

**Documento "F. RESUMEN EJECUTIVO"**

ÍNDICE:

1. Introducción.
2. Objetivos y criterios del Plan Especial de Ordenación Urbana.
3. Ámbito en el que la ordenación proyectada altera la ordenación vigente.
4. Ámbito en el que se suspenden la ordenación, o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
5. Planos.

## **I. INTRODUCCIÓN**

Se redacta el presente Documento "F. Resumen Ejecutivo" en cumplimiento del artículo 32 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes, así como el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008), en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Ese mandato se reitera, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

Se redacta el presente Documento "F. Resumen Ejecutivo" de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales señaladas.

## **2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

El Plan General de Donostia delimita, dentro del Área Urbanística "AU.01 Manteo", el Subámbito "AU.01.2 Rodil" que engloba cuatro parcelas privadas, así como la travesía Rodil y las escaleras de Arbola ibilbidea, englobadas dentro de la red de comunicación viaria. Tres de las cuatro parcelas privadas (parcelas con referencia catastral nº 8397593, nº 8397570 y nº 8397587) son propiedad de "Lenitz Gestión y Servicios Inmobiliarios S.L.", mientras que la cuarta parcela privada es propiedad de Francisco Javier Parra Arrese (parcela con referencia catastral nº 8397595).

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana tiene como objetivo desarrollar pormenorizadamente dicho subámbito.

Se da respuesta a los objetivos generales descritos en el Plan General de Ordenación Urbana para el Subámbito "AU.01.2 Rodil":

- Se recogen e instrumentan de forma específica los objetivos establecidos, en cuanto a la regulación de la edificabilidad y la ordenación del Subámbito "AU.01.2 Rodil".
- Se resuelve la accesibilidad a la casa "Amalia-Enea" mediante el desarrollo del Subámbito "AU.01.2 Rodil".
- Las nuevas edificaciones proyectadas se ordenan de tal manera que se minimizan los diversos impactos, especialmente los visuales, en todo el conjunto. Se presta especial atención a la ordenación de los edificios que dan frente a la Travesía Rodil para reducir el impacto visual en la calle, regulando la altura de la edificación en el frente de la calle, eliminando así mismo los muros existentes.

El subámbito y su desarrollo se encuentran en una situación de total dependencia ante los importantes condicionantes existentes. El desarrollo del subámbito no puede más que dar una respuesta adecuada a los mismos, y adaptarse, proponiendo una ordenación acorde a las posibilidades que el terreno, la normativa y el contexto económico y social marcan.

El subámbito se estructura y se diseña bajo pautas de sostenibilidad económica y medioambiental, respeto a la normativa vigente, y visión urbanística, arquitectónica y social, para ofrecer un ámbito residencial acorde a los cánones de calidad que la sociedad de hoy en día demanda.

Bajo estas premisas, la ordenación se diseña con los siguientes objetivos:

- Adaptación al terreno.
- Priorizar la accesibilidad, conexiones y minimizar el impacto visual.
- Buscar la mayor calidad de las nuevas viviendas y espacios, sostenibilidad.
- Mejoras de índole urbano y social.

Se ordenan dos parcelas: a.30.1 y a.30.2. La parcela a.30.1 albergará un máximo de 38 viviendas de promoción libre, mientras que la parcela a.30.2 albergará un máximo de 9 viviendas de protección oficial de régimen general.

Dadas las fuertes pendientes existentes, la accesibilidad está limitada por el propio terreno y las posibilidades que da. En este sentido, se considera evidente que la vía más adecuada para abarcar este proyecto es la aceptación del entorno y la integración del proyecto en el perfil topográfico existente, evitando una actuación agresiva.

Las cotas de rasante más altas del ámbito se sitúan en el extremo norte (+70 m.), mientras que las más bajas se sitúan en el extremo sur (+40 m.). También hay diferencia de cotas entre el lado este (cotas de +40 a +50), y el

oeste (cotas de +45 a +54). Las diferencias de cotas resultan importantes, dado que se desarrollan en un espacio de terreno relativamente estrecho.

Se plantean diferentes edificaciones, en las que se va graduando progresivamente la altura de edificación, que aumenta al acercarse a las zonas más altas del terreno y disminuye en las zonas que se acercan a la calle Rodil y los espacios situados a cotas más bajas.

Se elimina el muro actual de la Travesía Rodil y se ensancha el vial y la acera, otorgando a la calle continuidad, ya que se proyecta el mismo perfil que la calle dispone en su extremo norte. Además de eliminar dicho muro, el perfil de la edificación que se proyecta hacia la calle es más bajo, minimizando al máximo de lo posible el impacto visual desde la Travesía Rodil.

Se persigue conseguir el mínimo impacto tanto visual como topográfico, buscando un equilibrio entre ambos aspectos, con un asiento volumétrico en el terreno viable y armonioso. La configuración tanto de los volúmenes como de los espacios abiertos se sirven de diferentes cotas de asentamiento, adecuándose al terreno y apoyándose en función de las variaciones del mismo.

El extremo Noroeste es el punto del terreno, coincidente con asentamiento de volumen edificado, más alto del subámbito. El volumen, en este punto se asienta en una cota condicionada por el terreno, al tiempo que necesaria para lograr conectar las escaleras de Arbola Ibilibidea con la Travesía Rodil a través de la urbanización planteada.

Se proponen dos bloques de viviendas de Este a Oeste, disponiendo todas las viviendas pasantes Norte-Sur, y semisótanos con fachada al Sur. El tercer bloque, previsto para las viviendas VPO, situado en la zona Noreste de la parcela, también contará con orientación al Sur.

#### Clasificación:

Se clasifica la totalidad del subámbito como suelo urbano.

#### Categorización:

Se categoriza la totalidad del subámbito como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

#### Zonificación pormenorizada:

La "zonificación pormenorizada" del subámbito "AU.01.2 Rodil" se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de "zonas":

- Parcelas residenciales: "a.30 - Edificación abierta"
- Red de comunicaciones: "e.10 - Red de comunicación viaria"

#### Tipo de actuación:

Actuación de dotación.

#### Edificabilidad urbanística:

Se asigna la edificabilidad urbanística máxima establecida por el Plan General:

- Uso residencial "a.30 Edificación Abierta": edificabilidad máxima 3.960 m<sup>2</sup>(t) de usos de vivienda principales sobre y bajo rasante, y una edificabilidad máxima destinada a usos auxiliares bajo rasante a desarrollar en un máximo de 4 plantas, definida dentro de los criterios generales establecidos por el Plan General.

La edificabilidad urbanística asignada a cada parcela es la siguiente:

- Sobre y bajo rasante (usos principales):
  - "a.30.1": 3.220 m<sup>2</sup>(t) Residencial edificación abierta: a.30. vivienda libre.
  - "a.30.2": 740 m<sup>2</sup>(t) Residencial edificación abierta: a.30. vivienda colectiva de protección oficial régimen general
- Bajo rasante (usos auxiliares):

Edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para cada parcela en la presente Ordenanza Particular y con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián.

#### Reserva de Vivienda Pública Protegida:

El presente Plan Especial ordena que la reserva del 40% de la vivienda pública protegida sea en su totalidad para Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.

La parcela reservada para VPO se cederá al Ayuntamiento como parte de las cesiones obligatorias generadas por la acción urbanística y se realizará libre de cargas salvo aquellas que legalmente sean de incorporación obligatoria. *"Todo ello sin perjuicio de que en cumplimiento de los artículos 27 y 42 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y 12 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en Desarrollo de la citada Ley, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se concretará definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación."*

Ante la imposibilidad de integrar de manera efectiva las viviendas VPO con el resto de viviendas, por la normativa autonómica que regula las mismas, se desarrolla una parcela exclusiva donde ejecutarlas.

#### Servidumbres:

En las parcelas resultantes se desarrollarán servidumbres de paso a favor de Travesía Rodil nº 37-39, de Travesía Rodil nº 55, y de Travesía Rodil nº 57,

La servidumbre de paso a favor de Travesía Rodil nº 37-39 será peatonal y rodado.

La servidumbre de paso a favor de Travesía Rodil nº 55 y nº 57 será peatonal.

### Coefficientes de ponderación:

El presente Plan Especial revisa y actualiza los coeficientes de ponderación de usos urbanísticos establecidos por el Plan General.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Uso Vivienda de Protección Oficial de Régimen General (VPORG) (a.30)	0,159
Uso Vivienda de Promoción Libre (VPL) (a.30)	1,000
Uso Aparcamiento-Anejos VPORG (a.30)	0,073
Uso Aparcamiento-Anejos VPL (a.30)	0,099

### **3. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana desarrolla pormenorizadamente el Subámbito "AU.01.2 Rodil". Se entiende que no altera la ordenación vigente, sino que la desarrolla, ya que es un subámbito carente de ordenación pormenorizada.

### **4. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN, O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN**

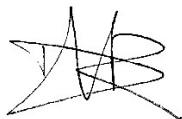
El presente Plan Especial de Ordenación no propone ningún ámbito en el que se suspenda expresamente la ordenación anterior, ya que como se ha detallada, el subámbito de actuación carece de ordenación pormenorizada.

### **5. PLANOS**

1. Situación.
2. Emplazamiento.
3. Estado actual.
4. Estado propuesto.

En Donostia / San Sebastián, mayo 2019

Fdo.: David Véliz Ramas



Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektura





PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL SUBÁMBITO "AU.01.2 RODIL"

DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
mayo 2019

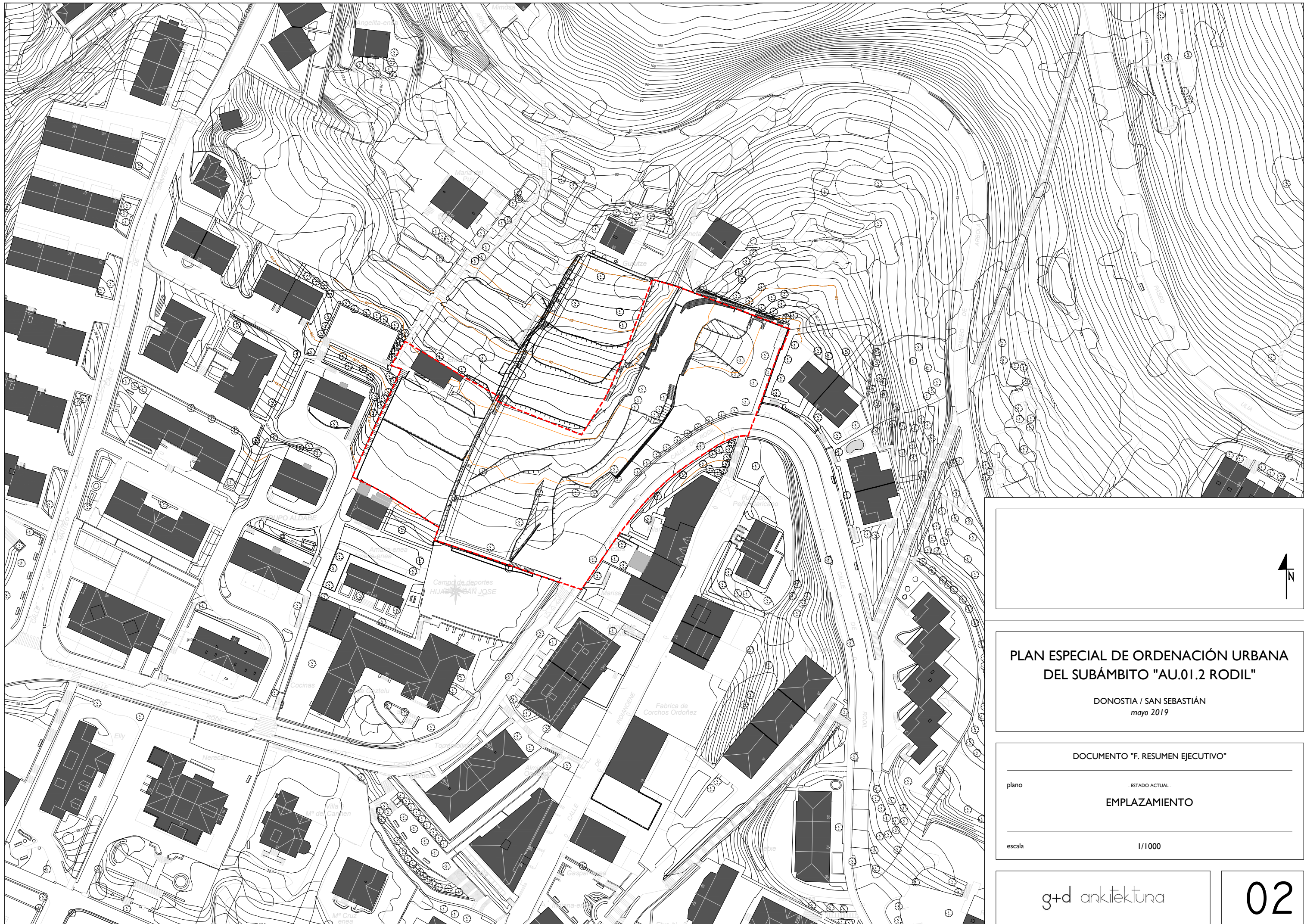
DOCUMENTO "F. RESUMEN EJECUTIVO"

plano

- ESTADO ACTUAL -

SITUACIÓN





**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL SUBÁMBITO "AU.01.2 RODIL"**

DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
mayo 2019

DOCUMENTO "F. RESUMEN EJECUTIVO"

plano

- ESTADO ACTUAL -

**EMPLAZAMIENTO**

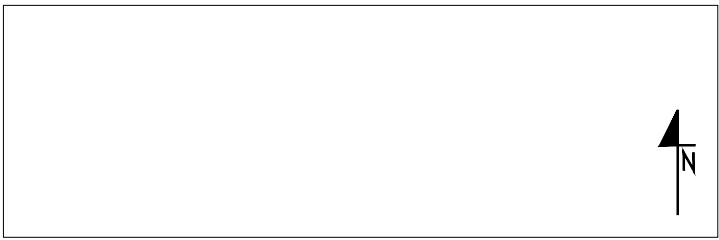
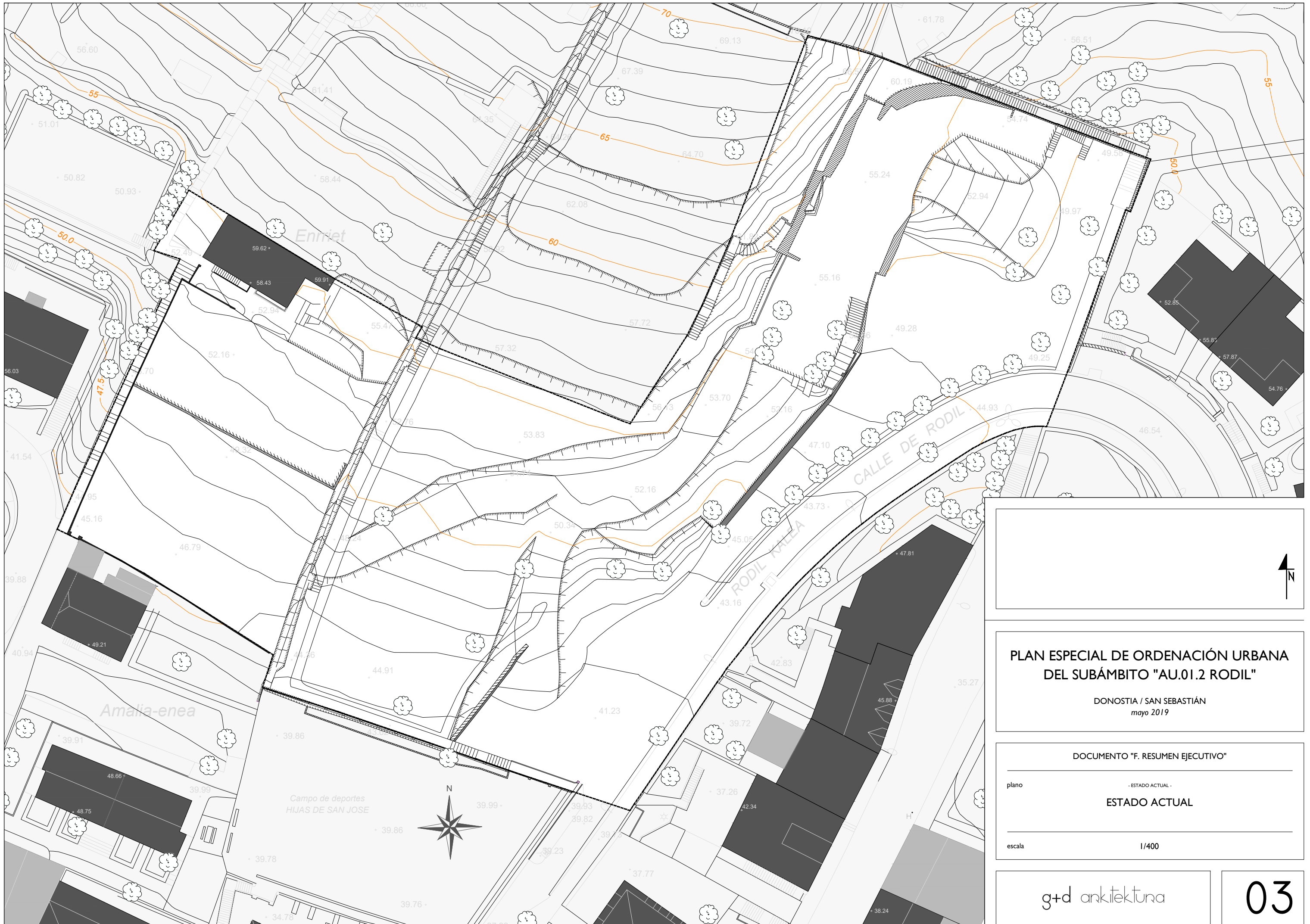
escala

1/1000

g+d arkitektura

02





**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL SUBÁMBITO "AU.01.2 RODIL"**

DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
mayo 2019

DOCUMENTO "F. RESUMEN EJECUTIVO"

plano - ESTADO ACTUAL -  
**ESTADO ACTUAL**

escala 1/400





**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL SUBÁMBITO "AU.01.2 RODIL"**

DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
mayo 2019

DOCUMENTO "F. RESUMEN EJECUTIVO"

plano - ORDENACIÓN -  
**ESTADO PROPUESTO**

escala 1/400

g+d arkitektura

04