

JMG

## **HE “IB.22 INFERNUA” HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI BEHIN BETIKO ONARPENA EMATEA**

Donostiako Udalak sustatuta, HE “IB.22 INFERNUA” Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa izapidatzen ari da.

Ingurumen azterketa estrategiko arruntaren barnean, EAED-056 espedientea izapidatu da. 2018.ko irailaren 18.an ingurumen azterketa estrategikoa egiteko irismen-agiria idatziz ebazpena sinatzen da.

Irismen-agiri honen arabera eta herri partaidetzaari dagokion programa bere eta gero, 2018.ko azaroaren 21an 2018.ko azaroko data duen alea aurkezten da.

Onartu nahi den dokumentuaren oinarrizko edukina honako hau da:

\*Argi eta garbi berezitako bi zona proposatzen dira. Alde batetik erabilera tertziarioko zona bat, Zuatzurako Zubiberriko bidearekin lotu bat, esparruaren hego-ekialdeko muturrean eta 2010eko HAPOk planteatzen duen biribilgune berritiko sarrera zuzenaz, 9.975m<sup>2</sup>(t) sabai eraikigarri; eta, bestetik, bizitegi-zona bat, 46.025m<sup>2</sup>(t)-ko sabaiaz, erabilera tertziarioko zona berriaren eta egun dagoen kontsezonarioaren artean kokatutako sailetan. Bizitegi programan eraikin tipologia ezberdinak garatzen dira BS+7, BS+8 eta BS+13koak.

\*Gaur egun Tolosa Hiribidea 188an kokatua dagoen gasolina

## **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL “A.U. “IB.22 EL INFIERNO”**

Formulado por el Ayuntamiento de San Sebastián, se está tramitando la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al AU “IB.22 EL INFIERNO”.

En el marco de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, se ha tramitado el expediente EAED-056. El 18 de septiembre de 2018 se dicta resolución por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Sobre la base de este documento de alcance y tras haber dado cumplimiento al programa de participación ciudadana, el 21 de noviembre de 2018 se presenta ejemplar fechado a noviembre de 2018.

El contenido fundamental del documento objeto de aprobación es el siguiente:

\*Se proponen dos zonas claramente diferenciadas. Por un lado una zona de uso terciario en conexión con el camino de Zubiberri que lleva a Zuatzu, en el extremo Sureste del ámbito y con entrada directa desde la nueva rotonda que plantea el PGOU de 2010, con un techo edificable de 9.975m<sup>2</sup>(t), y por otro, una zona residencial con un techo de 46.025m<sup>2</sup>(t), en los terrenos ubicados entre la nueva zona de uso terciario y el concesionario existente. El programa residencial se desarrolla en distintas tipologías edificatorias de PB+7, PB+8 y PB+13.

\*Consolidación de la parcela b.20.2 correspondiente a la estación de servicio



zerbitzuguneari dagokion b.20.2 partzela finkatzea.

\*Opel eta Wolswagen/Audiren kontseziarioa finkatzea, oro har, eraikigarritasunari dagokionean izan ezik. Gaur egun daukan 7.800m<sup>2</sup>(t)ko azaleraz gain, beste 1.200m<sup>2</sup>(t) ematen zaizkio, etorkizunean izan daitezkeen jardueraren handitze posibleetarako.

\*Añorga Erreka leheneratzea eta balioestea esparruan aurreikusten den hiriarren berroneratze eta birkualifikazioaren testuinguruan.

\*Errekaren aldamenean parke lineal bat sortzea.

Herri partaidetzari dagokionez 2018.ko ekainaren 4an hiritar osoei zuzendutako jardunaldi ireki bat antolatu zen.

Dokumentuak genero ikuspegia bereganatu du. Berdintasun Atalaren egiaztapen-txostena 2019ko otsailaren 5ean egin zen.

2019ko otsailaren 7an, Euskara Zerbitzuak gizarte- eta hizkuntza-eraginari buruzko txostena idatzi zuen.

Aurrekoa kontutan hartuz, Udalbatzak 2019.ko otsailaren 28.an hartutako erabakiaren bitartez, honako akordio hauek hartu zituen:

“1.- AU “IB.22 INFERNUA” Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa hasiera batean onartzea.

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

2.- Berrogeita bost egunean jendaurrera aterata edukitzea bai AU “AÑ.13 BELARTZA (II)” AÑORGA Hiri

existente en la actualidad ubicada en la Avenida de Tolosa 188.

\*Consolidar el concesionario de Opel y Wolkswagen/Audi. Además de los 7.800m<sup>2</sup>(t) que tiene en la actualidad, se le otorgan otros 1.200m<sup>2</sup>(t) para posibles ampliaciones de la actividad en el futuro.

\*Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito,

\*Creación de un parque lineal que acompaña a la regata.

Respecto a la participación ciudadana el 4 de junio de 2018 se celebró una jornada abierta a toda la ciudadanía.

El documento ha incluido la perspectiva de género, constando informe de verificación de la sección de igualdad fechado el 5 de febrero de 2019.

El 7 de febrero de 2019, el Servicio de Euskara redacta el correspondiente informe sobre impacto socio-lingüístico.

En vista de todo lo expuesto anteriormente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2019 adoptó los siguientes acuerdos:

“1. - Aprobar con carácter inicial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al A.U. “IB.22 EL INFIERNO”.

Se presentará un documento de aprobación provisional que recoja las condiciones marcadas en los informes y solvente de acuerdo a los mismos todas las cuestiones planteadas en los mismos.

2º.- Someter la Modificación Plan General de Ordenación Urbana referida al A.U. “IB.22 EL INFIERNO” y el estudio



Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketa bai bertan dagoen Ingurumen azterketa estrategikoa.

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.

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

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

Halaber, zenbait emendakin onetsi ziren, eta 540 etxebizitzetatik, 270 BPE eta 270 etxebizitza libreak izango dira.

Jendaurreko epean alegazio hauek aurkeztu dira:

\*Gipuzkoako Foru Aldundia: 5. eranskineko 4. fitxa zuzentzeko eskatzen dute, azalera zuzena 5.202 m<sup>2</sup> izanik.

\*Miren Larrarte Graña: Eduki dezakeen birralojatze eskubidea Urbanizatzeo Jarduketa Programa eta Birpartzelazio Proiektuan baloratzea eskatzen du.

Aurkeztutako alegazioak onartzen dira, behin behineko onarpenerako aurkeztu den dokumentua Gipuzkoako Foru Aldundiak azaldutako azalera zuzentzen du eta bigarren alegazioari dagokionez, eskatutakoa onartzen da, hau da, birralojatze eskubidea Urbanizatzeo Jarduketa Programan eta Birpartzelazio Proiektuan aztertuko da.

Ingurumen azterketa estrategiko

ambiental estratégico que contiene al trámite de información pública durante el plazo de cuarenta y cinco días.

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.”

Asimismo, se aprobaron varias enmiendas quedando el desglose total de las viviendas en 270 viviendas VPP y 270 viviendas libres de un total de 540.

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

\* Diputación Foral de Gipuzkoa. Solicitan que se rectifique la ficha 4 del Anexo 5, siendo la superficie correcta 5.202. m<sup>2</sup>.

\*Miren Larrarte Graña: Solicita que se valore su posible derecho a realojo en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación.

Se estiman las alegaciones presentadas, el documento que se presenta para su aprobación provisional corrige la superficie señalada por la Diputación Foral de Gipuzkoa y respecto a la segunda alegación, tal y como se pide, los realojos se analizarán en el programa de actuación urbanística y en el proyecto de reparcelación.

En cuanto al procedimiento de evaluación



arruntaren barnean, eragindako Administrazio Publikoek alegazio hauek aurkeztu dituzte:

\*IHOBE: 2019.ko urriaren 25an.

\*Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saila: 2019.ko azaroaren 5.an.

\*Eusko Jaurlaritzako Osasun Saila: 2019.ko azaroaren 7.an.

\*Eusko Jaurlaritzako natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza: 2019.ko azaroaren 21.an, Añorgako erregata eta berari dagokion espazio libreari buruz 2018.ko uztailaren 6.ko txostenara igortzen da.

\*URA Ur Agentzia. 2020.ko martxoaren 20.an.

Behin behineko onarpenerako dokumentuarekin batera, ingurumen-azterketa estrategikoa aurkezten da, Administrazio Publikoen zehaztapenak barneratuz. Ingurumen organuak zehaztapen hauek ondo barneratu diren erabakiko du, behin behineko onarpena ondoren espedientea igortzen zaionean.

Behin-behineko onespenerako aurkeztu den dokumentua 2020ko uztailako data dauka, onartutako emendakinak barneratzen ditu eta funtsezkoak ez diren hobekuntza batzuk.

**2006/2 Legearen 109 artikularekin bat eginez** Planeamenduko Batzorde Aholkulariak 2020.ko irailaren 8.an ospatuko bileran irizpena eman zuen.

Udalbatzak, 2020.ko irailaren 24.an ospatutako bileran, honako akordio hau onartu zuen:

“1.- Aurkeztutako alegazioak onartzea.

ambiental estratégica ordinaria, las Administraciones Públicas afectadas han presentado las siguientes alegaciones:

\*IHOBE: 25 de octubre de 2019.

\*Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco: 5 de noviembre de 2019.

\*Departamento de Salud del Gobierno Vasco: 7 de noviembre de 2019.

\*Dirección de Patrimonio Cultural y Cambio Climático del Gobierno Vasco: 21 de noviembre de 2019, a su vez hace remisión al informe de 6 de julio de 2018 sobre la regata de Añorga y el espacio libre asociado al mismo.

\*URA Ur Agentzia: 6 de marzo de 2020.

Junto al documento de aprobación provisional consta el estudio ambiental estratégico donde se integran las determinaciones de las Administraciones Públicas afectadas. El órgano ambiental será quien determine si se han integrado correctamente, una vez remitido el expediente tras la aprobación provisional del mismo.

El documento que se presentó para su aprobación provisional es el fechado a julio de 2020, consta el contenido de las enmiendas presentadas y además se introducen algunas mejoras no sustanciales.

De acuerdo con el **artículo 109 de la Ley 2/2006** el 8 de septiembre de 2020 se celebra el Consejo Asesor de Planeamiento donde se dictamina este expediente.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

“1.- Estimar las alegaciones presentadas.



2.- AU "IB.22 INFERNUA" Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketari behin behineko onarpena ematea.

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

4.- Espedientea ingurumen organora igortzea, ingurumen-adierazpen estrategikoa egin dezan."

5.- Behin betiko onartu baino lehen, Hirigintza Sostengarriko Planeamenduko ingeniariaren txostenean eta Mugikortasun Departamentuko txostenean eskatutako trafiko azterketa egin eta osatu egingo da espedientea.

6.- Espedientea behin betiko onartzeko, osatu beharra duela erabaki da, inguruan zer etxebizitza tasatu eskaera den ikusteko azterketa eginda."

2020.ko abenduaren 18.an, Ingurumen Administrazioaren Zuzendariak Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntualari buruzko ingurumen-adierazpen estrategikoa "I.B.22 Infernua" hiri-eremurako formulatzen du, Euskal Herriko Aldizkari Ofizialean 2021.eko urtarrilaren 27.an argitaratuz.

Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, 2021.ko urtarrilaren 29.an ospatutako 2021/1 bileran, aldeko txostena ematen dio espedienteari bi baldintzak ezarriz, bertan emandako txostenak igorritz.

Behin betiko onarpenerako aurkeztu den dokumentuak, 2021.eko otsaileko datarekin, honako txosten hauek jaso ditu:

\*Juridikoa: 2021.ko martxoaren 1.ean

2.- Aprobar con carácter provisional la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al A.U. "IB.22 EL INFIERNO".

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

4.- Remitir el expediente al órgano ambiental, solicitando la emisión de la declaración ambiental estratégica.

5.- Antes de la aprobación definitiva se completará el expediente con la realización del estudio de tráfico requerido, tanto en el informe del Ingeniero de Planeamiento del Departamento de urbanismo Sostenible, como en el del Departamento de Movilidad.

6.- Se determina la necesidad de completar el expediente, cara a su aprobación definitiva, con la realización de un estudio que analice la demanda de vivienda de tasada en la zona."

Mediante resolución de 18 de diciembre de 2020 del Director de Administración Ambiental, por se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, referida al A.U. "IB.22 El Infierno" publicándose en el Boletín Oficial del País Vasco el 27 de enero de 2021.

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en la sesión 1/2021 celebrada el 29 de enero de 2021, informa favorablemente con dos condiciones el expediente, remitiendo los distintos informes evacuados en su seno.

El documento que se presenta para su aprobación definitiva, fechado en febrero de 2021, cuenta con los siguientes informes:

\*Jurídico: 1 de marzo de 2021.



\*Ingenieritza: 2021.ko otsailaren 25.an.

\*Ingeniería: 25 de febrero de 2021.

\*Arkitektura: 2021.ko martxoaren 1.an.

\*Arquitectura: 1 de marzo de 2021.

\*Ekonomikoa: 2021.ko otsailaren 26.an.

\*Económico: 26 de febrero de 2021.

\*Mugokortasuna: 2021.eko martxoaren 2.an.

\*Movilidad: 2 de marzo de 2021.

Espedientean behin betiko onarpenerako beharrezkoa diren txosten sektorial guztiak daude.

Constan en el expediente todos los informes sectoriales necesarios para la aprobación definitiva.

Baita ere Etxegintzak idatzitako etxebizitza tasatuen eskariaren txostena sartu da espedientean.

También se ha incorporado informe de Etxegintza relativo a la demanda de vivienda tasada.

Ondorioz, **2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 91. artikulua** aintzakotzat hartu eta behin betiko onarpena ematea dagokio.

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.

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

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

## ERABAKI DU

## ACUERDA

1.- Behin betiko onarpena ematea HE "IB.22 INFERNUA" Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa, baldintza honekin:

1º.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al AU "IB.22 EL INFIERNO" con las siguientes condiciones:

1.1. Etorkizuneko urbanizazio-proiektuak behar adinako xehetasunez garatutako neurriak jaso beharko ditu, behar bezalako aurrekontua dutenak, Añorga erreka eta haren ibaiertzeko basoa integrazteko eta birnaturalizatzeko teknika ez erasokorren bidez (drainatze jasangarria, bioingeniaritza, harri lubetak bezalako elementu gogorak kentzea, ezpondak etzanak etab.). Aurkitutako ibilguaren inguruan, ezarri beharreko espezieek bat etorri beharko dute eremuko berezko landare-komunitatearekin.

1.1. El futuro proyecto de urbanización deberá de incorporar medidas desarrolladas con suficiente grado de detalle y convenientemente presupuestadas relativas a la integración y renaturalización de la regata de Añorga y su bosque de ribera mediante técnicas no agresivas (drenaje sostenible, bioingeniería, eliminación de elementos duros tipo escolleras, taludes tendidos, etc). En el entorno del cauce descubierto las especies a implantar deberán de corresponderse también con la comunidad vegetal propia de la zona.



1.2. Era berean, urbanizazio proiektuak 2021.eko urtarrilaren 7.an Uren Ustiapen eta Saneamendu Zerbitzuak ezarritako baldintzak bete beharko ditu

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

Udalbatzak onar dezan proposatua, Donostian, 2021.ko martxoaren 2.an.

1.2 Así mismo el citado proyecto de urbanización cumplirá con las condiciones marcadas en el informe de fecha 7 de enero de 2021 del Servicio de Explotación de Agua y Saneamiento.

2.- 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.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en San Sebastián a 2 de marzo de 2021

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 Antonio Chavarri Sarasua

HIRIGINTZA SOSTENGARRIRAKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA  
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO SOSTENIBLE

Sin. / Fdo.: Miren Nekane Arzallus Iturriza