

Documento 3

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

INDICE

Pág.

I.-	Objeto de este documento.	1
II.-	Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la correspondiente modalidad de actuación a los efectos de su ejecución.	1
III.-	La adjudicación de la edificabilidad urbanística.	3
IV.-	La proyección, ejecución y abono de las obras y cargas de urbanización previstas	4
V.-	La cesión de terrenos dotacionales públicos.	4
VI.-	La programación de la ejecución de la ordenación planteada.	4

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística propuesta en esta modificación puntual de los Planes Parciales de Eskuzaitzeta (ZU 08) y Centro de Transporte de Zubieta (ZU 07) y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- * La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la correspondiente modalidad de actuación a los efectos de su ejecución.
- * La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- * Las cargas de urbanización y la distribución de 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 CORRESPONDIENTE MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística de aplicación, el planeamiento pormenorizado vigente ha previsto las actuaciones correspondientes en base a las cuales se han ejecutado el desarrollo del ámbito ZU 07 Centro de Transporte de Zubieta ya consolidado, y se está llevando a cabo la tercera fase de la ejecución del ámbito ZU 08 Eskuzaitzeta incluido en la actuación integrada delimitada para el conjunto del ámbito cuya delimitación se ilustra gráficamente en el plano I.6.2.

En ese mismo plano se identifica el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07" delimitado por el Plan General de 2010 en el ámbito del Centro de Transportes de Zubieta.

La propuesta que se formula descarta esa iniciativa expropiatoria y consolida la situación preexistente derivada de la ejecución del Plan Parcial original. En consecuencia, no procede actuación alguna en el ámbito ZU 07 Centro de Transporte de Zubieta.

Por otra parte, la modificación de la ordenación pormenorizada propuesta en relación con el ámbito de Eskuzaitzeta tan sólo supone, en relación con la cuestión que aquí nos ocupa, la inclusión en el ámbito de actuación integrada delimitado de las dos pequeñas superficies que se incorporan al ámbito, de 164 m² y 575 m² respectivamente para completar las obras de ejecución de la tercera fase de la urbanización del ámbito de Eskuzaitzeta procurando el suelo preciso al que extender los terraplenes necesarios, en un caso afectando a las parcelas destinadas a espacios libres e infraestructuras de servicios del Centro de Transporte de Zubieta y, en el otro, a una pequeña superficie de suelo no urbanizable que se incorpora al ámbito de Eskuzaitzeta completando el sistema local de espacios libres.

Estas dos pequeñas superficies tendrán la consideración de suelos aportados al ámbito de actuación integrada (y a la unidad de ejecución correspondiente) a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

En Eskuzaitzeta, la propuesta supone asimismo la eliminación de las parcelas N y Ñ y su sustitución por la parcela N/Ñ, así como el cambio del uso terciario de aquellas al industrial de ésta. Ello se realiza sin alterar la edificabilidad ponderada del ámbito. Para ello, atendiendo a los coeficientes de ponderación considerados en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2010 (PAU) que establecen un valor 1 para el uso industrial sobre rasante y un valor 0,7 para el uso terciario sobre rasante, mientras que el coeficiente referido a la edificabilidad bajo rasante es idéntico para ambos usos, en el documento se reduce la edificabilidad urbanística ordenada en la parcela N/Ñ a $5.040 \text{ m}^2(t)$ ($7.200 \times 0,7$).

No se propone, consecuentemente, cuestionar dichos coeficientes, y tampoco, por otra parte, cuestionar las demás determinaciones básicas del PAU vigente.

En particular, tampoco se cuestionan las obras de urbanización a realizar, con la salvedad hecha del eje viario que se descarta y del aumento de la superficie a urbanizar, que no demandan la previsión de nuevas partidas, sino la adecuación con ocasión de la liquidación de las obras de las mediciones realmente ejecutadas, sin que ello suponga una alteración sustancial del anteproyecto en su día considerado.

En consecuencia, la modificación que resulta en el PAU se limita básicamente tan sólo a la incorporación de las superficies de 164 m^2 y 575 m^2 .

Por ello se entiende que cabe dar respuesta suficiente a ello en este documento lo que se formula con la inclusión del Anejo 7 adjuntado en la memoria.

A sensu contrario, será necesaria la tramitación de la correspondiente modificación del vigente proyecto de reparcelación del año 2016 en la que se identifiquen las nuevas parcelas que resultan de la nueva ordenación que ahora se propone.

El hecho de que el balance de los gastos de urbanización pueda producir algún ahorro compensa cuanto resulta del hecho de que se amplí, mínimamente, la superficie del ámbito.

Procederá, por lo tanto, a la tramitación de una modificación del vigente proyecto de reparcelación.

Como resultado de la actuación en Eskuzaitzeta procede precisar lo siguiente:

- Serán objeto de cesión a la Administración pública todos los suelos actualmente privados del sector calificados pormenorizadamente con destino a dotaciones públicas. Se corresponden con las parcelas de tipologías f.10.1, f.10.2 y f.10.3 resultantes de la nueva ordenación propuesta por el documento (ver plano II.1.1), que completan la dotación de suelos públicos preexistente. Por otra parte, algunos suelos en la actualidad calificados como dotaciones públicas pasan a calificarse como parcela industrial.

- Se consolidan las obras ejecutadas, en particular el viario pendiente de su culminación fuera del subámbito, descartándose la ejecución del vial pendiente de ejecución entre Eskuzaitzeta y el Centro de Transporte de Zubieta. No resultan por lo tanto nuevas obras de urbanización en materia de viario distintas de aquellas que ya se encuentran en avanzada fase de ejecución.
- A los efectos de la asignación de los derechos correspondientes en la ejecución del plan no se producen modificaciones, sin perjuicio de que las parcelas N y Ñ se unen en una única parcela N/Ñ.

Tal y como se describe en la Memoria del presente Plan, la ejecución de la urbanización se ciñe al ámbito de actuación integrada ya previsto en Eskuzaitzeta extendido a las superficies de 164 m² y 575 m² precisadas.

III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

En el ámbito del Centro de Transporte de Zubieta, la adjudicación de la edificabilidad urbanística, ya patrimonializada, se consolida.

Por su parte, en Eskuzaitzeta, la adjudicación de la edificabilidad urbanística se reajusta de forma que la atribución de la correspondiente a las parcelas N y Ñ se sustituye por la trasladada a la nueva parcela N/Ñ de acuerdo con la nueva ordenación pormenorizada propuesta.

En la modificación del proyecto de reparcelación a redactar, la edificabilidad ponderada de las parcelas N y Ñ se adjudicará al titular de las parcelas N y Ñ en la parcela N/Ñ resultante.

Se consolidan en el ámbito de Eskuzaitzeta el 15%, libre de cargas de urbanización, asignado al Ayuntamiento, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

Se mantienen los coeficientes de ponderación propuestos en el PAU.

IV.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN PREVISTAS.

No se prevén nuevas obras de urbanización en el ámbito ZU 07 Centro de Transporte de Zubieta.

La proyección y ejecución de las obras de urbanización en el ámbito de actuación integrada del ámbito ZU 08 Eskuzaitzeta y el abono de las cargas de urbanización resultantes, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se adecuará a los criterios determinados en el Programa de Actuación Urbanizadora vigente, así como en los proyectos a desarrollar y tramitar (liquidación de las obras del proyecto de urbanización y modificación del proyecto de equidistribución).

Corresponderán a la actuación las cargas de urbanización de los sistemas locales y de aquellos elementos o infraestructuras funcionalmente precisos para el desarrollo del ámbito.

La necesidad o conveniencia de la urbanización se justifica en virtud del interés del desarrollo propuesto en el ámbito para la preparación de suelo con destino a la implantación de actividades económicas.

En particular la incorporación de las dos superficies de 164 m² y 575 m² de constante referencia responde a las necesidades de urbanización advertidas, extendiéndose a ellas el sistema de espacios libres local ordenado.

Cabe en cualquier caso precisar que, tal y como se describe en la memoria del Plan, en el caso que nos ocupa, la mayor parte de la urbanización ya está ejecutada y se consolida.

En ese contexto, la ejecución y el abono de las obras de urbanización previstas dentro del ámbito de actuación integrada de Eskuzaitzeta será considerada como carga de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en él.

Esa carga de urbanización será abonada por los adjudicatarios del 85% de la edificabilidad prevista en el ámbito.

V.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

Los terrenos que la nueva ordenación pormenorizada propuesta destina a dotaciones públicas en el ámbito de este plan serán cedidos al Ayuntamiento de Donostia.

VI.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

Como resultado de la presente modificación del planeamiento pormenorizado no se plantea la definición de nuevas actuaciones sino dar continuidad a la actuación integrada que se desarrolla en el ámbito ZU 08 de Eskuzaitzeta, y anular el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07" propuesto por el Plan General de Donostia de 2010 en el ámbito ZU 07 del Centro de Transportes de Zubieta.


Se elaborarán para ello los documentos precisos en los plazos oportunos. En particular, se elaborará la modificación precisa del proyecto de reparcelación.

Por otra parte, se elaborarán los proyectos de edificación y ejecución en el y/o los plazos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora vigente en el que la parcela N/Ñ sustituirá a las parcelas N y Ñ.

Se prevé, a priori, la implantación de la edificación dentro de un horizonte temporal de ocho años, si bien cabrá atemperar la implantación de la edificación a las necesidades efectivas.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización esté ejecutada y que la parcela N/Ñ disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento. La iniciativa en la edificación de esta parcela corresponderá a Sprilur, S.A.

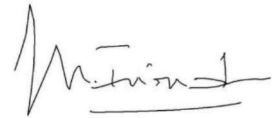
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo