



**“CE.03 PARTE ZAHARRA” HIRIGINTZA EREMUAREN ARAU
PARTIKULARRARI DAGOKION HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRAREN XEDAPEN ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDA A LA NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
“CE.03 PARTE VIEJA”**

Agosto 2017ko Abuztua

LABURPEN EXEKUTIBOA

RESUMEN EJECUTIVO

LABURPEN EXEKUTIBOA

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duenak, 25.3 artikuluan hau xedatzen du: **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 emanez 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.

Halaber, Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dago ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurri buruzkoak, 32. artikuluan ezarritako xedapen hau: **Jendaurrean jartzeko izapiderako gutxieneko dokumentazioa: Planak eta hirigintza antolamendurako gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, plan eta tresna horiek bilduko dituen dokumentazioa aurkezteaz gain, honako alderdi hauek adieraziko dituen laburpen exekutiboa jarri beharko da jendaurrean: a) Zenbait eremutan proiektatutako antolamenduak indarrean dagoen antolamendua aldatzen duenean, eremu horien mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldakuntzaren zenbaterainokoarekin. Egungo egoera eta antolamenduak aurreikusitako etorkizuneko irudia konparatzeko aukera emango duten informazio grafikoko planoak edo tresnak txertatuko dira.**

b) Hala badagokio, hirigintza antolamendua edo egikaritzeko prozedurak eteten diren eremuak, eta etendura horren iraupena.

Indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorren Aldaketa Puntual honek plan orokor horretan definitzen den "CE.03 Alde Zaharra" hirigintza eremuari eragiten dio. Guztira, 107.330 m²-ko azalera hartzen du.

Proposatutako aldaketak bi helburu nagusi ditu:

1.- Bizitegi erabilerak babestea, bizitegi erabilerak baitira gaur egungo antolamenduan "a.10 Hirigune historikoko bizitegia" kalifikazio xehatua duten bizitegi lurzatietakoko goiko solairuetako etxebizitzaren erabilera propioa, berezkoa eta, azken finean, egokiena.

2.- Donostiak gero eta turismo gehiago erakartzen duenez, horri lotutako erabilerak mugatzea, "a.10 Hirigune historikoko bizitegia" kalifikazio xehatua duten lurzatietakoko gaur egungo eta/edo etorkizuneko bizitegi eraikuntzetako goiko solairuak ostaturako zein turismo etxebizitzatarako erabiltzea berariaz debekatuz.

Egiturazko antolamenduan eta antolamendu xehatuan honako alderdi hauek kontuan hartu dira:

* Gaur egungo sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun antolatuari bere horretan eusten zaio, aldaketarik gabe.

* Gaur egungo sestra azpiko hirigintza eraikigarritasun antolatuari bere horretan eusten zaio, aldaketarik gabe.

* Eraikinen forma arautzen duten parametroak ez dira aldatzen.

* Orain proposatzen diren aldaketek bizitegi eraikuntzen goiko solairuetan –bizitegi eraikuntzat hartzen dira modu xehatuan "a.10 Hirigune historikoko bizitegia" kalifikazio xehatua duten lurzatietan edo guneetan dauden eraikuntzak– ostatu erabilera berriak eta turismorako erabiltzekoak diren etxebizitzak ezartzea debekatzea dakarte, bizitegi erabilerari babes handiagoa ematearren; izan ere, hirigintzako definizioaren arabera, eremuaren erabilera propioa, bereizgarria, nagusia eta/edo gailena izan behar du. Xede horietarako, "CE.03 Alde Zaharra" eremua zona betetzat hartzen da.



* Aldaketa honetan jasotako proposamenek “a.10 Hirigune historikoko bizitegia” zona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrei soilik eragiten diete, eta baldintza horiek soilik aldatzen dituzte. Arestian aipatu bezala, proposamen horiek zehaztapen murriztaileagoak dira, “a.10 Hirigune historikoko bizitegia”» zona xehatuan dauden eta/edo ezarriko diren eraikuntzen goiko solairuetan bizitegiz bestelako erabilerak ezartzeari dagokionez, gaur egungo eta/edo etorkizuneko etxebizitzak babeste aldera, eraikuntza eta lursail horien bizitegi izaera sendotzeko.

* Zehazki, debekatu egiten da, batetik, ostatu erabilera berriak ezartzea, edozein modalitatean (hotelak, hostalak, hotel egoitzak, motelak, pentsioak, aterpetxeak, aparthotelak eta abar), eraikuntza bati osorik edo partzialki eragiten diotenak, eta, bestetik, etxebizitzak turismorako erabiltzea, hala partzialki (gelaka) nola osorik (etxebizitza osoa), edota pentsio gisa erabiltzea. Hori guztia “a.10 Hirigune historikoko bizitegia» kalifikazio xehatua duten lurzatietako gaur egungo eta/edo etorkizuneko eraikuntzen goiko solairuen erabilerari buruzkoa da.

RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana **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.**

En la Comunidad Autónoma del País Vasco rige también lo dispuesto en el Artículo 32 Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

Documentación mínima para el trámite de información pública:

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público 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. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.**
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.**

El Ámbito Urbanístico “CE.03 Parte Vieja” definido por el vigente Plan General de 2010 constituye el ámbito territorial afectado por la presente Modificación Puntual de dicho Plan General, su superficie total es de 107.330 m².

Dos son los grandes objetivos de la modificación propuesta:

- 1.- La protección de los usos residenciales como destino propio y característico y, en definitiva, más adecuado, de las viviendas implantadas en las plantas altas de las parcelas residenciales ordenadas, que cuentan actualmente con calificación pormenorizada “a.10 Residencial de casco antiguo”.
- 2.- La limitación de los usos vinculados al constante crecimiento del atractivo turístico de la ciudad de Donostia, mediante la prohibición expresa de implantar usos hoteleros y de viviendas turísticas en las plantas altas de las edificaciones de carácter residencial, actuales y/o futuras, identificadas como aquellas que se sitúan en las parcelas calificadas pormenorizadamente como “a.10 Residencial de casco antiguo”.

Estas son algunas previsiones de ordenación estructural y pormenorizada:

*Se mantiene la actual edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada, sin que la misma sufra alteración alguna.



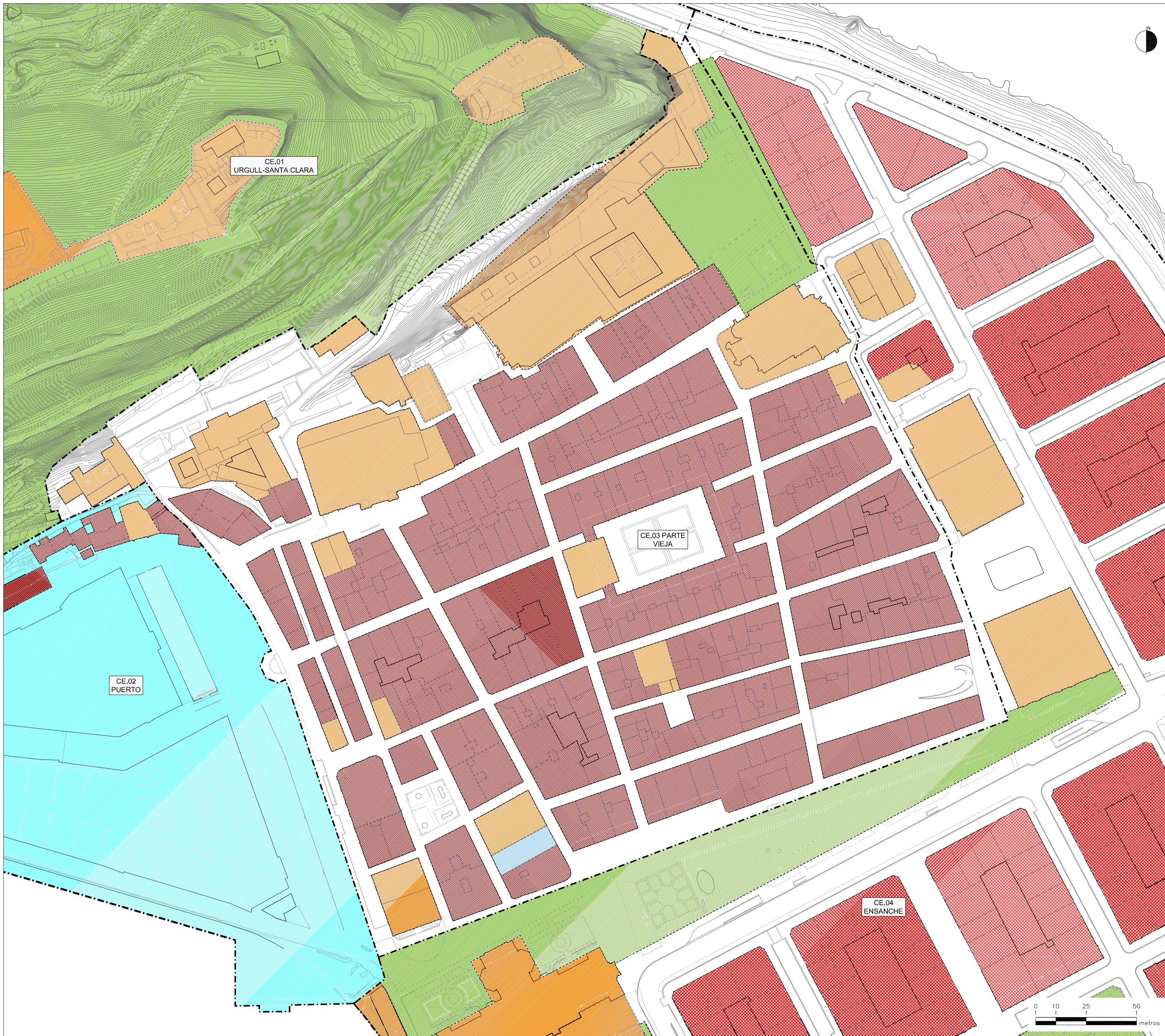
*Se mantiene la actual edificabilidad urbanística bajo rasante ordenada, sin que la misma sufra alteración alguna.

*Los parámetros reguladores de la forma de la edificación no se ven alterados.

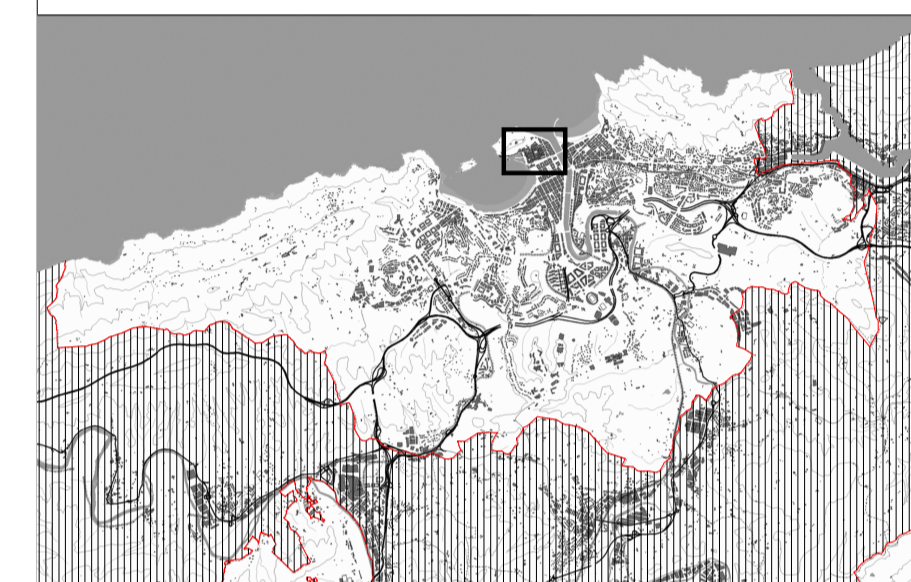
* Las modificaciones ahora propuestas consisten en la prohibición de implantación en las plantas altas de las edificaciones residenciales, -entendidas éstas como aquellas edificaciones situadas sobre parcelas o zonas calificadas pormenorizadamente como “a.10 Residencial de casco antiguo”-, de nuevos usos hoteleros y de viviendas de uso turístico, incluidas las pensiones como uso asimilado al de vivienda, con el objetivo de dotar de una mayor protección al uso residencial, que, por definición urbanística, ha de constituir el uso propio, característico, mayoritario y/o predominante del Ámbito. Se declara así como el Ámbito “CE.03 Parte Vieja” como “zona saturada” a esos efectos.

*El alcance de las propuestas contenidas en la presente Modificación, únicamente afectan y modifican las condiciones particulares de uso de las zonas pormenorizadas “a.10 Residencial de casco antiguo”. Como ya se ha señalado, las mismas consisten en unas determinaciones más restrictivas respecto de la implantación de usos no residenciales en las plantas altas de las edificaciones existentes y/o futuras implantadas o a implantar en las referidas zonas pormenorizadas “a.10 Residencial de casco antiguo”, al objeto de proteger las viviendas existentes y/o futuras, reforzando el carácter residencial de dichas edificaciones y parcelas.

*En concreto, se prohíbe, por un lado, la implantación de nuevos usos de alojamientos hoteleros, en cualquiera de sus modalidades (hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, aparthoteles, etc.), afectando tanto de forma completa como parcial a una edificación, y, por otro, el uso de las viviendas para alojamientos turísticos, afectando asimismo, tanto de forma parcial (por habitaciones) como de forma total (vivienda completa) a la unidad de vivienda, incluido el uso de pensiones como asimilado al uso de vivienda; todo ello, en las plantas altas de las edificaciones existentes y/o futuras correspondientes a las referidas parcelas calificadas pormenorizadamente como “a.10 Residencial de casco antiguo”.



HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)	ÁMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.)
a. BIZITEGI LURSAILA	a. PARCELA RESIDENCIAL
a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA	a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA	a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO
b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.20 TERCIARIO
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA	e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
e.30 PORTU ESPAZIOA	e.30 ESPACIO PORTUARIO
f. ESPAZIO LIBREAK	f. ESPACIOS LIBRES
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



"CE.03 PARTE ZAHARRA" HIRIGINTZA EREMUAREN ARAU PARTIKULARRARI DAGOKION HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN XEDAPEN ALDAKETA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA A LA NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "CE.03 PARTE VIEJA"

PARTE ZAHARRA / PARTE VIEJA

LABURPEN EXEKUTIBOA

RESUMEN EJECUTIVO

Abuztua 2017 Agosto

II.3.- ZONIFIKAZIO XEHATUA

II.3.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA 1 / 1.250 ESCALA