
Indice del Plan Especial de Reforma Interior
Area de Herrera, Txingurri, Larratxo, Alcalde Elosegi
Bidebieta, Sur Gomistegi

Altza, Donostia-San Sebastián

- Memoria
- Plano
 - De información
 - De proyecto
- Ordenanzas reguladoras
- Plan de Etapas
- Estudio económico-financiero

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
AREA DE HERRERA, TXINGURRI, LARRATXO
ALCALDE ELOSEGI, BIDEBIETA, SUR GOMISTEGI**

ALTZA, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Donostia-San Sebastián, Mayo de 1993

Ignacio M. Zubizarreta Guerediaga • Arquitecto

Índice

Introducción	I
1. Información general	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Superficie del terreno y límites	4
1.3. Topografía	6
1.4. Localización y características del sector	6
1.5. Servicios existentes	7
1.5.1. Viario	7
1.5.2. Vías férreas	7
1.5.3. Abastecimiento de agua	7
1.5.4. Saneamiento	8
1.5.5. Red eléctrica	8
1.5.6. Red telefónica	8
1.5.7. Red de gas	8
1.6. Características de los terrenos	8
1.7. Estructura de la propiedad del suelo	9
2. Planeamiento urbano	10
2.1. Régimen vigente del sector	10
2.2. Objetivos y premisas	13
2.3. Descripción de la ordenación propuesta y análisis de costos	16
2.4. Aprovechamiento urbanístico y dotaciones	96
2.5. Redes fundamentales de servicio	98
2.5.1. Red viaria	98
2.5.2. Red de agua potable	99
2.5.3. Red de saneamiento	99
2.5.4. Red eléctrica	100
2.5.5. Red de alumbrado público	100
2.5.6. Red telefónica	101
2.5.7. Canalización de gas	101

Indice

3. Definición del Plan Parcial	102
3.1. Concepto del Plan Parcial vigente	102
3.2. Estructura del suelo	103
3.3. Desarrollo del plan	106
4. Zonificación	107
4.1. Zona residencial	107
4.2. Centro comercial-administrativo	108
4.3. Oficinas	109
4.4. Zona escolar	109
4.5. Zona deportiva-recreativa	109
4.6. Datos numéricos	109
5. Ejecución del plan. Aspectos legales y de gestión	111
5.1. Ejecución del plan. Aspectos legales y de gestión	111
5.2. Plazos legales de ejecución del sistema de actuación ..	112
5.3. Edificios declarados fuera de ordenación	112
5.4. Parcelación	113
5.5. Reparcelación	114
5.6. Cesiones	114
5.7. Unidades de actuación	114
5.8. Sistemas de actuación	115
Anexo 1: Justificación sobre el cumplimiento de la normativa para la supresión de barreras urbanísticas	116
Estudio económico-financiero	118
Plan de etapas	120
Ordenanzas reguladoras	123

Introducción

Herrera no es un barrio con un pasado muy glorioso y antiguo, aunque ha estado ligado al pueblo-madre que es Alza y el conjunto es digno de figurar y continuar figurando en la historia, también pequeña, de Gipuzkoa. Ya en 1900 impulsada por sus vecinos pioneros, Herrera parecía estaba en puertas de un gran desarrollo. Alza contaba en 1915, unida a Herrera, con una calderería de hierro, una de hojalata, una fábrica de gaseosas y dos serrerías. Y desde 1908 sus niños no tenían que desplazarse para estudiar: había cinco escuelas.

Muchas de las casas de Alza, hermanas de tantas guipuzcoanas, proclamaban la nobleza del solar en sus escudos de piedra. Pero el crecimiento de población históricamente, se verificó en su periferia justo por la parte de Herrera, sin que el núcleo central y característico de Alza se adulterara sustancialmente. En 1615, siendo el puerto de Pasajes el más importante de la costa cantábrica, en un manuscrito que presenta el cronista José María Donosti se ve que "el rey Felipe III salió del desembarcadero de La Herrera".

Y la Juntas Generales de Gipuzkoa en 1852 acordaron hacer una escollera o camino desde el barrio de San Pedro al punto intermedio entre Herrera y Rentería. En 1898 el Ministerio de Fomento aprobó un proyecto de muelle trasatlántico definitivo de 300 metros de longitud de la dársena de la Herrera. Se establecía en el barrio un muelle comercial y de almacenajes que daba salida a las manufacturas de San Sebastián y zonas limítrofes. Y basándonos sobre estos datos que interesarían mucho, Herrera fue pronto núcleo no de Alza sino de San Sebastián, que surgió a lo largo de la carretera nacional como "puenté" entre Donostia y Rentería. Eso sin dejar atrás su propia personalidad y la combinación peculiar de sus elementos.

Herrera crece pero se empobrece.

Con el camino vecinal de 1er orden desde Herrera hasta Alza, con una extensión de casi dos kilómetros, construido en 1898. Con la inauguración de la línea ferrocarril que aunque destruyó el paisaje y le impuso el peso de un viaducto de 60 m, tuvo sus ventajas. Con el ferrocarril eléctrico de San Sebastián a Hendaya, inaugurado en 1912, con parada en Herrera, conocido como el 'topo' y con el tranvía eléctrico que luego feneció, estableció sus comunicaciones. Pero todo esto ocurrió entre 1900 y 1936. La Guerra Civil fue un frenazo. En los años 40 apenas se construyó, pero en los años 50 el desarrollo industrial desordenado y no planeado hizo surgir 75 villas unifamiliares. Los bloques eran más bajos, albergando menor número de familias, pero la función industrial de Herrera siguió siendo pequeña comparada con los barrios periféricos. Herrera creció en lo humano, pero se empobreció.

No obstante el barrio creció en solidaridad y cohesión. Los no tan viejos de Herrera recuerdan el Club de Fútbol Deportivo Herrera, el Cross, el trabajo social colectivo de visitar a los enfermos locales internados en el hospital Viejo, en el Antituberculoso, Misericordia, etc. Como si fueran una gran familia, los domingos que no jugaba la Real, llegaban gentes de Herrera a Atocha para ver y animar a su equipo "rojillo" que fue cantera de la Real, con Paz, Galardi, Alquiza, etc. Herrera se había hecho ciudad, pequeña, hija de Alza y nieta de Donostia, pero sólo algunos saben que pronto no llegaría el dinero para mandar a lavar las camisolas rojas del Deportivo Herrera a la lavandería. Es decir, que Herrera se había hecho un barrio pobre, el más pobre de los parientes de la capital, y tal vez de Guipúzcoa.

En los barrios periféricos de Londres, para saber el estado de su desarrollo, se pregunta primero ¿hay biblioteca? Y luego de cuantos ejemplares porque la primera pregunta es siempre afirmativa, aún en los barrios de aluvión.

La primera biblioteca llamada "omnibus", levantada con un esfuerzo sobrehumano se inauguró en 1961. Era para ambos sexos, para "para todos" y servía no sólo a los chavales sino a los de la tercera edad. Estaba ubicada en una sala de la asociación católica de Familias de Herrera. Pero esos esfuerzos titánicos dieron contra un muro en 1965 y la biblioteca se cerró: No había ayudas de ningún tipo y el parroco denegó la solicitud del local.

Los Hermanos de La Salle, cinco años después, compadecidos de la juventud de Herrera cedieron un local prestado, pero se hizo patente que la antesala de Donostia con una pequeña historia y con solera, no tenía derecho a biblioteca municipal propia. El ayuntamiento donostiarra no se preocupaba de esas minucias. Y Herrera se quedó sin biblioteca.

Inundaciones: la historia negra de Herrera

Los más viejos y los no tan viejos recuerdan como un hito la inundación de 1933 y más exactamente del 13 de junio. Aquella fue un diluvio. La plaza de Herrera robada en su día al mar era una laguna en la que se formaban olas que llegaban hasta el balcón de Zubipe. No fue una inundación anunciada, y en ella murieron personas muy conocidas y queridas del barrio: Juan José Aramburu, Nicolosa Elósegui y Asunción Urroz. Comenzaba la historia negra de Herrera, que no habían conocido los más viejos.

La construcción de la carretera N-1 que constituye una barrera natural y contranatura para un desarrollo armonioso, la autopista de Behobia con uno de sus ramales a Pasajes, etc... hicieron que el barrio quedara aislado pero con sensación de desamparo. La conexión con el conjunto de área urbana y con su madre Alza se ha vuelto deficitaria.

El río que atravesaba Herrera y que en la soberbia colección de fotografías del folleto "Altza, hautsa kenduz" de 1988, que abre la serie recoge a un grupo de mujeres lavando en el río Txingurri, debajo del viaducto del tren de Herrera, era un hecho. Claro que la foto fue tomada por Felipe Garín en 1908.

No hace falta recordar que el Txingurri desapareció o que lo mataron. Se eligió una mala solución: cubrirlo como si fuera pecaminoso... convertirlo en la cloaca principal de todos los barrios adyacentes. Eso estaría mal... ¿y por qué todo ocurre en Herrera?... Pero se hizo lo pésimo que fue cubrirlo con tuberías de dimensiones insuficientes y materiales inapropiados que al llover no son capaces de drenar. La plaza se ha convertido en el fondo de una laguna sucia, como en los barrios periféricos de Londres a los que Herrera se parece en lo peor.

En casa del pobre.

Hubo vitores, oraciones al santo y fiestas y brindis el día en que se inauguró la iglesia de San Luis Gonzaga. Las mujeres vistieron sus vestidos más largos y sus zapatos de tacón más altos. Muchos hombres sus sombreros de paja. Era algo normal, que se ve en los barrios de todo el mundo, incluso del Tercero. Era 1927.

Nadie puede negarlo pues ahí está esa colección de fotos... pero la iglesia de San Luis Gonzaga fue derribada años después para construir la variante de Donostia. El "puente" psicológico Herrera-Donostia quedaba así interceptado y daba paso a inundaciones cada vez más frecuentes en cuanto cae un aguacero que antes no hubiera producido nada.

En Herrera iba desapareciendo todo hasta las iglesias. Su crecimiento industrial hecho de prisa--según hemos dicho-- en la década del 50 terminó con la vida educacional, recreativa, social, deportiva y hasta humano-religiosa. Porque ¿dónde pueden engancharse los chicos de la localidad al finalizar el último año de escuela? Han dejado de existir, sin un requiem, la

mayoría de las organizaciones antes existentes, a las que se echa de menos tanto ahora. ¿Sabía usted, se dice en un anecdotario impreso en multígrafo, que antes de la fusión con Donostia, Alza tenía 12 guardas municipales? ¿Y ahora?

La anécdota siguiente es preocupante. Allá por el año 33, todo lo bueno es de antes de la guerra, hubo en Alza un Cuarto de Socorro con material nuevo, equipo sofisticado, consultorio médico. Perteneciendo a San Sebastián, el Cuarto de Socorro cerró sus puertas y no las ha abierto más. De eso ha pasado medio siglo. Ojeando revistas de recuerdos melancólicos, los vecinos de Herrera, que si no se preocuparan tendrían problemas hasta para leer, no tendrían ninguna religión, estarían todos enfermos y se habrían marchado. Sin embargo vemos el amor de los herreraizales por su txoko, por sus cosas, como su equipo, su masa coral, por la que fue su iglesia, por los que fueron sus bertsolaris, tal como Txirrita, es tangible. Herrera ha conseguido algo grande: una identidad, eso que no han conseguido muchos barrios de ciudades mayores, tanto de la CAV como del Estado.

Hablando de Alza en su conjunto, el folleto antes mencionado, destaca que la estructura interna de la población está formada por un elevado índice de juventud. Hubo una oleada de inmigrantes, como en todo Guipuzcoa, en la década del 60. Se incrementó la tasa de natalidad, al contrario que en otros municipios. Los grupos de adultos-jóvenes por debajo de los 40 años-tuvieron un incremento mayor al que ofrece San Sebastián. Pero la escasa entidad que alcanza la construcción y el sector industrial hacen que hoy se respire un ambiente de crisis superior al de Donosti.

El paro ha pasado a ser una característica más en la configuración del espacio periférico de Donostia> Si San Sebastián muestra unos índices de paro altos, en general Alza alcanza unos índices superiores. Durante los últimos años transcurridos, casi más vale no imaginarse las cifras de Herrera hoy.

Un escrito presentado al Presidente del Ayuntamiento en julio de 1976 por ocho sociedades de Herrera, juntamente con los vecinos afectados por el proyecto "Plan Especial de Enlace de San Luis de Herrera" tratando de solucionar de forma más racional la congestión que se produce en el punto de acceso a la Carretera de Alza y la Plaza de San Luis de Herrera, no alcanzó la respuesta que anhelaba.

No se abrieron nuevos accesos al polígono 13 y muchos núcleos de Alza, Roteta, Santa Bárbara, Los Boscos, Arri-Zar, etc. desde la autopista de peaje a la altura de Alza una vez superado el terreno del campo de fútbol, siguen como antes.

"Con la anexión de Alza-Herrera por el Ayuntamiento de San Sebastián—decían textualmente los firmantes del escrito— esta población que en la actualidad estará integrada por algo más de 20.000 habitantes, ha sentido en su carne como se desgarraba trozo a trozo aquellos elementos de nuestra propia personalidad".

Se han amputado a Herrera el Jolastokieta, Bolatoki, Lavadero Público, Mercado Central, frontón, Colegio de San Luis, Parroquia, Centro de Juventud, centro de Asistencia Sanitaria, Sidrería, Servicios Públicos. Las nuevas carreteras dejaron malparada la Plaza Central. El pequeño, pero único núcleo comercial.

En el escrito antedicho se dice: "recordamos que en el Acta de Anexión Alza-Herrera se señala que sus habitantes tendrían los mismos derechos que los ciudadanos de San Sebastián... tal declaración de principios ha sido una pura farsa".

Lo que relatamos eran hechos de hace 17 años. Esos habitantes de Herrera no pueden recuperar el pasado (aunque si recordarlo). Pero e; mañana debe ser suyo, para que no se crea que los hijos de Herrera se conforman con el abandono y la injusticia. Ni tampoco los hijos de sus hijos.

1. Información General

1.1. Antecedentes.

Al mismo tiempo que se evidencia la preocupación que ha tenido la Administración Municipal durante los últimos años por mejorar constantemente tanto cuantitativa como cualitativamente las dotaciones de carácter social-recreativo-deportivo, etc. del sector alto del barrio de Altza, no deja de ser cierto que con respecto al sector de Herrera esa preocupación ha sido escasa.

Los accesos y salidas desde el barrio son las mismas que han existido desde hace muchísimo tiempo. El barrio carece de áreas recreacionales y deportivas, la infraestructura vial es defectuosa, de diseño precario, con fuertes pendientes, secciones insuficientes, etc. Las infraestructuras de servicios, especialmente el colector de la regata de Txingurri, están infra-dimensionadas y en muy malas condiciones de mantenimiento. Existe un gran número de viviendas precarias. La actividad industrial y de trabajo va desapareciendo paulatinamente, transformándose los edificios industriales en conjuntos de pequeños locales sin planificación de ningún tipo, mostrando carencias no sólo de áreas de estacionamiento, por ejemplo, sino de tipo de seguridad, etc.

En síntesis, el proceso de deterioro del barrio es visible, por lo que es urgente elaborar un conjunto de políticas no sólo para detener dicho proceso, que den comienzo a un nuevo periodo de creación de nuevos puestos de trabajo y de los cambios sociales necesarios.

En el avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián presentado por el Ayuntamiento en Abril de 1991, se analizan con mayor o menor profundidad la mayor parte de los defectos y problemas mencionados tanto en la introducción de esta memoria como en las líneas anteriores.

En el libro segundo-documento "A" de la memoria-propuesta de ordenación de dicho avance, en el capítulo 3. Objetivos y propuestas de intervención en los "barrios" (14 barrios) de Donostia-San Sebastián se definen los criterios

y objetivos a seguir en el barrio de Altza con sus 25 áreas diferenciadas entre las que destacamos las siguientes por pertenecer al sector en estudio.

AL. 01 Variante de San Sebastián (enlace de Herrera)

AL. 02 Herrera

AL. 03 Txingurri

AL. 05 Larratxo

AL. 08 Carretera Nacional-1 (tramo Herrera-Buenavista)

y se recomiendan igualmente las intervenciones necesarias para solucionar los problemas detectados.

Entre las diferentes observaciones que contiene este capítulo, se transcriben las siguientes:

"La referida rotundidad de sus límites físicos constituye una de las problemáticas más acuacientes del barrio, traducida en dificultades de accesibilidad y relación con el entorno."

"La propuesta contempla como criterios y objetivos básicos de partida una intervención exhaustiva en el barrio con el objeto de integrarlo en el continuo urbano de la ciudad y su entorno, una radical mejora de la accesibilidad rodada y peatonal, la rehabilitación del tejido urbano redefiniendo los usos globales y estableciendo para los mismos límites físicos reconocibles, un desarrollo residencial en baja densidad reducido, así como una oferta de suelo con destino a usos terciarios e industriales, completándose tales previsiones con una intervención adicional de redotación de espacios libres y equipamiento comunitario."

"...Se propone una congelación del desarrollo residencial, excepción hecha de intervenciones de rehabilitación que incluyen derribos y realojamientos en Larratxo, junto a Herrera..."

"Se destinan en la actualidad a uso industrial 152.583 m² (t), dispersos en el territorio, proponiéndose la consolidación parcial de los desarrollos existentes en Txingurri... para los que se plantea... una progresiva transformación en uso terciario."

"Se consolidan así 74.666 m² (t) previéndose la eliminación de 51.032 m² (t) localizados en Larratxo (accesos a Alza y Larratxo, junto a Herrera), así como la transformación en usos terciarios aquellos usos industriales que resulten incompatibles con los usos residenciales globales..."

"...Se proyecta la construcción de nuevas viviendas, comercios y oficinas (Larratxo y Buenavista) en sustitución de los usos pre-existentes."

"En la actualidad se destinan exclusivamente 47.840 m² (t) a usos terciarios, superficie escasa en relación con la dimensión del barrio..."

"A la previsión de nuevas áreas verdes se añade... la recalificación y reurbanización de los jardines y áreas de juego de carácter local existentes."

"La red viaria... adquiere gran relevancia en el contenido de la propuesta, actuándose a gran escala en este sector. Así, se plantea una intervención de remodelación integral en el acceso único, directo y a cota desde el nudo de Herrera..."

"Las nuevas conexiones se complementan con nuevas dotaciones de aparcamientos... en Larratxo... así como con una mejora del transporte público y de los itinerarios peatonales."

"En cuanto a las estructuras de servicios se prevee la mejora de la red de saneamiento, fundamentalmente en Txingurri, así como la traída de gas."

El avance del P.G.O.U. propone igualmente la construcción de un nuevo vial de unión entre Larratxo e Intxaurrenondo Norte.

Como consecuencia de la realidad física del sector y de los criterios y objetivos ya determinados para el sector en el avance descrito, la Oficina del Plan General del Ayuntamiento de San Sebastián, a finales del año pasado, 1992, propuso el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior del área de Herrera a efectos de trámite del Art. 125 del Reglamento de Planeamiento Contentivo de diversas alternativas a nivel de esquemas valorando su viabilidad y gestión.

Entre las cuestiones fundamentales a considerar, la proposición de la oficina del P.G. señalaba las siguientes:

- Accesibilidad a Herrera, Altza, y Larratxo.
- Reconversión y ordenación de los tejidos residencial e industrial.
- Creación de un centro cívico.
- Valoración de las intervenciones, gestión y factibilidad.
- Definición de unidades de ejecución.
- Propuesta de resolución de los aprovechamientos de las parcelas inedicadas, así como de aquellas objeto de derribos.
- Propuesta de resolución de la conexión Herrera-Apeadero del Topo-Puerto de Pasajes-Gomistegi.

La propuesta de la Oficina del P.G. fue asumida por el equipo de gobierno municipal a comienzos del presente año de 1993, encargando el plan objeto del presente trabajo.

"El documento que se presenta-Plan Especial de Reforma Interior del área de Herrera, Txingurri, Larratxo, Alcalde Elozegi, Bidebieta, Sur de Gomistegi" ha tomado rigurosamente en cuenta tanto los criterios expuestos en el avance del P.G. como las recomendaciones de la Oficina del Plan. En el se definen, pormenorizadamente, toda la ordenación propuesta,

presentándose en algunos casos soluciones alternativas que harán posible la selección de las soluciones más convenientes a incorporar en el Plan de Ordenación Urbana definitivo de Donostia-San Sebastián.

1.2. Superficie del terreno y límites.

El ámbito de estudio lo componen los tres sectores que se muestran en el plano adjunto.

Sector A. Un polígono irregular que envuelve parte de los polígonos 30-Txingurri, 134-Herrera, 132-Larratxo, con los siguientes límites:

Norte: Ramal de enlace de la carretera N-1 a la variante.

Este: Línea quebrada que parte desde la carretera Nacional. Paralelamente a la línea de FF.CC. de Renfe, hasta el límite noreste de la parcela 046 (Rutilita). Desde este punto, el límite del sector lo constituyen los límites Este y Sur de la parcela 046, hasta su encuentro con la calzada de San Ignacio, para seguir hacia el Sur hasta el paseo del Bertsolari Txirrita.

Sur: El límite Sur lo constituye una línea que corresponde a la del paseo del Bertsolari Txirrita en dirección Oeste, en una distancia de aproximadamente 180 metros.

El límite Sur continua hacia el Oeste pasando desde el paseo Bertsolari Txirrita, primero al paseo Larratxo, posteriormente al paseo Txingurri, el que bordea una distancia de aproximadamente 250 m para desembocar en el brazo de unión de la autopista con pasajes.

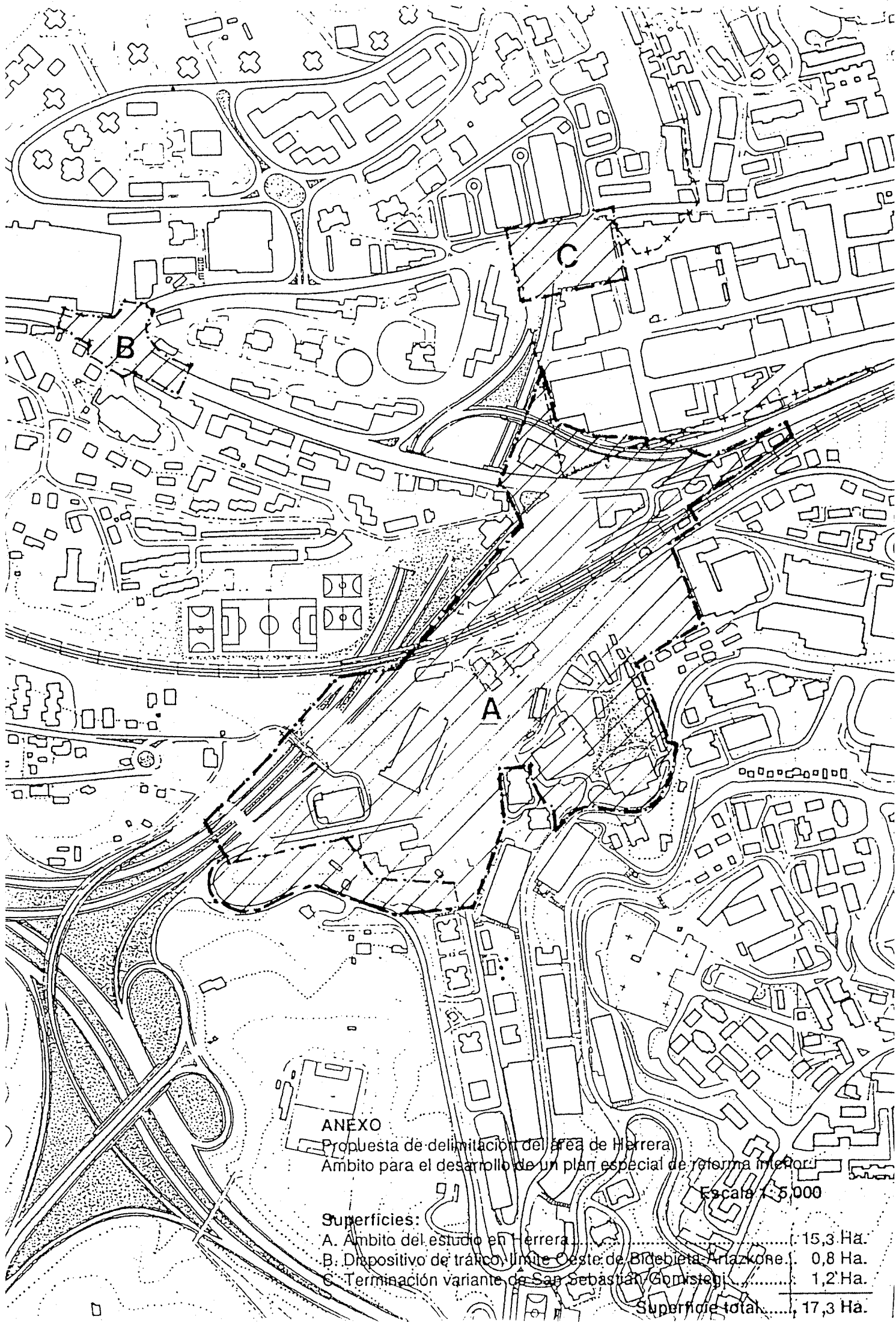
Oeste: una línea paralela al ramal de la autopista antes mencionado hasta la carretera N-1, en dirección Norte.

La superficie total de este sector, que en un principio era de 14,5 Ha. posteriormente fue ampliada a 15,3 Ha. para incluir en el estudio las parcelas 001, 002, 003 y parte de la parcela 007, del polígono 30.

Sector B. La unión de las avenidas Alcalde Eloegi y San Pedro en el límite Oeste de Bidebieta y el edificio de Contadores. Superficie: 0,8 Ha.

Sector C. El rectángulo situado al Sur de Gomistegi en Trintxerpe, punto final del ramal de acceso al puerto desde la autopista A-8. Superficie: 1,2 Ha.

La superficie total de los tres sectores asciende a: 17,3 Ha.



1.3. Topografía.

Sector A. La topografía del sector A es sumamente variada. Partiendo de la cota 4 m, en las partes más bajas-plaza de San Luis y frontón de Herrera hasta la cota 40 m en el paseo Bertsolari Txirrita la zona Oeste de este sector, actualmente ocupada por industrias a lo largo de los paseos Txingurri y Larratxo es una especie de plano inclinado que asciende desde los 5 metros de altura hasta cota 25 m.

La zona comprendida entre la calle Ederrena, paseo Bertsolari Txirrita, y la calzada de San Ignacio, es una superficie de gran pendiente que va desde los 5 metros en su parte más baja hasta los 40 metros en el paseo Bertsolari Txirrita.

Sector B. La superficie de este pequeño está constituida por un plano inclinado que baja en dirección Oeste-Este desde la cota 24 m a la cota 19 m.

Sector C. Es igualmente un plano inclinado que baja en dirección Oeste-Este desde la cota 12 m hasta la cota 5 m.

1.4. Localización y características del sector.

El Plan General de 1962 (ver Plano 1.2.1. Planeamiento vigente en el sector/Sept. 1962) plano N° 27, "Zonificación", dividía la zona del estudio de la siguiente forma:

Sector A. Compuesto por partes de los polígonos 30, de uso industrial y los polígonos 13² y 13⁴ con asignación de nuevos poblados.

Sector B. Vialidad

Sector C. Este sector está fuera al límite municipal de Donostia-San Sebastián.

La refundición de las modificaciones aprobadas y en tramitación (Abril, 1991) Zonificación Global del Area (ver Plano 1.2.2.) modifica parcialmente los límites de los polígonos ampliando el polígono 30 y reduciendo el polígono 13².

Finalmente, en la ordenación propuesta en el avance del P.G.O.U., 1991-Zonificación Global (ver Plano 1.1.1.) se modifican parcialmente los usos, reduciendo el uso industrial en el polígono 30, convirtiéndolos en zonas residenciales de edificación abierta.

1.5. Servicios Existentes.

1.5.1. Red viaria.

Sector A. Dentro del ámbito de este existen las siguientes vías:

– Perimetrales

Norte: ramal de acceso a la autopista desde la N-1.

Oeste: ramal de acceso a Pasajes desde la autopista A-8.

Este-Oeste: avenida Alcalde Elozegi.

– Interiores:

1. Vía de acceso a Altza desde la N-1, paseo de Herrera.
2. Vía de acceso a la plaza San Luis desde la N-1.
3. Paseo de Txingurri.
4. Paseo de Larratxo.
5. Vía de acceso a Transeur.
6. Calle Ederrena
7. Calzada de San Ignacio de Loyola (peatonal).
8. Paseo Bertsolari Txirrita
9. Diversas callejuelas de servicio y caminos peatonales.

En todas las vías mencionadas, con excepción del ramal de acceso a la autopista desde la N-1, será necesario hacer algún tipo de intervención.

1.5.2. Vías férreas.

Las vías férreas de Renfe y Eusko trenbideak (*topo*) atraviesan la zona de estudio por el Norte. Ambas redes tienen apeaderos en el sector:

Renfe: paseo de Herrera

Eusko trenbideak: en la avenida Alcalde Elozegi

1.5.3. Abastecimiento de agua.

La zona está servida por dos redes de agua. Una baja que procede del depósito de Mons, cota 50 m. La red alta procede del depósito de Pozueta, cota 129. El resto del sector está servido por una compleja red de tuberías abastecidas desde ambos depósitos, muchas de ellas deberán ser objeto de revisión por su decadente estado de conservación. Otras será necesario trasladar de acuerdo a los cambios de diseño urbanístico propuestos.

1.5.4. Saneamiento.

Existe una red interna importante, especialmente el colector de la regata de Txingurri, que por lo reducido de su sección y el mal estado de conservación, será necesario repararla, en parte, y construir de nuevo secciones importantes de la regata.

En algunos sectores de la zona será necesario sustituir algunos ramales existentes por nuevos par satisfacer las necesidades del nuevo diseño.

Gran parte del resto de los ramales existentes deberán ser revisados dada la antigüedad de muchos de ellos.

1.5.5. Red eléctrica.

La red de energía eléctrica está compuesta por una compleja red de líneas de alta tensión aéreas y subterráneas que alimentan seis centros de transformación (Iglesia de Herrera, Txingurri, viviendas Txingurri, paseo Armendariz, Altza IV, y Altza V), para, desde los mismos, distribuir la electricidad a los diferentes sectores de la zona por medio de líneas de baja tensión, igualmente aéreas y subterráneas.

1.5.6. Red telefónica.

La red telefónica se introduce a la zona desde la línea principal de la avenida Alcalde Elozegi.

1.5.7. Red de gas.

No existe un servicio interno de gas, sin embargo, la Cia Donosti-Gas tiene desarrollados los proyectos para la próxima construcción de una red subterránea de distribución de gas.

1.6. Características de los terrenos.

Al menos la parte baja del territorio objeto de ordenación en este Plan Especial, fué en su día la zona de desembocadura en el mar de la regata de Txingurri y otras de menor importancia existentes en el sector.

No existen estudios geotécnicos de los terrenos, pero se presume que su composición, por analogía con zonas similares, sea de aluvión, con una baja capacidad de soporte, por lo menos en la parte baja. Los terrenos ubicados en las cotas superiores son de composición geológica más resistente, existiendo zonas en las que afloran rocas de diferentes tipos.

1.7. Estructura de la propiedad del suelo.

Con excepción de los terrenos paralelos al ramal de acceso a Herrera desde la autopista, los dosviales existentes, la pequeña superficie ocupada por la plaza de San Luis, y los restantes de las parcelas que se aportaron en su tiempo para el desarrollo del polígono 132, el resto de los terrenos corresponde a propiedades particulares.

2. Planeamiento Urbano

2.1. Régimen vigente del sector.

Sector A.

El régimen urbanístico en el ámbito del presente estudio es el determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia aún vigente, aprobado definitivamente el 6 de septiembre de 1962. Dicho plan consta documentalmente de memoria, normas urbanísticas, programa de actuación, estudio económico-financiero, treinta y tres planes de información y ordenación y del informe respuesta a las alegaciones formuladas en relación al plan.

La regulación urbanística que el P.G. de 1962 define para la zona del estudio se define en el Plano Nº 27-Zonificación del documento mencionado (Plano 1.2.1. del Avance del P.G.O.U. de San Sebastián, Abril, 1991) y la que a continuación se detalla:

- Polígono 30: Uso industrial y almacén.
- Polígono 13²: Nuevos poblados.
- Polígono 13⁴: Nuevos poblados.

Una parte significativa de la zona en estudio ha sido desarrollada sin que se elaborasen los planes parciales correspondientes, tal es el caso del edificio Txingurri, localizado en el paseo del mismo nombre, en el que la ordenanza aplicada fue el Plan Especial de Defensa de la variante.

Especialmente en el desarrollo del polígono 30 se han aplicado varias ordenanzas adicionales como son:

- Zona rústica con tolerancia industrial.
- Ciudad jardín.
- Zona industrial
- Reserva urbana industrial

El polígono 13² fue desarrollado en base al Plan Parcial, elaborado específicamente para ese fin. Sin embargo existen grandes diferencias entre la documentación del plan existente en el Ayuntamiento y la realidad física (construida) de la zona.

La administración municipal ha elaborado estudios específicos de algunos sectores del polígono para constatar la volumetría desarrollada, no existe sin embargo ningún estudio comparativo entre la edificación permitida y la construida de la totalidad del polígono 13². No obstante, del examen de la documentación existente se constata que la edificabilidad desarrollada no sólo es igual a la legalmente permitida, sino superior a ésta, por lo que es criterio de la administración municipal que todos los derechos, de edificabilidad ya se han consumido.

La norma aplicada en el desarrollo del polígono 13⁴ ubicado en la plaza San Luis y a lo largo de la avenida Alcalde Elozegi ha sido la siguiente:

- Plan especial de defensa de la variante en el caso del edificio Perurene-berri.
- Casco urbano, perfil de 3^{er} orden (sin retranqueo).
- Casco urbano, perfil de 4^º orden.
- Casco urbano, perfil de 4^º orden (sin retranqueo).

El avance de planeamiento de la revisión del P.G.O.U. de San Sebastián de abril de 1991, introduce algunos cambios en el sector.

En el Plano 1.2.3. del mencionado documento se observa como los límites del polígono 30 de la zona en estudio se amplían en detrimento de los polígonos 13² y 50 del Plan General de 1962.

El avance de planeamiento mencionado introduce nuevamente otras variaciones al reducir el uso industrial en beneficio de un uso residencial de edificación abierta, en el polígono 30.

Las normas de ordenanza del Plan General de San Sebastián de septiembre de 1962 son las siguientes:

	Polígono 13 ²	Polígono 13 ⁴
Zona	Residencial, bloques aislados, con o sin patios.	La misma
Parcela mínima	La que se obtenga en el Plan Parcial.	La misma
Fachada mínima	La que se obtenga en el Plan Parcial.	La misma
Ocupación solar	Proyecto parcial.	La misma
Volumen permitido	3,5 m ³ /m ³	La misma
Altura	Proyecto parcial.	La misma
Uso	Residencial colectiva con elementos comerciales localizados en aproximadamente un 50 por ciento. Se desarrollará el cementerio para el segundo área. Industria de 1 ^a categoría. Garages situación 2A y 3A.	Residencial colectiva con tolerancia para comercios y oficinas industria de 2 ^a categoría.
Estética	Espacios libres cuidados. Materiales permanentes.	La misma
Observaciones	Se deberá tener en cuenta el desarrollo existente. La separación mínima entre fachadas será por lo menos igual a la altura del bloque situado al Sur.	Se deberá tener en cuenta el desarrollo existente. La separación mínima entre fachadas será por lo menos igual a la altura del bloque situado al Sur. Se tendrá en cuenta la unión con Pasajes Ancho, estudiando la zona industrial.

2.2. Objetivos y premisas.

Dentro de la heterogeneidad formal extrema existente en el sector, se trata de lograr, por lo menos por zonas, unidades de planeamiento con una cierta uniformidad a pesar de la gran diferencia de usos y tipologías, que por las características, tanto de la zonificación como de lo quebrado de la topografía, será necesario desarrollar.

Por otro lado, como ya se ha mencionado anteriormente, la Oficina de Plan General señalaba los siguientes objetivos para la realización del plan:

- Mejorar la accesibilidad a Herrera, Altza y Larratxo.
- Reconversión y ordenación del tejido residencial e industrial.
- Creación de un centro cívico.

Otros objetivos propuestos en el avance del Plan General de Ordenación Urbana ya han sido mencionados anteriormente, pero además se han mantenido varias reuniones con habitantes, Asociación de vecinos e industriales del sector con el fin de constatar las premisas y necesidades consideradas como esenciales, siendo las principales las siguientes:

- Que todo el Planeamiento vaya dirigido a mejorar cualitativamente el sector.
- Que todas las transformaciones propuestas respeten rigurosamente los derechos de los habitantes del sector, tanto propietarios como inquilinos.

Con el fin de dar respuesta a estos objetivos se han definido 15 unidades de actuación en el sector, con 30 variables diferentes.

Las diferentes unidades de actuación se podrán realizar por etapas. Así, el documento que se presenta contiene cuatro etapas de desarrollo.

Primera etapa.

1. Desarrollo de los accesos a Herrera desde la Nacional-1
 - a) Nudo de Herrera
 - b) Vía de acceso sobre estructura
 - c) Conexión de los paseos Txingurri y Herrera.
- 2) Construcción del nuevo tramo del colector de la regata Txingurri desde la cota 9 m aproximadamente, del paseo Txingurri, hasta la conexión con el colector principal al lado Norte de la N-1. Soluciones A y B.
- 3) Desarrollo de un complejo de talleres, comercio y oficinas en los terrenos correspondientes a las parcelas 046, 047 y 048 del polígono 30.
- 4) Remodelación del tramo de acceso a Transeur.
- 5) Remodelación de los paseos Txingurri y Larratxo.
- 6) Construcción de una nueva vía de acceso Txingurri-Larratxo desde la autopista, y una nueva vía de salida en el mismo punto. Las únicas

construcciones afectadas en esta etapa son las existentes en las parcelas 046, 047 y 048 del polígono 30.

Segunda etapa.

Desarrollo de las parcelas pertenecientes a las parcelas 004, 005 (Ramón Vizcaino) y terrenos de propiedad pública del polígono 50. En esta etapa se transforman los usos industriales existentes por usos terciarios, comercio y oficinas.

Tercera etapa.

Desarrollo de las parcelas pertenecientes a las parcelas 008, 009, 010, 011, 012, 013 y 014 del polígono 30.

En esta etapa se transforman los usos industriales existentes por usos terciarios y de oficinas.

Cuarta etapa.

Desarrollo de la zona comprendida entre la calle Ederrena, el paseo Bertsolari Txirrita y la calzada de San Ignacio.

- A. Desarrollo de viviendas
- B. Desarrollo de una zona recreativo-deportiva
- C. Remodelación de carreteras y mejoramiento de los sistemas de servicio.

La mayor parte de las viviendas se ven afectadas en esta etapa de desarrollo ya que se reubican una gran parte de las mismas por razones de una ubicación inconveniente o un estado de mantenimiento deficiente.

El conjunto de etapas de desarrollo se hace mediante unidades de actuación, a su vez divididas en etapas que se pueden efectuar mediante la previsión de presupuestos lógicos proyectados en el tiempo. Las unidades de actuación propuestas y estudiadas son las siguientes:

U.A. 1- Acceso a Herrera-Altza desde la Nacional-1.

- 1a. Modificación nudo de acceso a Herrera desde la Nacional-1.
- 1b. Tramo de acceso sobre estructura desde el nuevo nudo hasta el paseo de Herrera.
- 1c. Tramo de unión de los paseos de Herrera y Txingurri.

- U.A. 2. Construcción de un nuevo colector de la regata Txingurri.
 - 2a. Conducción del colector por el nuevo tramo de acceso a Herrera.
 - 2b. Conducción del colector por paseo de Herrera.
 - 2c. Empotramiento de la tubería del sector Este con el nuevo colector.
- U.A. 3. Desarrollo de comercio y viviendas en las parcelas 046, 047 y 048 del polígono 30.
 - 3a. Comercio industrial en terrenos de las parcelas 047 y 048.
 - 3b. Comercio y viviendas en terrenos de las parcelas 046, 047, y 048.
- U.A. 4. Remodelación y construcción de un nuevo tramo de la vía de acceso a la plaza de San Luis.
- U.A. 5. Remodelación de la vía de acceso a Transeur.
- U.A. 6. Desarrollo del centro comercial administrativo y plaza San Luis.
- U.A. 7. Transformación de usos terciarios de los usos industriales existentes en las parcelas 004, 005, 011, 012, 013 y 014 del polígono 30.
 - 7a. Remodelación del paseo Txingurri.
 - 7b. Remodelación del paseo Larratxo.
 - 7c. Construcción de una nueva carretera de unión de los paseos Txingurri y Larratxo.
 - 7d. Desarrollo de comercios y oficinas de las parcelas 004, 005 y terrenos públicos del polígono 30.
 - 7e. Desarrollo de comercios y oficinas de las parcelas 011, 012, 013 y 014 – polígono 30.
 - 7f. Desarrollo de comercios y viviendas de las parcelas 008, 009, 010 – polígono 30.
- U.A. 8. Dispositivo de acceso de vial a Herrera desde la autopista A-8.
 - 8a. Solución con glorieta de distribución de tráfico.
 - 8b. Solución con distribución de tráfico de diferentes niveles.
- U.A. 9. Reubicación de viviendas y desarrollo de un complejo recreativo-deportivo en la zona comprendida entre la calle Ederrena, paseo Bertsolari Txirrita y calzada San Ignacio.
 - 9a. Desarrollo de 144 viviendas en paseo Bertsolari Txirrita.
 - 9b. Remodelación paseo Bertsolari Txirrita.

- 9c. Desarrollo de un edificio de comercio y viviendas, calle Ederrena.
- 9d. Desarrollo de un edificio de viviendas, calle Ederrena.
- 9e. Desarrollo del parque recreativo-deportivo.
- 9f. Remodelación de la calle Ederrena.
- U.A. 10. Desarrollo de las parcelas 001, 002, 003 y parte de 007-polígono 30.
 - 10a. Solución de desarrollo de viviendas.
 - 10b. Solución de desarrollo de usos terciarios.
- U.A. 11. Remodelación de los terrenos adyacentes al frontón de Herrera.
- U.A. 12. Remodelación y tratamiento paisajístico de los caminos peatonales a desarrollar entre la parada del Topo-Puerto de Pasajes y el barrio de Trintxerpe.
- U.A. 13. Remate de la autopista-plaza de Trintxerpe.
- U.A. 14. Dispositivo de tráfico-unión avenidas Alcalde Elozegi y San Pedro.
- U.A. 15 Eliminación del ramal de acceso a Bidebieta desde la avenida Alcalde Elozegi.

2.3. Descripción de la ordenación propuesta y análisis de costos.

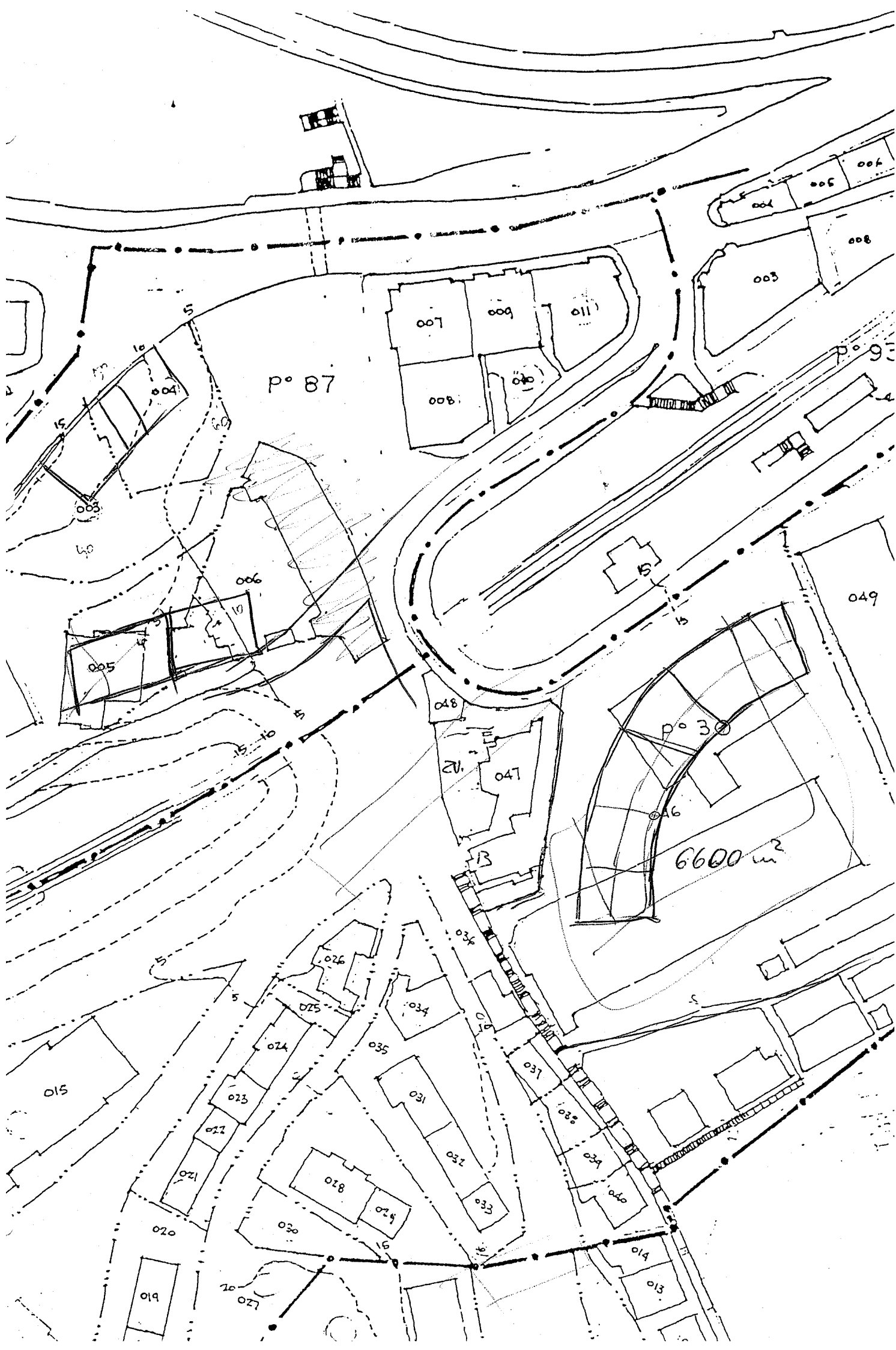
Debido a la excesiva complejidad de los problemas detectados en el sector en estudio, este apartado se ha realizado siguiendo dos ideas fundamentales.

- a) Estudio general de la zona. Creación, dentro del gran desorden urbanístico existente, de un orden funcional y de diseño que coniera al lugar cierto aspecto de unidad espacial y funcional.
- b) Definición de las unidades de actuación. Descripción de la ordenación propuesta para cada una de las mismas; análisis económico de cada una de ellas.

Las páginas que siguen a continuación muestran en detalle la ordenación-gráfica y por escrito- y costos de todas y cada una de las 15 unidades de actuación señaladas en el punto anterior.

Unidad de actuación N° 1
Topografía original y corregida
Parcelas que componen el sector

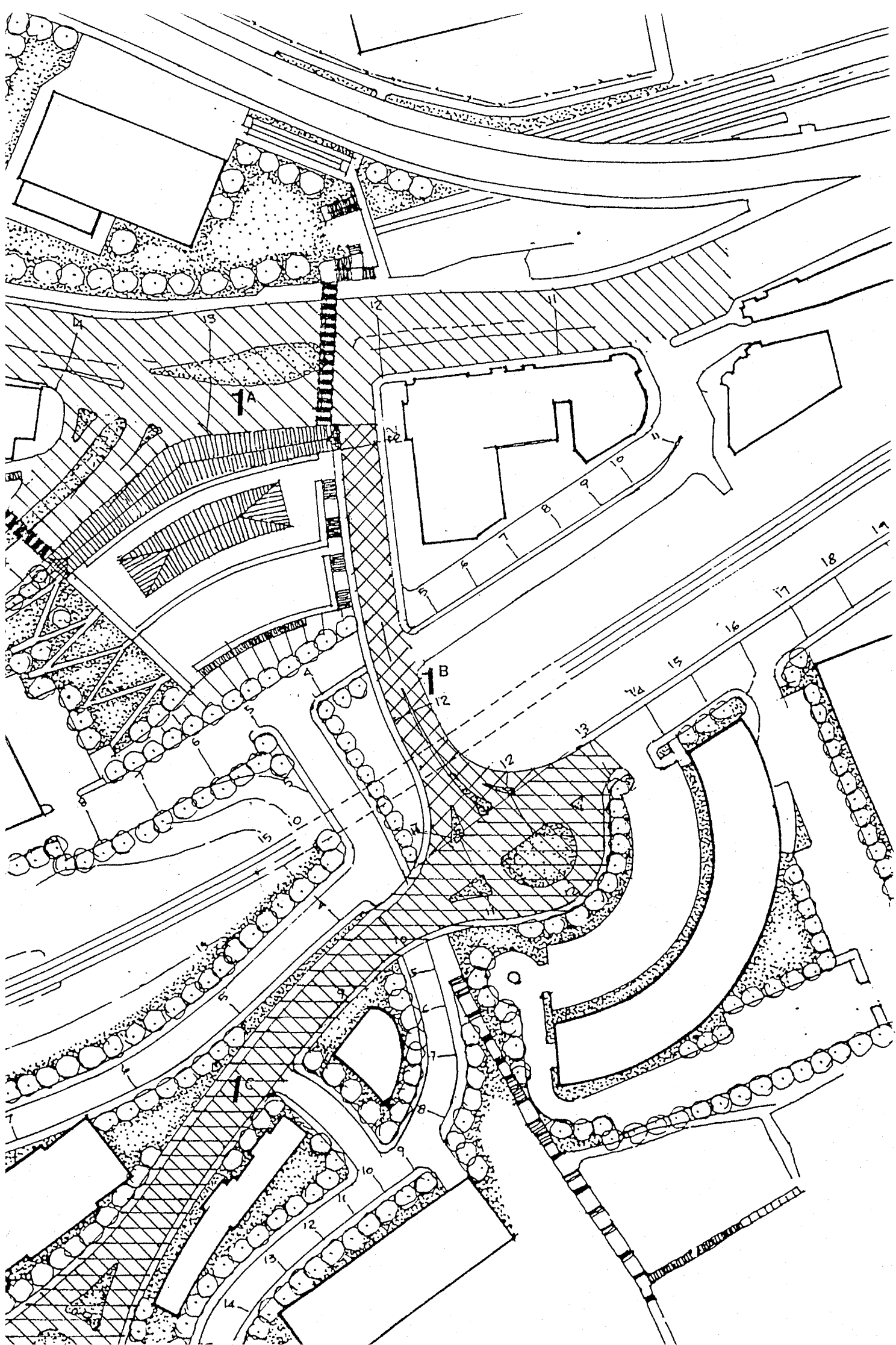
Límite de polígono	
Límite de parcela	
Topografía original	
Topografía modificada	



Unidad de actuación Nº 1

Sectores

- ☐ **Sector 1A:** Modificación nudo de acceso a Herrera desde la Nacional 1
- ☐ **Sector 1B:** Tramo de acceso desde el nudo al paseo de Herrera
- ☐ **Sector 1C:** Tramo de unión de los paseos de Herrera y Txingurri



Unidad de actuación N^o 1
Acceso a Herrera-Altza desde la Nacional 1

Polígonos afectados:

13^a y 30.

Sector 1^A: Modificación nudo de acceso a Herrera desde la carretera N-1.

Sector 1^B: Tramo de acceso sobre estructura desde el nuevo nudo hasta el paseo de Herrera.

Sector 1^C: Tramo de unión de los paseos de Herrera y Txingurri.

Suma total de costos de la Unidad de Actuación 1

Sector 1^A:31.149.300 Pesetas

Sector 1^B:135.631.510 Pesetas

Sector 1^C:104.022.890 Pesetas

Total costos Unidad de Actuación 1270.803.700 Pesetas

Sector 1A

**Modificación del nudo de acceso a Herrera desde la
Nacional-1**

Parcelas afectadas y superficies:

Polígono 134 – Parcela 004–Antigua Iglesia, Plaza San Luis–400 m²

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra– corte y bote–.....	1.400 m ³	850 Ptas/m ³	1.190.000 Pesetas
Construcción nuevo muro de contención–	60 m ³ ...28.000 Ptas/m ³		1.680.000 Pesetas
Revisión y arreglo de servicios generales (alcantarillado, agua, electricidad, teléfono, etc.).....	Suma global		5.000.000 Pesetas
Ampliación y arreglo del tunel peatonal existente.....			750.000 Pesetas
Construcción de un nuevo tunel peatonal			10.000.000 Pesetas
Construcción de nueva superficie pavimentada	280 m ² ...10.000 Ptas/m ² ...		2.800.000 Pesetas
Remodelación y arreglo de las superficies pavimentadas existentes.....	1400 m ²	1.000 Ptas/m ²	1.400.000 Pesetas
Total costos Sector 1A.....			22.820.000 Pesetas
G.G., B² 5, I.V.A.....			31.149.300 Pesetas

Sector 1^B**Tramo de acceso sobre estructura desde el nuevo nudo
hasta el paseo de Herrera.****Parcelas afectadas y superficies:**Polígono 13^a - Terrenos públicos (Pza. San Luis)Polígono 30 - Parcelas 047-715 m²048-305 m²

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Demolición y bote de escombros de las superficies construidas en las parcelas 047 y 048	875 m ³	850 Ptas/m ³	743.750 Pesetas
Construcción de un nuevo muro de contención ¿?	115 m ³	28.000 Ptas/m ³	3.220.000 Pesetas
Construcción de la nueva vía sobre estructura (incl fundaciones, muros, etc.)	600 m ² ..	102.000 Ptas/m ² ..	64.200.000 Pesetas
Construcción de la nueva vía sobre terreno natural	1.500 m ² ...	20.000 Ptas/m ² ..	30.000.000 Pesetas
Remodelación y arreglos obras existentes	Suma global		1.200.000 Pesetas
Total costos Sector 1^B			99.363.750 Pesetas
G.G., B^a 1, I.V.A.			135.631.510 Pesetas

Sector 1^c

Tramo de unión de los paseos de Herrera y Txingurri.

Parcelas afectadas y superficies:

Polígono 30-Parcela 046

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Construcción de tramo de puente (incl fundaciones, muros, etc.).....	168 m ² ...	102.000 Ptas/m ³ ...	17.136.000 Pesetas
Movimientos de tierra:			
- Relleno	1.100 m ³	1.250 Ptas/m ³	1.375.000 Pesetas
- Taludes.....	525 m ²	1.250 Ptas/m ²	656.250 Pesetas
Construcción de tramo carretera sobre estructura, incluyendo fundaciones, etc.	420 m ² .	102.000 Ptas/m ² ..	42.840.000 Pesetas
Construcción de tramo carretera natural			12.000.000 Pesetas
Remodelación y arreglos servicios existentes	Suma global.....		2.200.000 Ptas
Total costos Sector 1^c			76.207.250 Pesetas
G.G., B^a, I.V.A.....			104.022.890 Pesetas

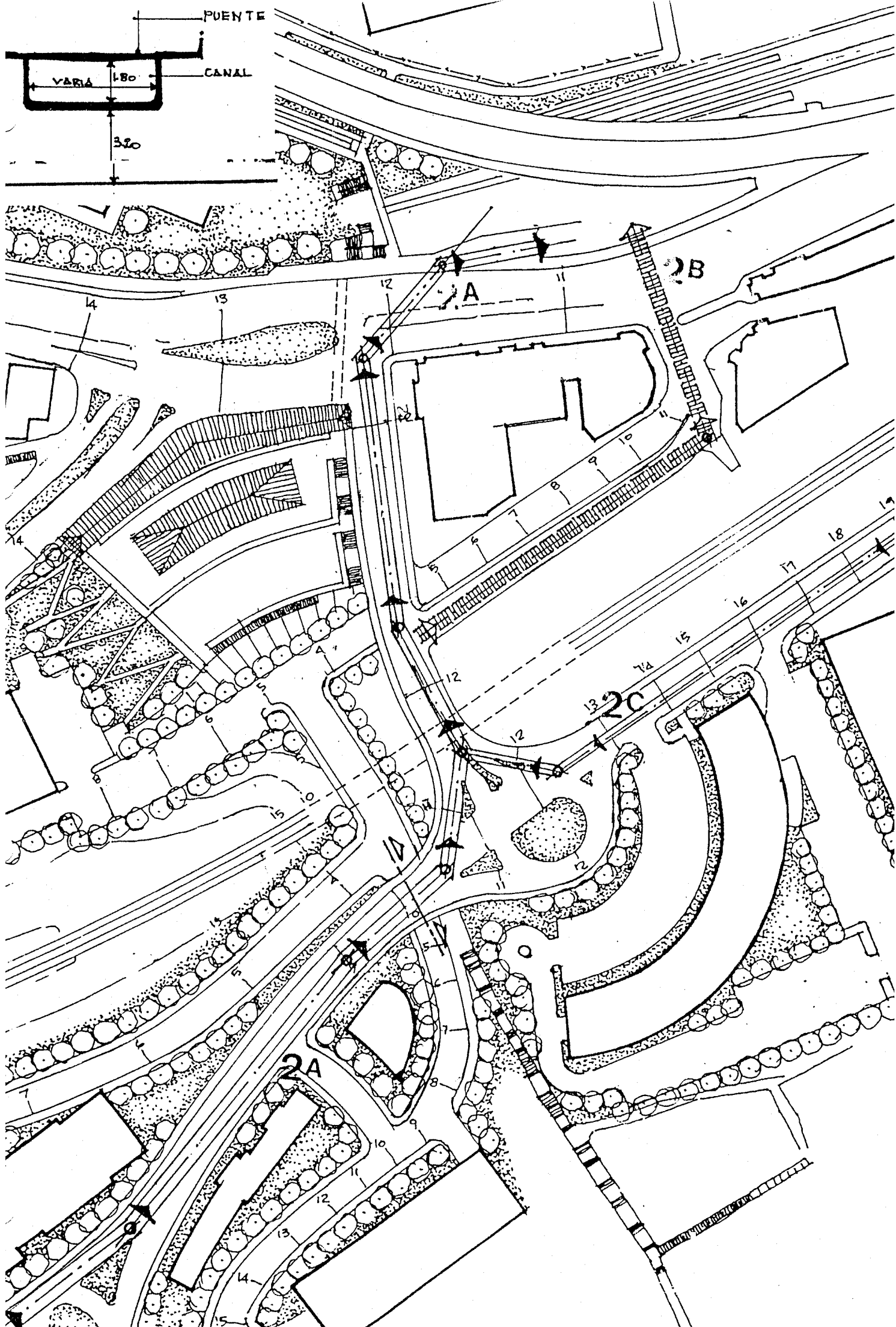
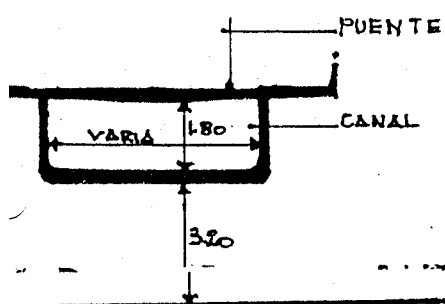
Unidad de actuación Nº 2

Construcción del colector de la regata Txingurri

2A Desvío del colector por el tramo elevado de la carretera de acceso.

2B Desvío del colector por el tramo del paseo de Herrera.

2C Tubería de drenaje del sector Este de Herrera.



Unidad de actuación N° 2

Construcción del colector de la regata Txingurri

Parcelas afectadas:

Polígono 13ª – Terrenos públicos

Polígono 30 – Terrenos públicos y Parcelas 047 y 048

Variante 2ª: Conducción del colector por el nuevo tramo de acceso a Herrera.

Variante 2º: Conducción del colector por el paseo de Herrera.

Variante 2º: Empleo de la tubería del sector este con el nuevo colector.

Suma total de costos de la Unidad de Actuación 2

Variantes 2ª y 2º:17.212.650 + 1.706.250 =
.....**18.918.900 Pesetas**

Variantes 2ª y 2º:24.556.350 + 1.706.250 =
.....**26.262.600 Pesetas**

Variante 2ª**Conducción del colector por el nuevo tramo de carretera
de acceso a Herrera**

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra-corte y bote-paso bajo la N-1	1.600 m³	850 Ptas/m³ ...	1.360.000 Pesetas
Movimiento de tierra-relleno ...	400 m³	1.250 Ptas/m³	500.000 Pesetas
Construcción colector de conducción de gran sección no inferior a 10,00 m²:			
- Tramo construido sobre estructura	70 M.L.	45.000 Ptas/M.L.	3.150.000 Pesetas
- Tramo construido bajo tierra	200 M.L.	30.000 Ptas/M.L.	6.000.000 Pesetas
Arreglo pavimento.....	300 m²	5.000 Ptas/m²	1.500.000 Pesetas
Total costo Variante 2ª			12.610.000 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.....			17.212.650 Pesetas

Nota: Todos los costos referentes a la construcción de la nueva vía en la Variante 2ª, han sido calculados en la Unidad de Actuación Nª 1

Variante 2^B**Conducción del colector por el paseo de Herrera**

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra-corte y bote.....	4.500 m ³	850 Ptas/m ³	Pesetas
Movimiento de tierra-relleno ...	1.700 m ³	1.250 Ptas/m ³	Pesetas
Construcción tubería de conducción de gran sección no inferior a 10.000 m ²			
- Tramo construido sobre estructura	12 M.L. ..	45.000 Ptas/M.L.	Pesetas
- Tramo construido bajo tierra	250 M.L. ..	30.000 Ptas/M.L.	Pesetas
Arreglo pavimentación Paseo de Herrera y N-1	750 m ²	5.000 Ptas/m ²	Pesetas
Total costo Variante 2^a			17.990.000 Pesetas
G.G. B^a 1, I.V.A.....			24.556.350 Pesetas

Notas: 1. Todos los costos referentes a la construcción de la nueva vía en la Variante 2^a, han sido calculados en la Unidad de Actuación N^o 1.

2. La sección transversal de la tubería (10.000 m² mínimo) es igual en ambas variantes.

Variante 2^c

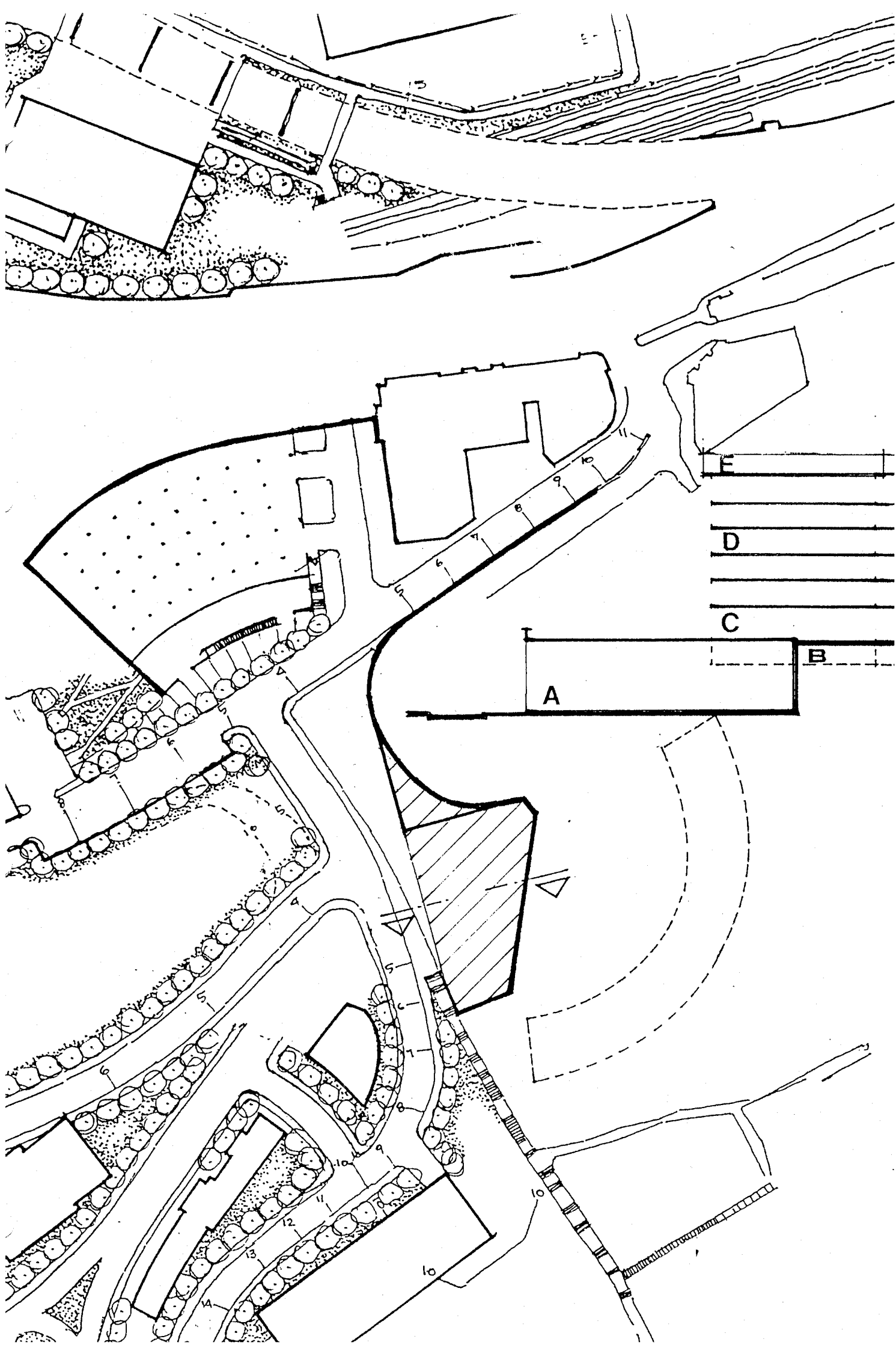
**Empotramiento de la tubería del sector Este
con el nuevo colector**

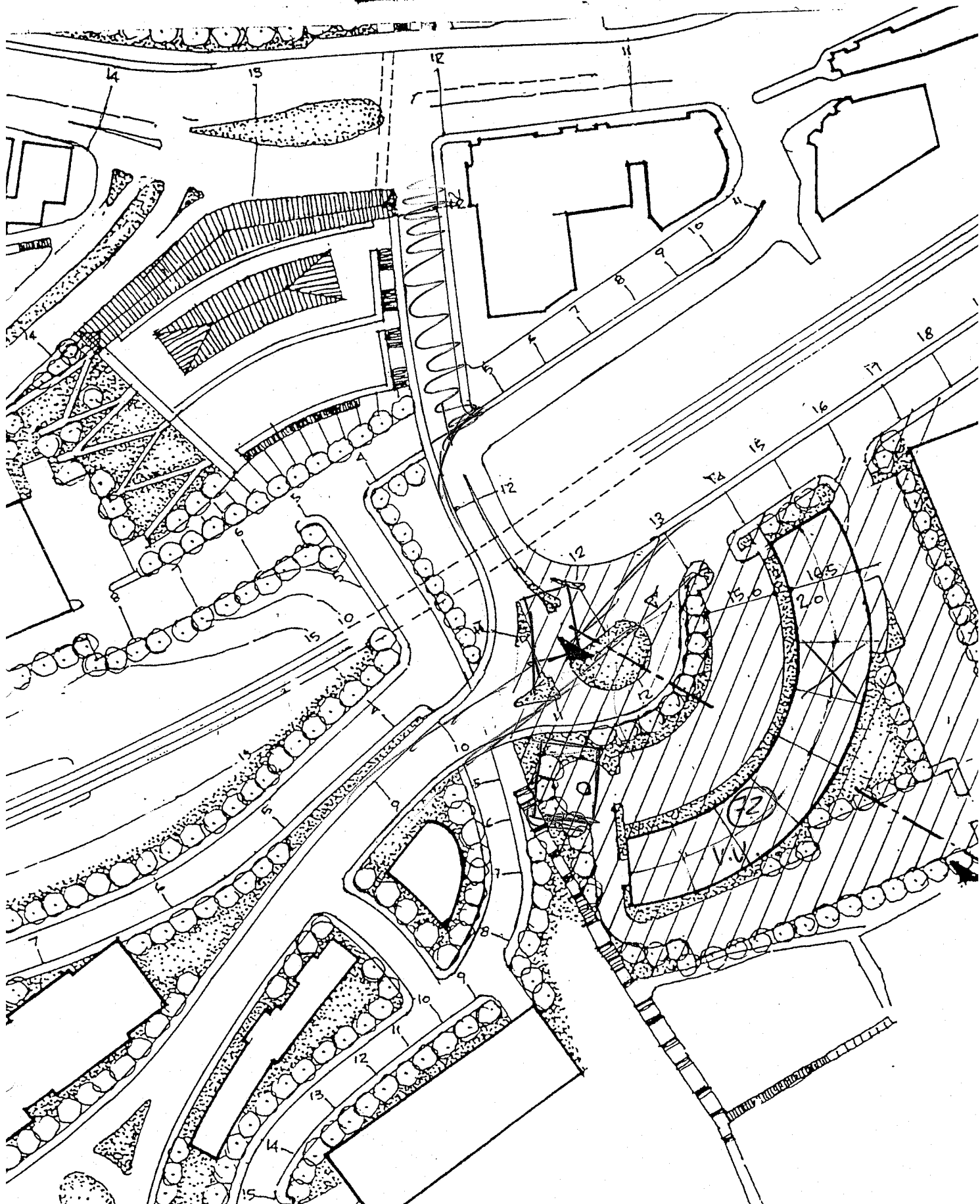
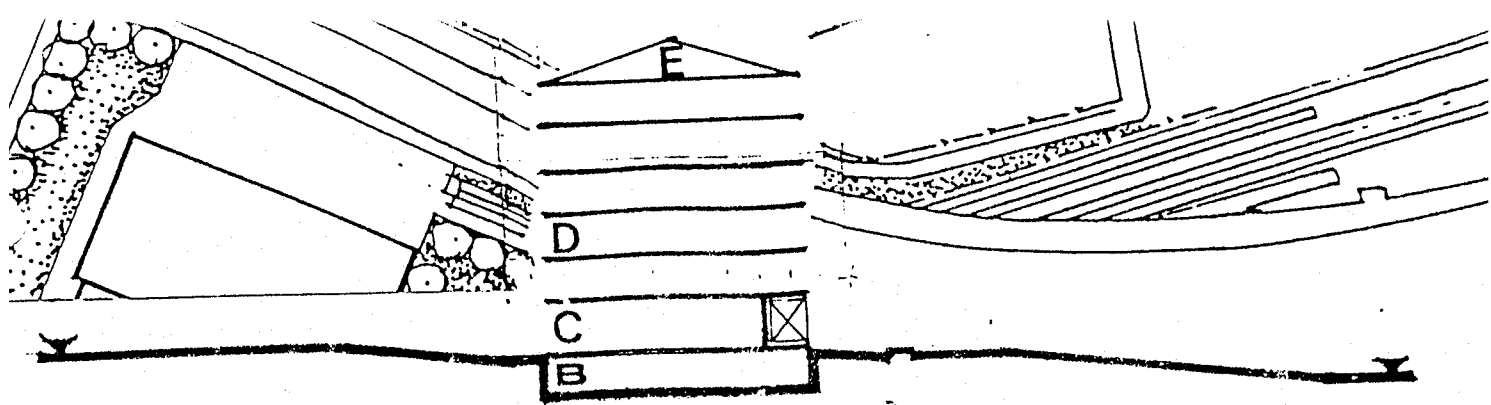
Descripción del trabajo	Costo
Tramo a construir sobre la nueva carretera, incluyendo gastos de empotramientoSuma global	1.250.000 Pesetas
Total costos Variante 2^c.....	1.250.000 Pesetas
G.G. B² 1, I.V.A.	1.706.250 Pesetas

Unidad de actuación N° 3
Polígono 30
Desarrollo de comercio y viviendas en las
parcelas 046, 047, y 048

Depósitos y pequeña industria, parking, comercio y viviendas.

- A.** Depósitos: comercio, industria.
- B.** Parking subterráneo.
- C.** Comercio.
- D.** Viviendas.
- E.** Trasteros bajo cubierta.





Unidad de Actuación Nº 3

Desarrollo de comercio en plantas bajas y viviendas en plantas superiores

Parcelas y superficies afectadas:

Parcela 046	305 m ²
Parcela 047	 715 m ²
Parcela 048	6.600 m ²

Densidad de construcción:

1,0 m²/m²

Total construcción:

$$7.620 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.620 \text{ m}^2$$

Perfil edificatorio:

- Planta baja
- 5 plantas superiores
- Trast bajo cubierta

Numero de viviendas:

- 80 viviendas

Superficies no computables:

- Parking subterráneo
- Trasteros bajo cubierta

Total costos Unidad de Actuación 31.121.552.200 Pesetas

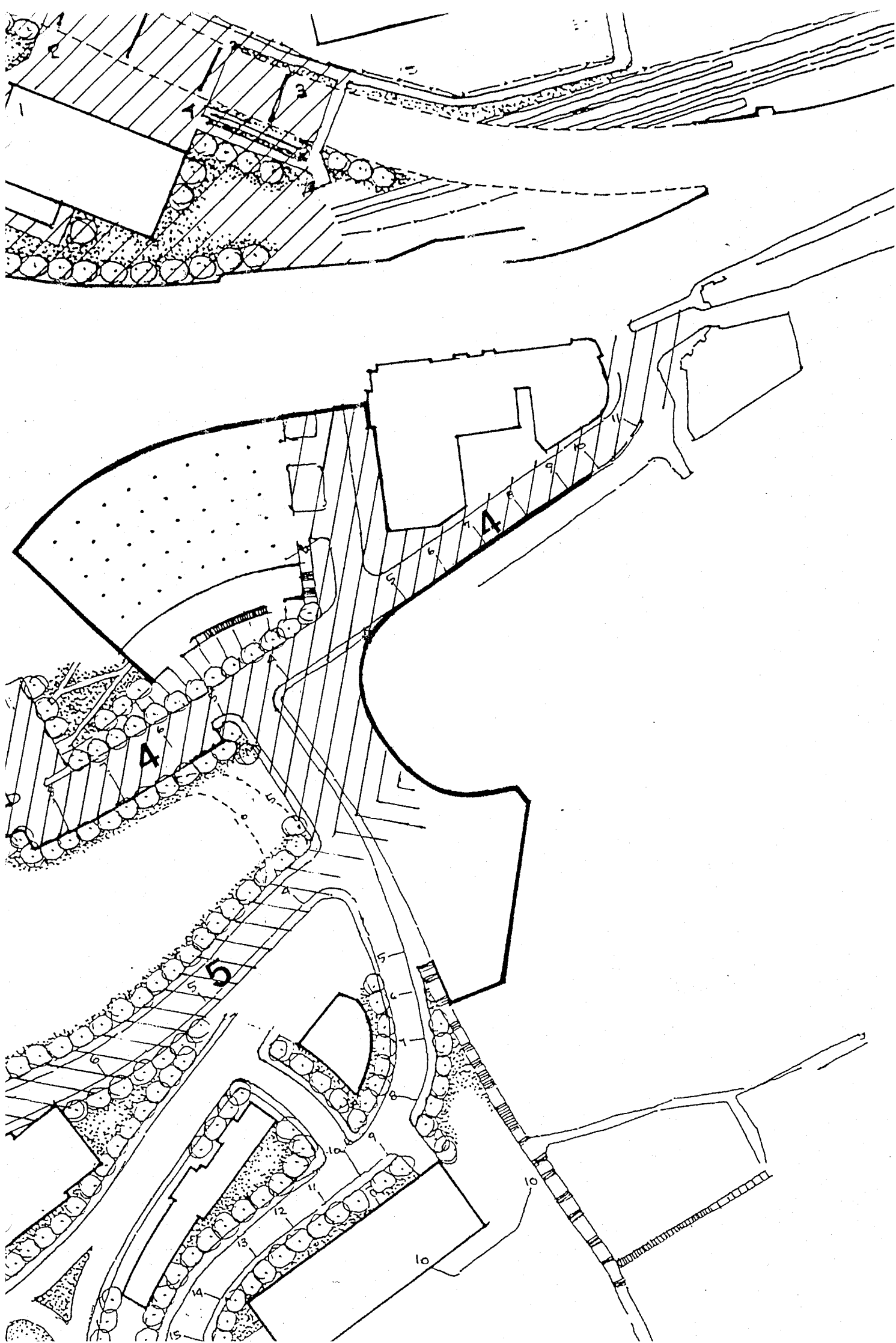
Desarrollo de comercio en plantas bajas y viviendas en plantas superiores

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Demolición y bote de escombros (parc. 046, 047, 048)	8.000 m ³	850 Ptas/m ³	6.800.000 Pesetas
Construcción depósitos-comercio/industria	900 m ² ...	50.000 Ptas/m ² ...	45.000.000 Pesetas
Construcción parking subterráneo	1.525 m ² ...	38.000 Ptas/m ² ...	57.950.000 Pesetas
Construcción plantas bajas-comercio	1.525 m ² ...	40.000 Ptas/m ² ...	61.000.000 Pesetas
Construcción 5 plantas viviendas	7.625 m ² ...	90.000 Ptas/m ² ..	549.000.000 Pesetas
Construcción trasteros bajo cubiertos	767 m ² ...	40.000 Ptas/m ² ...	64.400.000 Pesetas
Construcción estacionamiento superficie	3.200 m ²	7.000 Ptas/m ² ...	22.400.000 Pesetas
Arreglo áreas exteriores (jardines: árboles, grama)	1.100 m ²	2.000 Ptas/m ²	2.200.000 Pesetas
Alumbrado, drenajes, alcantarillado, etc.	4.300 m ²	3.000 Ptas/m ² ...	12.900.000 Pesetas
Total costo Unidad de Actuación			
Nº 3			821.650.000 Pesetas
G.G., Bº 1, I.V.A.			1.121.552.200 Pesetas

Nota: Se podrán variar los usos de la edificación siempre que se obtenga autorización del Ayuntamiento.

Parking subterráneo: Con autorización del Ayuntamiento se podrá ampliar la superficie edificatoria subterránea dedicada a estacionamiento. El número de plantas dedicadas a este fin no puede ser mayor de dos niveles.

Unidades de actuación Nº 4 y 5
Remodelación y construcción del nuevo tramo de
acceso a la plaza San Luis
Remodelación de al vía de acceso a Transeur



Unidad de actuación N° 4

**Remodelación y construcción de un nuevo tramo
de la vía de acceso a la Plaza San Luis**

Parcelas y superficies afectadas:

Polígono 13 ^a	005. Caserio Perurene Zahar	526 m ²
	006. Casa Amua Barrena	1.262 m ²
	Terrenos públicos	
Polígono 30 ⁽¹⁾	047. Beltrán enea	715 m ²
	048. Aramburu enea	305 m ²
	Terrenos públicos	

Total costos Unidad de Actuación 475.211.158 Pesetas

Nota: ⁽¹⁾ Las parcelas 005 y 006 del polígono 13^a y las parcelas 047 y 048 del polígono 30 también son afectadas en las unidades de actuación números 1, 2 y 3.

Remodelación y construcción de un nuevo tramo de la vía de acceso a la Plaza San Luis

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra-cote y bote-en parte de la subida del Paseo de Herrera	375 m ³	850 Ptas/m ³	267.750 Pesetas
Demolición y bote e escombros caserio Perurene Zahar y casa Arrua Barrera	2.320 m ³	850 Ptas/m ³ ...	1.972.000 Pesetas
Construcción muro contención en la subida del P ^a de Herrera	45 m ³	28.000 Ptas/m ³ ...	1.260.000 Pesetas
Construcción de nuevas superficies pavimentadas/calles ..	3.150 m ²	15.000 Ptas/m ² ..	47.250.000 Pesetas
Construcción de superficies ajardinadas/arborización, etc.	450 m ²	3.000 Ptas/m ² ...	1.350.000 Pesetas
Construcción y arreglo de redes nuevas y existentes de:	Suma global		3.000.000 Pesetas
Total costo Unidad de Actuación			
Nº 4			55.099.750 Pesetas
G.G., Bº 1, I.V.A.			75.211.158 Pesetas

Unidad de actuación N° 5

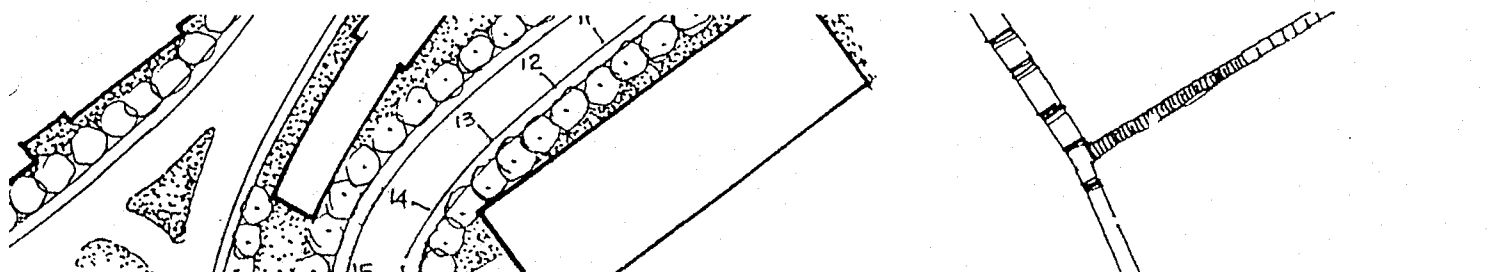
Remodelación de la vía de acceso a Transeur

Parcelas y superficies afectadas:

Polígono 30 Terrenos públicos

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Remodelación y repavimentación de la vía	1.500 m²	Z.ZZZ Ptas/m²...	1.500.000 Pesetas
Arreglo de las redes de servicios (alcantarillados, distribución de agua, electricidad, teléfono, gas, alumbrado público _tc.)	Suma global.....		450.000 Pesetas
Total costo Unidad de Actuación N° 4.....			1.950.000 Pesetas
G.G., B° 1, I.V.A.....			2.661.750 Pesetas
Total costos Unidad de Actuación 5.....			2.661.750 Pesetas

Unidad de actuación N^o 6
Desarrollo del centro comercial-administrativo y
plaza San Luis



Unidad de actuación N° 6
Plaza San Luis y Centro Comercial
Administrativo

Parcelas y superficies afectadas ⁽¹⁾:

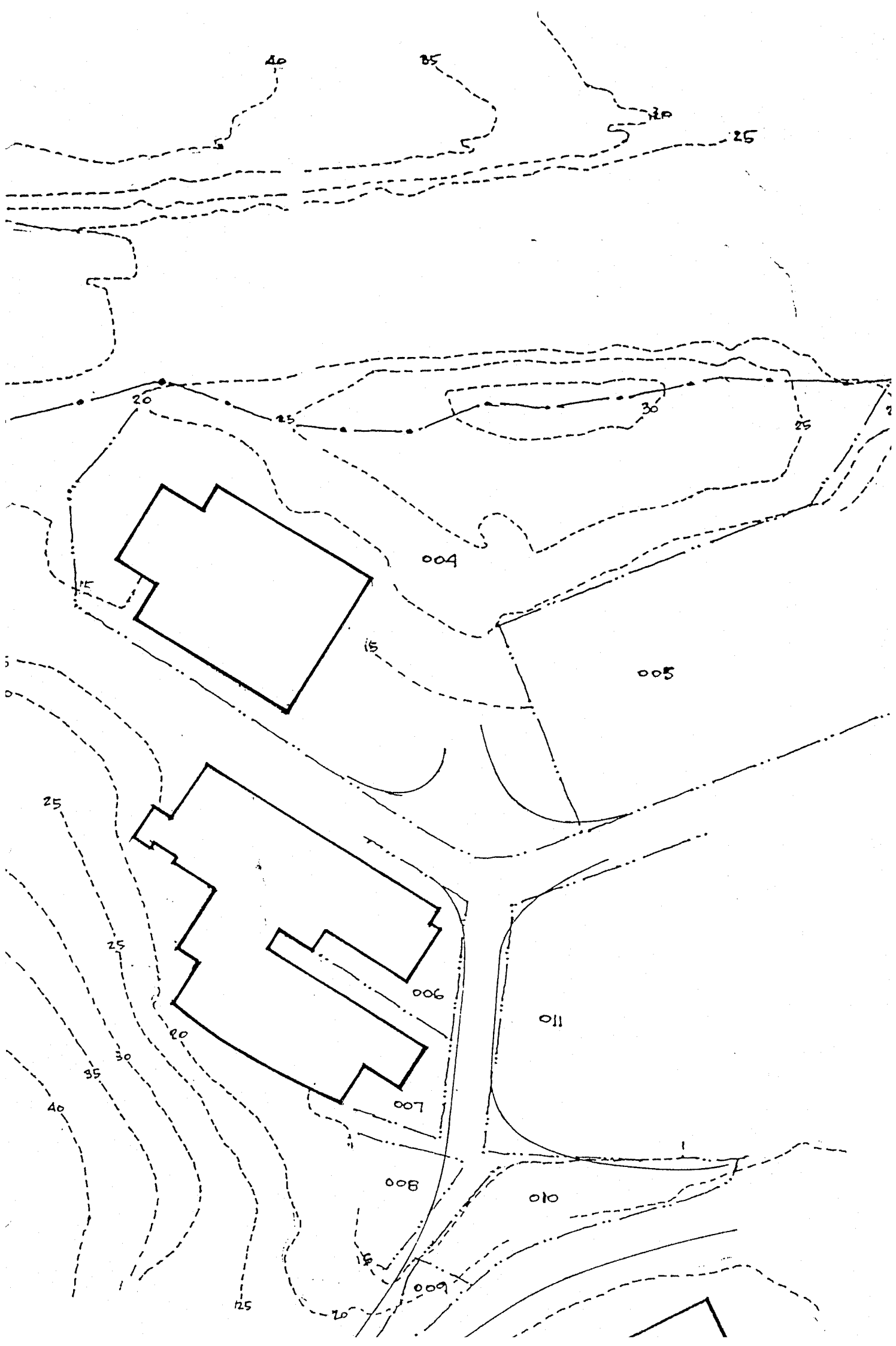
Polígonos 13 ⁴ 003.	No existe información
004. Antigua iglesia	No existe información
005. Caserio Perurene Zahar	782 m ²
006. Casa Arrua Barrena	1.262 m ²
Terrenos públicos	

Total costos Unidad de Actuación 6820.945.120 Pesetas

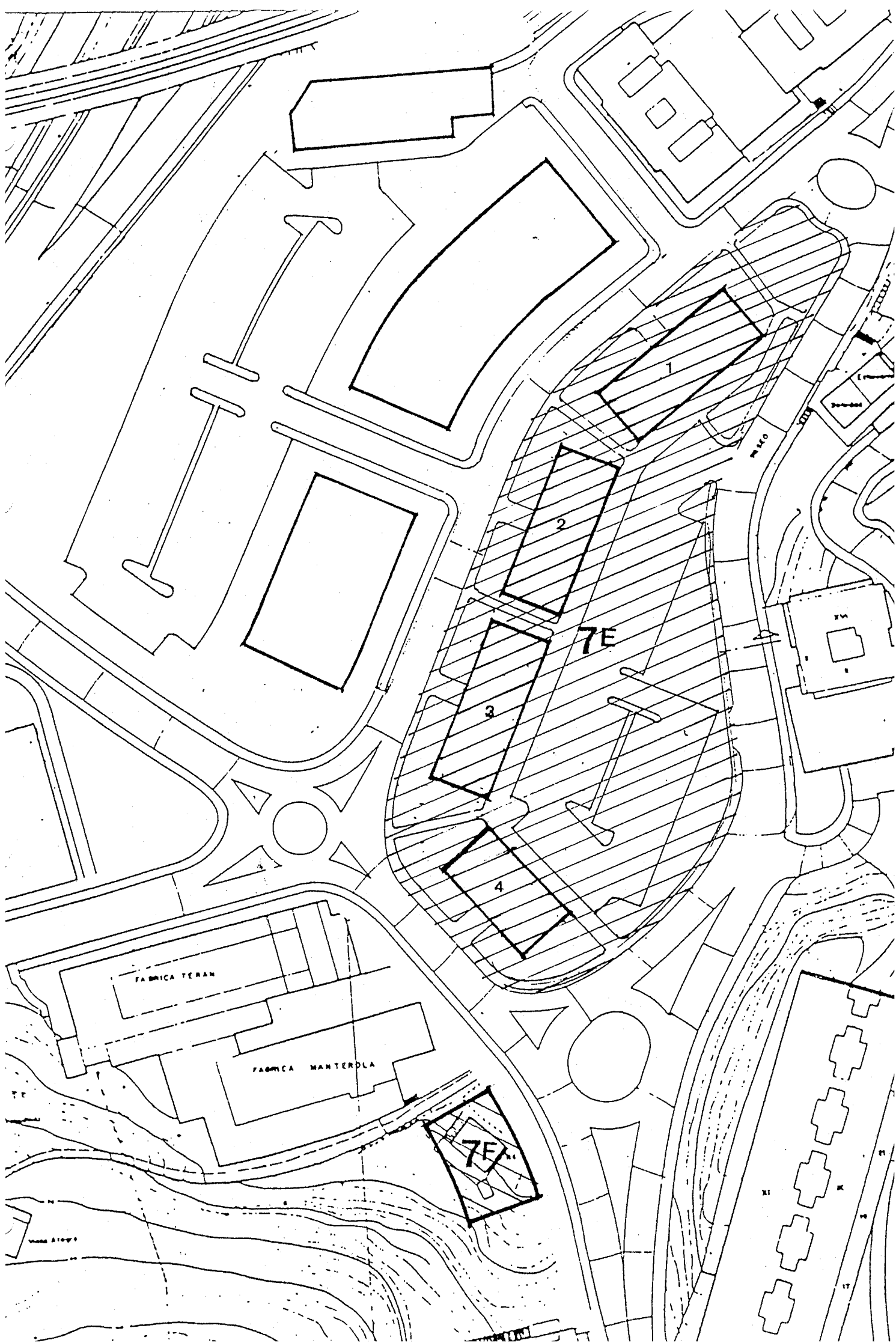
Nota: ⁽¹⁾

Unidad de actuación N^º 7
Transformación de los usos industriales de las
parcelas 004, 005, 011, 012, 013 y 014 del
polígono 30 en usos terciarios

- 7^A.** Remodelación del paseo Txingurri.
- 7^B.** Remodelación del paseo Larratxo.
- 7^C.** Construcción nueva vía de unión de los paseos Txingurri y Larratxo.
- 7^D.** Desarrollo de los terrenos pertenecientes a las parcelas 004 y 005 y terrenos públicos.
- 7^E.** Desarrollo de los terrenos pertenecientes a las parcelas 011, 012, 013 y 014.

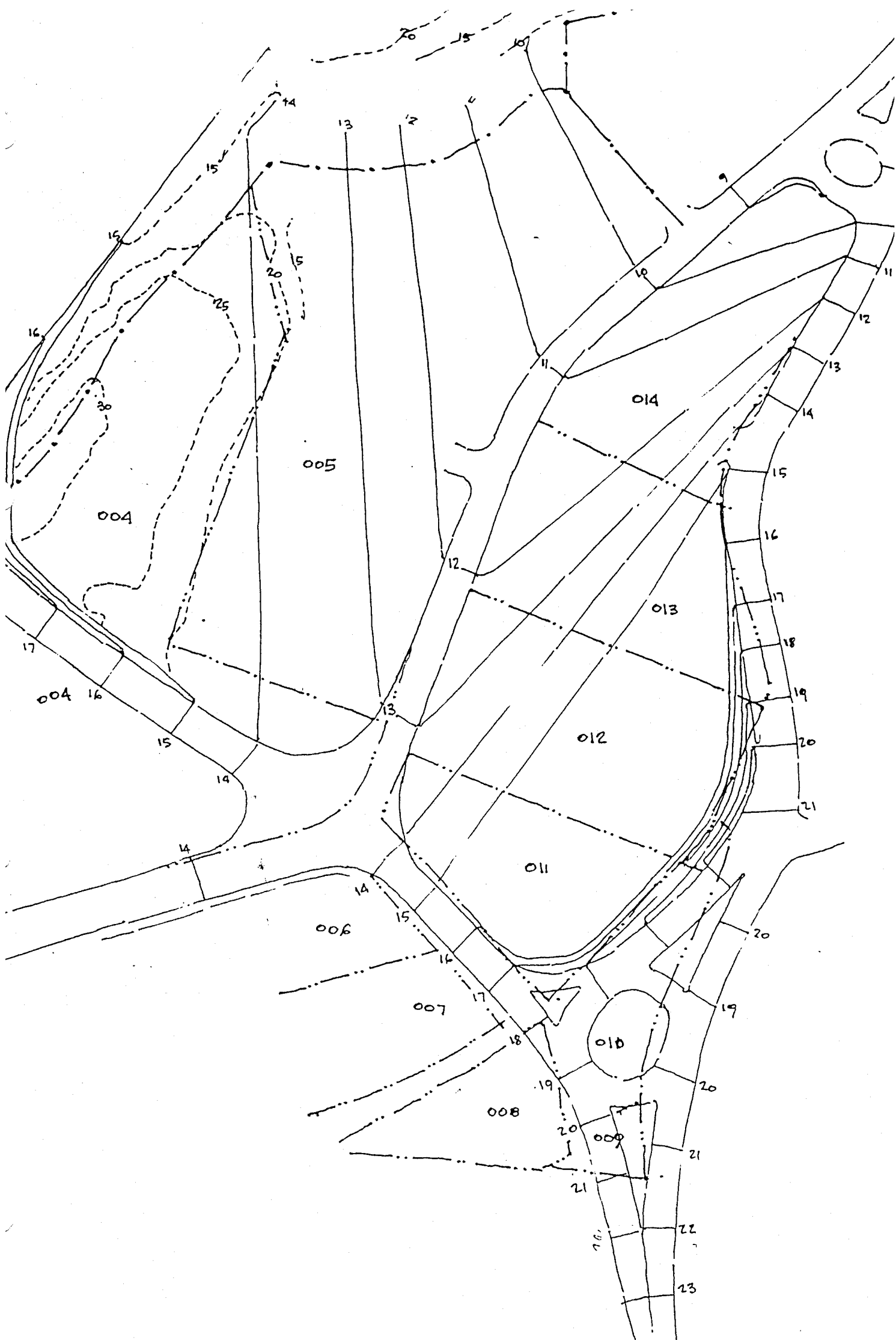


Unidad de actuación N^o 7
Parcelas afectadas
Topografía original y corregida

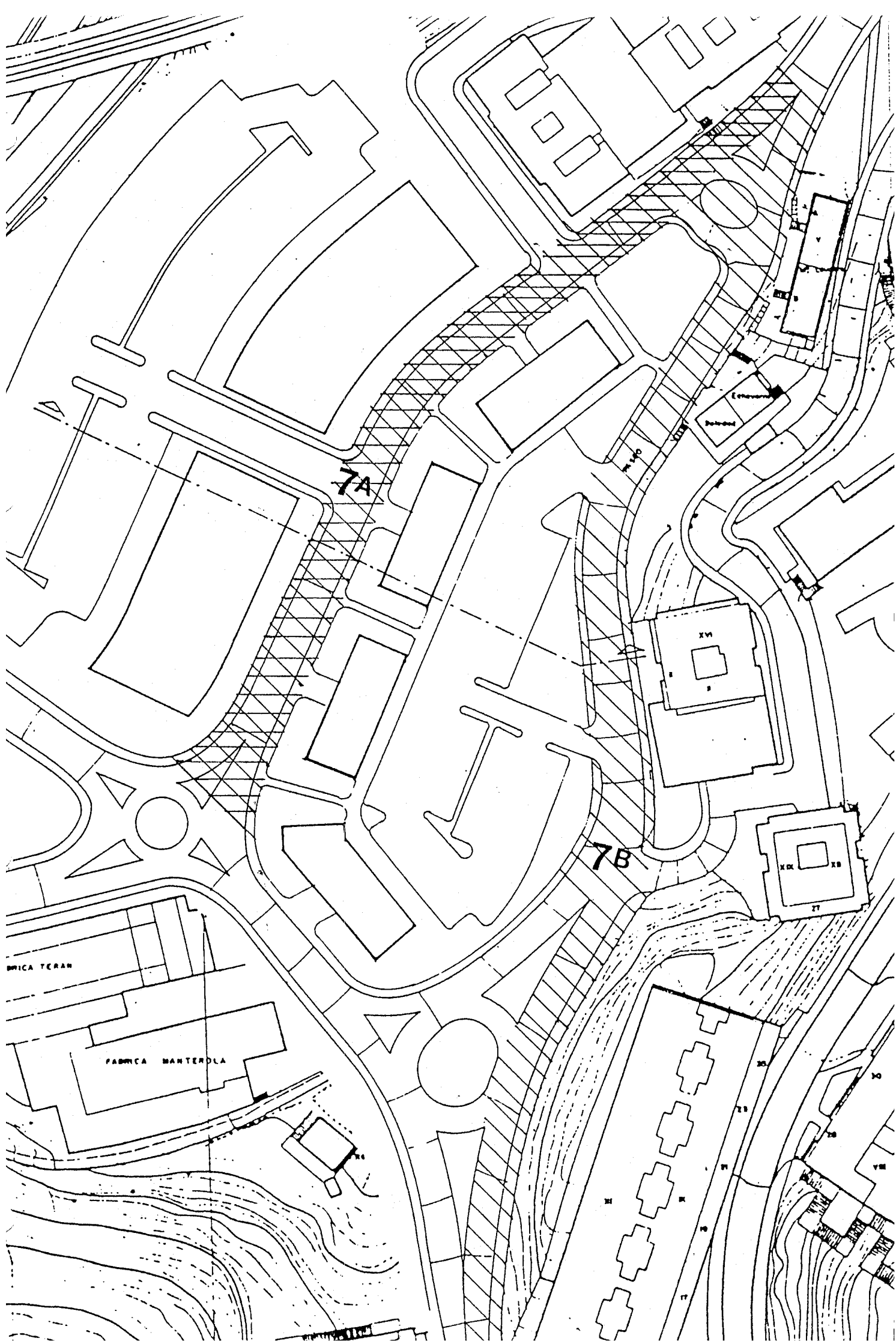


7A. Remodelación del paseo Txingurri.

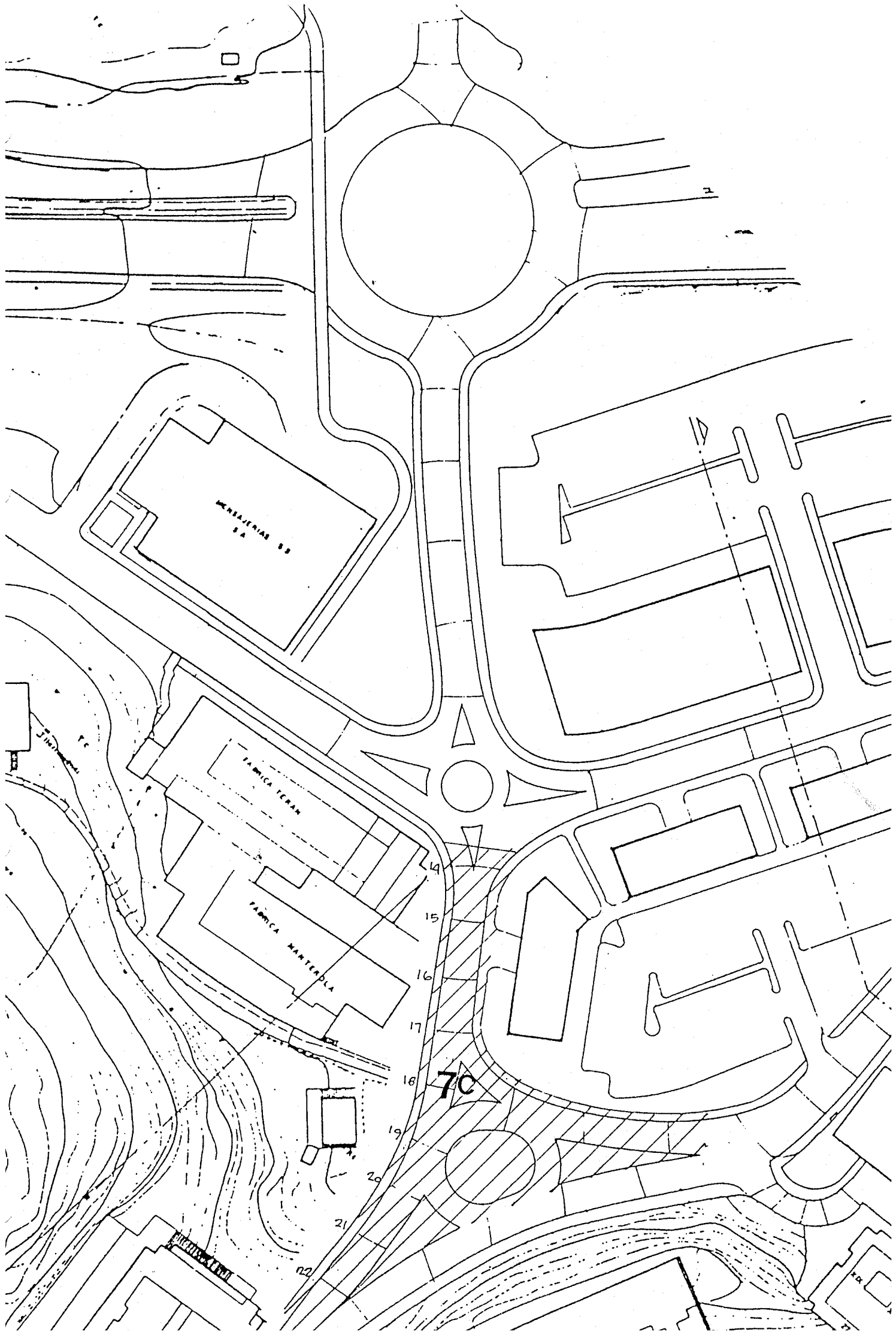
7B. Remodelación del paseo Larratxo.



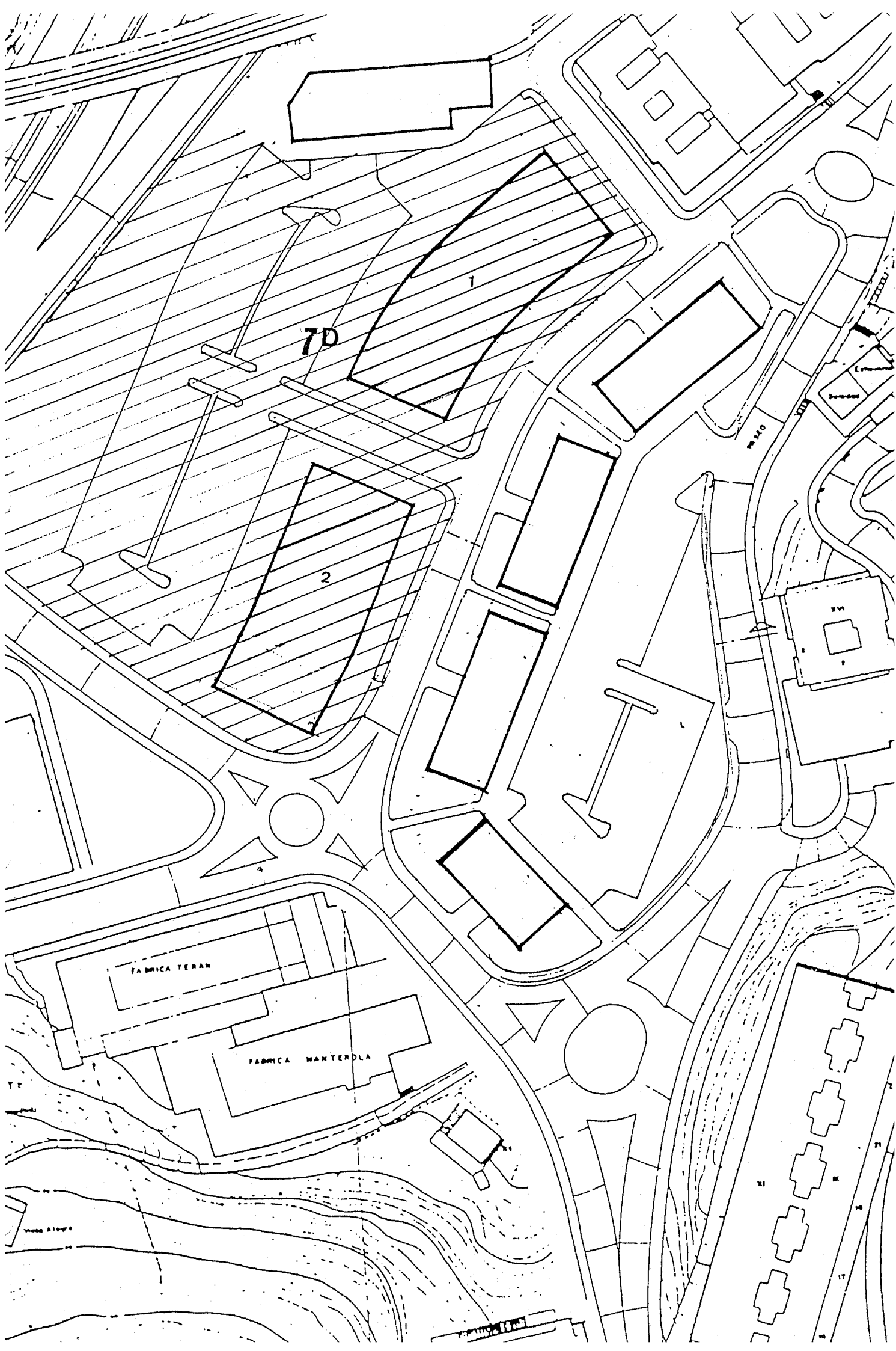
7º. Construcción nueva vía de unión de los paseos Txingurri y Larratxo.



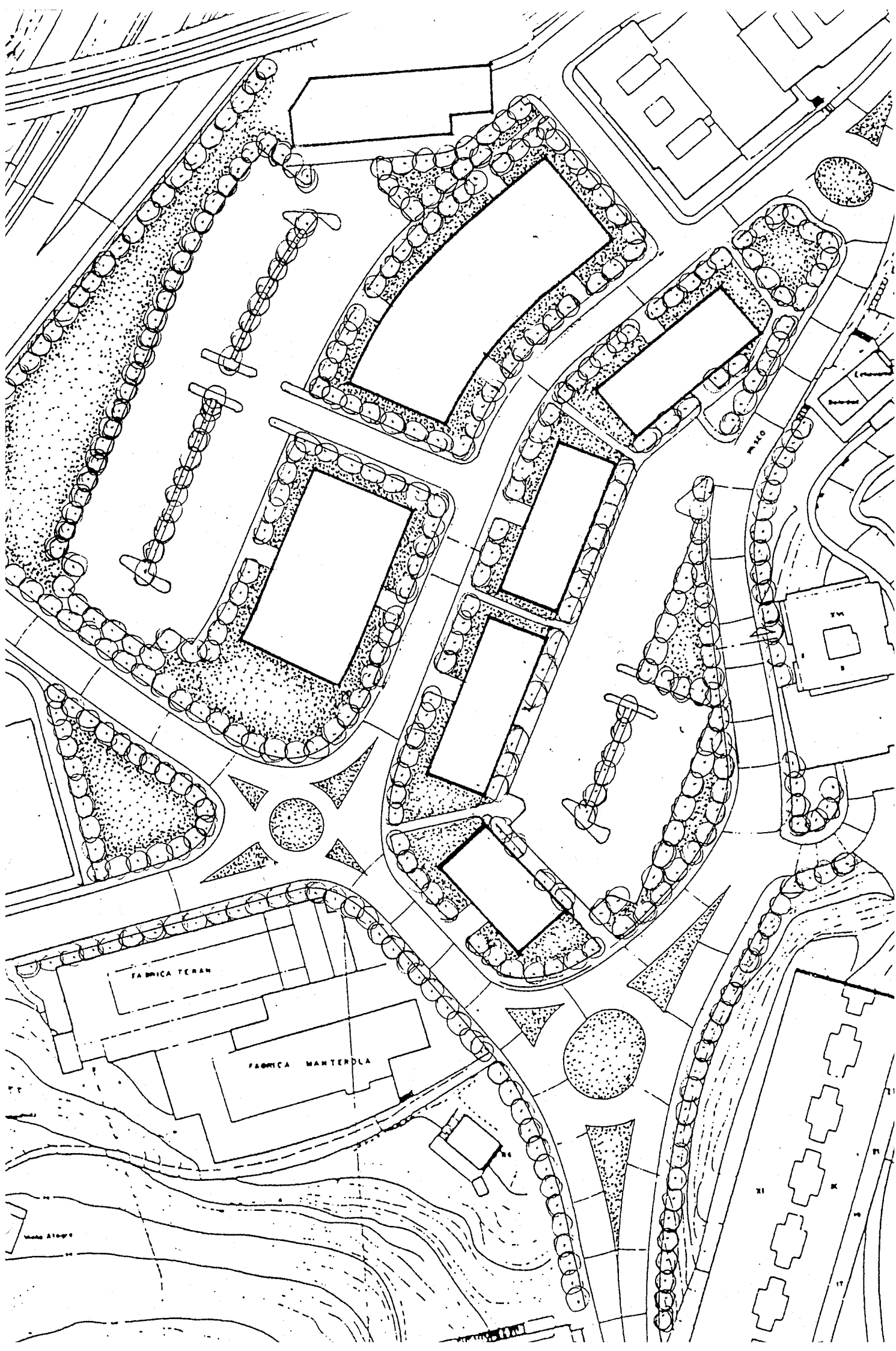
7º. Desarrollo de los terrenos pertenecientes a las parcelas 004 y 005 y terrenos públicos.



7E. Desarrollo de los terrenos pertenecientes a las parcelas
011, 012, 013 y 014.

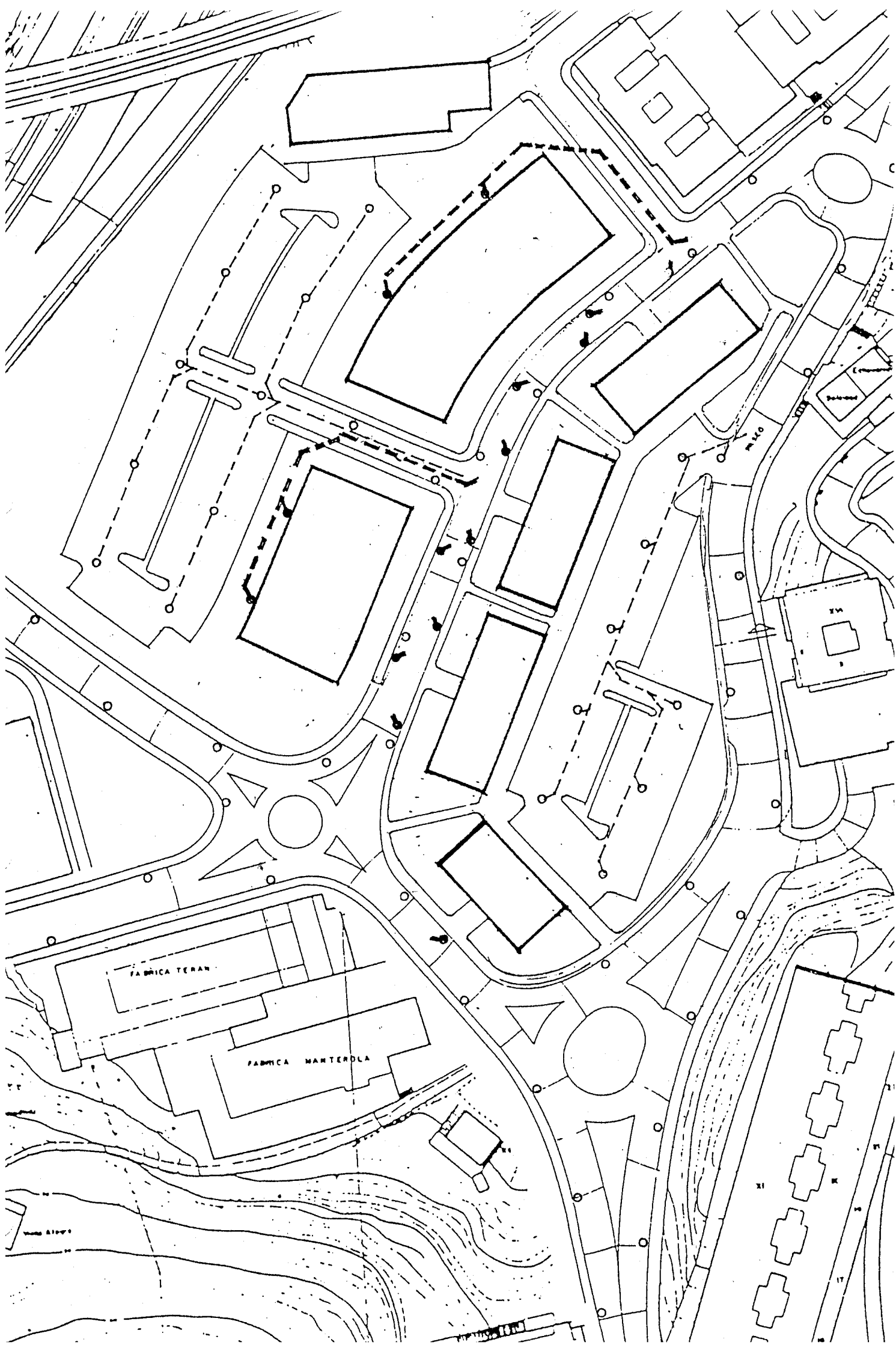


7F. Paisajismo y arborización.



Unidad de actuación N° 7
Red de alcantarillado
Fecales y pluviales

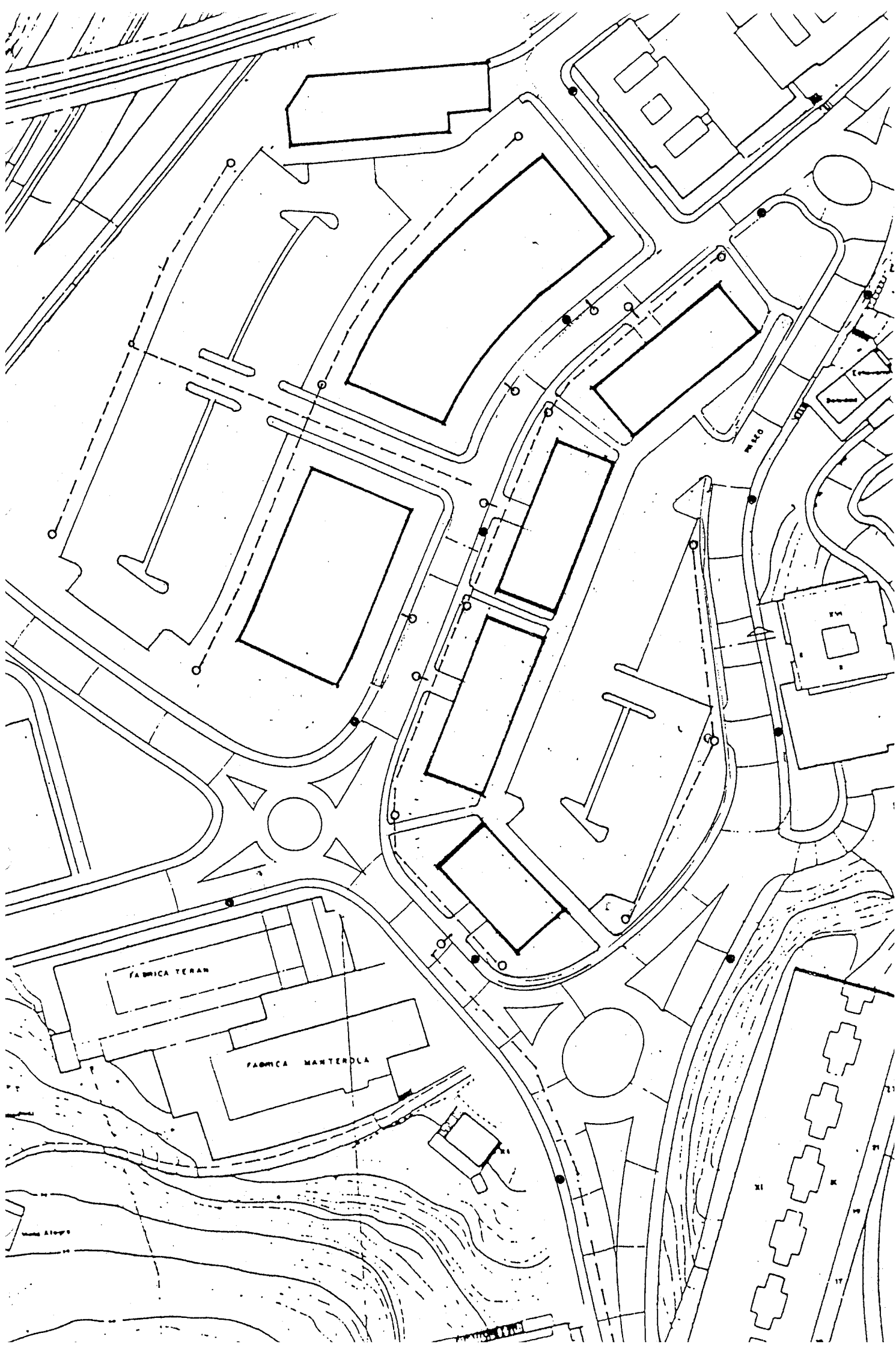
Nuevas tuberías fecales	-----
Nuevas tuberías pluviales	_____
Empotramiento aguas fecales a red principal	☐
Sumidero aguas pluviales	☐



Unidad de actuación Nº 7

Red de distribución de agua

Nuevas tuberías	-----
Acometida de la red principal a la edificación	○
Bocas de riego	○
Hidrantes-incendio	●



Unidad de actuación N^º 7
Red de distribución de gas

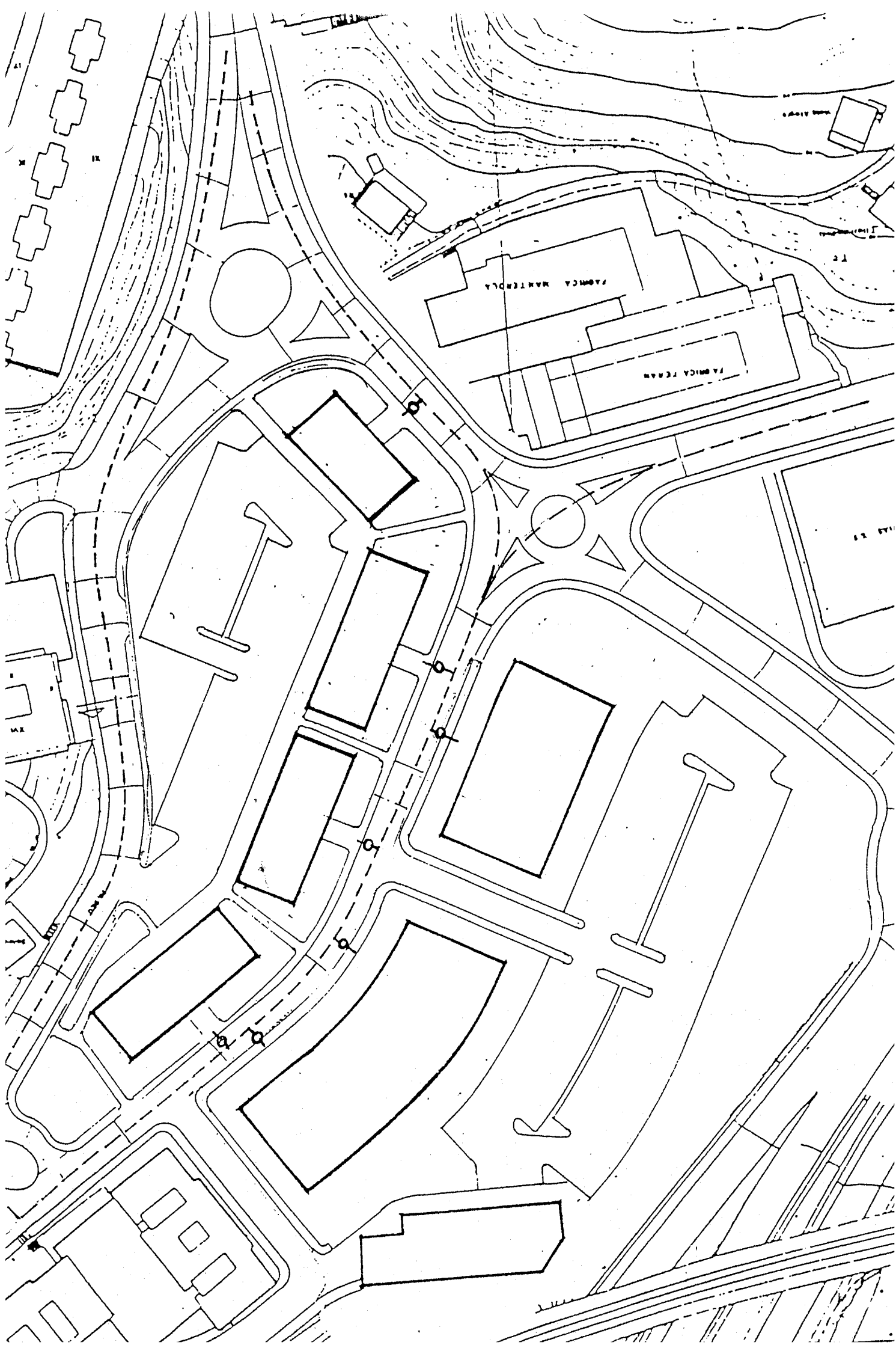
Nuevas tuberías -----
Acometida de la red principal a la edificación ○

Unidad de actuación N° 7
Red de teléfonos

Nuevas tuberías

Acometida de la red principal a la edificación

┐



Unidad de actuación N° 7

Red de alumbrado público

Poste de iluminación áreas de estacionamiento ○

Poste de iluminación de calles ○



Unidad de actuación Nº 7

Remodelación de los paseos de Txingurri y Larratxo
Construcción de una vía de unión para ambos paseos
Desarrollo de los terrenos pertenecientes a la
parcelas números 004,005, 008, 009, 010, 011
012,013 y 014-Polígono 30

Sector 7^A-Remodelación del Paseo Txingurri

Sector 7^B-Remodelación del Paseo Larratxo

Sector 7^C-Construcción de una nueva vía de unión para los paseos de Txingurri y Larratxo

Sector 7^D-Desarrollo de dos edificios: comercio y oficinas

Sector 7^E- Desarrollo de cuatro edificios: comercio y oficinas

Sector 7^F- Desarrollo de un edificio: comercio y viviendas

Suma total de costos de la Unidad de Actuación 1

Sector 7^A:	50.368.500 Pesetas
Sector 7^B:	64.079.925 Pesetas
Sector 7^C:	51.252.337 Pesetas
Sector 7^D:	2.678.348.300 Pesetas
Sector 7^E:	1.364.111.600 Pesetas
Sector 7^F:	297.182.340 Pesetas

Total costos Unidad de Actuación 74.505.342.900 Pesetas

Sector 7^A

Remodelación del paseo de Txingurri

Parcelas afectadas y superficies:

Polígono 30 – Parcelas 004, 005, 011, 012, 013 y 014.

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Revisión de la tubería de conducción de la regata Txingurri	Suma global		5.000.000 Pesetas
Reparación de superficies pavimentadas (carretera y aceras).....	2.400 m ²	10.000 Ptas/m ²	24.000.000 Pesetas
Revisión de las redes de servicio.....	Suma global		2.400.000 Pesetas
Construcción de la red de gas	200 M.L.....	2.500 Ptas/M.L.....	500.000 Pesetas
Otros trabajos imprevistos.....	Suma global.....		5.000.000 Pesetas
Total costo Sector 7^A.....			36.900.000 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.....			50.368.500 Pesetas

Sector 7^B

Remodelación del paseo de Larratxo

Parcelas afectadas y superficies:

Parcelas 009, 010, 011, 012, 013, 014, 016, 017, 018, 019 y 020.

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Reparación de superficies pavimentadas (carretera y aceras).....	3.480 m ² .	10.000 Ptas/m ²	34.800.000 Pesetas
Revisión de las redes de servicios	Suma global.....		3.480.000 Pesetas
Construcción de la red de gas. ..	290 M.L.	3.500 Ptas/M.L.	725.000 Pesetas
Alumbrado público.....	Suma global.....		1.740.000 Pesetas
Imprevistos	Suma global.....		6.200.000 Pesetas
Total costo Sector 7^a.....			46.945.000 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.....			64.079.925 Pesetas

Sector 7^c

Parcelas afectadas y superficies:

Parcelas 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012.

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra-corte	1.850 m ²	850 Ptas/m ²	1.572.500 Pesetas
-relleno ..	2.160 m ²	1.250 Ptas/m ²	2.700.000 Pesetas
Reconstrucción del colector de regata Txingurri (ovoide 4.100-300 x 200).....	100 M.L.	28.000 Ptas/M.L.	2.800.000 Pesetas
Construcción de nuevas redes de servicio	Suma global.....		2.650.000 Pesetas
Red de gas	100 M.L....	5.000 Ptas/M.L.	500.000 Pesetas
Alumbrado público	Suma global		1.325.000 Pesetas
Pavimentación nueva vía (incluyendo aceras)	1.450 m ² ..	15.000 Ptas/m ² .	21.750.000 Pesetas
Jardines	400 m ²	3.000 Ptas/m ²	1.200.000 Pesetas
	Suma global		3.050.000 Pesetas
Total costo Sector 7^c.....			37.545.500 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.			51.252.337 Pesetas

Sector 7^o

Desarrollo de dos edificios: comercio y oficinas

Parcelas afectadas y superficies:

Polligono 30: Parcelas 004, 005.

Perfil edificatorio y usos:

Planta baja: comercio;

5 plantas superiores: oficinas

Trastero bajo cubierto (50% de superf. de la planta)

Estacionamiento en superficie y sótano bajo edificio, o bajo el resto de la primera planta con aprobación del ayuntamiento..

Densidad de construcción: 1.2 m²/m²

Descrip. del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Sub sector 1			
Movimiento de tierra	22.017 m ³	850 Ptas/m ³	18.714.000 Pesetas
Demolición y bote de escombros	10.180 m ³	1.250 Ptas/m ³	12.725.000 Pesetas
Construcción comercio	1.487 m ²	100.000 Ptas/m ²	148.700.000 Pesetas
Construcción oficinas	7.435 m ²	90.000 Ptas/m ²	669.150.000 Pesetas
Vías int. y estacionamiento superficie	2.186 m ²	7.000 Ptas/m ²	153.020.000 Pesetas
Superficies ajardinadas y urb. int	3.674 m ²	3.000 Ptas/m ²	10.092.000 Pesetas
Imprevistos 15%			142.860.000 Pesetas
Costo total sub sector 1.			1.095.261.000 Pesetas
G.G., B², I.V.A.			1.495.031.200 Pesetas

Descrip. del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Sub sector 2			
Movimiento de tierra	18.983 m ³	850 Ptas/m ³	16.136.000 Pesetas
Demolición y bote de escombros	10.320 m ³	1.250 Ptas/m ³	12.900.000 Pesetas
Construcción comercio	1.282 m ²	100.000 Ptas/m ²	128.200.000 Pesetas
Construcción oficinas	6.410 m ²	90.000 Ptas/m ²	576.900.000 Pesetas
Vías int. y estacionamiento superficie	1.884 m ²	7.000 Ptas/m ²	13.188.000 Pesetas
Superficies ajardinadas y urb. int	2.167 m ²	3.000 Ptas/m ²	6.501.000 Pesetas
Imprevistos 15%			113.074.000 Pesetas
Costo total sub sector 2.			886.899.000 Pesetas
Costo total sub sector 2.			1.183.317.100 Pesetas

Sector 7^E

Desarrollo de cuatro edificios: comercio y oficinas

Descrip. del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Sub sector 1			
Movimiento de tierra	3.465 m ³	850 Ptas/m ³	2.945.000 Pesetas
Demolición y bote de escombros	2.700 m ³	1.250 Ptas/m ³	3.375.000 Pesetas
Construcción comercio	384 m ²	100.000 Ptas/m ²	38.400.000 Pesetas
Construcción oficinas	1.922 m ²	90.000 Ptas/m ²	172.980.000 Pesetas
Vías int. y estacionamiento superficie	594 m ²	7.000 Ptas/m ²	4.158.000 Pesetas
Superficies ajardinadas y urb. int	1.355 m ²	3.000 Ptas/m ²	4.065.000 Pesetas
Imprevistos 15%			33.888.000 Pesetas
Costo total sub sector 1.			259.811.000 Pesetas
G.G., B^a 1, I.V.A			354.642.000 Pesetas

Descrip. del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Sub sector 2			
Movimiento de tierra	3.485 m ³	850 Ptas/m ³	2.962.000 Pesetas
Demolición y bote de escombros	2.714 m ³	1.250 Ptas/m ³	3.392.000 Pesetas
Construcción comercio	387 m ²	100.000 Ptas/m ²	38.700.000 Pesetas
Construcción oficinas	1.933 m ²	90.000 Ptas/m ²	173.970.000 Pesetas
Vías int. y estacionamiento superficie	597 m ²	7.000 Ptas/m ²	4.179.000 Pesetas
Superficies ajardinadas y urb. int	1.362 m ²	3.000 Ptas/m ²	4.086.000 Pesetas
Imprevistos 15%			34.093.000 Pesetas
Costo total sub sector 1.			261.382.000 Pesetas
G.G., B^a 1, I.V.A			356.786.000 Pesetas

Sector 7^E**Desarrollo de cuatro edificios: comercio y oficinas
(cont.)**

Descrip. del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Sub sector 3			
Movimiento de tierra	..3.807 m ³	850 Ptas/m ³	3.236.000 Pesetas
Demolición y bote de escombros	..2.965 m ³	1.250 Ptas/m ³	3.706.000 Pesetas
Construcción comercio	422 m ²	100.000 Ptas/m ²	42.200.000 Pesetas
Construcción oficinas	..2.111 m ²	90.000 Ptas/m ²	189.990.000 Pesetas
Vías int. y estacionamiento superficie	652 m ²	7.000 Ptas/m ²	4.564.000 Pesetas
Superficies ajardinadas y urb. int	..1.488 m ²	3.000 Ptas/m ²	4.464.000 Pesetas
Imprevistos			37.224.000 Pesetas
Costo total sub sector 3.			285.384.000 Pesetas
G.G., B^a 1, I.V.A.			389.543.000 Pesetas

Descrip. del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Sub sector 4			
Movimiento de tierra	2.494 m ³	850 Ptas/m ³	2.120.000 Pesetas
Demolición y bote de escombros	1.942 m ³	1.250 Ptas/m ³	2.428.000 Pesetas
Construcción comercio	327 m ²	100.000 Ptas/m ²	32.700.000 Pesetas
Construcción oficinas	1.383 m ²	90.000 Ptas/m ²	124.470.000 Pesetas
Vías int. y estacionamiento superficie	427 m ²	7.000 Ptas/m ²	2.989.000 Pesetas
Superficies ajardinadas y urb. int	975 m ²	3.000 Ptas/m ²	2.925.000 Pesetas
Imprevistos 15%			25.145.000 Pesetas
Costo total sub sector 4.			192.777.000 Pesetas
G.G., B^a 1, I.V.A.			263.140.600 Pesetas

Sector 7^º**Desarrollo de un edificio: comercio y viviendas****Parcelas afectadas y superficies:**

Polígono 30: Parcelas 008, 009 y 010.

Perfil edificatorio y usos:

Planta baja: comercio

3 plantas superiores: viviendas Total 12 viviendas

Trastero bajo cubierto

Sótano: garaje

Superficies computables: Circulación, comercios y viviendas.

Superficies no computables: Garajes y trasteros bajo cubierta.

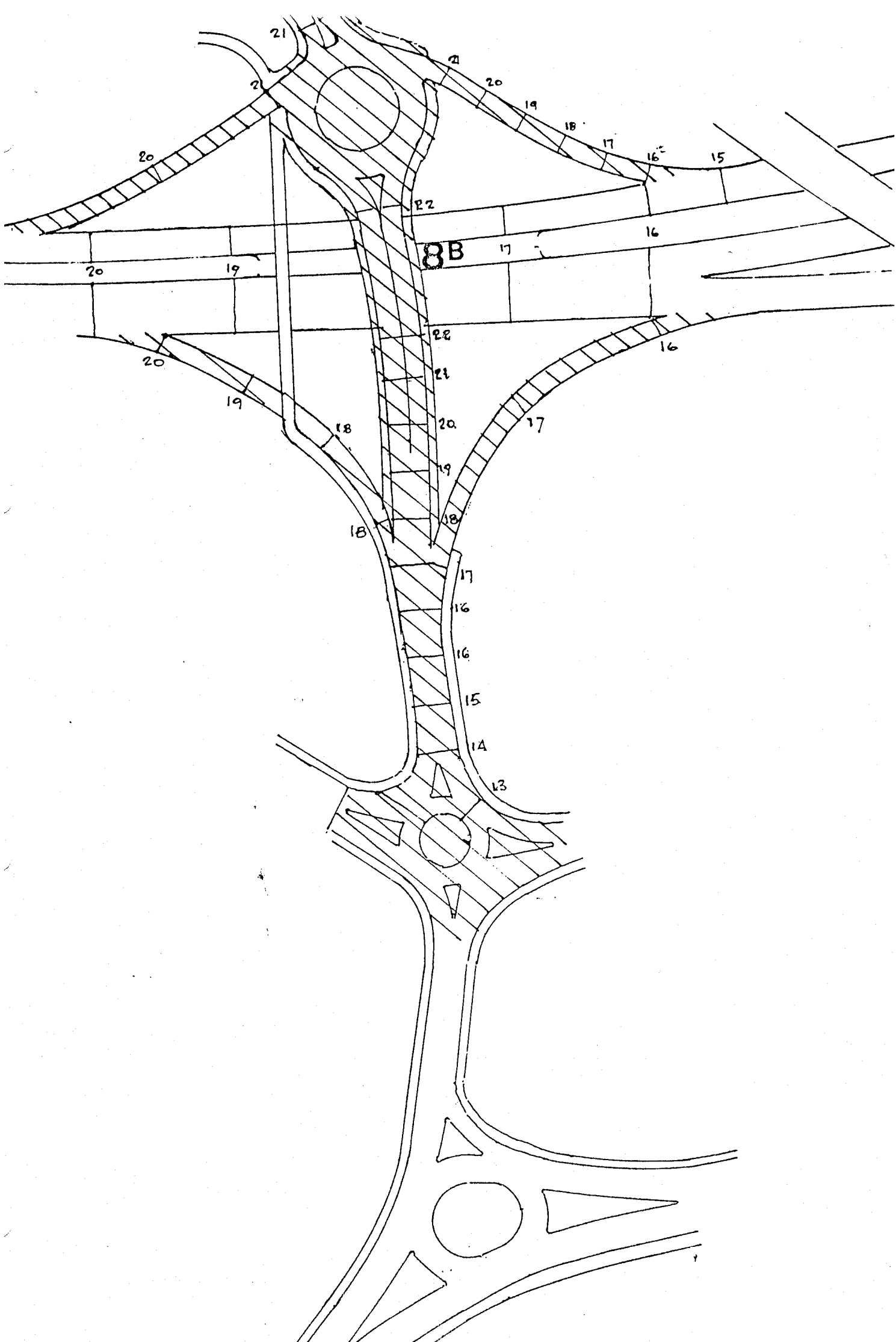
Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra	1.152 m ³	850 Ptas/m ³	979.000 Pesetas
Demolición y bote de escombros ..	275 m ³	1.250 Ptas/m ³	344.000 Pesetas
Construcción garaje (sótano)	384 m ²	38.000 Ptas/m ²	14.459.000 Pesetas
Construcción comercio	384 m ²	100.000 Ptas/m ²	38.400.000 Pesetas
Construcción viviendas	1.536 m ²	80.000 Ptas/m ²	122.880.000 Pesetas
Const. planta bajo cubierta	172 m ²	38.000 Ptas/m ²	6.536.000 Pesetas
Urbanización, paisajismo, etc.	1.430 m ²	4.000 Ptas/m ²	5.720.000 Pesetas
Imprevistos 15 %			28.398.000 Pesetas
Costo total Sector 7^º			217.716.000 Pesetas
G.G., B^º 1, I.V.A.			297.182.340 Pesetas

Unidad de actuación N° 8
Dispositivo de acceso vial a Herrera desde la
autopista

8A. Solución con glorieta de distribución de tráfico.

Unidad de actuación N^o 8

8A. Distribución de tráfico a diferentes niveles.



Unidad de actuación Nº 8

Accesos a Herrera desde la autopista

Alternativa A

Glorieta y vía de acceso a Herrera desde la autopista

Parcelas afectadas:

Polígono 30

Terrenos de la autopista

Parcela 004.

Alternativa B

Paso a nivel-accesos y salidas-a/desde Herrera-desde/a la autopista

Parcelas afectadas:

Terrenos de la autopista

Parcela 004.

Suma total de costos de la Unidad de Actuación 8

Alternativa A:93.945.000 Pesetas

Alternativa B198.094.260 Pesetas

Alternativa A

Glorieta y vía de acceso a Herrera desde la autopista

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Glorieta			
Movimiento de tierra-corte y bote	3.800 m ³	850 Ptas/m ³ ...	3.230.000 Pesetas
Superficie pavimentada	1.580 m ² ...	15.000 Ptas/m ² .	23.700.000 Pesetas
Superficie de jardines	1.256 m ²	3.000 Ptas/m ² ...	3.768.000 Pesetas
Superficie de taludes	720 m ²	2.000 Ptas/m ² ...	1.440.000 Pesetas
Drenajes, alcantarillas, etc.	160 M.L. ...	3.750 Ptas/M.L.	600.000 Pesetas
Imprevistos 15%.....			4.910.000 Pesetas
Total Glorieta.....			37.648.000 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.....			51.389.520 Pesetas

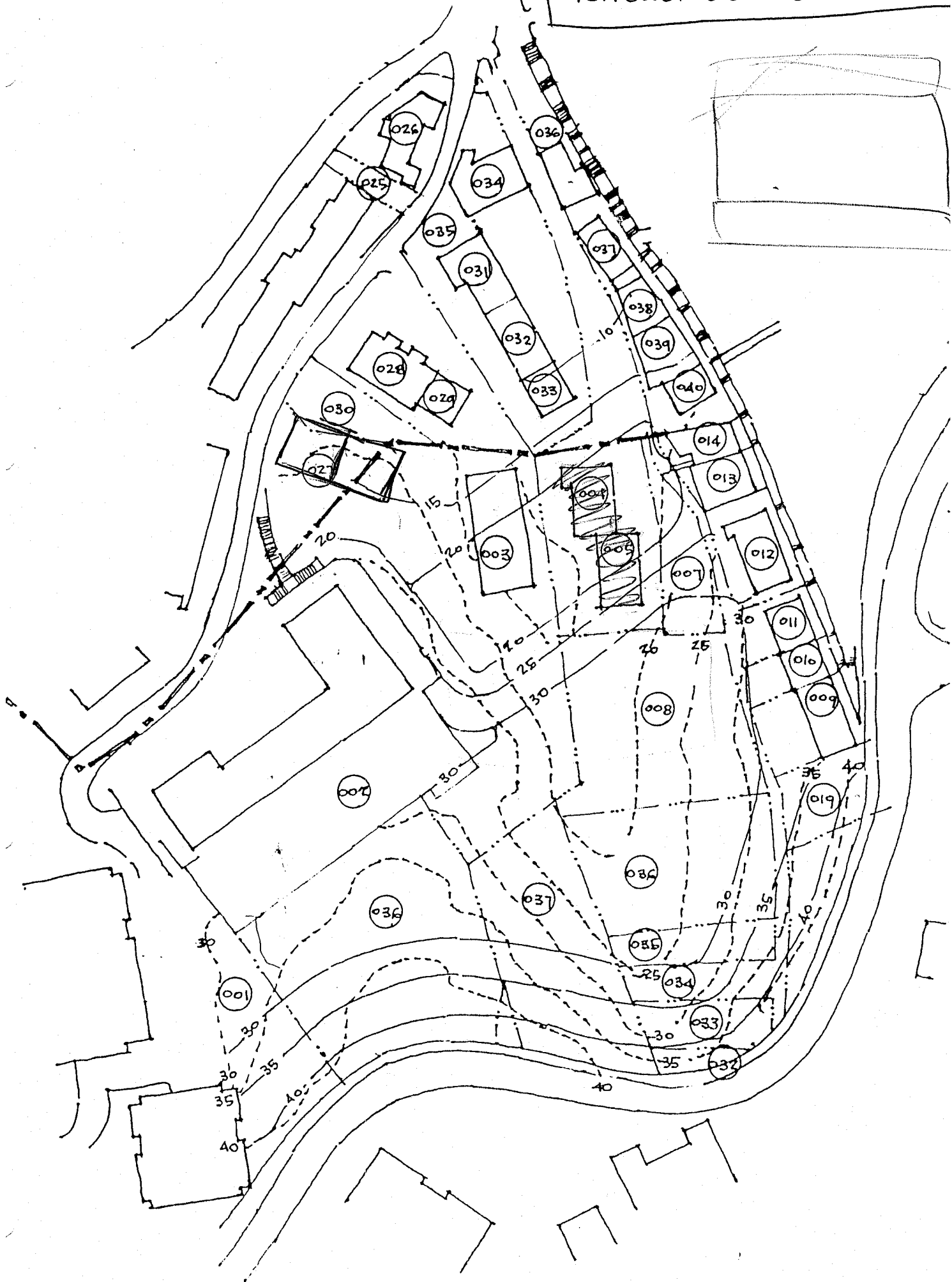
Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Carretera de acceso			
Movimiento de tierra-corte y bote	2.600 m ³	850 Ptas/m ³ ...	2.210.000 Pesetas
Superficie pavimentada	960 m ² ...	15.000 Ptas/m ² .	14.400.000 Pesetas
Superficie de vías a remodelar	750 m ² ...	10.000 Ptas/m ² ...	7.500.000 Pesetas
Superficie de jardines	850 m ²	3.000 Ptas/m ² ...	2.550.000 Pesetas
Drenajes, alcantarillas, etc.	120 M.L. ...	3.750 Ptas/M.L.	450.000 Pesetas
Imprevistos 15%.....			4.066.500 Pesetas
Total carretera acceso.....			31.176.500 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.....			42.555.920 Pesetas

Alternativa B
Paso a nivel
Accesos y salidas-a/desde Herrera
desde/a la autopista

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra-corte y bote	4.100 m ³	850 Ptas/m ³ ..	3.485.000 Pesetas
Superficies pavimentadas sobre estructura	600 m ² ..	102.000 Ptas/m ² ..	61.200.000 Pesetas
Superficies pavimentadas sobre tierra	2.530 m ² ..	20.000 Ptas/m ² ..	50.600.000 Pesetas
Superficie de jardines	1.520 m ²	3.000 Ptas/m ² ..	4.560.000 Pesetas
Superficie de taludes	2.425 m ²	2.000 Ptas/m ² ..	4.850.000 Pesetas
Drenajes, alcantarillas, etc.	400 M.L....	3.750 Ptas/M.L. ..	1.500.000 Pesetas
Imprevistos 10%			18.929.000 Pesetas
Total Alternativa B			145.124.000 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.			198.094.260 Pesetas

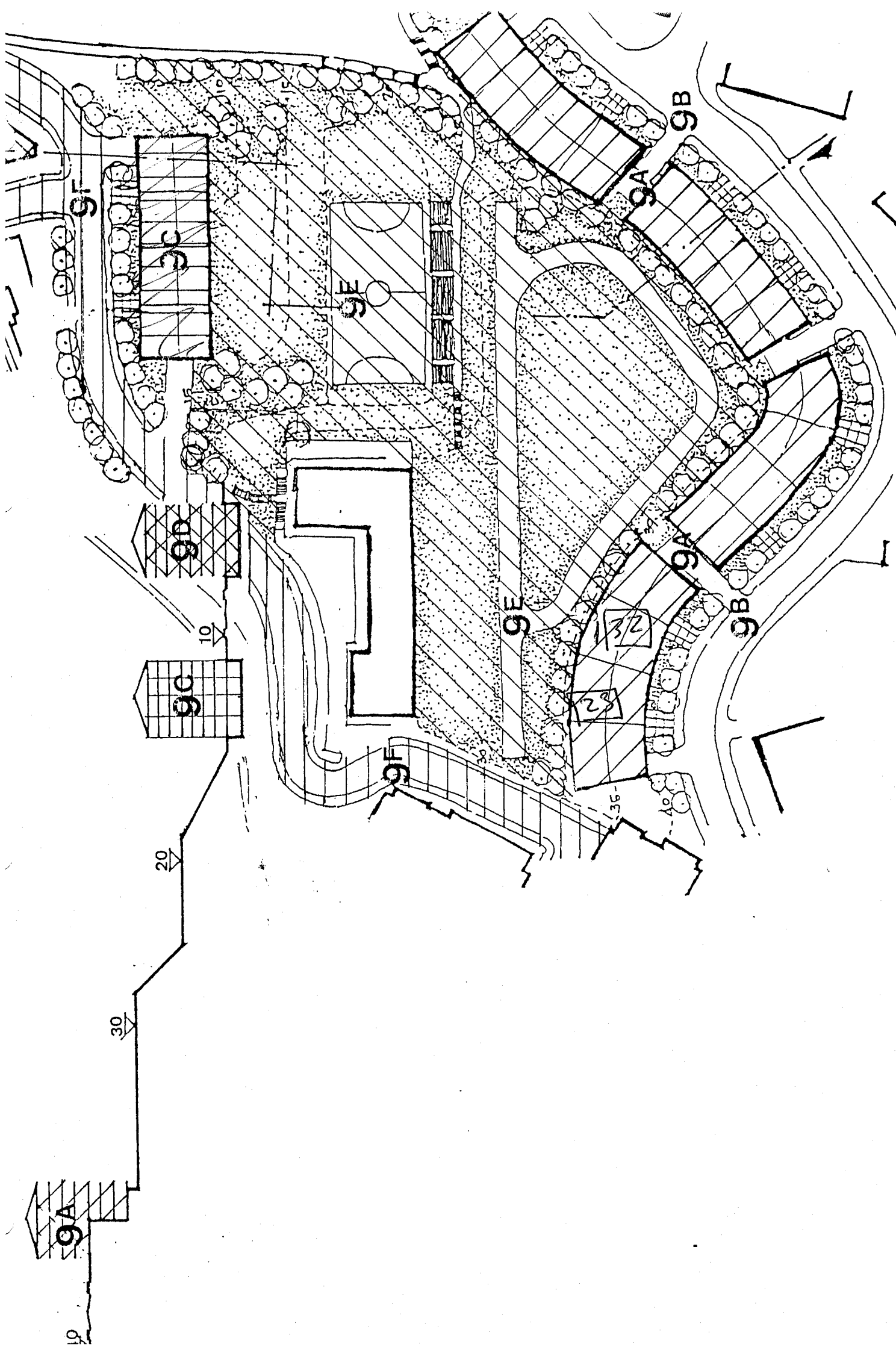
Unidad de actuación N° 9
Reubicación de viviendas y desarrollo de un
complejo recreacional-deportivo en la zona
comprendida entre las calles Ederrena
Bertsolari Txirrita y calzada de San Ignacio

consultar Zubizarreta los
Terrenos 027-030



Unidad de actuación N^o 9
Reubicación de viviendas y desarrollo de un
complejo recreacional-deportivo en la zona
comprendida entre las calles Ederrena
Bertsolari Txirrita y calzada de San Ignacio

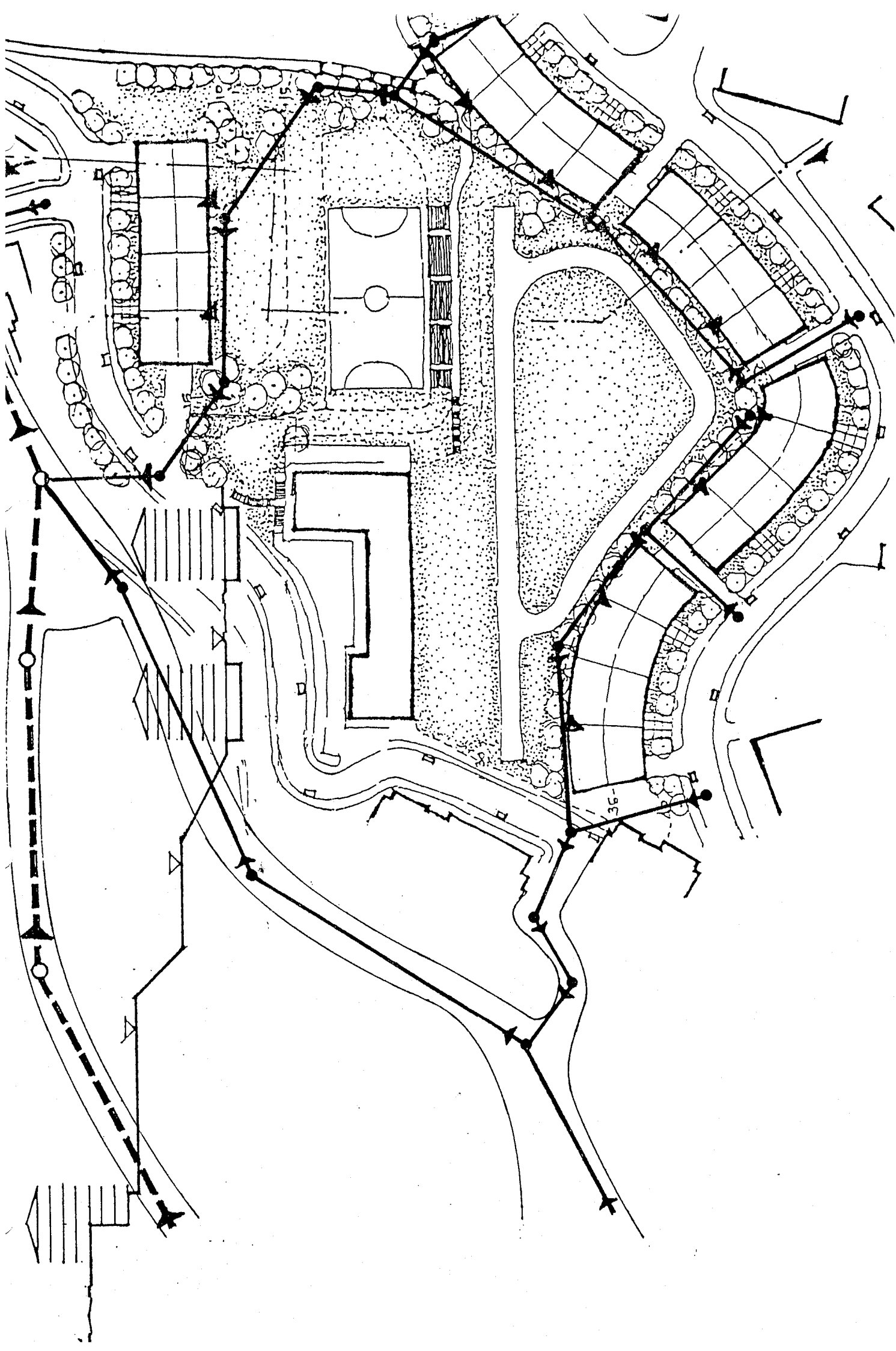
- 9A** Paseo Bertsolari Txirrita 144 viviendas.
9B Paseo Bertsolari Txirrita-remodelación.
9C Calle Ederrena-comercio y viviendas.
9D Calle Ederrena 10 viviendas.
9E Desarrollo del complejo deportivo-recreacional.
9F Calle Ederrena-remodelación.



Unidad de actuación Nº 9

Alcantarillado general del sector

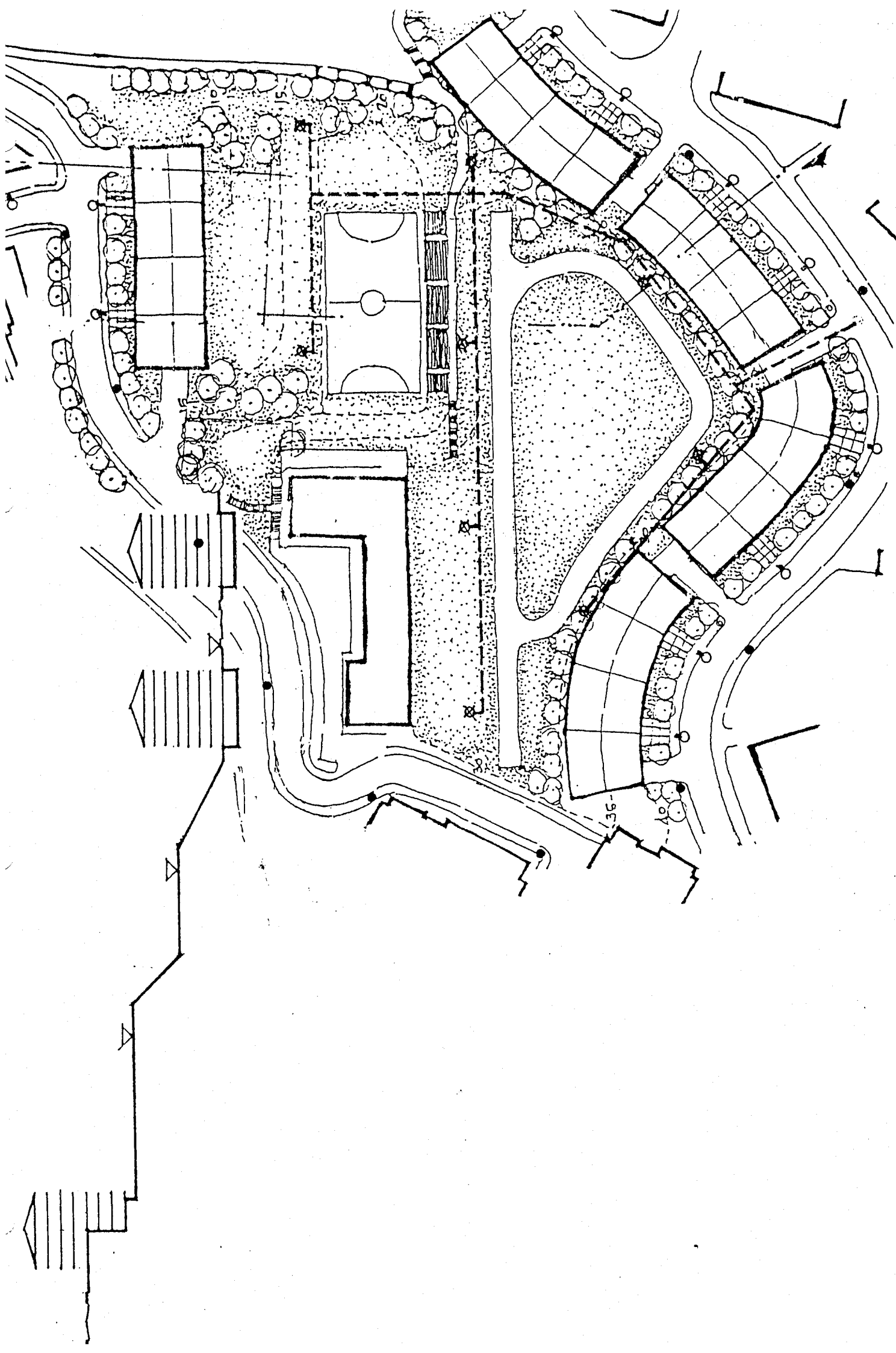
Colector de la regata Txingurri	----->-----
Nuevas tuberías	—————>—————
Arquetas	○ ●
Empotramiento a tubería principal	▷
Sumidero aguas pluviales	□



Unidades de actuación N^o 9

Red de agua potable y riego

Nuevas tuberías	-----
Arquetas	○
Empotramiento a tubería principal	●
Sumidero aguas pluviales	⊗



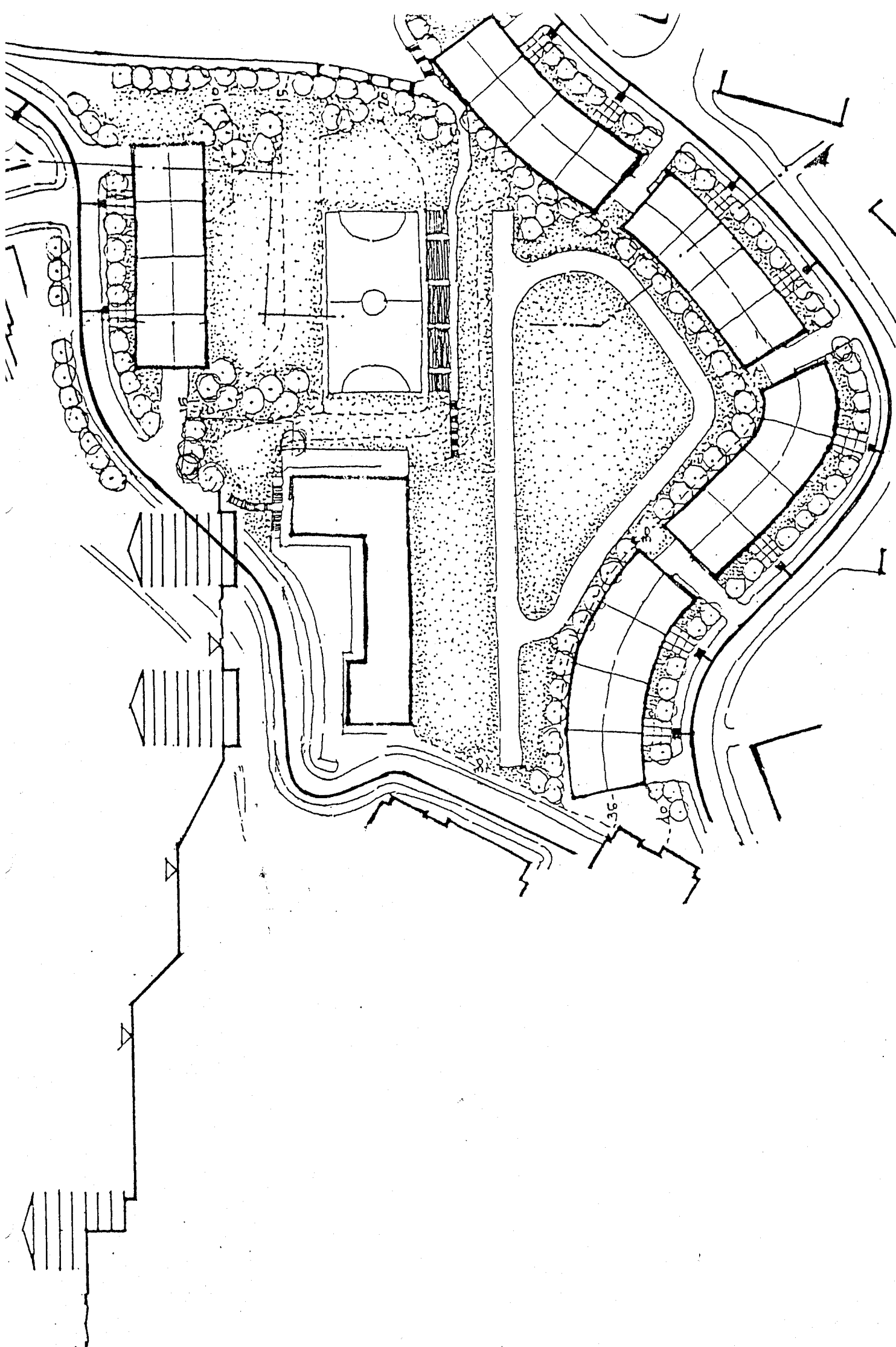
Unidad de actuación Nº 9

Red de distribución de gas

Tubería de distribución

Acometida



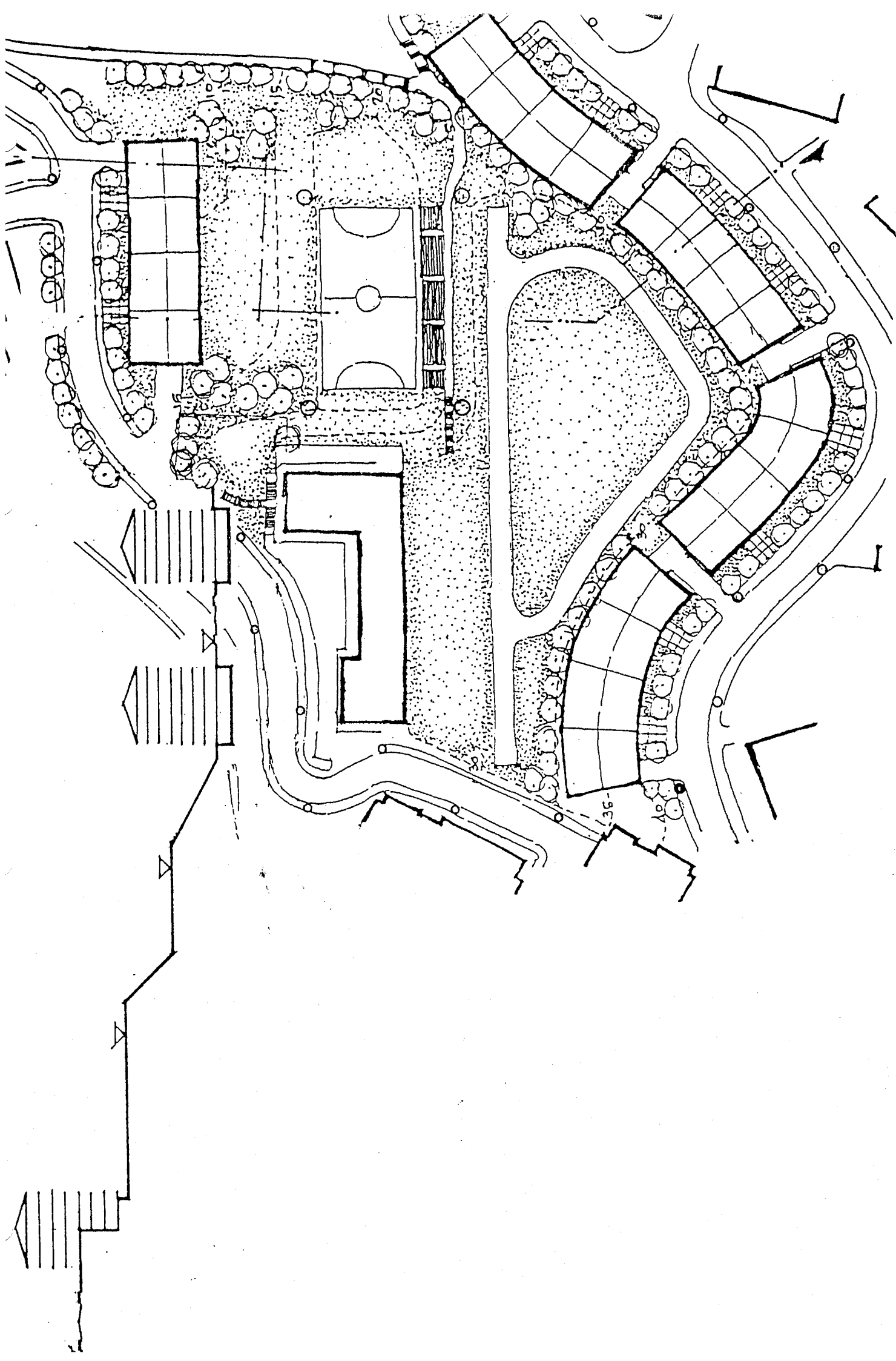


Unidad de actuación N° 9

Red de iluminación exterior

Poste de iluminación de la zona deportiva ○

Poste de iluminación de calles ○



Unidad de actuación nº 9

Ubicación

Integración de parcelas del polígono 30—anteriormente 13²—ubicadas entre las calles Bertsolari Txirrita, Ederren y la calzada de San Ignacio.

Parcelas afectadas:

Polígono 30 / V.G. 22.50: 0.27, 0.28, 0.29, 0.30, 0.31, 0.32, 0.33, 0.34, 0.35, 0.36, 0.37, 0.38, 0.39, 0.40

Polígono 91 / V.G. 22.50: 0.01, 0.02, 0.03, 0.04, 0.05, 0.06, 0.07, 0.08, 0.09, 0.10, 0.11, 0.12, 0.13, 0.14, 0.19, 0.20, 0.33, 0.34, 0.35, 0.36, 0.37, 0.38.

Usos

La capacidad de construcción de la zona—desarrollo no especulativo—está totalmente saturada por las edificaciones construidas en el polígono 13². Las nuevas construcciones que se proponen son para reemplazar algunas edificaciones destruidas por incendios, o que se pretenden derribar para ser reubicadas en esta zona. En las superficies restantes se propone el desarrollo de una zona recreativa deportiva para uso conjunto del colegio Romualdo de Toledo y de la comunidad.

Superficie a desarrollar:.....16.400 m² (medido en plano) = 100 %

Superficie ocupada por edificaciones de viviendas

Sector 9A:3.072 m²

Sector 9B:768 m²

Sector 9C:160 m²

Total superficie ocupada por viviendas:.....4.000m²

Superficies libres para desarrollar la zona

recreativa deportiva y otras áreas verdes: ..12.400 m²

Número de viviendas nuevas a desarrollar:

Sector 9A:144 viviendas

Sector 9B:40 viviendas

Sector 9C:10 viviendas

Total superficie ocupada por viviendas:....194 viviendas

Suma total de costos de la Unidad de Actuación 9

Sector 9A:	2.022.189.600 Pesetas
Sector 9B:	19.857.336 Pesetas
Sector 9C:	615.617.730 Pesetas
Sector 9D:	83.542.095 Pesetas
Sector 9E:	104.061.850 Pesetas
Sector 9F:	52.065.195 Pesetas

Total costos Unidad de Actuación 92.897.333.706 Pesetas

Número total de viviendas a reubicar

Polígono	Parcela	Número viviendas	Denominación	Volumen escombros m ³
13 ² /30	004, 005, 006	18	Azken Etxe	750
13 ² /30	009	6		300
13 ² /30	010	4	Etxeburua	150
13 ² /30	011	3	Etxeberria enea	170
13 ² /30	012	8		400
13 ² /30	013	6	Toki alai	270
13 ² /30	014	5		230
13 ⁴	005	2	Perurene zahar	290
13 ⁴	006	8	Arruabarrena	210
30	026	1	Lasa enea	390
30	028, 029, 030	9	Goerena	760
30	031, 032, 033, 034	16	Casa Arantxa	1.100
30		3	Zubipe	320
30	036	2	Vista alegre	240
30	037	3	Etxe luze	180
30	038	4		260
30	039	3	Asunción enea	190
30	040	4	Larrazu enea	220
30	041	3	Zeruko atea	280
30	047	4	Beltran enea	490
30	048	4	Aranburu enea	300
Total viviendas a reubicar		116	Total vol. de escombros	7.500 m ³

Sector 9^A
Paseo Bertsolari Txirrita
Cuatro edificios de 36 viviendas

Perfil edificatorio y alturas

Planta baja estacionamiento y accesos2,80 m
 3 plantas superiores de viviendas8,40 m
 3 plantas inferiores viviendas8,40 m
 Trasteros bajo cubierta2,60 m

Total alturas referidas al paseo Bertsolari Txirrita: + 13,8 m y - 8,4 m

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Construcción estacionamiento en P.B.....	3.072 m ²	38.000 Ptas/m ³ ...	116.736.000 Pesetas
Construcción viviendas	13.824 m ²	80.000 Ptas/m ²	1.105.920.000 Pesetas
Construcción bajo cubierta	1.536 m ²	38.000 Ptas/M.L.....	58.368.000 Pesetas
Construcción áreas exteriores adyacentes, accesos, etc.	1.800 m ²	4.000 Ptas/m ²	7.200.000 Pesetas
Imprevistos 10%.....			193.233.600 Pesetas
Total costo desarrollo de viviendas sector 9^A.....			1.481.457.600 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.....			2.022.189.600 Pesetas

Otros costos

Los costos correspondientes a los movimientos de tierras, derribo y bote de escombros, remodelación de carreteras, desarrollo de la zona recreativa-deportiva, reubicación de servicios: alcantarillado, agua, drenajes, alumbrado público, etc., serán en proporción a los porcentajes que correspondan a cada sector.

Sector 9^B

Remodelación del paseo Bertsolari Txirrita
Cuatro edificios de 36 viviendas

Superficie de la vía incluyendo aceras: 2.200 m²

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Revisión y arreglo pavimento ..	2.200 m ²	5.000 Ptas/m ² ...	11.000.000 Pesetas
Revisión y arreglo redes de servicio	Suma global		1.100.000 Pesetas
Construcción red distribución de gas	220 M.L.	2.500 Ptas/M.L.	550.000 Pesetas
Imprevistos 15%			1.897.500 Pesetas
Total costo remodelación del paseo Bertsolari Txirrita			14.547.500 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.			19.857.336 Pesetas

Sector 9^c
Calle Ederrena
Edificio de 40 viviendas y bajo comercial

Perfil edificatorio y alturas:

Planta baja	3,50 m
5 plantas de viviendas	14,00 m
Bajo cubierta	2,60 m
Total altura.....	20,10 m

Usos:

Sotano estacionamiento
 Bajo comercial
 Viviendas
 Trasteros bajo cubierta

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Construcción estacionamiento subterráneo.....	768 m ² ...	38.000 Ptas/m ³ ...	29.184.000 Pesetas
Construcción comercio P.B.	768 m ²	50.000 Ptas/m ² ..	38.400.000 Pesetas
Construcción 5 plantas de viviendas.....	3.840 m ² .80.000 Ptas/M.L.		307.200.000 Pesetas
Construcción bajo cubierta	384 m ² ...	38.000 Ptas/m ²	14.592.000 Pesetas
Construcción áreas exteriores adyacentes, accesos, etc.....	400 m ²	7.000 Ptas/m ²	2.800.000 Pesetas
Imprevistos 10%			58.826.000 Pesetas
Total costo desarrollo de viviendas sector 9^c.....			451.002.000 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.			615.617.730 Pesetas

Otros costos

Los costos correspondientes a los movimientos de tierras, derribo y bote de escombros, remodelación de carreteras, desarrollo de la zona recreativa-deportiva, reubicación de servicios: alcantarillado, agua, drenajes, alumbrado público, etc., serán en proporción a los porcentajes que correspondan a cada sector.

Sector 9º

Calle Ederrenay nuevas calles
Edificio de 10 viviendas y bajo comercial

Perfil edificatorio y alturas:

Planta baja3,50 m
 5 plantas de viviendas14,00 m
 Bajo cubierta (50%)2,60 m
 Total altura20,10 m

Usos:

Sotano estacionamiento
 Bajo comercial
 Viviendas
 Trasteros bajo cubierta

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Construcción estacionamiento subterráneo.	100 m²	...38.000 Ptas/m²	..38.000.000 Pesetas
Construcción comercio P.B.	100 m²	...50.000 Ptas/m²	...5.000.000 Pesetas
Construcción 5 plantas de viviendas	500 m²	...80.000 Ptas/m²	..40.000.000 Pesetas
Construcción bajo cubierta	50 m²	...38.000 Ptas/m²	1.900.000 Pesetas
Construcción áreas exteriores adyacentes, accesos, etc.	360 m²	7.000 Ptas/m²	2.520.000 Pesetas
Imprevistos 10%			7.983.000 Pesetas
Total costo desarrollo de viviendas sector 9º			61.203.000 Pesetas
G.G., Bº 1, I.V.A.			83.542.095 Pesetas

Sector 9^E

Parque recreativo-deportivo

Superficie a desarrollar: 12.400 m²
(medido en plano)

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra:			
- corte	15.800 m ³	450 Ptas/m ³	7.110.000 Pesetas
- relleno y compactación	6.500 m ³	850 Ptas/m ³	5.525.000 Pesetas
- transporte y bote	8.700 m ³	800 Ptas/m ³	6.960.000 Pesetas
Demolición y bote de escombros			
	7.500 m ³	850 Ptas/m ³	6.375.000 Pesetas
Construcción de nuevas redes de servicio de:			
- alcantarillado (desmontaje de tuberías existentes)	Suma global		650.000 Pesetas
- alcantarillado (nuevas tuber.)...	440 M.L.....	3.500 Ptas/M.L.	1.540.000 Pesetas
- drenajes	12.400 m ²	450 Ptas/m ²	5.580.000 Pesetas
- agua potable y regadío	380 M.L.....	1.400 Ptas/M.L.	532.000 Pesetas
- iluminación áreas deportivas .	Suma global		2.220.000 Pesetas
Construcción zonas deportivas:			
- cancha usos múltiples	1.125 m ²	8.000 Ptas/m ²	9.000.000 Pesetas
- tribuna	240 m ²	20.000 Ptas/m ²	4.800.000 Pesetas
- pistas	1.000 m ²	4.000 Ptas/m ²	4.000.000 Pesetas
Sembrado de grama, arborización, etc.			
	10.000 m ²	1.200 Ptas/m ²	12.000.000 Pesetas
Imprevistos 15%			9.943.800 Pesetas
Total costo desarrollo de viviendas sector 9^E			
			76.235.800 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.			
			104.061.850 Pesetas

Sector 9^F

Remodelación de la calle Ederrena

Superficie de la vía incluyendo aceras y construcción de nuevos tramos: 2.750 m²

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Nuevos tramos incl. aceras	1.200 m ²	15.000 Ptas/m ²	18.000.000 Pesetas
Remodelación carretera existente.....	750 m ²	10.000 Ptas/m ² ...	7.500.000 Pesetas
Construcción de nuevas redes de servicio de:			
- alcantarillado fecales/pluvial...	120 M.L.	7.000 Ptas/M.L.	840.000 Pesetas
- distribución agua	120 M.L.	2.800 Ptas/M.L.	336.000 Pesetas
- electricidad	120 M.L.	3.400 Ptas/M.L.	408.000 Pesetas
- teléfono.....	120 M.L.	3.200 Ptas/M.L.	384.000 Pesetas
- gas.....	120 M.L.	5.000 Ptas/M.L.	600.000 Pesetas
- alumbrado público	Suma global		1.420.000 Pesetas
Revisión y arreglo redes de servicios existentes	Suma global		2.750.000 Pesetas
Arborización y paisajismo	310 m ²	3.000 Ptas/m ²	930.000 Pesetas
Imprevistos 15%.....			4.975.000 Pesetas
Total costo desarrollo de viviendas sector 9^F			38.143.000 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.....			52.065.195 Pesetas

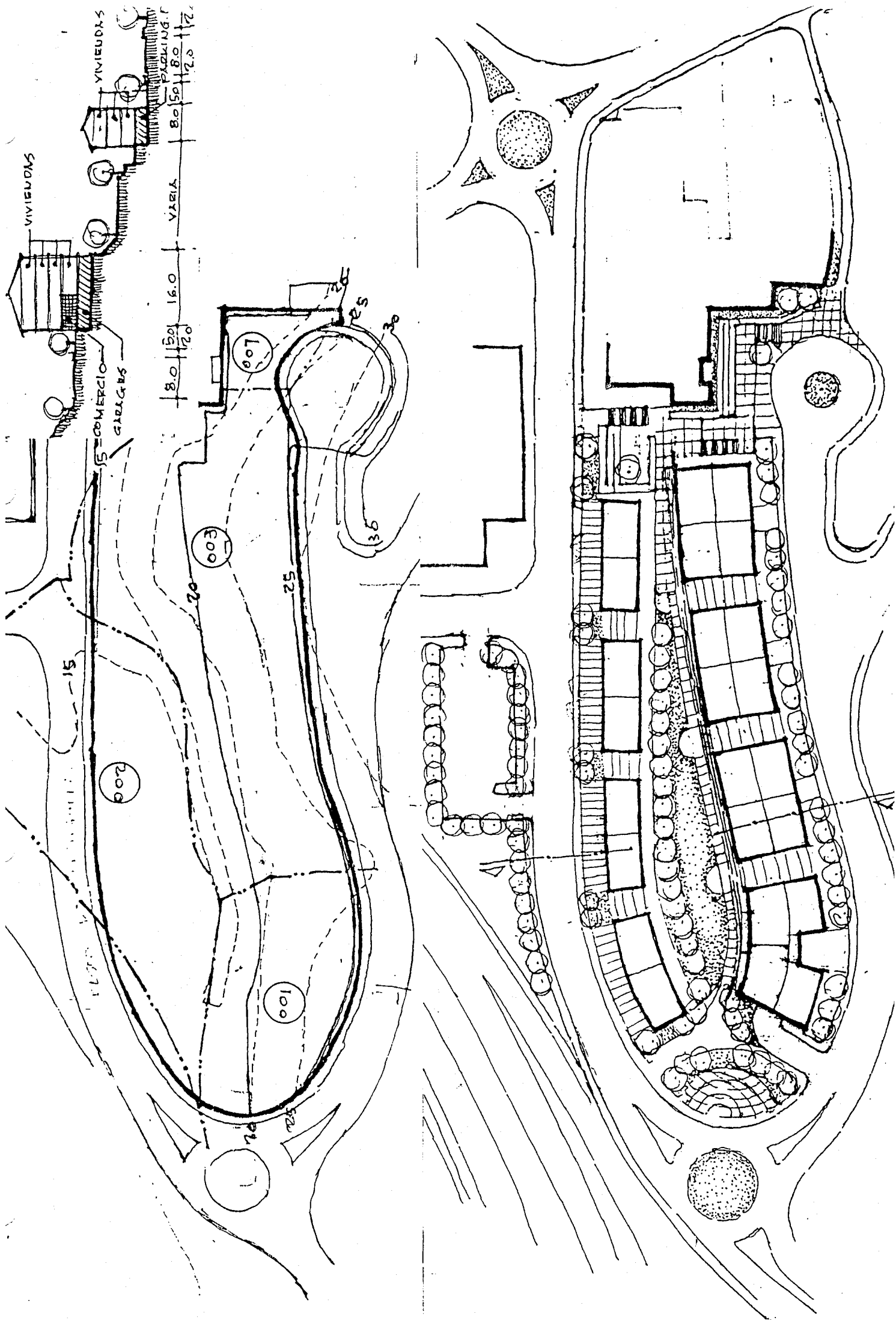
Unidad de actuación N° 10
Polígono 30
Desarrollo de las parcelas 001, 002 y 003
y parte de 007
Alternativa A: desarrollo de viviendas

I. Topografía original y modificada

Número de parcela
Límite de parcela
Topografía original
Topografía modificada

00X

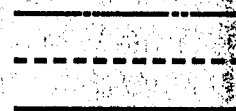
II. Desarrollo de viviendas



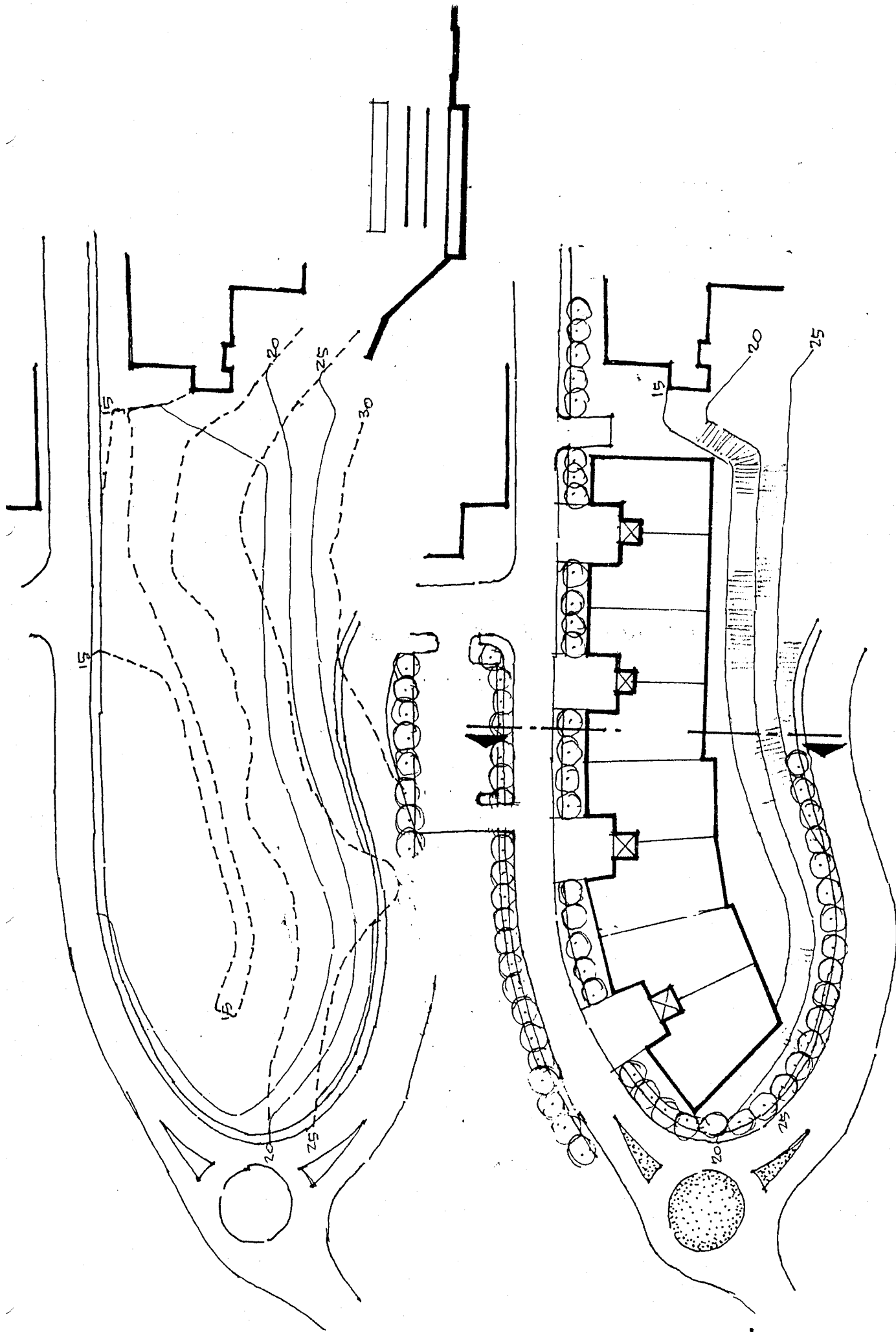
Unidad de actuación N° 10
Polígono 30
Desarrollo de las parcelas 001, 002 y 003
y parte de 007
Alternativa B: usos industriales

I. Topografía original y modificada

Número de parcela
Límite de parcela
Topografía original
Topografía modificada



II. Desarrollo de locales industriales



Unidad de actuación nº 10

Ubicación

Paseo de Txingurri

Parcelas que componen la unidad de actuación:

Polígono 30: V.G. 001, V.G. 002, V.G. 003, V.G. 007

Superficie de las parcelas que componen la unidad de actuación:

No se ha podido determinar con exactitud—aproximadamente, 11.000 m² (medido en plano).

Superficie de la unidad de actuación:

8.100 m²

Suma total de costos de la Unidad de Actuación 10

Alternativa A:893.335.170 Pesetas

Alternativa B:1.073.599.100 Pesetas

Total costos Unidad de Actuación 10 Pesetas

Alternativa A

Total viviendas a desarrollar

4 bloques/6 viviendas (c/u)...24 viviendas.....(P.B. libre + 3)
4 bloques/14 viviendas (c/u) .56 viviendas ..(P.B. 1/2 libre + 3)

Total viviendas80 viviendas

Densidad de viviendas resultante ...50 viv.+1.1 Ha ..72.7 viv/Ha
Superficie bruta por vivienda92 m²/viv

Superficie total const./vivienda.96m²/viv. x 80 viv7.680 m²
Superficie de comercio.....192 m²/ edf. x 4 edif...768 m²

Total superficie construcción8.448 m²

Densidad de construcción resultante8.448 m²+8.100 m²1,05 m²/m²

Superficies libres de jardines y recreación	4.796 m ²
Movimiento de tierra aproximado-corte:	1.260 m ²
relleno:	1.100 m ²

Características especiales des desarrollo

Edificios tipo A:

Planta baja libre/ Uso: Portal de acceso y garajes con salida directa al nivel calle (6 garajes/edificio).

Altura: Piso acabado a piso acabado.....2,80 m.

3 plantas superiores de viviendas

Altura: Piso acabado a piso acabado.....2,80 m.

Comunicación vertical: escaleras.

Edificios tipo B:

Planta baja libre/ Uso: Frente: comercial; fondo: vivienda.

Altura: Piso acabado a piso acabado.....2,80 m.

3 plantas superiores de viviendas

Altura: Piso acabado a piso acabado.....2,80 m.

Planta bajo cubierta: uso exclusivo de trateros.

Comunicación vertical: escaleras. No es necesario el uso de ascensores.

Alternativa A

Desarrollo de viviendas

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Costos urbanización			
Movimiento de tierra-corte.....	1.260 m³	850 Ptas/m³.....	1.071.000 Pesetas
-relleno y compactación.....	1.100 m³	450 Ptas/m³.....	495.000 Pesetas
Urbanización, servicios, paisajismo, etc.	5.800 m²	...3.500 Ptas/m².....	20.300.000 Pesetas
Total costos urbanización			
Alternativa A			21.886.000 Pesetas
Costos edificación			
Sótanos/garajes	1.824 m²	..38.000 Ptas/m²....	69.312.000 Pesetas
Plantas bajas libres	504 m²	..38.000 Ptas/m²....	19.152.000 Pesetas
Viviendas, circulación,etc.	6.528 m²	..80.000 Ptas/m²..	522.240.000 Pesetas
Trasteros	576 m²	38.000 Ptas/m²....	21.888.000 Pesetas
Total costos edificación.....			632.592.000 Pesetas
Total costos urbanización y edificación Alternativa A			
			654.450.000 Pesetas
Imprevistos			98.168.700 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.			893.335.170 Pesetas

Alternativa B

Desarrollo de usos comerciales e industriales

Superficie de la parcela: 8.100 m²

Densidad de construcción: 1,2 m² /m²

Total construcción:

$$8.100 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 9.720 \text{ m}^2$$

Perfil edificatorio y usos:

Sótano/estacionamiento (2,8 m.)

Planta baja: comercios, oficinas, talleres de servicio, industrias ligeras, etc.(4,5 m.)

2 plantas superiores: oficinas, industrias ligeras, etc.(8.0 m.)

Techo (2,5 m.)

Total altura 15 m.

Superficies computables:

Planta baja + plantas superiores, incluyendo circulaciones

Superficies no computables:

Sótano

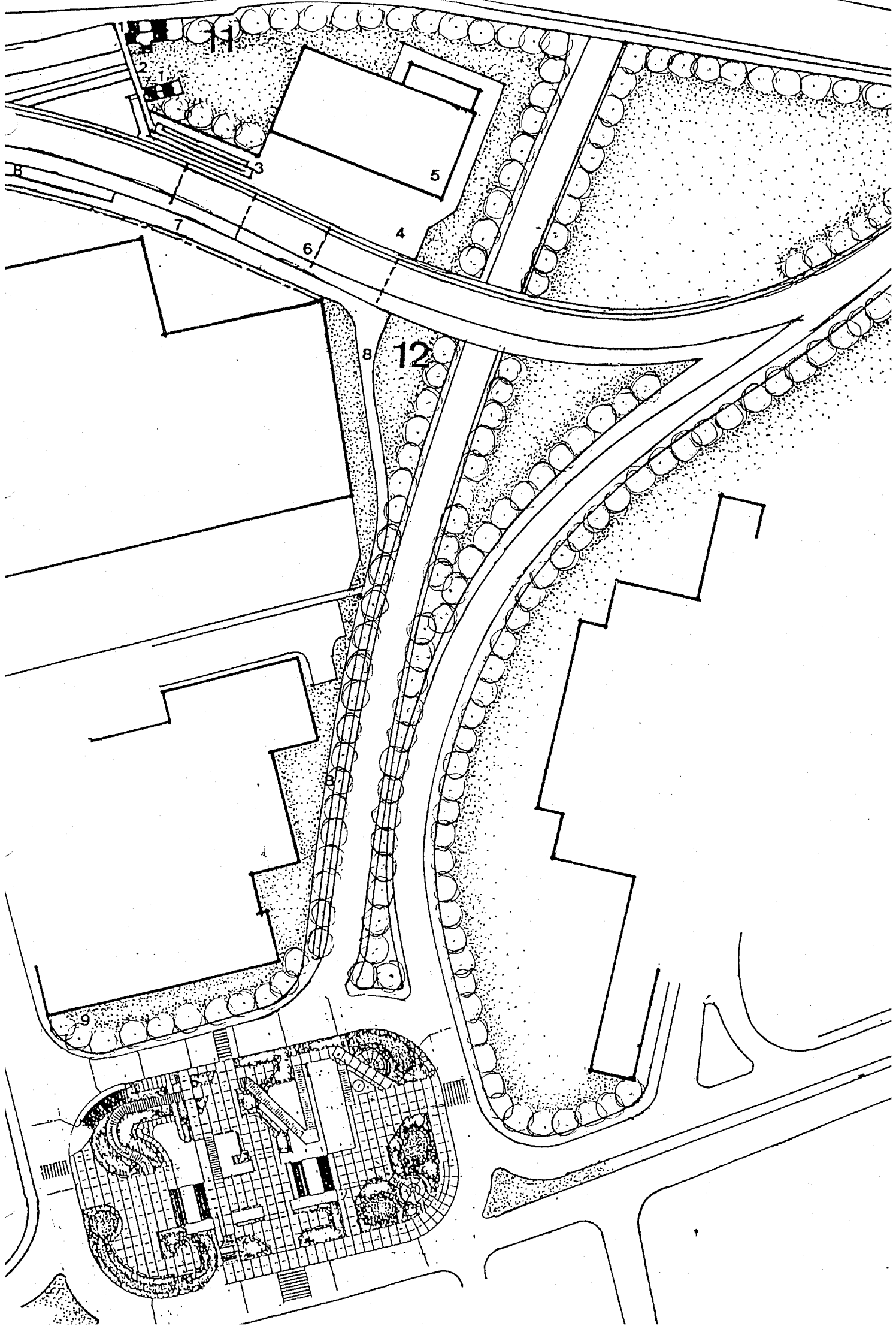
Superficie de ubicación: 3.240 m² = 40% de la superficie de la parcela

Superficie libre: 4.860 m² = 60% de la superficie de la parcela

Movimiento de tierra-corte y bote: 2.380 m³

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra.....	11.000 m ³	850 Ptas/m ³	9.350.000 Pesetas
Construcción sótanos.....	3.300 m ²	38.000 Ptas/m ²	125.400.000 Pesetas
Construcción comercio/ industria	9.720 m ²	55.000 Ptas/M.L.	534.600.000 Pesetas
Urbanización, servicios, etc.....	4.860 m ²	3.000 Ptas/m ²	14.580.000 Pesetas
Total costos urbanización y edificación Alternativa A			683.930.000 Pesetas
Imprevistos			102.589.500 Pesetas
G.G., B² 1, I.V.A.			1.073.599.100 Pesetas

Unidad de actuación Nº 11
Ampliación zona deportiva: frontón
Herrera



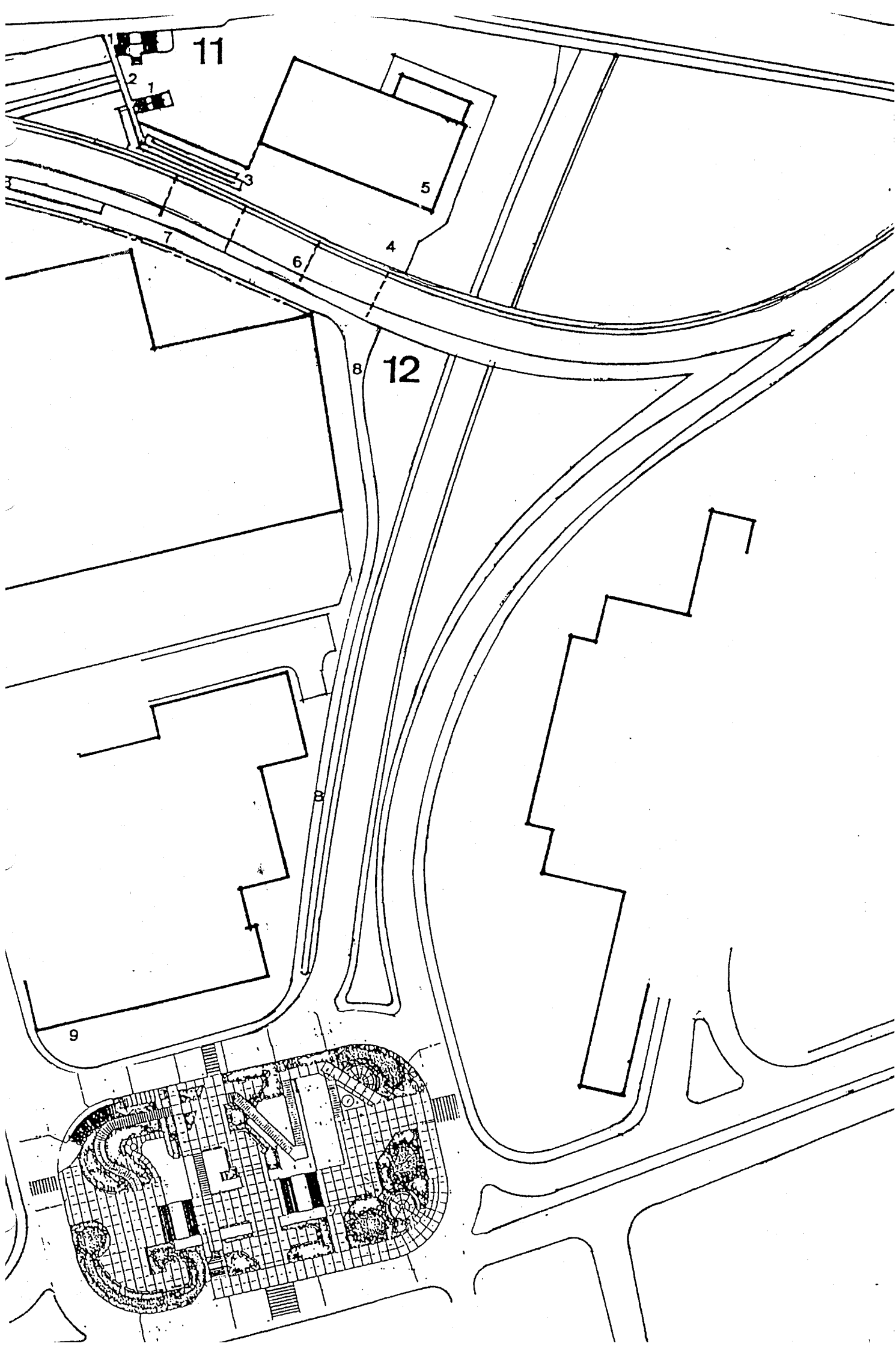
Unidad de actuación nº 11

Ampliación zona deportiva: frontón

Superficie ocupada: 4.950 m²

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Construcción rampa, inclu. puente	115 m ²	55.000 Ptas/m ²	6.325.000 Pesetas
Construcción terraza, frontón, inclu. extensión bajo estruc- tura carretera.....	1.200 m ²	5.000 Ptas/m ²	6.000.000 Pesetas
Adecuación de pequeños frontones.	720 m ²	5.000 Ptas/m ²	3.600.000 Pesetas
Revisión redes de servicios existentes.....	Suma global	5.000 Ptas/M.L.	600.000 Pesetas
Tratamiento paisajístico, iluminación exterior, etc.....	3.500 m ²	Z.ZZZ Ptas/m ²	7.000.000 Pesetas
Imprevistos 15%			3.528.750 Pesetas
Total costo unidad de actuación nº 11			27.053.750 Pesetas
G.G., Bº 1, I.V.A.			36.928.370 Pesetas

Unidad de actuación Nº 12
Desarrollo de las vías peatonales
entre Herrera y Trintxerpe



Unidad de actuación nº 12

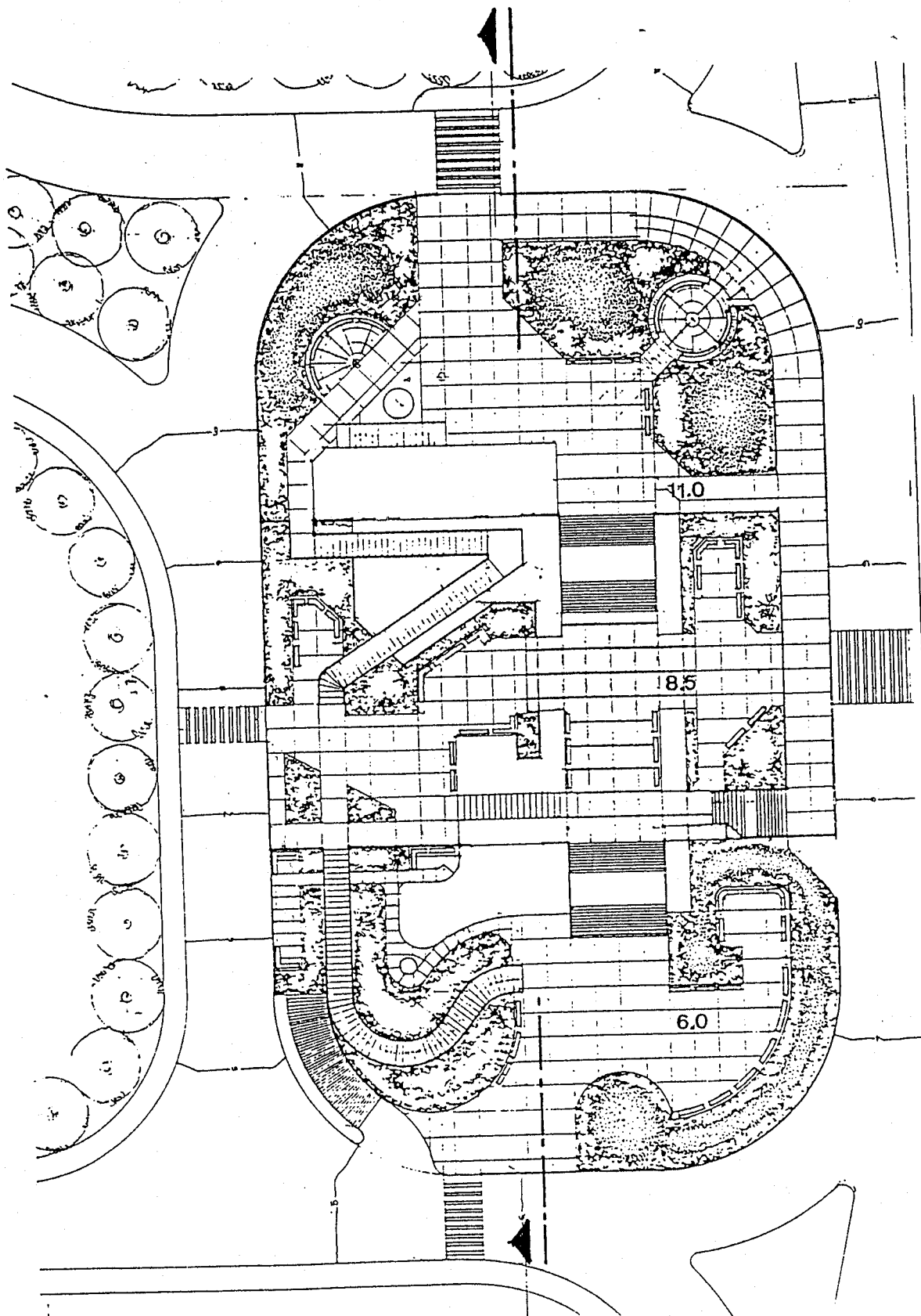
Desarrollo de las vías peatonales entre Herrera y Trintxerpe

Descripción:

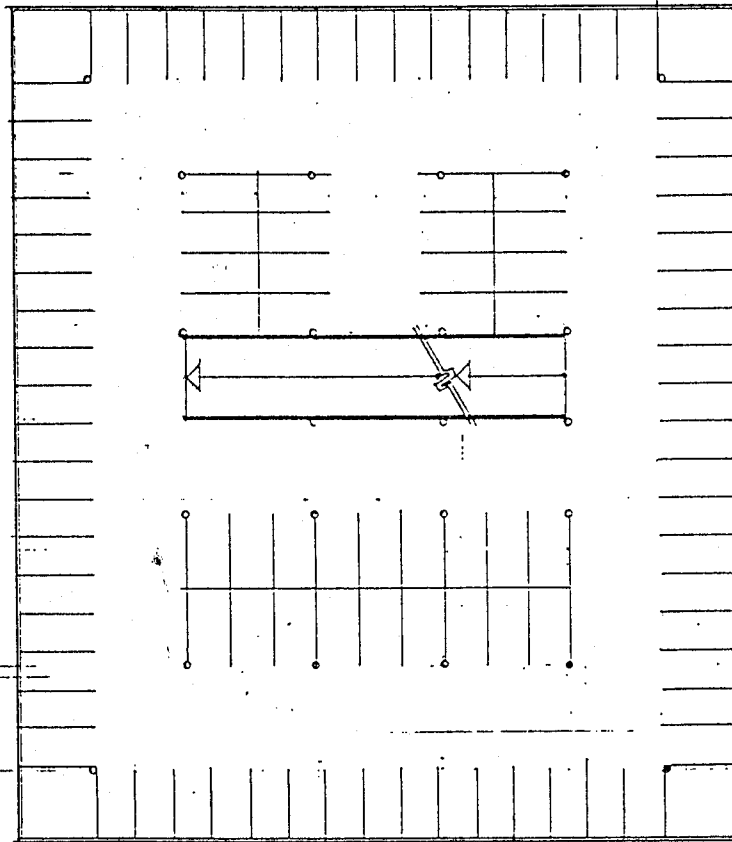
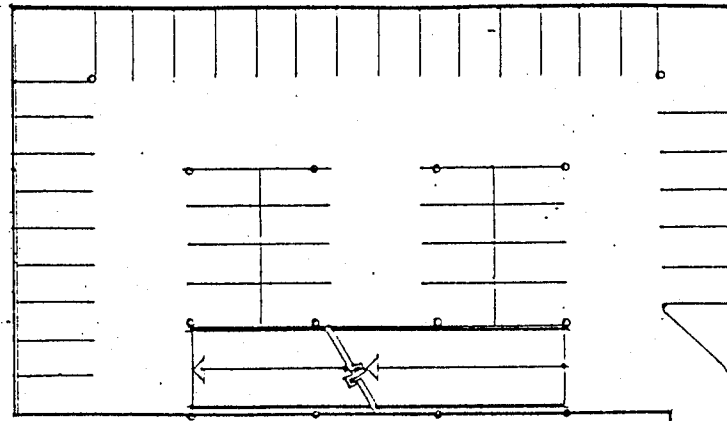
- 7. Continuación de la terraza de la zona deportiva280 m²
- 8. Construcción de caminos peatonales, acera, etc.500 m²
- 9. Tratamiento paisajístico, zonas ajardinadas, arborización, etc. 2.100 m²

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Terraza zona deportiva	280 m ²	5.000 Ptas/m ²	6.325.000 Pesetas
Construcción caminos peatonales.....	500 m ²	5.000 Ptas/m ²	6.000.000 Pesetas
Tratamiento paisajístico, jardines, etc.	2.100 m ²	2.000 Ptas/m ²	3.600.000 Pesetas
Imprevistos 15%			600.000 Pesetas
Total costo unidad de actuación nº 12			9.315.000 Pesetas
G.G., Bº 1, I.V.A.			12.714.975 Pesetas

Unidad de actuación Nº 13
Remate de la autopista
Plaza Trintxerpe



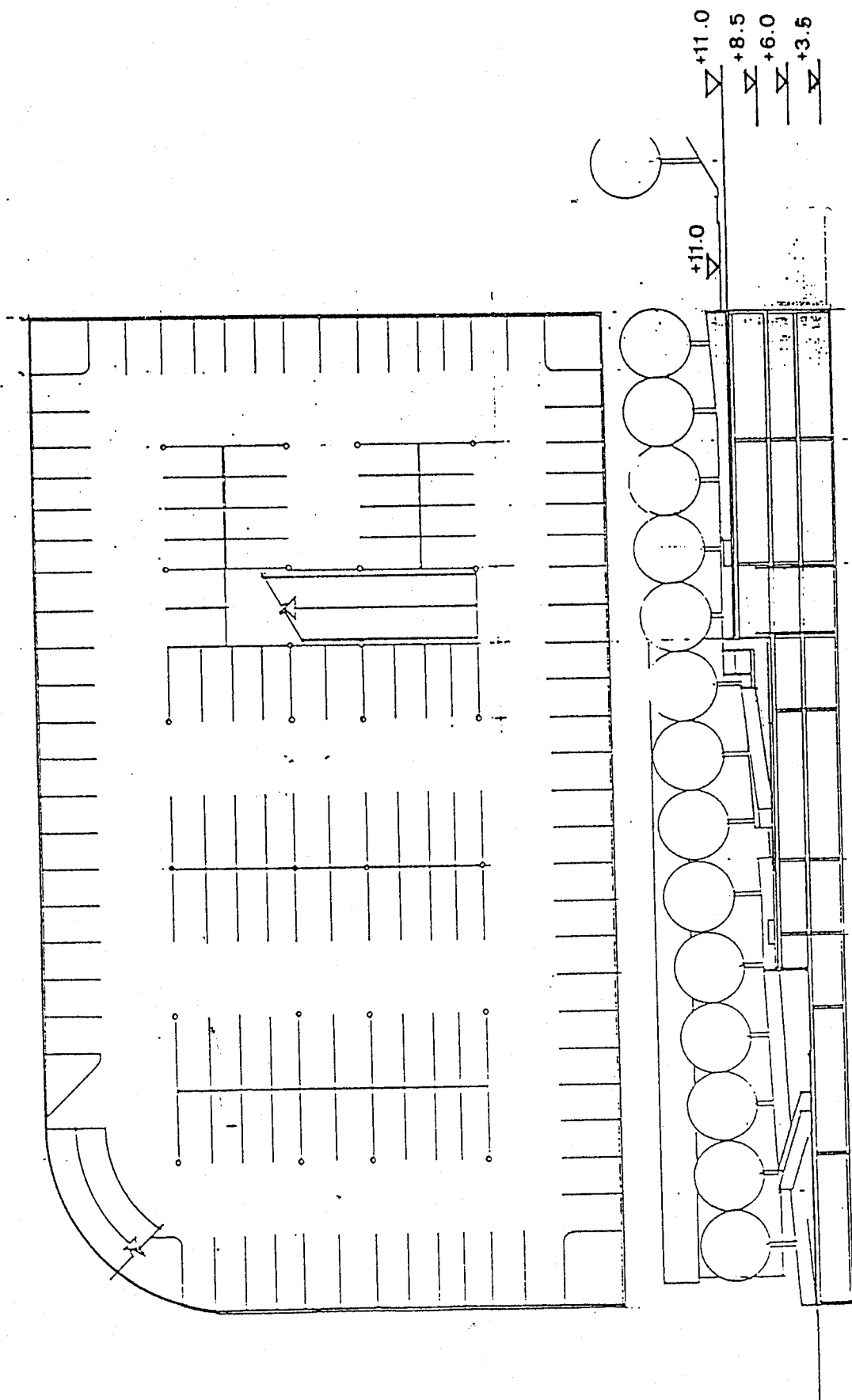
Unidad de actuación N^o 13
Nivel + 8,5 m y + 6,0 m



Unidad de actuación Nº 13

Nivel + 3,5 m

Sección

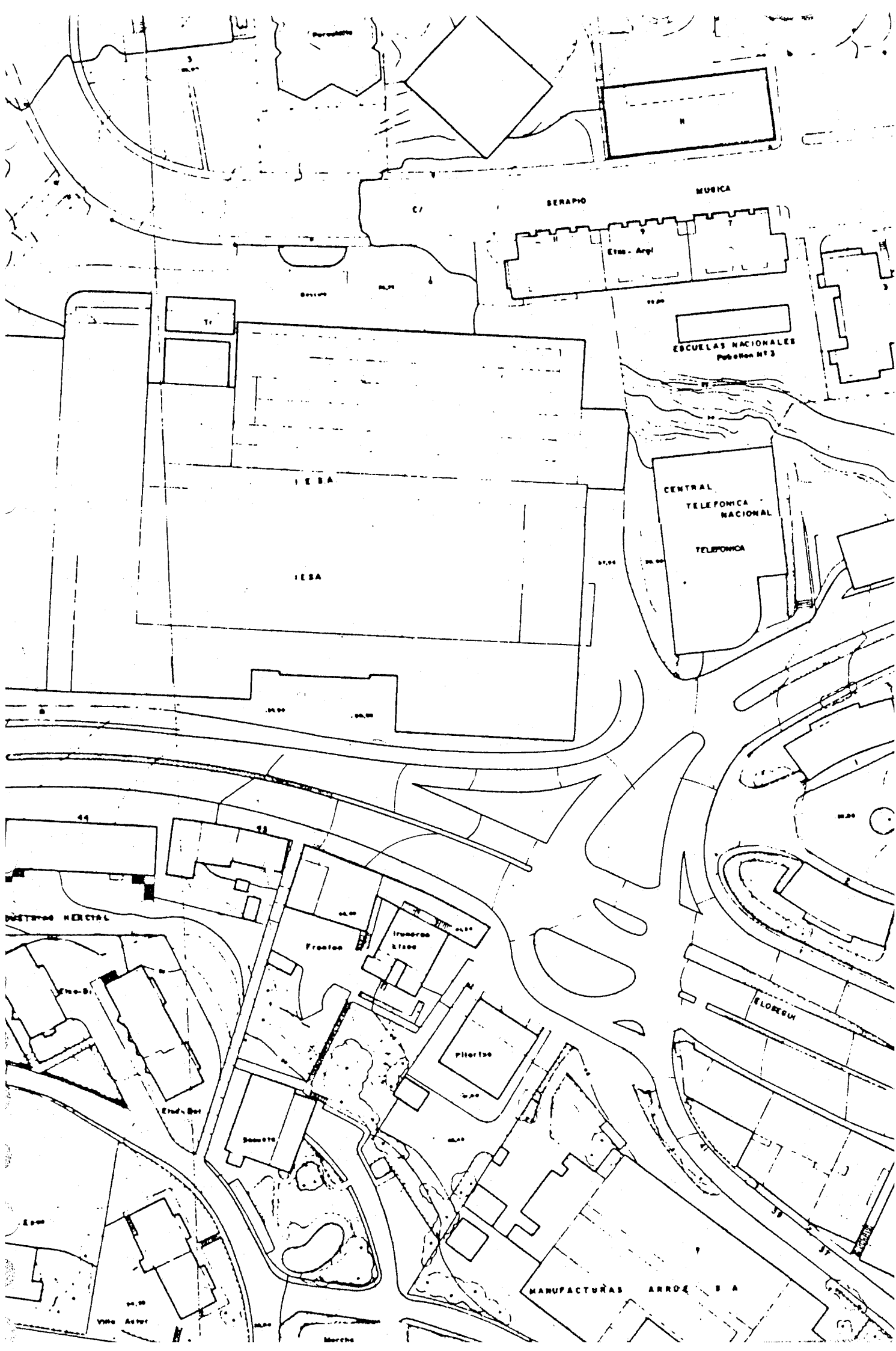


Unidad de actuación nº 13
Plaza pública de Trintxerpe
Remate de la autopista

Superficie de ocupación: 7.000 m²

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Movimiento de tierra-corte y bote	22.680 m ²	850 Ptas/m ²	1.927.800 Pesetas
Construcción plaza, estruct. paisajismo	3.760 m ² ..	30.000 Ptas/m ² ..	112.800.000 Pesetas
Construcción aparcamientos ...	7.570 m ² ..	38.000 Ptas/m ²	3.600.000 Pesetas
Construcción viales	3.130 m ² ..	10.000 Ptas/m ² ..	31.300.000 Pesetas
Imprevistos 15%			67.371.000 Pesetas
Total costo unidad de actuación nº 13 A.....			516.509.000 Pesetas
G.G., Bº 1, I.V.A.			705.034.780 Pesetas

Unidad de actuación N° 14
Dispositivo de tráfico
Unión avenidas Alcalde Elosegí y San Pedro



Unidad de actuación nº 14
Dispositivo de tráfico
Unión avenidas Alcalde Elosegi y San Pedro

Parcelas afectas:

Contadores (IESA), Finca Pilartxo

Superficies a remodelar:

3.900 m²

Descripción del trabajo	Tamaño	Precio	Costo
Rediseño de vías, canales, aceras, etc.....	3.900 m ²	2.000 Ptas/m ²	7.800.000 Pesetas
Total costo unidad de actuación nº 14			7.800.000 Pesetas
G.G., Bº 1, I.V.A.			10.647.000 Pesetas

Unidad de actuación nº 15
Supresión Canal de Acceso a Bidebieta 1 desde la
Avenida Alcalde Elozegi a Bidebieta 1

Descripción del trabajo	Costo
.....Suma global	475.000 Pesetas
Total costo unidad de actuación nº 15	Pesetas
G.G., Bº 1, I.V.A.	Pesetas

2.4. Aprovechamiento urbanístico y dotaciones.

La superficie total de la zona en estudio es de 17,3 Ha. De éstas, 0,8 Ha. corresponden al sector B-Dispositivo de tráfico de Bidebieta, y 1,2 Ha. a la nueva plaza que se proyecta. Las restantes 15,3 Ha. corresponden al sector A, compuesto por partes de los polígonos 30, 13² y 13⁴, donde se ubican todas las construcciones.

Sector A. Detalle de los aprovechamientos.

Polígonos que lo comprenden: parte del polígono 30, parte del polígono 13⁴, superficie del sector=15,3 Ha.

Parcelas cuyos usos se transforman:

U.A. Nº	Parcelas m ²	U s o A c t u a l		Dens. Const. m ² /m ³	Vvien. Nuev.	Comercio		Oficinas		Industrias	
			Vol m ³			m ²	m ³	m ²	m ³	m ²	m ³
	046=6599	Indust	28035	4,25							
3	047=1021	Vvien									
	Total=7620		28035	4,25	1	80	1525	5338		900	3600
6 ¹¹⁾	5190	Sin	uso	actual			3450	12075	400	1400	
7 D ²⁾	13845	Indust	35692	4,84	1,2		2769	9691	13845	38766	
7E	8820	Indust	56474	6,40	1,2		1470	5145	7350	20580	
7F	1817	Vvien			1	16					
9A ³⁾		Sin	uso	actual		144					
9C		Vvien				40					
9D		Vvien				10					
10	8100	Sin	uso	actual	1,2					9720	38880
Totales			120201			290	9214	32249	21595	60746	1062042480

Notas:

1) El desarrollo del nuevo centro comercial-administrativo y plaza San Luis se hace sobre terrenos que pertenecieron a la iglesia de San Luis y del caserio Perurene berri, hoy desarrollado con 70 viviendas y terrenos el caserio Perurene zarra y Arruabarrena.

2) De los 13.845 m² de superficie, 1.170 m² pertenecen a terrenos de la autopista y 5.300 m² de la parcela 004 del polígono 30 cuya utilización anterior no ha sido posible determinar.

3) Estas viviendas se desarrollan en terrenos ubicados en paseo Bertsolari Txirrita, aportados en su día para el desarrollo del polígono 13².

4) Esta superficie, medida en plano, de 8.100 m², está compuesta por aportaciones de las parcelas 001, 002, 003 y 007 del polígono 30.

5) Se transforman 28.035 m² de terreno de uso industrial (parc. 046) y 1.021 m² de uso de viviendas (8 viviendas) en un edificio de comercio (5.338 m³) y 80 viviendas nuevas.

Programa General.

Como conclusión, los usos propuestos para el sector "A" del estudio son los siguientes:

Usos residenciales	Viviendas existentes.....	526 viviendas
	Viv. que se eliminan.....	<u>120 viviendas</u>
	Total viv existentes	406 viviendas
	Viv. nueva construc	<u>290 viviendas</u>
Total viviendas en el sector		696 viviendas
Usos terciarios	Comercios	9.214 m ²32.294 m ³
	Oficinas	21.595 m ²60.746 m ³
Usos industriales	Existentes	4.954 m ²19.805 m ³
	Nuevos.....	9.720 m ²38.820 m ³

Dotaciones.

Dada la complejidad del desarrollo urbanístico del sector se hace extremadamente difícil definir con precisión las necesidades de dotaciones de servicio.

Dentro del sector se encuentra el colegio Romualdo de Toledo.

Con excepción de la plaza San Luis Gonzaga, en pésimo estado de conservación, y que se usa más como estacionamiento que como zona recreativa, no existe en el sector ninguna otra zona recreativa.

La nueva ordenación reserva una superficie de 12.400 m² adyacentes al colegio Romualdo de Toledo que añadidos a los 5.190 m² de la plaza San Luis se obtiene un total de 17.590 m², lo que significa un coeficiente de 25.30 m²/viv. que agregada a la superficie ocupada por el colegio, se acerca mucho al coeficiente exigido por ley.

Cerca del sector se encuentran igualmente las siguientes dotaciones: campo de fútbol de Herrera, escuela de E.G.B. de Larratxo.

6) Se transforman 92.166 m³ de uso industrial en 74.182 m³ de uso terciario - 74.182 m² de uso terciario - 17.984 m³ menos de los existentes.

7) Se sustituyen 120 viviendas existentes por razones de mala ubicación o diferente estado de conservación.

8) Se ordena suelo para construir 290 nuevas viviendas, 120 para construir las que se eliminan, y 170 de nueva creación.

2.5. Redes Fundamentales de Servicio.

En este apartado, una vez analizados en 1.5. los servicios existentes, se detallan los servicios propuestos en el plan.

2.5.1. Red Viaria (propuesta).

Se plantean las siguientes actuaciones:

– Perimetrales:

- 1A. Construcción de una glorieta regular el tráfico de entrada y salida a/de Herrera, desde la autopista, solución A.
- 1B. Construcción de un dispositivo de distribución de tráfico a nivel de entrada y salida a/de Herrera, desde la autopista, solución B.
2. Ampliación y mejora de acceso a Herrera–Altza desde la Nacional-1.
3. Construcción de un tramo de acceso sobre estructura de a Herrera–Altza desde la Nacional-1.
4. Mejora del dispositivo de tráfico en la intersección de las avenidas Alcalde Elozegi y San Pedro–Sector B.
5. Remate del ramal de acceso de la autopista en el barrio de Trintxirpe. Construcción de una plaza urbana–Sector C.
6. Eliminación del ramal de acceso a Bidebieta desde la avenida Alcalde Elozegi.

– Interiores:

1. Construcción de un tramo de vía para conectar los paseos de Herrera y Txingurri.
2. Ampliación de la vía de acceso a la plaza San Luis desde la avenida Alcalde Elozegi.
3. Construcción de un nuevo tramo de carretera en la plaza San Luis y remodelación de la calle existente.
4. Remodelación de:
 - Vía de acceso a Prosegur.
 - Paseo de Txingurri.
 - Paseo de Larratxo.
 - Paseo del Bertsolari Txirrita
5. Construcción de un nuevo tramo de vía para conectar los paseos Txingurri y Larratxo.
6. Remodelación y construcción de dos nuevos tramos de la calle Ederrena.
7. Remodelación de la calzada de San Ignacio de Loyola.

2.5.2. Red de agua potable (propuesta).

El sector A del estudio se abastecerá de las dos redes de agua existentes, la red de baja presión, procedente del depósito de Mons (cota 50 m.) y la red de alta presión, procedente del depósito de Pozueta (cota 50 m.).

De acuerdo al reglamento de planeamiento se incluye, dentro de la documentación gráfica, la totalidad de la red de agua potable existente, así como las tuberías propuestas para substituir las que haya que reubicar, como las nuevas que necesario construir.

El dimensionamiento de la nueva red de agua potable se desarrollará de acuerdo al proyecto de urbanización. Las dotaciones de cálculo serán de 450 litros por persona y día. Repartidas en 14 horas de consumo.

La red incluirá la instalación de bocas de riego e hidrantes, que se diseñará con arreglo a la normativa vigente.

Los modelos de los distintos elementos de la red se ajustarán en el proyecto de urbanización a los criterios de los servicios técnicos municipales.

2.5.3. Red de saneamiento. Alcantarillado (propuesto).

De acuerdo con el reglamento de planeamiento, se incluye en la información gráfica:

a) La red existente; b) las partes de la nueva red que se propone, cuyo dimensionamiento se estudiará en el proyecto de urbanización.

Donde sea posible el alcantarillado será de sistema separativo, constituyendo ramales independientes para el desagüe de las aguas fluviales pluviales y fecales. Donde ello no es posible se tendrá especial cuidado en el estudio del sistema, cálculo de las secciones y calidad de los materiales de construcción para substituir las tuberías que haya que reponer.

Hay que prestar especial atención al diseño del ramal colector de la regata de Txingurri, desde el paseo del mismo nombre, hasta su unión con el colector general al lado norte de la carretera Nacional-1. Dada la importancia que tiene para toda la zona de influencia, pues en la zona baja de Herrera se concentran los drenajes de una amplia zona de esta parte de la ciudad, será necesario definir un estudio minucioso de la totalidad de la red, materiales, diámetros, pendientes, profundidades, etc.

En caso de que se desarrollen—por lo menos en parte— dos redes de alcantarillado la conexión de ambas redes al colector de la regata Txingurri se hará en el punto más próximo a la conexión de este colector con el colector general que vierte las aguas hacia el mar.

Esta conexión será provisional en tanto no se defina la ubicación de las obras del sistema de tratamiento previo y todo lo referente al conjunto de la cuenca.

El proyecto de urbanización comprenderá también el desvío de los colectores actuales que atraviesan parcelas edificables y sobre todo el área donde se desarrolla el nuevo parque recreacional-deportivo.

2.5.4. Red eléctrica. Distribución de energía eléctrica (propuesta).

De acuerdo al reglamento de planeamiento se incluye dentro del documento toda la información de la red eléctrica existente, así como el nuevo trazado de la red de distribución referido a las redes de media tensión.

En el proyecto de urbanización se estudiará el dimensionado de esta red, de acuerdo con las instrucciones de la compañía suministradora.

El sector A de la zona en estudio está ya eléctricamente alimentado desde diferentes sectores de la ciudad por varias redes de alta tensión. Se mantendrán éstas líneas de alimentación, se renovará la parte que sea necesaria de la red de distribución existente, se renovará la parte que sea necesaria de la red de distribución existente, y se construirá la nueva red necesaria. Donde sea posible, tanto técnica, como económicamente se eliminarán las líneas aéreas de media y baja tensión actuales. Se revisarán los actuales centros de transformación, especialmente los de intemperie, adaptándolos a las nuevas necesidades y normativa vigente.

Igualmente, dado el complejo estado de la urbanización y sus características de diseño se construirán, donde sea posible, los nuevos centros de transformación en subterráneo. Si los promotores de los nuevos edificios se avienen a ello, sería preferible alojar estos centros de transformación dentro de los nuevos edificios por ser este emplazamiento el preferido por la compañía suministradora del servicio.

2.5.5. Red alumbrado público (propuesta).

Instalación de alumbrado público:

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, se refleja en plano la implantación de los puntos de luz cuyo dimensionamiento se precisará en el Proyecto de Urbanización.

En los viales de tráfico significativo, se alcanzará un nivel de iluminación en servicios de 30 lux. El coeficiente de uniformidad general será superior a 0,55 y el de uniformidad axial, mayor de 0,40.

De acuerdo con su emplazamiento, se instalarán distintos tipos de puntos de luz, en las aceras de la zona de villas, se dispondrán luminarias sobre columnas bajas de 3,5 m de altura. En las aceras de las zonas de estacionamiento, las columnas podrán ser de 10 m de altura.

El alumbrado de sus zonas de estar y de los paseos peatonales también se resolverá mediante columnas bajas. En los porches de los edificios se instalarán puntos de luz en el techo y que se incluirán en los proyectos arquitectónicos. Los modelos de los distintos elementos de la instalación y la disposición de los circuitos (noche entera, media noche) se ajustarán en el Proyecto de Urbanización a los criterios de los Servicios Técnicos Municipales. La situación de los cuadros de maniobra respetará las instrucciones de esos mismos servicios y de la compañía suministradora del servicio.

2.5.6. Red telefónica (propuesta).

Instalación telefónica:

El Proyecto de Urbanización diseñará las canalizaciones de teléfonos de acuerdo con las instrucciones de la C.T.N.E.

La alimentación a la zona del estudio será sencilla por su proximidad a la Central Telefónica de la avenida San Pedro, situada a menos de 500 metros.

2.5.7. Canalización de gas (propuesta).

Distribución de gas:

El proyecto de Urbanización diseñará la red de gas ciudad, de acuerdo con las instrucciones de la compañía suministradora del servicio Donosti-Gas.

La Compañía suministradora tiene intención de ampliar el servicio en toda la zona del estudio. Se incluye un plano de este proyecto elaborado por dicha compañía. El Proyecto de Urbanización comprenderá también las obras exteriores de mejora de la alimentación para atender satisfactoriamente los consumos de este polígono.

3. Definición del Plan Especial

La iniciativa de la Revisión de la zona del estudio, partes de los polígonos 30, 13² y 13⁴ de Herrera-Altza, corresponde al Ilustre Ayuntamiento de San Sebastián, afectándose las propiedades que han sido señaladas en el ámbito de actuación de dicho sector.

Con ello se pretende armonizar los diferentes usos con las edificaciones, a fin de conseguir una estructura lo más coherente posible y mejor relacionado con sus zonas adyacentes y el resto de la ciudad.

3.1. Concepto del Plan Especial de Reforma Interior vigente:

El presente expediente recoge dentro de lo posible toda la información existente a nivel de los planes parciales existentes, polígonos 13² y 13⁴, ya que del polígono 30 no existe información. Por esta razón y para mayor claridad se incluye toda la información referente al Plan General Vigente de 1962, así como todo lo propuesto en el avance de planeamiento del P.G.O.U. de San Sebastián de Abril de 1991.

De una lectura de la información sobre la planificación vigente que se incluye, queda claro que la estructura urbanística es desconexa en sí misma, totalmente heterógena, sin ninguna relación formal ni funcional entre sus partes. Antigua, mal conservada, en muchos casos en un lamentable estado de conservación, con serios problemas de déficits de dotaciones, etc.

El plan que se propone trata de solucionar, allí donde por razones funcionales y estructurales, pero especialmente económicas, la mayor parte de los problemas mencionados, muchos de ellos muy serios y costosos como es el caso de la construcción del nuevo colector de la regata Txingurri; el vial de acceso a Herrera desde la Nacional-1; el dispositivo de acceso y salida a y desde la autopista, etc.

En esencia, a excepción de las edificaciones rentables, viviendas, comercios, oficinas, industria, etc. que se desarrollarán de acuerdo a todo lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, otras de las soluciones propuestas deberán ser producto de compromisos entre lo legalmente exigible y lo legalmente posible.

3.2. Estructura del suelo y lista de propietarios

La delimitación del ámbito real y como queda reseñado en la documentación gráfica adjunta, queda referida a las parcelas ubicadas dentro de la zona que se refiere este plan; sectores de los polígonos 30, 13² y 13⁴ de Herrera-Altza, siendo la mayoría de ellas de propietarios particulares.

La lista de las propiedades, según parcelario es la siguiente:

Polígono Urbano & Hacienda	Plano Parcelario	Parcela	Uso	Denominación y localización
30	V.G.	001		Barrio Txingurri
30	V.G.	002		Barrio Txingurri
30	V.G.	003	Residencial	Vista Alegre-Barrio Txingurri
30	V.G.	003	Residencial	Illarmendi-Barrio Txingurri
30	V.G.	004	Industrial	Mensaj. San Sebastián-Paseo de Txingurri
30	V.G.	005	Industrial	Ramón Vizcaino, S.A.- Paseo de Txingurri
30	V.G.	006	Industrial	Metalúrgicas Terán, S.L.-Paseo Txingurri
30	V.G.	007	Industrial	SYMEN, S.A.-Paseo de Txingurri
30	V.G.	008	Residencial	Errekalde-Paseo de Larratxo
30	V.G.	009	Libre	Errekalde-Paseo de Larratxo
30	V.G.	010	Residencial	Mi Casita-Paseo de Larratxo
30	V.G.	011	Industrial	Harinera Txingurri-Paseo de Txingurri
30	V.G.	012	Industrial	Harinera Txingurri-Paseo de Txingurri
30	V.G.	013	Industrial	Pabellones Armendariz-Paseo de Txingurri
30	V.G.	014	Industrial	Pabellones Armendariz-Paseo de Txingurri
30	V.G.	015	Residencial	Edificio Txingurri-Paseo de Txingurri
30	V.G.	016	Residencial	Villa Echeverría -Paseo de Larratxo
30	V.G.	017	Residencial	Villa Soledad-Paseo de Larratxo
30	V.G.	018	Residencial	Casas María Lourdes-Paseo de Larratxo
30	V.G.	019	Residencial	Casas María Lourdes-Paseo de Larratxo
30	V.G.	020	Residencial	Casas María Lourdes-Paseo de Larratxo
30	V.G.	021	Residencial	Arkaitz Gain -Paseo de Txingurri
30	V.G.	022	Residencial	Arkaitz Gain -Paseo de Txingurri

Polígono Urbano & Hacienda	Plano Parcelario	Parcela	Uso	Denominación y localización
30	V.G.	023	Residencial	Arkaitz Gain -Paseo de Txingurri
30	V.G.	024	Residencial	Itur-gain-Paseo de Txingurri
30	V.G.	025	Libre	Paseo de Txingurri
30	V.G.	026	Residencial	Lasa-enea-Paseo de Txingurri
30	V.G.	027	Libre	Paseo de Txingurri
30	V.G.	028	Residencial	Goerena-Calle Ederrena
30	V.G.	029	Residencial	Goerena-Calle Ederrena
30	V.G.	030	Residencial	Goerena-Calle Ederrena
30	V.G.	031	Residencial	Casa Arantxa-Calle Ederrena
30	V.G.	032	Residencial	Casa Arantxa-Calle Ederrena
30	V.G.	033	Residencial	Casa Arantxa-Calle Ederrena
30	V.G.	034	Residencial	Casa Arantxa-Calle Ederrena
30	V.G.	035	Residencial	Zubipe-Calzada San Ignacio de Loyola
30	V.G.	036	Residencial	Vista Alegre-Calzada San Ignacio de Loyola
30	V.G.	037	Residencial	Etxe luze-Calzada San Ignacio de Loyola
30	V.G.	038	Residencial	Calzada San Ignacio de Loyola
30	V.G.	039	Residencial	Asunción enea-Calzada San Ignacio Loyola
30	V.G.	040	Residencial	Larrazu enea-Calzada San Ignacio Loyola
30	V.G.	046	Industrial	Fenólicas Rutilita, S.A.-Paseo de Herrera
30	V.G.	046	Industrial	Vascontainer-Paseo de Herrera
30	V.G.	047	Residencial	Beltrán enea-Calzada San Ignacio de Loyola
30	V.G.	048	Residencial	Aranburu enea-Calzada San Ignacio Loyola
132/91	VG	001	Residencial	Paseo Bertsolari Txirrita
132/91	VG	002	Educativo	Colegio Romualdo de Toledo
132/91	VG	004	Residencial	Azken Etxe-Calle interior
132/91	VG	005	Residencial	Azken Etxe-Calle interior
132/91	VG	006	Residencial	Azken Etxe-Calle interior
132/91	VG	007	Libre	Calle interior
132/91	VG	008	Libre	Calle interior
132/91	VG	009	Residencial	Calzada San Ignacio de Loyola
132/91	VG	010	Residencial	Etxeburua Calzada San Ignacio de Loyola
132/91	VG	011	Residencial	Echeverría enea-Calzada San Ignacio Loyola
132/91	VG	012	Residencial	Calzada San Ignacio de Loyola

Polígono Urbano & Hacienda	Plano Parcelario	Parcela	Uso	Denominación y localización
132/91	VG	013	Residencial	Toki-elai-Calzada San Ignacio de Loyola
132/91	VG	014	Libre	Calzada San Ignacio de Loyola
132/91	VG	033	Libre	Paseo Bertsolari Txirrita
132/91	VG	034	Libre	Terreno interior
132/91	VG	035	Libre	Terreno interior
132/91	VG	036	Libre	Terreno interior
132/91	VG	037	Libre	Paseo Bertsolari Txirrita
132/91	VG	038	Libre	Paseo Bertsolari Txirrita
134/87	VF	001	Residencial	Perurene berri-Plaza San Luis Gonzaga
134/87	VF	002	Residencial	Perurene zahar-Plaza San Luis Gonzaga
134/87	VF	003	Libre	Plaza San Luis Gonzaga
134/87	VF	004	Libre	Antigua gloria-Plaza San Luis Gonzaga
134/87	VF	005	Residencial	Perurene zahar-Plaza San Luis Gonzaga
134/87	VF	006	Residencial	Arruabarrena-Plaza San Luis Gonzaga
134/87	VF	007	Residencial	Goizabal-Plaza San Luis Gonzaga
134/87	VF	008	Residencial	Plaza San Luis Gonzaga
134/87	VF	009	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/87	VF	010	Libre	Avenida Alcalde Elozegi
134/87	VF	011	Residencial	Casa Sarriegi-Avenida Alcalde Elozegi
134/93	VF	003	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	VF	004	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	VF	005	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	VF	006	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	VF	007	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	VF	008	Libre	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	VF	009	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	VF	010	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	WF	011	Residencial	Ostelena enea-Avenida Alcalde Elozegi
134/93	WF	012	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	WF	013	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi
134/93	WF	014	Residencial	Avenida Alcalde Elozegi

3.3. Desarrollo del Plan

Corresponde al ilustra ayuntamiento de San Sebastián definir ls etapas y los presupuestos correspondientes para hacer efectivo el desarrollo del plan.

4. Zonificación

Sobre el total de la zona ocupada por el Plan Especial de Reforma Interior que se presente para la zona de Herrera, recaen diferentes cualificaciones en función de la ordenación que se especifica en cada una de las 15 Unidades de Actuación cuyo detalle, sectores de ubicación, superficies a desarrollar, usos, densidades y superficies de construcción, perfiles edificatorios, etc., se incluyen en esta memoria y en los planos que acompañan a la misma. Los principales de la zonificación propuesta son los siguientes:

4.1. Residencial.

Debido a la diversidad (heterogeneidad) formal de la zona en estudio se hace necesario definir soluciones muy puntuales en cada caso. No existe por lo tanto un tratamiento uniforme de las edificaciones que se proponen, especialmente debido al lugar de emplazamiento de las mismas, su relación con el medio físico, y las edificaciones adyacentes, etc. Por esta razón, básicamente, los perfiles edificatorios de los edificios de vivienda varían entre sí de la siguiente forma:

– Sector 3. Transformación de la parcela 046 (Rutilita) de uso industrial y de las parcelas 047 y 048 de uso residencial y depósitos en uso comercial y de viviendas (80 unidades) con el siguiente perfil:

Nivel bajo: área de ocupación de las parcelas 047 y 048

– Comercios/industrial

Nivel alto: área de ocupación parcela 046

– Sotano/estacionamientos

– Planta baja/comercios

– Plantas superiores: 5 plantas de viviendas

– P.B. Techo/trasteros

– Sector 9. Zona de reubicación de la mayor parte de las viviendas que es necesario sustituir:

- Subsector 9A: paseo Bertsolari-Txirrita, construcción de 144 viviendas nuevas con el siguiente perfil edificatorio:
 - Planta baja libre de estacionamiento de vehículos
 - 3 Plantas superiores sobre el nivel P.B. de viviendas.
 - 3 Plantas inferiores bajo el nivel P.B. de viviendas.
 - Planta bajo cubierta (50%) trasteros.
- Subsector 9C. Calle Ederrena, construcción de 40 viviendas nuevas con el siguiente perfil edificatorio:
 - Planta sótano de estacionamiento
 - Planta baja de uso comercial
 - 5 Plantas superiores de viviendas
 - Planta bajo cubierta (50%) de trasteros.
- Subsector 9D. Calle Ederrena. Construcción de 10 viviendas nuevas con un perfil edificatorio igual al edificio del sector 9C.

El total de viviendas que se sustituyen asciende a 120 unidades.

El total de viviendas que se mantienen en la zona es de 406 unidades.

El total de nuevas viviendas que se construyen asciende a 290 unidades.

El total de viviendas –existentes 406, y nuevas 290– en el sector será de 696 unidades.

4.2. Centro comercial-administrativo.

Sector 6.

Sobre una parte importante de la superficie actualmente ocupada por la plaza San Luis, el caserio Perurene zahar y la parcela de las viviendas Arruabarrena se construye un centro comercial-administrativo, estacionamiento, con el siguiente perfil edificatorio:

- P.B. a) superficies administrativas 400 m²
- b) estacionamiento en la parte posterior
- Planta superiores: 2 plantas de uso comercial 3.450 m²
- Planta techos: desarrollo de la plaza de San Luis.

El resto de las zonas comerciales con una superficie total de 5.764 m² se desarrollan en los sectores: 3–1.525 m² y 7–4.239 m², superficie que sumada a la anterior, asciende a 9.214 m² de uso comercial para toda la zona del estudio.

4.3. Oficinas.

Se eliminan en la zona, 120.201 m^3 (t) (aprox. 30.050 m^2) de superficies industriales. En su lugar se desarrollan 60.746 m^3 (aprox. 21.595 m^2) de superficies de oficinas.

La suma de los nuevos usos comerciales- 9.214 m^2 - y los usos de oficinas- 21.595 m^2 - dan un total de 30.809 m^2 de usos terciarios, superficie casi exactamente igual que la superficie de uso industrial 30.050 m^2 que se eliminan.

4.4. Zona escolar.

Se considera que el colegio existente Romualdo de Toledo además de los ubicados en las cercanías son suficientes para servir a la zona por lo que no se ha considerado necesario reservar superficie adicional ninguna para esta dotación.

4.5. Zona deportiva-recreativa.

Se preveen 12.400 m^2 de superficie a tal uso. Lo que corresponde a una dotación de $17,84 \text{ m}^2/\text{vivienda}$.

El programa a desarrollar en dicha zona, será dictado por los servicios técnicos de la corporación, proponiéndose a modo de ejemplo el desarrollo de:

- Una casucha polideportiva de $40 \times 20 \text{ m}$.: balónmano, balón cesto...
- Una pista de atletismo irregular con un tramo recto para competiciones de velocidad (100 m .)
- Una tribuna construida sobre tierra.
- Areas verdes (grama) para otras actividades deportivas y recreativas.

El parque deportivo-recreativo se desarrolla en los terrenos adyacentes al colegio Romualdo de Toledo.

4.6. Datos numéricos

Superficie total ordenada, sectores A, B y C 17.3 Ha .

Superficie del sector A, donde se ubican los desarrollos edificatorios $15,3 \text{ Ha}$.

Edificabilidad promedio existente en las edificaciones de la zona.

Uso industrial $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Uso residencial $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Edificabilidad media propuesta

Uso terciario-comercio y oficinas	3 m ³ /m ²
Uso residencial-viviendas	2,8 m ³ /m ²
Nº de viviendas nuevas propuestas	290 viviendas
Nº de viviendas existentes	406 viviendas
Total viviendas en la zona	696 viviendas
Superficie media bruta por vivienda	90 m ² /viv
Volumen medio bruto por vivienda	252 m ³ /viv
Población en la zona 695 viv x 3,5 hab/viv	2.432 habitantes
Densidad de vivienda 695 viv + 15,3 Ha.	45,42 viv/Ha.
Densidad de habitantes 2.342 hab + 15,3 Ha	153 Hab/Ha.

5. Ejecución del Plan. Aspectos legales de gestión.

5.1. Finalidad del plan especial de reforma interior que se presenta.

De acuerdo al art. 85 1a, 1b y 2 de la Ley del Suelo, la finalidad de los Planes Especiales de Reforma Interior:

1a. Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura... anterior, se encaminan a:

- la descongestión del suelo urbano
- creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario
- Saneamiento de barrios insalubres
- Resolución de problemas de circulación y estética
- Mejora del medio ambiente o de los servicios públicos
- Otros fines análogos.

1b. Con los fines señalados... realizar operaciones integradas de reforma interior.

2. Los P.E.R.I. contendrán... los documentos adecuados a los objetivos perseguidos... y como mínimo los previstos para los planes parciales... En todo caso los P.E.R.I. a que se refiere la letra b del sector nº 1 de este artículo contendrán:

- La delimitación de las unidades de ejecución
- Fijación de los plazos de ejecución
- La elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Por lo que se detalla en la documentación del Plan –planos y memoria– se cumple ampliamente con las finalidades señaladas en los apartados 1a y b, habiéndose no solo definido 15 áreas de actuación en las zonas contentivas de 29 subunidades diferentes, en las que se detallan los costos de cada una y por lo tanto las inversiones necesarias.

5.2. Plazos de ejecución y elección del sistema de actuación.

La determinación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación pertenece al ilustre ayuntamiento. No obstante la complejidad, no sólo urbanística y física de la zona sino igualmente la complejidad social de la misma, pues los trabajos que propone el plan afectan directamente a más de 120 familias del sector, cuyas viviendas tendrán que desalojarse por diferentes razones y reubicarse en otros lugares, así como la de los diversos propietarios de los terrenos y edificaciones cuyos usos se transforman, etc., hacen que la determinación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación sea un proceso, complejo, y por lo tanto largo y delicado.

Hay que agregar a lo anteriormente indicado, que las inversiones necesarias para alcanzar los fines propuestos son cuantiosas por lo que, una vez cuantificadas, no hay nadie, por el momento, ni la administración pública ni el sector privado, compuesto por pequeños propietarios e inquilinos mayoritariamente, pueda comprometerse a ejecutar.

Debido a los problemas e inconvenientes anteriormente expresados, la política más conveniente a seguir en cuanto a plazos de ejecución y sistema de actuación es la de ir resolviendo sub-unidad por sub-unidad, a medida que se vayan realizando acuerdos posibles, sobre todo económicos y sociales, entre la administración pública y los propietarios particulares.

Queda claro que, el desarrollo de algunas de las unidades de actuación, son responsabilidad, casi exclusiva, de la administración pública, en algunos casos, la municipal, como es el caso de las unidades de actuación números 1, 2 y 4, y en otros pudiera participar la administración del territorio histórico como es el caso de la U.A. nº 8.

Para el desarrollo del resto de las actuaciones es previsible acuerdos conjuntos entre los sectores público y privado, pero nadie escapa el hecho, se repite, que los trámites van a ser largos y complejos, y por lo tanto se vuelve a reafirmar imposible a determinar en este momento.

5.3. Edificios declarados fuera de ordenación.

La realidad estructural-física y social-de la zona, no deja otra manera de actuar en el desarrollo de las unidades de actuación señaladas, que por etapas.

1ª Etapa. Esta etapa en la que se señalan principalmente actuaciones para mejorar los accesos a la zona y resolver problemas graves de circulación y de alcantarillado-U.A. 1 y 2 especialmente, sólo quedarán fuera de ordenación las edificaciones ubicadas en las parcelas O46, O47 y O48, del polígono 30 para desarrollar sobre las mismas un complejo de viviendas, comercios y pequeños talleres donde reubicar las familias cuyas viviendas sea necesario destituir.

2ª Etapa. Esta etapa se declara fuera de ordenación la edificación existente en la parcela 005 del polígono 30 para desarrollar en este subsector un complejo de oficinas con usos comerciales en planta baja.

3ª Etapa. Esta etapa quedan fuera de ordenación los edificios existentes en las parcelas 011, 012, 013 y 014 del polígono 30, donde se desarrollarán cuatro edificios de comercios y oficinas.

Quedarán también fuera de ordenación en esta etapa los edificios ubicados sobre las parcelas 026, 028, 029, 031, 032, 033 y 036 del polígono 30 y las parcelas 004 y 005 anteriormente del polígono 13², también pertenecientes al polígono 30, para permitir la modificación del trazado de la calle Ederrena y el desarrollo de dos edificios de comercio y viviendas.

4ª Etapa (final). En esta última etapa, en la que se finalizan las construcciones previstas en el plan quedarán fuera de ordenación el resto de las edificaciones ubicadas en el resto de las parcelas de la zona.

El momento de la demolición vendrá compuesto por las exigencias de la urbanización y, en su caso, de la construcción, y será determinado por los acuerdos que se vayan tomando entre la administración municipal y los propietarios privados, y demás afectados de la zona.

Con anterioridad al derribo, serán indemnizados en la forma que la Ley y sus Reglamentos determinan, y en la cuantía que resulte de mutuos acuerdos o de los expedientes de valoración, tanto los propietarios de los edificios como los inquilinos, arrendatarios y titulares de negocios afectados, en su caso.

No se indemnizará el valor de las construcciones en precario, ni el cese de actividades o usos desarrollados sin las correspondientes licencias administrativas.

5.4. Parcelación

En los planos de ordenación de este Proyecto se recogen las parcelas creadas.

Son parcelas privadas las correspondientes a los solares sobre los que van a asentarse las futuras edificaciones residenciales, comerciales, de oficinas e industriales excepción hecha de la parcela donde se desarrollará el futuro centro comercial-administrativo-plaza San Luis que se asienta en terrenos tanto públicos como privados.

Ello sin perjuicio de la reserva que para locales sociales debiera ser efectuada, en su caso, en algunas de ellas.

Todas las restantes superficies del Plan serán públicas.

5.5 Reparcelación

La distribución de los beneficios y cargas dimanantes del planeamiento, será efectuada en el Proyecto específico, conforme a los criterios establecidos por la Ley y por el Reglamento de Gestión Urbanística y a los que se fijen en las Bases de Actuación.

Ello, salvo en los casos en que por mediar acuerdos entre los afectados, que no contradigan el ordenamiento jurídico, ni los derechos de terceros, resulte innecesario apelar a otros criterios distintos a la libre autonomía de la voluntad de los contratantes.

5.6. Cesiones.

Serán objeto de cesión gratuita en favor del Ayuntamiento de San Sebastián:

- a) Todas las superficies destinadas por el Plan al dominio y uso públicos, que son todas las no ocupadas por parcelas privadas, y particularmente, la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes de cualquier grado, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- b) El suelo edificable correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento constructivo del Plan.
- c) Los derechos de servidumbres sobre parcelas privadas, que fueran necesarios para el perfecto cumplimiento de las disposiciones del Plan, que constarán debidamente, al ser inscrito en el Registro de la Propiedad, sobre las parcelas privadas que, a estos efectos, tendrán la condición de predios sirvientes.
- d) En su caso, los derechos correspondientes a los locales que en el interior de algunos edificios, pudieran destinarse a servicios públicos y sociales.

Esta reserva será igualmente inscrita en el Registro de la Propiedad.

5.7. Unidades de Actuación.

A efectos de gestión se considerará que el Plan Especial de Reforma Interior comprende 15 unidades de actuación, pues concurren las circunstancias previstas en el Artículo 144.2 de la Ley del Suelo, por lo que es necesario a la fragmentación del suelo para el pleno desarrollo de la ordenación propuesta por el plan.

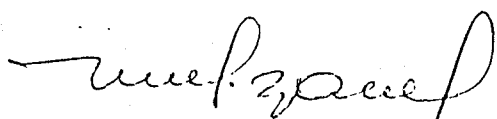
5.8. Sistema de actuación.

Debido a la complejidad del plan, y el elevado número de unidades de actuación, por necesidad, será necesario recurrir a varios, o posiblemente a todos los sistemas de actuación previstos en el artículo 148.2 del texto refundido de la ley del suelo dependiendo de la unidad de actuación de que se traté.

Cuando sea posible, cuando la propiedad del suelo de la unidad de actuación esté perfectamente clarificada, y se haya llegado a acuerdos claros con los propietarios del mismo, el sistema de actuación que se propone es el de Compensación para la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de actuación específica donde los propietarios de los terrenos comprendidos en la misma, constituidos en Junta de Compensación, aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizarán a su costa la urbanización en los terrenos y condiciones determinadas en el Plan. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 148 y 157 de la Ley del Suelo y concordantes con los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando el de compensación sea el sistema elegido, se constituya, contratará la ejecución de las Obras de Urbanización con la Empresa que se determine en virtud del acuerdo de los órganos de gobierno, y en cualquier caso, hará constar en el contrato de ejecución de las obras, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, la circunstancias establecidas en el artº 176 del Reglamento de Gestión.

Donostia-San Sebastián, Mayo de 1993.



Fdo. Ignacio María Zubizarreta

Arquitecto

Anexo 1 de la Memoria

Justificación sobre el Cumplimiento de la Normativa para Supresión de Barreras Urbanísticas

1. Objeto.

Este documento tiene por objeto, dar cumplimiento a lo preceptuado en el artº 4 del Decreto de 1981 de 23 de Marzo, sobre normativa para la supresión de barreras urbanísticas, del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco en adelante Decreto 1981/23-3.

En el plano III.2.5. se reflejan gráficamente las características de los distintos recorridos o itinerarios peatonales, donde en aspectos generales, con excepción de algunos de los itinerarios en los viales existentes, puede observarse el cumplimiento del Decreto 1981/23-3.

2. Elementos de urbanización. Diseño y trazado de las vías.

Dentro de la zona del estudio sólo se propone la construcción de cuatro nuevas vías, a saber:

- Vía de acceso a Herrera desde la carretera Nacional-1 (Alcalde Elosegí).
- Vía para conectar los paseos de Herrera y Txingurri.
- Vía de acceso a Herrera desde la autopista A-8.
- Vía para conectar los paseos de Txingurri y Larratxo.

El resto de las calles de la zona, son vías existentes, construidas en épocas anteriores a la promulgación de las normas para la supresión de barreras urbanísticas, por lo que en algunos casos las pendientes pueden ser superiores a las permitidas por dichas normas. De cualquier forma, las nuevas vías proyectadas, así como las rampas propuestas cumplen con lo dispuesto en el artículo 7 del decreto 1981/23-2.

2.1. Pavimentos.

Al determinar los distintos elementos que configuran la pavimentación, en el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta el artº 8 del Decreto 1981/23-3.

2.2. Aceras.

Todas las aceras nuevas previstas en esta ordenación, son de ancho superior a 1,80 m y su pendiente transversal-estará comprendida entre 1 y 1,5%. En lo que se refiere a sus detalles constructivos, se ajustará al Art. 9 del Decreto 1981/23-3.

2.3. Pasos de peatones.

Los pasos de peatones se resolverán conforme al Art. 10 del Decreto 1981/23-3.

2.4. Escaleras.

Las escaleras previstas son de directriz recta y su solución constructiva se ajustará al Art.11 del Decreto 1981/23-3.

2.5. Rampas.

El diseño de ls rampas se ha realizado de acuerdo con el Art. 12 del Decreto 1981/23-3, y su ejecución se ajustará al mismo.

2.6. Aparcamientos.

En la señalización de los aparcamientos se atenderá a lo dispuesto en el Art. 13 del Decreto 1981/23-3, así como en la instalación del ascensores para comunicar las plantas de aparcamientos entre sí y con la vía pública.

2.7. Parques, jardines y plazas.

Se ajustará a lo establecido en el Art. 14 del Decreto 1981/23-3.

2.8. Aseos públicos.

No se preveen aseos públicos en la ordenación.

2.9. Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano cumplirá las condiciones exigidas por los Arts. 16 al 21 del Decreto de 1981/23-3.

Donostia-San Sebastián, Mayo de 1993

Fdo. Ignacio María Zubizarreta
Arquitecto

Estudio Económico Financiero

La financiación de las obras de urbanización se hará de acuerdo a lo que se determine en cada una de las unidades de actuación, de acuerdo a los convenios que se vayan alcanzando en cada caso entre las diferentes administraciones provincial y municipal, y el sector privado.

Valoración de las obras de urbanización y edificación.

El total de costos de urbanización queda referido al ámbito delimitado para el área de Herrera, Txingurri, Larratxo; Alcalde Elozegi-Bidebieta; Sur Gomistegi; en el espacio territorial de los límites suscritos en la documentación gráfica de los Planos adjuntos.

Las obras propiamente a efectos de lo solicitado por la L.S. 1992, para que las parcelas tengan la consideración de solar, vendrán recogidas tanto en sus aspectos cuantitativos, como cualitativos en la oportuna Revisión de los Proyectos de Urbanización.

A efectos de que se vayan completando las zonas, se simultanearán las obras de urbanización con la de construcción de las plazas y el parque recreativo-deportivo, los cuales requerirán los proyectos específicos para cada recinto.

Dada la extremada complejidad de la zona, los costos se han calculado separadamente para cada una de las unidades de actuación.

Programa de actuación.

No se fija ningún plazo específico para terminar ni los trabajos de urbanización, ni los de edificación. Dichos trabajos se realizarán paulatinamente a medida que se alcancen los acuerdos necesarios entre las administraciones públicas y el sector privado.

Significado económico del plan.

Valoración de las obras de urbanización y edificación.

Resumen de los costos de las unidades de actuación.

Unidad de Actuación nº 1	198.391.000 Pesetas
Unidad de Actuación nº 2	24. 556.350 Pesetas
Unidad de Actuación nº 3	1.121.552.200 Pesetas
Unidad de Actuación nº 4	75.211.158 Pesetas
Unidad de Actuación nº 5	2.661.750 Pesetas
Unidad de Actuación nº 6	820.945.120 Pesetas
Unidad de Actuación nº 7	4.505.342.900 Pesetas
Unidad de Actuación nº 8	198.094.260 Pesetas
Unidad de Actuación nº 9	2.897.333.706 Pesetas
Unidad de Actuación nº 10	1.073.599.100 Pesetas
Unidad de Actuación nº 11	36.928.370 Pesetas
Unidad de Actuación nº 12	12.714.975 Pesetas
Unidad de Actuación nº 13	705.034.780 Pesetas
Unidad de Actuación nº 14	10.647.000 Pesetas
Unidad de Actuación nº 15	475.000 Pesetas

Total costo de urbanización y edificación de las 15 unidades de actuación del Plan Especial de Reforma Interior de Herrera; Txingurri; Larratxo; Alcalde Elosegi-Bidebieta; Sur Gomistegi

11.683.487.669 Pesetas

Notas

- 1) Existen dos soluciones: Variante A= Pesetas 17.212.650
Variante B= Pesetas 24.556.350
- 2) Existen dos soluciones: Variante A= Pesetas 93.945.441
Variante B= Pesetas 198.094.260
- 3) Existen dos soluciones: Variante A= Pesetas 893.335.170
Variante B= Pesetas 1.073.599.100.

Donostia-San Sebastián, Mayo de 1993

Fdo. Ignacio María Zubizarreta
Arquitecto

Plan de Etapas

Número de etapas.

A efectos de la ejecución de las obras de urbanización, construcción de los accesos a la zona de estudio desde la avenida Alcalde Elozegi y desde la autopista, de los nuevos tramos de vías necesarias, modificación de las principales redes de servicio, colector de la regata Txingurri, etc. y remodelación general de los viales se establecen cuatro etapas. El desarrollo del resto de las obras, edificios, parques, etc. se distribuye en 15 unidades de actuación. Tanto las obras de urbanización, como el resto de las ejecuciones, se distribuye en el tiempo, en función de los acuerdos que se vayan realizando de tan complejo proyecto, y de las posibilidades presupuestarias de la corporación municipal.

La ejecución del plan se hará de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo II de la Ley del Suelo vigente –actuación mediante unidades de ejecución– artículo 148 al artículo 170 escogiendo en cada caso el sistema de actuación que convenga para cada unidad de actuación.

Coordinación entre la urbanización y edificación.

Para la realización del plan que se presenta, sería deseable la coordinación entre las obras de urbanización y las de edificación. En cualquier caso corresponderá a la corporación la decisión del momento en el que cualquiera de las obras se puedan realizar.

La urbanización podrá ser iniciada dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de aprobación definitiva del Plan de los proyectos de Urbanización y de los diferentes sistemas de actuación elegidos, referidos todos al ámbito del Plan o la unidad de actuación correspondiente.

Jurídicamente, las obras no podrán ser iniciadas sin que se hayan cumplido los requisitos de aprobación mencionados de las diferentes unidades de actuación, siendo los plazos de preparación de concursos, adjudicación de

obras y comienzo de los trabajos muy difícil de señalar por la complejidad física y social de la zona, así como por el gran número de unidades de actuación.

Antes de comenzar cualquier edificación será necesario que la zona de actuación contenga todos los servicios necesarios, redes de abastecimiento de agua, alcantarillado (fecales y fluviales), distribución de energía eléctrica, teléfono, alumbrado público.

En los casos en los que se tengan que hacer trabajos importantes de remodelación de estos servicios, algunos o todos, se podrá comenzar la construcción de edificios, siempre y cuando exista un programa coordinado entre estas obras y los trabajos de urbanización, programa que deberá tener la aprobación de la corporación municipal.

En todos los casos, para que un edificio sea habitable, será preciso que cuente con los siguientes servicios urbanísticos:

- Vial o viales desde el edificio terminado hasta el bordillo del lado opuesto, permitiéndose como máxima tolerancia la falta del último riego asfáltico superficial del vial.
- Tendrá igualmente garantizados los servicios de abastecimiento de agua, de alcantarillado, y de energía eléctrica, de acuerdo a lo especificado en el proyecto de urbanización de la unidad de actuación correspondiente.
- Así mismo deberán estar todas las obras de paisajismo exterior, estacionamientos superficiales, áreas verdes y ajardinadas, alumbrado público, tanto exterior como interior de la parte correspondiente a cada edificio de las unidades de actuación.
- La última capa superficial de pavimento se realizará cuando lo determine el ayuntamiento.

Plazos.

En el proyecto de urbanización global de la zona o sectoriales de las diferentes unidades de actuación se presentarán en plazos sin fecha determinada, de acuerdo a las necesidades y posibilidades presupuestarias para realizar los trabajos.

Las bases y estatutos de los sistemas de actuación que se elijan se presentarán, igualmente, en el momento que se a necesario para el trámite correspondiente de aprobación del proyecto de urbanización específico.

Por todas las razones anteriormente expuestas no se define un plazo de tiempo para la ejecución de la urbanización a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La solicitud de licencia de edificación se presentará una vez aprobado el proyecto de urbanización, dentro de los plazos previstos por el artículo 186 de la Ley del Suelo, salvo que la administración municipal lo determine en cada uno de los casos del Plan.

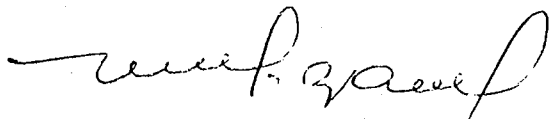
Otras previsiones.

Por lo que respecta a la plaza San Luis y el parque recreativo-deportivo, habrán de ser el resultante de proyectos específicos, que tendrán que ser aprobados con independencia al Proyecto General, por el Ayuntamiento.

Conservación de la urbanización.

De conformidad a lo dispuesto por el Reglamento de Gestión Urbanística, la conservación de las Obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, jardines, plazas, etc....., serán a cargo del Ayuntamiento de San Sebastián, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

Donostia-San Sebastián, Mayo de 1993



Fdo. Ignacio María Zubizarreta
Arquitecto

Ordenanzas Regulatoras

Artículo 1º. Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas reglamentan la edificación y uso del suelo en el ámbito de actuación dentro del Plan Especial de Reforma Interior del área de Herrera, Txingurri, Larratxo, Alcalde Elozegi, Bldebieta, Sur Gomistegi.

Artículo 2º. Definición.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las especificadas en estas condiciones generales y en las particulares, así como serán de aplicación subsidiaria las Ordenanzas de Edificación o Construcción vigentes en San Sebastián.

Artículo 3º. Condiciones de edificación.

Se divide en:

- A) Condiciones generales de volumen e higiénicas.
- B) Condiciones generales de uso.
- C) Condiciones generales estéticas.

Artículo 4º. Disposiciones genéricas.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

A. Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas.

Artículo 5º. Alturas.

Por la medición de las alturas se establece un tipo de unidad: por número de plantas.

Las plantas de las viviendas y las oficinas tendrán un mínimo de 2,60 m. de cara superior de forjado pisable a cara inferior de forjado superior o techo no pisable. El máximo será de 2,80 m.

Las plantas comerciales tendrán un mínimo de 3,50 m de cara superior ed forjado pisable a cara inferior de forjado superior o techo no pisable.

Las plantas de uso industrial tendrán un mínimo de 4,00 m de cara superior de forjado pisable a cara inferior de forjado superior o techo no pisable.

– Los sótanos tendrán un mínimo de 2,20 m de cara inferior de forjado fijable a cara superior de forjado superior o techo no pisable.

Artículo 6º. Construcciones por encima de altura.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado inclinado o plano, permitiéndose en ambos casos las siguientes instalaciones por encima del mismo: Ascensores, caja de escaleras, chimeneas.

Se podrán construir trasteros en el bajo cubierta, sin que computen volumen.

Artículo 7º. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

Artículo 8º. Sótanos.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos. La altura en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 m. No computarán volumen. Se podrán realizar dos sótanos para uso de garajes.

Artículo 9º. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Artículo 10º. Portales y porches.

El portal tendrá desde el hueco de la entrada hasta la escalera principal o el ascensor si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros.

Se reservará un espacio de 0,5 m² por vivienda para guardar coches de mano directamente comunicado con el portal. Los porches serán pavimentados con paramentos verticales tratados, siendo obligada la protección total de bajantes.

La altura mínima de porches 3,5 m de cara superior de forjado -pisable a cara inferior de forjado superior techo no pisable. Los porches tendrán instalación eléctrica y estarán iluminados.

Artículo 11º. Patios interiores.

Se autoriza la disposición de patios interiores siempre que cumplan con todas las condiciones establecidas por las ordenanzas de edificación de San Sebastián vigentes.

Artículo 12º. Escaleras.

No podrán tener ancho inferior a 1.1 metro.

Artículo 13º. Cuerpos cerrados volados.

El saliente máximo contado a partir del parámetro de fachada será de 1,15 m en vuelos cerrados. Así también en vuelos abiertos será de 1,15 m.

Artículo 14º. Toldos.

En cualquier punto de altura mínima sobre rasante de la acera o terreno será de 2,25 m pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos que dejen libre una altura de 2 metros.

Su saliente podrá ser limitado, a la anchura de la terraza o hueco.

Artículo 15º. Banderines.

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de la fachada. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno será de 2,25 m. Su saliente será de 1,00 m.

Artículo 16º. Protecciones.

Los balcones, las ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 17º. Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, según normas tecnológicas.

Artículo 18º. Agua.

Todo edificio en su interior deberá tener instalación de agua potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 800 litros diarios. El cuarto de contadores podrá ser localizado en portal o sótano.

Artículo 19º. Electricidad.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica.

Será necesaria la instalación de antena colectiva de T.V. y F.M. de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 20º. Servicios cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para las cartas, según la normativa vigente.

Artículo 21º. Señalización de fincas.

Todo edificio deberá estar convenientemente señalizado con el número que le corresponda de la vía.

B) Condiciones de Uso.

Artículo 22º. Clasificación.

A efectos de estas ordenanzas se consideran los usos siguientes:

- a) Vivienda
- b) Oficinas
- c) Garaje-aparcamiento
- d) Industrial
- e) Comercial
- f) Social o reunión
- g) Deportivo
- h) Escolar-cultural

Artículo 23º. Definición de vivienda.

Edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

Artículo 24º. Condiciones.

No se permitirán viviendas en sótanos. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior a fachada, viales, plazas o zonas verdes.

Artículo 25º. Programa mínimo.

Se conformará de acuerdo a la normativa vigente sobre diseño y calidad de las viviendas sociales. Podrán hacerse diseños libres de pequeños apartamentos.

Artículo 25º. Usos existentes.

Existen en la zona diferentes tipos de edificaciones educacionales: colegio Romualdo de Toledo; viviendas de diferentes pisos, industriales; algunos de estos edificios serán derribados en el transcurso del desarrollo del plan, otros se mantendrán.

C) Condiciones Generales Estéticas.

Artículo 26º. Norma estética.

El fomento y defensa del conjunto estético de la Ciudad, corresponde al Ayuntamiento. La tramitación de las licencias comprende necesariamente la comprobación por el Servicio Técnico Municipal. Los edificios serán tratados con unidad de criterio, materiales y compositividad. Especial cuidado tendrá el tratamiento estético de las fachadas de los edificios, los materiales de los mismos, los tendedores de la ropa exterior, rótulos, anuncios luminosos, etc.

Condiciones Particulares.

Ordenanza 1ª. Zona residencial, comercial.

1ª Condiciones de volumen e higiénicas.

1.1. Definición.

Los bloques se situarán dentro de las alineaciones marcadas, dejando espacios libres cuya plantación y conservación, será de cuenta de los propietarios de las fincas.

1.2. Alineación y rasantes.

Toda edificación quedará dentro de las alineaciones oficiales. Las rasantes quedan definidas en planos adjuntos.

Los ascensores y escaleras no podrán rebasar las alineaciones definidas para acentuar el valor volumétrico de la edificación.

1.3. Edificabilidad.

La edificabilidad habrá de ajustarse a los perfiles indicados. A efectos de computación de volumen, se establecen los siguientes criterios:

- a) Los sótanos dedicados a garajes no computan volumen.
- b) Los soportales y porches, no computan volumen.

- c) Los portales computan volumen.
- d) Los locales comerciales e industriales, así como las plantas de viviendas de oficinas computarán un volumen igual al producto de la superficie cerrada por altura de piso a piso.
- e) Quedarán fuera de volumen, los balcones y patios exteriores o interiores que se dediquen a tenderero.
- f) Las superficies bajo cubierta que se dediquen a trastero no computan volumen.

1.4. Dimensión de edificios.

Se respetarán las dimensiones señaladas en el Plan.

1.5. Alturas.

Serán las definidas en los diferentes planos de este documento, incluyendo los planos y el detalle de las viviendas de actuación.

1.6. Altura pisos.

En garajes y estancias no habitables, la altura mínima será de 2,10 m.

En viviendas mínimo de 2,60 m.

En porches, mínimo 3,50 m.

Planta de comercio, mínimo de 3,50 m.

1.7. Barandillas y protecciones.

Tendrán una altura mínima sobre el pavimento de 95 cms.

1.8. Espacios libres.

Los espacios libres que resulten incluidos en las alineaciones de las parcelas y no se edifiquen, deberán pavimentarse y ajardinarse, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que las asignadas en el plan de aparcamientos en superficie y aparcamientos subterráneos, previa autorización municipal.

1.9. Tratamiento de tendederos exteriores.

Los tendederos exteriores se cubrirán con elementos que eviten la vista de la ropa desde el exterior. Su diseño será acorde con el tratamiento arquitectónico del resto del edificio.

2ª Condiciones de uso.

2.1. Usos permitidos.

2.1.1. Vivienda.

En todas sus categorías, dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda como mínimo, subterráneo, o a nivel de planta bajo planta-baja.

2.1.2. Garajes-aparcamiento.

Se permitirá garaje-aparcamiento en superficie y sótano, según Ordenación.

2.1.3. Comercial.

Exclusivamente localizado en plantas bajas de los edificios de viviendas y oficinas de acuerdo a lo especificado. En la parcela especialmente diseñada para tal fin, bajo la plaza de San Luis, de acuerdo a lo especificado en la Unidad de Actuación 6.

2.1.4. Escolar.

Se permite en todas sus categorías.

2.1.5. Deportivo.

Corresponde a la totalidad de usos complementarios al deportivo, así como todos aquellos que completen al uso.

Ordenanza 2ª. Areas libres, públicas, plazas y jardines.

3.1. Definición.

Comprende "esta zona" los espacios destinados a esparcimiento y recreación de la población. En la presente zonificación se especifican tres sectores destinados a tal fin.

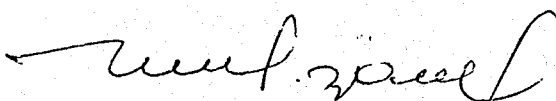
- A) Plaza San Luis Gonzaga: centro comercial-administrativo y estacionamiento (U.A. 6).
- B) Plaza de Trintxerpe: remate de conjunción del ramal de acceso de la autopista con el sector Sur de Gomistegi (Av. San Pedro), además de la plaza se propone el desarrollo de un estacionamiento subterráneo (U.A. 13).

C) Parque recreacional deportivo. Anexo al colegio Romualdo de Toledo (U.A. 13).

3.2. Se realizarán proyectos específicos de las unidades de actuación señaladas de acuerdo a programas específicos. Tanto los programas a desarrollar como los proyectos deberán ser aprobados por la corporación.

3.3. Todas las áreas públicas recreativas, de juegos de niños, deportivas, etc. Contarán con dotaciones de servicio, equipos, amueblamiento, etc., suficiente, aprobado igualmente tanto por la corporación como por el resto de organismos competentes.

Donostia-San Sebastián, Mayo de 1993



Fdo. Ignacio María Zubizarreta
Arquitecto