

JMG

“CE.03 PARTE ZAHARRA” HIRIGINTZA EREMUAREN ARAU PARTIKULARRARI DAGOKION HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN XEDAPEN ALDAKETA HASIERAKO 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 helburi nagusienak:

-Bizitegi erabilerak babestea, bizitegi erabilerak baitira antolatutako bizitegi lursailen, gaur egun «a.10 Hirigune historikoko bizitegia» kalifikazio xehatua duten horiexen, goiko solairuetako etxebizitzaren erabilera 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– erabilera 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 erabilera 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 etorkizuneko eraikuntzen, «a.10 Hirigune historikoko bizitegia» kalifikazio xehatua duten lursailetan kokatuta dauden horiexen, goiko solairuetan ostalaritzako erabilerak ezartzea.

APROBACIÓN INICIAL 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 dos:

-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 y/o futuras, identificadas como aquellas que se sitúan en las parcelas calificadas pormenorizadamente como “a.10 Residencial de casco antiguo”.



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, 2017ko irailaren 27an Eusko Jaurlaritzan ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren hasiera eskaera aurkeztu zen, EAES_069 espedientea sortuz. 2018ko 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 2018ko 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.

Hasierako onarpenerako beharrezkoak diren txosten sektorialak lortu dira eta hasierako onarpena eta gero, alorreko araudi eta legediak galdatutako txostenak eskatuko dira.

Edukiak, bestalde, bete egiten ditu Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 legeko 103, 104 eta 105. artikuluek agindutakoak.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 85.3 atalak honako hau dio: **Hirigintzako planei hasierako onespena emateak berekin ekarriko du edozein eratako onarpenak, baimenak eta lizentziak emateko aukera etetea planean xedatutakoaren ondorioz indarreko hirigintza-araubidean aldaketak izan dituzten eremuetarako. Etendura horrek**

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 el 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.

También se han recabado los informes sectoriales necesarios de cara a la aprobación inicial del documento y tras la aprobación inicial del mismo, se solicitarán los informes exigidos por la legislación y normativa sectorial.

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.

Según el artículo 85.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo **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 en las que las nuevas**



ordezkatu egingo du aurreko paragrafoan zehaztutako neurria, neurri hori aurretik hartuta baldin badago.

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

ERABAKI DU

1.- "CE.03 PARTE ZAHARRA" Hirigintza Eremuaren Arau Partikularrari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 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 etengaldi hori.

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

Udaltzarak onar dezan proposatua, Donostian, 2018.eko maiatzaren 2an.

determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

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 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.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en Donostia / San Sebastián a 2 de mayo de 2018.

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

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