

JMG

**“CE.03 PARTE ZAHARRA”
HIRIGINTZA EREMUAREN ARAU
PARTIKULARRARI DAGOKION HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRAREN BEHIN BETIKO
ONARPENA**

Udal Zerbitzu Teknikoek idatzita, “CE.03 PARTE ZAHARRA” Hirigintza Eremuaren arau partikularrari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Xedapen Aldaketa aurkezten da bere izapide eta onarpenerako.

Hauxe dira dokumentuaren helburu nagusienak:

-Bizitegi erabilerak babestea, bizitegi erabilerak baitira antolatutako bizitegi lursailen, gaur egun «a.10 Hirigune historikoko bizitegia» kalifikazio xehatua duten horietan, goiko solairuetako etxebizitzak erabilerara propioa, berezkoa eta, azken finean, egokiena. Azken finean, helburu hori guztiz bat dator indarrean dagoen egitura antolamenduak «A.10/CE.03» zonalde globalerako – hortxe sartzen da «CE.03 Alde Zaharra» hirigintza eremu osoa– erabilerara berezko, nagusi eta/edo gailen gisa definitzen duen bizitegi erabilerarekin.

-Bestetik, Donostiaren erakarpenturistikoaren etengabeko gorakadarekin lotutako erabilerak mugatzea, erakarpenturistikoaren etengabeko gorakadak berekin baitakar Alde Zaharraren erabilerara presio eta intentsitate jakin bat –eta hori argi ikusten da, zehazki, «CE.03 Alde Zaharra» eremuan–, hotel arloko erabilerak ezarri direlako – halakotzat hartzen dira irabazi asmoekin pertsonen ostatu emateko erabilerak, edozein modalitatetan (hotelak,

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

Redactado por los Servicios Técnicos Municipales, se presenta para su tramitación y aprobación la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a la Norma Particular del Ámbito Urbanístico CE.03 PARTE VIEJA.

Los objetivos fundamentales del documento son:

-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”. En definitiva ese objetivo está en perfecta consonancia con el uso residencial definido por la vigente ordenación estructural como uso característico, predominante y/o mayoritario para la Zona Global “A.10/CE.03”, que incluye la totalidad del Ámbito Urbanístico “CE.03 Parte Vieja”.

-La limitación de los usos vinculados al constante crecimiento del atractivo turístico de la ciudad de Donostia, que conlleva una particular presión e intensidad de uso de su Casco Antiguo o Parte Vieja, evidenciado en el concreto ámbito “CE.03 Parte Vieja”, tanto, por la importante implantación de usos hoteleros, -entendidos éstos como los de hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades (hoteles, pensiones, albergues, etc.), incluida la de viviendas



pentsioak, aterpetxeak, etab.), turismoko bizitoki izateko baliatzen diren etxebizitzena barne—, eta gune publikoen erabileran eta kontsumoan presioak gora egin duelako —presio horrek zerikusia du ostalaritzako establezimendu asko (tabernak, jatetxeak, etab.) eta udalaren edo udalaz gaindiko hornikuntza publiko jakin batzuk egotearekin—, eta, horretarako, berariaz debekatu da bizitegi izaera duten gaur egungo eta/edo etorkizuneko eraikuntzen, «a.10 Hirigune historikoko bizitegia» kalifikazio xehatua duten lursailetan kokatuta dauden horietan, goiko solairuetan ostalaritzako erabilerak ezartzea.

Debeku horrek erreferentzia egiten dio 2010eko Plan Orokorrean hotel arloko erabileratzat definitzen diren erabilera horiek ezartzeari, hala modu partzialean, hots, eraikuntzen elementu jakin batzuei eraginez (etxebizitza unitateei edo eraikuntza bateko solairuei), nola eraikuntza osoari eraginez, goiko solairuez ari garelarik betiere. Debeku horretan sartzen da etxebizitzak, osorik edo partzialki —alegia, gelaka—, turismorako bizitoki gisa erabiltzea.

Dokumentuaren hirigintza izapidea baino lehen, 2017.ko irailaren 27an Eusko Jaurlaritzan ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren hasiera eskaera aurkeztu zen, EAES_069 espedientea sortuz. 2018.ko urtarrilaren 23an ebatzen bidez Ingurumen -txosten estrategikoa idazten da. Funtsean, ingurumenaren gaineko eragin nabariak ez direla aurreikusten ondorioztatzen da.

Aipatuko ebazpena Euskal Herriko Aldizkari Ofizialean argitaratzen da 2018.ko otsailaren 2an.

Udalbatzak, 2018.ko maiatzaren 24an ospatutako bileran, honako akordio hau onartu zuen:

que se destinan a usos de alojamiento turístico-, como el incremento de la presión en el uso y consumo de los espacios públicos, vinculada a la importante presencia de establecimientos hosteleros (bares, restaurantes, etc.) y ciertas dotaciones públicas de escala municipal o supralocal, mediante la prohibición expresa de implantar aquellos usos hoteleros 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”.

Dicha prohibición se refiere expresamente a la implantación, tanto de forma parcial, afectando a elementos individuales de las edificaciones (unidades de vivienda o plantas de la edificación), como total, afectando al conjunto de la edificación, referido siempre a las plantas altas, de los usos definidos como hoteleros en el vigente Plan General de 2010, incluyendo en dicha prohibición, el destino de las viviendas, tanto de forma completa como parcialmente, por habitaciones, para usos de alojamiento turístico.

Previamente a la tramitación urbanística del documento, el 27 de septiembre de 2017 se presenta ante el Gobierno Vasco la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo expediente EAES_069 concluye mediante resolución de 23 de enero de 2018, por la que se formula el informe ambiental estratégico, concluyendo que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dicha resolución se publica en el Boletín Oficial del País Vasco de 2 de febrero de 2018.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:



“1.- “CE.03 PARTE ZAHARRA” Hirigintza Eremuaren Arau Partikularrari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Xedapen Aldaketari hasierako onarpena ematea.

2.- Hilabetean ikusgai jarrita edukitzea espedientea.

3.- Bi urtean etenda izatea (gehiagoan ez) antolatu behar den eremu honetako guztiko onarpen, baimen eta lizentzia klase guztiak Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 85 artikulua xedatutakoaren arabera.

Edozein moduz ere, aldaketa hau behin betiko onartutakoan, bukatu egingo da etenaldi hori.

4.- Udal Planeamenduko Aholku Batzordeari dei egitea aldaketaren gainean egin beharreko txostena egin dezan.”

2006/2 Legearen 109 artikuluekin bat eginez Planeamenduko Batzorde Aholkukariak 2018.ko azaroaren 20an aldeko irizipena eman zuen.

Udalbatzak, 2019.ko otsailaren 21an onartutako bileran, honako akordio hau hartu zuen:

“1.- Miguel Arsuaga Balluguerak aurkeztutako alegazioa ez onartzea.

2.- “CE.03 PARTE ZAHARRA” Hirigintza Eremuaren arau partikularrari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari behin behineko onarpena ematea.

3.- EAEko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaltzea espedientea, bere txostena egin dezan hark.

“1º.- Aprobar con carácter inicial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a la Norma Particular del Ámbito Urbanístico CE.03 PARTE VIEJA.

2º.- Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un mes.

3º.- Proceder a la suspensión, por el plazo máximo de dos años, de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, en la totalidad del ámbito objeto de ordenación en los términos del artículo 85 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

La suspensión se extinguirá, en todo caso, con la aprobación definitiva de la presente modificación.

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

De acuerdo con el artículo 109 de la Ley 2/2006, el Consejo Asesor de Planeamiento en sesión celebrada el 20 de noviembre de 2018, dictaminó favorablemente este asunto.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de febrero de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

“1º.- Desestimar la alegación presentada por Miguel Arsuaga Balluguera.

2.- Aprobar con carácter provisional la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a la Norma Particular del Ámbito Urbanístico CE.03 PARTE VIEJA.

3º.- Remitir el expediente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.



4.- Behin betiko onarpenerako dokumentu berri bat aurkeztu beharko da, bertan EAEko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak esandakoa jasoko da baita ere Kostaldeko Sostengarrirako Zuzendaritza Orokorrak ezarritako zehaztapenak.”

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, 2019.ko maiatzaren 22.an espedienteari aldeko txostena eman zion.

Espedientean Euskara Zerbitzuak emandako ebaluazio sozio-linguistikoa baliozkotzeko 2019.ko urriaren 11.an idatzitako txostena dago.

Generoaren araberako eraginaren ebaluazioa egin da ere. Berdintasun Atalak 2019.ko maiatzaren 3.an egiaztatze txostena idatzi du.

Horren guztiaren ondorioz, 2019ko iraileko dokumentua aurkezten da, udal zerbitzu teknikoek sinatu eta egiaztatuta.

Behin betiko onarpenerako beharrezkoak diren txosten sektorialak lortu dira, bereziki Kostaldeko eta Itsasoko Zuzendaritza Nagusiarena, 2020.ko otsailaren 17.koa

Ondorioz, 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 agintzenduena aintzakotzat hartu eta Donostiako Udaltzako

ERABAKI DU

1.- “CE.03 PARTE ZAHARRA” Hirigintza Eremuaren arau partikularrari dagokion Hiri Antolamenduko Plan

4º.- Se presentará un documento de aprobación definitiva que recoja el contenido de lo dispuesto por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco así como lo requerido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.”

La Comisión de de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada el 22 de mayo de 2019 informó favorablemente el expediente

Consta en el expediente informe validador de la evaluación socio-lingüística emitido por el servicio de euskera fechado el 11 de octubre de 2019.

También se ha realizado la evaluación de impacto de género. La Sección de Igualdad redacta informe de verificación el 3 de mayo de 2019.

Fruto de todo ello se presenta para su aprobación definitiva documento fechado en septiembre de 2019 firmado y avalado por los servicios técnicos municipales.

De cara a la aprobación definitiva se han obtenido los informes sectoriales pertinentes, en especial, el informe de la Dirección General de la Costa y el Mar de fecha 17 de febrero de 2020.

Procede, en consecuencia y de conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, su aprobación definitiva.

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

ACUERDA

1º.- Aprobar con definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a la Norma Particular del Ámbito Urbanístico CE.03



Orokorri behin betiko onarpena PARTE VIEJA.
ematea.

2.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikulua agintzen duena bete eta planaren Hirigintza Arauak argitaratzea.

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan.

Udalbatzak onar dezan proposatua, Donostian, 2020.ko otsailaren 19.an.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en San Sebastián a 19 de febrero de 2020.

HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDU ETA EXEKUZIOKO ZERBITZU BURUA /
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

Izpta. / Fdo.: Jon Mikel Garagarza Roteta

HIRIGINTZA JASANGARRIRAKO ZUZENDARIA
EL DIRECTOR DE URBANISMO SOSTENIBLE

Sin. / Fdo.: HIRIGINTZA JASANGARRIRAKO ZUZENDARIA
EL DIRECTOR DE URBANISMO SOSTENIBLE

Sin. / Fdo.: Juan Antonio Chavarri Sarasua

HIRIGINTZA SOSTENGARRIRAKO ETA ETXEBIZITZAKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA
LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO SOSTENIBLE Y VIVIENDA

Sin. / Fdo.: Miren Nekane Arzallus Iturriza