

JMG

“BASOZABAL MZ.10” HIRIGINTZA ALORREKO PLAN PARTZIALA EZ ONARTZEA

Gobernu Batzarrak, 2011ko urtarrilaren 21ean izan zuen bileran, hasierako onarpena ematea erabaki zuen “Basozabal MZ.10” hirigintza alorreko plan partzialari, Promociones Gailur Alde, S.L.k eta CYF Comunidad de Bienesek sustatuari.

Alorrak 37.297 m² du luze-zabal, eta sustapen libreko 118 etxebizitza antolatu ditu planak han, a.30 eraikuntza irekiko bizitoki motako lau lursailetan sestraz gainetik 10.000 m² (s) hartuko dituztenak.

Era berean, beste lursail bat ere antolatu du. Hala, 400 m² (s) ekipamendu partikularretarako izango dira han, eta beste 7.940 m² gunere libretarako.

Espedientea ikusgai izan zen denboran, alegazio idazki batzuk aurkeztu ziren.

2016ko maiatzaren 26an 2011ko ekaineko Plan Partziala aurkeztu da berriro.

Aurrekoa gorabehera, kontuan hartuta zenbat denbora pasa den hasierako onarpena eman zenetik, aurkeztutako testu bateginak onarpenean jaso gabeko dokumentazioa biltzen duela eta, hirugarrenik, 2017ko urriaren 9an egin dela Ingurumen Txosten Estrategikoa, beharrezkotzat jotzen da hasierako onarpena ematea berriro Plan Partzialari, bai eta jendaurrean aterata edukitzea ere.

Horren ondorioz, Tokiko Gobernu batzordeak, 2017ko abenduaren 5.an ospatutako bileran, honako erabaki hau hartu zuen:

“1.- Berriz ematea hasierako onarpena

DENEGAR LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO MZ.10 BASOZABAL

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de enero de 2011, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial del Ámbito Urbanístico MZ.10 Basozabal, promovido por Promociones Gailur Alde, S.L. y CYF, Comunidad de Bienes.

La superficie del ámbito es de 37.297 m² y se ordenan 118 viviendas de promoción libre, con un total de 10.000 m² (t) sobre rasante, en cuatro parcelas de tipología a.30 residencial de edificación abierta.

Asimismo, se ordena una parcela de 400 m² (t) para equipamiento privado y 7.940 m² para espacios libres.

Durante el período de información pública se presentaron varias alegaciones.

Con fecha 26 de mayo de 2016 se vuelve a presentar el documento del Plan Parcial de fecha junio de 2011

Teniendo en consideración el tiempo transcurrido desde que se produjo la aprobación inicial y que el Texto Refundido presentado incluye documentación no contemplada en aquélla, así como que el Informe Ambiental Estratégico se ha formulado con fecha 9 de octubre de 2017, se considera necesario volver a aprobar inicialmente el Plan Parcial, con sometimiento a nuevo trámite de información pública.

En consecuencia, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 5 de diciembre de 2017, adopta el siguiente acuerdo:

“1º.- Volver a aprobar inicialmente el Plan



Basozabal MZ.10 hirigintza eremuko plan partzialari, Udalaren Zerbitzu Teknikoek egindako txostenetan jarritako baldintzekin.

Baldintza horiek testu bategin batean bildu behar dira planari behin betiko onarpena eman baino lehen.

2.- Hogei egunean jendaurrera aterata edukitzea espedientea.”

Dokumentua jendaurrean egon den epean, 4 alegazio aurkeztu ziren, eta guztiek behin betiko onarpena ukatzea eta Plan Partzialaren izapidetzea baliogabetzea eskatu zuten.

Espedientea bere izapidearekin jarraitzen du eta udal txostenak eta txosten sektorialak biltzen dira, horietako batzuk kontrakoak izanez, (2018.ko abuztuaren 13.ko txosten juridikoa).

2019.ko irailaren 30.ean GAILUR RESIDENCIAL, S.L.ek dokumentu berri bat aurkezten du bere behin betiko onarpenerako.

Urriaren 1eko Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearena 39/2015 Legearen 88.6 artikulua xedatutakoaren arabera, “txosten edo irizpenak onartzeak ebazpena arrazoitzeko balioko du haren testuari gehitzen zaizkionean.” Beraz, akordio hau arrazoitzeko, honako txosten hauek aipatzen dira, eta motibazio modura erantsiko dira akordio honen jakinarazpenarekin:

*Ingeniaria: 2019.ko urriaren 19.an.

*2020.ko urtarrilaren 21.eko berdintasun txostena, bertan, proposatutako jarduerak genero-inpaktu oso negatiboa duela azpimarratzen da.

*Donostiako Udaleko Ingurumen Osasuna eta Iraunkortasuna Departamentuaren 2021.eko otsailaren 1.eko txostena.

Parcial del Ámbito Urbanístico MZ.10 Basozabal, con las condiciones señaladas en los informes de los Servicios Técnicos Municipales.

Dichas condiciones serán recogidas en un Texto Refundido, con carácter previo a la aprobación definitiva.

2º.- Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de veinte días.”

Durante el plazo de exposición pública del documento se presentaron 4 alegaciones, todas ellas solicitando la denegación de la aprobación definitiva y la anulación de la tramitación del Plan Parcial.

El expediente continua con su tramitación y se recaban varios informes, tanto municipales como sectoriales, siendo algunos de ellos desfavorables, (informe jurídico de 13 de agosto de 2018).

El 30 de septiembre de 2019 GAILUR RESIDENCIAL, S.L. presenta un nuevo documento para su aprobación definitiva.

De acuerdo con el **artículo 88.6 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas**, la aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma. Por tanto, de cara a la motivación del presente acuerdo, se citan los siguientes informes que se adjuntarán a modo de motivación junto al traslado del acuerdo:

*Ingeniería: 29 de octubre de 2019.

*Informe de Igualdad de 21 de enero de 2020, donde se considera que la actuación propuesta tiene un impacto de género muy negativo.

*Informe del Departamento de Salud Ambiental y Sostenibilidad del Ayuntamiento de San Sebastián, de fecha 1 de febrero de 2021.



*Hirigintza Sostengagarriko zuzendariaren txostena, 2021eko otsailaren 8koa: **2/2006 Legearen 3. artikuluko** garapen jasangarriaren printzipioa eta **7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren** lurralde- eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioa oinarri hartuta, ondorioztatzen da proposatutako hirigintza-garapena ez datorrela bat printzipio horiekin. Proposatutako jarduketak talka egiten du Lurralde Antolamenduaren Gidalerroekin ere.

Kontuan hartuta **Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3. artikulua** lurralde- eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioa finkatzen duela, eta honako hau xedatzen duela: "Lurzorua arautu, antolatu, okupatu, eraldatu eta erabiltzeari buruzko politika publikoen xede erkidea da baliabide hori interes orokorrarekin bat etorri eta garapen jasangarriaren printzipioaren arabera erabiltzea, alde batera utzi gabe legeek esleitzen dizkieten berariazko xedek"

Uztailaren 30eko 128/2019 Dekretua zeinaren bidez behin betiko onesten baitira Euskal Autonomia Erkidegoko **Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak, 10.2 artikuluan** honako hau xedatzen du: "Lurralde- eta hirigintza-plangintzak honako zehaztapen hauek garatuko ditu hiri-berroneratzearen arloan: a) Hiri-berroneratzeari, urbanizatutako espazioen bidentifikazioari eta espazio zaharkitu, degradatu edo gutxiegi erabiliak birziklatzeari lehentasuna ematea lurzoru okupazio berrien ordez, etxebizitzaren, jarduera ekonomikoaren eta horniduren eskariari erantzuteko edo lehendik dauden desorekak konpontzeko."

*Informe del Director de Urbanismo Sostenible de fecha 8 de febrero de 2021: Con base al principio de desarrollo sostenible del **artículo 3 de la Ley 2/2006** y el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del **RDL 7/2015** se concluye que el desarrollo urbanístico propuesto no responde a ninguno de esos principios. La actuación propuesta también colisiona con las Directrices de Ordenación del Territorio.

Considerando que el **artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**, consagra el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y dispone que: "Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes y que en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente:"

Considerando que el **artículo 10.2 del Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco** prescribe que "el planeamiento territorial y urbanístico desarrollarán en materia de regeneración urbana las siguientes determinaciones: a) Priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes."



Era berean, aipatutako **Uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren 11.2 artikulua**, Hirigintza-plangintzarako gidalerroak arautzen duenak, honako hau dio:

a) Hiri Hazkundeko Perimetroaren barruan, hirigintza-ekimen berrien xedea izatea garapen berriak alde aurretik dagoen hiri-bilbean txertatzea, hiri-bilbe hori osatuta, lurzorua erabilerari dagokionez intentsitate txikikoak diren eremuak dentsifikatuta, eta okupaziorik ez duten edo erabilera berriak izan ditzaketen espazioak berrituta.

b) Garraio sistemetara heltzeko puntuen inguruan kokatutako dentsifikazioko, berrikuntzako edo hazkundeko jardueri lehentasuna ematea, betiere metroaren, aldiriko trenen eta hiriarteko tranbien geltokietatik oinez joateko moduko guneak izanik eskaera-maila handia duten zuzkidura eta ekipamenduak kokatzeko lehentasunezko eremu.

Kontutan hartuz ere **2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 52.2 artikulua** xedatutakoa: "Lurraldearen antolamendurako tresnak indarrean sartzeak ondorio hauek izango ditu: Antolamendu horren zehaztapenak hirigintzako antolamendu eta plangintzakoei nagusituko zaizkie, bai horien artean kontraesan edo bateraezintasunik dagoenean, bai aplikazio eta eragin zuzeneko arau lotesleak direnean, bai eta lurraldearen antolamendurako legeriaren arabera egoki denean ere."

Ondorioz, **2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 96.1 artikulua** eta **Martxoaren 24ko 46/2020 lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen Dekretuaren 37.1 artikulua**ren aintzakotzat hartu eta Plan Partziala ez onartzea dagokio

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

Así mismo, el **artículo 11.2** del precitado **Decreto 128/2019, de 30 de julio**, de cara a las directrices para el planeamiento urbanístico, dispone:

“a) Orientar dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano las nuevas iniciativas urbanísticas e integrar los nuevos desarrollos en la trama urbana preexistente, completándola, densificando las áreas con escasa intensidad de uso del suelo, y renovando los espacios desocupados o susceptibles de acoger nuevos usos.

b) Priorizar las actuaciones de densificación, renovación o crecimiento situadas en el entorno de los puntos de acceso a sistemas de transporte, siendo las zonas accesibles a pie desde las estaciones de metro, cercanías y tranvías interurbanos los ámbitos preferentes para la localización de dotaciones y equipamientos con alta demanda.”

Considerando además que según el **artículo 52.2.a) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, la entrada en vigor de instrumentos de ordenación del territorio comportará la prevalencia de sus determinaciones sobre las de la ordenación y planeamiento urbanísticos contradictorias o incompatibles con ellas, cuando se trate de normas vinculantes de aplicación y eficacia directa y cuando así proceda conforme a la legislación de ordenación territorial.

Procede, en consecuencia y de conformidad con lo establecido en el **artículo 96.1 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo** y **artículo 31.7 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, su denegación.**

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



hartu eta Donostiako Udalbatzak

ERABAKI D U

1.- Azalpen zatian adierazitako txostenek diotena aintzakotzat hartu eta ezarritako zuzenbideko oinarriak kontutan hartuz, Basozabal MZ.10 hirigintza eremuko plan partziala ez onartzea erabakitzen da.

2.- Jarduketaren enpresa sustatzaileei jakinaraztea **7/2015 LED 39.1.a) Legegintzako Errege Dekretuak** xedatutakoaren arabera, akordio honen ondorioz sortzen diren alferrikako gastu eta kostuen kalte-ordaina eskatzea.

Udalbatzak onar dezan proposatua, Donostian, 2022.ko martxoaren 16.an.

Ayuntamiento

ACUERDA

1º.- En base al contenido de los informes a los que se hace referencia en la parte expositiva del presente documento y a los fundamentos de derecho en él señalados, se deniega la aprobación del Plan Parcial del Ámbito Urbanístico MZ.10 Basozabal.

2º.- Comunicar a las empresas promotoras de la actuación que al amparo de lo dispuesto en el **artículo 39.1.a) del RDLeg 7/2015**, que soliciten la indemnización de los gastos y costes que devengan inútiles por efecto del presente acuerdo.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en San Sebastián a 16 de marzo de 2022.

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 Chávarri Sarasua

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

Sin. / Fdo.: Miren Nekane Arzallus Iturriza