

<b><u>INDICE:</u></b>	<b>Pág.</b>
<b>I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN .....</b>	<b>1</b>
<b>II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO .....</b>	<b>1</b>
<b>III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL ÁMBITO A.U. "MZ.04 ILUNBE". CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES DE ESE RÉGIMEN PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.</b>	
1.- Régimen urbanístico vigente .....	2
2.- Situación actual .....	2
3.- Objetivos, criterios y propuestas del Plan Especial de Ordenación Urbana.....	2
<b>IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA .....</b>	<b>3</b>
<b>V.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCION .....</b>	<b>4</b>
<b>VI.- CONCLUSIONES. ....</b>	<b>4</b>

**DOCUMENTO "6. RESUMEN EJECUTIVO"**

## I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "MZ.04 Ilunbe", de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe II.

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico pormenorizado de, preferentemente, las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" de ese ámbito, en los términos y con el alcance indicados en él.

Tras su elaboración en marzo de 2017, mediante resolución de 26 de julio de ese mismo año el Ayuntamiento de San Sebastián acordó aprobar inicialmente el Plan Especial, y someterlo al trámite de información pública durante el plazo de 20 días.

Tras la finalización de los trámites anteriores, este Texto Refundido del Plan Especial ha sido elaborado a los efectos de proceder a la aprobación definitiva del Plan Especial.

## II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015), 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.*

En el siguiente epígrafe IV se exponen, de manera sintetizada, los extremos referentes a la identificación y delimitación de las partes del ámbito Ilunbe en las que la ordenación urbanística propuesta en el Plan Especial elaborado modifica la vigente. A su vez, en el siguiente epígrafe V se exponen, de manera igualmente sintetizada, las afecciones de ese documento en lo referente a la suspensión de la ordenación vigente y/o de los procedimientos de ejecución de ésta.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III.4 se exponen de manera sintetizada los objetivos del reiterado Plan Especial.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL ÁMBITO "MZ.04 ILUNBE". CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA. SITUACIÓN ACTUAL.**

#### **1.- Régimen urbanístico vigente.**

El régimen urbanístico vigente en el ámbito Ilunbe es el establecido en el Plan General de 2010 que, a su vez y sin perjuicio de determinadas salvedades, consolidó el establecido en la Modificación del Plan General de 1995 referida al ámbito Ilunbe, aprobada definitivamente el 31 de octubre de 2008.

El objetivo general de la ordenación urbanística propuesta por dicho planeamiento es el de determinar la pautas adecuadas para el destino del ámbito a usos equipamentales y terciarios.

Con ese fin, se consolida el equipamiento público existente en la parcela "g.00.1", destinada a espectáculos. Y se ordenan las parcelas "b.20.1" y "b.20.2", destinadas a usos terciarios, incluidos posibles grandes superficies comerciales; en concreto, la edificabilidad terciaria prevista en esas dos parcelas asciende a un total de 34.787 m<sup>2</sup>(t).

#### **2.- Situación actual.**

El ámbito urbanístico "MZ.04 Ilunbe" está situado al fondo de la vaguada de Anoeta, al sureste de la carretera-variante, entre ésta, la carretera de subida a Hospitales y el enlace viario del vial Martutene-Hospitales. Tiene una superficie de 76.283 m<sup>2</sup>.

Forma parte de la trama urbana de la ciudad y está urbanizado en su integridad. El año 1998 fue construida la Plaza de Toros (parcela "g.00.1"; actualmente destinada a espectáculos taurinos, así como a actividades deportivas –baloncesto-, conciertos de música, aparcamiento...), junto con las construcciones e instalaciones de hostelería, multicines, aparcamiento, etc. existentes en su entorno, y hoy día cerradas (parcela "b.20.1").

A su vez, la parcela "b.20.2" no está edificada.

El presente Plan Especial afecta a parte del citado ámbito urbanístico. Concretamente a las tres parcelas asociadas a él, parcelas de uso terciario "b.20.1" y "b.20.2" y parcela de equipamiento "g.00.1", a las que se añade la superficie correspondiente a los ámbitos de urbanización complementaria indicados en el plano II.5. Ámbitos de urbanización complementaria del Plan Especial. Toda esta superficie asciende a 39.504 m<sup>2</sup>.

#### **3.- Objetivos, criterios y propuestas del Plan Especial de Ordenación Urbana.**

La modificación del régimen de ordenación pormenorizada vigente en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" de Ilunbe, así como en otros terrenos colindantes con ellas, constituye el objetivo general del Plan Especial. A su vez, algunos de los criterios de intervención y de las propuestas planteadas en dicho Plan con ese fin son los siguientes:

- \* La determinación del régimen urbanístico pormenorizado de las citadas parcelas "b.20.1" y "b.20.2" en condiciones que permitan su adecuación al programa de usos terciarios planteado en este momento.
- \* El reajuste de la delimitación de esas dos parcelas de manera que, por un lado, se reduce su superficie total en unos 369 m<sup>2</sup> y, por otro, se incrementa en esa misma cuantía la superficie de las dotaciones públicas del ámbito y, más en concreto, de las

situadas en las inmediaciones de esas parcelas. Como consecuencia de eso, la superficie de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" queda fijada, respectivamente, en 11.230 m<sup>2</sup>(s) y 5.675 m<sup>2</sup>(s).

- \* La adecuación de la edificabilidad urbanística terciaria de esas dos parcelas al programa de usos planteado. Eso justifica, en concreto, el trasvase de una determinada parte de la edificabilidad actual de la parcela "b.20.2" a la parcela "b.20.1". Como consecuencia de eso, la edificabilidad urbanística de esas dos parcelas, destinada a usos terciarios, es de, respectivamente, 28.587 m<sup>2</sup>(t) y 6.200 m<sup>2</sup>(t).
- \* La adecuación de los parámetros edificatorios de esas dos parcelas al programa de usos planteado en este momento.
- \* La determinación del régimen de calificación urbanística de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" de conformidad con los criterios propios de la calificación superpuesta reflejados en los planos del Plan Especial, en línea con lo ya establecido a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente; en todo caso, se reajustan puntualmente las previsiones vigentes.

Son, en su conjunto, modificaciones de carácter puntual y escasa relevancia urbanística. Así, consideradas en su globalidad y en el marco de la trama urbana de San Sebastián y, más en concreto, del entorno de esa trama en el que está situado el ámbito "MZ.04 Ilunbe", las propuestas urbanas resultantes tanto del régimen urbanístico vigente como de su modificación en los términos ahora planteados son equivalentes.

Complementariamente, se incorporan al Plan Especial determinadas propuestas viarias promovidas por el propio Ayuntamiento en el ámbito y en su entorno, con la consiguiente adecuación de la ordenación pormenorizada vigente a esas propuestas.

A su vez, se consolidan las restantes determinaciones reguladoras del régimen de ordenación pormenorizada vigente. Esa consolidación incide en la previsión de mejora de las condiciones de conexión peatonal con el ámbito Anoeta (ensanchamiento de la pasarela actual, implantación de medios mecánicos –ascensor- para salvar el desnivel existente, etc.) establecida en el planeamiento vigente.

#### **IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

La relación de las alteraciones de la ordenación urbanística vigente resultantes del Plan Especial es, básicamente, la siguiente:

- \* Reajuste de la delimitación de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2". Como consecuencia de eso, la superficie de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" queda fijada, respectivamente, en 11.230 m<sup>2</sup>(s) y 5.675 m<sup>2</sup>(s).
- \* Reajuste de la edificabilidad urbanística de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2", trasladando a aquella una determinada parte de la actualmente prevista en esta. Como consecuencia de eso, la edificabilidad urbanística de esas dos parcelas, destinada a usos terciarios, es de, respectivamente, 28.587 m<sup>2</sup>(t) y 6.200 m<sup>2</sup>(t).
- \* Reajuste de las previsiones reguladoras de las edificaciones de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2" con el fin de adecuarlas al programa de usos planteado en ellas.
- \* La determinación del régimen de calificación urbanística de las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" de conformidad con los criterios propios de la calificación superpuesta

reflejados en los planos del Plan Especial, en línea con lo ya establecido a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente; en todo caso, se reajustan puntualmente las previsiones vigentes.

- \* Reajuste de la delimitación de los espacios dotacionales públicos situados en las inmediaciones de las parcelas "b.20.1" y "b.20.2".  
Ese reajuste es, a su vez, consecuencia directa de la redelimitación de esas parcelas. Como consecuencia de ello, la superficie de aquellos espacios dotacionales públicos se incrementa en 369 m<sup>2</sup>(s).

El contenido y el alcance precisos de esas modificaciones es el expuesto en el Plan Especial, incluidos sus planos y, en particular, los siguientes:

- \* "I.1.2 Delimitación del ámbito urbanístico".
- \* "I.2.2 Zonificación pormenorizada vigente (planeamiento vigente)".
- \* "II.2.1 Zonificación pormenorizada propuesta (Plan Especial)".

#### **V.- AFECIONES DERIVADAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCION.**

Las afecciones derivadas del Plan Especial en lo referente a la suspensión tanto de la ordenación urbanística vigente en el ámbito "MZ.04 Ilunbe" como de su ejecución están estrechamente asociadas a las previsiones de modificación o consolidación de la ordenación vigente expuestas en el anterior epígrafe IV. Y en consonancia con ellas, cabe apuntar a ese respecto que la aprobación inicial del Plan Especial conllevará, entre otros extremos:

- \* La suspensión de la ordenación vigente en las parcelas "b.20.1" y "b.20.2", así como de su ejecución.
- \* Esa suspensión no incide en los extremos en los que las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento vigente (Plan General de 2010) y este Plan Especial, sean coincidentes.
- \* La citada suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- \* Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 1 año contado a partir de la aprobación inicial del Plan Especial.

#### **VI.- CONCLUSIONES.**

Conforme a lo indicado, este Texto Refundido del Plan Especial ha sido elaborado a los efectos de proceder a la aprobación definitiva del Plan Especial.

Tras dicha aprobación, el régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado por el Plan será el establecido en él, con la consiguiente derogación del vigente con anterioridad. Dicha aprobación supondrá, asimismo, la finalización de las suspensiones mencionadas en el anterior epígrafe V.

Donostia, Noviembre de 2017

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Fdo: MIKEL IRIONDO, ABOGADO URBANISTA

Mikel Iriondo