

## CA/AD – 203/2017

### **BEHIN BETIKO ONARPENA EMATEA ILLUNBE MZ.04 (MIRAMON-ZORROAGA) HIRIGINTZA EREMUAREN HIRIGINTZA ANTOLAKETAKO PLAN BEREZIARI.**

Gobernu Batzarrak, 2017ko uztailaren 26an izan zuen bileran, hasierako onarpena ematea erabaki zuen Illunbe MZ.04 (Miramon-Zorroaga) hirigintza eremuaren hirigintza antolatzeko plan bereziari, Larrain, S.L.k eta Loiola Gestion Inmobiliaria, S.L.k sustatutakoari, haiek irabazi baitzuten Udalak Illunbe MZ.04 hirigintza eremuko b.20.1 eta b.20.2 lursailak besterentzeko egin zuen lehiaketa.

Plan berezi horrek doitze batzuk egitea jartzen du b.20.1 eta b.20.2 lursailen eta haien mugante diren terrenoen antolaketa xehatuaren araubidean, sustatzaileak planteatutako erabilera programari egokitzeko.

Laburbilduz, hauek dira doitze horiek:

- b.20.1 lursaileko eraikinaren altuera gehienezkoa aldatu eta 21 m izatea 20 m izan beharrean.
- b.20.2 lursaileko sestraz gaineko 7.800 m<sup>2</sup> (s) eraikigarritasun b.20.1 lursailera pasatzea, nahiz eta hirigintza eremu guztiarentzat onartuta den zerbitzutarako aprobetxamendua aldatu gabe.
- Doitze batzuk egitea gunen globalen mugaketan —Hirigintza Plan Orokorreko Hirigintza Arauetako 29.3 artikulua bermatzen duen %5 baino txikiagoak, betiere—, eta baita lursail xehekatuen mugaketan ere.

Espedientea ikusgai jarrita izan den denboran alegazio batzuk aurkeztu dituzte Enrique Astiazaran Calvok eta plana sustatu duten enpresek (Larrain, S.L. eta Loiola Gestion Inmobiliaria, S.L.).

Alegazio horiei Hirigintza Zuzendaritzako Lege Zerbitzuek 2017ko urriaren 5ean eta 27an egindako bi txostenen bidez erantzun zaie.

2017ko abenduan, bestalde, plan bereziaren beste testu bat aurkeztu dute, testu berri bat, hasierako onarpena ematekoan jarritako baldintzak ere betetzen dituena.

### **APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO URBANÍSTICO AU MZ.04 ILUNBE (MIRAMÓN- ZORROAGA).**

La Junta de Gobierno Local, mediante resolución de 26 de julio de 2017, acordó aprobar inicialmente el “Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico AU MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga)”, promovido por las Sociedades Larrain, S.L. y Loiola Gestión Inmobiliaria, S.L., adjudicatarias del concurso convocado por el Ayuntamiento para la enajenación de las parcelas b.20.1 y 2.20.2 del AU MZ.04 Ilunbe.

El Plan Especial contempla determinados reajustes del régimen de ordenación pormenorizada de las parcelas b.20.1 y b.20.2 y de sus terrenos colindantes, con el fin de adecuarlos al programa de usos planteados por el promotor.

Dichos reajustes son, en síntesis, los siguientes:

- Se modifica la altura máxima prevista para la edificación de la parcela b.20.1, pasando de 20 m. a 21 m.
- Se trasvasa una edificabilidad urbanística sobre rasante de 7.800 m<sup>2</sup> (t) de la parcela b.20.2 a la parcela b.20.1, manteniéndose la cifra total del aprovechamiento de uso terciario autorizado en el ámbito urbanístico.
- Se propone una serie de reajustes en la delimitación de las zonas globales, inferiores al porcentaje del 5% que garantiza el artículo 29.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, así como en la delimitación de las parcelas pormenorizadas.

Sometido el expediente al trámite de información pública se han presentado alegaciones por parte de D. Enrique Astiazaran Calvo y por parte de las empresas promotoras, Larrain, S.L. y Loiola Gestión Inmobiliaria, S.L.

Dichas alegaciones han sido informadas por los Servicios Jurídicos de la Dirección de Urbanismo, en sendos informes de 5 y 27 de octubre de 2017, respectivamente.

Con fecha diciembre de 2017 se presenta para su aprobación un nuevo texto del Plan Especial, que recoge las condiciones impuestas en la aprobación inicial.

Hirigintza Zuzendaritzako zerbitzuek dokumentu horren aldeko txostena egin dute.

Horrenbestez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 91. artikulua aintzakotzat hartu eta behin betiko onarpena ematea dagokio.

Horiek horrela direla, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 1985eko apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 123 i) artikulua agintzen duena aintzakotzat hartu eta Donostiako Udaltzabak

### **ERABAKI DU**

1.- Aurkeztutako alegazio batzuk onartzea eta beste batzuk ez onartzea, Hirigintza Zuzendaritzako Lege Zerbitzuek egindako txostenek jartzen duten eran.

2.- Behin betiko onarpena ematea Ilunbe MZ.04 (Miramon-Zorroaga) hirigintza eremuaren hirigintza antolatzeke plan bereziari (2017ko azaroan berridatzitako testuari), udal teknikariek egindako txostenetan adierazitako baldintzak betetzez gerotan.

3.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikulua agintzen duena aintzakotzat hartu eta argitaratzea planaren Hirigintza arauak.

Udaltzabak onar dezan proposatua, Donostian, 2017ko abenduaren 27an.

### **PROIEKTU ESTRATEGIKOEN LEGE AHOLKULARIA / EL ASESOR JURÍDICO DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

Sin. / Fdo.: Carlos Azcoaga Mendizabal.

**HIRIGINTZA JASANGARRIRAKO ZUZENDARIA /  
EL DIRECTOR DE URBANISMO SOSTENIBLE P.D.**

Sin. / Fdo.: Juan Mari Etxeberria Urreta

**HIRIGINTZA SOSTENGARRIKO, ETXEBIZITZAKO ETA HIRI PROIEKTUETAKO ZINEGOTZI  
ORDEZKARIA / EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO SOSTENIBLE, VIVIENDA Y  
PROYECTOS DE CIUDAD**

Sin. / Fdo.: Enrique Ramos Vispo

Dicho documento ha sido informado favorablemente por los distintos Servicios de la Dirección de Urbanismo.

Procede en consecuencia su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Visto cuanto antecede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 i) de la ley 7/85 de 2 de Abril, reguladora de las Bases del régimen Local, el Pleno del Ayuntamiento de san Sebastián

### **ACUERDA**

1º.- Estimar y desestimar las alegaciones presentadas, en los términos señalados en los informes de los Servicios Jurídicos de la Dirección de Urbanismo.

2º.- Aprobar definitivamente el "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico AU MZ.04 Ilunbe (Miramón-Zorroaga)", Texto Refundido de fecha noviembre de 2017, con las condiciones señaladas en los informes de los Técnicos Municipales.

3º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en Donostia / San Sebastián, a 27 de diciembre de 2017.