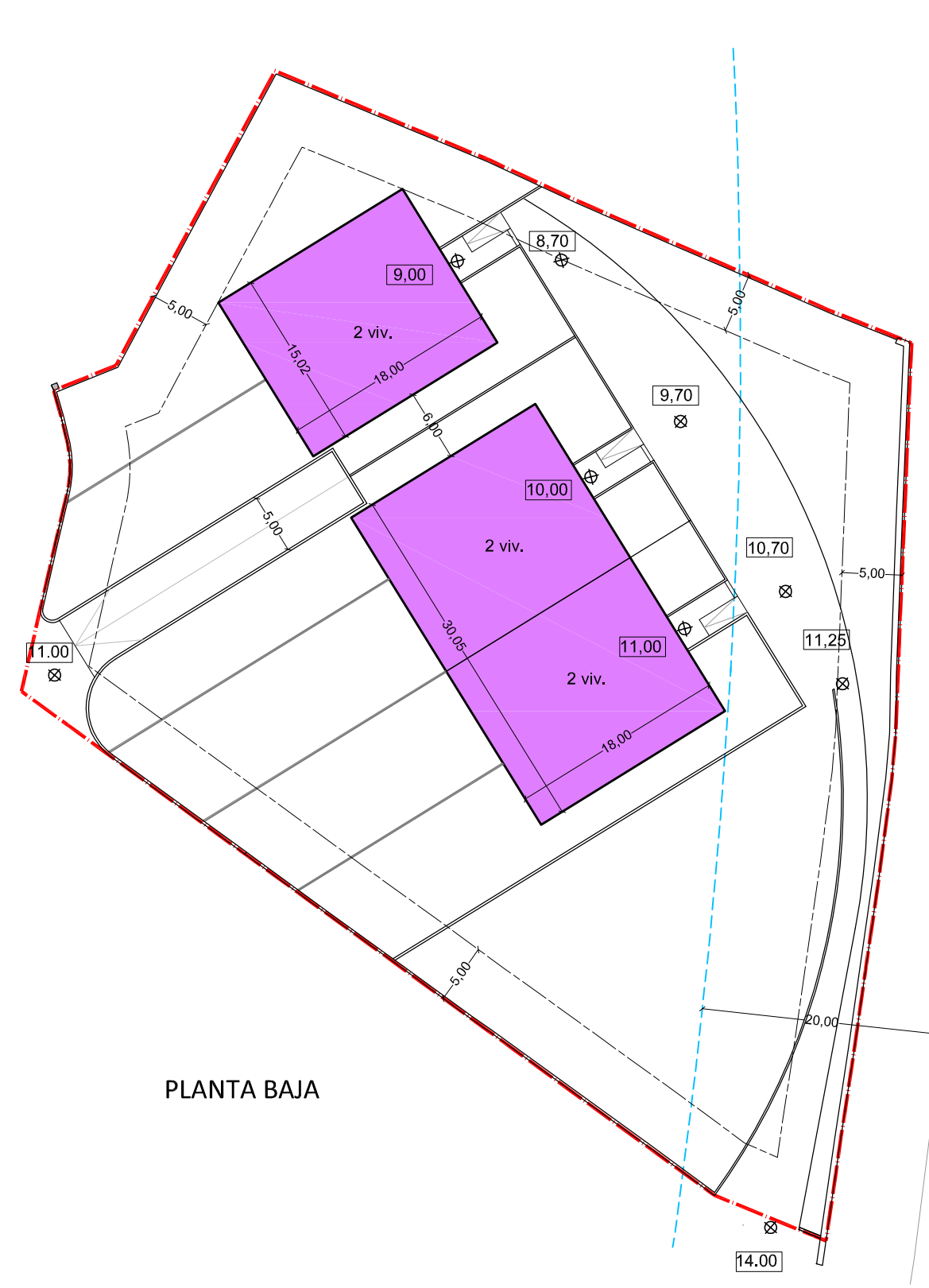
San Sebastián, a 16 de mayo 2022



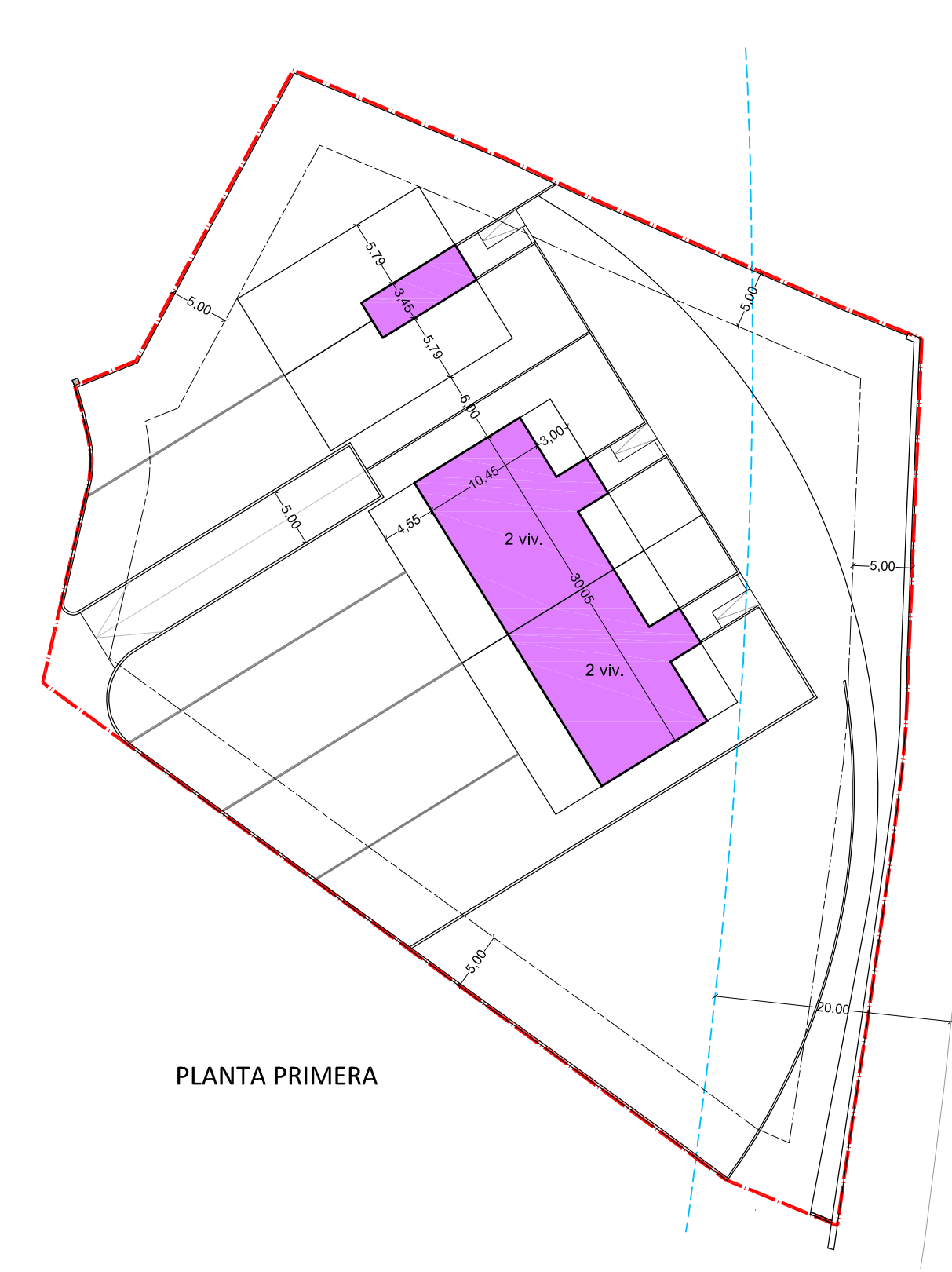
Alfonso Encío Múgica, Arq



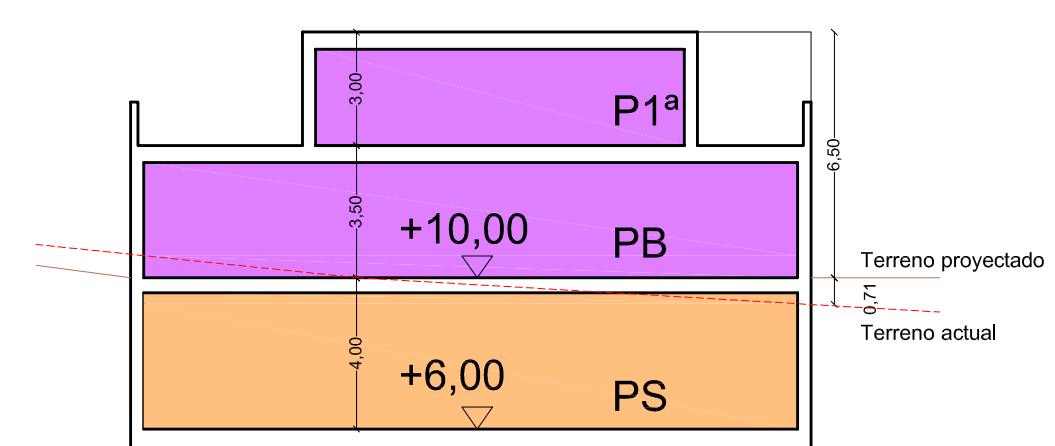
PLANTA SÓTANO



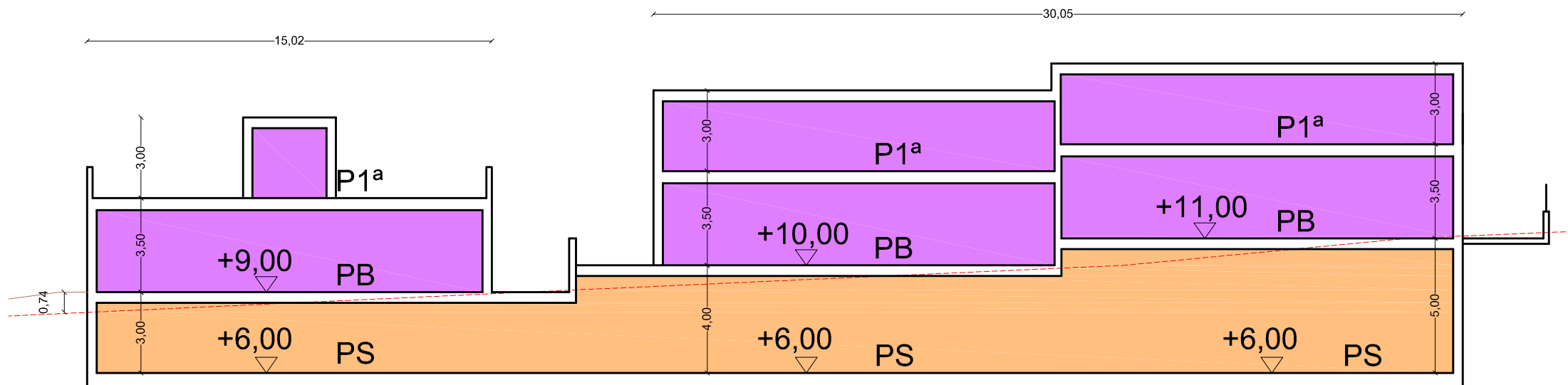
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO



SECCIÓN LONGITUDINAL

DOCUMENTO "D - NORMAS URBANÍSTICAS"  
FICHA URBANÍSTICA a.400

- 12.00 RASANTE PROYECTADA ORIENTATIVA
- I / II PERFIL EDIFICATORIO
- VIVIENDAS Y USOS AUXILIARES
- APARCAMIENTO Y USOS AUXILIARES
- ALINEACIÓN 20M DISTANCIA A VÍAS TREN
- MÁXIMA ALINEACIÓN SOBRE Y BAJO RASANTE
- LÍMITE PARCELA a.400 4.545,12 m2



# **E – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA**

---

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA "CAMINO DE LA HIPICA, 91 Y 103"

DONOSTIA

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

### **01.1 – Consideraciones generales**

El presente estudio relativo a la viabilidad económico-financiera tiene por objeto analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este Plan Especial, así como determinar los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos que se ordenan.

A este respecto, contiene las determinaciones establecidas por el art. 62.1.f) de la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El estudio analítico de los ingresos y gastos de la promoción, que se une como anexo, describe el proceso de cálculo seguido, así como los parámetros utilizados en cuanto a la edificabilidad urbanística prevista, los precios unitarios de venta y de ejecución material considerados para los diferentes usos, los gastos de la promoción y los demás gastos necesarios.

### **01.2 – Los coeficientes de ponderación en el PGOU del 2010 y la necesidad de adecuarlos**

Los coeficientes de ponderación de usos que figuran en el PGOU vigente, resultan de los precios de mercado y de la normativa de aplicación en aquél momento - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, promulgado con posterioridad, determina otros elementos para concretar el valor residual del suelo, en concreto, por aplicación de la siguiente fórmula:

$$VRS = (VV/K) - VC$$

en la que:

VRS = Valor del suelo apropiable urbanizado.

VV = Valor de venta de los aprovechamientos urbanísticos apropiables.

K = Coeficiente que pondera los gastos y el beneficio empresarial de la promoción (1,40).

VC = Valor de la construcción de los aprovechamientos urbanísticos apropiables.

Por otra parte, y con arreglo al estudio de mercado realizado, los valores de venta y costes de construcción que resultan para los distintos usos, se recogen en el cuadro que se inserta seguidamente, con el resultado final de los coeficientes de ponderación, sin perjuicio de que su determinación última corresponderá al Proyecto de Reparcelación:

Uso	Valor Venta	Coste Construcción	VRS	Coeficiente
Vivienda libre "a.40"	3.500,00 €/m2	1.500,00 €/m2	1.000,00	1,000
Garaje "a.40"	900,00 €/m2	500,00 €/m2	142,86	0,143

## **02. PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS NECESARIOS**

### **02.1 – Ingresos por ventas o valor de venta de la promoción (VV)**

Como se recoge en la Memoria, el incremento de la edificabilidad ponderada en el Subámbito, es de 742,50 unidades de edificabilidad homogeneizada.

Con arreglo a la previsión recogida en el art. 27.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se fija en el 15% del incremento, esto es, 111,37 unidades homogeneizadas.

El reseñado total, lo integran en 91,66 unidades de uso residencial y 19,71 unidades de uso de garaje

Por consiguiente, dichas unidades se detraen a los efectos de calcular los ingresos por ventas.

Con arreglo a la indicada previsión y partiendo de los precios unitarios de mercado actuales, aplicados a las diferentes edificabilidades físicas y usos previstos, da como resultado unos ingresos por venta ó valor total de venta de la promoción (Vv), de 4.946.425,00 €.

Se detallan a continuación los cálculos realizados:

#### **VALORES EN VENTA DE LOS DISTINTOS USOS (Vv) :**

Uso	Superficie m2/(t)	V.Venta/ m2/(t)	Total
<b>Vivienda libre</b>	1.176,95	3.500,00	4.119.325,00
<b>Garaje Libre</b>	919,00	900,00	827.100,00
			<b>4.946.425,00</b>



## 02.2 – Valor de la construcción (Vc)

Partiendo de los respectivos valores unitarios de ejecución material, aplicados a los diferentes tipos de uso o aprovechamientos susceptibles de apropiación, a los que se añaden los Gastos Generales y el Beneficio industrial de la contrata, además de los demás gastos necesarios relacionados directa o indirectamente con la construcción propiamente dicha, resulta una estimación del Valor de la construcción (Vc) de 2.224.925 €.

Se detallan a continuación los cálculos realizados:

### VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION DE LOS DISTINTOS USOS ( Vc ):

Usos	Vivienda Libre - m2/(t) -	Garaje – Trastero - m2/(t) -
Ejecución Material	1.120,00	375,00
GG– BI (19 %)	212,80	71,25
Otros gastos necesarios:		
• Honorarios profesionales (7% )	78,40	26,25
• Tributos ( 5%)	56	18,75
• Otros gastos necesarios aprox (3%)	32,80	8,75
	1.500,00	500,00

### COSTES DE CONSTRUCCION TOTALES DE LOS DISTINTOS USOS ( Vc ):

Uso	Superficie m2/(t)	C. Construcc. m2/(t)	Total
Vivienda libre	1.176,95	1.500,00	1.765.425,00
Garaje Libre.	919,00	500,00	459.500
			<b>2.224.925</b>

### 02.3 – Costes, cargas de urbanización (CU) y levantamiento de la carga dotacional

El desglose que figura a continuación arroja un resultado total de 145.200 € (135.000,00 + 10.200).

#### **OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACION:**

Concepto	Importe
Demoliciones y obras de urbanización	125.000,00
Redacción PEOU Reparcelación e inscripción en Registro	10.000,00
Total	135.000,00

#### **MONETARIZACIÓN POR EL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL**

En la zona noroeste del Subámbito se ordena un pequeño jardín de 333,24 m2 de superficie en un entorno que carece de estos espacios, sirviendo como estancia del nuevo paseo peatonal que se genera. Será necesario monetarizar la superficie restante de 102,33m2 para llegar al estándar urbanístico de 435,57m2

Otras dotaciones zonas verdes y espacios libres a monetarizar: 10.200 €

### **03. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA**

4.946.425,00  
----- - (2.224.925 + 145.200 ) = 1.163.035,71 €  
1,40

El importe que resulta, incluye el valor del suelo, de lo que se concluye la viabilidad económico - financiera de la actuación resultante de este Plan Especial.

### **04. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO PROPUESTO**

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del informe de sostenibilidad económica exigido con carácter general a los documentos de planeamiento por el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado apartado 4 establece que el informe *"ponderará... 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 similares términos también lo hace el art. 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de julio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

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

Este documento tiene el objetivo de analizar y/o ponderar, por una parte, el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar para la Hacienda Municipal, única afectada por la actuación, teniendo en cuenta los costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras que pasan a formar parte del dominio público y, por otra, los ingresos municipales estimados.

#### **04.1 – Estimación de los ingresos previstos**

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

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

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a:

- El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %).
- El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
- El importe de las tasas por otorgamiento de las licencias urbanísticas ó el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Por otro lado, concurren otros ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Vehículos, las tasas por el suministro de agua, por la prestación del servicio de saneamiento, por la recogida de basuras, por la ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.



Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad, no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa por ocupación del dominio público por empresas de suministro de energía eléctrica o de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento, al igual que la tasa por ocupación de dominio público para acceso a los garajes. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

#### **04.1.1 – Ingresos corrientes o habituales**

##### *A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).*

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes, se toma como referente el IBI correspondiente al año 2020 ( tipo 0,18213 para usos residenciales).

Los ingresos previstos por este impuesto ascenderían a 5.265,00 €, con arreglo al siguiente desglose:

- 10 viviendas : 3.450,00 €.

- 33 garajes : 1.815,00 €.

##### *B.- Impuesto sobre circulación de vehículos (I.V.).*

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1,5 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo. Eso implica unos ingresos medios de 1.350,00 €.

##### *C.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.*

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esas tasas, cabe estimar unos ingresos medios de 300 €/viv./año, lo que hace un total de 3.000,00 €.

##### *D.- Ingresos resultantes.*

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da como resultado que por los nuevos usos residenciales, el Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián ingresará anualmente 9.615,00 €

## 4.2.- Gastos.

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 a los usos planteados en las parcelas. En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

### *A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas.*

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

### *B.- Costes de mantenimiento de las superficies que pasan a integrar el dominio y uso público:*

- Coste mantenimiento de la nueva acera proyectada y vial: La nueva acera y el remate del vial dispondrán de una superficie de 714,47 m<sup>2</sup>. Se estima un coste anual de 3,40 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un total de 2.429,20 €.
- Coste de mantenimiento de los árboles: Se considera un coste de 20,00 €/año/árbol, lo que hace un total de 180,00 €.
- Coste de mantenimiento del nuevo parque que se habilita: Éste dispondrá de una superficie de 333,24 m<sup>2</sup>. Se estima un coste anual de 5,00 €/m<sup>2</sup>, lo que supondrá un total de 1.666,20 €.

### *C.- Coste de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos.*

Los parámetros económicos medios de mantenimiento de estas infraestructuras, son los siguientes:

- Abastecimiento de agua : 90,00 €/viv/año.
- Saneamiento : 145,00 €/viv/año.
- Recogida basuras : 185,00 €/viv/año
- Alumbrado público : 70,00 €/viv/año.

$$[ (90,00 \times 10) + (145,00 \times 10) + (185,00 \times 10) + (70,00 \times 10) ] = 4.900,00 \text{ €/año.}$$

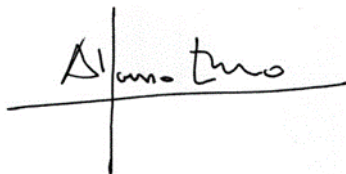
#### 4.3.- Conclusiones.

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

- Estimación de los ingresos adicionales: 9.615,00 €.
- Estimación de los gastos adicionales: 9.175,40 €.

Por consiguiente, la nueva ordenación que se articula en la presente modificación conllevará un superávit para las arcas municipales de 439,60 €.

San Sebastián, a 16 de mayo 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfonso Encío Múgica', is written over a horizontal line. A vertical line intersects the horizontal line, creating a cross-like structure.

Alfonso Encío Múgica, Arq



## **F – RESUMEN EJECUTIVO**

---

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA "CAMINO DE LA HIPICA, 91 Y 103"

DONOSTIA

## **01. OBJETO**

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y contiene los extremos a los que se refiere el precepto identificado

## **02. DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO QUE ORDENA EL PLAN ESPECIAL**

Las parcelas 91 y 103 de Camino de la Hípica, con una superficie total de 5.592,83 m<sup>2</sup>, se delimitan como el Subámbito de gestión que será desarrollado por el sistema de ejecución privada de concertación.

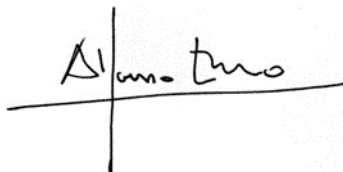
En los planos figura la delimitación del Subámbito.

## **03. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL**

- Desarrollar una promoción residencial en la parcela 103 de Camino de la Hípica.
- Delimitar un nuevo Subámbito, que se corresponde con las parcelas Camino Hípica, 91 y 103, con una superficie total de 5.592,83 m<sup>2</sup>. Parcelas que están situadas dentro del ámbito "MA. 04 Campos Elíseos". Las normas de dicha zona están suspendidas y no hay voluntad municipal de realizar una modificación puntual de la unidad en un futuro cercano. Por ello, es de aplicación lo establecido en el Plan General de 1.995. Dicho Plan establece:
  - Tipo de parcela: A500
  - Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>(t) x m<sup>2</sup> parcela
  - Parcela mínima: 1200m<sup>2</sup> y frente mínimo 25m
  - Altura edificación: 10m
  - Retiro linderos: 5m
- Asignar la calificación pormenorizada de la parcela como "a.40. Residencial de bajo desarrollo" de cara a permitir una actuación conjunta en la parcela 103.
- Regular y ordenar la zonificación pormenorizada del Subámbito, en el que, además de la nueva edificación y de la parcela privada no edificable que le rodeará a ésta, se contemplará la cesión al dominio público municipal de una acera de 2,00 metros de ancho en todo el frente de la parcela 103 (actualmente no existe), habilitando un espacio para el tránsito peatonal, de modo que se genera una acera para el tránsito peatonal desde el puente que atraviesa las vías del tren hacia el grupo de edificaciones que corresponden a esta zona de Hipika Bidea. Además, la parcela 91 situada al suroeste del subámbito, actualmente libre se cede al Ayuntamiento, generando un pequeño parque o espacio libre.
- Categorizar el Subámbito como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente, configurando una actuación de dotación.

- Declarar fuera de ordenación el edificio que actualmente existe sobre la parcela 103

San Sebastián, a 16 de mayo 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alfonso Encío Múgica", written over a horizontal line that is part of a larger cross-like structure.

Alfonso Encío Múgica, Arq