

MPGOU-2023-0003

OSTATU ERABILERAK ARAUTZEKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA OSTATU ERABILEREI BURUZKOA

2023.ko martxoaren 8.an Hirigintza Sostengarrirako Zinegotzi Ordezkarriak, honako hau ebatzi du:

- 1.- Formular e iniciar la elaboración de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente a la parcela de sociedad vascongada de Publicaciones, S.A. en el AU "IB.13 Igara"
- 2.- Aprobar el programa de participación ciudadana que se adjunta junto al presente acuerdo, publicándose resumidamente el mismo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Aipatutako ebazpena eta herri partaidetzaren programaren laburpen bat 2023.eko martxoaren 23.ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta udaleko egoitza elektronikoa argitaratu ziren, **Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24.ko 46/2020 Dekretuaren 3.1 eta 3.2 artikuluek** xedatutakoaren arabera.

Era berean, Udalak 2023.ko martxoaren 30.an Udalbatzan etete erabaki bat hartu zuen, 2023.ko apirilaren 18.an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

2023.ko irailaren 12.an herritarrek parte hartzeko programak aurreikusitako bilera-0informatiboa ospatu zen.

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERENTE A LOS USOS DE HOSPEDAJE

Con fecha 8 de marzo de 2023 la Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible ha resuelto lo siguiente:

1. Formular e iniciar la elaboración de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la regulación de usos de hospedaje.
2. Aprobar el programa de participación ciudadana que se adjunta junto al presente acuerdo, publicándose resumidamente el mismo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

La citada resolución y el resumen del programa de participación ciudadana fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 27 de marzo de 2023 y en la sede electrónica del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en los **artículos 3.1 y 3.2 del 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.**

A su vez, el Ayuntamiento, en sesión Plenaria celebrada el día 30 de marzo de 2023, adoptó un acuerdo de suspensión que fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 18 de abril de 2023.

El 12 de septiembre de 2023 se celebró la reunión informativa prevista en el programa de participación ciudadana aprobado.



Aurrekari modura, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuari dagokion espedientea hasi zen, EAES-631INET espedientea hain zuzen ere.

2024.ko Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendariak 2024.ko otsailaren 19.an ingurumen-txosten estrategikoari buruzko ebazpena idatzi du, aipatutako prozedura amaituz.

Abenduaren 9.ko Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2021 Legeraren 75.1 artikuluaren arabera, "Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura amaitzeko ingurumen-txosten estrategiko bat egingo du ingurumen-organoak, lege honetan ezarritakoarekin bat etorruta, eragindako administrazio publikoei eta interesa duten pertsoneri kontsulta egin ondoren. Ingurumen-txosten estrategikoa nahitaezko txosten loteslea izango da.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hiriko hirigintza-eremuek osatzen dute aldatetaren xede den eremua; ez dira lurzoru urbanizaezinerara hedatzen.

Dokumentuak hiria bi eremutan banatzen du: 1. eremua eta 2. eremua.

HAPOn Arau Orokorretako artikulua hauek aldatzen dira: 9, 11, 12, 13, 14,15, 16, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 59 eta 62.

Oro har, ezin da ostatu-erabilera berririk ezarri bizitegi-lurzati xehatueta, tipologia guztietan, a.40 tipologia izan ezik, kasu horietan, hiriko eraikitako ondarearen katalogoan sartutako eraikinak badituzte (A, B eta C).

Hasierako onarpenerako beharrezkoak

A modo de antecedente también, se inició el expediente de la evaluación ambiental estratégica simplificada expediente EAES-631INET.

Dicho expediente ha culminado con la resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 19 de febrero de 2024, por la que se formula el informe ambiental estratégico.

De acuerdo con el **artículo 75.1 de la LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi**, "el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada concluirá con un informe ambiental estratégico emitido por el órgano ambiental de acuerdo con lo establecido en la presente ley, tras consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. El informe ambiental estratégico tendrá la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante."

Los ámbitos urbanísticos de la ciudad clasificados como suelo urbano y urbanizable constituyen el ámbito objeto de la Modificación, no extendiéndose al suelo no urbanizable

El documento divide la Ciudad en dos zonas: Zona 1 y Zona 2.

Se modifican los siguientes artículos de las Normas Generales del PGOU: 9, 11, 12, 13, 14,15, 16, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 59 y 62.

A grandes rasgos, no se autoriza la implantación de nuevos usos de hospedaje en las parcelas pormenorizadas residenciales en todas sus tipologías, con la salvedad de la tipología a.40 que cuenten con edificaciones incluidas en el catálogo del patrimonio construido de la ciudad. (A, B y C)

Se han recabado y solicitado los informes



diren txosten sektorialak lortu eta eskatu dira eta aipatutako hasierako onarpena eta gero, alorreko araudi eta legediak galdatutako txostenak eskatu eta lortuko dira.

Euskara Zerbitzuak eragin soziolinguistikoari buruzko txostena idazten du 2024.ko otsailaren 20.an.

Dokumentua genero ikuspegitik aztertu da, espedientean Berdintasun Atalaren 2024ko otsailaren 16.ko txostena dago.

Hasierako onarpenerako aurkezten den dokumentuak honako udal txostenek aztertu dute:

*Arkitektura: 2024.ko martxoaren 4.an.

*Juridikoa (jarduerak): 2024.ko otsailaren 27.an.

*Juridikoa (antolamendua): 2024.ko martxoaren 4.an.

*Ekonomikoa: 2024.ko martxoaren 4.an.

Edukiak, bestalde, bete egiten ditu **Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 legeko 103, 104 eta 105. artikuluek agindutakoak eta martxoaren 24.ko 46/2020 lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 35. eta 36. artikuluek xedatutakoa.**

Aipatutako **46/2020 Dekretuaren 5.2 artikuluan** arabera, Hirigintza-planen onespena, berrikuspena eta aldaketa jendaurrean jartzeko izapidean, dagozkion iragarkiak argitaratuko dira dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian, hala badagokio, lurraldean hedapen handiena duen edo gehien saltzen den egunkarian eta dagokion

sectoriales necesarios de cara a la aprobación inicial del documento y tras dicha aprobación, se solicitarán y obtendrán los informes exigidos por la legislación y normativa sectorial.

El Servicio de Euskara, con fecha 20 de febrero de 2024, redacta informe el sobre impacto socio-lingüístico.

El documento ha sido evaluado desde la perspectiva de género. Consta en el expediente informe de la Sección Sección de Igualdad de fecha 16 de febrero de 2024.

El documento que se somete a aprobación inicial ha sido analizado en los siguientes informes municipales:

*Arquitectura: 4 de marzo de 2024.

*Jurídico actividades: 27 de febrero de 2024.

*Jurídico Ordenación: 4 de marzo de 2024.

*Económico: 4 de marzo de 2024.

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 y los artículos 35 y 36 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.**

En virtud del **artículo 5.2 del citado Decreto 46/2020**, en el trámite de información pública de la aprobación, revisión y modificación de los planes urbanísticos, se publicarán los respectivos anuncios, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, en su caso en el Boletín Oficial del País Vasco, en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, y en la sede electrónica municipal



udalaren edo aldundiaren edo, hala badagokio, Autonomia Erkidegoaren egoitza elektronikoa.

Udalek ere bidezko iragarkiak eta jendurrean jarri behar den dokumentazioa argitaratuko dituzte beren egoitza elektronikoa, jendurrean jartzeko legez aurreikusitako epeetan, eta informazio hori behin betiko onetsi arte edukiko dute.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 85.2 eta 85.3 atalek honako hau diote:

Hirigintzako planak hasieran onesteko erabakiak etendura zehaztuko du, bi urtekoa plan orokorreari badagokio eta urtebetekoa gainerako kasuetan, eremu zehatzetan edo erabilera zehatzetarako edozein onarpen, baimen eta lizentziak emateari dagokionez, aurreikusitako xedapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte. Etete hori iraungitzen da hura hartzeko gehieneko epea igarotze hutsagatik edo, hala badagokio, dagokion hirigintza-planaren behin betiko onespena argitaratzean.

Eragingarria izan dadin, aurreko 1. eta 2. paragrafoetan aipatzen den etete-erabakia dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurralde historiko horretako zabalkunde handieneko egunkarian edo egunkarietan argitaratu beharko da.”

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

Horregatik guztiagatik,

EBAZTEN DUT

1.- Hasierako onarpena ematea ostatu

o foral correspondiente, o en su caso de la Comunidad Autónoma.

Los ayuntamientos publicarán también, en su sede electrónica, los oportunos anuncios y la documentación que debe ser expuesta al público, durante los plazos de información pública legalmente previstos, manteniéndola hasta su aprobación definitiva.

Según los **artículo 85.2 y 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 o para usos determinados en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Esta suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada o, en su caso, con la publicación de la aprobación definitiva del plan urbanístico correspondiente.

Para su eficacia, el acuerdo de suspensión a que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en su diario o diarios de mayor difusión.”

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

Por todo ello,

RESUELVO

1º.- Aprobar con carácter inicial la



erabilerei buruzko Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko Aldaketa Puntualari, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Arau Orkorren artikulua aldatuz: 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 59 eta 62.

Espedientean dauden ingurumen txosten estrategikoak aurreikusitako neurri babesle eta zuzentzaileak ezarriko dira.

Behin-behineko onarpenerako dokumentu bat prestatuko da, bertan txostenetan jasotako baldintzak betez eta txosten hauetan planteatutako gaiak jaso behar dira ere.

2.- 45 EGUNetan ikusgai jarrita edukitzea espedientea, **martxoaren 24.ko 46/2020 lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 5.2 artikulua** arabera.

3.- Aldatutako artikulua, eremu zehatzetan eta erabilera zehatzetarako edozein onarpen, baimen eta lizentziak emateari dagokionez, aurreikusitako xedapen berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte, bi urteko etendura epea zehazten da.

Hiriko hiri-ingurunean (hiri-lurzoru eta lurzorua urbanizagarri guztiek osatua) indarrean dauden ostatu-erabilerak eta turismo-ostatuak ezartzeko aurreikuspen erregulatuak eteten dira, indarrean dagoen planeamenduaren aurreikuspenak eta HAPOn Aldaketarekin bat datozenak izan ezik.

Etete horrek bizitegitarako lurzati xehakatuaren multzoari eragiten dio ("a.10. Alde zaharreko bizitegia"; "a.2.

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referente a los usos de hospedaje, siendo los siguientes artículos de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana los que se modifican: 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 59 y 62.

Se adoptarán las medidas protectoras y correctoras establecidas en el informe ambiental estratégico que obra en el expediente.

De cara a la aprobación provisional se redactará un documento que recoja las condiciones marcadas en los informes y solvente de acuerdo a los mismos todas las cuestiones planteadas.

2º.- Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un 45 DÍAS, de acuerdo con el **artículo 5.2 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.**

3º.- Suspender durante el plazo de dos años el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para los artículos modificados y en los ámbitos y para los usos determinados en las normas urbanísticas del documento, en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

La suspensión abarca a las previsiones reguladoras de la implantación de los usos de hospedaje y los alojamientos turísticos vigentes en el medio urbano de la ciudad (formado por el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables) salvo en lo referente a las cuestiones y propuestas en las que las previsiones del planeamiento vigente y la Modificación del PGOU son coincidentes.

Por tanto, esa suspensión afecta al conjunto de las parcelas pormenorizadas



Zabalguneko bizitegi-lursaila”; “a.30. eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila”; “a.40. Garapen txikiko bizitegiak), industrialak (“b.10”), hirugarren sektorekoak (“b.20”) eta ekipamendukoak (“g.00”), hiri-ingurune horretan kokatuak, ostatu-erabilerak ezartzeko erregimenaren egokitzapenek haietan guztietan eragiten duten neurrian.

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

5.- Ondarearen Aholku Batzordeari dei egitea egin beharreko txostena egin dezan.

Udalbatzak onar dezan proposatua, Donostian, zehaztutako datan.

Donostia

residenciales (en todas sus modalidades: “a10. Residencial de casco antiguo”; “a.2. Residencial de ensanche”; “a.30. Residencial de edificación abierta”; “a.40. Residencial de bajo desarrollo”), industriales (“b.10”), terciarias (“b.20”) y de equipamiento (“g.00”) situadas en el citado medio urbano en la medida en que los reajustes del régimen de implantación de usos de hospedaje planteados inciden en todas ellas

4º.- Convocar al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, al objeto de que emita el correspondiente informe respecto a la Modificación.

5.- Convocar al Consejo Asesor de Patrimonio Local al objeto de que emita el correspondiente informe.

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal en San Sebastián a la fecha indicada.

San Sebastián

HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDU ETA EXEKUZIOKO ZERBITZU BURUA /
EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN
Izpta. / Fdo.: Jon Mikel Garagarza Roteta

HIRIGINTZA SOSTENGAGARRIRAKO ZUZENDARIA / EL DIRECTOR DE URBANISMO
SOSTENIBLE
Izpta. / Fdo.: Juan Antonio Chávarri Sarasua

HIRIGINTZA PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZAKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA
LA CONCEJALA DELEGADA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y VIVIENDA
Sin. / Fdo.: Miren Nekane Arzallus Iturriza