

DECRETO N° 153
(P001111)

ACUERDO:

Udalbatzak, bi mila eta hamaikako urtarilaren hogeitaseian, eginiko bilkuran, besteren artean, honako akordioa hartu zuen, A.F.A.ren 206 artikulua salbuespenarekin:

“Gaitzat harturik 2010PGEN0001 espedientea, 6.2.01 OINAURRE eremuko Plan Nagusiaren 23. Aldaketari buruzkoa.

Egitateak:

-Udalbatzak 2010eko urriaren 27an egin zuen Osoko Bilkuran erabaki zuen hasieran onestea 6.2.01 OINAURRE eremuan Plan Nagusia Aldatzeko Proiektua (23. aldaketa), espedientea jendaurrean ikusgai jartzea eta urtebetez etetea gunean edonolako onespren, baimen eta lizentziak ematea.

-Aurretik, Alkatetzaren 2010eko maiatzaren 7ko Ebazpenaren bidez, erabaki zen Aldaketa formulatzea, hiritarrek parte hartzeko prozesua definitzea eta dagozkion txostenak eskatzea Administrazioei, 2/2006 Legeko 90. artikuluan xedatutakoaren arabera, eta emaitza espedientean jasota dago.

-Espedientea jendaurrean jarri zen informaziorik, Gipuzkoako 2010eko urriaren 27ko 211 zk.ko GAOn eta 2010eko azaroaren 9ko Diario Vascon argitaratuz,

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veintiséis de enero de dos mil once, adoptó, con la salvedad del Art. 206 del R.O.F., entre otros, el siguiente acuerdo:

“En relación con el expediente 2010PGEN0001 relativo a Modificación nº 23 del Plan General en el ámbito 6.2.01 OINAURRE.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2010, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Modificación del Plan General (Modificación nº 23) en el ámbito 6.2.01 OINAURRE, someter el expediente al trámite de información pública y suspender por plazo de un año el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en la zona.

-Previamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 7 de mayo de 2010, se acordó formular la Modificación, definir el proceso de participación ciudadana y solicitar los correspondientes informes a las Administraciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, con el resultado que consta en el expediente.

-El expediente fue sometido a información pública mediante publicación de anuncios en el BOG nº 211 de fecha 27 de octubre de 2010 y Diario Vasco de fecha

eta alegazio-idazki bat aurkeztu da, eta erantsitako eranskinean aztertu eta erabaki da.

- Akats batzuk zuzendu dira (akats materialak) hasieran onetsitako Proiektuan. Alde horretatik, zuzendu egin da dokumentua, baina ulertzen da zuzenketa hori ez dela funtsezkoa Proiektua berriz ere jendaurreko informazio-izpapidean jartzeko

-Indarrean dagoen plangintza Plan Nagusiaren 8. Aldaketak osatzen du, zeina Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak onetsi zuen 2006ko abuztuaren 2an; salbuespena da Desjabetu beharreko Toki Sistemako (DTS) hiri-lurzorura adskribatutako honako eremu hauei buruzkoa Proiektuaren zatia: "Piketazarra" kalearen konexioa eta "Belitz" kalearen konexioa, 2007ko abuztuaren 2an onetsia.

- 8. Aldaketa garatzeko erabili direnak: dagokion Jarduera Urbanizatzailearen Programa, Plan Partziala, jarduera-sistema hori aplikatzeko Kontzertazio Hitzarmena, Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektua.

Argudioak:

-Aipatutako Plan Nagusiaren 8. Aldaketaren lehentasunezko helburua zen Oinaurren babes ofizialeko etxebizitzaren parke bat egoki sortzea ahalbidetzea, eta horregatik, lehentasunezko gisa finkatu zen, hegalarren behealdean, etxebizitza kolektiboaren eraikuntza-tipologia, eta goialdean eta erdialdean, dentsitate baxukoa.

Hala ere, eztabaidan jarri da

9 de noviembre de 2010, habiéndose presentado un escrito de alegaciones. que se analiza y resuelve en anexo adjunto

-Se han corregido unos errores (erratas materiales) del Proyecto aprobado inicialmente. En tal sentido, se ha rectificado el Documento, sin que dicha rectificación se entienda como sustancial al objeto de someter el Proyecto a un nuevo trámite de información pública.

-El planeamiento vigente lo constituye la Modificación nº 8 del Plan General, aprobada por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral Gipuzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006, a excepción de la parte del Proyecto referida a las áreas adscritas de suelo urbano de Sistema Local a Expropiar (SILE) siguientes: Conexión calle "Piketazarra" y Conexión calle "Belitz que fue aprobada con fecha 2 de agosto de 2007.

-La Modificación nº 8 ha sido desarrollada con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial, Convenio de Concertación en aplicación de este sistema de actuación, Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

Considerando los siguientes argumentos:

-El objetivo prioritario de la citada *Modificación Nº 8 del Plan General* era permitir una adecuada creación de un parque de viviendas de protección oficial en Oinaurre y, por ello, se fijó como preferencial en la parte baja de la ladera, la tipología edificatoria de vivienda colectiva y, en la parte alta y media, la de baja densidad.

Sin embargo, se ha cuestionado el

etxebizitza libre familiabakarrak / familiabikoak garatzea sektoreko goialdean eta erdialdean, izan ere:

- a) Urbanizazio-kargak aurreikusitakoak baino handiagoak dira, eta kostu horren zati handi bat etxebizitza libre horien esleipendunen kargukoak bihurtu dira.
- b) Bere garaian etxebizitza libre hori saltzeko erabili ziren prezioen abiapunturako datuak, tipologia kolektiborako nahiz familiabakarrerako, oso urrun zeuden higiezin merkatuko benetakoetatik. Krisi finantzarioak jaitsi egin ditu salmenta-prezioak.
- c) Aldaketak izan dira araudiaren markoan, eta aldaketa horiek, gainera, aurreikusi gabeko zenbait dokumentu formulatzea eta, ondorioz, prozesua luzatzea eragin zuten.

Beraz, honako helburu hauek planteatzen dira Plan Nagusiaren 23. Aldaketa honekin:

Lehenengo Helburua: Bizitegi Hazkuntza.

Aldaketak antolamendu egokiagoa planteatzen du, jarduketa-multzoaren bideragarritasun ekonomiko baldintzak hobetzeko, eta, horregatik, zera proposatzen du:

- ***Eraikuntza-dentsitatea handitzea, hegalarren erdialdean eta goialdean eraikigarritasun urbanistiko handiagoa gauzatzeko, etxebizitza kolektiboagatik dagoen dentsitate baxuaren eraikuntza-tipologia ordezkatzuta.*** Horrela, tipologia berri bat konfiguratzeko da, babes publikoko etxebizitzaren antzekoa, zeintzuk okupazio txikiagoa duten, eta higiezin merkatua hobeto egokitzen da.

desarrollo de viviendas libres uni/bifamiliares en la parte alta y media del sector, ya que:

- a) las cargas de urbanización son mayores que las previstas, recayendo gran parte de este coste sobre estos adjudicatarios de vivienda libre.
- b) los precios de venta de esta vivienda libre que se manejaron en su momento, tanto para la tipología de colectiva como de unifamiliar, partían de datos hoy muy alejados de los reales del mercado inmobiliario. La crisis financiera ha rebajado los precios de venta.
- c) Se han producido cambios en el marco normativo que han llevado además a la formulación de una serie de documentos no previstos, alargando el proceso.

Por tanto, se plantean los siguientes objetivos con la presente Modificación nº 23 del Plan General:

Primer Objetivo: El Crecimiento Residencial.

La Modificación plantea una ordenación más adecuada para mejorar las condiciones de viabilidad económica del conjunto de la actuación y, por ello propone:

- ***Incrementar la densidad edificatoria para materializar una mayor edificabilidad urbanística en la parte media y alta de la ladera, sustituyendo la tipología edificatoria de baja densidad por vivienda colectiva. Se configura así una nueva tipología similar a las viviendas de protección pública que tienen una menor ocupación y se adecua mejor al mercado inmobiliario***

- *Gune libreen sistema nagusia handitzea eraikigarritasun urbanistikoaren hazkuntzarekiko proportzioan, eta sektoreko perimetroan kokatuko da, dagoeneko kalifikatua dagoen Sistema Nagusiarekin eta lurraren formarekin bat etorriz.*
- *Hala ere, finkatu egin da, alde batetik, hegaleko behealdeko etxebizitza kolektiborako partzelen bizitegi-garapenerako indarrean dagoen antolamendua, horrela haiek aldi berean egikaritzeko (300 BOE etxebizitza eta 48 libre prezio hitzartuan) plangintzaren berrikusketa honekin; eta, bestetik, Plan Partzialaren Aldaketa Zehatzean ukitutako hegalaeren goialdea ere finkatzen da.*
- *Aumentar el sistema general de espacios libres en proporción con el incremento de edificabilidad urbanística, a localizar en el perímetro del sector en correspondencia con el Sistema General ya calificado y con la forma del terreno.*
- *No obstante, se consolida, por una parte, la ordenación vigente del desarrollo residencial de las parcelas de vivienda colectiva de la parte baja de la ladera, para así poder simultanear su ejecución (300 viviendas de VPO y 48 libres a precio concertado) con la presente revisión del planeamiento; y, por otra, también se consolida la parte alta de la ladera afectada en la Modificación Puntual de Plan Parcial*

Bigarren Helburua: Bide egituratzaileak.

Aldaketa hau aukera bat da Plan Nagusia Berrikusteko lanetan jasotako bide-zehaztapenak jasotzeko eta Elizatxo hiribidean bitan banatzeko obren ondoren (lehen, bide egituratzailea) haren funtzionaltasuna hobeto ezagutzetik eratorritako ondorioak jasotzeko, eta, horregatik, zera proposatzen da:

- *Bide Sistema Nagusiaren izaera aitortzea egun bide egituratzaile gisa eta gero Hego Ingurabideko zati izango den lurrarentzat; horrela izena du Plan Nagusiaren Berrikusketako Irizpideen eta Helburuen dokumentuan.*
- *Elizatxo hiribiderako Bide Sistema Nagusiaren izaera aitortzea. Egun, jakina da haren funtzionaltasuna, Elizatxo hiribidea bitan banatzeko obren ondoren, Oinaurreko eta Porcelanaseko geroko Glorieten arteko zatia; izan ere,*

Segundo Objetivo: Viarios estructurantes.

La presente Modificación representa una oportunidad para recoger determinaciones viarias contenidas en los trabajos de Revisión del Plan General y, para, recoger las conclusiones derivadas del mejor conocimiento en la funcionalidad de la Avda Elizatxo (antes vial estructurante) tras las obras de desdoblamiento acometidas en la misma y, por ello se propone:

- *Reconocer el carácter de Sistema General Viario para el suelo actualmente definido como viario estructurante y que formará parte de la Ronda Sur, así denominada en el documento de Criterios y Objetivos de la Revisión del Plan General.*
- *Reconocer el carácter de Sistema General Viario para la Avda. Elizatxo, conocida actualmente su funcionalidad tras las obras del Desdoblamiento de la Avenida Elizatxo, tramo entre futuras Glorietas de Oinaurre y Porcelanas, ya*

neurri handi batean protagonista baita eraikita dagoen hiri-bilbearekiko jarraitutasunean, integrazioan eta loturan.

que es en gran parte protagonista en la continuidad, integración y enlace con la trama urbana de de la ciudad construida existente.

Horrenbestez, zera proposatzen da:

Así se propone:

**a) Eremuan hirigintza-
eraikigarritasuna haztea:**

**a) Incremento de la edificabilidad
urbanística del ámbito:**

Sestra gaineko 10.742 m2tc-ko hazkuntza; 9.387 m2tcm, bizitegitarako, eta 1.355 m2tc gehiago, tertziarioaren eta ekipamendu pribatuaren multzoaren artean.

Un incremento de 10.742 m2tc sobrerasante destinados. 9.387 m2tc a residencial y 1.355 m2tc más entre el conjunto del terciario y equipamiento privado.

b) Kalifikazio Globala Aldatzea

b) Modificación de la Calificación Global

	Indarrean/ Vigente	Aldaketa / Modificación
Espazio Libreen Sistema Orokorra (L)		
Sistema General de Espacios Libres (L)	7.794,00 m ² s11.450,00 m ² s
Bide Sistema Orokorra (V)		
Sistema General Viario (V)	-----10.994,00 m ² s
Bizitegi Erabilerako Eremua (R)		
Zona Uso Residencial (R)	111.794,36 m ² s96.940,36 m ² s
Sektorea Guztira		
Total Sector	119.834,36 m²s119.834,36 m²s

Hala eraikigarritasuna emendatzea dela eta proposatzen diren aldaketak nola bide sistema orokor berrien kalifikazioari dagozkionak, antolamendu egituratzailearen zehaztapenak dira eta indarrean dagoen plangintza Aldatzea eskatzen dute. (Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53. artikulua).

Tanto las modificaciones que se proponen relativas al incremento de edificabilidad como las referidas a la calificación de nuevos sistemas generales viarios son determinaciones de ordenación estructural que requieren de una Modificación del planeamiento vigente. (Artículo 53 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

-Beharrezko zehaztapenak jaso dira babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura ostatalekuaren estandar berrien inguruan hirigintza eraikigarritasunaren emendioaren

-Se recogen las determinaciones precisas sobre los nuevos estándares de vivienda de protección pública y de alojamientos dotacionales como

ondorioz. (Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Laugarren eta Bosgarren Xedapenak)

Erabilera horietarako lurak zehaztuko ditu kalifikazio xeheak.

-Era berean, eraikigarritasunaren emendio horregatik, dagokion berdeguneen eta espazio librean sistema orokorraren hornidura jasoko da, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 105. artikulua xedaturikoaren arabera.

Era berean, osagarri gisa eta arestian aipaturiko agindu horren arabera ziurtatuko da plangintza xeheak espazio librean toki sistemaren hornidura maila egokia eta gainerako antolamendu xehearen zehaztapenak jasotzea.

Azkenik, espedientean justifikatu da eraikigarritasun gorenak eta gutxienekoak betetzen direla, Lege beraren 77. artikuluan zehaztutako mugen arabera.

- Donostiako Aireportuaren aireko zortasunek ukitzen dute esparrua, Sustapen Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Aginduak onartua, eta horrenbestez, beste txosten bat eskatu behar da 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Xedapen Gehigarrian xedaturikoaren arabera. Txosten hori garapen tresnarekin eskatu da (Plan Partziala), Plan Orokorraren Aldaketak ez duelako jasotzen lursail eraikigarrien antolamendu xehea, eta horrenbestez, plangintza orokor horretatik ez da antolamendua loturik geratzen txostena eskatzeko.

consecuencia del incremento de la edificabilidad urbanística. (Disposición Transitoria Cuarta y Quinta de la Ley Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.)

La calificación pormenorizada determinará los terrenos destinados a estos usos.

-Asimismo, por ese mismo incremento de edificabilidad, se incorpora la dotación correspondiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

Del mismo modo, adicionalmente y de acuerdo con el citado precepto se garantiza que el planeamiento pormenorizado recoja un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres y resto de determinaciones de ordenación pormenorizada.

Finalmente se justifica en el expediente el cumplimiento de las edificabilidades máximas y mínimas según los límites establecidos en el artículo 77 de la misma Ley.

- El ámbito queda afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001, por lo que debe solicitarse nuevo informe de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. Si bien, dicho informe se ha solicitado con el instrumento de desarrollo (Plan Parcial) ya que la *Modificación de Plan General* no contiene la ordenación pormenorizada de las parcelas edificables, por lo que no queda vinculada una ordenación desde este planeamiento general para solicitar informe.

- Gipuzkoako Foru Aldundiari txostena eskatu zaio Foru Sarean dituen eraginengatik, ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretuak xedaturikoaren arabera, dekretu horrek onesten baitu Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren Testu Bateratua. Txostenean adierazten da ez dagoela eragozpenik Proiektua onesteko..

-2011ko urtarrilaren 13an, Udal Plangintzako Aholku Kontseiluari aurkeztu zitzaizkion jendaurreko informazio-izapidetzaren emaitza eta Proiektuaren edukia, behin-behinean onesteko, eta onespeneren helburu eta proposamenek bat egiten dute 2010eko urriaren 5eko bilkuran Kontseiluak egin zuen aldeko txostenarekin.

-2/2006 Legearen 104. artikulua arautzen du hirigintza planek zehaztutako antolamendua aldatzeko prozedura, eta hartan adierazten da zehaztapenen aldaketa planaren molde beraren bidez egin beharko dela, zehaztapan horiek onartzeko erabilitako prozedura berdina kontuan harturik, arau horretatik kanpo geratzen direlarik Plan Orokorraren aldaketak, horietan hautazkoa izango baita aurrerakinaren tramitazioa.

Aurrerakin hori ez gauzatzea aukeratu da espediente honetan.

- Lege bereko 90. eta 91. artikuluek arautzen dituzte plan orokorraren formulazioa eta tramitazioa, eta prozedura horren pean dago Aldaketa hau.

Agindu horietan ezarritakoaren arabera, Udalak jendaurreko informazio-izapidetzan aurkeztutakok alegazioak erabakiko ditu eta behin-behineko onespenera emango du.

-Se ha solicitado informe a la Diputación Foral de Gipuzkoa por las afecciones a la Red Foral, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Foral 1/2006, de 6 de junio, por el que ase aprueba el T.R de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. En el informe se señala que no hay inconveniente para la aprobación del Proyecto.

-Con fecha 13 de enero de 2011, se da cuenta al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal del resultado del trámite de información pública y del contenido del Proyecto para la aprobación provisional, cuyos objetivos y propuestas coinciden con el informado favorablemente por el Consejo en la sesión del 5 de octubre de 2010.

-El artículo 104 de la Ley 2/2006, regula el procedimiento para la modificación de la ordenación establecida por los planes urbanísticos en el que se señala que la modificación de las determinaciones deberá realizarse a través de la misma clase del plan, observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, exceptuando de esta regla las modificaciones del Plan General, en las que la tramitación del avance será optativa.

En el presente expediente se opta por no formular dicho Avance.

-Los artículos 90 y 91 de la misma ley regulan la formulación y tramitación del plan general a cuyo procedimiento está sometido la presente Modificación.

De acuerdo con lo establecido en dichos preceptos, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública y otorgará la aprobación provisional.



-Espedientea aztertu zen Obra Publiko, Hiri Garapen, Etxebizitza eta Ingurumen Batzordeak 2011ko urtarrilaren 18an egin zuen bilkuran.

Espedientean jasotako dokumentazioa ikusirik

Udal Batzarrak zera erabaki du:

1.- Erabakitzea 6.2.01 OINAURRE eremuan Plan Nagusia Adatzeko Proiektua (23. Aldaketa) jendaurreko informazio-izapidetzan aurkeztutako alegazioak, erantsita doan eranskinean jasotakoaren ildotik.

2.- Behin-behinean onestea 6.2.01 OINAURRE eremuan Plan Nagusia Adatzeko Proiektua (23. Aldaketa).

3.- Espedientea Aldaketa Proiektuarekin batera bidaltzea Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordeari, nahitatezko txostena egin dezan”.

-Examinado el expediente en la sesión de la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivienda y Medio Ambiente de fecha 18 de enero de 2011.

A la vista de la documentación obrante en el expediente,

El Pleno de la Corporación acuerda:

1º.- Resolver las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública del Proyecto de Modificación del Plan General (Modificación nº 23) en el ámbito 6.2.01 OINAURRE en el sentido recogido en anexo adjunto.

2º.- Aprobar provisionalmente el Proyecto de Modificación del Plan General (Modificación nº 23) en el ámbito 6.2.01 OINAURRE

3º.- Remitir el expediente junto con el Proyecto de Modificación a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión del informe preceptivo”.