



PEOU de la Parcela b.20.2 y su entorno en el CE.05 (incluyendo zonas de la CE.04)

San Bartolomé del PEOU Donostia SS

PLAN ESPECIAL_BORRADOR

DOCUMENTO 1 Memoria informativa y justificativa y Anejos

DOCUMENTO 2 Normas urbanísticas de desarrollo

DOCUMENTO 3 Directrices de organización y gestión de la ejecución

DOCUMENTO 4 Estudio de viabilidad económico-financiera

DOCUMENTO 5 Planos

FECHA JULIO 2018

PROMOTOR SAN BARTOLOME MUINOA SL

AUTORES José M^a Abad, abogado

Hoz Fontán Arquitectos

Ángel de la Hoz, arquitecto

Pablo de la Hoz, arquitecto

DOCUMENTO 1

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

**PEOU DE LA PARCELA “b.20.2” Y SU ENTORNO EN EL AU
“CE.05 SAN BARTOLOMÉ” DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN
SEBASTIÁN**

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1 .- Objeto y tramitación

2.- Antecedentes urbanísticos.

3.- Ambito del PEOU

3.1.- Delimitación del PEOU

3.2.- Edificios e infraestructuras existentes.

3.3.- Parcelario

4.- Marco general de elaboración

5.- Contenido formal.

5.1.- Documentos constitutivos.

5.2.- Carácter normativo de los documentos.

5.3.- Discordancia de documentación grafica.

5.4.- Contradicciones

6.- Régimen urbanístico vigente.

7.- Objetivos, criterios y propuestas de ordenación.

8.- Descripción detallada de la ordenación.

8.1.- El espacio de acceso al centro comercial y al metro.

8.2.- El centro comercial.

8.3.- El diseño del parque.

8.4.- El muro de San Bartolomé.

8.5.- Los nuevos accesos rodados al centro comercial.

8.6.- Delimitación de la parcela “b.20.2”

9.- Justificación de la adecuación del PEOU a los criterios derivados del régimen urbanístico vigente.

**ANEJO 1 –NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA “b.20.2” DEL AU
“CE.05 SAN BARTOLOMÉ”**

ANEJO 2.- ANTEPROYECTO DE CENTRO COMERCIAL

**ANEJO 3 .- ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA PARCELA DP-K
(M) Y DE LA URBANIZACION COMPLEMENTARIA.**

**ANEJO 4.- INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA
DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GENERO**

ANEJO 5.- INFORME SOCIO –LINGÜISTICO. INNECESARIEDAD.

ANEJO 6.- RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

**DOCUMENTO 3.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y
GESTION DE LA EJECUCION**

**DOCUMENTO 4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA-
FINANCIERA.**

PEOU DE LA PARCELA “b.20.2” Y SU ENTORNO EN EL AU “CE.05 SAN BARTOLOME” DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO Y TRAMITACIÓN

Es objeto del presente PEOU la complementación y ajuste de las determinaciones de ordenación pormenorizada de la parcela “b.20.2” del AU CE.05 SAN BARTOLOME del vigente PGOU aprobado el 25-6-2010 (BOG 19-11-2010), así como del entorno de la citada parcela, en cumplimiento de las prescripciones de la Modificación del PGOU referida a la citada AU CE.05 SAN BARTOLOME, aprobada definitivamente con fecha 29-10-2015 (BOG 25-11-2015).

En efecto, el citado expediente, - que viene a recoger las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada de la citada UE CE.05 y más concretamente de la UE CE.05.1, incide en una actuación integrada “AAI.1/CE.05” objeto de los correspondientes PAU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación entre los años 2010-2012 en desarrollo de la Modificación del PGOU de 1995 aprobada definitivamente el 9-1-2007, que la Modificación de 2015 convalida con determinadas modificaciones, fundamentalmente en la parte alta de la UE CE.05.1 -, si bien recoge también la ordenación pormenorizada de la parcela “b.20.2” establece sin embargo la exigencia de formular un P.E.O.U. de la citada parcela y su entorno para complementar determinados extremos derivados básicamente de la consideración de la ladera Norte, donde se ubica la parcela “b.20.2”, como “entorno de la Iglesia y la fachada Norte del Convento de San Bartolomé”, catalogados en el PEPPUC aprobado en 2014, lo que conlleva (Norma Particular VII “RÉGIMEN JURÍDICO DE EJECUCIÓN”. 1 Régimen de Urbanización, epígrafe B “Condiciones materiales de Urbanización”:

“Mantenimiento de su imagen como espacio preferentemente ajardinado y/o verde.

– *Integración visual de la fachada Norte de la Iglesia y del Convento de San Bartolomé con el ensanche, de conformidad con los siguientes criterios:*

- *El derribo de Villa Zerutxo*
- *La identificación y delimitación del ámbito de integración visual de dicha fachada Norte con la esquina de las calles Easo, San Bartolomé Cuesta de Aldapeta en los términos reflejados en el gráfico adjunto en el epígrafe F del Documento “3 – Catálogo” de este Proyecto.*
- *Se prohíbe la implantación en ese ámbito de integración visual de elementos de urbanización y edificación que impidan la consecución de ese objetivo, y/o supongan interferencias visuales significativas.*
- *La integración de esa fachada Norte de la Iglesia y del Convento con la esquina de las calles Easo, San Bartolomé y Cuesta de Aldapeta mediante su comunicación a través de un recorrido peatonal proyectado y ejecutado en condiciones que impliquen:*
 - * *Su adecuación a los criterios de intervención en materia de integración visual antes mencionados.*

Esto justifica, entre otros extremos, la ordenación del eje peatonal en condiciones que realcen dicha integración visual, resten protagonismo al propio eje peatonal, y supongan su mimetización, en lo posible, en el marco general de urbanización de la citada ladera Norte.

** Su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad.*

A ese respecto se ha de tener en cuenta que ese acceso peatonal complementa el ascensor público de conexión del ensanche con la parte alta del cerro de San Bartolomé, previsto en la calle Easo, junto a la parcela “a.30.8”.

Las soluciones precisas y definitivas de ordenación y urbanización de esa ladera Norte serán las que se determinen en el proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto referente a la edificación prevista bajo dicha ladera. En todo caso, esas soluciones deberán adecuarse a los criterios de intervención antes expuestos.”

De otro lado la Norma Particular del AU “CE.05 SAN BARTOLOME” además de establecer el plazo de elaboración y aprobación del P.E.O.U. de la parcela “b.20.2” y su entorno en 4 años (que vence en octubre de 2019) recoge en el epígrafe VII “RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN”, epígrafe A, la necesidad de formular un Proyecto de Obras de Urbanización complementario de la edificación prevista en esta parcela terciaria “b.20.2” con el fin de determinar las condiciones de urbanización del espacio libre “f.10.2” (situado en la parte o capa superior de dicha parcela terciaria), así como las soluciones de acceso rodado a aquella parcela planteadas en este documento (epígrafe B reseñado “ut supra”).

Se recoge expresamente que “*En todo caso se ha de estar a ese respecto a lo que resulte del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en dicha parcela “b.20.2”.*

Además se recoge que la formulación del citado P.E.O.U. debe simultanearse con la redacción de los siguientes documentos:

- “*La elaboración y exposición pública bien de un anteproyecto referido a las citadas obras de urbanización, bien del propio proyecto de obras de urbanización”*

- *La elaboración de un anteproyecto edificatorio de la parcela “b.20.2”*

Es decir, que la Norma Particular del AU “CE.05” en relación con la parcela “b.20.2” ha querido anticipar ya a la fase de planeamiento (P.E.O.U. de la

parcela “b.20.2” y su entorno) un grado considerable de definición (a nivel de anteproyecto) en la solución del proyecto edificatorio y también de las obras de urbanización a acometer en la ladera Norte, con el objetivo , desde esa fase de ordenación, de su adecuada integración con los valores a proteger de la ladera, como entorno de la Iglesia y fachada Norte del Convento, que el PEPPUC reivindica.

En el apartado “Régimen de Programación” del epígrafe VII de la Norma Particular se establecen los “criterios referente a la formulación del P.E.O.U. referido a la parcela “b.20.2”.

“Dicho Plan será promovido simultáneamente a la precisa determinación de las condiciones constructivas y edificatorias del desarrollo terciario previsto en esa parcela y, en todo caso, con anterioridad a la concesión de la correspondiente licencia de construcción, así como la ejecución de la urbanización del espacio libre “f.10.2”proyectada sobre su rasante.”

En el apartado “Ejecución de la Urbanización Complementaria” (UC) de la parcela “b.20.2” y sus extensiones, se indica:

“Dicha ejecución se adecuará a los criterios que se determinen en el Plan Especial a promover en esa parcela, así como en el proyecto de obras de urbanización que, con ese fin y en desarrollo del Plan Especial debe promoverse asimismo.

El proceso de elaboración y tramitación de este proyecto, así como los que deben promoverse en su desarrollo y ejecución de las obras de urbanización y edificación se compatibilizará con la continuidad del proceso de ejecución de las obras de urbanización y edificación previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este proyecto, compatible con sus previsiones.”

En definitiva que es objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana cumplimentar las Condiciones de ejecución previstas en la Norma Particular del AU “CE.05 SAN BARTOLOME”, que en relación con la parcela ordenada “b.20.2” en la UE “CE.05.1” exige la formulación del presente documento para complementar y ajustar las determinaciones de ordenación pormenorizada del programa terciario y el espacio libre que integra la ladera Norte, - configurando una parcela constituida en “complejo inmobiliario”, en el que, básicamente, el plano superior se corresponde con la finca “f.10.2” de dominio público y el plano inferior se corresponde con la finca “b.20.2”, de carácter patrimonial y destinada a usos terciarios y usos auxiliares -, en orden a mejor garantizar los objetivos de preservación del entorno de la Iglesia y la fachada Norte del Convento de San Bartolome, resolviendo los accesos rodados y peatonales a la parcela, dando servicio al programa terciario y al espacio público en superficie, y contemplando el adecuado tratamiento de urbanización de la ladera Norte.

Se formula el documento al amparo de lo dispuesto en el art. 70 de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, que contempla la figura del PEOU como instrumento adecuado para modificar la ordenación pormenorizada contenida en los Planes Generales, que es precisamente el caso que nos ocupa.

La superficie objeto del PEOU representa un total de 9.194 m² y comprende la propia parcela “b.20.2” (3.794 m²), el espacio verde de la ladera Norte “f.10.2” en parte superpuesto a la parcela “b.20.2” constituyendo un complejo inmobiliario y el viario necesario para resolver los accesos rodados desde la c/ Easo y c/ Manterola.

La tramitación del presente documento se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio y disposiciones concordantes, en particular las referentes a

Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Proyectos (Ley de Evaluación Ambiental de 9-12-2013).

Formula el P.E.O.U. la propiedad mayoritaria de la parcela “b.20.2”, la mercantil SAN BARTOLOME MUINOA S.A., titular del 85,4%, correspondiendo el restante 14,50% al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián por adjudicación en la 2^a Modificación del Proyecto de Reparcelación, en pago de parte de la cesión de edificabilidad urbanística.

2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La ordenación del ámbito AU “CE.05 SAN BARTOLOME” viene ya recogida en la Modificación del PGOU de 1995 aprobada el 9-1-2007, configurando con parte de los terrenos una Actuación Integrada constitutiva de Unidad de Ejecución “CE.05.1” respecto de la que se han formulado la totalidad de instrumentos de ejecución y gestión (PAU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación). Dicha ordenación, que recoge tanto la propia del nivel estructural como del nivel pormenorizado, fue convalidada por el PGOU de 2010 aprobado el 25-6-2010 (BOG 19-11-2010).

Con fecha 29-10-2015 se aprobó la Modificación de la ordenación estructural y pormenorizada de la AAI.1/CE.05, básicamente en la parte alta del Cerro de San Bartolomé, documento que es el actualmente vigente, y en base al cual se han modificado el Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Entre las nuevas determinaciones de ordenación resultante de la citada Modificación del PGOU aprobado en 2015 está la nueva parcela “b.20.2” con una superficie de 3.794 m², que configura básicamente la ladera Norte de San Bartolomé hasta la Cuesta de Aldapeta, lindando al Sur con la parcela de Residencia Comunitaria “b.20.1”; al Este con la calle Easo; y al Oeste con las parcelas de Aldapeta 3 y Aldapeta 7, y nuevo viario público.

La parcela en cuestión, que alberga un programa terciario de 8.040 m²/t (fundamentalmente bajo rasante, dispuesto en forma escalonada en la ladera, con excepciones que pudieran considerarse “sobre rasante” poremerger singularmente por encima del plano que conforma la ladera Norte de San Bartolomé), está configurada en “complejo inmobiliario” compuesto por dos fincas especiales de atribución privativa. La finca de carácter patrimonial DE-K(m), se corresponde con el derecho edificatorio ubicado básicamente bajo la ladera, con superficie 3.794 m². La finca de carácter público (D-K(m) con una superficie de 3.794 m² se corresponde con la superficie de la ladera destinada fundamentalmente a espacio libre, a excepción de una pequeña porción al Norte, que se destina a viario. La finca DE-K(m) se adjudica a SAN BARTOLOME MUINOA S.A. (85,41%), y al Ayuntamiento (14,59%) mientras que la finca DP-K(m) se adjudicó exclusivamente al Ayuntamiento.

La Modificación del PGOU aprobado en 2015 recoge la ordenación pormenorizada de la parcela “b.20.2” previendo un programa terciario de 8.040 m²/t que se distribuye en 5 plantas, 4 plantas que arrancan desde la cota de la c/ Easo por encima de ella y 1 planta por debajo de la calle Easo (sótano -1), destinada a uso terciario, y bajo ella, 4 plantas de sótano destinadas a uso de aparcamiento y otros usos auxiliares.

De esta forma la total edificabilidad de la parcela destinada a usos terciarios representa 8.040 m²/t sobre y bajo rasante (dispuestos en 4 plantas por encima de la cota de la c/ Easo y una planta bajo la cota de la citada calle) y además existen otras 4 plantas bajo el terciario destinadas a aparcamiento y usos auxiliares.

Se acompaña como Anejo nº 1 la Norma Particular vigente para el AU “CE.05 SAN BARTOLOME”.

3.- ÁMBITO DEL PEOU

1. Delimitación del PEOU

La parcela “b.20.2” tiene su ordenación pormenorizada aprobada de acuerdo con la Modificación del PGOU aprobado definitivamente el 28-10-2015 y su superficie representa 3.794 m².

Esta parcela se corresponde con la parcela resultante de la 2^a Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UE “CE.05.1 SAN BARTOLOME” aprobada definitivamente el 24-5-2016 (BOG 3-6-2016) adjudicada a SAN BARTOLOME MUINOA S.A. (85,41%) y Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián (14,59%), inscrita como finca registral nº 26.722, al Tomo 2203, Libro 1147, Folio 61. En todo caso hay que reseñar que se corrige ligeramente la delimitación de la parcela para acomodarla al nuevo acceso rodado desde la calle Manterola en sustitución del acceso desde c/ Urdaneta que se elimina.

La “pata” de la parcela que se disponía en la c/ Urdaneta pasa a la c/ Manterola pero se mantiene la misma superficie de la parcela y por supuesto la misma edificabilidad.

La parcela se configura en Complejo Inmobiliario integrado por dos fincas especiales de atribución privativa: El Derecho Edificatorio ED-K(m) adjudicado en proindiviso a San Bartolomé Muinoa S.A. y Ayuntamiento de Donostia en las proporciones ya reseñadas, finca registral nº 26724, y la finca correspondiente al dominio público en superficie DP-K(m) adjudicada en un 100% al Ayuntamiento de Donostia, finca registral nº 26726.

Dado que el ámbito del PEOU se corresponde con la propia parcela “b.20.2” y su “entorno” con inclusión de los terrenos necesarios para el acceso rodado, los límites del presente documento, de acuerdo con los objetivos de ordenación recogidos en la

Norma Particular del AU “CE.05 SAN BARTOLOME” se establecen de la forma siguiente:

Se define un límite que comprende los terrenos de la parcela dentro del Ambito Urbanístico CE-05 San Bartolomé, los terrenos públicos exteriores al ámbito afectados por obligaciones de abono y ejecución de obras de urbanización definidos en el plano 4.1 de Modificación del PG, y se incluye una porción de la calle Manterola, necesaria para la construcción del sistema de accesos, en sustitución de la calle Urdaneta.

Por tanto la delimitación del presente PEOU abarca: al norte el tramo de la calle Manterola entre las calles San Martín y Aldapeta y el tramo de las calles San Bartolomé y Aldapeta entre la calle Triunfo y la calle Easo. Desde esta calle se incluye todo el frente de la Iglesia de Reparadoras recogiendo los terrenos públicos exteriores al ámbito afectado por obligaciones de ejecución de obras de urbanización, definidos en el plano 4.1 de la modificación de Plan General.

Al sur el límite se traza por la acera sur de la calle Aldapeta y el límite sur de la parcela “b.20.2” hasta su encuentro con el nuevo mirador en la parte superior del muro de San Bartolomé y su prolongación de los límites de la parcela por la calle Urdaneta.

Al este la calle Easo en el tramo entre la calle Urdaneta y la calle San Bartolomé.

Al oeste la prolongación oeste del límite del Ambito CE-05 que coincide con la acera de la calle Triunfo.

Esta delimitación comprende los espacios urbanos necesarios para llevar cabo el sistema de accesos viarios al centro comercial y aparcamiento previstos en el programa a desarrollar en esta parcela, con sus afecciones y obras de adecuación y acuerdo con los viales existentes. Se recoge así mismo la salida del metro de San Sebastián a través de la parcela bajo la calle Easo.

La superficie que es objeto de este planeamiento representa 9.194 m², habiéndose incorporado como hemos dicho las superficies públicas necesarias para resolver los accesos rodados a la parcela terciaria.

La característica más señalada del ámbito es sin duda la topografía del cerro de San Bartolomé que se eleva una treintena de metros sobre las calles del ensanche. Presenta una ladera verde de fuerte pendiente en dirección norte y el muro de San Bartolomé en el límite éste, que resuelve el encuentro del cerro con la calle Easo.

2. Edificios e Infraestructuras existentes

Villa Zerutxo

En la parte más baja del muro, en la esquina de las calles Easo y Aldapeta se encuentra una pequeña edificación residencial de tres plantas, villa Zerutxo, que se apoya sobre el muro, que en esta zona tiene unos nueve metros de altura sobre la calle. Es una edificación de estilo neo-vasco, con cubiertas a dos aguas y fachadas de mampostería raseadas y pintadas. La superficie aproximada de esta edificación es de 223,20 m².

Estación Metro

La construcción de la pasante del metro de San Sebastian contempla en este área una de las salidas de la estación de la Concha. Su trazado discurre bajo la calle Easo ascendiendo hasta llegar al primer sótano del edificio de la parcela “b.20.2”. La salida a la calle se produce a través del propio edificio en la acera sur de la confluencia de las calles Easo y Aldapeta.

Su diseño contempla una escalera central flanqueada por escaleras mecánicas de subida y bajada hasta su llegada a la planta de primer sótano. Desde esta planta, un segundo tramo de escaleras situadas dentro del edificio permiten la salida a la calle.

El muro de San Bartolomé

El muro de San Bartolomé en este tramo desciende desde las cotas superiores, situadas a unos treinta metros sobre la calle Easo, hasta los nueve metros en su terminación junto a la calle Aldapeta, donde se asienta villa Zerutxo.

Es un muro de revestimiento del corte practicado sobre el estrato geológico del cerro para la apertura de la calle Easo en el momento de la construcción del Ensanche Cortázar. Tiene un espesor variable, en torno a los dos o tres metros, con escalones cada cinco metros. Está construido con sillarejo de piedra caliza con juntas de mortero de cemento, con un aparejo irregular en principio preparado para revestir pero que permanece visto en su totalidad y cubierto con abundante vegetación.

Instalaciones

Se recogen en los planos de información las instalaciones existentes en el área afectada por este Plan Especial, que comprenden los siguientes servicios urbanos:

- Saneamiento de pluviales
- Saneamiento de fecales
- Red de distribución de agua
- Telecomunicaciones
- Red de energía eléctrica
- Red de distribución de gas

3. Parcelario

La parcela “b.20.2” que representa 3.794 m² es de propiedad patrimonial en cuanto al programa terciario y de aparcamiento dispuesto básicamente bajo rasante. La superficie de la parcela se corresponde con dominio público, también con superficie

de 3.794 m², calificados como espacios libres y viarios. La parcela se configura como un Complejo Inmobiliario con dos fincas superpuestas, privada la inferior y pública la superior. Esta parcela es la que ostenta los derechos edificatorios que el PEOU ajusta y complementa en cuanto a su configuración edificatoria, sin que se produzca incremento de techo edificatorio alguno. Hay que recordar que esta parcela es la resultante de un proyecto de equidistribución en la que ya se han cumplimentado las obligaciones de cesión y está en curso de ejecución la obra de urbanización general en base al PAU y Proyecto de Urbanización aprobados, referidos a la Actuación Integrada “AAI.1/CE.05”, por lo que la formulación del Plan no conlleva nuevas operaciones de equidistribución y cesión; se trata tan solo de efectuar ajustes y complementar determinaciones en relación con la parcela ya ordenada. Sin perjuicio de ello esta parcela lleva aparejada la ejecución de las obras de urbanización complementaria asociadas a los accesos rodados y peatonales y tratamiento de la superficie de la ladera Norte (f.10.2). La superficie total de este espacio libre “f.10.2” (incluyendo los 3.794 m² sobre la parcela “b.20.2”) representa 10.665 m². De esta superficie se incluye en el ámbito del Plan un total de 3.328 m²

El resto de terrenos que completan el ámbito del PEOU hasta los 9.070 m² se corresponden con terrenos públicos de las calles Manterola, San Bartolomé, Aldapeta Easo y Urdaneta, necesarios para la realización de los accesos viarios proyectados.

4. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN

Este Plan se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas y, en particular, en los siguientes:

- * Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
 - Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en ella:

- . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (LVSU de 2006).
 - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (DEU 105 de 2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
 - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
 - . Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015.
 - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
-
- * Disposiciones vigentes en otras materias.
- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
 - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012). A las disposiciones anteriores cabe añadir la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.
 - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).

- La Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015 (Ley 4/2015).
 - Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
 - La Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).
 - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- * Instrumentos de ordenación del territorio vigentes, incluidos los siguientes:
- Directrices de Ordenación del Territorio (aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997).
 - Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas.

5. CONTENIDO FORMAL

1.- Documentos constitutivos

El Proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria Informativa y Justificativa
 - Anejo 1. Evaluación Ambiental Estratégica
 - Anejo 2. Estudio Acústico
 - Anejo 3. Estudio de Tráfico
 - Anejo 4. Evaluación de Impacto de Género
 - Anejo 5. Informe Sociolingüístico
- Documento 2. Normas Urbanísticas de Desarrollo
- Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
- Documento 4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

- Documento 5. Planos
 - I. Planos de Información
 - II. Planos de Ordenación
- Documento 6. Resumen Ejecutivo

2.-Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento 2. Normas Urbanísticas de Desarrollo, el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución y el Documento 5.2. Planos de Ordenación, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

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

3.- Discordancias en la documentación gráfica

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

4.- Contradicciones

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los planos de ordenación, Normas Urbanísticas de Desarrollo, cuadros resumen de la memoria y parte general de la memoria por este orden.

6. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

El régimen urbanístico aplicable al ámbito objeto del presente PEOU se corresponde básicamente con el contenido en el documento de Modificación del PGOU de 2010 referente al AU “CE.05 SAN BARTOLOME” aprobado con fecha 29-10-2015 (BOG 25-11-2015).

Se acompaña como Anejo 1 la Norma Particular del AU “CE.05 SAN BARTOLOME”, en la que se recoge la ordenación de la parcela “b.20.2” y su entorno. En particular se incorpora la Ficha de la parcela de referencia recogiendo los parámetros determinantes de la forma de la edificación, accesos, etc...

La Memoria del citado documento de Modificación del PGOU recoge expresamente los objetivos de protección del PEPPUC, por lo que en relación con el Convento-Iglesia de San Bartolomé postula las siguientes actuaciones (pág. 18 Documento 1 Memoria, “Régimen de Protección de las edificaciones y elementos catalogados”):

“Mejora de la integración visual del Convento-Iglesia de San Bartolomé desde el Ensanche. Para ello se rebaja hasta casi 3,00 m. la cota de los terrenos en algunas partes de la ladera (incluso en la parte alta del Cerro) y se declara fuera de ordenación Villa-Zerutxo y una pequeña edificación situada al Noroeste de la ladera, debiendo procederse a la demolición de los elementos físicos incompatibles con la mencionada integración.”

“Tratamiento de la ladera Norte como espacio preferentemente ajardinado, complementando con una edificación prevista bajo su rasante con destino a usos terciarios y de aparcamiento. Para ello la cubierta de ese edificio tiene la condición de espacio libre de dominio público, ordenado como zona ajardinada y aterrazada con pequeñas estancias de reposo a media ladera entre los diferentes niveles resultantes.”

La previsión de la nueva parcela terciaria “b.20.2” se efectúa desde la pretensión de conseguir la “ordenación de la ladera Norte del Cerro de San Bartolomé y de la esquina en la calle Easo y la Cuesta de Aldapeta en condiciones que permitan la creación de una “puerta urbana” de calidad de entrada y salida a dicho Cerro”.

Para ello, y a pesar de que se recoge la ordenación pormenorizada de la parcela “b.20.2” y su entorno, se exige, como requisito adicional de ejecución, la formulación de un P.E.O.U. en el plazo de 4 años que complemente las determinaciones de acuerdo con los objetivos y ajustes señalados para la ladera Norte, la Iglesia y Convento de San Bartolomé, manteniendo su imagen como espacio preferentemente ajardinado y/o verde.

Este P.E.O.U. además de prever las soluciones de accesibilidad desde la Cuesta de Aldapeta a la parte alta del Cerro de San Bartolomé, las soluciones precisas de compatibilidad del proyecto edificatorio y las propuestas de enlace / conexión con la nueva estación del “Topo”, y los accesos rodados a la parcela “b.20.2”, debe dar respuesta a:

“

- *El derribo de Villa Zerutxo*
- *La identificación y delimitación del ámbito de integración visual de dicha fachada Norte con la esquina de las calles Easo, San Bartolomé Cuesta de Aldapeta en los términos reflejados en el gráfico adjunto en el epígrafe F del Documento “3 – Catálogo” de este Proyecto.*
- *Se prohíbe la implantación en ese ámbito de integración visual de elementos de urbanización y edificación que impidan la consecución de ese objetivo, y/o supongan interferencias visuales significativas.*
- *La integración de esa fachada Norte de la Iglesia y del Convento con la esquina de las calles Easo, San Bartolomé y Cuesta de Aldapeta mediante su comunicación a través de un recorrido peatonal proyectado y ejecutado en condiciones que impliquen:*
 - * *Su adecuación a los criterios de intervención en materia de integración visual antes mencionados.*

Esto justifica, entre otros extremos, la ordenación del eje peatonal en condiciones que realcen dicha integración visual, resten protagonismo al propio eje peatonal, y supongan su mimetización, en lo posible, en el marco general de urbanización de la citada ladera Norte.

- * *Su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad.*

A ese respecto se ha de tener en cuenta que ese acceso peatonal complementa el ascensor público de conexión del ensanche con la parte alta del cerro de San Bartolomé, previsto en la calle Easo, junto a la parcela “a.30.8”.

Las soluciones precisas y definitivas de ordenación y urbanización de esa ladera Norte serán las que se determinen en el proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto referente a la edificación prevista bajo dicha ladera. En todo caso, esas soluciones deberán adecuarse a los criterios de intervención antes expuestos.”

Finalmente se prevé que la formulación del PEOU debe simultanearse con la redacción de los siguientes documentos, lo que conlleva que deban tenerse en cuenta desde la propia fase de ordenación:

“La elaboración y exposición pública bien de un anteproyecto referido a las citadas obras de urbanización (de la ladera Norte), bien del propio proyecto de obras de urbanización.”

“La elaboración de un anteproyecto edificatorio de la parcela “b.20.2”

En cuanto al Régimen de Programación la Norma Particular recoge que el Plan Especial de la parcela “b.20.2” será promovido simultáneamente a la precisa determinación de las condiciones constructivas y edificatorias del desarrollo terciario y en todo caso con

anterioridad a la concesión de licencia de construcción, así como a la ejecución de la urbanización del espacio libre “f.10.2” proyectado sobre su rasante.

Por último la Norma Particular recoge la previsión de la Urbanización Complementaria (UC) de la parcela “b.20.2” y sus extensiones, señalando:

“Dicha ejecución se adecuará a los criterios que se determinen en el Plan Especial a promover en esa parcela, así como en el Proyecto de obras de Urbanización que con ese fin y en desarrollo del Plan Especial debe promoverse asimismo.”

“El proceso de elaboración y tramitación de este proyecto así como de los que deben promoverse en su desarrollo y ejecución se compatibilizará con la continuidad del proceso de ejecución de las obras de urbanización y edificación previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este proyecto, compatibles con sus previsiones.”

7. OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La redacción del PEOU tiene como objetivo genérico el cumplimiento de las condiciones de ejecución previstas en las Normas Particulares de la parcela “b.20.2” y se formula con los siguientes objetivos:

Se pretende concretar el diseño y las soluciones precisas del tratamiento superficial de la urbanización de los espacios públicos de la parcela, definiendo el diseño general del parque público situado sobre el nuevo centro comercial, con las condiciones establecidas por el PEPUC sobre la ladera norte del cerro de San Bartolomé.

La ordenación precisa que se propone trata de hacer compatible las necesidades de visibilidad de la nueva instalación comercial y de la salida de la estación de metro con la materialización del eje visual del acceso a la parte superior y la fachada de la iglesia que

se conserva, dando respuesta a la accesibilidad peatonal, en una ladera de fuerte pendiente. Al mismo tiempo debe ofrecer una amplia visión de la colina verde que configura el parque y procurar su integración visual en esta zona del ensanche, superando la situación actual en la que la presencia de villa Zerutxo impide la visión de la ladera desde la confluencia de las calles Easo y Aldapeta.

Frente al nuevo centro comercial se persigue una mayor amplitud en los espacios urbanos como respuesta a la nueva función de acceso, tanto al centro comercial como a la salida del metro.

El diseño de los accesos rodados al centro comercial y al aparcamiento público debe procurar el acceso lo más directo posible desde los ejes principales de tráfico tanto para la entrada como para la salida. Para ello debe procurarse una relación lo más directa posible con la calle Easo y con la calle San Martín, que constituyen las arterias principales del tráfico de la zona.

Por otro lado se busca solucionar a la vez el problema de la carga y descarga para aprovisionamiento del centro comercial. Todo este sistema debe resolverse con una huella mínima sobre los espacios urbanos existentes. Es por ello que se trata de suprimir el acceso previsto en el documento aprobado, que en la práctica exige la peatonalización del tramo de la calle Urdaneta.

La nueva ordenación dibuja un ensanchamiento del espacio público frente a la entrada al centro comercial y a la salida del metro, con un diseño que hace compatible la visibilidad del espacio comercial con el inicio de la subida peatonal al parque , materializando el eje de la iglesia.

El emplazamiento de los volúmenes construidos que emergen del plano verde de la colina, se desplazan hacia el oeste, junto a los edificios residenciales del inicio de la cuesta de Aldapeta. Se obtiene así una buena visibilidad de los espacios comerciales desde la ciudad sin interrumpir la presencia del plano verde, al mismo tiempo que se utilizan sus cubiertas planas como espacios de estancia peatonal dentro del parque.

El sistema de accesos al nuevo centro comercial plantea dos entradas desde los ejes principales de entrada a la ciudad en esta zona, que son, la calle San Martín, que canaliza la entrada por Ondarreta y la calle Easo, que recoge la entrada al centro urbano desde el río Urumea.

Se plantea una única salida hacia la calle de San Martín a través de la calle Triunfo.

Este esquema se realiza con una huella mínima sobre el plano de la ciudad, que consiste en la aparición de una rampa en la calle Manterola, que mantiene su esquema peatonal con una reducción de la acera junto al convento de Reparadoras.

Con la salida junto al actual aparcamiento existente en la calle San Bartolomé, en el inicio de la calle Triunfo, se mantiene el esquema de aparcamiento vigilado de la trasera de la Audiencia.

Desde la calle Easo, se plantea un segundo acceso a nivel, con rampa interior, lo que supone la creación de un vado con giro a la izquierda que interrumpe el bidegorri y la acera existente junto al muro.

Con este esquema se resuelve tanto el acceso al aparcamiento como la carga y descarga del centro comercial con una invasión mínima de los espacios urbanos existentes, cuya merma resulta compensada por la creación del espacio peatonal en el acceso al metro y centro comercial frente a la iglesia de Reparadoras.

8. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

8.1.- El espacio de acceso al centro comercial y al metro.

La nueva alineación del frente del centro comercial que emerge sobre rasante definiendo el espacio de acceso, retira su alineación unos 11m.en su primer tramo, sobre la alineación actual del muro a la calle Aldapeta. Con este gesto se trata de dibujar un espacio urbano entre esta nueva alineación y la alineación del convento de Reparadoras.

Se obtiene así un espacio de unos treinta y un metros. de anchura, con un carácter básicamente peatonal aunque atravesado por el viario de la cuesta de Aldapeta que pasa a tener un solo sentido de bajada.

Este nuevo espacio, centrado sobre el eje de la calle del ensanche, proporciona una gran amplitud visual sobre la ladera y sobre el parque, permite la visibilidad del nuevo centro comercial y resuelve los accesos peatonales tanto al nuevo centro como al metro.

En dirección oeste, subiendo la cuesta de Aldapeta, la nueva alineación se desplaza entre tres y cuatro metros, alineándose con las primeras edificaciones residenciales y ampliando las aceras para mejorar la accesibilidad.

Un segundo espacio, prolongación del anterior, se establece en la fachada a la calle Easo, donde termina el muro de San Bartolomé, un pequeño prisma de vidrio señala una de las entradas al centro comercial.

8.2.- El centro comercial.

El centro comercial es un edificio de cuatro plantas sobre la cota de la calle Easo, un primer sótano, también comercial y cuatro sótanos de aparcamiento con una superficie de usos terciarios-comerciales de 8.040 m².

Sobre este perfil se dispone una planta de instalaciones técnicas auxiliares hasta llegar a las cotas de urbanización del parque superior. Esta solución de ubicación en cubierta de las instalaciones, utilizada comúnmente en un edificio convencional, requiere en este caso su cubrición para garantizar la continuidad de la zona ajardinada del parque, abriendo sobre su superficie los huecos mínimos necesarios.

El centro comercial se configura como un edificio escalonado, que adapta su volumetría al plano inclinado de la ladera. Sobre este plano inclinado emergen parte de las plantas comerciales concebidas como prismas superpuestos, con sus fachadas escalonadas que hacen visible el centro comercial.

Estos prismas se desplazan junto al límite oeste de la parcela, apilándose junto a los edificios de las primeras viviendas de Aldapeta.

8.3.- El diseño del parque.

La configuración volumétrica de la edificación dibuja el diseño general del parque. Básicamente consiste en la obtención de un plano inclinado con un tratamiento ajardinado que desciende desde las superficies peatonales de la parte superior del cerro hasta llegar a al espacio peatonal de acceso junto a la salida del metro.

Este espacio, de planta triangular, proporciona un gran plano verde en la base de la antigua iglesia, muy visible desde el entorno urbano próximo. Sobre este plano se dibuja la escalera de acceso a la parte superior, que asciende en tramos de planta triangular siguiendo el eje de la fachada de la iglesia.

Esta parte del parque, fundamentalmente visual, no resulta utilizable como estancia debido a su pendiente. Las plataformas que cubren los volúmenes prismáticos emergentes se configuran como las áreas de estancia del parque, proporcionando espacios horizontales a diferentes alturas fuera de los itinerarios de accesos generales.

Como una mejora de la accesibilidad a los edificios colindantes y al parque se plantea la construcción de una escalera mecánica peatonal de subida en dos tramos ubicada en el límite oeste de la parcela b.20. El primer tramo se hace coincidir con el acceso de las viviendas existentes. Su prolongación en un segundo tramo hasta la calle peatonal de acceso a la iglesia y al mirador, supone una mejora de la accesibilidad peatonal de todo el área.

8.4.- El muro de San Bartolomé.

La fachada del nuevo centro a la calle Easo es el muro de San Bartolomé, construido como muro de recubrimiento del corte del cerro para permitir el trazado de la calle.

Este muro, en su primera parte no afectada por la parcela comercial será objeto de un proyecto de refuerzo y estabilización que consiste en un cosido al estrato rocoso con tirantes bulonados y en la colocación de una malla de acero para evitar los desprendimientos de piedras superficiales.

Para la ejecución de la excavación del solar del centro comercial se requiere la sustitución del muro existente, mediante su demolición y posterior restitución con la misma piedra y el mismo aparejo.

Además, en su parte baja el muro se perfora para permitir el acceso rodado al aparcamiento y los accesos peatonales al centro comercial. Por la parte superior el muro se reperfila para adaptar su geometría a las nuevas rasantes del parque, y se recorta en su extremo norte para resolver los accesos al centro comercial siguiendo los criterios de conservación contenidos en la ficha específica del PEPUC.

8.5.- Los nuevos accesos rodados al centro comercial.

Se dibuja un nuevo sistema de accesos desde la calle de San Martín con entrada por una rampa de un solo sentido ubicada en la calle Manterola, que desciende hasta la cota del primer sótano, que tiene un uso comercial. Esta rampa permite el paso tanto de coches como de camiones.

Al alcanzar la cota del sótano una plataforma horizontal, fuera de la zona de rodadura, resuelve el giro de los camiones que se adosan al muelle de descarga.

Bajo la pendiente de Aldapeta se dispone una rampa perpendicular a la anterior. En su primer tramo, con solo sentido de salida, canaliza la salida de camiones hacia la boca, situada frente a la calle Triunfo.

El acceso rodado a los sótanos de aparcamiento se resuelve mediante la rampa de la calle Manterola. Una vez alcanzada la plataforma del primer sótano, un segundo tramo ubicado bajo Aldapeta desciende al segundo sótano con doble dirección para permitir la salida hacia la calle Triunfo.

Una segunda rampa situada en el límite sur de la parcela permite un segundo acceso desde la calle Easo, con bajada directa al primer sótano de aparcamientos.

Este esquema de doble entrada capta directamente los tráficos desde las dos vías principales de entrada en la ciudad y organiza mediante una única dirección el tráfico hacia la calle San Martín y calle Urbieta en dirección de salida.

La invasión del espacio urbano es mínima, limitándose a un solo carril de la rampa de Manterola y no afecta de forma significativa al control y seguridad de los accesos a la Audiencia Provincial.

8.6.- La delimitación de la parcela b.20.2

Se efectúa una modificación en la delimitación de la parcela b.20.0 manteniendo la superficie de 3.794 m² que tiene la parcela definida en la modificación del PGOU.

La modificación consiste en la supresión de la rampa de acceso desde la calle Urdaneta y la inclusión dentro de la parcela de las rampas de acceso de la calle Manterola y la que discurre bajo la cuesta de Aldapeta.

Se pretende con ello mantener el sistema de accesos que se desarrolla en subsuelo dentro de la propiedad privada, conservando el criterio con el que la Modificación del PGOU delimita la parcela b.20.2, sin modificar su superficie.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PEOU A LOS CRITERIOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

Las propuestas del presente PEOU representan tan solo un ligero ajuste en la ordenación pormenorizada de la parcela “b.20.2” y su entorno, resultante de la Modificación del PGOU referido al AU “CE.OT SAN BARTOLOMÉ” aprobada el 29-10-2015, en la medida en que se suprime la rampa de acceso desde la calle Urdaneta y se incluyen las rampas de la nueva ordenación que discurren por las calles Manterola y Aldapeta. Se prevén los accesos rodados (2) al sótano de la citada parcela, desde la c/ Easo y desde la c/ Manterola, en una solución consensuada con el Departamento de Movilidad del Ayuntamiento.

No se incrementa la edificabilidad de la parcela que se mantiene en 8.040 m²/t de uso principal (terciario), y 4 plantas adicionales de aparcamiento y usos auxiliares. No se modifica el perfil, si bien se corrige y precisa la ordenación en planta y sección del espacio público del parque urbano.

Tampoco se altera el equilibrio en la zonificación pormenorizada de los espacios incluidos en el PEIU pues se mantiene la superficie de la parcela “b.20.2” (3.794 m²), configurando un complejo inmobiliario con dos fincas superpuestas (“f.10.2” en superficie y “b.20.2”, fundamentalmente bajo rasante).

Se mantiene estrictamente la superficie del resto de “f.10.2” incluida en la delimitación del presente PEOU. En cuanto al viario incorporado se mantiene la calificación del mismo como “e.10”.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

ÁMBITO PEOU	CALIFICACIÓN EN MPGOU 2010 m ²			CALIFICACIÓN EN PEOU		
	e-10	f-10.2	b.20.2	e-10	f.10.2	b.20.2
			3.794	5.400	3.328	3.794
TOTAL						

De otro lado tratándose simplemente de la complementación de la ordenación de la parcela ‘b.20.22 y su entorno, resultante de la MPGOU aprobada el 29-10-2015, y que ya ha cumplimentado la previsión de dotaciones exigidas por la normativa urbanística, no es necesario prever la reserva de espacios adicionales destinados a sistemas locales.

La parcela ‘b.20.2’ es el resultado de un proceso de equidistribución en base a un planeamiento ya aprobado y que ha satisfecho las exigencias legales de cumplimentar las dotaciones y efectuar las cesiones legales.

Las condiciones de ejecución son las propias de una actuación aislada, si bien se debe presentar el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, recogiendo el tratamiento de la ladera Norte y accesos rodados.

DOCUMENTO 2

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

ÍNDICE:

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

Pág.

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Ámbito de intervención	1
Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia	1
Artículo 3.- Marco normativo del proyecto.....	1
Artículo 4.- Documentos constitutivos y alcance de los mismos	1

TITULO PRIMERO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación

Artículo 5.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada	3
--	---

Capítulo 1.2.- Régimen Jurídico para su Desarrollo y Ejecución

Artículo 6.- Régimen General de Actuación Urbanística.....	4
Artículo 7.- Anteproyecto y Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria	4
Artículo 8.- Anteproyecto de Edificación	5
Artículo 9.- Estudios de Detalle.....	5
Artículo 10.- Ejecución de las Obras de Urbanización.....	5
Artículo 11.- Determinación del Régimen de Ejecución	5
Artículo 12.- Condiciones de financiación	5
Artículo 13.- Plazos para la solicitud de licencia de “edificación” en la parcela de titularidad privada.....	6
Artículo 14.- Condiciones para la concesión de licencia de primera utilización	6
Artículo 15.- Condiciones aplicables a los porches y áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a “servidumbres de uso público”.....	6
Artículo 16.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	6

TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE

Capítulo 2.1.- Condiciones Generales

Artículo 17.- Generalidades	7
Artículo 18.- Superficie Construida	7
Artículo 19.- Parcelación	7

Capítulo 2.2.- Ordenanzas Particulares de Edificación, Uso y Dominio

Artículo 20.- Parcela “b.20.2”	8
--------------------------------------	---

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

REDATOR

PROMOTOR

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención del Proyecto es la parcela “b.20.2” y su entorno, básicamente correspondiente al ámbito CE.05 del Plan General de Donostia-San Sebastián, con una superficie de 9.194 m², delimitada en los planos..

Las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el Área objeto del Plan.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El Proyecto entrará en vigor en los términos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LVSU) y, con sujeción al procedimiento establecido, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulten inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. Marco normativo del proyecto

1. Constituyen el marco normativo del proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en el documento 2. Normas Urbanísticas Generales del PGOU aprobado el 25-6-2010 y su Norma Particular Modificada en cuanto al documento 2.2. Norma Particular del ámbito CE.05 con fecha 29-10-2015 con ocasión de la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU referida al ámbito CE.05 (BOG 25-11-2015), en lo relativo a las determinaciones de ordenación urbanística estructural y pormenorizada, con las correcciones derivadas del presente Plan Especial.

Artículo 4. Documentos constitutivos y alcance de los mismos

1. Documentos constitutivos

El Proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria Informativa y Justificativa y sus Anejos
- Documento 2. Normas Urbanísticas de Desarrollo
- Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
- Documento 4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
- Documento 5. Planos
 - I. Planos de Información
 - II. Planos de Ordenación
- Documento 6. Resumen Ejecutivo

2.-Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento 2. Normas Urbanísticas de Desarrollo, el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución y el Documento 5.2. Planos de Ordenación, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de

regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

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

3.- Discordancias en la documentación gráfica

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

4. Contradicciones

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los planos de ordenación, Normas Urbanísticas de Desarrollo, cuadros resumen de la memoria y parte general de la memoria por este orden.

REDACTOR

PROMOTOR

HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS SLP.
JOSÉ MARÍA ABAD

SAN BARTOLOME MUINOA SL

BORRADOR

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

Artículo 5. Formulación del régimen de calificación pormenorizada

1. Definición general

El ámbito objeto del presente Plan Especial queda sometida al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de las determinaciones correspondientes, de aplicación genérica, establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, y, de las determinaciones particulares adicionales que, asimismo, define a ese respecto el presente Proyecto.

Las determinaciones citadas se aplicarán sobre la base de la "zonificación pormenorizada" establecida en el plano "II.2. Zonificación Pormenorizada" del Documento "5. PLANOS" del presente Proyecto.

2. Sistematización de las zonas de uso pormenorizado

La calificación pormenorizada del ámbito objeto de este proyecto se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el PGOU de Donostia-San Sebastián.

- PARCELAS DE USO TERCARIO
 - b.20.2 Parcela de uso Terciario.
- VIARIO
 - e-10 red viaria local
- ESPACIOS LIBRES
 - f.10 Espacios Libres urbanos (SL)

3. Régimen de edificación, uso y dominio aplicable a las zonas de uso pormenorizado

A partir de la tipificación de calificaciones descrita, las condiciones de edificación, uso y dominio se definen por medio de la aplicación sobrepuerta de las determinaciones siguientes:

- Las condiciones de calificación pormenorizada de aplicación genérica establecidas en el vigente PGOU de Donostia-San Sebastián.
- Las condiciones generales y particulares establecidas en las Ordenanzas Municipales Complementarias de la Ordenación Urbanística.
- Las condiciones generales y particulares establecidas en este documento para cada una de las zonas de uso pormenorizado calificadas.

CAPITULO 1.2.- REGIMEN JURÍDICO PARA SU DESARROLLO Y EJECUCION

Artículo 6.- Régimen General de Actuación Urbanística

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial se ajustarán al régimen jurídico general establecido a ese respecto en la legislación urbanística y PGOU vigente, así como a lo dispuesto específicamente en el presente Documento.

Tal y como se refleja en el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución del proyecto, la parcela "b.20.2" está incluida en la Actuación Integrada AAI.1/CE.05 según Modificación del PAU aprobada el 17-5-2016 (BOG 27-5-2016) habiendo fijado como sistema de actuación el de Concertación, siendo la Junta de Concertación quien asume la total urbanización de la actuación integrada en proporción a las cuotas establecidas por la 2º Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución CE.05 SAN BARTOLOME aprobada el 24-05-2016 (BOG 30-06-2016). Esta Actuación Integrada deberá ser objeto de desarrollo conforme a lo que establece el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado (Modificación PAU 2016).

Actualmente las obras de urbanización general (UG) se están ejecutando de conformidad con la Modificación del Proyecto de Urbanización aprobada definitivamente con fecha 16-8-2017 (BOG 25-8-2017) por lo que la parcela ha cumplido los requisitos de cesión y está en curso de ejecución la obligación de urbanización.

En consecuencia la parcela "b.20.2" es una parcela susceptible de licencia de edificación, simultánea con la urbanización general.

Ello no obstante y de conformidad con las previsiones de la Norma Urbanística Particular del ámbito CE.05, es requisito previo a la concesión de la licencia, además de la aprobación del presente Plan Especial, la formulación del Anteproyecto de Obras de Urbanización Complementaria y Anteproyecto de Edificación, a que hacen referencia los artículos 7 y 8 de esta Norma.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este proyecto.

En el plano II.6. Condiciones de Ejecución Urbanística. Elementos fuera de ordenación del proyecto se identifican expresamente los mismos.

Artículo 7.- Anteproyecto y Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria

Con independencia de las obras de urbanización general (UG) recogidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado, el Plan Especial de la parcela "b.20.2" y su entorno deberá incorporar para su exposición pública con el mismo, un Anteproyecto referido a las obras de urbanización complementaria para resolver la integración visual de la fachada Norte de la Iglesia y Convento de San Bartolome (rebajando hasta casi 3,00 m. la cota de los terrenos en algunas partes de la ladera), eliminando el edificio Villa-Zerutxo declarado fuera de ordenación, y resolviendo el tratamiento del eje peatonal y accesos rodados a la parcela "b.20.2", determinando con mayor grado de precisión las condiciones de urbanización del espacio libre "f.10.2" (ladera Norte del Cerro), que parcialmente configura la parte superior de la parcela "b.20.2" (complejo inmobiliario).

El citado Anteproyecto se acompaña como Anejo 3 del presente Plan Especial y ha sido objeto de la correspondiente información pública junto con el Plan.

REDACTOR

PROMOTOR

HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS SLP.
JOSÉ MARÍA ABAD

SAN BARTOLOME MUINO SL

BORRADOR

Las obras de urbanización complementaria deberán recogerse en el futuro Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria, que deberá formularse simultáneamente con el Proyecto de Edificación.

La ejecución de estas obras de urbanización complementaria será simultánea con la edificación y deberá finalizar a la vez que la edificación de la parcela "b.20.2" siendo requisito para la concesión de la licencia de 1^a utilización de ésta.

Artículo 8.- Anteproyecto de Edificación

Se acompaña al presente Plan Especial como Anejo 2 el Anteproyecto edificatorio de la parcela "b.20.2" exigido por la Norma Particular del ámbito CE.05 para dicha parcela. Dicho Anteproyecto formará parte de la documentación sometida a información pública.

Artículo 9.- Estudios de Detalle

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este Plan Especial, de la configuración física de la edificación, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de la parcela edificable sometida a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de la parcela, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

Se admiten ajustes en las rasantes de urbanización en la redacción del proyecto básico y de ejecución siempre que no supongan una modificación sustancial de la ordenación.

Artículo 10.- Ejecución de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización general de la Actuación Integrada AAI.1/CE.05 están en curso de ejecución conforme a las previsiones del Proyecto de Urbanización y PAU aprobados definitivamente.

En cuanto a las obras de urbanización complementaria recogidas en el Anteproyecto formulado y en el futuro Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria, la ejecución de las mismas se ajustará a las especificadas en el "Documento 3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución", del presente Plan Especial.

Artículo 11.- Determinación del régimen de ejecución

Las condiciones de gestión y ejecución para la materialización de las previsiones de ordenación del presente Plan Especial se ajustarán a lo establecido en el "Documento 3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución".

Artículo 12.- Condiciones de financiación

Las condiciones de financiación de las cargas de urbanización se ajustarán a lo establecido en el "Documento 4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" del presente Plan Especial. La urbanización del ámbito del presente Plan (urbanización complementaria) se ejecutará simultáneamente a la edificación de la parcela "b.20.2" y será costeado por la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución CE.05.1 SAN BARTOLOME.

REDATOR

PROMOTOR

Artículo 13.- Plazos para la solicitud de licencia de “edificación” en la parcela de titularidad privada

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de titularidad privada, se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento 3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" del presente Proyecto cuatro años desde la aprobación del Plan Especial).

Artículo 14.- Condiciones para la concesión de licencia de primera utilización

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones de titularidad privada estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el "Documento 3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" del presente proyecto (Obra de Urbanización Complementaria de la ladera Norte).

Artículo 15.- Condiciones aplicables a las áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a “servidumbres de uso público”

En las áreas de la parcela edificable de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público se aplicarán las condiciones de uso establecidas en el vigente PGOU.

En ellas, será a cargo del Ayuntamiento el coste del alumbrado público, la limpieza y el mantenimiento de los acabados superficiales –pavimentos- con excepción de los correspondientes a las fachadas de los locales de titularidad privada.

Por el contrario, será a cargo de los propietarios correspondientes, la conservación de los elementos estructurales, los aislamientos, las impermeabilizaciones, y, las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 16.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran con carácter general fuera de ordenación el conjunto de los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto, y en particular los edificios señalados en el "Documento 3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" y plano II.6 "Condiciones de Ejecución Urbanística. Elementos fuera de ordenación" del presente Plan Especial.

TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 2.1.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 17.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollen en la parcela edificable "b.20.2" se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, uso y dominio a lo especificado en el presente título, en los planos y en las tablas de características, en las que las superficies construidas asignadas a LA parcela, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 18.- Superficie Construida.

1.- Superficie Construida Sobre Rasante

La superficie construida sobre rasante máxima destinada a usos lucrativos privados que se autoriza en la parcela Terciario es tan solo de 800m²t asociada a aquellos espacios que necesariamente sobresalen del plano de la ladera. Esta superficie deberá medirse con los criterios de cómputo ya establecidos por el vigente PGOU.

2.- Superficie Construida Bajo Rasante

2.1.- Usos principales

La superficie construida bajo rasante (ladera Norte) máxima, destinada a uso Terciario es de 8.040 m²/t.

La superficie construida máxima sobre y bajo rasante destinado a uso terciario no puede superar los 8.040 m²/t.

2.2.- Usos auxiliares

Se disponen 4 plantas de uso de aparcamiento y usos auxiliares con un total de 13.500 m²/t por debajo de la cota 3,75.

En el resto del edificio se autorizan 1.500 m²/t de usos auxiliares incluidos los espacios para instalaciones generales.

Artículo 19.- Parcelación

El proyecto prevé una única parcela terciaria denominada "b.20.2", cuyas superficies y configuración quedan contempladas en el Anexo I. Cuadros de Características, apartado 3 del Documento A. Memoria del proyecto, y en los planos II.4. Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables del presente proyecto.

La parcela está configurada como un complejo inmobiliario compuesto de dos finca especiales de atribución privativa, en el que básicamente la superficie sobre rasante de la ladera es dominio público y bajo ello dominio privado.

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO

Artículo 20. PARCELA "b.20.2"

1. PARCELACIÓN

- Parcela "b.20.2" 3.794 m²s

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Parcela "b.20.2". Uso Terciario.

El programa terciario se dispone en cinco plantas escalonadas para adaptarse al plano de la ladera que arrancan desde la cota 3,75 (una planta por debajo de la c/ Easo) y ascienden hasta la cota 22,75.

Sobre esta cota se autoriza la construcción de una entreplanta de instalaciones que debe quedar cubierta bajo las rasantes de urbanización del parque. Sobre esta superficie se practicaran las aberturas necesarias para el intercambio de las instalaciones con el exterior y se colocarán sobre el plano del parque los elementos técnicos necesarios para el correcto funcionamiento del centro comercial.

Por debajo de la cota 3,75 se disponen 4 plantas destinadas a uso de aparcamiento y otros usos auxiliares.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para la parcela, contemplando lo referido a vuelos, cubiertas y otros criterios previstos en la presente ordenanza.

Se desarrollará exclusivamente la edificabilidad física señalada en la presente Norma Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución de vuelos y retranqueos adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas.

- Parcela "b.20.2"

. Edificabilidad urbanística:

- Uso Terciario: 8.040 m²t.
- Usos auxiliares e instalaciones : 1.500 m²t.
- Uso de Aparcamientos y usos auxiliares: 13.500 m²t.
- Uso de metro : 500 m²
- Uso viario. Rampas de acceso: 1.400 m²

• Regulación de la forma de las construcciones

• Condiciones generales:

Se aplicarán las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de los planos II. Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso de las Parcelas Edificables del presente Plan Especial.

REDACTOR

PROMOTOR

HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS SLP.
JOSÉ MARÍA ABAD

SAN BARTOLOMÉ MUINO SL

BORRADOR

- Alineaciones:

Las indicadas en la ficha grafica adjunta y en el plano II.02 Alineaciones. En todos los casos tendrán la consideración de alineaciones máximas.

- Rasantes:

Se definen en el plano II.06 Rasantes de urbanización y en los planos de secciones generales.

Los proyectos básicos y de ejecución del edificio y de la urbanización complementaria podrán proceder a ajustes de las rasantes de urbanización que no supongan modificaciones sustanciales de la ordenación.

- Perfil de edificación:

Perfil máximo de cuatro plantas sobre la cota de la calle Easo y una planta de instalaciones técnicas entre estas y la rasante del parque.

Una planta de uso terciario bajo la cota de la calle Easo.

Cuatro plantas de sótano de aparcamiento y usos auxiliares.

- Altura de edificación:

Se plantea como una edificación escalonada que emerge en algunos puntos sobre el plano de la ladera entre las cotas 35,50 de la parte superior y la cota 8,25 de la plaza de acceso en la confluencia de las calles Easo y Aldapeta.

En el plano II.07 Rasantes de urbanización y en el anteproyecto de urbanización se establecen las rasantes de coronación de los volúmenes intermedios y de los planos inclinados de la ladera que configuran el parque.

Estas rasantes podrán ser ajustadas por los proyectos básico y de ejecución siempre que las modificaciones no alteren la ordenación de manera sustancial.

- Cubiertas:

La cubierta del edificio en su totalidad se configura como espacios de uso publico, bien como espacios de aceras peatonales bien como parque publico.

Su tratamiento será ajardinado o con uso de estancia peatonal.

- Accesos Rodados y Peatonales

Los recorridos peatonales de acceso a la parte superior de la ladera, o la posición de las escaleras mecánicas de subida entre la calle Aldapeta y el mirador y paseo superior, quedan definidos en el plano de ordenación y en los anteproyectos de edificación y urbanización contenidos en los anejos a la memoria de este documento.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones generales

La parcela "b.20.2" configurado como Derecho Edificatorio forma parte del complejo inmobiliario compuesto por dos fincas especiales de atribución privativa,"f.10.2" en superficie y "b.20.2" bajo rasante, la primera de dominio público y la segunda de dominio y uso privado.

5. NORMATIVA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

JOSE MARIA ABAD S.L.

Fdo: JOSÉ MARÍA ABAD

HOZ FONTAN ARQUITECTOS

Fdo.: ANGEL DE LA HOZ

Fdo.: PABLO DE LA HOZ

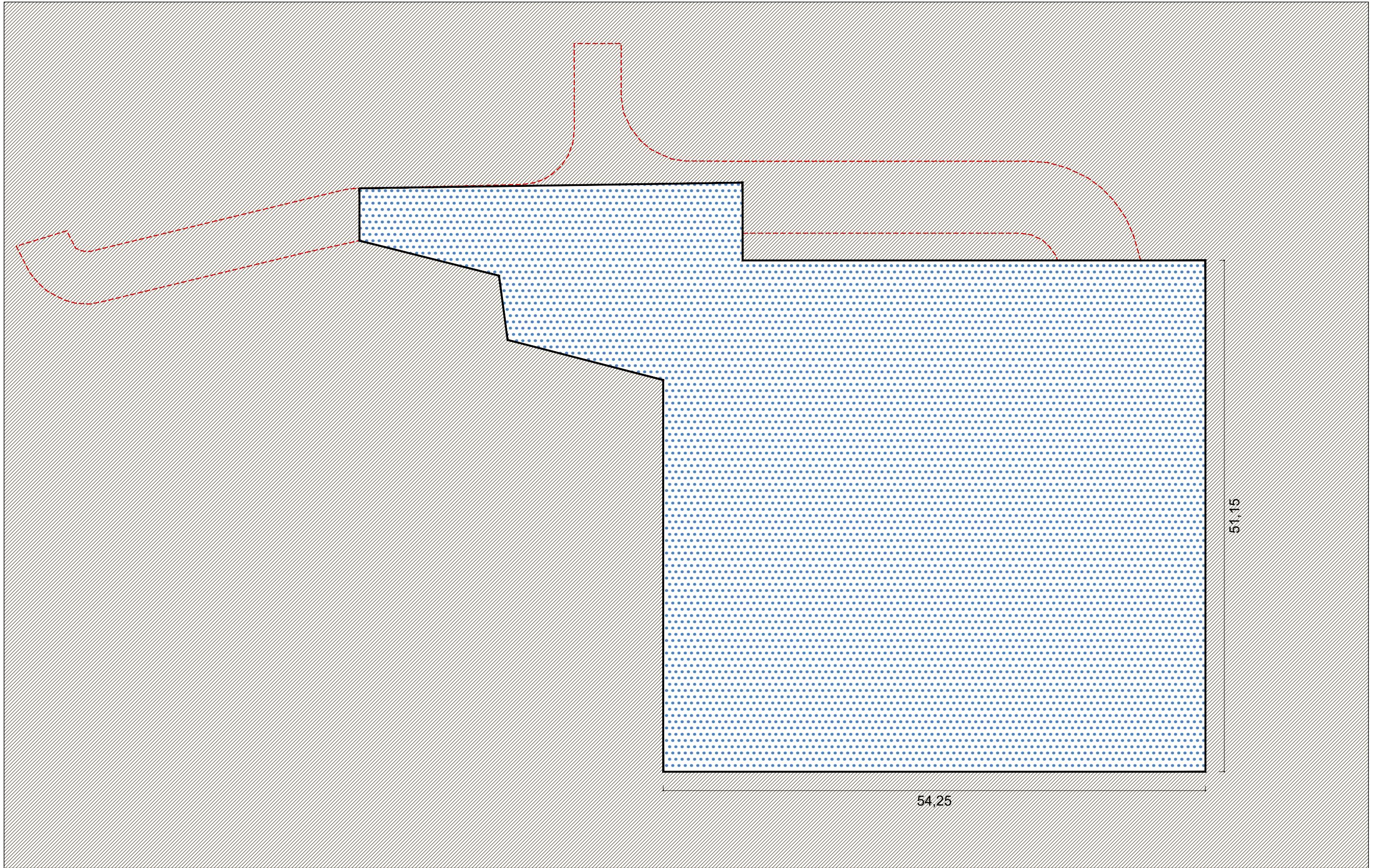
REDACTOR

PROMOTOR

HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS SLP.
JOSÉ MARIA ABAD

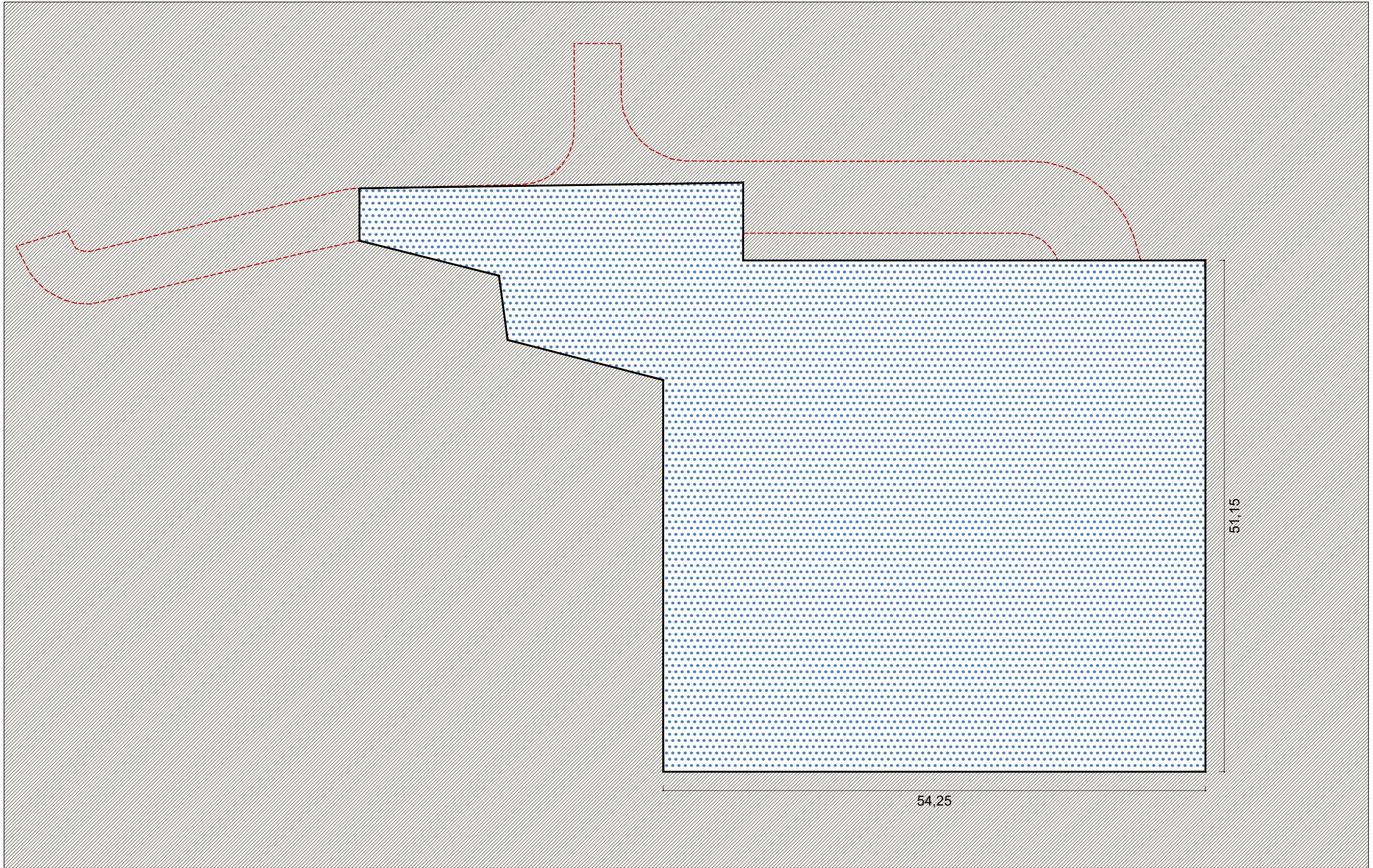
SAN BARTOLOME MUINOA SL

BORRADOR



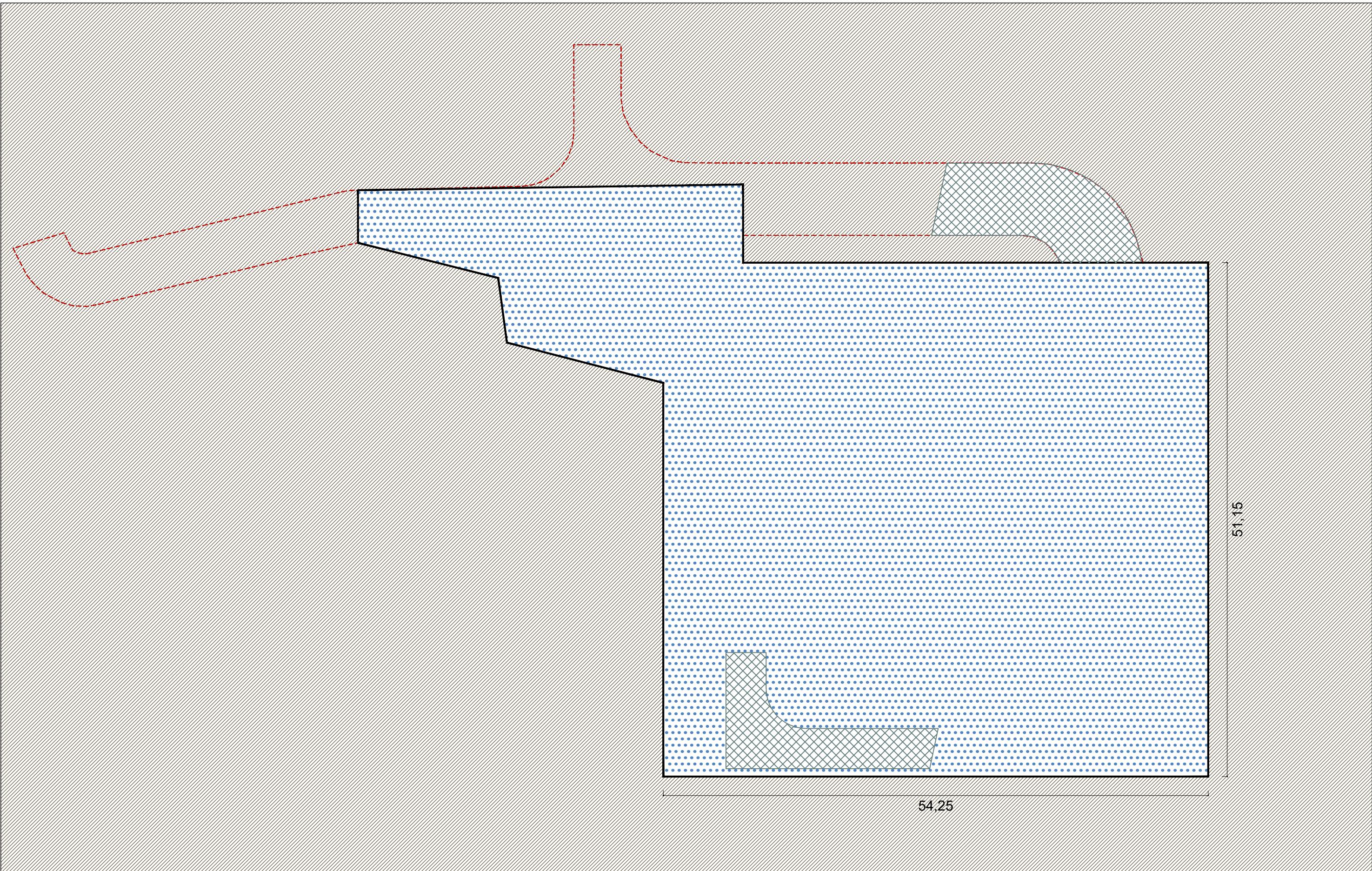
Parcelas edificables (sobre y bajo rasan)	Instalaciones
Alineación máxima	
Usos terciarios (incluye usos auxiliares)	Metro
Garajes (incluye usos auxiliares)	Viales de acceso a garajes

Ficha Urbanística Parcela b.20.2					
HFA	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565	Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404		Fecha Julio 2018
F01	PLANTA SOTANO -5				Escala A3 - 1/350



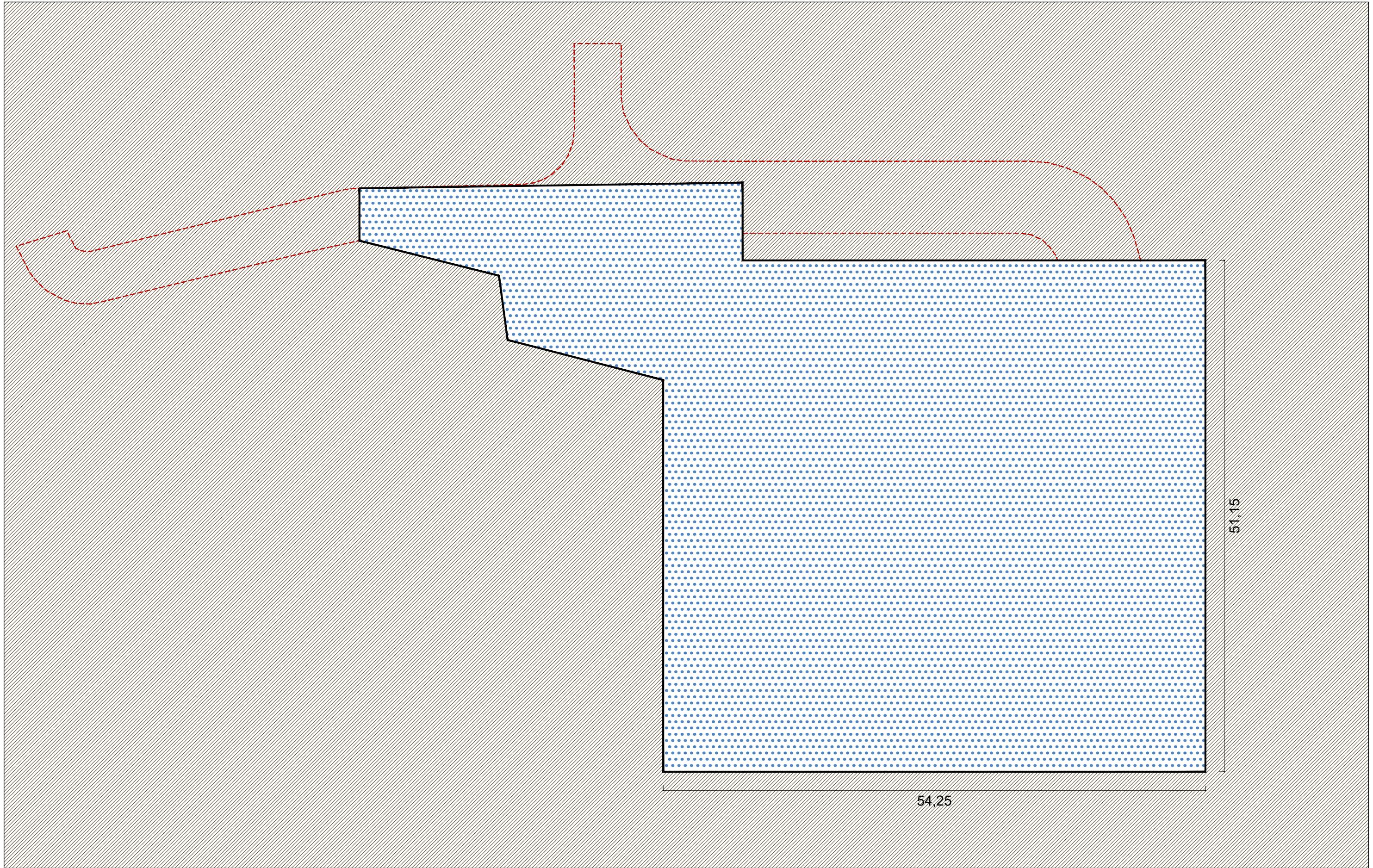
 Parcelas edificables (sobre y bajo rasan)		Instalaciones
 Alineación máxima		Metro
 Usos terciarios (incluye usos auxiliares)		Viales de acceso a garajes
 Garajes (incluye usos auxiliares)		

Ficha Urbanística Parcela b.20.2					
HFA	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565	Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404		Fecha Julio 2018
F02	PLANTA SOTANO - 4				Escala A3 - 1/350



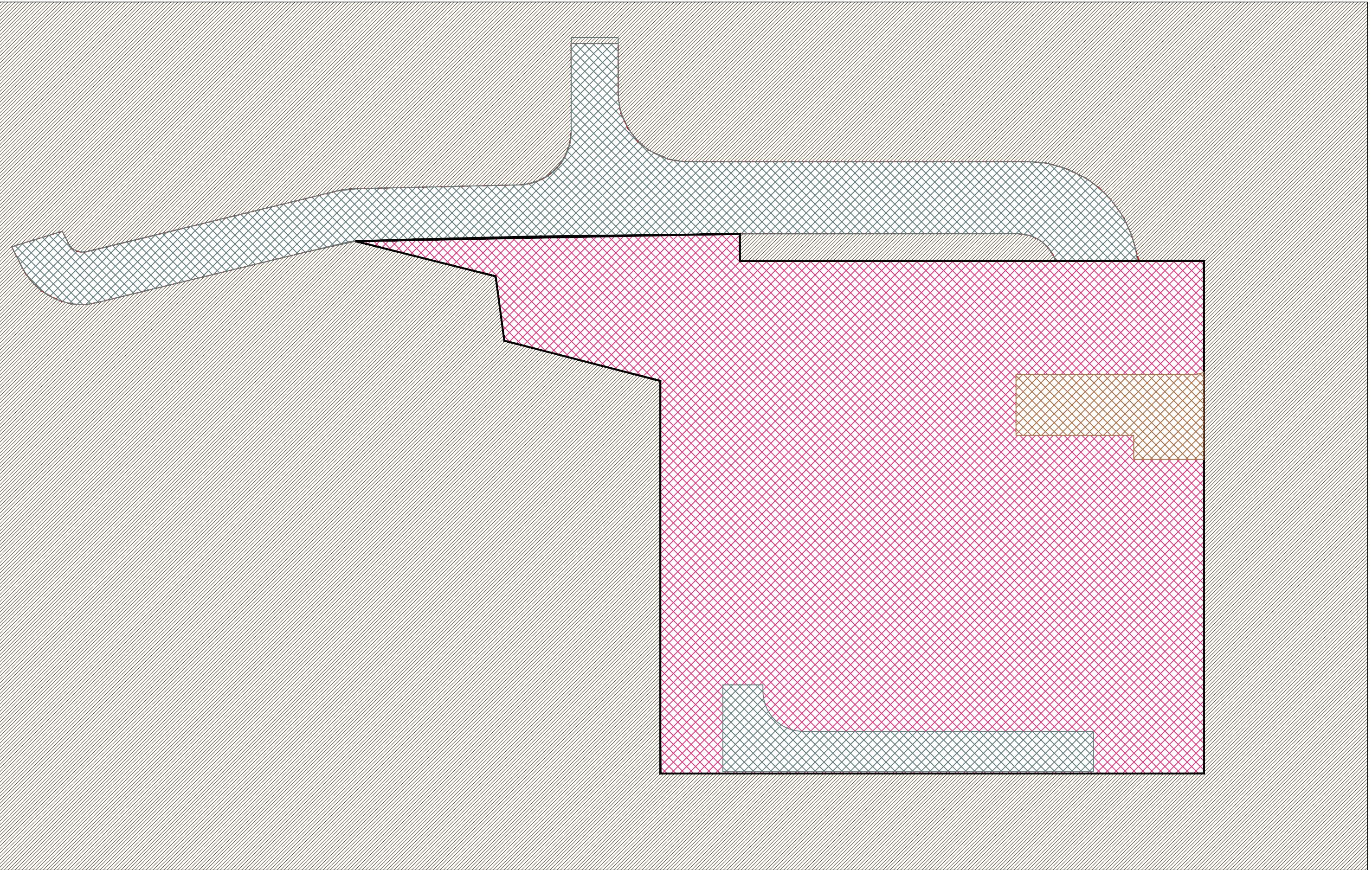
-  **Parcelas edificables (sobre y bajo rasan)**
-  **Instalaciones**
-  **Alineación máxima**
-  **Metro**
-  **Usos terciarios (incluye usos auxiliares)**
-  **Viales de acceso a garajes**
-  **Garajes (incluye usos auxiliares)**

Ficha Urbanística Parcela b.20.2				
	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565		Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404
F04	PLANTA SOTANO -2			Fecha Julio 2018
				Escala A3 - 1/350



Parcelas edificables (sobre y bajo rasan)	Instalaciones
Alineación máxima	Metro
Usos terciarios (incluye usos auxiliares)	Viales de acceso a garajes
Garajes (incluye usos auxiliares)	

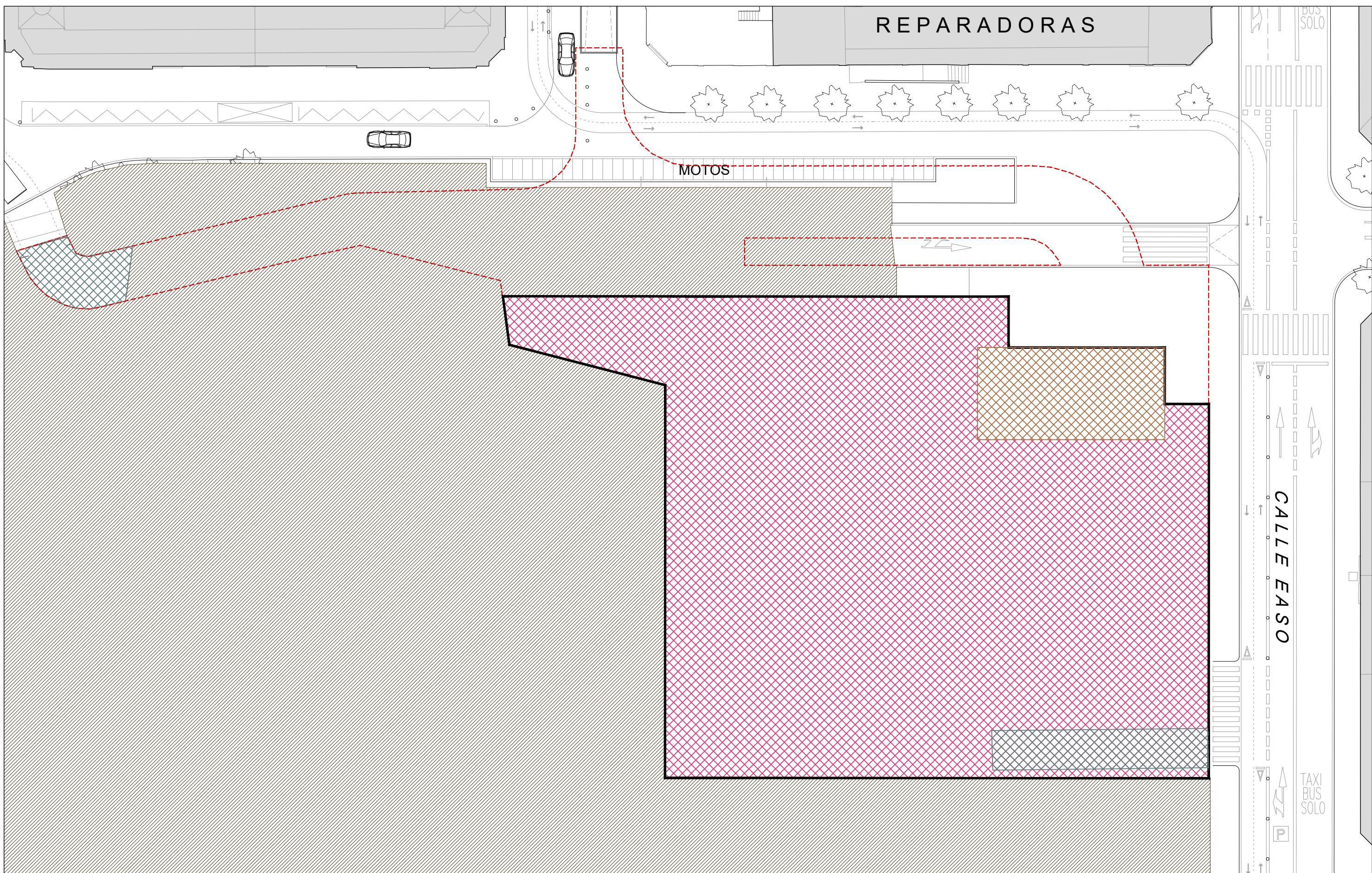
Ficha Urbanística Parcela b.20.2				
	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565	Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404	Fecha
F03	PLANTA SOTANO -3			Julio 2018
				Escala
				A3 - 1/350



Parcelas edificables (sobre y bajo rasante)	Instalaciones
Alineación máxima	Metro
Usos terciarios (incluye usos auxiliares)	Viales de acceso a garajes
Garajes (incluye usos auxiliares)	

Ficha Urbanística Parcela b.20.2				
HFA	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565	Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404	Fecha
F05	PLANTA SOTANO -1			Julio 2018
				Escala
				A3 - 1/350

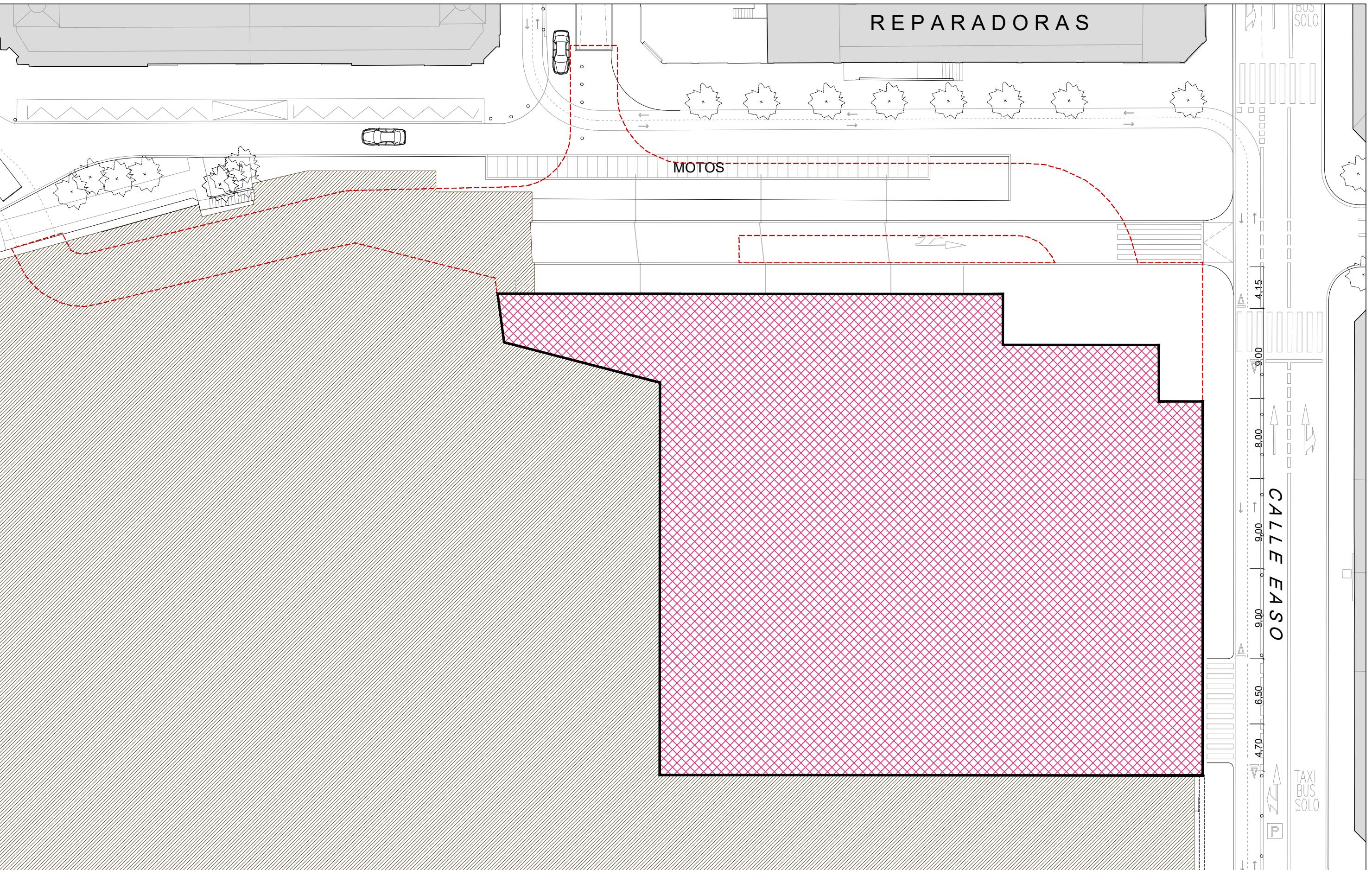
REPARADORAS



Parcelas edificables (sobre y bajo rasan)	Instalaciones
Alineación máxima	Metro
Usos terciarios (incluye usos auxiliares)	Viales de acceso a garajes
Garajes (incluye usos auxiliares)	

Ficha Urbanística Parcela b.20.2

HFA	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565	Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404		Fecha Julio 2018
F06	PLANTA BAJA				Escala A3 - 1/350



Parcelas edificables (sobre y bajo rasan)	Instalaciones
Alineación máxima	
Usos terciarios (incluye usos auxiliares)	Metro
Garajes (incluye usos auxiliares)	Viales de acceso a garajes

Ficha Urbanística Parcela b.20.2

HFA

Hoz Fontán Arquitectos
García Lorca 10, 3º-1
20014 San Sebastián
www.hozfontanarquitectos.com

Ángel de la Hoz
Arquitecto
COAVN
49565

Pablo de la Hoz
Arquitecto
COAVN
650404

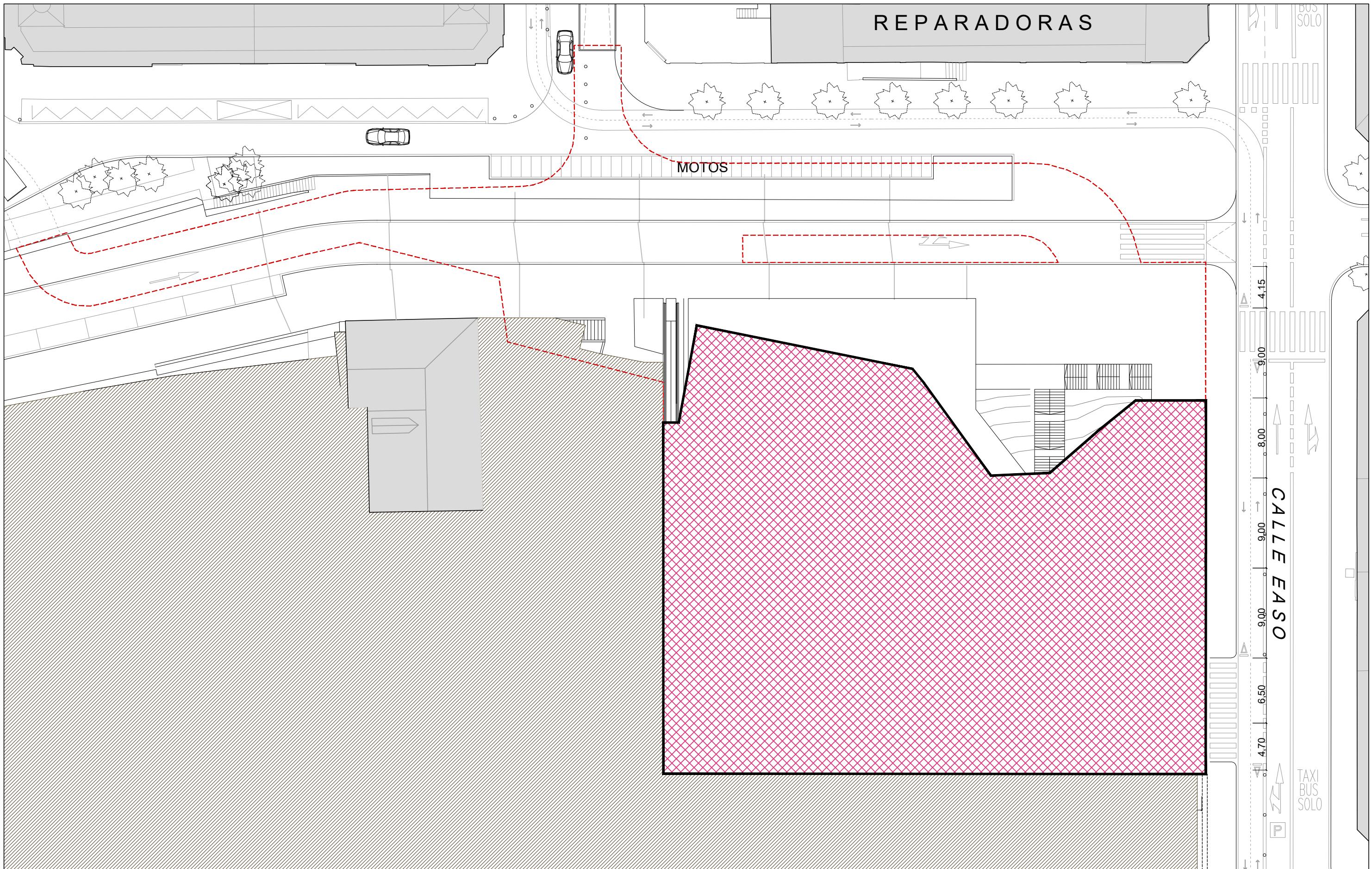
Fecha
Julio 2018

Escala
A3 - 1/350

F07

**PLANTA
PRIMERA**

REPARADORAS

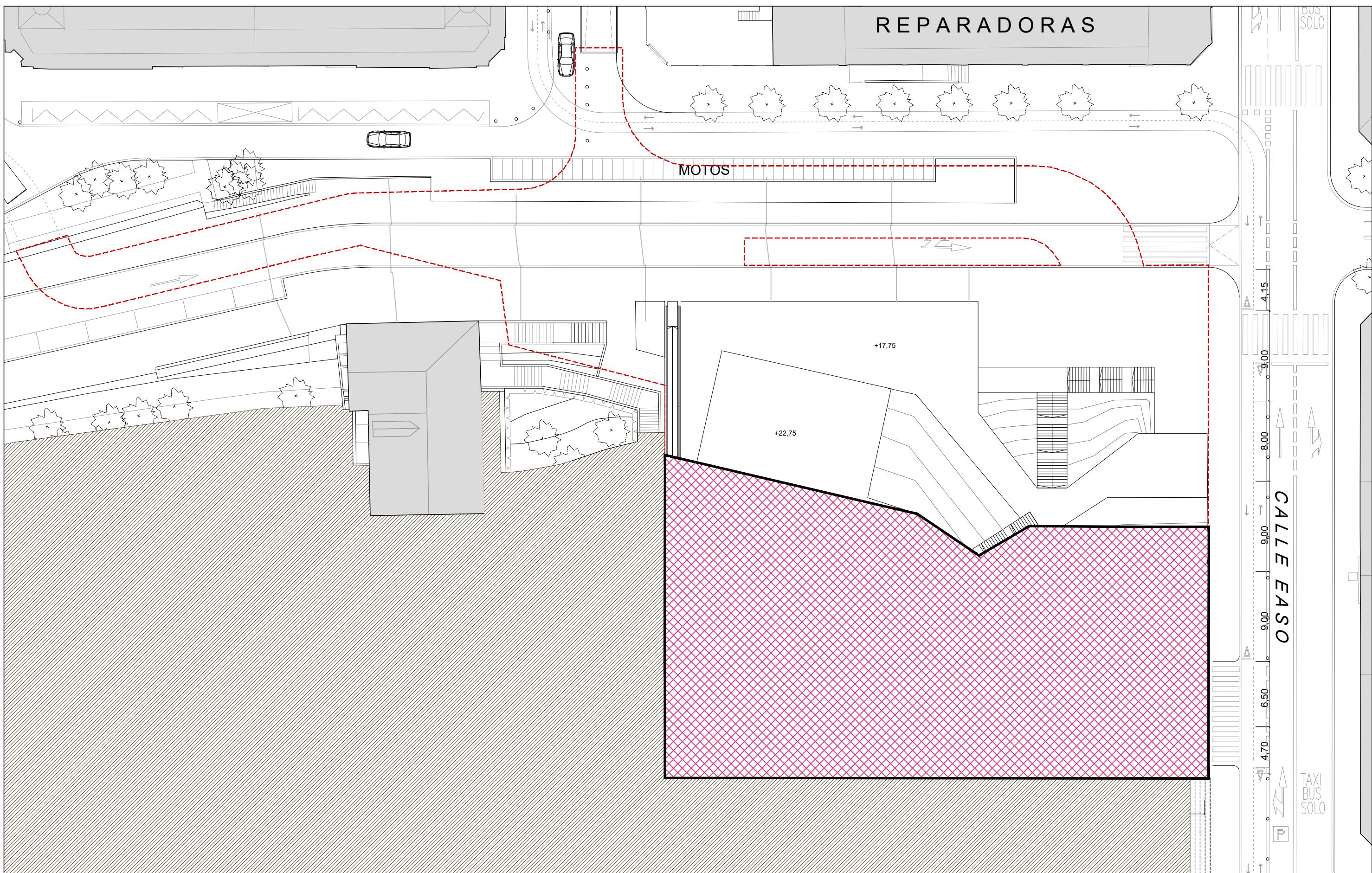


Parcelas edificables (sobre y bajo rasan)	Instalaciones
Alineación máxima	Metro
Usos terciarios (incluye usos auxiliares)	Viales de acceso a garajes
Garajes (incluye usos auxiliares)	

Ficha Urbanística Parcela b.20.2

HFA	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565	Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404		Fecha Julio 2018
F08	PLANTA SEGUNDA				Escala A3 - 1/350

REPARADORAS

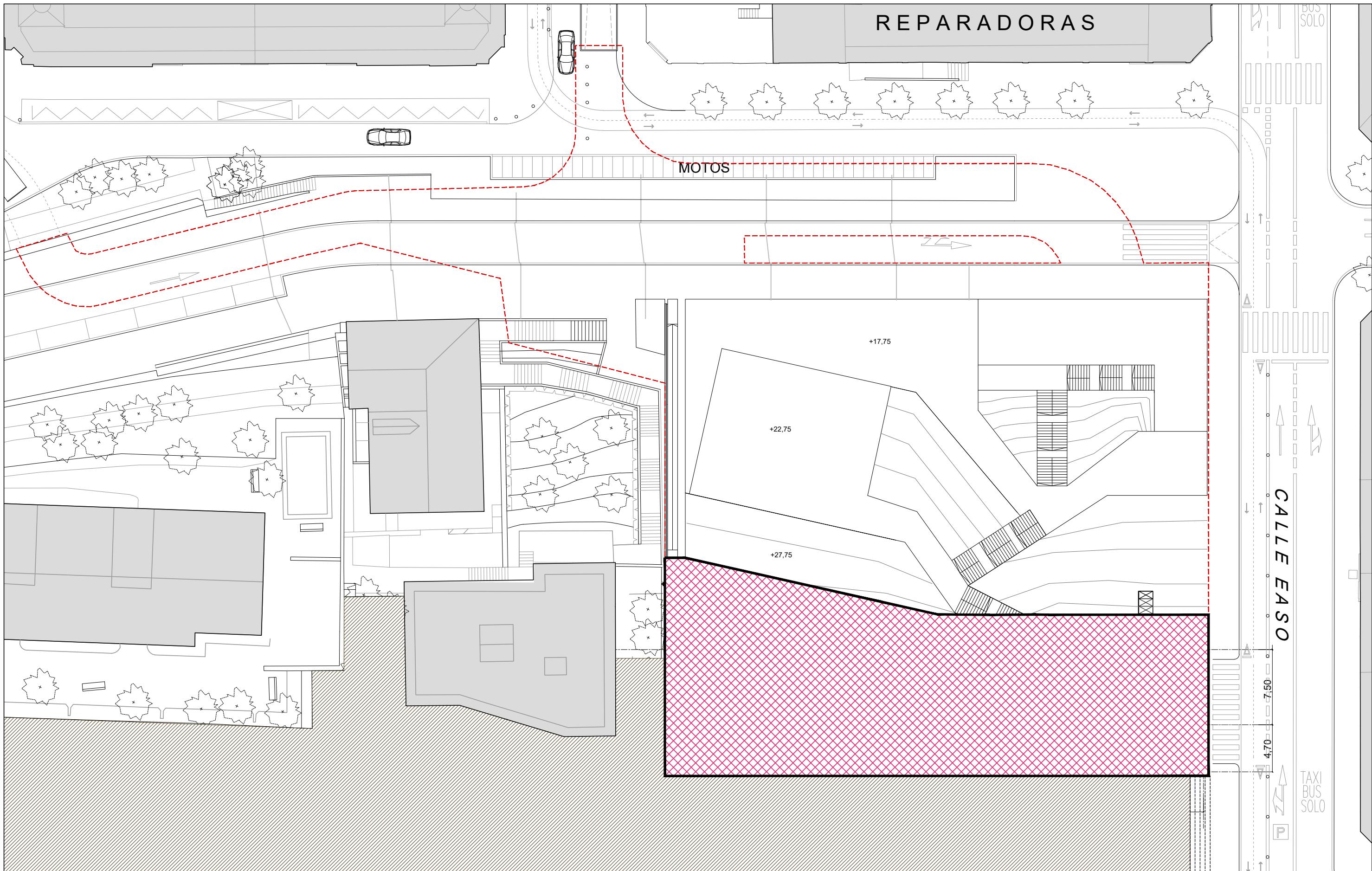


 Parcelas edificables (sobre y bajo rasante)	 Instalaciones
 Alineación máxima	 Metro
 Usos terciarios (incluye usos auxiliares)	 Viales de acceso a garajes
 Garajes (incluye usos auxiliares)	

Ficha Urbanística Parcela b.20.2

HFA	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565	Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404		Fecha Julio 2018
F09	PLANTA TERCERA				Escala A3 - 1/350

REPARADORAS



Parcelas edificables (sobre y bajo rasan)	Instalaciones
Alineación máxima	Metro
Usos terciarios (incluye usos auxiliares)	Viales de acceso a garajes
Garajes (incluye usos auxiliares)	

Ficha Urbanística Parcela b.20.2

HFA	Hoz Fontán Arquitectos García Lorca 10, 3º-1 20014 San Sebastián www.hozfontanarquitectos.com	Ángel de la Hoz Arquitecto COAVN 49565	Pablo de la Hoz Arquitecto COAVN 650404		Fecha Julio 2018
F10	PLANTA CUARTA				Escala A3 - 1/350

DOCUMENTO 3

**DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN
DE LA EJECUCIÓN**

DOCUMENTO 3.- DIRETRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El objeto de este documento es el de determinar las concretas previsiones de organización y gestión de las propuestas de ordenación recogidas en este Plan Especial para la parcela “b.20” y su entorno, con la peculiaridad de que la citada parcela forma parte ya del Área Integrada AAI.1/CE.05 que ha sido objeto de los correspondientes documentos de ejecución y gestión (PAU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación) definitivamente aprobados.

Es decir, las obras de urbanización generales (UG) del ámbito de la actuación integrada ya están en ejecución, de conformidad con las fases recogidas en la Modificación del PAU aprobado el 17-5-2016 (BOG 27-5-2016) y Proyecto de Urbanización (Modificación) aprobado el 16-8-2017 (BOG 25-8-2017) El Proyecto de Reparcelación (2^a Modificación aprobada el **24-05-2016** (BOG **3-06-2016**)) define esta parcela y recoge la cuota de gravamen de esta parcela en el conjunto de obras de urbanización como carga real.

Hay que recordar que la parcela trae ya su ordenación pormenorizada recogida en la Modificación del PGOU referida al ámbito urbanístico CE.05. SAN BARTOLOMÉ aprobada el 29-10-2015 (BOG 25-11-2015), pero a pesar de ello, la propia Norma Particular del ámbito AU CE.05 establece la obligatoriedad de formular un Plan Especial de la parcela “b.20” y su entorno, al objeto de resolver mejor la integración visual de la fachada Norte de la Iglesia y Convento con la esquina del Ensanche (c/ Easo, Cuesta de Aldapeta y San Bartolomé), así como garantizar el tratamiento del eje peatonal en debidas condiciones, de conformidad con los criterios de protección dimanantes del PEPPUC.

La formulación de este Plan Especial, obligación que este documento viene a cumplimentar en tiempo y plazo, debe resolver también los accesos rodados a la parcela terciaria “b.20.2”, completando las previsiones al respecto recogidas en la Modificación del PGOU aprobada en Octubre de 2015, previsiones que no tenían carácter definitivo.

Hay que reseñar aquí en lo que a las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución se refiere, adaptadas necesariamente a los específicos y limitados objetivos de este Plan Especial, la obligación fundamental de dar cumplimiento a las siguientes exigencias documentales, asociadas a la formulación de este Plan Especial:

- Elaboración y exposición pública de un Anteproyecto referido a las citadas obras de urbanización (obras complementarias), bien del propio proyecto de obras de urbanización (complementarias).

Se cumple esta exigencia acompañando como Anexo de este Plan Especial el Anteproyecto de Obras de Urbanización Complementario de la edificación, con el fin de determinar con mayor precisión las condiciones de urbanización del espacio libre “f.10.2” en la ladera Norte del Cerro de San Bartolome (parte de él configurando la parte superior de la parcela terciaria) así como el eje peatonal de acceso.

El futuro Proyecto de Obras Complementario se compatibilizará con la continuidad del proceso de ejecución de las obras de urbanización y edificación anterior a la Modificación del PGOU aprobado en 2015, compatibles con sus previsiones. Dicho Proyecto de Obras Complementario se formulará simultáneamente con el Proyecto Edificatorio de la parcela “b.20”.

La ejecución de las obras de urbanización complementarias será simultánea con la edificación y deberá finalizar a la vez que la edificación de la parcela “**b.20.2**”, siendo requisito para la concesión de la licencia de 1^a utilización de ésta.

- Elaboración de un Anteproyecto edificatorio de la parcela “b.20”.

Se acompaña con el Plan Especial Anejo conteniendo el Anteproyecto edificatorio exigido, el cual formará parte de la documentación que se someterá a exposición al público.

II. DETERMINACIÓN DE LA MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE LA EJECUCIÓN

Ya se ha señalado el limitado objeto de este Plan Especial que se constríñe a complementar y/o reajustar las determinaciones de ordenación de la parcela “b.20.2” cuya ordenación está recogida en la Modificación del PGOU referida al ámbito CE.05 SAN BARTOLOMÉ aprobada en Octubre de 2015.

Desde ese punto de vista las condiciones de ejecución están ya definidas en el citado Documento y en la Modificación del PAU de la Actuación Integrada AAI.1/CE.O5 aprobada el 17-5-2016 (BOG 27-5-2016), que engloba en su delimitación la parcela “b.20.2”. El sistema establecido es el de gestión privada, actuación por Concertación, siendo la Junta de Concertación de la UE CE.05.1 la que asume la total urbanización de la actuación integrada.

La equidistribución está ya aprobada ([2^a Modificación del Proyecto de Reparcelación 24-06-2016](#)), habiendo sido asignada a la parcela “b.20.2” la correspondiente cuota de gravamen en el conjunto de cargas de urbanización. Las cesiones han sido ya efectuadas en favor del Ayuntamiento y se está ejecutando la urbanización general, la cual se encuentra muy adelantada en la parte baja y más atrasada en la parte alta, como consecuencia de las fases establecidas.

En el presente documento se recoge por tanto tan solo la previsión asociada al concreto desarrollo de la parcela “b.20.2” de acuerdo con las exigencias de la Norma Particular de:

- a) Presentar los documentos complementarios (Anteproyecto de Obras de Urbanización y Anteproyecto de Edificación) con el Plan Especial.
- b) Formular el Proyecto de Obras de Urbanización complementarias con el Proyecto constructivo para la obtención de la licencia de la parcela “b.20.2” recogiendo el tratamiento de la ladera Norte.
- c) Ejecutar la obra de urbanización de la ladera Norte de forma simultánea a la edificación de la parcela “b.20.2”.

III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La aprobación de la 3^a Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UE “CE.05.1 SAN BARTOLOMÉ” ha procedido a cumplimentar la equidistribución y cesión de la edificabilidad en favor de la Administración actuante.

La parcela “b.20.2” ha cumplido su obligación de cesión, encontrándose en curso la obligación de urbanización de los terrenos destinados a dominio y uso público, con la peculiaridad de que, parte de estas obras, concretamente las de la ladera Norte (espacio libre “f.10.2”) deben ser acometidas, por su vinculación técnica con la edificación de la parcela “b.20.2”, simultáneamente con la edificación de ésta, y recogidas en un Proyecto de Obras Complementario de la edificación.

IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN

Al margen de las Obras de Urbanización Generales (U.G.) recogidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización y en ejecución dentro de las obligaciones de urbanización propias de la actuación integrada, obras que en la parte correspondiente son asumidas por la parcela “b.20.2” mediante la asignación de la cuota proporcional en la cuenta de liquidación general, se vincula a la ejecución del desarrollo edificatorio de la parcela “b.20.2” la urbanización del espacio de la ladera Norte, que configura básicamente la parcela “f.10.2” (espacio libre).

Esta carga está asociada por razones de temporalidad a la parcela “b.20.2” (es simultánea a la edificación de la parcela) pero es una carga del conjunto de la Unidad de Ejecución CE.05.1 SAN BARTOLOME, respondiendo la Junta de Concertación de la citada Unidad de la asunción de esta carga, que figura ya en la cuenta de liquidación provisional que configura el gravamen urbanístico de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

V.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

La **2^a** Modificación del Proyecto de Reparcelación de la UE CE.05.1 SAN BARTOLOME aprobada con fecha **24-06-2016** (BOG **3-06-2016**) configura registralmente las parcelas resultantes de la ordenación procediendo a su adjudicación, bien a los particulares (SAN BARTOLOME MUINOA S.A.) bien a la Administración Actuante (AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN).

El Proyecto de Reparcelación inscrito adjudica concretamente la parcela patrimonial “b.20.2” en proindiviso a SAN BARTOLOME MUINOA S.A. y AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, y las parcelas destinadas a dominio público (f.10,

e-10, etc...) al AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN. Concretamente la parcela “f.10.2” ha sido adjudicada al AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

El Plan Especial formulado mantiene la superficie de la parcela “b.20.2” por lo que no se altera la actual calificación pormenorizada, manteniendo idéntico saldo los espacios “f.10” y “b.20.2”.

No se produce por tanto alteración alguna de los espacios de cesión ni de la parcela “b.20.2” por lo que no es necesario introducir ajuste alguno en el Proyecto de Reparcelación inscrito.

El resto de parcelas que se incluye en el Plan Especial son terrenos públicos (vialidad “e-10”) necesarios para resolver los accesos a la parcela “b.20.2” que no alteran su condición de dominio público. Parte de ellos se encuentran fuera de la UE “CE.05.1” y no precisan de actuación jurídica alguna.

VI.- PLAZO DE LICENCIA DE SOLICITUD

La licencia de edificación de la parcela “b.20.2” se solicitará en el plazo de 4 años desde la aprobación del presente Plan Especial.

DOCUMENTO 4

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO 4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento aborda la exigencia de justificar la viabilidad económico financiera de la actuación recogida en el Plan Especial, de conformidad con las determinaciones exigidas en los arts. 68 y 69 de la Ley 2/2006, adecuando su contenido a los limitados objetivos que postula el Plan Especial. No se trata de la ordenación de un ámbito constitutivo de una Actuación Integrada, sino de dar cumplimiento a la exigencia contenida en la Norma Particular del Ámbito CE.05 que en relación con la parcela ordenada en la Modificación del Plan General para ese ámbito, aprobada en Octubre 2015, exige la formulación de un Plan Especial para completar y/o reajustar las determinaciones contenidas respecto a la parcela “b.20.2” y su entorno, garantizando un adecuado tratamiento de la ladera Norte del Cerro y su integración con la fachada Norte de la Iglesia y Convento de San Bartolome.

Es así que dado que la ordenación pormenorizada de la Actuación Integrada AAI.1/CE.05 fue aprobada con la Modificación del PGOU referida al ámbito CE.05 (BOG 25-11-2015), el citado documento ya recoge el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, justificando la posibilidad de acometer las cargas inherentes al programa previsto (Documento 4 de la Modificación del PGOU).

Obviamente, el presente Plan Especial no incrementa la edificabilidad de la parcela “b.20.2” (8.040 m²/t de uso terciario y 4 plantas de aparcamiento) ni incrementa las cargas asociadas al desarrollo de la parcela “b.20.2”.

Las cargas correspondientes tanto a la urbanización general (UG) recogidas en el Proyecto de Urbanización como las derivadas de la intervención en la ladera Norte (obras de urbanización complementarias) figuran ya en el documento de Modificación del Plan General de 2015, si bien la ejecución de las obras de la ladera, por motivos de indisociabilidad técnica, se vinculan al proceso edificatorio de la parcela “b.20.2”.

En definitiva no hay una alteración de los presupuestos económicos del Plan aprobado en 2015 (Modificación del PGOU), por lo que el presente estudio se limita a concretar el coste de la intervención de urbanización de la ladera Norte, a la vista del Anteproyecto de obras de urbanización complementarias elaborado y el de la ejecución de los accesos rodados a la parcela.

El importe de la urbanización prevista en la ladera representa XXXXXX € y el de los accesos XXXXX € Esta carga no es imputable exclusivamente a la parcela “b.20.2” sino que forma parte de la cuenta de liquidación provisional de la UE CE.05.1 SAN BARTOLOME, gravando a las parcelas que fueron objeto de modificación en la 3^a Modificación del Proyecto de Repartelación.

II.- RESPONSABILIDAD DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA

Ya hemos visto el detalle de las obras de urbanización complementarias asociadas a la parcela “b.20.2”:

- Tratamiento de la ladera: XXXXXXXX €
- Accesos rodados: XXXXXXXX €

El total asciende a XXXXXXXX €, que son costeados en su totalidad por la Junta de Concertación de la UE CE.05.1 SAN BARTOLOME, sin que la Administración Actuante (AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN) deba participar en esta carga (salvo por su condición de integrante de la mercantil SAN BARTOLOME MUINOA S.A. obviamente).

Por tanto corresponde en exclusiva a la Junta de Concertación de la UE CE.05.1 el costeamiento de las obras de urbanización previstas en el Anteproyecto de Obras de

Urbanización Complementarias, y que se deberá desarrollar a través del Proyecto de Obras correspondiente, que deberá ejecutarse simultáneamente con la ejecución de la edificación en “b.20.2

4.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El art. 22-4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana exige que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de “transformación urbanística” (nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación) deban incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, que pondere el impacto de la actuación en la Hacienda Pública.

Tenemos que recordar aquí una vez más el limitado objetivo del presente Plan Especial, de complementar y/o reajustar las determinaciones de ordenación pormenorizada de la parcela “b.20.2” y su entorno para garantizar su adecuado encaje con la fachada Norte de la Iglesia y Convento de San Bartolome. La ordenación pormenorizada de esta parcela y su entorno ya estaba recogida en el documento de Modificación del PGOU referido al ámbito CE.05 aprobado en Octubre de 2015, que es el que recoge la “actuación de urbanización” con estimación de las cargas urbanísticas asociadas a la Actuación Integrada.

Es así que el citado Documento de Modificación del PGOU de Octubre de 2015 ya contiene la Memoria de Sostenibilidad (Documento 4.2) con un estudio pormenorizado de los ingresos corrientes que percibirá la Hacienda Municipal y correlativamente los gastos a los que debe hacer frente, resultando un saldo neto favorable a las arcas municipales.

El Plan Especial que se formula no altera la calificación de los terrenos respecto de la Modificación del PGOU aprobada en Octubre de 2015, por lo que no se incrementan las superficies destinadas a dominio público, ni tampoco se crean nuevos servicios, por lo que las previsiones de gasto del Ayuntamiento no se modifican.

Tampoco se modifican las previsiones de ingresos asociados al desarrollo edificatorio de la parcela “b.20.2”, pues no se altera el programa edificatorio, que se mantiene idéntico.

En consecuencia podemos concluir que el presente Plan Especial no altera las bases económicas resultantes de la Modificación del PGOU referida al ámbito CE.05 aprobada en Octubre de 2015, por lo que no varían los ingresos y gastos municipales, con lo que el impacto generado por la actuación sigue siendo sostenible para la Hacienda Pública Municipal.

ANEJO N°4

**INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA
DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO DE CONFORMIDAD
CON EL ANEXO II DE LAS DIRETRICES APROBADAS POR
RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO**

ANEJO Nº 4

**INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA
DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO II DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR
RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO
DEL CONSEJO DE GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO**

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Indicar la denominación del proyecto o norma o propuesta de acto administrativo:

Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la parcela “b.20.2” y su entorno en el ámbito CE.05 del PGOU.

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Junta de Concertación de la UE CE.05.1 SAN BARTOLOME.

3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. Relacionados con el proyecto o propuesta:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa (Plan Especial para complementar y/o reajustar las determinaciones de ordenación pormenorizada de la parcela “b.20.2” y su entorno), en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación del Plan Especial desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la ordenación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Establecer las condiciones precisas para el desarrollo del programa edificatorio previsto en la parcela “b.20.2”, garantizando los objetivos de integración paisajístico de la ladera y fachada Norte de la Iglesia y Convento de San Bartolome, así como la urbanización del espacio libre en la ladera y previsión de accesos rodados a la parcela.

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5.- Indicar los motivos por lo que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

La propuesta no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones. El Plan Especial se limita a reajustar la parcela “b.20.2” y su entorno, viniendo recogida su ordenación pormenorizada en la Modificación del PGOU referida al ámbito CE.05 aprobada en Octubre de 2015.

Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.

En Donostia-San Sebastián, mayo 2018

EQUIPO REDACTOR

Letrado Urbanista
Fdo.: José M^a Abad Urruzola

BORRADOR

ANEJO N°5

INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO. INNECESARIEDAD

ANEJO N° 5

INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO. INNECESARIEDAD

El art. 7-7 de la Ley 2/2006 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera, proponiendo las medidas que se estimen pertinentes en los Proyectos o Planes “que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios”.

El contenido del presente Plan Especial se limita a definir con más precisión las determinaciones de ordenación pormenorizada de la parcela “b.20.2”, cuya ordenación resulta de la Modificación del PGOU referido al ámbito CE.05 aprobada con fecha 29-10-2015.

El Plan Especial persigue el objetivo de garantizar la integración paisajística del programa edificatorio, fundamentalmente bajo rasante, con la fachada Norte de la Iglesia y Convento de San Bartolome, recogiendo el tratamiento de la ladera Norte del Cerro con un carácter de espacio preferentemente ajardinado y verde. También resuelve los accesos rodados a la parcela.

El contenido del Plan no afecta a la situación sociolingüística del Municipio siendo irrelevante a estos efectos, pues no implica un incremento de la población que pudiera alterar las características de la población actual, por lo que no tiene sentido la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

ANEJO N°6

RESUMEN EJECUTIVO

**RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN
URBANÍSTICO VIGENTE. RESUMEN EJECUTIVO.**

ANEJO N° 6

RESUMEN EJECUTIVO

RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento cumplimenta la exigencia contenida en el art. 25-3 (Resumen Ejecutivo) del Real Decreto Ley 7/2015 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30-10-2015.

De conformidad con lo dispuesto en la Norma Particular del ámbito CE.05 SAN BARTOLOMÉ tras la aprobación de la Modificación del Plan General aprobada el 29-10-2015 (BOG 25-11-2015), se formula en el plazo de 4 años el presente Plan Especial, con la finalidad de garantizar los objetivos de:

- Mantenimiento del espacio de la ladera Norte del Cerro como espacio preferentemente ajardinado y verde.
- Integración visual de la fachada Norte de la Iglesia y Convento de San Bartolome con la esquina de las calles Easo, Cuesta de Aldapeta y San BArtolome.
- Disposición de un recorrido peatonal, configurando un eje que realce la integración visual.
- Resolución de los accesos rodados a la parcela “b.20.2”.

Estas cuestiones están ya recogidas en la ordenación pormenorizada del PGOU aprobada en Octubre de 2015, pero a pesar de ello la Norma Particular exige la formulación del presente Plan Especial para complementar y/o reajustar las determinaciones de ordenación pormenorizada, profundizando en el tratamiento de la ladera Norte que presenta como telón de fondo las fachadas de la Iglesia y Convento de San Bartolome, para lo cual exige la incorporación al documento de Plan Especial de sendos Anteproyectos.

- Anteproyecto de las obras de urbanización complementaria recogiendo el tratamiento de la ladera (espacio “f.10.2”) y los nuevos accesos rodados a la parcela “b.20.2”.
- Anteproyecto edificatorio de la parcela “b.20.2”.

Consecuentemente con este nivel de definición (Anteproyecto) el Plan Especial recoge con mayor detalle la configuración del futuro edificio, resolviendo ya los problemas de acceso rodado, renovación de aire, etc..., así como el eje peatonal que discurre por la ladera y el tratamiento ajardinado de ésta.

No hay modificación en las determinaciones de calificación pormenorizada respecto a las previsiones de la Modificación del PGOU aprobada en Octubre de 2015, manteniéndose la misma superficie de los espacios “f.10.2” y “b.20.2”, y por supuesto que también se mantiene el programa edificatorio terciario de la parcela “b.20.2”, sin incremento alguno.

El expediente se someterá a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para que se produzca Resolución del Órgano Ambiental del Gobierno Vasco señalando que el plan no conlleva efectos significativos en el medio ambiente.

En relación con las previsiones del art. 25-3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 hay que precisar:

- Que la delimitación del ámbito donde se produce alteración de la ordenación vigente se concreta en la parcela “b.20.2” y su entorno (parcela “f.10.2”), comprendiendo también las calles Easo, Cuesta de Aldapeta y Manterola para la disposición de accesos rodados a la parcela “b.20.2”.
- Que habrá suspensión de licencias exclusivamente en el ámbito objeto del presente Plan Especial, y concretamente en la parcela “b.20.2” objeto del presente Documento, como consecuencia de la aprobación inicial.