

CA/AD – 042/2015

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAK “SAN BARTOLOME CE.05” HIRIGINTZA ALORRERAKO AGINTZEN DUENA ALDATZEA BEHIN-BHINGOZ ONARTZEA.

Udalbatzak, 2014ko ekainaren 26an izen zuen bileran, hasierako onarpena ematea erabaki zuen Donostia Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak San Bartolome CE.05 hirigintza alorrerako agintzen duena aldatzeari, Donostiako Udalak eta San Bartolome Muinoa, S.A. baltzuak sustatuari.

San Bartolome CE.05 hirigintza alorraren egitura antolaketari nahiz antolaketa xehatuari erasaten dio aldaketak, eta, batez ere, helburu hauek ailegatu ahal izateko sustatu da:

- Arloko hirigintza erregimena 2014ko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren ondoriozko aurreikuspenetara egokitzeri lotutako alterazioak: San Bartolome eliza eta komentua; Amara kaleko 4ko eta Easo plazako 3ko bizitegi eraikinak; San Bartolomeko harresia.
- San Bartolomeko komentuko ipar hegalarri erabilera tertziario-ostalaria ematea, Plan Orokorraren Aldaketan ordenatutako “b.20.1” lursailari dagokionari. Eliza eta komentuko ipar fatxada lursail horretan aurreikusitako eraikinean integratuko dira.

Horregatik aldatu behar da indarren dagoen planeamenduan eraikinerako aurreikusitako bizitegi erabilera.

- Ipar magalean eta San Bartolome muinoaren gainean kalitatezko esparru libre publikoa antolatzea, hiri begira egongo den behatoki batekin azkendua.

Aurreikuspen hori bat dator Ipar magalerako indarrean dagoen planeamenduarekin, villa Zerutxo antolamendutik kanpo uzteari dagokionez izan ezik. Gainera, planeamenduak Muinoaren gainean esparru libre publikoa aurreikusten badu ere, Plan Orokorraren Aldaketak indartu egiten du, bai neurriei dagokienez, bai kalitateari dagokionez, hiri protagonismo handiagoa emanda.

APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO URBANÍSTICO CE.05 SAN BARTOLOME.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de junio de 2014, acordó aprobar con carácter inicial la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al Ambito Urbanístico CE.05 San Bartolomé”, promovida por el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián y por la Sociedad San Bartolomé Muinoa, S.A.

La referida modificación que afecta a la ordenación estructural y pormenorizada del Ambito Urbanístico CE.05 San Bartolome, se promueve básicamente con el fin de posibilitar la consecución de los siguientes objetivos:

- Alteraciones asociadas a la adecuación del régimen urbanístico del ámbito a las previsiones resultantes del PEPPUC de 2014, que plantea la protección de: la Iglesia y Convento de San Bartolomé; la Casa de Baños; los edificios residenciales de la calle Amara 4 y la Plaza Easo 3; el Muro de San Bartolomé.
- Destino a usos terciario-hoteleros del ala Norte del Convento de San Bartolomé, que se corresponde con la parcela “b.20.1” ordenada en la Modificación del Plan General. La Iglesia y la fachada Norte del Convento se integran en la edificación prevista en esa parcela.

Eso conlleva la modificación del destino residencial previsto para esa edificación en el planeamiento vigente.

- Ordenación de un espacio libre público de calidad en la ladera Norte y en la parte alta del Cerro de San Bartolomé, que culmina con la presencia de un mirador-atalaya abierto a la ciudad.

Esa previsión es coincidente con la establecida en el planeamiento vigente para la citada ladera Norte, salvo en lo referente a la declaración como fuera de ordenación de villa Zerutxo. A su vez, si bien el planeamiento también prevé un espacio libre público en la parte alta del Cerro, la Modificación del Plan General lo refuerza en lo referente tanto a su dimensionamiento como a su calidad, otorgándole un mayor protagonismo urbano.

- Destino a usos residenciales de la edificación

- Plan Orokorraren Aldaketan antolatutako "a.30.18" lursailean aurreikusitako eraikina bizitegi erabilerakoa izatea. Horregatik aldatu behar da indarren dagoen planeamenduan eraikinerako aurreikusitako ekipamendu komunitario pribatuaren erabilera. Ekipamendu komunitario hori indarrean dagoen planeamenduan antolatutako "a.300.11" lursaileko alde zehatz batera eramango da. Horrek zatikako alterazioa eragingo du lursail horren erabilera erregimenean.

- Arloko goiko aldearen ordenamendua birdoitzea eta antolamendu xehatuaren erregimena aldatzea, aurreko aurreikuspenak aintzakotzat hartuta.

Birdoiketa horrek aipatutako "a.30.18" y "b.20.1" lursailez gain, besteak beste, honako antolamenduari eragingo dio: indarrean dagoen planeamenduko "a.300.12", "a.300.13" y "a.300.14" bizitegi lursailei, baita inguru honetan aurreikusitako esparru libre publikoak eta bide sarea.

- Ipar magaleko sestraren azpian garapen tertziario aurreikustea.

- Babestuta dagoen Bainu Publikoen Etxeko fatxada Plan Orokorraren Aldaketan antolatuta dagoen "g.00.3" lursailera eramatea (indarrean dagoen planeamenduan antolatutako "g.000.5" lursailarekin bat dator funtsean). Aurreikuspen hori "g.000.5" lursaila mugatzeko eta antolatzeko erregimena aldatzearekin osatzen da, aipatutako lekualdatzea ahalbidetzeko beharrezkoak diren alderdietan.

- Aipatutako Bainu Publikoen Etxea egun dagoen inguruan "a.30.8" bizitegi lursaila antolatzea.

- "a.30.8" lursailaren ondoan igogailu publikoa aurreikusten da, Easo kaletik San Bartolome Muinoko goi alderaino.

- "g.000.2" lursailaren hirigintza antolamenduaren eta mugapenaren birdoiketa puntuala. Plan Orokorraren Aldaketaren "g.00.2" lursailarekin bat dator.

- Halaber, arloko hego muturrean indarrean den planeamenduak proposatutako aurreikuspenak ere finkatu egingo dira, lehen aipatutako

prevista en la parcela "a.30.18" ordenada en la Modificación del Plan General. Eso conlleva la modificación del destino a equipamiento comunitario privado previsto para esa edificación en el planeamiento vigente. A su vez, ese equipamiento comunitario se traslada a una determinada parte de la parcela "a.300.11" ordenada en el planeamiento vigente, con la consiguiente alteración parcial del régimen de uso de esta parcela que eso conlleva.

- Reajuste de, en particular, la ordenación de la parte alta del ámbito y modificación de su régimen de ordenación pormenorizada, en consonancia con las previsiones anteriores.

Ese reajuste afecta, entre otros y además de a las mencionadas parcelas "a.30.18" y "b.20.1", a la ordenación de: las parcelas residenciales "a.300.12", "a.300.13" y "a.300.14" del planeamiento vigente; los espacios libres públicos y el sistema viario previstos en ese entorno.

- Previsión de un desarrollo terciario bajo la rasante de la ladera Norte.

- Traslado de la fachada protegida de la Casa de Baños Públicos a la parcela "g.00.3" ordenada en la Modificación del Plan General (sensiblemente coincidente con la parcela "g.000.5" ordenada en el planeamiento vigente). Esa previsión se complementa con la modificación del régimen de ordenación y delimitación de esa parcela "g.000.5" en los términos y con el alcance necesarios para posibilitar dicho traslado.

- Ordenación de la parcela residencial "a.30.8" en el entorno del emplazamiento actual de la citada Casa de Baños Públicos.

- Previsión de un ascensor público junto a la parcela "a.30.8" de conexión de la calle Easo con la parte alta del Cerro de San Bartolomé.

- Reajuste puntual de la delimitación y de la ordenación urbanística de la parcela "g.000.2" del planeamiento vigente, coincidente con la parcela "g.00.2" de la Modificación del Plan General.

- A su vez, se consolidan las previsiones planteadas por el planeamiento vigente en el extremo Sur del ámbito, sin perjuicio de los reajustes antes comentados. Esa consolidación

birdoiketak birdoiketa. Finkatze horrek, besteak beste, honako aurreikuspenei eragiten die: Larramendi kalea luzatzeko bidea Aldapetaraino; "a.21.6", "a.21.7", "a.30.9" eta "a.30.10" lursailak (indarrean dagoen planeamenduko "a.210.6", "a.210.7", "a.300.9" eta "a.300.10" lursailak dira); "a.30.11" bizitegi lursaila (neurri handi batean indarrean dagoen planeamenduko "a.300.11" lursailarekin bat dator); "g.00.2" ekipamendu lursaila, lehen aipatutako birdoiketak goiti-beheiti.

Udal Planeamenduko Aholku Batzordearen Iraunkorrek 2014ko uztailaren 29an izan zuen bileran aldeko txostena egin zuen.

Argitaratu beharreko iragarkiak argitaratu eta egin beharreko jakinarazpenak egin eta gero, alegazio idazki batzuk egin dituzte pertsona eta baltzu hauek:

1. Orden de la Compañía de María Nuestra Señora.
2. Miren Apalategui Arrese; Manuel Jimenez Perez eta Teodoro Cacho Etxeberria.
3. San Bartolome Muinoa, S.A.
4. Rafael Garcia-Velilla Gonzalez.
5. Alberto Fernandez D'Arlas de la Peña.
6. Maria Chouza Figueroa.

Proiektua idatzi zuen taldeak, eta hor dira Udalaren Zerbitzu Teknikoak ere, alegazio horiei buruzko txostena idatzi du.

Onartutako alegazioen artean zeuden, besteak beste, hasieran onartutako dokumentuan aurreikusitako aukera kentzeari buruzkoa; hots, Bainuetxearen egungo fatxada desmuntatzeari eta biltegiatzeari eta, ondoren, g.00.3 lursailaren berreraikitzeari zegokiona.

2015eko otsailaren 5eko goizaldean Bainuetxea deiturikoaren gaineko hegalean luizi bat egon zen, Easo eta Larramendi kaleen elkargunean, hain zuzen.

Egoera hori konpontzeko, Easo kaleko zati batean oinezkoen eta ibilgailuen trafikoa eten behar izan da, eta hegala egonkortzea planteatu da mikropiloteen

incide, entre otras, en las previsiones siguientes: nuevo vial de prolongación de la calle Larramendi hasta su encuentro con la Cuesta de Aldapeta; parcelas residenciales "a.21.6", "a.21.7", "a.30.9" y "a.30.10" (coincidentes con las parcelas "a.210.6", "a.210.7", "a.300.9" y "a.300.10" del planeamiento vigente); parcela residencial "a.30.11" (que se corresponde con parte de la parcela "a.300.11" del planeamiento vigente); parcela equipamental "g.00.2", sin perjuicio de los reajustes antes mencionados.

El documento ha sido informado favorablemente por la Permanente del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2014.

Publicados los preceptivos anuncios y realizadas las correspondientes notificaciones, se han presentado las siguientes alegaciones:

1. La Orden de la Compañía de María Nuestra Señora.
2. D^a Miren Apalategui Arrese, D. Manuel Jimenez Pérez y D. Teodoro Cacho Echeverría.
3. San Bartolome Muinoa, S.A.
4. D. Rafael García-Velilla González.
5. D. Alberto Fernández D'Arlas de la Peña.
6. D^a María Chouza Figueroa.

Las indicadas alegaciones han sido informadas por el equipo redactor, del que forman parte los Servicios Técnicos Municipales.

Entre las alegaciones estimadas por el equipo redactor, figuraba la relativa a la eliminación de la opción prevista en el documento aprobado inicialmente, de desmontaje de la fachada actual de la Casa de Baños Públicos y su almacenamiento, hasta su posterior reconstrucción en la parcela g.00.3.

En la madrugada del pasado 25 de febrero de 2015, se produjo un desprendimiento en la ladera situada encima de la denominada Casa de Baños, en la confluencia de las calles Easo y Larramendi.

Para solucionar esta situación, que ha obligado a cortar el tráfico peatonal y rodado en un tramo de la calle Easo, se plantea estabilizar la ladera mediante la ejecución de una pantalla de micropilotes y un

pantaila bat eginda eta banaketa habeak jarrita lursailera ainguratuta.

Hiri Azpiegituren eta Zerbitzuen zuzendariak bidalitako txostenaren arabera, ezin da bermatu arestian aipatutako lan horiek gauzatzek ez duela kaltetuko Bainuetxearen fatxada, eta, beraz, eraijin horren fatxada berehala desmuntatzea komeni da.

Ildo berean jardun da Hirigintza Zuzendaritzako Zerbitzu Teknikoa ere.

Alegazioen gaineko txostenak Merkataritza eskariaren azterketa eta Trafikoaren inpaktuaren azterketa ere baditu.

Aurkeztutako alegazio horiek aztertu ondoren, "Hiria Antolatzeko Plan Orokorra aldatzeko dokumentu osagarria, 2015eko otsaila" dokumentua idatzi da.

Dokumentu horrek aldaketa batzuk ditu hasieran onartutakoaren aldean, baina proiektua idatzi zuen taldeak aldaketa horiek ez direla aldaketa funtsezkoak irizten dio.

Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 90. artikulua jartzeko duena aintzakotzat hartu eta planari behin-behingo onarpena eman eta EAeko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidali behar zaio, bere txostena egin dezan hark.

Horiek horrela direla, Toki araubidearen oinarriak arautzeko apirilaren 2ko 7/9185 Legeko 123 i) artikulua agintzen duena bete eta Donostiako Udalbatzak

ERABAKI DU

1.- Plana idatzi zuen taldeak egindako txostenak jartzeko duen erantzutea izan diren alegazioei.

Ez kentzea hasierako onarpena emandako dokumentuan jasotako aukerarik: Bainu Publikoen Etxeko fatxada desmuntatu eta gordeta edukitzea, harik eta g.00.3 lursailen berriz muntatzeko bidea izan arte.

2.- Behin-behingo onarpena ematea **Donostia Hiria Antolatzeko Plan Orokorra San Bartolome CE.05 hirigintza alorrerako agintzen duena aldatzeko**, plana idatzi zuen taldeak idatzitako "Hiria Antolatzeko Plan Orokorra

conjunto de vigas de reparto ancladas al terreno.

Según informe emitido por el Director de Infraestructuras y Servicios Urbanos, no es posible garantizar que la ejecución de los mencionados trabajos no dañe la fachada de la Casa de Baños, por lo que lo recomendable es proceder de inmediato al desmontaje de la fachada de dicho inmueble.

En el mismo sentido se ha informado por los Servicios Técnicos de la Dirección de Urbanismo.

El informe a las alegaciones contiene el Estudio de Demanda Comercial y el Estudio del Impacto de Tráfico.

Como resultado del análisis de las alegaciones presentadas, se ha redactado el "Documento Complementario de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de fecha febrero 2015".

Dicho documento contempla una serie de modificaciones respecto al aprobado inicialmente, modificaciones que el propio equipo redactor no considera sustanciales.

Procede en consecuencia y, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la aprobación provisional del Plan y su remisión a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Visto cuanto antecede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno de este Ayuntamiento

ACUERDA

1º.- Resolver las alegaciones presentadas en el sentido señalado en el informe del equipo redactor, con la siguiente salvedad:

No proceder a eliminar la opción prevista en el documento aprobado inicialmente, de desmontaje de la fachada actual de la Casa de Baños Públicos y almacenamiento de la misma, hasta su posterior reconstrucción, en la parcela g.00.3

2º.- Aprobar con carácter provisional la "**Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al Ámbito Urbanístico CE.05 San Bartolome**", incorporando las modificaciones propuestas por el equipo redactor del Plan en el "Documento Complementario de la Modificación del Plan Gene-

aldatzeko dokumentu osagarria, 2015eko otsaila” dokumentuan proposatutako aldaketak ere eginda.

Hasierako onarpena emandako dokumentua eta orain onartutako aldaketak bat egingo dituen testu bateratu bat egitea planari behin betiko onarpena eman baino lehen.

3.- EAeko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaltzea espedientea, bere txostena egin dezan hark.

Udalbatzak onar dezan proposatua, Donostian, 2015eko martxoaren 13ean.

HIRIGINTZAKO IDAZKARI TEKNIKOA
EL SECRETARIO TECNICO DE URBANISMO

Sin/Fdo.: Carlos Azcoaga Mendizabal

HIRIGINTZAKO ZUZENDARIA
EL DIRECTOR DE URBANISMO

Sin/Fdo.: David Rebollo Aguayo

ETXEBIZITZAKO ETA HIRIGINTZAKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA
EL CONCEJAL DELEGADO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Sin/Fdo.: Ricardo Burutaran Ferré

ral de Ordenación Urbana del AU CE.05 San Bartolome de fecha febrero 2015”

Con carácter previo a la aprobación definitiva, se redactará un Texto Refundido que refunda el documento aprobado inicialmente y las modificaciones ahora aprobadas.

3º.- Remitir el expediente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en Donostia / San Sebastián a 13 de marzo de 2015.