

JMG

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

Udal Zerbitzu Teknikoek idatzita, “CE.03 PARTE ZAHARRA” Hirigintza Eremuaren arau partikularrari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Xedapen Aldaketa aurkezten da abere 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 horiexen, goiko solairuetako etxebizitzan erabilerara propioa, berezkoa eta, azken finean, egokiena. Azken finean, helburu hori guztiz bat dator indarrean dagoen egitura antolamenduk «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 erakarpen turistikoaren etengabeko gorakadarekin lotutako erabilerak mugatzea, erakarpen turistikoaren 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, 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, berriaz debekatzen da bizitegi izaera duten gaur egungo eta/edo

APROBACIÓN PROVISIONAL 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 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



etorkizuneko eraikuntzen, «a.10 Hirigune historikoko bizitegia» kalifikazio xehatua duten lursailetan kokatuta dauden horiexen, 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 ebazpen 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.

Bestalde, espedientean egin den partaidetza programaren garapena isladatzen da:

*Parte Zaharrean Bizi Auzo Elkarteko ordezkariaekin bilera.

*Bilera informatiboa herritarrei irekia.

*Programan aurkeztutako ekarpenak dokumentuan nola jaso diren Hirigintza Sostengarrirako Zuzendaritzaren txostena.

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

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

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.

Por otra parte consta en el expediente el desarrollo del Programa de Participación Ciudadana llevado a cabo.

*Reunión informativa con los representantes de la Asociación Vecinal Parte Zaharrean Bizi.

*Reunión informativa abierta a la ciudadanía.

*Informe de la Dirección de Urbanismo Sostenible sobre incorporación al documento de las aportaciones realizadas en el programa.

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

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.*



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.*

Espediente jendaurrean egon den epean, Miguel Arsuaga Balluguerak alegazio bat aurkeztu du. Estalpikeko solairuen erabileraren baldintza orokorrei buruz alegatzen du, Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak eta CE.03. 2003. URTEKO Hiri Antolamendurako Plan Orokorak emandako tratamendua ezberdina dela esanez. Azken finean, tratamendi ezberdin hori kentzea eskatzen du.

Espediente bi txosten daude aurkeztutako alegazioa ez dela onartu behar ondorioztatuz:

*Juridikoa: 2018/09/06.

*Arkitektura: 2018/11/23.

2006/2 Legearen 109 artikuluaekin bat eginez Planeamenduko Batzorde Aholkuriak 2018ko azaroaren 20an aldeko irizpena eman zuen.

Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 90. artikulua jartzen duena aintzakotzat hartu eta planari behin-behingo onarpena eman eta EAEko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidali behar zaio, bere txostena egin dezan hark.

EAEko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txostena jaso eta gero, behin betiko onarpenerako dokumentuak bere baitan idatzitako txostenek agindutakoa

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.*

Durante el plazo de exposición pública se ha presentado una alegación por parte de Miguel Arsuaga Balluguera. Alega respecto a las condiciones generales de uso de las plantas bajo cubierta, señalando el distinto tratamiento que se les da en el Plan Especial de Rehabilitación de la Parte Vieja y en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 2003 referida al subárea CE.03.1. En definitiva, solicita que se elimine ese distinto tratamiento.

Constan en el expediente dos informes de cuya lectura se concluye que hay que desestimar la alegación presentada:

*Jurídico: 06/09/2018.

*Arquitectura: 23/11/2018.

Por otra parte, 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.

Procede en consecuencia y, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la aprobación provisional del Plan y su remisión a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Una vez recibido el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el documento para la aprobación definitiva deberá de reflejar el contenido de los informes



isladatu beharko dute, horretaz gain ere, Itsasoko eta Kostaldeko Sostengarrirako Zuzendaritza Orkorrek ezarritako zehaztapenak.

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

ERABAKI DU

1.- Miguel Arsuaga Balluguerak aurkeztutako alegazioa ez onartzea.

2.- "CE.03 PARTE ZAHARRA" Hirigintza Eremuaren arau partikularrari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorriari behin behineko onarpena ematea.

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

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

Udaltzakerak onar dezan proposatua, Donostian, 2019.eko urtarrilaren 15an.

redactados en su seno, así como las determinaciones impuestas por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

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.- 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.

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.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en Donostia / San Sebastián a 15 de enero de 2019.

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.: Juan Carlos Cuevas Argandoña

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

Sin. / Fdo.: Enrique Ramos Vispo