

Documento 5

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

Página

I.- Objeto de este resumen.	1
II.- Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido.	1
III.- Situación actual. Régimen urbanístico vigente. Propuestas urbanísticas planteadas.	2
IV.- Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes del documento.	5
V.- Afecciones derivadas del proyecto en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución.	5
VI.- Documentación gráfica	6

I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este documento es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo de la Modificación puntual de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07) identificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, en las que se mencionan en el siguiente epígrafe II.

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente de tan sólo una pequeña parte de los dos ámbitos precitados afectados, en los términos y con el alcance indicados en él.

Así, el subámbito objeto del presente documento es discontinuo y consta de tres partes. De norte a sur, la primera y de mayor dimensión cuenta con 50.302 m² de extensión y se corresponde con las parcelas N (4.143 m²) y Ñ (4.903 m²) del Plan Parcial de Eskuzaitzeta y la parcela b.100/1 original (37.194 m²) del Centro de Transporte de Zubieta, así como con 4.062 m² correspondientes al viario de Eskuzaitzeta. La segunda cuenta con 164 m² y se corresponde con sendas pequeñas porciones de la parcela del depósito (67 m²) y de los espacios libres (97 m²) del ámbito del Centro de Transporte de Zubieta. La tercera cuenta con 575 m² y se corresponde con suelo clasificado como no urbanizable que se prevé incorporar al ámbito de Eskuzaitzeta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Donostia.

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 de los ámbitos de Eskuzaitzeta y del Centro de Transportes de Zubieta en las que la ordenación urbanística propuesta en el documento urbanístico elaborado modifica la vigente.

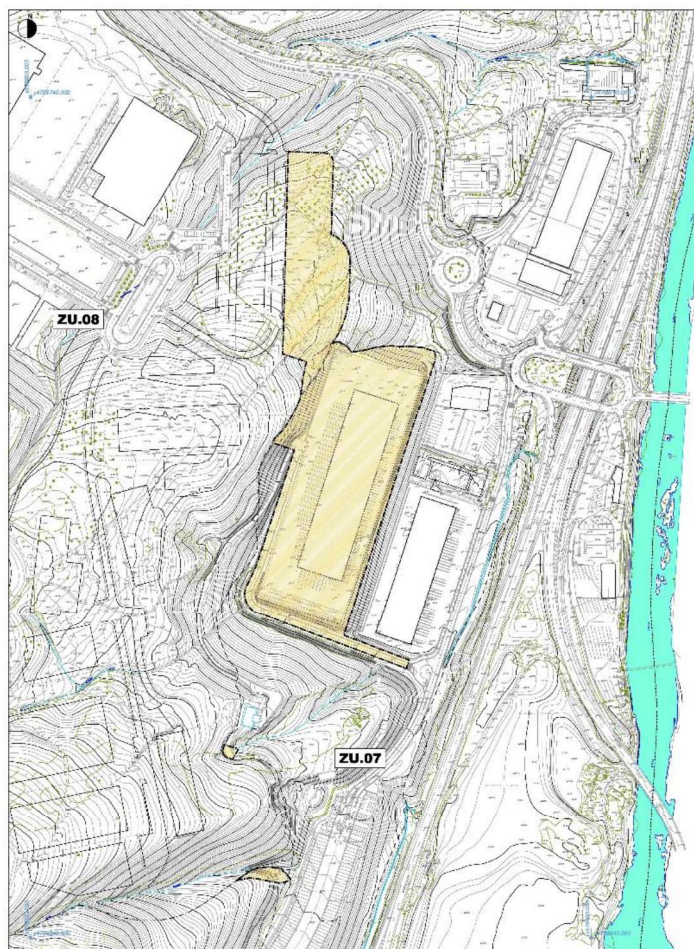
A su vez, en el siguiente epígrafe V se exponen, de manera igualmente sintetizada, las afecciones de ese documento en lo referente a la suspensión de la ordenación vigente y/o de los procedimientos de ejecución de ésta.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el epígrafe III.4 se exponen de manera sintetizada los objetivos del documento urbanístico.

III.- SITUACIÓN ACTUAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS.

1.- Situación actual.

La delimitación del subámbito discontinuo objeto de este documento, descrita en el epígrafe I, se ilustra gráficamente en la siguiente imagen.



En la actualidad la parte del subámbito que se corresponde con el ámbito del Centro de Transporte de Zubieta se encuentra ejecutada de acuerdo con lo previsto en su Plan Parcial original, mientras que la parte que se corresponde con el ámbito de Eskuzaitzeta está afectada en estos momentos por las obras de ejecución de la tercera fase del su desarrollo, contexto en el cual se formula el presente documento. En la parte del subámbito que se corresponde con suelo no urbanizable no se ha producido desarrollo alguno.

2.- Régimen urbanístico vigente.

El Plan General de 2010 clasifica los terrenos de ambos ámbitos como suelo urbanizable sectorizado y los califica predominantemente como zonas industriales.

A su vez, el ámbito de Eskuzaitzeta cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Donostia en sesión plenaria de 27 de diciembre de 2010 que ha sido objeto, hasta la fecha, de cuatro modificaciones definitivamente aprobadas.

Y el Centro de Transportes de Zubieta cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, modificado puntualmente por el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia aprobado definitivamente el año 2010, modificación que no se ha ejecutado.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada que de ello resultan son las que se ilustran gráficamente en la siguiente imagen.

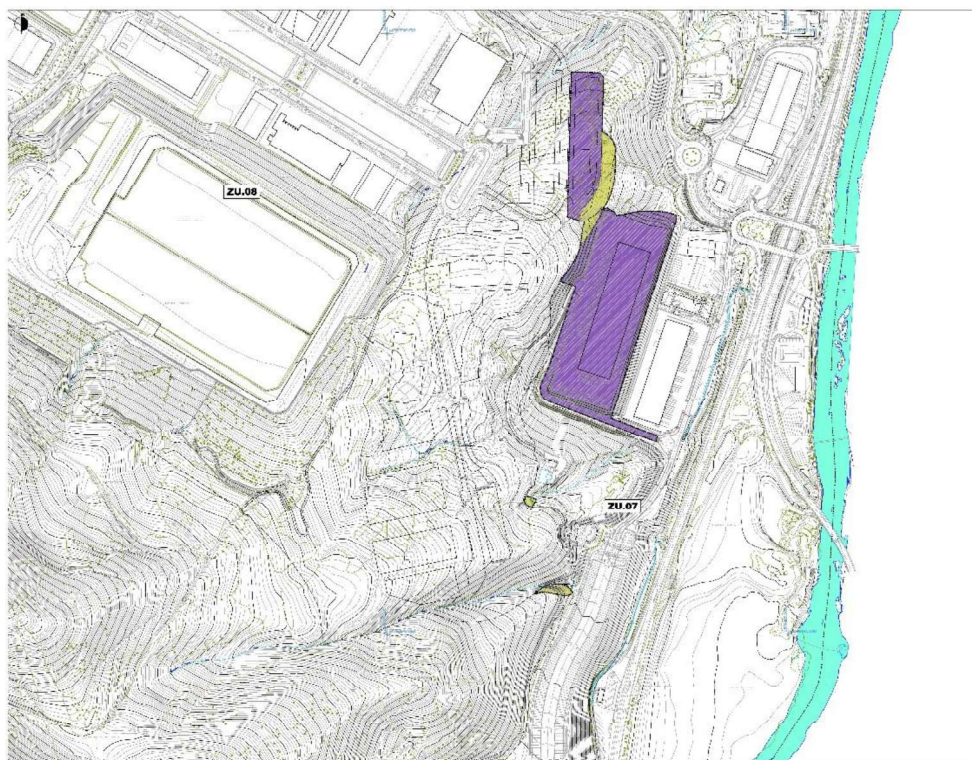


3.- Las propuestas del presente documento.

El objetivo de este documento es dar respuesta a las determinaciones del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia y Sprilur, S.A. en el contexto de la ejecución de la tercera fase del desarrollo del ámbito de Eskuzaitzeta. Consisten en:

- Descartar la ejecución de la conexión viaria prevista en el PGOU en el año 2010 entre Eskuzaitzeta y el Centro de Transportes de Zubieta.
- Incluir en el ámbito de Eskuzaitzeta la superficie de suelo correspondiente al ámbito del Centro de Transporte de Zubieta, necesaria para completar las obras de ejecución de su tercera fase. Se trata de una superficie de 164 m² según se precisa en el precitado convenio.
- Incorporar al ámbito de Eskuzaitzeta la superficie de suelo propiedad de la administración de la CAPV clasificado como no urbanizable colindante, necesaria para completar las obras de ejecución de su tercera fase. Se trata de una superficie 575 m² según se precisa en el precitado convenio

Como consecuencia, se reajusta la delimitación de las parcelas N y Ñ de Eskuzaitzeta, a la vez que se propone su cambio de calificación pormenorizada terciaria por la industrial, manteniendo su edificabilidad ponderada; se devuelve a la parcela del Centro de Transportes de Zubieta su configuración inicial, afectada en su día por la previsión del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07"; y se amplía la dotación de espacios libres, reduciéndose por otra parte la correspondiente a viario y a la parcela de infraestructuras de servicios que acoge a un depósito de agua, sin afectar a éste. Respondiendo a todo ello se propone la nueva ordenación pormenorizada que se ilustra gráficamente en la siguiente imagen.



En el siguiente cuadro se expresa cuanto resulta de la nueva ordenación propuesta.

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. SUPERFICIE DE LAS SUBZONAS RESULTANTES

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Superficie m ²
ESKUZAITZETA	
“b.10.Zona industrial”	
Parcela N/Ñ industrial de Eskuzaitzeta	9.702
“f.10 Espacios Libres Urbanos	
“f.10.1”	3.406
“f.10.2”	164
“f.10.3”	575
CENTRO DE TRANSPORTE DE ZUBIETA	
“b.100.1 Zona industrial”	37.194
TOTAL DEL SUBÁMBITO	51.041

IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL DOCUMENTO.

Las propuestas del documento no alteran la ordenación urbanística estructural vigente, establecida en el Plan General de 2010, sino que la desarrollan.

Así, este documento de planeamiento pormenorizado se promueve en ejecución del Plan General y se limita a adecuar puntualmente la ordenación pormenorizada en su momento definida en ambos ámbitos para dar la respuesta oportuna en la nueva coyuntura que concurre.

En las imágenes del epígrafe III se ilustra gráficamente el alcance de las alteraciones propuestas, descritas en el epígrafe III.3.

V.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PROYECTO EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCIÓN.

Las afecciones derivadas del documento en lo referente a la suspensión tanto de la ordenación urbanística vigente en el ámbito afectado como de su ejecución están estrechamente asociadas a su objetivo de determinar la ordenación pormenorizada del subámbito objeto del plan. En consonancia con las propuestas planteadas a ese respecto, cabe indicar que su aprobación inicial conllevará, entre otros extremos:

- * 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 en el subámbito delimitado en este documento que se ilustra en la imagen del epígrafe III (en amarillo en la imagen).

- * Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 1 año contado a partir de la aprobación inicial del documento.

VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Las previsiones expuestas en los epígrafes están reflejadas en las imágenes correspondientes de este resumen ejecutivo, así como en los diversos planos del documento urbanístico completo, sin que haya necesidad de reiterar éstos aquí.

La citada suspensión de licencias afecta, en los términos indicados, al subámbito discontinuo delimitado.

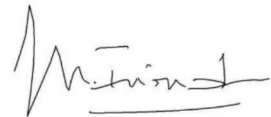
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo