

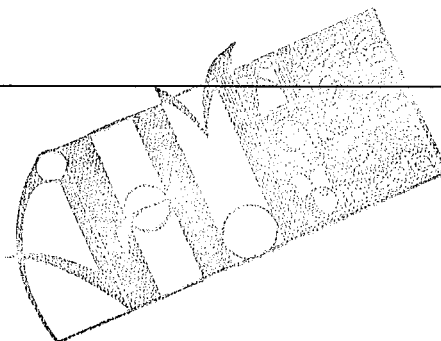


Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hiritartze eta Planeamenduko Administrazio Zerbitzua
Servicio Administrativo de Urbanización y Planeamiento

Ijentea, 1 - Tel. 943481676 - 943481000 - Faxe 943481144
20003 Donostia-San Sebastián

CE 082/2000



APROBACION DE CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DE PLANEAMIENTO, APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA REFERIDA AL A.I.U. "MB.03 GOMISTEGI" Y APROBACIÓN DEL CONVENIO REFERIDO A SU DESARROLLO.

ACUERDO

Con fecha 30 de marzo de 2000, la Alcaldía, previa deliberación por la Comisión de Gobierno, resolvió proceder a la exposición al público del Avance de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al A.I.U. "MB.03 Gomistegi", que incluía el proyecto de Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y dos propietarios de terrenos para el desarrollo y ejecución de las previsiones derivadas de dicha modificación.

Respecto a los criterios y objetivos de la modificación, se señala que el Plan General de Ordenación Urbana propuso una ligera transformación del área, consolidando parcialmente la edificación y usos existentes, buscando una paulatina reorientación de las actividades hacia el sector terciario. En ese marco se abordaban dos acciones estratégicas como la apertura de un nuevo vial interno y la habilitación de plazas de aparcamiento al servicio del ámbito.

Actualmente, la nueva situación de las actividades implantadas en el área y las nuevas directrices que sustentan el proceso de reconversión urbana de la bahía de Pasaia dan pie a una nueva coyuntura y a unos nuevos criterios de intervención.

En cualquier caso, el criterio de intervención básico sigue siendo el mismo, esto es, la reforma, reordenación y urbanización del ámbito, proponiendo la recualificación urbana de la pieza y su integración en la trama urbana que la rodea.

Para ello, se confirman criterios como la actuación sobre la vialidad exterior (resolución de accesos a la variante y al puerto de Pasaia) e interna (ejecución de un nuevo vial que estructure internamente la pieza y posibilite la ordenación global de la movilidad y la mejora de las condiciones actuales de sección del viario).

Asimismo, se continúa proponiendo la consolidación mayoritaria de la edificación residencial existente, la sustitución de la edificación obsoleta y la previsión de una amplia oferta de plazas de aparcamiento.

El cambio de criterio fundamental que se propone, se centra en propiciar la transformación precisa sobre dos líneas de actuación adicionales nuevas:

- La elección del uso residencial como uso predominante en el área, frente a la oferta predominantemente terciaria del planeamiento vigente, como respuesta a la nueva coyuntura. Se plantea la disposición de dos parcelas residenciales en las que se prevé la construcción de 170 nuevas viviendas, de las cuales 34 se someterán al régimen de protección pública.
- La reducción de la ocupación sobre rasante de la edificación, iniciativa que permite liberar una mayor superficie de suelo para el uso y disfrute públicos.

Publicados los preceptivos anuncios, durante el plazo de información pública se han formulado escritos de alegaciones por:

- D. Carlos Balzola Castello
- D. Juan Francisco Jimenez Muñoz
- D. Marcial Imaz Dominguez
- D^a Ana Fernandez Esteibar
- D^a Susana García Busto
- D. Damián Pérez de Paula

Los temas planteados en las alegaciones hacen referencia, en síntesis, a:

- Posibilidad de iniciativa del expediente por parte de uno de los propietarios de terrenos en la Unidad y aceptación por el Ayuntamiento, sin tener en cuenta al resto de propietarios.
- Solicitud de mantenimiento del actual edificio de garajes de la calle Juan Carlos Guerra.
- Afecciones que el nuevo vial proyectado puede producir en los bloques nº 9 y 11 de la calle Juan Carlos Guerra.
- Disconformidad con los usos de vivienda proyectados en el ámbito, considerando más conveniente su desarrollo como una zona de equipamiento social y comercial incluyendo la construcción de nuevos aparcamientos, con el adecuado complemento de espacios libres de juego y estancia.
- El convenio a suscribir no contempla las condiciones de realojo de las plazas de garajes existentes, no solamente en la situación definitiva, sino en la transitoria que se produzca durante el desarrollo de las obras.
- Extrañeza ante la innecesariedad de un Plan Especial de Reforma Interior para el desarrollo de las previsiones contenidas en el Avance.

Dichas alegaciones han sido informadas por los redactores del Proyecto y por el arquitecto de Planeamiento.

Respecto a la iniciativa de formulación del expediente de modificación de Plan General, se hace constar que, tal y como se señala en el Avance, la propuesta de modificación fue presentada por propietarios mayoritarios de terrenos. Una vez analizada la misma, el



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hiritartze eta Planeamenduko Administrazio Zerbitzua
Servicio Administrativo de Urbanización y Planeamiento

Ijentea, 1 - Tel. 943481676 - 943481000 - Faxe 943481144
20003 Donostia-San Sebastián

Ayuntamiento decidió acometer la formulación de un proyecto de Modificación del Plan General para el ámbito, al entender que las nuevas condiciones de ordenación que se posibilitaban resultaban más adecuadas al interés público que las actualmente vigentes.

Respecto a la solicitud de mantenimiento del edificio de garajes de la calle Juan Carlos Guerra, se remiten al propio documento de Avance, en el que se ha tratado de explicar y justificar la conveniencia de la nueva ordenación para el interés público, entendiendo que tal intervención posibilita la liberación de una importante superficie de espacios libres en un entorno deficitario a este respecto, aportando además adecuadas alternativas para la reubicación de los usos desplazados, tanto de vivienda como de garaje y terciario.

En ese contexto se considera indispensable el derribo del edificio de garajes al que se refiere el escrito.

Por lo que respecta a las posibles afecciones del nuevo vial en los bloques 9 y 11 de la calle Juan Carlos Guerra, se remite su resolución al Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del proyecto actualmente en trámite. Asimismo se señala la necesidad de tramitar el correspondiente expediente expropiatorio o convenio sustitutorio con los propietarios afectados, corriendo a cargo de los titulares de la unidad de ejecución la totalidad de las cargas de adquisición de suelo y urbanización, así como las posibles indemnizaciones a que hubiera lugar.

La sugerencia de no implantar usos de vivienda en el ámbito, se informa en el sentido de que no cabe duda de la necesidad de ofertar nuevo suelo residencial en zonas como la que nos ocupa, con una importante necesidad de regeneración, en las que resulta conveniente intensificar la actividad urbana, entendiendo como tal la derivada de la vivienda junto al comercio y los servicios, y de los espacios de relación.

Esto se produce implantando en el ámbito usos de vivienda y sus complementarios comerciales y de oficina, en continuidad con un entorno urbano residencial consolidado como es la Avda. de Pasaia y formalizando adecuadamente espacios libres y las conexiones peatonal y rodada con la ladera (alrededores del Paseo de Julio Urquijo).

En lo que se refiere a los derechos y deberes en la nueva ordenación que, en su caso, pudieran derivarse de las propiedades situadas en un edificio del ámbito, no constituyen cuestiones propias del documento en trámite, sino que deberán ser contempladas y resueltas en el proyecto de gestión que se redacte previamente al desarrollo del área.

Respecto a la innecesariedad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior para el desarrollo de las previsiones del proyecto en trámite, se informa que el proyecto se atiene a las determinaciones establecidas en el Plan General que, en la Norma Particular correspondiente al A.I.U. "MB.03 Gomistegi", en su epígrafe "2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento", determina la ejecución directa para los nuevos desarrollos en el Área.



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hiritartze eta Planeamenduko Administrazio Zerbitzua
Servicio Administrativo de Urbanización y Planeamiento

Ijentea, 1 - Tel. 943481676 - 943481000 - Faxe 943481144
20003 Donostia-San Sebastián

El informe concluye señalando que cabe entender correctos los criterios, objetivos y soluciones generales contenidos en el Avance sometido a información pública, procediendo la desestimación de las alegaciones.

En consecuencia, se ha procedido a la elaboración del correspondiente proyecto conforme a los mencionados criterios.

El documento ha sido informado por el arquitecto de Planeamiento con fecha 26 de diciembre de 2000, por el Jefe del Servicio de Gestión Urbanística con fecha 16 de enero de 2001 y por el ingeniero de Planeamiento con fecha 17 de enero de 2001.

Los citados informes señalan la necesidad de corregir y completar el documento en diversos aspectos con anterioridad a su aprobación provisional, teniendo en cuenta que el desarrollo del ámbito se realizará por ejecución directa del proyecto que ahora se tramita, lo que exige la mayor concreción de sus determinaciones.

Por cuanto antecede y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 y 128 del Reglamento de Planeamiento y artículo 22 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, el Pleno de este Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

ACUERDA

- 1.- Aprobar los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento contenidos en el Avance de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al A.I.U. "MB.03 Gomistegi" redactado en febrero de 2000, desestimando las sugerencias formuladas en el plazo de información pública.
- 2.- Aprobar con carácter inicial el proyecto de **Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al A.I.U. "MB.03. Gomistegi"**, promovido por el Ayuntamiento y redactado por los arquitectos D. M. Arruabarrena y D. S. Peñalba en noviembre de 2000.
- 3.- Con anterioridad a la aprobación provisional del proyecto deberá presentarse un nuevo texto completo en el que se incluyan las correcciones y precisiones derivadas de las observaciones contenidas en los citados informes.
- 4.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes a efectos de formulación de alegaciones.
- 5.- Aprobar el texto de Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y propietarios de terrenos en el área, para el desarrollo y ejecución de las previsiones derivadas de la citada Modificación, facultando para su suscripción al Alcalde o autoridad en quien éste delegue.

Hiritartze eta Planeamenduko Administrazio Zerbitzua
Servicio Administrativo de Urbanización y Planeamiento

Ijentea, 1 - Tel. 943481676 - 943481000 - Faxe 943481144
20003 Donostia-San Sebastián

Lo proponen para su adopción por el Pleno Municipal, en Donostia-San Sebastián a 17 de enero de 2001.

EL DIRECTOR DE PLANEAMIENTO
URBANISTICO Y VIVIENDA

Fdo.: Juan Goñi

EL CONCEJAL DELEGADO DE PLANEAMIENTO
URBANISTICO Y VIVIENDA

Fdo.: Jorge Letamendia