

MPGOU-2023-0003

OSTATU ERABILERAK ARAUTZEKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA OSTATU ERABILEREI BURUZKOA: BEHIN BEHINEKO ONARPENA

2023.ko martxoaren 8.an Hirigintza Sostengarrirako Zinegotzi Ordezkariak, honako hau ebatzi du:

- 1.- Ostatu erabilerak arautzeko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa formulatzea eta egiten hasia.
- 2.- Onestea ebazpen honekin batera doan herritarrek parte hartzeko programa. Aipatutako programa horren laburpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Udaleko egotza elektronikoan argitaratuko dira.

Aipatutako ebazpena eta herri partaidetzaren programaren laburpen bat 2023.eko martxoaren 27.ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta udaleko egoitza elektronikoan argitaratu ziren, **Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24.ko 46/2020 Dekretuaren 3.1 eta 3.2 artikuluek** xedatutakoaren arabera.

Era berean, Udalak 2023.ko martxoaren 30.an Udalbatzan etete erabaki bat hartu zuen, 2023.ko apirilaren 18.an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

2023.ko irailaren 12.an herritarrek parte hartzeko programak aurreikusitako bilera-oinformatiboa ospatu zen.

APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERENTE A LOS USOS DE HOSPEDAJE

Con fecha 8 de marzo de 2023, la Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible ha resuelto lo siguiente:

1. Formular e iniciar la elaboración de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la regulación de usos de hospedaje.
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.

La citada resolución y el resumen del programa de participación ciudadana fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 27 de marzo de 2023 y en la sede electrónica del Ayuntamiento, 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.**

A su vez, el Ayuntamiento, en sesión Plenaria celebrada el día 30 de marzo de 2023, adoptó un acuerdo de suspensión que fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 18 de abril de 2023.

El 12 de septiembre de 2023 se celebró la reunión informativa prevista en el programa de participación ciudadana aprobado.



Aurrekari modura, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuari dagokion espedientea hasi zen, EAES-631INET espedientea hain zuzen ere.

2024.ko Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendariak 2024.ko otsailaren 19.an ingurumen-txosten estrategikoari buruzko ebazpena idatzi du, aipatutako prozedura amaituz. Aipatutako ebazpena 2024.ko marxoaren 11.ko Euskal Herriko Aldizkari Ofizialean argitaratzen da.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hiriko hirigintza-eremuek osatzen dute alaketaren xede den eremua; ez dira lurzoru urbanizaezina hedatzen.

Dokumentuak hiria bi eremutan banatzen du: 1. eremua eta 2. eremua.

Euskara Zerbitzuak eragin soziolinguistikoari buruzko txostena idazten du 2024.ko otsailaren 20.an.

Dokumentua genero ikuspegitik aztertu da, espedientearen Berdintasun Atalaren 2024ko otsailaren 16.ko txostena dago.

Udalak, 2024ko martxoaren 21ean egindako osoko bilkuran, honako erabaki hauek hartu zituen:

1. Hasierako onarpena ematea ostatu erabilerei buruzko Hiria Antolatze Plan Orokorreko Aldaketa Puntualari, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrearen Arau Orkorren artikulak aldatuz: 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 59 eta 62

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

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

A modo de antecedente también, se inició el expediente de la evaluación ambiental estratégica simplificada expediente EAES-631INET.

Dicho expediente ha culminado con la resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 19 de febrero de 2024, por la que se formula el informe ambiental estratégico. La citada resolución se publica en el Boletín Oficial del País Vasco de fecha 11 de marzo de 2024.

Los ámbitos urbanísticos de la ciudad clasificados como suelo urbano y urbanizable constituyen el ámbito objeto de la Modificación, no extendiéndose al suelo no urbanizable

El documento divide la Ciudad en dos zonas: Zona 1 y Zona 2.

El Servicio de Euskara, con fecha 20 de febrero de 2024, 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 de Igualdad de fecha 16 de febrero de 2024.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de marzo de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

1.º Aprobar con carácter inicial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referente a los usos de hospedaje, siendo los siguientes artículos de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana los que se modifican: 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 59 y 62.

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.

2. 45 egunetan ikusgai jarrita edukitzea espediente, martxoaren 24.ko 46/2020 lurralde-antolamenduko planak eta hirigin tza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 5.2 artikulua araber.

3. Aldatutako artikulua, 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.

Hiriko hiri-ingurunean (hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri guztiek osatua) indarrean dauden ostatu-erabilerak eta turismo- ostatuak ezar tzeko aurreikuspen erregulatzaileak eteten dira, indarrean dagoen planeamenduaren aurreikuspenak eta HAPOn Aldaketarekin bat datozenak izan ezik.

Etete horrek bizitegitarako lurzati xehakatu multzoari eragiten dio («a.10. Alde zaharreko bizitegia»; «a.2. Zabalguneko bizitegi-lursaila»; «a.30. eraikun tza irekiko bizitegi-lursaila»; «a.40. Garapen txikiko bizitegiak»), industriak («b.10»), hirugarren sektorekoak («b.20») eta ekipamendukoak («g.00»), hiri-ingurune horretan kokatuak, ostatu-erabilerak ezar tzeko erregimenaren egokitzapenak haietan guztietan eragiten duten neurrian.

4. Udal Plangin tza ko Aholku Ba tzo rdeari dei egitea alaketaren gainean egin beharreko txos tena egin dezan.

5. Ondarearen Aholku Ba tzo rdeari dei egitea egin beharreko txostena egin dezan.

Hala, 45 egunez Donostiako Udaleko Hirigin tza Zuzendaritzan izango da espediente ikusgai alegazioak egi te ko bidea izan dadin, iragarki hau azkeneko aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera”

2.º 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.

3.º Suspendir 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.

La suspensión abarca a las previsiones reguladoras de la implantación de los usos de hospedaje y los alojamientos turísticos vigentes en el medio urbano de la ciudad (formado por el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables) salvo en lo referente a las cuestiones y propuestas en las que las previsiones del planeamiento vigente y la Modificación del PGOU son coincidentes.

Por tanto, esa suspensión afecta al conjunto de las parcelas pormenorizadas residenciales (en todas sus modalidades: «a.10. Residencial de casco antiguo»; «a.2. Residencial de ensanche»; «a.30. Residencial de edificación abierta»; «a.40. Residencial debajo desarrollo»), industriales («b.10»), terciarias («b.20») y de equipamiento («g.00») situadas en el citado medio urbano en la medida en que los reajustes del régimen de implantación de usos de hospedaje planteados inciden en todas ellas.

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

5. Convocar al Consejo Asesor de Patrimonio Local al objeto de que emita el correspondiente informe.

Durante el plazo de 45 días contado a partir del día siguiente al de la última publicación del presente anuncio, se pone de manifiesto el expediente en la Dirección de Urbanismo de este Ayuntamiento a efectos de formulación de



alegaciones.”

Jendaurrean egon den epean, honako alegazio hauek aurkeztu dira:

Durante el plazo de exposición pública se han presentado las siguientes alegaciones:

1.- Idoia Aramburu Emparan, MUGABURU, S.L.ren izenean.

1.- Idoia Aramburu Emparan, en nombre de MUGABURU, S.L.

2.- Saskia Bertelink Urbieta en OTABINK, S.L.re izen eta ordezkartzan.

2.- Saskia Bertelink Urbieta en nombre y representación de OTABINK, S.L.

3.- Ramón González Baena.

3.- Ramón González Baena.

4.- Xabier Arberas Ezama PARTE ZAHARREAN BIZI AUZO ELKARTEAren izen eta ordezkartzan.

4.- Xabier Arberas Ezama en nombre y representación de PARTE ZAHARREAN BIZI AUZO ELKARTEA.

5.- Miren Apalategui Arrese ONDARE-Ssren izen eta ordezkartzan.

5.- Miren Apalategui Arrese en nombre y representación de ONDARE-SS.

6.- ARRUTI LEGAL Y FISCAL SL PAISAJES DE ASTURIAS, S.L.ren izenean.

6.- ARRUTI LEGAL Y FISCAL SL en nombre de PAISAJES DE ASTURIAS, S.L.

7.- José Federico Álvarez Forcada eta beste batzuk.

7.- José Federico Álvarez Forcada y otros.

8.- EKOLOGISTAK MARTXAN GIPUZKOAN.

8.- EKOLOGISTAK MARTXAN GIPUZKOAN.

9.- Kepa Apraiz Tellechea, KATEGORA INVESTMENTS, S.L.ren izen eta ordezkartzan.

9.- Kepa Apraiz Tellechea, en nombre y representación de KATEGORA INVESTMENTS, S.L.

10.- María Antonia Gregorio Aguado eta beste pertsona batzuk.

10.- María Antonia Gregorio Aguado y otras personas.

11. Carlos Almonacid Cámara.

11. Carlos Almonacid Cámara.

12. José Antonio San Román Villaverde IZBE AUZO ELKARTEAren zien eta ordezkartzan. (INTXAURRONDO)

12. José Antonio San Román Villaverde en nombre y representación de IZBE AUZO ELKARTEA (INTXAURRONDO).

13. Arantxa Mendigutxia Gastiazoro.

13. Arantxa Mendigutxia Gastiazoro.

Epez kanpo aurkeztu delako, 2024.ko urriaren 3.an, KUTXABANKek alegazio-idazkia aurkeztu du Peñaflorida 1 eraikinari buruz, baina idazki hori ez da baloratu.

Fuera de plazo, con fecha 3 de octubre de 2024, KUTXABANK presenta escrito de alegaciones referido al edificio de Peñaflorida 1, escrito que no se entra a valorar.

Alegazioak ebazteko, honako txosten

Para resolver las alegaciones, se han



hauek idatzi dira:

redactado los siguientes informes:

*Talde idazlea: 2024.ko azaroak.

*Equipo redactor: Noviembre 2024.

*Prozedurari buruzko txosten juridikoa: 2024ko abenduaren 2an.

*Informe jurídico-procedimental: 2 de diciembre de 2024.

*Jardueretako txosten juridikoa: 2024.ko abenduaren 2.an.

*Informe jurídico de actividades: 2 de diciembre de 2024.

*Arkitektura eta Zuzendaritzaren txosten bateratua: 2024ko abenduaren 3an.

*Informe conjunto arquitectura y Dirección: 3 de diciembre de 2024.

Goian aipatutako txostenak kontutan izanik alegazio guztiak ez onartzea erabakitzen da salbuespen batzuekin: Miren Apalategui Arrese ONDARE-SSren izen eta ordezkartzan eta ARRUTI LEGAL Y FISCAL SL PAISAJES DE ASTURIAS, S.L.ren izenean aurkeztutako alegazioak partzialki onartzea, lehen adierazitako txostenen arabera.

De la lectura conjunta de los informes citados se desestiman todas las alegaciones, salvo las presentadas por Miren Apalategui Arrese en nombre y representación de ONDARE-SS, ARRUTI LEGAL Y FISCAL SL en nombre de PAISAJES DE ASTURIAS, S.L., que se estiman parcialmente, en el sentido señalado en los informes citados anteriormente.

Bestalde, 2024.ko maiatzaren 21.an Planeamenduko Batzorde Aholkulariaren bilera ospatu zen, espedienteari aldeko txostena emanaz.

Asimismo, el 21 de mayo de 2024 se celebró el Consejo Asesor de Planeamiento, informando favorablemente al expediente.

Era berean, 2024ko ekainaren 20an, Toki Ondarearen Aholku Batzordeak hasierako onarpeneko dokumentuaren aldeko iritzia eman zuen.

A su vez, con fecha 20 de junio de 2024, el Consejo Asesor de Patrimonio Local emitió su parecer favorable respecto al documento de aprobación inicial.

2024.ko azaroko data duen behin behineko onarpenerako aurkeztu den dokumentua honako udal txostenek aztertu dute:

El documento que se somete a aprobación provisional está fechado a noviembre de 2024, y ha sido analizado en los siguientes informes municipales:

*Arkitektura eta Hirigintza Sostengagarriarako Zuzendaritza: 2024.ko abenduaren 17an.

*Arquitectura y Dirección de Urbanismo Sostenible: 17 de diciembre de 2024.

*Juridikoa prozedura: 2024.ko abenduaren 17.an.

*Jurídico procedimental: 17 de diciembre de 2024.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 legeko 90.6 artikuluaren arabera, "jendaurreko erakustaldiaren emaitzak ikusita, udalak behin-behingo onartuko du plan orokorra, bidezko iritzitako

De acuerdo con el **artículo 90.6 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, el ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública, procederá a la aprobación provisional del plan general con



egokitzapenak eginda. Dena den, egokitzapen horiek hasieran aurreikusitako egiturazko antolamenduaren funtsa aldatzen badute, udalak hasierako onespena eman beharko dio berriz planari eta jendaurreko erakustaldia irekiko du berriz, behin-behingo onartu aurretik.”

Gainera, **Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24.ko 46/2020 Dekretuaren 28.1 eta 28.2 artikuluek** honako hau xedatzen dute:

“1.– Jendaurreko informazioaren eta kontsulten emaitza ikusi ondoren, udalak plan orokorraren proposamena egingo du plan hori behin-behinean onesteko egokitzat hartzen diren aldaketekin. Hala ere, aldaketa horiek hasieran aurreikusitako egitura-antolamenduan aldaketa handia egitea eskatzen badute, udalak berriz ere hasierako onarpena ematea eta jendaurrean jartzeko beste aldi bat irekitzea erabakiko du behin-behineko onarpena eman aurretik.

2.– Hiri-antolamenduko plan orokorraren dokumentua behin-behinean onetsi ondoren, udalak aldi berean igorriko du:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordera, txostena egin dezan hiru hilabeteko epean.”

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

ERABAKI DU

1.- KUTXABANek 2024.ko urriaren 3.an epez kanpo aurkeztutako alegazioa ez onartzea.

2.- Aurkeztutako alegazio guztiak ez

las modificaciones que procedieran. No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo período de información pública previo a la aprobación provisional.

Además, los **artículos 28.1 y 28.2 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**, disponen:

1.– En vista del resultado de la información pública y consultas, el ayuntamiento elaborará la propuesta del plan general para su aprobación provisional con las modificaciones que procedieran. No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo período de información pública previo a la aprobación provisional.

2.– Una vez aprobado provisionalmente el documento de plan general de ordenación urbana, el ayuntamiento lo remitirá simultáneamente:

a) A la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, para la emisión de informe en el plazo máximo de tres meses.

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

1.- Indamitir por extemporánea la alegación presentada el 3 de octubre de 2024 por KUTXABANK.

2.- Desestimar en su totalidad las



onartzea salbuespen honekin: Miren Apalategui Arrese ONDARE-SSren izen eta ordezkartzan eta ARRUTI LEGAL Y FISCAL SL PAISAJES DE ASTURIAS, S.L.ren izenean aurkeztutako alegazioak partzialki onartzea, alegazioei buruzko txostenen arabera.

3.- Behin behineko onarpena ematea ostatu erabilerei buruzko Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko Aldaketa Puntualari, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Arau Orokorren artikulak aldatuz: 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 59, 60 eta 62.

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

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

Udalbatzak onar dezan proposatua, Donostian, zehaztutako datan.

Donostia, aipatutako datan.

alegaciones presentadas salvo estimación parcial de las presentadas por Miren Apalategui Arrese en nombre y representación de ONDARE-SS y ARRUTI LEGAL Y FISCAL SL en nombre de PAISAJES DE ASTURIAS, S.L., en el sentido señalado en los informes a las alegaciones.

3.- Aprobar provisionalmente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referente a los usos de hospedaje, siendo los siguientes artículos de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana los que se modifican: 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 59, 60 y 62.

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

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

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

San Sebastián, en la fecha indicada.

HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDU ETA EXEKUZIOKO ZERBITZU BURUA /
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN
Izpta. / Fdo.: Jon Mikel Garagarza Roteta

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIRAKO ZUZENDARIA / EL DIRECTOR DE URBANISMO
SOSTENIBLE
Izpta. / Fdo.: P.A. Jon Mikel Garagarza Roteta

HIRIGINTZA PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZAKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA
LA CONCEJALA DELEGADA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y VIVIENDA
Sin. / Fdo.: Miren Nekane Arzallus Iturriza