
**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 7
RESUMEN EJECUTIVO**

EQUIPO REDACTOR DEL PLAN

Dirección y redacción del Plan:

- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
- M^º 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".**

<u>INDICE:</u>	Pág.
I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN	1
II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.....	1
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.	
1.- Régimen urbanístico vigente	2
2.- Situación actual	2
3.- Objetivos, criterios y propuestas del Plan Especial de Ordenación Urbana	2
IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	3
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	4
VI.- CONCLUSIONES.	4

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 "GR.03 Sagües", 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 la parcela "g.00.1" y transformarlo en "b.20.3", en los términos y con el alcance indicados en él.

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 de Sagües 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.3 se exponen de manera sintetizada los objetivos del reiterado Plan Especial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL ÁMBITO "GR.03.SAGÜES". CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA. SITUACIÓN ACTUAL.

1.- Régimen urbanístico vigente.

El régimen urbanístico vigente en el ámbito de Sagües es el establecido en el Plan General de 2010.

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 y con ese fin, se consolida el equipamiento privado existente en la parcela "g.00.1", destinada a uso educativo y religioso.

La edificabilidad prevista en esta parcela asciende a un total de 5.412,74 m²(t), siendo 5.082,74 m²(t) como consolidación de la existente y 330,00 m²(t) de ampliación.

2.- Situación actual.

El ámbito urbanístico objeto del Plan, es el que se determina en el documento "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)", del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia, en el plano número 3 "ZONIFICACION PORMONORIZADA", en la parcela "g.00.1/GR.03".

La referencia catastral de dicha parcela es la 8397373 y su superficie de 1.298 m² (1.483,30 m² según plano cartográfico municipal y se halla ubicada en la Avenida de Navarra números 1 y 3 y en la calle Zemoriya número 1.

Tiene forma ligeramente trapezoidal y remata hacia la Avenida de Navarra la manzana que se conforma junto a las calles Zemoriya y José Miguel Barandiarán.

Delimita por el norte con el número 6 de la calle José Miguel Barandiarán y número 3 de la calle Zemoriya; por el sur con la Avenida de Navarra; por el este con calle Zemoriya y por el oeste con la calle José Miguel Barandiarán.

La parcela es de propietario único de los MISIONEROS CLARETIANOS.

El presente Plan Especial afecta únicamente a la parcela de equipamiento "g.00.1".

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

La modificación del régimen de ordenación pormenorizada vigente en la parcela "g.00.1 Corazón de María" de la A. U. "GR.03 SAGÜES" (Gros), a la de "b.20.3" Uso Terciario" en los términos y con el alcance que se exponen a continuación:

- La determinación del régimen urbanístico pormenorizado de la nueva parcela "b.20.3" en condiciones que permitan su adecuación al programa de usos terciarios planteado en este momento.
- La adecuación de la edificabilidad urbanística terciaria de la parcela al programa de usos planteado.
- En todo caso, la edificabilidad urbanística total es la prevista en el vigente Plan General de 2010.
- La determinación del régimen de calificación urbanística de la nueva parcela "b.20.3" de conformidad con los criterios propios de la calificación superpuesta reflejados en los planos de este Plan, en línea con lo ya establecido a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

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 "GR.03.SAGÜES", las propuestas urbanas resultantes tanto del régimen urbanístico vigente como de su modificación en los términos ahora planteados son equivalentes.

Las dotaciones públicas resultantes de este Plan Especial son coincidentes con las previstas en el planeamiento vigente.

Desde un punto de vista del cumplimiento de las superficies de dominio público, respecto de las vigentes, éstas se mantienen.

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:

- La modificación del régimen urbanístico pormenorizado de la parcela "g.00.1" de equipamiento, transformándola en "b.20.3" de uso terciario, del ámbito "GR.03.SAGÜES".

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

- * "I.3 "Información. Estado Actual".
- * "I.4 "Información. Zonificación pormenorizada vigente (planeamiento vigente)".
- * "O.1 "Ordenación. Zonificación pormenorizada propuesta (Plan Especial)".

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.

Las afecciones derivadas del Plan Especial en lo referente a la suspensión tanto de la ordenación urbanística vigente en el ámbito "GR.03.SAGÜES" 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 la parcela "g.00.1", 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 Plan Especial ha sido elaborado a los efectos de proceder a la aprobación inicial del mismo.

Tras dicha la oportuna tramitación y su aprobación definitiva, 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.

En Donostia/San Sebastián, Abril 2.021

Alejandro Arróspide Liceaga

M.^a Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA
7 Dokumentua. Egikaritze Laburpena Dokumentua 2.021ko Apirila

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA

2.021 ko APIRILA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

"G.00.1" Mariaren Bihotza lurzatia

"GR.03 SAGUES" (Gros) HIRIGINTZA EREMUA

Nafarroa hiribidea 1 - DONOSTIA

7. dokumentua

EGIKARITZE LABURPENA" DOKUMENTUA

Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA
7 Dokumentua. Egikaritze Laburpena Dokumentua 2.021ko Apirila

Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA
7 Dokumentua. Egikaritze Laburpena Dokumentua 2.021ko Apirila

•AURKIBIDEA:	Or.
I.- LABURPEN HONENXEDEA.....	1
II.- EGIKARITZE LABURPENAREN BEHARRA. EDUKIA	1
III.- "GR.03.SAGÜES" ESPARRUAN INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAN ERREGIMEN HORRETARAKO PROPOSATUTAKO ALDAKETEN EDUKIA ETA NONDIK NORAKOA.	
1.- Indarrean dagoen hirigintza erregimena	2
2.- Egungoegoera	2
3.- Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren helburuak, irizpideak eta proposamenak.....	2
IV.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ONDORIOZKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAK.....	3
V.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ONDORIOZ SORTUTAKO ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA/EDO HAREN GAUZATZE PROZESUA ETETEKO ARLOKOAK.....	4
VI.- ONDORIOAK.	4

Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA
7 Dokumentua. Egikaritze Laburpena Dokumentua 2.021ko Apirila

"6. EGIKARITZE LABURPENA" DOKUMENTUA

•I.- LABURPEN HONEN XEDEA.

Laburpen honen xedea da "GR.03.SAGÜES" esparruaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziari buruzko egikaritze laburpena azaltzea eta jakitera ematea, arloan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, zehazki, hurrengo II. epigrafean aipatzen direnetan ezarritakoari jarraikiz.

Hirigintza-dokumentu hau "g.00.1" lurzatiaren hirigintza-araubide xehatua aldatzeko eta "b.20.3" bilakatzeko helburuarekin egin da, bertan jasotako baldintzak eta irismena kontuan hartuz.

•II.- EGIKARITZE LABURPENAREN BEHARRA. EDUKIA.

2015eko urriaren 30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua) 25. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, *hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako hauek adierazten dituen laburpen exekutiboa ekarri beharko du:*

- a) *Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanaz eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.*
- b) *Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-antolamendua edo hirigintza-planak exekutatzeko zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena.*

Mandatu hori, halaber, 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan ere errepikatzen da, indarrean dagoen antolamendua aldatzen den esparruen mugaketari dagokionez honela osatuta: *egungo egoera eta antolamenduak aurreikusitako etorkizuneko irudia konparatzeko aukera emango duten informazio grafikoko planoak edo tresnak txertatuko dira.*

Hurrengo IV. epigrafean laburbilduta azaltzen dira Sagües esparruko zatien identifikazioari eta mugaketari buruzko alderdiak, non prestatutako Plan Berezian proposatutako hirigintza antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen. Bestetik, hurrengo V. epigrafean, berdin laburbilduta azaltzen dira dokumentu horrek sortutako eraginak, indarrean dagoen antolamendua eta/edo haren gauzatze prozedurak eteteko arlokoak.

Aurrez, mandatu hori betetzea testuinguruan behar bezala jartzeko, hurrengo III.3 epigrafean laburbilduta azaltzen dira aipatutako plan bereziaren helburuak.

- **III.- "GR.03.SAGÜES" ESPARRUAN INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN EDUKIA ETA NONDIK NORAKOA. GAUR EGUNGO EGOERA.**

- **1.- Indarrean dagoen hirigintza erregimena.**

Sagües esparruan indarrean dagoen hirigintza erregimena 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoa da.

Aipatu planteamenduak proposatutako hirigintza-antolamenduaren helburu orokorra esparruaren helmugarako jarraibide aproposak zehaztea da, ekipamenduaren erabilera eta erabilera tertziarioari dagokionez, eta helburu horrekin, "g.00.1" lurzatiko ekipamendu pribatua finkatzen da, hezkuntza eta erlijio erabilerarako zuzendua.

Lurzati honetan aurreikusitako eraikigarritasuna 5.412,74 m²(t)-koa da, 5.082,74 m²(t) jada badagoenaren finkapena izanik eta 330,00 m²(t) gehikuntzarena izanik.

- **2.- Gaur egungo egoera.**

"2.2. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen "Hirigintza eremuetako (he) eta eremu naturaletako (en) hirigintza arau bereziak" izeneko dokumentuko 3. planoko ("ZONALDE XEHATUA"), "G.00.1/GR.03" lurzatian zehaztutakoa da planaren xede den hirigintza eremua.

Lurzati horren katastro erreferentzia 8397373 da, eta 1.298 m²-ko azalera du (1.454,44 m², udal plano kartografikoaren arabera). Nafarroa etorbideko 1. eta 3. zenbakietan eta Zemoriya kaleko 1. zenbakian dago kokatuta.

Apur bat trapezoidala da eta Zemoriya eta Jose Migel Barandiaran kaleen ondoan dagoen etxadiak errematatzen du Nafarroa etorbidean.

Muga hauek ditu: iparraldean, Jose Migel Barandiaran kaleko 6. zenbakia eta Zemoriya kaleko 3. zenbakia; hegoaldean, Nafarroa etorbidea; ekialdean, Zemoriya kalea; eta mendebaldean, Jose Migel Barandiaran kalea.

KLARETAR MISIOLARIAK dira lurzati horren jabe bakarrak.

Honako Plan Berezi honek "g.00.1" ekipamendu-lurzatiari bakarrik eragiten dio.

- **3.- Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren helburuak, irizpideak eta proposamenak.**

"GR.03 SAGUES" (Gros) hirigintza eremuko "g.00.1 Mariaren Bihotza" lurzatian indarrean dagoen antolamendu xehatuko araubidea aldatzea, hain zuzen ere, "b.20.3" erabilera tertziarioko" erabilerara, jarraian azaltzen diren baldintzetan eta bertan zehaztutako irismenarekin:

- "b.20.3" lurzati berriaren hirigintza-araubide xehatua zehaztea, une honetan planteatzen den erabilera tertziarioen programara egokitu ahal izateko baldintzetan.
 - Lurzatiaren hirigintza eraikigarritasuna planteatutako erabilera-programara egokitzea.

- Lurzatiaren hirugarren sektoreko hirigintza eraikigarritasuna planteatutako erabilera programara egokitzea.

Nolanahi ere, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean aurreikusitakoa da hirigintza eraikigarritasun osoa.

- "b.20.3" lurzati berriaren hirigintza kalifikazioaren araubidea zehaztea, Plan honetako planoetan islatutako gainjarritako kalifikazioaren berezko irizpideekin bat etorritik, indarrean dagoen hirigintza plangintzan horri buruz ezarrita dagoenaren ildotik.

Oro har, aldaketa puntualak dira, eta hirigintza garrantzia txikia dute. Horrela, oro har eta Donostiako hiri bilbearen esparruan eta, zehatzago, "GR.03.SAGUES" eremua kokatuta dagoen bilbe horren ingurunean, indarrean dagoen hirigintza araubidearen eta orain planteatutako baldintzetan egindako aldaketaren ondoriozko hiri proposamenak baliokideak dira.

Plan Berezi honen ondoriozko zuzkidura publikoak bat datoz indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoekin.

Indarrean dauden jabari publikoko azalera betetzeari dagokionez, mantendu egiten dira.

- **IV.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ONDORIOZKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAK.**

Plan Berezian ondorioz indarrean dagoen hirigintza antolamenduan egindako aldaketen zerrenda, funtsean, hau da:

- Ekipamendurako "g.00.1" lurzatiaren hirigintza-araubide xehatua aldatzea, erabilera tertziarioko "b.20.3" bilakatuz, "GR.03.SAGUES" esparrukoa.

Aldaketa horien edukia eta nondik norako zehatzak Plan Berezian azaldutakoak dira, horien planoak barnean hartuta eta, bereziki, hauek:

- * "I.3. Informazioa. Egungo egoera".
- * "I.4. Informazioa. Indarrean dagoen hirigintza araubidea (2010eko Plan Orokorra)".
- * "O.1.Ordenazioa. Zonakatze xehatua".

- **V.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ONDORIOZ SORTUTAKO ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA/EDO HAREN GAUZATZE PROZESUA ETETEKO ARLOKOAK.**

Plan Berezian ondorioz sortutako eraginak, "GR.03.SAGÜES" esparruan indarrean dagoen hirigintza antolamendua zein haren gauzatzea eteteari dagokionez, estu lotuta daude indarrean dagoen antolamendua aldatzeko edo finkatzeko aurreko IV. epigrafean azaldutako aurreikuspenekin. Eta horiekin bat etorritik, horri buruz esan daiteke Plan Berezian hasierako onarpenak, besteak beste, hau dakarrela berekin:

- * "g.00.1" partzela indarrean dagoen antolamendua zein haren gauzatzea etetea.

Testu Bateratua - Hiri Antolamenduko Plan Berezia "GR.03 SAGÜES"
BEHIN BETIKO ONARPENERAKO TESTUBATERATUA
7 Dokumentua. Egikaritze Laburpena Dokumentua 2.021ko Apirila

- * Etete horrek ez du eraginik indarrean dagoen plangintzan (2010eko Plan Orokorrean) eta plan berezi honetan ezarritako antolamendu aurreikuspenak bat datozen alderdietan.
- * Etete horrek berekin dakar, aldi berean, lizentziak ematea etetea, besteak beste, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85. artikuluan ezarritako kasuetan eta nondik norakoarekin.
- * Lizentzien etete hori gehienez urtebeterako izango dela ulertu behar da, Plan Bereziaren hasierako onarpenetik aurrera kontatuta.

•VI.- ONDORIOAK.

Adierazi den moduan, Plan Bereziaren Testu Bategin hau plan berezia behin betiko onartzeko prestatu da.

Onartu ondoren, planak eraginpean hartzen duen esparruan indarrean egongo den hirigintza erregimena bertan ezarritakoa izango da eta indarrik gabe geratuko da aurretik indarrean zegoena. Onarpen horren ondorioz, halaber, amaitu egingo dira aurreko V. epigrafean aipatutako eteteak.

Donostian, 2.021ko Apirila

Alejandro Arróspide Liceaga

M.^a Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna