



**INFORME EN RELACIÓN CON SOLICITUD DE CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE UNA PARCELA
COMPRENDIDA EN EL SUBÁMBITO “A.U.01.4 OKENDOLADE” DEL ÁMBITO URBANÍSTICO“-
AU.01.MANTEO” A FAVOR DE BASQUE CULINARY CENTER FUNDAZIOA.**

Con fecha 11 de agosto de 2021 se solicita informe urbanístico en relación con petición efectuada por “Basque Culinary Center Fundazioa” relativa al “Otorgamiento a su favor de una concesión demanial sobre una parcela comprendida en el subámbito “AU.10.4 Okendo-alde del Ámbito Urbanístico AU.01 Manteo”, con el fin de construir en ella un edificio destinado a docencia, investigación y emprendimiento, con las siguientes características:

- Superf. Aproximada de la parcela5.500 m²
- Ubicación Espacio urbano comprendido entre la avenida de Navarra, y el IES Xabier Zubiri Manteo BHI, la Casa de Cultura de Okendo y la calle Rodil.
- Superficie aproximada de techo a construir. 8.000 m² de edificabilidad.

Superficie aprox de AU.01.4 Okendo-alde 24.712 m²

IES superf. Aprox 5.615 m²

Casa Cultura Okendo Aprox.....1.899 m²

PLAN GENERAL VIGENTE

PARCELA

El Plan General vigente en sus Normas Particulares para el A.U. 01 Manteo establece:

CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Consolidar como zona equipamental el núcleo de Manteo inmediato ala avenida de Navarra, configurándola como conjunto de carácter público en el que se integran las edificaciones que acogen a la Casa de Cultura de Okendo, al Instituto Manteo

Ordenación del subámbito AU.01.4 Okendo-alde con los siguientes criterios de intervención a considerara en el contexto de la formulación de un Plan Especial para su ordenación:

Adscripción de una parcela de 1.350 m²(p) **al uso de alojamientos dotacionales.**

Incorporación de otros posibles equipamientos.

Ordenar dentro del conjunto una superficie de 2.400 m² con destino a espacios libres locales accesible desde el nivel de la avenida de Navarra, además de una superficie adicional con el mismo destino que de lugar a una superficie mínima total de 5.000 m²

Ordenar un aparcamiento coordinadamente con la urbanización de los espacios libres referidos.

Otras posibles iniciativas que puedan ser planteadas por el planeamiento de desarrollo que se propone formular.



RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

Altura de la edificación sobre rasante 14,00 m. (Podra ser reconsiderada siguiendo las indicaciones del Art.29.6 de las NNGG del PGOU)

En el subámbito AU.01.4 Okendoalde, se ordenará una parcela destinada a alojamientos dotacionales con una superficie mínima de 1.350 m.²

Se formulará un Plan especial de Ordenación Urbana para determinar el régimen urbanístico pormenorizado en Okendo-alde.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

Zonificación pormenorizada , tipologías etc, a determinar en el en el P.E. a redactar.

En ese contexto y sin perjuicio de su reajuste en el correspondiente Plan especial en el Subámbito AU.01.4 Okendol-alde se ordenará una parcela equipamental de 1.919 m² de superficie, con una edificabilidad de 8.000 m²(t)

Altura y número de plantas de la edificación las que se prevean el P.E. a redactar.

Condiciones particulares de edificación y parcelación. A determinar en el planeamiento de desarrollo.

Se prevé la ordenación de un aparcamiento con destino mixto (residentes y rotación) bajo los espacios libres y parcelas de equipamiento del subámbito con acceso rodado desde la avenida de Navarra. Su ordenación se adecuará a los criterios que determine el Plan especial a promover en el subámbito.

En relación con los alojamientos dotacionales cabe señalar que el en el P.G.O.U. esta previsto:

Parcela de1.350 m²
Edificabilidad5.400 m²
n.º de alojamientos..... 90

CONCLUSION

En relación con el Plan General de O.U. resulta necesaria la elaboración de un Plan Especial que delimite las parcelas y ordene las edificabilidades físicas de acuerdo con las nuevas propuestas, en el subámbito " A.U.01 Manteo.

Es necesario ordenar todos los aspectos indicados por el Plan General para determinar la superficie que podrá ocupar el BCC. entre los 1.919 m² propuestos y los 5.500 m² solicitados, en relación con la edificabilidad física, al tratarse de un equipamiento docente, resulta suficiente el mencionado Plan Especial para determinar la edificabilidad física sobre y bajo rasante.

Donostia / San Sebastian 19 / 08 / 2021 / 08 / 19
Jefe de la Unidad de Actuaciones Integradas
Jarduera Integratuen Unitatearen Buru

J.C.CUEVAS 2021.08.19
ARGANDOÑA 09:43:20 +02'00'