

PEOU 2023-0138

UDALBATZARI / AL AYUNTAMIENTO PLENO

DONOSTIAKO ANTIGUA ONDARRETA "AO.03 APAIZTEGIA" H.E-KO RF 8095001 KATASTROKO ERREFERENTZIA DUEN PARTZELARI DAGOKION HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIAREN BEHIN BETIKO ONARPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL RF 8095001 DEL A.U. "AO.03 SEMINARIO" DE ANTIGUO-ONDARRETA, SAN SEBASTIAN

2023ko apirilaren 11n erregistratu zen Donostiako Udalean Donostiako Antigua Ondarretako "A.O.03 Apaiztegia" hirigintza eremuko RF 8095001 katastroko erreferentzia duen partzelari dagokion hiri antolamendurako plan bereziaren proposamena.

El 11 de abril de 2023 se registró en el Ayuntamiento de San Sebastián la propuesta de plan especial de ordenación urbana referida a la parcela con referencia catastral RF 8095001 del ámbito urbanístico "A.O.03 seminario" de Antiguo-Ondarreta, San Sebastian.

2023ko azaroaren 23an planaren bertsio berri bat erregistratu zen, udal-txostenetan egindako errekerimenduei erantzunez.

El 23 de noviembre de 2023 se registró una nueva versión del plan, en atención a los requerimientos formulados en los informes municipales.

Dokumentuaren xedea da lehendik dagoen bizitegi-eraikineko sotoko lehen solairuan dauden lokaletan merkataritza-erabilera etxebizitza-erabilerekin ordezkatea.

El objeto del documento es la sustitución del uso comercial por el de vivienda en los locales ubicados en la planta primera de sótano del edificio residencial existente.

Aipatzekoa da, halaber, 2023ko urriaren 26an hasi zela ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren espediente (espediente-zenbakia: EAES-633INET).

Cabe mencionar, asimismo, que a fecha 26 de octubre de 2023 se inició el expediente de evaluación ambiental estratégica simplificada, (n.º expediente EAES-633INET).

2024ko otsailaren 7an, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariak ebazpen bat eman zuen, ingurumen-txosten estrategikoa egiteko, eta honako hau zehaztu zuen: ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak eta sustatzaileak planteatutakoak — aurrekoen aurkakoak ez direnak — hartzen badira, ez da aurreikusten HAPBren aldaketa puntual horrek ingurumenean ondorio kaltegarri esanguratsurik izango duenik, eta, beraz, ez da ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntik egin behar.

El 7 de febrero de 2024 el Director de Calidad Ambiental y Economía Circular emitió una Resolución por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico, determinando que, siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que el referido Plan Especial de Ordenación Urbana vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Ingurumen-txosten estrategikoa Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu zen 2024ko martxoaren 6an.

El informe ambiental estratégico se publicó en el Boletín Oficial del País Vasco el 6 de marzo de 2024.

Euskara Zerbitzuak 2024ko apirilaren 8an emandako txostenean xedatutakoaren arabera, ez da beharrezkoa dokumentuaren hizkuntza-eraginari buruzko azterketarik egitea.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el informe emitido por el Servicio de Euskera el 8 de abril de 2024, no resulta necesario realizar un estudio de impacto lingüístico del documento.



Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko maiatzaren 7an ondorengo erabakia hartu zuen:

“1.- Hasierakoz onartzea Donostiako Antigua-Ondarretako “AO.03 Apaiztegia” eremuko Aizkorri kaleko 87-89-91 lurzatiei dagokion Hiri Antolamendu Plan Berezia.

Hala ere, behin betiko onartu aurretik, beste dokumentu bat aurkeztu beharko da, eta, bertan, txostenetan adierazitako baldintzak edo jendaurrean jartzeko fasean aurkeztutako alegazioak baiestetik erator daitezkeenak jaso beharko dira.

2.- Dokumentua hogeit egunez jendaurrean jartzea, alegazioak egin ahal izateko”.

2024ko ekainaren 13an, jendaurreko epean, alegazio bat erregistratu zen Aizkorri kaleko 87., 89. eta 91. eraikinen jabeekideen erkidegoaren izenean.

Alegazio horren edukia aztertu ondoren, 2024ko abuztuaren 23an txosten juridiko bat egin zen, aipatutako jabeen erkidegoak egindako alegazioak ezestea proposatuz. Era berean, 2024ko abenduaren 9an arkitektura txosten bat egin zen, eta txosten horretan ere alegazioa ezeztatzea proposatzen da.

HAPBren hasierako onarpenaren ondoren, sustatzaileak dokumentuaren beste bi bertsio aurkeztu ditu, horren edukia emandako txostenetan jasotako eskakizunetara egokitzeko. Dokumentuaren azken bertsioa 2024ko abenduaren 26an aurkeztu zen.

Hasierako onepenen ondoren, udal-teknikari hauek eman diote txostena HAPBri, eta hasierako onepenean egindako txostenean baldintzaren bat sartu zuten dokumentua behin betiko onesteko:

- Mugikortasuna: 2024/10/01 eta 2024/10/22 (aldekoa).
- Kudeaketa ekonomikoa: 2024/10/16 eta 2024/12/31 (aldekoa).
- Arkitektura: 2024/12/31 (aldekoa).
- Juridikoa: 2025/01/15 (aldekoa).

Aipatu beharra dago arkitektura-txostena aldekoa den arren, txostenaren ondorioen ataleko bigarren paragrafoan ondorengo ohartarazten dela: *“obralizentzia eskatzeko erregistratzen den proiektuak Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua jaso beharko du, txostenean adierazitako alderdi*

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 7 de mayo de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

“1.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la parcela ubicada en c/ Aizkorri 87-89-91 del ámbito urbanístico “AO.03 Seminario” de Antiguo-Ondarreta de San Sebastián.

No obstante, con carácter previo a su aprobación definitiva se deberá presentar un nuevo documento que contenga las condiciones señaladas en los informes o las que pudieran derivarse de la estimación de las posibles alegaciones presentadas en fase de información pública.

2.- Someter el documento a información pública por plazo de veinte días al objeto de que se puedan formular alegaciones”.

El 13 de junio de 2024, durante el plazo de exposición pública, se registró una alegación en nombre de la comunidad de propietarios de los edificios n.º 87, 89 y 91 de la calle Aizkorri.

Analizado el contenido de dicha alegación, el 23 de agosto de 2024 se emitió un informe jurídico que propone la desestimación de las alegaciones formuladas por la comunidad de propietarios referida. Asimismo, el 9 de diciembre de 2024 se emitió un informe de arquitectura que también propone la desestimación de la citada alegación.

Tras la aprobación inicial del PEOU, el promotor ha presentado otras dos versiones del documento con el objeto de adecuar su contenido a los requerimientos contenidos en los informes emitidos. La última versión del documento fue presentada el 26 de diciembre de 2024.

De esta manera, el PEOU ha sido informado por los técnicos municipales que con ocasión de la aprobación inicial introdujeron alguna condición para aprobar el documento definitivamente:

- Movilidad: 01/10/2024 y 22/10/2024 (favorable).
- Gestión económico: 16/10/2024 y 31/12/2024 (favorable).
- Arquitectura: 31/12/2024 (favorable).
- Jurídico: 15/01/2025 (favorable).

Sin perjuicio del sentido favorable del informe de arquitectura de fecha de 31 de diciembre de 2024, en el segundo párrafo de la conclusión del informe se advierte que *“para la solicitud de licencia de obra el proyecto que se registre deberá incluir un Proyecto de Obras Complementarias de*



guztiak jasoko dituen. Fatxaden tratamenduari dagokionez, ipar-mendebaldeko fatxadan aurreikusitakoek fatxada osoari erantzun beharko diote, eta ardatzek bat etorri beharko dute goiko solairuetakoekin.

Urbanización, que recoja todas las cuestiones apuntadas en el informe. Respecto al tratamiento de las fachadas, se advierte que los huecos previstos en la fachada noroeste deberán responder al conjunto de la fachada y los ejes deberán coincidir con los de las plantas superiores.

Era berean, beharrezko sektore-txosten guztiak lortu dira.

Asimismo, se han recabado todos los informes sectoriales necesarios.

Ondorioz, tramitatu egin behar da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 97. artikuluan eta aplikatu beharreko gainerako aginduetan ezarritakoaren arabera.

Procede, en consecuencia su tramitación, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y demás preceptos de aplicación.

Aurrekoa ikusita, eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 123 i) artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, Donostiako Udalbatzak,

Visto cuando 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 del Ayuntamiento de San Sebastián,

ERABAKI DU

ACUERDA

1.- Erabaki honen azalpen zatian aipatutako alegazioa ezestea, hori arrazoitzen duten txosten teknikoak akordio honen banakako jakinarazpenetan erantsiz.

1.- Desestimar la alegación relacionada en la parte expositiva de este acuerdo, adjuntándose en las notificaciones individuales del presente acuerdo los informes que lo fundamentan.

2.- Donostiako Udalean Donostiako Antigua Ondarretako "A.O.03 Apaiztegia" hirigintza eremuko RF 8095001 katastroko erreferentzia duen partzelari dagokion hiri antolamendurako plan berezia behin betiko onartzea, 2024ko abenduaren 31ko arkitektura txostenaren ondorioen ataleko 2. paragrafoan aipatutako baldintzarekin.

2.- Aprobar definitivamente el plan especial de ordenación urbana referido a la parcela con referencia catastral RF 8095001 del ámbito urbanístico "A.O.03 seminario" de Antiguo-Ondarreta, San Sebastian, con la condición establecida en el segundo párrafo de la conclusión del informe de arquitectura del 31 de diciembre de 2024.

3.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikulua agintzen duena aintzakotzat hartu eta Planaren Hirigintza Arauak argitaratzea.

3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas del plan.

Donostia, sinaduraren egunean.

San Sebastián, a la fecha de la firma.

ANTOLAMENDU ETA EXEKUZIO ZERBITZU JURIDIKO-ADMINISTRATIBOAREN BURUA
JEFE DE SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

Izpta./Fdo.: Jon Mikel Garagarza Roteta

HIRIGINTZA JASANGARRIRAKO ZUZENDARIA
EL DIRECTOR DE URBANISMO SOSTENIBLE

Izpta. / Fdo.: Juan Antonio Chavarri Sarasua

HIRIGINTZA PLANGINTZAKO ETA ETXEBIZITZAKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA
LA CONCEJALA DELEGADA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y VIVIENDA

Izpta. / Fdo.: Miren Nekane Arzallus Iturriza