

Intervención en la ciudad construida: Plan Especial de Reforma Interior de Área Plazaburu, barrio de Loyola, San Sebastián, España.

Intervention in the city built: Special Plan Area Interior Redesign Plazaburu, Loyola neighborhood, San Sebastian, Spain.

José Antonio Pizarro

Filiación

Arquitecto, Profesor en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de San Sebastián, España. C/San Martín 29-3º izda. 20.005 San Sebastián, Guipúzcoa, España.

Resumen

En un viejo barrio, sin interés histórico-artístico, la Administración Municipal ha decidido intervenir para reformular su forma y función dentro de la ciudad, adaptándolas a la creciente demanda de mejora de la calidad de vida. Se resume los criterios y objetivos de ordenación con referencias al contexto jurídico y tecnológico en el que se desarrolla el urbanismo español.

Palabras clave

PERI, Plan de Reforma Interior, urbanismo español, Plazaburu - Loyola - San Sebastián - España. Arquitecto José Antonio Pizarro.

Abstract

In an old suburb of San Sebastián, Spain, without particular historical or artistic interest, the Municipal Administration decided to intervene to reformulate its form and function within the city, adapting them to the growing demand for improvement in the quality of life. The criteria and objectives of the ordinance are summarised with reference to the legal and technological context in which Spanish urbanism is unfolded.

Keywords

Spanish urbanism, PERI, Plazaburu - Loyola - San Sebastián - Spain, José Antonio Pizarro.

Sumario

Antecedentes generales

El "Plan Especial de Reforma Interior" (PERI), y sus vinculaciones

Criterios y objetivos de la ordenación

Diseño urbano

Dominio del suelo y parcelación

Sistematización general de usos urbanísticos

Sistematización general de tolerancia de usos según su ubicación

Criterio general de asignación de usos

Usos de suelo y superficies

Compromisos urbanísticos

Plan de etapas y plazo de ejecución
El oficio urbanístico
Ilustraciones

Antecedentes generales

La función del barrio de Loyola dentro de la estructura urbana de San Sebastián, está definida desde tiempos históricos. Se trata de una antigua comunidad de población rodeada de barreras urbanísticas: el río Urumea, la carretera San Sebastián-Hernani, el ferrocarril, la autopista Bilbao-Behobia y la Variante.

Estas barreras urbanísticas que rompen la continuidad urbana con el resto de San Sebastián, y son por lo tanto disuasorias para el peatón por tratarse de infraestructuras de comunicación, proporcionan al mismo tiempo una accesibilidad rodada privilegiada.

Con estas circunstancias, la calidad urbana dependerá esencialmente de reducir el carácter residencial en provecho del sector terciario, para alcanzar niveles de "Unidad Urbanística Integrada"; su envergadura lo permite.

Es este un ámbito de actuación que, aun siendo parcial, tiene resuelto en sí mismo y en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de su población, o de las actividades que en su ámbito de actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

Se trata en el caso de área Plazaburu, de una radical operación de cirugía urbana - un "Plan Especial de Reforma Interior" (1) - sobre un área consolidada por la edificación, agravada por la compleja situación administrativa creada por compromisos previos de ubicar volúmenes procedentes de las expropiaciones de una carretera variante.

Actualmente hay 17 edificios cuyas edades oscilan entre 19 y 100 años. Dos de los edificios se encuentran en estado de ruina. El conjunto de las construcciones existentes suman 20.638 m² construidos y albergan 230 viviendas, de las que 18 están deshabitadas, 13 están utilizadas en régimen de alquiler, y las 99 restantes están ocupadas por sus mismos propietarios.

Con la intervención se derriban 9 edificios y un transformador, y se remodela integralmente la única calle importante que existe: la Avda. Sierra Aralar, que seguirá siendo el eje vertebrador del área, reforzado con un paseo peatonal de la ribera del río Urumea, que se crea paralelo a la misma.

Por el insular aislamiento del área será requisito imprescindible una generosa dotación de garajes y aparcamientos. La Avda. de Aralar acogerá probablemente en un futuro inmediato el tráfico de la variante en dirección a Hernani.

El "Plan Especial de Reforma Interior" (PERI), y sus vinculaciones

Entre otros objetivos, un PERI permite llevar a cabo operaciones que se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente, de los servicios públicos y fines análogos.

El PERI está sujeto a las determinaciones de la Ley de Suelo, del "Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián"(2), de la normativa complementaria de diferente rango vigente en la ciudad; así como a los Criterios y Objetivos dictados por la Asociación de Vecinos del barrio, y también a los de la Corporación Municipal, contenidos en el "Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas" del encargo, no siempre coincidentes entre sí.

Sobre la zona de interés al caso que se presenta, existen siete diversos convenios antiguos entre propietarios y Ayuntamiento que será preciso respetar, y en los que el Ayuntamiento reconocía aprovechamientos edificatorios dentro del área de actuación, a cambio de la cesión gratuita de terrenos del entorno que fueron ocupados en su día por la construcción de la carretera variante.

Criterios y objetivos de la ordenación

Tratando de compaginar las directrices establecidas por el Ayuntamiento con las de la Asociación de Vecinos del Barrio, se han establecido los siguientes criterios para la ordenación del área Plazaburu:

- a) Conjugar tres objetivos contradictorios entre sí: descongestión volumétrica del área, ubicación del aprovechamiento máximo permitido por el Plan General (3), y viabilización del PERI. Para ello se busca una solución equilibrada, cuya calidad urbana aporte un valor añadido que refuerce el posibilismo.
- b) Prever una franja de siete metros de anchura para paseo de borde del río Urumea.
- c) Inclusión en la ordenación de la "Unidad de Planeamiento" (4) de siete parcelas limítrofes que tienen los convenios de la variante pendientes de solución.
- d) Solución del encuentro entre las áreas construidas y la carretera de San Sebastián-Hernani.
- e) Previsión de ámbito de encuentro entre la Avda. Sierra de Aralar y la carretera San Sebastián-Hernani. Se considera adecuado el actual modelo de encuentro, no obstante será preciso el derribo de la llamada "casa del americano", para desahogar el ángulo y dar continuidad a la acera, así como ajustar las lágrimas de la intersección para recoger el nuevo trazado de la nueva alineación de la Avda. Sierra de Aralar.

f) Previsión de aparcamientos en el subsuelo. Dadas las adversas circunstancias geológicas y freáticas, este objetivo tiene seriamente comprometida su viabilidad económica. Del estudio geotécnico se pudo deducir que el nivel freático medio se encuentra a 3m de profundidad, pero es muy variable en función de las fluctuaciones del río que esporádicamente han dado lugar a inundaciones. Será preciso cimentar mediante pilotes hincados en roca a profundidades que oscilan entre 6 y 29 metros.

g) Delimitación de la "Unidad de Ejecución" (5) y determinación del "Sistema de actuación" (6) por "Compensación" (7). La delimitación de la Unidad de Ejecución recogerá la propuesta inicial municipal, ampliada con las parcelas exteriores preconvenidas que se han aflorado. Todo el área será una única Unidad de Ejecución a todos los efectos legales-urbanísticos, aunque su realización sea lógicamente paulatina con un orden de sucesión. Ello será así dada la interrelación de objetivos y estrategias; se producen fuertes interrelaciones entre las diferentes parcelas: continuidad de sótanos, relación de dependencia de los solares mayores respecto a los de la calle Plazaburu para realojamiento de los ocupantes de los edificios a demoler, urbanizaciones condicionadas a la previa ejecución de sótanos, etc. Aunque el Sistema de Actuación propuesto por el Ayuntamiento es el de Compensación, en caso de inactividad de los propietarios particulares, habrá de cambiarse a "Cooperación" (8).

h) Completar la urbanización del área, lo que supondrá actuar sobre servicios ya existentes, insuficientes y envejecidos, con un sobrecosto importante al tratarse de sectores habitados que precisarán mantener en servicio las instalaciones durante las obras. Habrá de establecer compromisos y convenios de urbanización que distribuyan la financiación entre la promoción privada en cuanto sea repercutible sobre las nuevas construcciones sin arriesgar su viabilidad, y las administraciones públicas en lo que les corresponda por "Obras Ordinarias de Urbanización" (9) y por "Sistemas Generales" (10) integrados en la Unidad de Ejecución (paseo de Ribera y el consecuente desplazamiento de la Avda. Sierra de Aralar).

i) Los terrenos del centro de la manzana son actualmente espacios residuales entre edificaciones, tapias y desniveles con la exclusiva utilización de aparcamiento desordenado. Será objetivo prioritario de esta ordenación la liberación y adecuación de esta zona para plaza de uso público.

j) En la nueva ordenación se destinará un solar a una edificación de servicio público: unidad de base de Bienestar Social, Club Juvenil, Hogar del Jubilado, etc.

Diseño urbano

La imagen del barrio de Loyola, llegando desde Hernani, se peculiarizará con el edificio escalonado, que tendrá un carácter emblemático.

La plaza queda protegida de la carretera San Sebastián-Hernani y de la calle perimetral por los edificios, que forman una L, resultando abierta hacia el Este y Sur que garantizan su soleamiento (Hemisferio Norte).

La proporción y planta semicircular del edificio de equipamiento público completará la definición de la encrucijada de las cuatro calles confluentes.

El paseo de Ribera con la Avda. Sierra de Alarar y su aparcamiento en batería formarán un eje con sensación de amplitud por sus 20 metros de ancho. Su imagen se potencia también por su arbolado.

Patxillardegí Kalea pasa a ser un corredor unidireccional como itinerario alternativo, rompiendo su anterior impotencia de fondo de saco.

El entorno inmediato de la carretera Hernani-San Sebastián debe configurarse. Se trata de una "travesía" (11), o más bien, de un "tramo urbano" en la nomenclatura expresiva de la anterior ley de carreteras, por lo tanto los arcenes se deben convertir en aceras y los taludes en muros. Esta labor de adaptación debiera asumirse por la Diputación de Guipúzcoa, titular de la infraestructura. Serán precisos movimientos de tierras, obras de fábrica: muros y reajuste de rampas del paso elevado, pavimentación, jardinería y alumbrado.

El aspecto general será muy urbano, sin perjuicio de que amplias zonas peatonalizadas, y la micro escala de algunos elementos potencien la calidad de vida residencial. Con intención sugeridora se han diseñado algunos elementos urbanos.

Será necesario para que esta parte de la ciudad adquiera plenamente su personalidad potencial, que los diseños arquitectónicos huyan de las rutinas formales y en la urbanización se prioricen las soluciones constructivas diseñadas sobre los elementos prefabricados. Se ha procurado reducir las ordenanzas a lo mínimo indispensable para garantizar la configuración urbanística de este ámbito urbano dejando la mayor libertad posible de diseño a los proyectos de edificación que se redacten en el futuro.

Las alineaciones señaladas en los planos, tanto de planta baja (12) como de vuelos, tienen carácter de máximos pudiendo los edificios "retranquearse" y "retirarse" (13) respecto a las mismas.

Las alineaciones, vuelos, número de plantas, se establecieron con criterios de composición volumétrica con las preexistencias, previendo, no obstante, su posible modificación mediante "Estudios de Detalle" (14).

En lo referido a rasantes, gráficamente se estudia una propuesta de rasantes que permite concertar desniveles con pendientes muy reducidas, en general inferiores al 8%. No obstante, las rasantes previstas en este PERI son orientativas en consideración a las mejoras que introduzca el estudio más detallado del Proyecto de Urbanización,

que podrá ajustarlas siempre y cuando se mantenga el criterio general de este planeamiento.

Dominio del suelo y parcelación

Para obtener la máxima superficie de garajes y espacios públicos ha sido preciso establecer afecciones diferentes al régimen jurídico de la propiedad de las distintas parcelas, en función de sus circunstancias específicas. Algunos de los supuestos más significativos:

- parcelas de propiedad privada sujetas a "Servidumbre" (15) de paso por los garajes de otras propiedades urbanas;
- parcelas de propiedad privada en el subsuelo sujetas a servidumbre de uso público en su superficie;
- "Derecho de Superficie" (16) público "Patrimonial" (17) sobre una parcela de propiedad privada;
- dominio público Patrimonial con servidumbre de paso en su subsuelo a favor de parcelas privadas;
- dominio y uso público;
- parcelas de propiedad privada.

La "Parcelación" (18) se establece, en este PERI, con carácter no vinculante, la complejidad que supondrá el reparto de beneficios y cargas en el "Proyecto de Compensación" o "Reparcelación" (19) recomiendan que sean estos documentos los que establezcan la parcelación idónea para la adjudicación a los propietarios de las parcelas resultantes.

Dada la especial dificultad que supondrá la construcción de muros de sótanos, este plan establece expresamente una servidumbre de anclajes provisionales de pantallas de muros sobre todas las parcelas que precisen ser afectadas.

Sistematización general de usos urbanísticos

Se ha realizado una sistematización, que debe entenderse como una definición abierta y no excluyente, de tal forma que corresponderá al Ayuntamiento la tipificación de los usos no recogidos en ella de forma expresa, por analogía con otros usos incluidos en la relación establecida, o la eventual autorización de la implantación de usos no autorizados ni prohibidos, expresamente, por analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros.

Sistematización general de tolerancia de usos según su ubicación

La utilización lógica de determinados usos obliga a prohibir otros en sus proximidades. La proximidad se medirá por la ubicación de los usos en las distintas "Situaciones" que se describirán más adelante.

Determinados usos son asimilables a otros, por ejemplo, despachos y estudios profesionales son asimilables a viviendas o apartamentos.

Determinados usos son compatibles con otros según cual sea su situación relativa, por ejemplo, el comercio al por mayor y menor es compatible con el uso de viviendas siempre que se ubique en las plantas bajas de los edificios que están destinados específicamente a uso residencial.

Determinados usos para ser compatibles con otros, además de cumplir con su ubicación los requisitos que se señalen en el sistema de situaciones, deberán estar dotados de medidas correctoras específicas.

Las medidas correctoras consistirán en las que están legalmente establecidas por la normativa que le pueda afectar (20) y las que específicamente le imponga el planeamiento.

Situación Primera: en plantas piso (21) de edificios destinados a viviendas.

Situación Segunda: en plantas piso de edificios destinados a viviendas que no tengan viviendas en pisos superiores.

Situación Tercera: en plantas bajas de edificios destinados a viviendas.

Situación Cuarta: en sótanos de edificios destinados a vivienda.

Situación Quinta: en patios interiores de manzana de edificios destinados a viviendas.

Situación Sexta: en edificios exclusivos, aunque sean entre medianeras en manzanas residenciales.

Situación Séptima: en manzanas completas o edificios aislados dentro de un sector residencial.

Situación Octava: en zona o sector con uso global coincidente con el pormenorizado.

Se debe interpretar que los usos admisibles en una situación lo son también en las siguientes.

Estas situaciones se refieren exclusivamente a compatibilidades entre ubicaciones de usos, su aplicación no exime de otras normas más restrictivas cuya aplicación haga inviable determinados usos en algunas situaciones.

Criterio general de asignación de usos

Existe una mutua influencia entre la forma urbana y el uso de la misma. Para potenciar la ubicación de las actividades más coherentes con el diseño se establece un régimen de autorizaciones y usos pormenorizados por plantas. En general se evitan rigideces planteando diversas posibilidades. Se ha priorizado la función de cada edificio en la ciudad sobre la mayor o menor compatibilidad de los distintos usos entre sí; dicho de otra manera: para obtener los objetivos previstos será preciso en algunos casos, que los proyectos de arquitectura refuercen las medidas correctoras precisas para compatibilizar usos cuya coexistencia se pretende.

Usos de suelo y superficies

El PERI de Área Plazaburu cuantifica las siguientes características:

-Área de juego y recreo infantil: 740,30 m² (5%); -Áreas peatonales: 2.228,00 m² (15%); -Servicios de interés público y social: 100,50 m² (0,7%); -Itinerarios peatonales: 889,00 m² (6%); Ocupación por edificación 3.422,25 m² (23%); Viales, aparcamientos y varios: 7.424,22 m² (50%) (22). Superficie total del área con la nueva delimitación: 14.804,26 m².

Otros aspectos cuantificados a efectos de su reglamentación son los siguientes:

Ocupación máxima en planta de sótano de cada edificio (no se limita el número de sótanos); ocupación máxima en planta baja de cada edificio; superficie computable para usos lucrativos en planta baja de cada edificio; superficie construible máxima en cada edificio; número de plazas de aparcamiento en superficie y en sótanos; número de viviendas, se consolidan 201 y se crean 62 nuevas, dando lugar a una densidad de 178 viviendas por Ha.; parcelas con aprovechamiento consolidado y parcelas pendientes de asignarles aprovechamiento; asignación de aprovechamientos a las parcelas que intervienen en el reparto de beneficios y cargas (las que no tienen aprovechamiento consolidado).

Compromisos urbanísticos (23)

Los propietarios de aprovechamientos consolidados no colaborarán en la distribución de los gastos.

Los propietarios de las parcelas iniciales cuyo aprovechamiento se considera absorbido por los edificios consolidados, deberán ceder gratuitamente los terrenos que superen la superficie ocupada en planta baja por la edificación. De no producirse tal cesión, dichos terrenos tendrán la consideración de sobrantes de edificación y se valorarán en el

proyecto de Compensación por su valor inicial por tener su aprovechamiento absorbido en las edificaciones consolidadas.

Los propietarios de las citadas parcelas pendientes de asignarles su nuevo aprovechamiento y la administración como titular del 15% del nuevo aprovechamiento (24) financiarán a su costa los gastos de urbanización del área y cederán gratuitamente los terrenos que excedan de los límites del solar en el que se ha ubicado aprovechamiento lucrativo privatizable.

La administración local financiará a su costa la reurbanización de la calle Plazaburu por entenderse que hubiera debido ejecutar las obras ordinarias de urbanización para conservar dicha calle en perfectas condiciones previo a la promoción del área. Así mismo financiará la urbanización del nuevo paseo de Ribera, que constituye de hecho un Sistema General.

Se gestionará ante la Diputación Provincial de Guipúzcoa la financiación de la remodelación de la actual carretera San Sebastián-Hernani para convertirla en calle. En caso de que su financiación sea parcial o nula, la diferencia a su costo total correrá a cargo de los propietarios de las parcelas pendientes de asignarles su nuevo aprovechamiento.

Plan de etapas y plazo de ejecución

Desde el punto de vista administrativo habrá de completarse la redacción y la tramitación de los siguientes expedientes previos a la ejecución del Plan:

- "Estudio de Detalle" de diversas parcelas, consistente en un anteproyecto arquitectónico conjunto para regular las servidumbres de paso en sótanos que les afecta.

- "Proyecto de Urbanización" conjunto con desglose presupuestario con ámbitos de urbanización para coordinar las distintas financiaciones negociables.

- "Proyecto de Compensación" (25) o "Reparcelación" (26).

El PERI establece 17 etapas consecutivas para desarrollar el plan, escalonando en cada caso según su interrelación el derribo de los edificios y la construcción de los nuevos inmuebles para realojar a los habitantes existentes; la construcción de la nueva urbanización manteniendo en servicio la existente para servir a los moradores que permanecen, la construcción de la nueva urbanización para servir a los nuevos edificios en las zonas en que no se deba deteriorar con las obras de edificación de los propios inmuebles, etc. El plazo de ejecución se prevé en cinco años.

El oficio urbanístico

La realidad urbanística de nuestras ciudades supera en complejidad a los modelos teóricos, y los pone en crisis como referencias eficaces.

El organismo vivo que es una ciudad supone pluralidad de funciones, diversidad de tipologías y contradicción de intereses. La intervención urbanística sobre sectores habitados desajusta el equilibrio de tensiones preexistentes.

Este plan terminó de redactarse en enero de 1993, y el Ayuntamiento antes de someterlo a trámite alguno, lo presentó a exposición pública. Se recibieron ocho sugerencias particulares que se han encauzado en lo posible para evitar su oposición.

Las Administraciones con competencias en la materia, Ayuntamiento y Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euzkadi discuten sobre sus ámbitos competenciales paralizando el expediente

Ilustraciones



Estado actual del barrio



Estado actual del barrio



Estado actual del barrio



Estado actual del barrio



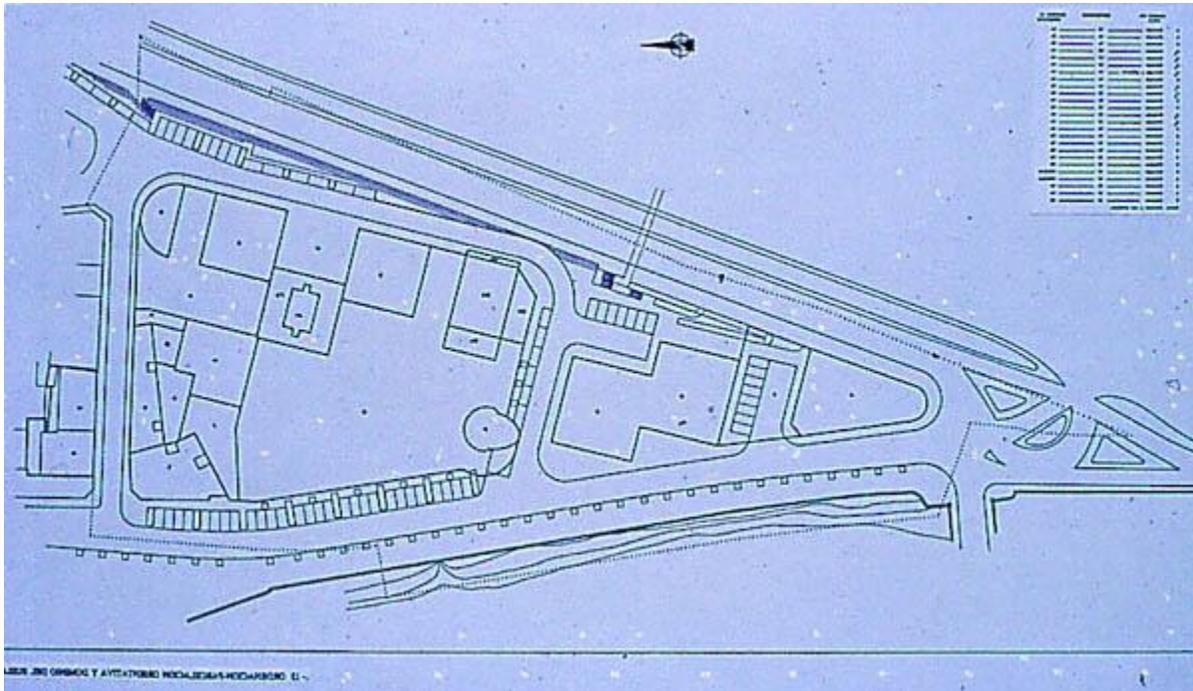
Estado actual del barrio



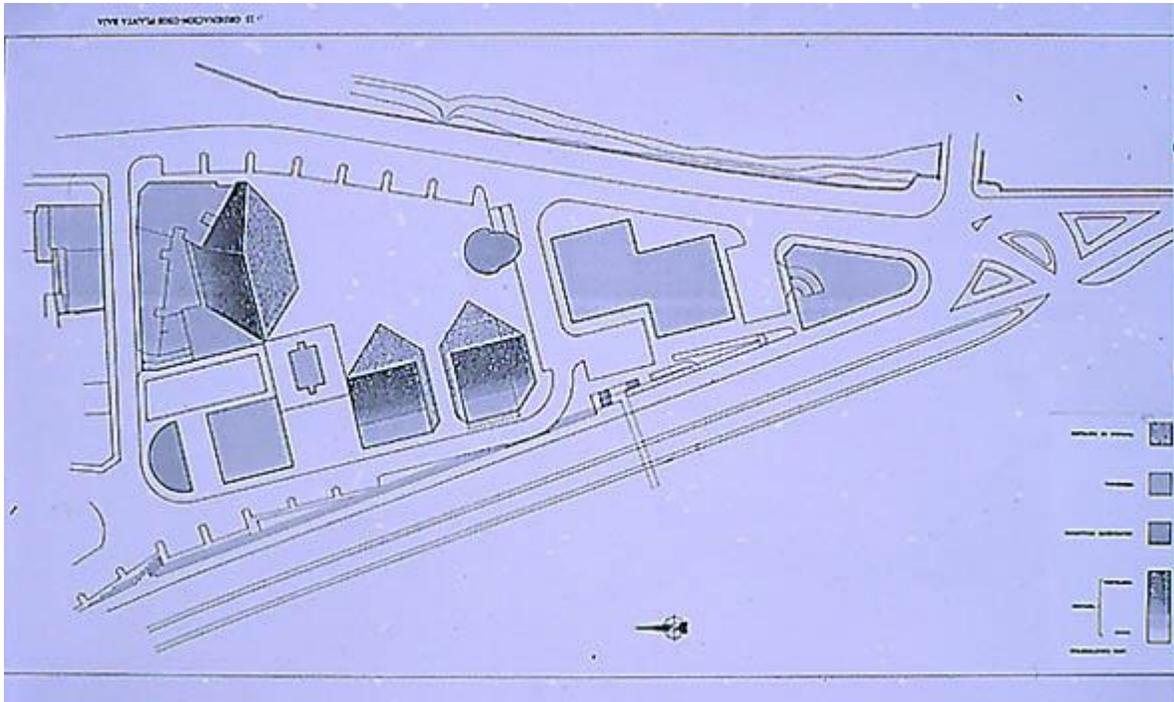
Estado actual del barrio



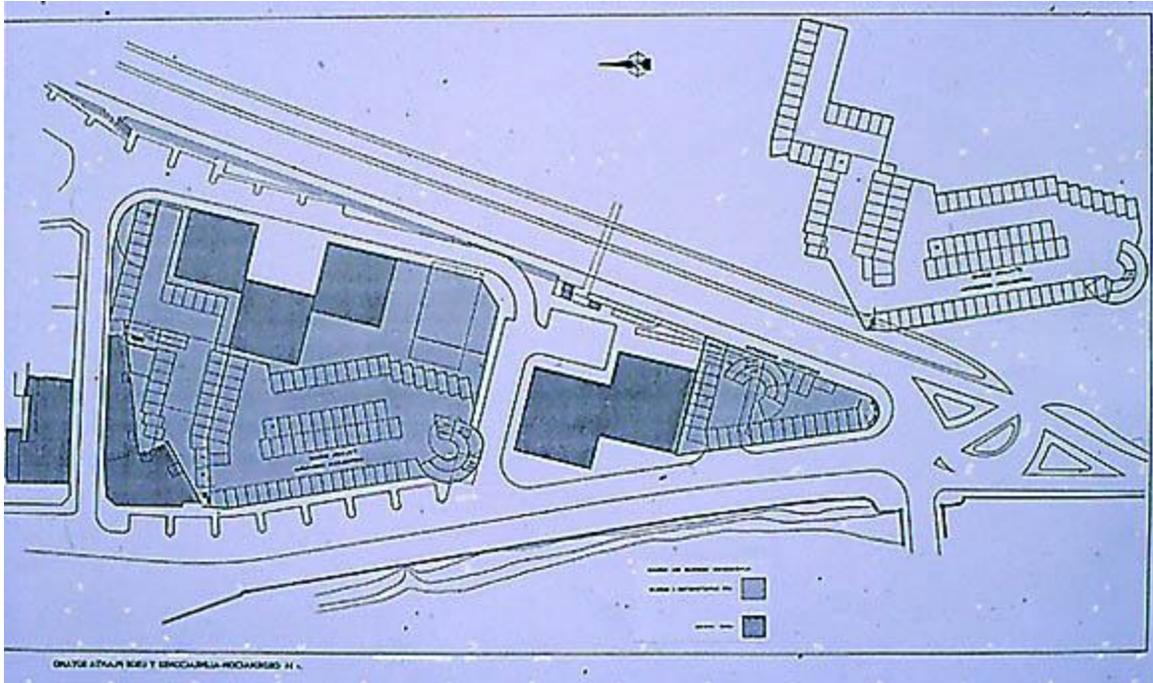
Ubicación en la ciudad



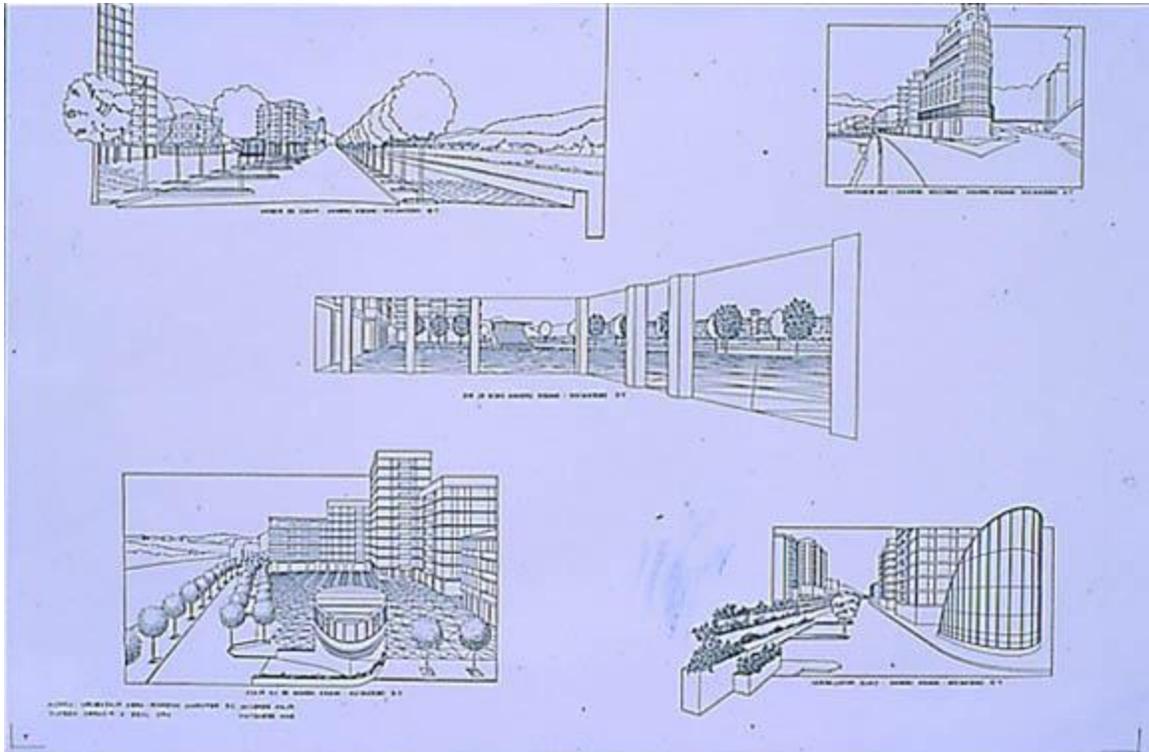
Parcelación futura



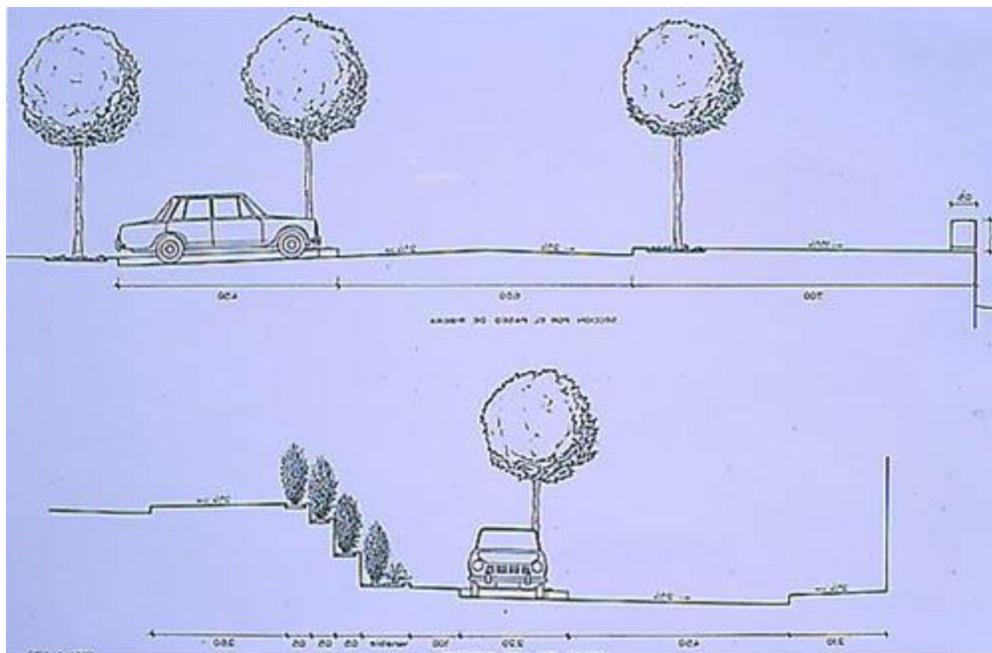
Uso de planta baja



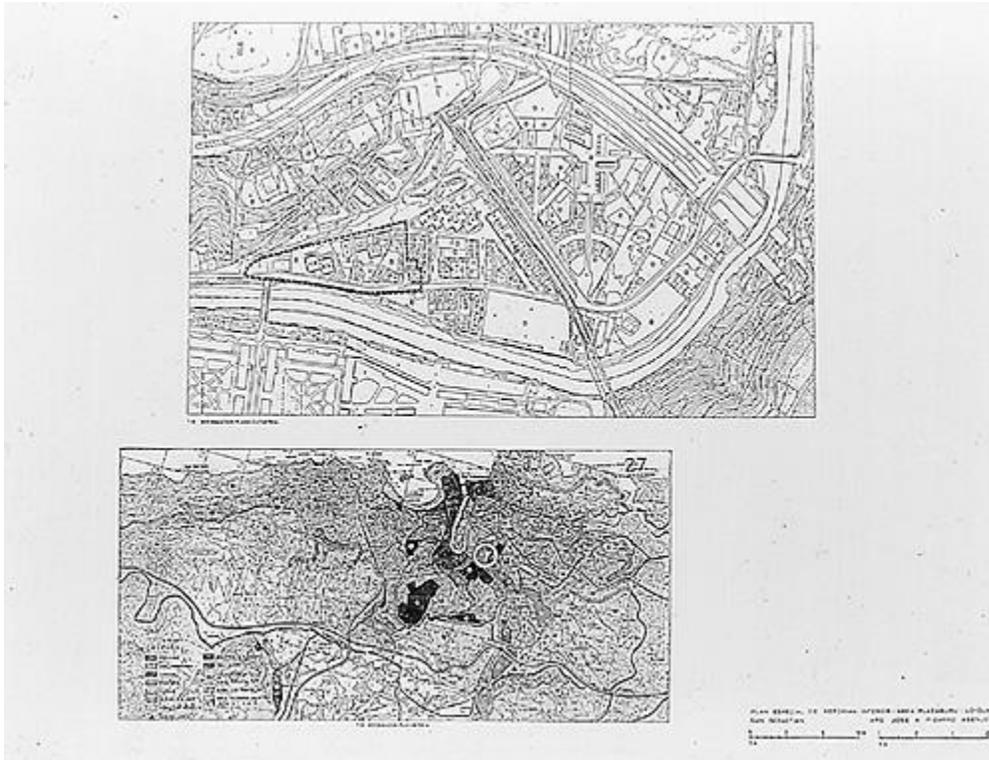
Uso de planta sótano

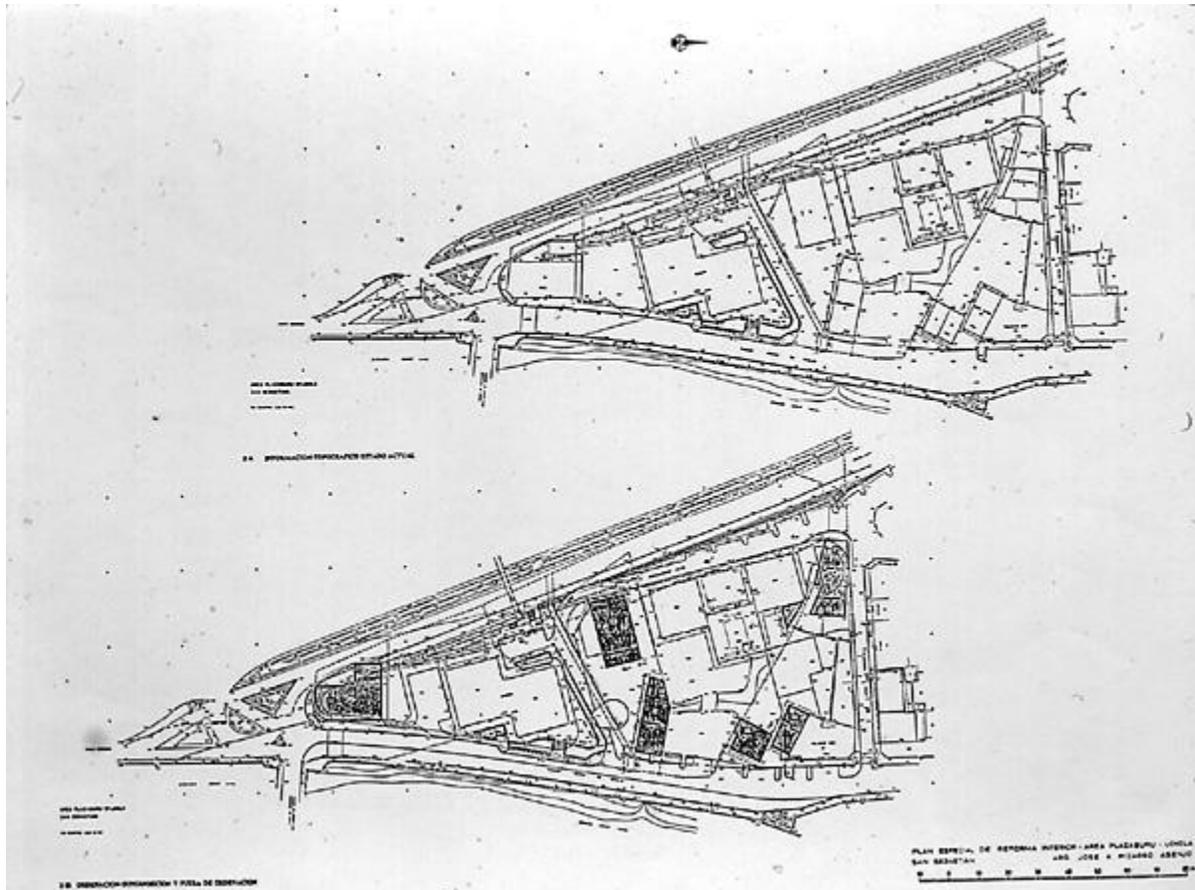


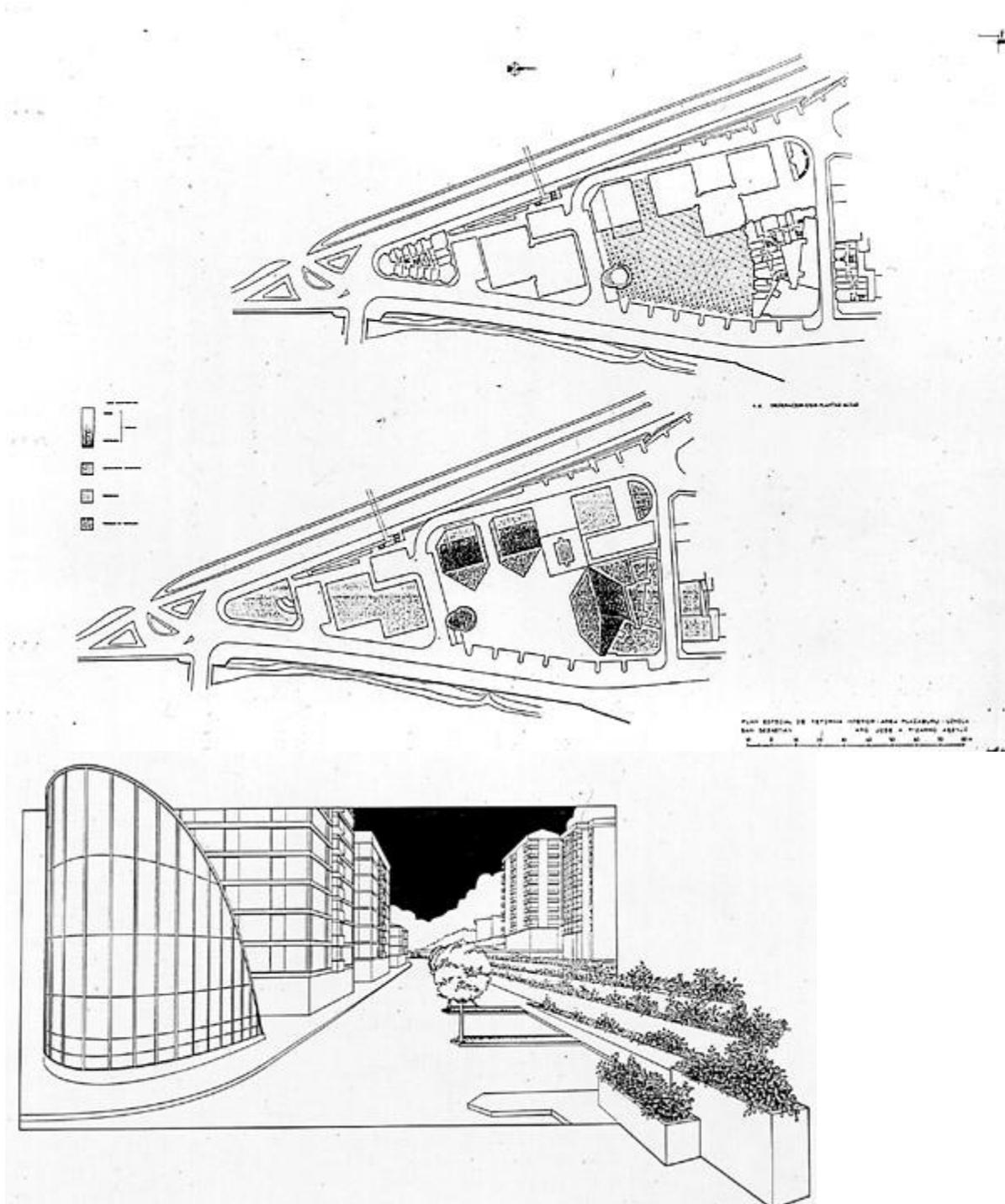
Imágenes urbanas futuras

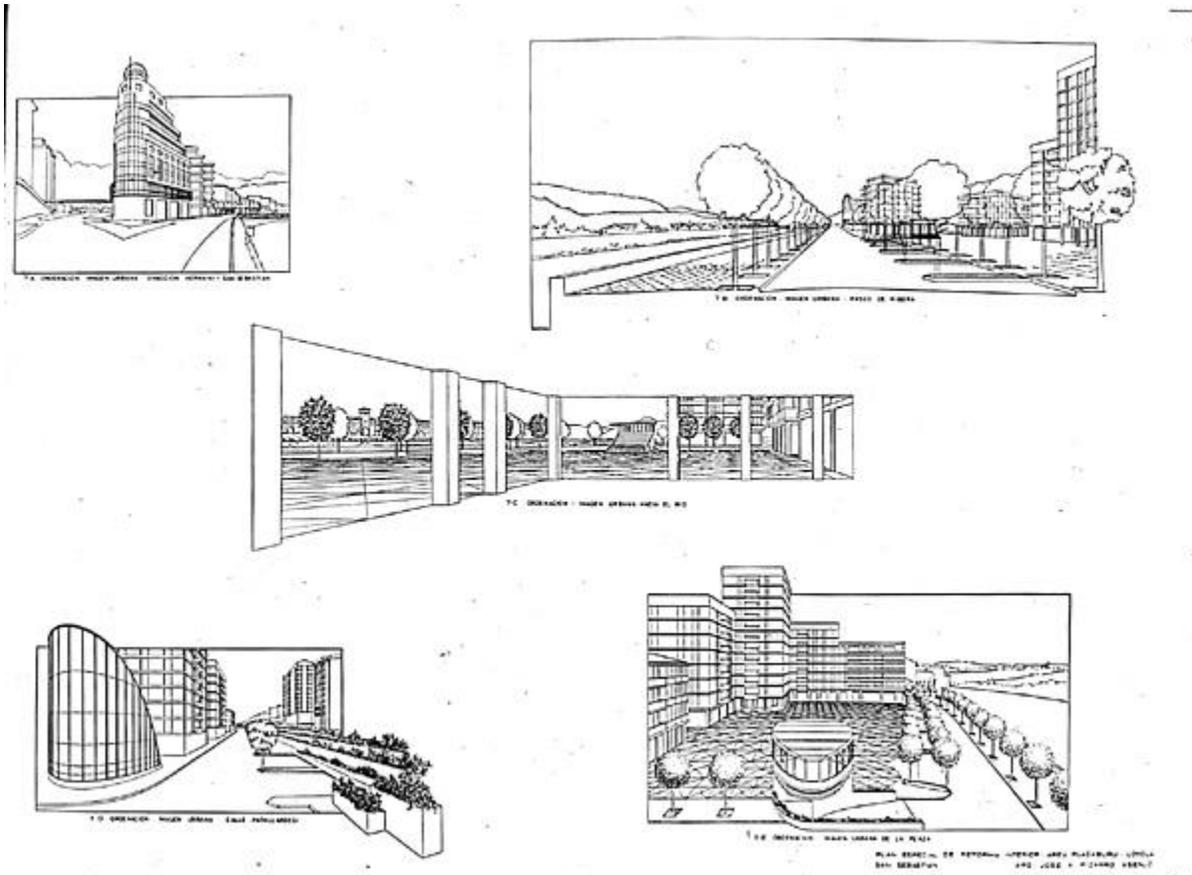


Sección de viales









Referencias

- (1).- Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio, aprueba el texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, (Ley de Suelo).
- (2).- Instrumento de ordenación integral que abarca la totalidad de un término municipal (puede abarcar varios). Clasifica el suelo, define la estructura urbana y el programa para su desarrollo.
- (3).- El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián establece para el ámbito del PERI de Plazaburu, una edificabilidad de 5m³/m² para uso residencial con tolerancia de comercios, oficinas, pequeños talleres y garajes. La edificación podrá ser con patio o edificación abierta con separación mínima entre fachadas paralelas de bloques por lo menos igual a la altura del bloque situado al sur (Hemisferio Norte).
- (4).- Los planes de ordenación (entre ellos el PERI), se redactarán para el ámbito previamente delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana, de cada "Sector", o "Unidad de Planeamiento".
- (5).- Una vez redactado el plan de ordenación para una Unidad de Planeamiento, el propio plan podrá subdividir el ámbito en una o varias Unidades de Ejecución de forma que pueda realizarse la cesión de terrenos públicos a la administración, se repartan equitativamente cargas y beneficios entre los propietarios de cada Unidad de Ejecución y se construya la urbanización.

(6).- Los Sistemas de Actuación establecidos por la actual legislación española son "Compensación", "Cooperación", y "Expropiación"; ordenados de mayor a menor intervención de los propietarios privados. La administración pública puede escoger para cada Unidad de Ejecución el Sistema de Actuación.

(7).- Los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total de la Unidad de Ejecución, aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, con capacidad para gestionar el proceso urbanístico.

(8).- Si no se presentan las bases y estatutos en el plazo de 6 meses contados desde la aprobación definitiva del PERI, el Ayuntamiento podrá sin más optar por el sistema de "Cooperación", en el cual los propietarios de los terrenos aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

(9).- "Obras Ordinarias de Urbanización" son las de conservación y mantenimiento de la misma, cuya financiación corresponde a la administración pública, diferenciándose de los "Proyectos de Urbanización", que corresponden a la implantación de nuevos servicios de urbanización y cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos.

(10).- "Sistemas Generales" son los terrenos destinados a dotaciones o equipamiento público, tales como comunicaciones, sus zonas de protección, espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas, etc., al servicio de la totalidad de un término municipal, no específicamente a una de sus partes, en este último caso se trataría de "Sistemas Locales".

(11).- "Tramo urbano" de una carretera es la parte de la misma que discurre por una zona cuyos ambos márgenes estén calificados como suelo urbano en el Plan General o Proyecto de Delimitación. "Travesía" son los tramos de una carretera comprendidos en una zona urbana en la que existan edificaciones consolidadas a todo lo largo de la carretera, al menos en uno de sus márgenes. Ley de Carreteras del 19 de Diciembre de 1974.

(12).- Corresponde en España a la planta en el nivel de suelo.

(13).- La diferenciación entre "retirarse" y "retranquearse" se establece para distinguir la situación en la que un edificio se retira en todas sus plantas de la línea establecida, del caso en que, construida la planta baja de un edificio en la línea de ordenación, sus plantas altas se retranquean sobre dicha línea.

(14).- Instrumentos urbanísticos que pueden completar, y, en su caso adaptar, determinaciones establecidas en los Planes Generales para suelo urbano, en los PERIS y Planes Parciales, sin alterarlos ni cambiar el aprovechamiento. Su tramitación es más sencilla que la modificación de los propios planes.

(15).- Gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, (Art. 530, Código Civil).

(16).- Derecho a edificar y poseer lo edificado en finca de propiedad ajena.

(17).- Los "bienes patrimoniales" son aquellos que posee la administración pública y que no son de dominio público. Pueden ser "De Propios": las propiedades que pueden constituir ingresos para el erario municipal y provincial, o "Comunales": aquellas otras cuyo aprovechamiento y disfrute pertenece exclusivamente a los vecinos.

(18).- Se consideran "Parcelaciones Urbanísticas" las divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, el planeamiento urbanístico establece las nuevas parcelaciones (Art. 257 Ley de Suelo).

(19).- El "Proyecto de Compensación" y "Reparcelación" son dos procedimientos para repartir beneficios y cargas entre los propietarios particulares de terrenos sujetos al proceso urbanizador.

(20).- Normativa de carácter general que establece medidas correctoras, entre otras: -Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Decreto 2414/1961 del 30 de Noviembre de 1961 B.O.E. del 7 -XII-1961. -Instrucción para la aplicación del Reglamento de actividades molestas. Orden del Ministerio de Gobernación del 15 de Marzo de 1963. - Normas Técnicas para aplicación a las actividades molestas. Decreto del Gobierno Vasco 171/1985 del 11 de Junio. B.O.P.V. Nº134 de Junio de 1985. - Ley de protección del medio ambiente atmosférico. Ley 38/1972 del 22 de Diciembre. B.O.E. Nº 309 del 26 de Diciembre de 1972.

(21).- Corresponde en España a las plantas sobre la "planta baja", es decir sobre la planta a nivel de suelo.

(22).- Se prevén 64 plazas de aparcamiento en superficie, y en sótanos hay capacidad para otras 281.

(23).- El Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 del 23 de Junio, establece que los Planes que se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener además de la documentación propia del Plan, la relación de "Compromisos" que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento. En este caso, a falta de iniciativa privada, el Plan lo redacta el Ayuntamiento, y con su aprobación no se vinculará a los propietarios privados en los compromisos propuestos, será preciso un acuerdo expreso.

(24).- El Real Decreto legislativo 1/1992 establece que los propietarios de terrenos sólo tendrán derecho al 85% de lo que se pueda construir con fines lucrativos en sus terrenos. La administración municipal pasa por lo tanto a beneficiarse como mínimo del 15% restante de los aprovechamientos como si fuera un propietario más; además, obtendrá gratuitamente los terrenos para dotaciones públicas: jardines, zonas escolares, zonas asistenciales, etc.

(25).- Reparto de beneficios y cargas entre propietarios, bajo criterios previamente convenidos por un conjunto de propietarios que sumen más del 60% de los terrenos.

(26).- Reparto de beneficios y cargas entre propietarios, cuando no existe un acuerdo suficiente entre ellos; se realiza mediante criterios establecidos por la legislación.

N. de R.: Además de los aspectos aquí presentados, puede consultarse en detalle sobre este PERI -con las correspondientes referencias al contexto jurídico en que se desarrolla el urbanismo español-, los siguientes otros aspectos: Sistematización general de usos urbanísticos; Aprovechamientos lucrativos; Valor de suelo y su repercusión; Costos auxiliares de edificación y derribo; Costos auxiliares de urbanización; Indemnizaciones y costes de derribos; Costo de la edificación; Costos de la urbanización; Repercusión de costos de urbanización; Valor en venta de los aprovechamientos; Ingresos, y Balance, en el informe técnico: "Una experiencia de intervención en la ciudad construida: El Plan de Reforma Interior de Area Plazaburu en el Barrio de Loyola en San Sebastián, España", del Arqto. José Antonio Pizarro, 13 págs., en Biblioteca Central de F.A.U. de la Universidad de Chile (1995).