

MPGOU-2022-0002

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN HASIERAKO ONARPENEA: HE “AL.05 JOLASTOKIETA”, “AL.06 PIKABEA” ETA ERREGENEAKO LURSAILAK

Tokiko Gobernu Batzordeak, 2019ko abuztuaren 27an, HE “AL.05 Jolastokieta”ri dagokion hirigintza hitzarmenari behin betiko onarpena eman zion. Aipatutako akordioa 2019ko irailaren 19an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen eta 2019ko urriaren 18an sinatu zen. 2022ko urriaren 18an hitzarmena luzatzen da.

Hirigintza Sostengagarriko Zinegotziak, 2022ko irailaren 27a, honako hau ebatzi du:

- 1.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorren aldaketa formulatzea eta egiten hasia, HE “AL.05 JOLASTOKIETA” eta ERREGENEAKO lursailei buruzkoa.
- 2.- Onestea ebazpen honekin batera doan herritarrek parte hartzeko programa. Aipatutako programa horren laburpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Udaleko egotza elektronikoan argitaratuko dira.

Aurreko erabakia 2022ko urriaren 4an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, **Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 3.1 eta 3.2 artikuluek xedatutakoaren arabera.**

Herritarrek parte hartzeari dagokionez,

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA A LOS ÁMBITOS A.U. “AL.05 JOLASTOKIETA”, “AL.06 PIKABEA Y TERRENOS DE ERREGENEA

La Junta de Gobierno Local, con fecha 27 de agosto de 2019, acordó aprobar definitivamente el convenio urbanístico referido al AU “AL.05 Jolastokieta”. Dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 19 de septiembre de 2019 y se firmó el 18 de octubre de 2019. Con fecha 18 de octubre de 2022 se prorroga el convenio.

La Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible, con fecha 27 de septiembre de 2022, dictó la siguiente resolución:

- 1.- Formular e iniciar la elaboración de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al AU “AL.05 JOLASTOKIETA” y terrenos de ERREGENEA.
- 2.- Aprobar el programa de participación ciudadana que se adjunta junto al presente acuerdo, publicándose resumidamente el mismo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 4 de octubre de 2022, de acuerdo con lo establecido en los **artículos 3.1 y 3.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.**

En el marco de la participación ciudadana caben destacar los siguientes hitos:



honako pausu hauek eman dira:

*2023ko martxoaren 14an: Ekialdeko Barrutian bilera.

*2023ko urriaren 4an: Hiritarrei irekitako bilera.

Aurrekari modura, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuari dagokionez EAES-00635 espedientea izapidetu da.

2024ko Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendariak 2024ko otsailaren 24an ingurumen-txosten estrategikoari buruzko ebazpena idazten da. Bertan, ingurumen-txosten estrategiko honetan ezarritakoaren arabera, eta ebazpen honetan ezarritako babes- eta zuzenketa-neurriak hartzen badira, bai eta sustatzaileak proposatutakoak ere, aurrekoen aurkakoak ez badira, ez dela aurreikusi HE AL.05 Jolastokieta eremurako eta Erregenekoko lursailetarako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketak ondorio kaltegarri nabarmenik izango duenik ingurumenean eta, beraz, ez duela ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntik behar zehazten da.

Aipatutako ebazpena Euskal Herriko Aldizkari Ofizialean 2024ko martxoaren 19an argitaratzen da.

Abenduaren 9ko Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2021 Legearen 75.1 artikuluaren arabera, “Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura amaitzeko ingurumen-txosten estrategiko bat egingo du ingurumen-organoak, lege honetan ezarritakoarekin bat etorruta, eragindako administrazio publikoei eta interesa duten pertsonaei kontsulta egin ondoren. Ingurumen-txosten estrategikoa nahitaezko txosten loteslea izango da.

*14 de marzo de 2023: Sesión con el Distrito Este.

*4 de octubre de 2023: Sesión abierta a la ciudadanía.

En cuanto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se ha tramitado el expediente EAES-00635.

Mediante resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 24 de febrero de 2024 se formula informe ambiental estratégico, determinando que de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida al ámbito A.U. AL.05 Jolastokieta y terrenos de Erregenea, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Dicha resolución se publicó en el Boletín Oficial del País Vasco de fecha 19 de marzo de 2024.

De acuerdo con el **artículo 75.1 de la LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi**, “el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada concluirá con un informe ambiental estratégico emitido por el órgano ambiental de acuerdo con lo establecido en la presente ley, tras consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. El informe ambiental estratégico tendrá la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante.”

Talde idazlearekin bertsio desberdinak Tras trabajar varias versiones con el



landu eta gero, hasierako onarpenerako a aurkezten den dokumentua 2025eko maiatzak data duena da.

Laburbilduz, sestra gaineko 39.287 m²/s-ko eraikuntza-programa garatu nahi da:

-36.500 m²/s bizitegi-erabilerei lotuta daude,

-887 m²/s tertziario-erabilerari. 3. eta 4. mailako erabilera komertzialak debekatzen dira.

-1.900 m²/s sestra gaineko erabilera osagarriak.

-Erregenean Espazio Libreen Sistema Orokor gisa 5.600 m² kalifikatzen dira, eremuaren barnea 1570 m².

-Eremuan bertan, 715 m² G.00 Komunitate Ekipamendu gisa kalifikatu dira zuzkidura bizitokietarako erreserba betetzeko.

-Kanpoko hainbat eremu urbanizatuko dira: Jolastokieta Garaiarekin topaketak, Txirrita Bertsolari bide-konexioa eta ingurune urbanizazioarekin topaketa. Jabari eta erabilera publikoko izaera dute.

Hasierako onarpenerako beharrezkoak diren txosten sektorialak lortu eta eskatu dira eta aipatutako hasierako onarpena eta gero, alorreko araudi eta legediak galdatutako txostenak eskatu eta lortuko dira. Kosta Legeak 117.1 artikulua xedatutako txostena aurkeztu dela nabarmentzen da.

Euskara Zerbitzuak eragin soziolinguistikoa buruzko txostena 2025eko ekainaren 20an idazten du

Dokumentua genero ikuspegitik aztertu da, espedientean Berdintasun Atalaren 2025eko urtarrilaren 16ko txostena dago.

equipo redactor, el documento elaborado y objeto de este informe es el fechado en mayo de 2025.

A modo de resumen, se pretende desarrollar un programa edificatorio de 39.287 m²/t sobre rasante:

-36.500 m²/t se asocian a usos residenciales.

-887 m²/t a uso terciario. Quedan prohibidos los usos comerciales de 3^a y 4^a categoría.

-1.900 m²/t usos auxiliares sobre rasante.

-En Erregenea se califican como SGEL 5.600 m². Dentro del ámbito se contemplan 1.570 m².

-Se califica en el propio ámbito una zona de 715 m² como G.00 Equipamiento Comunitario para dar cumplimiento a la reserva de alojamientos dotacionales.

-Se van a urbanizar una serie de ámbitos externos: Encuentros con Jolastokieta Alto, Conexión vial Bertsolari Txirrita y encuentro con la urbanización del entorno. Tienen carácter de dominio y uso público.

Se han recabado y solicitado los informes sectoriales necesarios de cara a la aprobación inicial del documento, y tras dicha aprobación, se solicitarán y obtendrán los informes exigidos por la legislación y normativa sectorial. A destacar que ya se ha aportado el informe previsto en el artículo 117.1 de la Ley de Costas.

El Servicio de Euskara, con fecha 20 de junio de 2025, redacta informe el sobre impacto socio-lingüístico.

El documento ha sido evaluado desde la perspectiva de género. Consta en el expediente informe de la Sección Sección de Igualdad de fecha 16 de enero de 2025.



Hasierako onarpenerako aurkezten den dokumentuak honako udal txostenek aztertu dute:

- *Arkitektura: 2025eko uztailaren 1n.
- *Juridikoa: 2025eko maiatzaren 28an.
- *Ekonomikoa: 2025eko ekainaren 2an.
- *Ingeniaritza: 2025eko ekainaren 6an.
- *Prebentzio eta su itzalketa zerbitzua: 2025eko ekainak 6 eta 12.
- *Mugikortasuna: 2025eko otsailaren 18an.
- *Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaria: 2025eko uztailak 27.

Edukiak, bestalde, bete egiten ditu **Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 legeko 103, 104 eta 105. artikuluek agindutakoak eta martxoaren 24.ko 46/2020 lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 35. eta 36. artikuluek** xedatutakoa.

Aipatutako **46/2020 Dekretuaren 5.2 artikulua**ren arabera, Hirigintza-planen onespina, berrikuspena eta aldaketa jendaurrean jartzeko izapidean, dagozkion iragarkiak argitaratuko dira dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian, hala badagokio, lurraldean hedapen handiena duen edo gehien saltzen den egunkarian eta dagokion udalaren edo aldundiaren edo, hala badagokio, Autonomia Erkidegoaren egoitza elektronikoan.

Udalek ere bidezko iragarkiak eta jendaurrean jarri behar den dokumentazioa argitaratuko dituzte beren egoitza elektronikoetan, jendaurrean

El documento que se somete a aprobación inicial ha sido analizado en los siguientes informes municipales:

- *Arquitectura: 1 de julio de 2025.
- *Jurídico: 28 de mayo de 2025.
- *Económico: 2 de junio de 2025.
- *Ingeniería: 6 de junio de 2025.
- *Servicio de Prevención y Extinción de Incendios: 6 y 12 de junio de 2025.
- *Movilidad: 18 de febrero de 2025.
- * Director de Urbanismo Sostenible: 27 de julio de 2025.

En cuanto a su contenido, cumple con las determinaciones establecidas en los **artículos 103, 104 y 105 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y los artículos 35 y 36 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.**

En virtud del **artículo 5.2 del citado Decreto 46/2020**, en el trámite de información pública de la aprobación, revisión y modificación de los planes urbanísticos, se publicarán los respectivos anuncios, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, en su caso en el Boletín Oficial del País Vasco, en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, y en la sede electrónica municipal o foral correspondiente, o en su caso de la Comunidad Autónoma.

Los ayuntamientos publicarán también, en su sede electrónica, los oportunos anuncios y la documentación que debe ser expuesta al público, durante los plazos de



jartzeko legez aurreikusitako epeetan, eta informazio hori behin betiko onetsi arte edukiko dute.

información pública legalmente previstos, manteniéndola hasta su aprobación definitiva.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 85.2 eta 85.3 atalek honako hau diote:

Según los artículo 85.2 y 85.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo:

Hirigintzako planak hasieran onesteko erabakiak etendura zehaztuko du, bi urtekoa plan orokorre badagokie eta urtebetekoa gainerako kasuetan, eremu zehatzetan edo erabilera zehatzetarako edozein onarpen, baimen eta lizentziak emateari dagokionez, aurreikusitako xedapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte. Etete hori iraungitzen da hura hartzeko gehieneko epea igarotze hutsagatik edo, hala badagokio, dagokion hirigintza-planaren behin betiko onespena argitaratzean.

“El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a planes generales y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos o para usos determinados en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Esta suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada o, en su caso, con la publicación de la aprobación definitiva del plan urbanístico correspondiente.

Eragingarria izan dadin, aurreko 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen den etete-erabakia dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurralde historiko horretako zabalkunde handieneko egunkarian edo egunkarietan argitaratu beharko da.”

Para su eficacia, el acuerdo de suspensión a que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en su diario o diarios de mayor difusión.”

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

Visto cuanto antecede y, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 123 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local**, el Pleno de este Ayuntamiento

Horregatik guztiagatik,

Por todo ello,

EBAZTEN DUT

RESUELVO

1.- Hasierako onarpena ematea ostatu erabilerei buruzko Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko Aldaketa Puntualari, HE “AL.05 Jolastokieta”, “AL.06 Pikabea” eta Erregeneako lursailak, XI eranskina barne.

1º.- Aprobar con carácter inicial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a los ámbitos A.U. “AL.05 Jolastokieta”, “AL.06 Pikabea y terrenos de Erregenea incluyendo el anexo XI.



Dokumentuak adierazi beharko du etxebizitzaren erabilera osagarrien sestra gainera eraikigarritasuna, hala nola garajeak, trastelekuak, eta abar, horiei lotuta egon behar dela nahitaez.

Espedientean dauden ingurumen txosten estrategikoak aurreikusitako neurri babesle eta zuzentzaileak ezarriko dira.

Behin-behineko onarpenerako dokumentu bat prestatuko da, bertan txostenetan jasotako baldintzak betetz eta txosten hauetan planteatutako gaiak jaso beharko dira ere.

2.- 45 EGUNetan ikusgai jarrita edukitzea espedientearen, **martxoaren 24.ko 46/2020 lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 5.2 artikulua**ren arabera.

3.- Aldatutako artikuluetan, eremu zehatzetan eta erabilera zehatzetarako edozein onarpen, baimen eta lizentziak emateari dagokionez, aurreikusitako xedapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte, bi urteko etendura epea zehazten da.

4.- Udal Plangintzako Aholku Batzordeari dei egitea aldatutako gainera egin beharreko txostena egin dezan.

Udalbatzak onar dezan proposatua, Donostian, zehaztutako datan.

Donostia, adierazitako datan.

El documento deberá señalar que la edificabilidad sobre rasante de los usos complementarios a las viviendas, tales como garajes, trasteros etc. debe quedar vinculada necesariamente a las mismas.

Se adoptarán las medidas protectoras y correctoras establecidas en el informe ambiental estratégico que obra en el expediente.

De cara a la aprobación provisional se redactará un documento que recoja las condiciones marcadas en los informes y solvente de acuerdo a los mismos todas las cuestiones planteadas.

2º.- Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un 45 DÍAS, de acuerdo con el **artículo 5.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.**

3º.- Suspender durante el plazo de dos años el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para los artículos modificados y en los ámbitos y para los usos determinados en las normas urbanísticas del documento, en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

4º.- Convocar al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, al objeto de que emita el correspondiente informe respecto a la Modificación.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en San Sebastián a la fecha indicada.

San Sebastián, en la fecha indicada.



➤ Hirigintza Sostengagarria
Urbanismo Sostenible

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIRAKO ZUZENDARIA / EL DIRECTOR DE URBANISMO SOSTENIBLE

Izpta. / Fdo.: Juan Antonio Chávarri Sarasua

HIRIGINTZA PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZAKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA LA CONCEJALA DELEGADA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y VIVIENDA

Sin. / Fdo.: Miren Nekane Arzallus Iturriza