



Expedientea: 3HI-003/25-P03-A

DONOSTIA

HAPOren aldaketa ostatu-erabilerak arautzeko

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza Plangintzaren Atalak maiatzaren 8an izandako 3/2025 bilkuran, honako erabaki hau hartu zutela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

Espedienteari eragozpenik ez jartzea Aldeko txostena ematea hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundearen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

B.- Nekazaritzaren arloan:

Ikusirik, proiektuaren eremua hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatzen dutela.

Ikusirik, diagnostikoak eta azal dutako problematikak eragin berezia dutela hirilurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, eta ez lurzoru urbanizaezinean.

Ontzat emanda lurzoru urbanizaezineraz zabaltzeko nahikoa arrazoi badaudela.

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbituzak ondorioztatzen du ez dagokiola Donostiako ostatu-erabilerak arautzeko HAPO alaketari buruzko txostena egitea.

Expediente: 3HI-003/25-P03-A

SAN SEBASTIÁN

Modificación del PGOU para la regulación de usos de hospedajes.

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GUIPÚZCOA, DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 3/2025, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia celebrada el 8 de mayo, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

No poner objeción al expediente, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

B.- En materia de Agricultura:

Considerando que el ámbito del proyecto está constituido por el suelo urbano y urbanizable.

Considerando que el diagnóstico y la problemática expuesta indican especialmente en el suelo urbano y urbanizable y no en el no urbanizable.

Estimando que existen razones suficientes para no extenderse al suelo no urbanizable.

El Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial concluye que no le corresponde emitir informe sobre la modificación del





C.- Uraren arloan:

Uren arloan, eta URA-Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, aipatutako espedientearen aldeko txostena egin da.

Gogorarazi nahi dugu bizitegi-erabilera berriak 500 urteko errepikatze-denborako uraldien eraginik jasango ez duen kota batean jarriko direla, Kantauri Ekialdeko Demarkazioko Plan Hidrologikoaren araudiari jarraiki.

D.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako txosten hauek bidaltzea: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak egindako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txosten-proposamena (I. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egindako txostenak (II. eranskina), Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdearen Foru Diputatua (III. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (IV. eranskina) eta Euskal Autonomia Erkidegoko Sustapen Arloko zuzendaria (V. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz txosten horiek.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.



PGOU para la regulación de los usos hosteleros en San Sebastián.

C.- En materia de Aguas:

En materia de Aguas, y a la vista del informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se informa favorablemente el expediente de referencia.

Se recuerda que los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años atendiendo a la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental.

D.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la Propuesta de informe de la COTPV, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (Anexo I), así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II), el Diputado Foral de Equilibrio Territorial Verde, de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo III), URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo IV) y el Director del Área de Fomento en el País Vasco (Anexo V), que se acompañan a la presente certificación.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Ostatu erabilerei buruzko HAPOn aldaketa

Modificación del PGOU referente a los usos de hospedaje

DONOSTIA

SAN SEBASTIÁN

Espedientea: 3HI-003/25-P03-A

Expediente: 3HI-003/25-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Bizkaiko Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025eko otsailaren 4an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 4 de febrero de 2025, así como los siguientes informes:

- 3HI-003/25-P03-A txosten teknikoa Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Lurralde Oreak Berdeko Foru Diputatuaren txostena. Gipuzkoako Foru Aldundia.

- Informe técnico 3HI-003/25-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe del Diputado Foral de Equilibrio Territorial Verde. Diputación Foral de Gipuzkoa.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:



TXOSTEN-PROPOSAMENA
PROPUESTA DE INFORME

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I. Espedienteari eragozpenik ez jartzea Aldeko txostena ematea hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

B.- Nekazaritzari dagokionez:

Ikusirik, proiektuaren eremua hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatzen dutela.

Ikusirik, diagnostikoak eta azaldutako problematikak eragin berezia dutela hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, eta ez lurzoru urbanizaezinean.

Ontzat emanda lurzoru urbanizaezinerara ez zabaltzeko nahikoa arrazoi badaudela.

Landa Garapeneko eta Lurralde Oreko Zerbituzak ondoriotzatzen du ez dagokiola Donostiako ostatu erabilerak arautzeko HAPO aldaketari buruzko txostena egitea.

Elektronikoki honako honek sinatua:
Firmado electrónicamente por:

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria/Director de Planificación Territorial
Miguel Ángel Gargallo Fernández

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. No poner objeción al expediente, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

B.- En materia de Agricultura

Considerando que el ámbito del proyecto está constituido por el suelo urbano y urbanizable.

Considerando que el diagnóstico y la problemática expuesta indican especialmente en el suelo urbano y urbanizable y no en el no urbanizable.

Estimando que existen razones suficientes para no extenderse al suelo no urbanizable.

El Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial concluye que no le corresponde emitir informe sobre la modificación del PGOU para la regulación de los usos hosteleros en San Sebastián.



EXPEDIENTEA /
EXPEDIENTE

3HI-003/25-P03-A

GAIA

Ostatu erabilerei buruzko HAPOaren aldaketa

ASUNTO

Modificación del PGOU referente a los usos de hospedaje.

UDALERRIA / MUNICIPIO

DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

LURRALDE HISTORIKOA/
TERRITORIO HISTÓRICO

GIPUZKOA

INDARREAN DAGOEN
UDAL-PLANGINTZA
PLANEAMIENTO
MUNICIPAL VIGENTE

HAPO, 2010eko azaroaren 19an onartutakoa

PGOU aprobado el 19 de noviembre de 2010

IZAERA
CARÁCTER

Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan xedatutakoaren arabera. Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 4 de febrero de 2025 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente relativo a la modificación puntual del PGOU referente a los usos de hospedaje, remitido por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, tiene como objeto la determinación de las medidas reguladoras de la implantación de usos de hospedaje y establecimientos o alojamientos turísticos en el medio urbano. Para ello, se establece una zonificación en función del grado de saturación de plazas turísticas y se modifica el régimen de implantación de los usos de hospedaje y establecimientos o alojamientos turísticos de las Normas Urbanísticas Generales, modificando una serie de artículos.

El ámbito objeto de la modificación son los suelos clasificados como suelo urbano o urbanizable, donde la problemática incide de manera singular. Según explica la memoria, la modificación no se extiende al suelo no urbanizable ya que el destino de esta clase de suelo no es el desarrollo urbanístico.

Se mantienen y consolidan los usos y establecimientos cuya implantación haya sido acorde con la normativa en vigor y su regulación se complementa con el régimen para la implantación de usos de hospedaje y alojamientos turísticos desarrollado por la modificación.

Los usos objeto de este expediente son los siguientes:

- Establecimientos y usos previstos en la Ley 13/2016 de Turismo: establecimientos de alojamiento turístico, viviendas para uso turístico, habitaciones para uso turístico.



- Establecimientos y usos previstos en el PGOU vigente: usos de hospedaje, alojamientos en habitaciones, usos de residencia colectiva, usos de equipamiento comunitario.
- Esta modificación no se extiende a campings, agroturismos y casas rurales en suelo no urbanizable.

Se establece una zonificación en dos zonas, declarando saturados los barrios que cuenten con una proporción superior a 10 plazas turísticas por cada 100 residentes.

- Zona 1, ámbitos que cuentan con una proporción superior a 10 plazas turísticas por cada 100 habitantes: barrios El Antiguo-Ondarreta, Centro, Gros, Ibaeta y ámbitos EG.01 Paseo de Francia, EG.02 Paseo del Urumea y EG.18 Aldunaene. No se han incluido Igeldo y Miramón, a pesar de tener una proporción superior, por sus características concretas.

En estas zonas saturadas, se prohíbe la implantación de nuevos usos de hospedaje y alojamiento turístico en todo tipo de parcelas pormenorizadas, independientemente de su calificación global.

- Zona 2, ámbitos que cuentan con una proporción inferior a 10 plazas turísticas por cada 100 habitantes: resto de barrios y ámbitos del medio urbano.

En esta zona se establece un régimen diferenciado de la Zona 1.

- o No se autoriza la implantación de nuevos usos de hospedaje en parcelas y edificaciones residenciales del medio urbano.
- o Se autoriza la implantación de alojamientos turísticos convencionales en parcelas de uso terciario en zonas globales residenciales, de tipología industrial, terciaria y equipamiento comunitario, en estos últimos con carácter auxiliar.
- o No se autoriza la implantación de usos de hospedaje en parcelas pormenorizadas de tipología industrial.
- o No se autoriza la implantación de viviendas de uso turístico y habitaciones en viviendas particulares en parcelas de uso industrial, terciario y equipamiento comunitario.
- o Se establecen condiciones para la implantación de usos de hospedaje y alojamiento turístico en elementos del patrimonio urbanístico catalogado.

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Documento de Avance: no se ha redactado.
- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 21 de marzo de 2024.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 24 de diciembre de 2024.

El expediente incorpora Informe Ambiental de 11 de marzo de 2024.

III. COMPETENCIAS.

Según lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación de la propuesta de informe del presente expediente que se someterá a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

1. Directrices de Ordenación Territorial

Las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas definitivamente por Decreto 128/2019, de 30 de julio, establecen en el artículo 24 de las Normas de Aplicación relativo a las Directrices en materia de recursos turísticos, por un lado, considerar como elementos singulares desde su potencial turístico los recursos naturales, el litoral, el paisaje, las capitales de los tres territorios históricos, los cascos históricos, los conjuntos monumentales, el patrimonio y los recorridos peatonales y ciclistas. Por otro, desarrollar de una manera sostenible el potencial natural y cultural existente, determinando que “el modelo de desarrollo turístico debiera ser acorde con la capacidad de acogida tanto del territorio natural, como del medio urbano”.

En este sentido, la modificación establece una zonificación en base al grado de saturación de plazas de alojamiento turístico en el medio urbano, identificando como zona saturada la zona 1, de ámbitos que cuentan con una proporción superior a 10 plazas de alojamiento turístico por cada 100 habitantes. Esta zonificación es acorde con los criterios establecidos por las DOT en relación con el modelo de desarrollo turístico.

2. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián

El expediente modifica el PGOU vigente en varios aspectos: por un lado, con la delimitación de dos zonas, en función del grado de saturación de plazas turísticas; por otro, con la modificación de una serie de artículos para la regulación del uso de hospedaje.

En cuanto a las dos zonas definidas por el expediente, se plantean para todo el medio urbano de manera complementaria al régimen de la calificación global. Dichas zonas, que se definen en función del grado de saturación teniendo en cuenta el número de plazas de alojamiento turístico, se establecen a efectos de la regulación de los usos de hospedaje y no afectan a la delimitación de las zonas de calificación global determinadas por el Plan General vigente.

En cuanto a los artículos de la normativa urbanística general, se establece la regulación para la implantación del uso de hospedaje, manteniendo y consolidando los establecimientos existentes. Los artículos modificados son los siguientes:

- Artículo 9 sobre el contenido de los usos urbanísticos
- Artículos 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 26 sobre el régimen general de edificación, uso y dominio de las siguientes zonas globales: A.10 residencial casco antiguo, A.20 residencial ensanche, A.30 Residencial de edificación abierta, A.40 residencial de edificación en bajo desarrollo, B.10 uso industrial, B.20 uso terciario y G.00 Equipamiento comunitario en relación con el régimen de usos compatibles y prohibidos.
- Artículo 28 sobre la calificación global y su determinación, que complementa el régimen de la calificación global, incluyendo la definición de las zonas 1 y 2 que se establecen a efectos de la regulación de los usos de hospedaje.
- Artículos 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 46 Determinaciones de ordenación pormenorizada de parcelas residenciales, de uso industrial, terciario, equipamiento comunitario.
- Artículo 59 y 60. Régimen general de implantación de usos autorizados en edificaciones residenciales.
- Artículo 62 Condiciones generales de uso, en el que se establecen condiciones para la implantación de los usos de hospedaje en elementos catalogados.

Las propuestas realizadas por el documento en cuanto a la normativa urbanística general afectan a la regulación de los usos de hospedaje en las zonas con calificación global residencial, industrial o equipamiento, así como el régimen de usos en las parcelas pormenorizadas con esos mismos usos. El régimen de usos que determina la modificación se refiere a la regulación de los usos compatibles y prohibidos y no afecta a la definición general de las zonas globales y pormenorizadas, ni supone incrementos de edificabilidad.



El documento de modificación del Plan General aborda aspectos de carácter local que no tienen incidencia en el planeamiento territorial.

V. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta la anterior, se considera que la “Modificación puntual del PGOU referente a los usos de hospedaje”, objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto.

Elektronikoki honako hauek sinatua

Firmado electrónicamente por:

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Arduraduna/Responsable de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa

M Estibaliz Martín Zabala

Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna/Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento

Jon Asua Aberasturi

3.- HAPOn ALDAKETAREN AZTERKETA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aurkeztutako dokumentu desberdinak aztertuta ondorengoak nabarmentzekoak:

- PROIEKTUAREN EREMUA: **HAPOn aldaketak** hiriko hiri-inguruneari eragiten dio, zehazki **hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatzen dute**.
- Erabilera eta hirigintza-erregimen horiek indarrean dagoen 2016ko Turismo Legean (13/2016) eta indarrean dagoen 2010eko HAPOn ezarritakoak dira. Hona hemen horietako aurreikuspen batzuk:
(...)

A.- Turismo-ostatu-establezimenduak:

d) Nekazaritza-turismoa eta landetxeak.

** Nekazaritza-turismoa: ostatu-zerbitzu turistikoak prezio bidez eskaintzean datzan turismo-jarduera, sukaldaritza-zerbitzuekin edo gabe. Zerbitzu horiek nekazari eta abeltzainek eskaintzen dituzte, nekazaritzako ustategietan integraturiko baserrietan*

** Landetxeak. Landa-ingurune-establezimenduak dira, ingurune horretako Arkitektura bereizgarria duten eraikinetan prezio bidezko ostatu-zerbitzuak ematen dituztenak, sukaldaritza-zerbitzuekin edo gabe*

** Landa-turismoak eta landa-etxeak lurzoru urbanizaezinean daude, bat (1) izan ezik; hau, Altza auzoko bizitegi-partzela batean.*

- **HAPOn aldaketaren helburuak eta irizpideak:**

Ostatu eta establezimendu turistikoak (hotelak, pentsioak, apartamentu turistikoak, aterpetxeak, etab.) ezartzeko neurri arautzaileak zehaztea. hirian eta, zehazkiago, hiri-ingurunean..

- **Esku hartzeko helburu eta irizpide espezifikoak:**

Egindako diagnostikoak eta azaldutako problematikak eragin berezia dute hiriko hiri-ingurunean (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoa), eta ez lurzoru urbanizaezinean.

Hori dela eta, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hiri-eremuak dira aldaketaren xede den eremua.

Era berean, aldaketa hau eta bere proposamenak **lurzoru urbanizaezinera ez zabaltzeko arrazoi-estatu batzuk hauek dira:**

** Lurzoru mota hori ez dago hirigintza-garapenak ezartzeko, baizik eta natura- eta landa-izaerako erabilerak eta jarduerak ezartzeko.*

** Landa-erabilerak eta/edo erabilera naturalak ezartzea ohiz kanpoko da, eta, oro har, lurzoru mota horretan ezarri beharra eta interes publikoa justifikatu beharko dira aldez aurretik. Kanpinak mota horretako adibide dira edo izan daitezke.*

** Lurzoru urbanizaezinean mota horretako erabilerak salbuespenak izatea (kanpinak eta bestelako ostatu-erabilerak barne), eta, gainera, kasuan kasuko forma- eta prozedura-baldintzak betetzea (interes publikoa justifikatzeari lotutakoak barne). berez, lur-zoru mota horretan ezartzea neurtzen eta zailtzen duten baldintzak dira.*



4.- AZKEN BALORAZIOA

Ikusirik, proiektuaren eremua **hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatzen dutela.**

Ikusirik, diagnostikoak eta azaldutako problematikak eragin berezia dutela hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, eta ez lurzoru urbanizaezinean.

Ontzat emanda lurzoru urbanizaezinera ez zabaltzeko nahikoa arrazoi badaudela.

Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako Zerbitzuak ondorioztatzen du ez dagokiola Donostiako ostatu erabilerak arautzeko HAPO aldaketari buruzko txostena egitea.

Informazioa baliagarria izango zaizuelakoan eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten da hori.

Donostia, 2025eko martxoaren 28a

Sin.: Xabier Arruti Olazabal

Lurralde Oreak Berdeko foru diputatua

JAKI69704F17-0ec5-4d63-9ee4-949877816780



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:	PEAS_TXOS_0006 - Txosten teknikoa-ebazpena
CSV/EKS:	SINA724c8596-9143-4b6f-a436-c60617b96796

Digitalki sinatua / Firmado digitalmente por:



Gipuzkoako
Foru Aldundia
Diputación Foral
de Gipuzkoa

ARRUTI OLAZABAL, Xabier

Foru Diputatua. Lurralde Oreka Berdeko Departamentua
Diputado Foral. Departamento de Equilibrio Territorial Verde

Data / Fecha: 2025/03/28 17:05:41



EKS: **JAKI69704f17-0ec5-4d63-9ee4-949877816780**

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks>

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA EN RELACIÓN CON LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE DONOSTIA REFERENTE A LOS USOS DE HOSPEDAJE

N/ Ref.: IAU-2025-0049

S/Ref.: 3HI-003/25-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 12 de febrero de 2025 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) del documento de "Modificación del PGOU para la regulación de usos de hospedajes" (Documento de aprobación Provisional).

Como antecedente cabe citar el informe que esta Agencia Vasca del Agua remitió al Ayuntamiento el 30 de septiembre de 2024 una vez aprobado inicialmente el expediente y según lo previsto en el artículo 7.k) de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas (referencia: IAU-2024-0190).

Junto con el informe propio también se remitió al Ayuntamiento el informe elaborado por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en cumplimiento del art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (referencia: ICA/20/2024/0020).

La documentación presentada incluye los documentos de aprobación inicial y provisional, el resumen ejecutivo, las normas urbanísticas, documentación cartográfica y varios informes de alegaciones.

2. OBJETO Y ÁMBITO

El objeto de la modificación es regular la implantación de usos de hospedaje y establecimientos turísticos en Donostia como respuesta a la problemática generada por un exceso de este tipo de alojamientos en algunos barrios de la ciudad que hace que determinadas zonas se puedan identificar como zonas de mercado residencial tensionado.

Para hacer frente a esta cuestión, ya en la aprobación inicial del documento, se plantearon varias alternativas de ordenación:

- Alternativa 0: mantenimiento del régimen urbanístico actual
- Alternativa 1: liberalización del régimen de implantación de los usos afectados
- Alternativa 2: prohibición de usos de hospedaje y alojamientos turísticos (en todas sus modalidades) en la ciudad
- Alternativa 3: implantar una restricción a la baja del régimen urbanístico vigente para los citados usos. Esta es la alternativa seleccionada.

El ámbito afectado es la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables de la ciudad, concretamente las parcelas y edificaciones susceptibles de acoger los usos objeto de esta Modificación, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente. No se contemplan, por tanto, los alojamientos en suelo no urbanizable (agroturismos, casas rurales, campings...).

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus





Asimismo, se plantea una zonificación en la que hay barrios donde no se autorizan nuevos usos de hospedaje cualquiera que sea la tipología de zonificación pormenorizada que se pudiera plantear (El Antiguo, Centro, Gros, Ibaeta y ciertos ámbitos en el barrio de Egia). En otros, en cambio, se autorizan cumpliendo una serie de previsiones urbanísticas, si se ubican en parcelas con ciertas tipologías de uso.

Por otra parte, no cambia el régimen de clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados. Las previsiones que regulan la ejecución de la ordenación urbanística también se mantienen.

En cuanto a las necesidades de recursos hídricos que pudiera necesitar la modificación planteada, en el PGOU no se ha realizado una estimación de la demanda prevista.

En todo caso, en el trámite de aprobación inicial la Confederación Hidrográfica del Cantábrico señaló que: *“las determinaciones de la Modificación del Plan General que se tramita no comportan nuevas necesidades significativas de recursos hídrico”*s. Concretamente indicaba que: *“tratándose de ámbitos insertos en la trama urbana y teniendo en cuenta que el municipio de Donostia-San Sebastián está integrado en Aguas de Añarbe- Añarbeko Urak S.A.(AGASA) que se articula en torno a los recursos del embalse de Añarbe, siendo tratadas las aguas en al ETAP de Petriegui, con un caudal tratado de hasta 1.650 l/s, se entiende por el Organismo de cuenca que el abastecimiento de agua se realiza con recursos disponible en dicha red.*

3. PROPUESTA DE INFORME

Tras el análisis de la documentación relativa a la *“Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia referente a los usos de hospedaje”*, en su documento de Aprobación Provisional, desde esta Agencia no se encuentran inconvenientes, ni se realizan consideraciones en relación con las materias de las Aguas, para que la misma continúe con su tramitación.

En todo caso, se recuerda que los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años atendiendo a la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental.

3. TXOSTEN PROPOSAMENA

“Ostatu-erabilerak arautzeko Donostiako HAPO aldaketa puntualari” buruzko dokumentazioa aztertu ondoren, behin-behineko onespeneren agirian, Agentzia honek ez du eragozpenik aurkitu, eta ez da gogoetarik egin uren arloei buruz, izapideekin jarrai dezan.

Nolanahi ere, gogorarazi nahi dugu bizitegi-erabilera berriak 500 urteko errepikatze-denborako uraldien eraginik jasango ez duen kota batean jarriko direla, Kantauri Ekialdeko Demarkazioko Plan Hidrologikoaren araudiari jarraiki.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este informe está suscrito por Esther Bernedo Gómez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación) y es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-efb5-37d8-e849-ede0-ca3d-df06-3cce-33a7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR



GOBIERNO
DE ESPAÑA

GOBERNUAREN
ORDEZKARIORETZA
ARABAN

SUBDELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN ALAVA

SUSTAPEN-ARLO FUNTZIONALA

ÁREA FUNCIONAL DE FOMENTO

O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

6 de mayo de 2025

ASUNTO

COTPV de 8 de mayo. Modificación PGOU Donostia\San Sebastián para la regulación de usos de hospedajes

Dña. Silvia Mtz. de Ubago

Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana

Gobierno Vasco

C/ Donostia 1

01010 Vitoria-Gasteiz

De cara a la sección de planeamiento urbanístico de Gipuzkoa, de la COPV del 8 de mayo, se comprueba que en la Dirección General de Aviación Civil no consta se haya recibido solicitud de informe sobre dicho Plan.

Dado que el término municipal de Donostia/San Sebastián se encuentra afectado, en parte, por la envolvente de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián, es necesario que el ayuntamiento o administración pública competente solicite, de manera oficial, antes de la aprobación inicial o trámite equivalente a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible) el correspondiente informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.

Un cordial saludo



Envolvente de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián

Envolvente

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO
EN EL PAÍS VASCO
Endika Urtaran Motos

CORREO ELECTRONICO

C/ OLAGUIBEL, 1
01071 VITORIA-GASTEIZ
TEL.: 945 759 300
FAX.: 945 759 301

CSV : GEN-efb5-37d8-e849-ede0-ca3d-df06-3cce-33a7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 07/05/2025 08:38 | NOTAS : F

