TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA
ABRIL 2.021

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Parcela "g.00.1" Corazón de María
ÁMBITO URBANÍSTICO "GR.03 SAGÜES" (Gros)
Avenida de Navarra 1 -DONOSTIA

Documento 3
ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

EQUIPO REDACTOR DEL PLAN

Dirección y redacción del Plan:

- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
- Mª Eugenia Lasheras Carbajo.

- Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanísta

ÍNDICE GENERAL

* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".

* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO".

* **Documento “3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”.**

* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
    - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

* Documento "5. PLANOS".

* Documento "6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA".

* Documento "7. RESUMEN EJECUTIVO".

ÍNDICE:

I.- **OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

II.- **LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.**

III.- **LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

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

V.- **LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

VI.- **LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS AL AYUNTAMIENTO.**

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de determinar las previsiones de organización y gestión de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Especial para el ámbito "GR.03 Sagües" y, más en concreto, para la parcela "b.20.3. Dichas previsiones están relacionadas con las siguientes cuestiones:

* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.

* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.

* Las cargas de urbanización y las obligaciones de su abono y ejecución.

* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

En atención a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, las propuestas planteadas a ese respecto son, en concreto, las siguientes:

A.- Condiciones de actuación en la parcela "b.20.3".

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y, su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

Las obras de urbanización de este terreno serán proyectadas y ejecutadas complementariamente a las de edificación de la citadas parcela. Debido a ello, la proyección y ejecución de aquellas obras se considerará como una actuación complementaria de las actuaciones de dotación previstas en esas parcelas y que consistirán en la adecuación del entorno del edificio actual a las condiciones de accesiblidad exigible en el la zona señalada en el plano O.5.

III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

1.- La titularidad de los terrenos y de la edificabilidad urbanística.

La propiedad del terrenos del ámbito "GR.03 Sagües" y de la edificabilidad urbanística prevista, en concreto, en la parcela "b.20.3" es de los MISIONEROS CLARETIANOS.

2.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes son los expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico- financiera" de este Plan Especial.

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

1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización a ejecutar en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.3" serán objeto del proyecto de obras de urbanización complementarias del proyecto de edificación a promover en esa parcela.

2.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización previstas en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.3" serán ejecutadas complementariamente a la ejecución de las obras de edificación de esa parcela, y abonadas por el promotor de estas.

V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se propone la ejecución de la ordenación prevista en el ámbito "GR.03 Sagües" y, más en concreto, en la parcela "b.20.3" de conformidad con los siguientes criterios de programación:

1.- Parcela "b.20.3":

* Elaboración del proyecto básico de edificación y solicitud de Licencia de las parcelas "b.20.3", en el plazo máximo de 24 meses contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan (incluida su publicación en el Boletín Oficial).

* Ejecución de las obras de edificación de la parcela "b.20.3": en el plazo que se determine en el contexto del referido proyecto básico y de la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

2.- Elaboración de los proyectos de obras de urbanización complementarias de las obras de edificación: complementaria y/o simultáneamente al citado proyecto de edificación.

VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA PARCELA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS AL AYUNTAMIENTO.

A los efectos de proceder a la configuración jurídica de la parcela y los espacios resultantes de la ordenación planteada en este PEOU, así como al cumplimiento de las obligaciones de cesión de las dotaciones públicas al Ayuntamiento, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

* La delimitación de la parcela "b.20.3" resultante de este PEOU, así como las servidumbres resultantes dentro de ella, serán formalizadas bien en el marco de la configuración del complejo inmobiliario que conforman, bien de la declaración de obra nueva referente a la edificación de la parcela "b.20.3".

En Donostia/San Sebastián, Abril 2.021

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTU BATERATUA

2.021 ko APIRILA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

"G.00.1" Mariaren Bihotza lurzatia

"GR.03 SAGUES" (Gros) HIRIGINTZA EREMUA

Nafarroa hiribidea 1 - DONOSTIA

3. dokumentua
EXEKUZIOAREN ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA JARRAIBIDEEN AZTERLANA

PLANEAREN IDAZLEAK

<u>Planaren zuzendaritza eta idazketa:</u>

- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
- Mª Eugenia Lasheras Carbajo.

- Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanísta

1.- AURKIBIDE OROKORRA

* Dokumentua	1	"HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN MEMORIA INFORMATZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA"
* Dokumentua	2.	HIRIGINTZA-ARAUAK GARAPENEKOA.
*** Dokumentua**	**3**	**EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN**
* Dokumentua	4	EKONOMIA- ETA FINANTZA-IDERAGARRITASUNEKO
- Dokumentua	4.1	EKONOMIA-BIDERAGARRITASUNEKO AZTERLANA".
* Dokumentua	5	PLANOAK".
* Dokumentua	6	IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA.
* Dokumentua	7	EGIKARITZE LABURPENA DOKUMENTUA.

AURKIBIDEA:

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

II.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA HORIEK DAGOZKIEN JARDUKETA MODALITATEAREKIN EDO MODALITATEEKIN DUTEN LOTURA, HORIEK GAUZATZEKO.

III.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEA.

IV.- URBANIZAZIO KARGAK ETA HORIEK ORDAINTZEKO ETA GAUZATZEKO BETEBEHARRAK.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEAREN PROGRAMAZIOA.

VI.- ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK UDALARI LAGATZEA.

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen xedea da plan berezi honetan “GR.03 SAGÜES” esparrurako eta, zehatzago, horretan mugatutako “b.20.3” partzeletarako planteatutako antolamendu proposamenak antolatzeko eta kudeatzeko aurreikuspenak zehaztea. Aurreikuspen horiek gai hauekin dute zerikusia:

* Hirigintza antolamenduko proposamenak dagozkien jarduketa modalitatearekin edo modalitateekin duten lotura, horiek gauzatzeko.

* Hirigintza eraikigarritasuna esleitzea.

* Urbanizazio kargak eta horiek ordaintzeko eta gauzatzeko betebeharrak.

* Gauzatzearen programazioa.

Hurrengo epigrafeetan alderdi horiei buruzko esku hartzeko jarraibideak azaltzen dira.

II.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA HORIEK DAGOZKIEN JARDUKETA MODALITATEAREKIN EDO MODALITATEEKIN DUTEN LOTURA, HORIEK GAUZATZEKO.

Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideak kontuan izanik, horri buruz planteatutako proposamenak, zehazki, hauek dira:

A.- Jarduketa baldintzak “b.20.3” partzelan.

Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuta eta kategorizatuta dagoenez, haren gauzatzea zuzkidura jarduketen berezko baldintzetara egokituko da.

Lursail horien urbanizazio obrak partzela horien eraikuntzarenen osagarri gisa proiektatu eta gauzatuko dira. Horregatik, obra horiek proiektatzea eta gauzatzea partzela horietan aurreikusitako zuzkidura jarduketen jarduketa osagarritzat hartuko dira.

III.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEA.

1.- Lursailen eta hirigintza eraikigarritasunaren titulartasuna.

“GR.03 SAGÜES” esparruko lursailen eta, zehazki, “b.20.3” partzeletan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren jabetza KLARETAR MISIOLARIENA da.

2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Koefizienteak plan berezi honen “4.1. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa” dokumentuan azaldutakoak dira.”

IV.- URBANIZAZIO KARGAK ETA HORIEK ORDAINTZEKO ETA GAUZATZEKO BETEBEHARRAK.

1.- Urbanizazio obrak proiektatzeko baldintzak.

A.- "b.20.3" partzelarekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan gauzatu behar diren urbanizazio obrak partzela horretan sustatu behar den eraikuntza proiektuaren urbanizazio obra osagarrien proiektuaren xede izango dira.

2.- Urbanizazio obrak gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

A.- "b.20.3" partzelarekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan aurreikusitako urbanizazio obrak partzela horretako eraikuntza obrak gauzatzearen osagarri gisa gauzatuko dira, eta horien sustatzaileak ordainduko ditu.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEAREN PROGRAMAZIOA.

"GR.03 SAGÜES" esparruan eta, zehatzago, "b.20.3" partzeleta aurreikusitako antolamendua, besteak beste, programazio irizpide hauen arabera gauzatzea proposatzen da:

1.- "b.20.3" partzela

* "b.20.3" partzela oinarrizko eraikuntza proiektuak prestatzea: 24 hilabete epean plan hau onartu eta indarrean jartzen denetik aurrera (Aldizkari Ofizialean argitaratzea barnean hartuta).

* "b.20.3" partzela eraikuntza obrak gauzatzea: oinarrizko proiektu horietan eta dagozkien udalaren eraikuntza lizentziak ematean zehaztuko den epean.

2.- Eraikuntza obren urbanizazio obra osagarrien proiektuak prestatzea: eraikuntza proiektu horien osagarri gisa eta/edo horiekin batera.

VI.- ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK UDALARI LAGATZEA.

HAPB honetan planteatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen eta espazioen konfigurazio juridikoari ekiteko, eta zuzkidura publikoak Udalari lagatzeko betebeharrak betetzeko, honako irizpide hauen arabera jardungo da:

* HAPB honen ondoriozko "b.20.3" partzela mugaketa, eta haien arteko ondoriozko zortasunak, bai osatzen duten higiezin konplexuaren konfigurazioaren esparruan, bai "b.20.3" partzelako eraikuntzari buruzko obra berriaren deklarazioaren esparruan formalizatuko dira.

Donostia, 2.021ko Apirila

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna