

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

DONOSTIAKO UDALA

Hirigintza Sostengagarria

Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko AU «AL.05 Jolastokieta» buruzko hirigintza - hitzarmena behin betikoz onartzea.

2019ko abuztuaren 27an ospatutako Tokiko Gobernu Batzordeak honako erabaki hau onartu zuen:

1. Espedientean dauden txostenak aztertu eta gero, auzketako alegazio guztiak bere osotasunean ez onartzea. Alegazio bakoitzaren aurkezlearekin egingo den jakinarazpen indibidualarekin, motibazio modura idatzitako txostenak erantsiko dira.

2. Donostia Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko AU «AL.05 Jolastokieta» hirigintza esparruko hirigintza hitzarmena behin betikoz onartzea.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zatzpigarren xedapen gehigarriak xedatutakoaren arabera hitzarmena argitaratzen da.

Donostia, 2019.....

BILDURIK

Alde batetik:, adinduna (NAN:), Donostiako Udaleko gisa.

Beste aldetik:, adinduna (NAN:; helbidea:), Zardoya Otis SAREN ordezkari gisa.

PARTE HARTZAILEAK

....., Donostiako Udalaren izenean, den aldetik, Tokiko Gobernu Batzarrak esanbidez emandako ahalmenak baliatuta.

....., Zardoya Otis SA enpresaren ordezkari gisa (aurrerantzean, Zosa),ren eskrituraren bidez egiaztatuta duenez. Donostiako Udalean jadanik egiaztatuta du ordezkari hori.

Bi alderdiek aitortu diote elkarri zuzenbidearen arabera dagozkien betebeharrak hartzeko gaitasuna, eta honako hau adierazten dute:

AURREKARIAK

1. 2016ko apirilaren 19an, alderdi parte-hartzaileek planeamenduko eta kudeaketako hirigintza plan bat sinatu zuten. Egintza hartan, Zosak hartu zuen parte, Donostiako HAPOk Jolastokieta AL.05 hirigintza alorreko lurren jabe gisa (han ditu fabrikazioko instalazioak). Plan horretan, egitura berriak zehaztu ziren, eremua A.30 bizitegi erabilera global gisa birkalifikatu behar zela eta, sestraz gainera 19.838 bat sabai metro koadroko bizitegi programa bat garatzeko (behin-behineko datua, eremuaren egungo eraikigarritasunaren baliokidea).

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Urbanismo Sostenible

Aprobación definitiva del convenio urbanístico referido al AU «AL.05 Jolastokieta» del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de agosto de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

1. De acuerdo con los informes obrantes en el expediente, desestimar en su integridad las alegaciones presentadas. A la notificación individual que se practicará a cada alegante, se le adjuntarán los informes emitidos a modo de motivación.

2. Aprobar definitivamente convenio urbanístico referido al AU «AL.05 Jolastokieta» del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

Considerando lo dispuesto por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se publica el Convenio.

En Donostia/San Sebastián a de 2019.

REUNIDOS

De una parte: D., mayor de edad, con D.N.I. n.º en su calidad de del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián.

De la otra: D., mayor de edad, con D.N.I. n.º, con domicilio a estos efectos en, c/, en representación de Zardoya Otis S.A.

ACTÚAN

D. en su calidad de del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián, actuando en virtud de facultades expresas otorgadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha

D. en representación de Zardoya Otis S.A. (en adelante Zosa) lo que acredita mediante escritura de, representación ya acreditada ante ese Ayuntamiento.

Se reconocen ambas partes mutua capacidad para obligarse a cuanto en derechos fuere menester y exponen los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Que con fecha 19 de abril de 2016 las partes intervinientes suscribieron un Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión, interviniendo Zosa en su condición de propietaria de terrenos donde se ubican sus instalaciones fabriles en el AIU «AL.05 Jolastokieta» del vigente PGOU de Donostia/San Sebastián, Convenio en virtud del cual se definían las nuevas determinaciones estructurales del citado ámbito, que era objeto de recalificación a un uso global residencial «A.30» para el desarrollo de un programa residencial de unos 19.838 m²/t sobre rasante (dato provisional equivalente a la edificabilidad actual en el ámbito).

1. eranskinean dator jasota lurra Zosaren jabetzakoak di-
rela egiaztatzen duen agiria.

Programazio eta egikaritze baldintzei dagokienez, aurreikus-
ten zen jarduketa integratuko eremu bakar bat eratzea eta hari
lotzea hirigintza araudiak eskatutako sistema orokorren sare-
rako diren lurra.

Beste zehaztapen batzuen artean jasotzen zen hitzarmena
onartu eta 6 hilabeteko epean aurkeztu beharko zuela Udalak
HAPOa aldatzeko dokumentua (antolamendu xehatua ere bar-
nean zuela), eta 2 urteko epea ezarri zen, hitzarmena onartzen
zenetik aurrera, HAPOaren aldaketa behin betiko onartzeko.

Bestalde, Zardoya Otis SAK hitzeman zuen Eskusaitzeta
ZU.08 eremuko A partzelaren lizitazio publikoan parte hartuko
zuela, lurra eskuratu ondoren bere konpromisoa bete ahal izate-
ko, alegia, fabrikazioko instalazio berriak han kokatzeko eta,
hala, hiri honetan duen industria jarduerari eta lanpostuei eus-
teko.

Hori horrela, Zosak A partzela eskuratu du besterentze pro-
zeduran, eta jadanik badu fabrika berriaren proiektua, bai eta
obrak hasteko behar den lizentzia ere.

Hala ere, hainbat arrazoi dela eta, ez da egin HAPOaren al-
daketa, horretarako aurreikusitako epea aspaldi amaitu bazen
ere. Beraz, indargabetuta geratu da hitzarmena, seigarren esti-
puluzioko -1 puntuan jartzen duenarekin bat.

2. Jolastokieta A.05 hirigintza alorreko lurren birkalifika-
zioa interes publikoa aldezteko proposatu den hirigintza erabaki
bat da. Birkalifikazio hori bat dator HAPOan Altzako zona horre-
tarako jasotzen diren irizpideekin eta helburuekin. Gainera,
modu horretara, hiri birkalifikazioko eta biziberritzeko prozesu
bat bururatuko da, aspaldiko industria ehundura deuseztatuta;
izan ere, trafikoa, zarata eta bestelako arazoak direla eta, as-
paldi bihurtu zen bateraezin nagusiki hiritarrak diren erabilere-
kin. Bizitegi erabilerara aldatzeko birkalifikazio prozesu hori Lar-
dialden hasi zen, Jolastokieta gainarekin (lehen, Pescafría)
eman zitzaion segida –han, bi bizitegi sustapen gauzatu dira,
eta, horiekin batera, espazio publikoak, ekipamenduak eta zuz-
kidura tertziarioa ere jarri dira–, eta orain amaituko da, indus-
tria ehunduraren azken gordelekua birmoldatuta. Hala, proze-
sua amaituko da, HAPOaren helburuak beteta.

Hain zuzen ere, 2010eko HAPOan zuhurtasunez ez dugu bir-
kalifikatu Jolastokieta AL.05 eremua bizitegi erabilerako gune
gisa, Zosaren industria jarduera udalerrian mantentzeko eta ho-
rrek berekin dakartzen lanpostuei eusteko.

Ingurune nabarmen hiritarrarekin bateraezina den industria
ehundura hori biziberritzeak interes publiko garbia du eta bat
dator ingurunean izan diren esku-hartzeekin. Hain zuzen, esku-
hartze horiek hirigintza jasangarriaren printzipioak izan dituzte
oinarri, eta, hala, hiri trinko eta orekatu baten alde egin da.

3. Hitzarmen berri honek bere hartan gordetzen du Zosa
erakundeak 2016ko hitzarmenean jarritako helburua, alegia,
ekonomia eta ekoizpen eraginkortasun handiagoa lortzea mun-
dian dituen fabrikazio planten sarea barrutik berrantolatzeko
prozesuan, garai hartan hitzarmena sinatzeko zio izan zituen
baldintza berberetan. Zosak, gaur egun nazioartean duen
egoera dela eta, orduan baino aukera gutxiago du igogailu osa-
gaien eskari gero eta handiagoari erantzuteko, eta, kontratu
hau sinatzen ez badu, beste toki batera eraman beharko du Jo-
lastokietan duen fabrikako jarduera guztia.

Zosak Donostian mantendu nahiko lituzke instalazioak.
Baina, horretarako, bere gain hartu behar du osagaiak fabrika-
tzeko eta industria instalazioak mantentzeko, berritzeko eta
handitzeko beharra, hala eskatzen ari baita Zosa partaide den
enpresa taldea.

Figura como anexo 1 la documentación acreditativa (Certifi-
cado correspondiente) de las propiedades de Zosa.

Se preveía en cuanto a las condiciones de programación y
ejecución la configuración de un único Ámbito de Actuación Inte-
grada con la vinculación al mismo de los terrenos destinados a la
red de Sistemas Generales exigidos por la normativa urbanística.

También se contemplaba, entre otras determinaciones, la
obligación del Ayuntamiento de formular en el plazo de 6 meses
desde la aprobación del Convenio el documento de Modificación
del PGOU (conteniendo también la ordenación pormenorizada),
estableciéndose la aprobación definitiva de la MPGOU en el
plazo máximo de 2 años desde dicha aprobación del Convenio.

Correlativamente se recogía el compromiso de Zardoya Otis
S.A. de concurrir a la licitación pública de la parcela «A» en el
ámbito «ZU.08 Eskusaitzeta» al objeto de, previa su adquisición,
materializar el compromiso de reubicar las nuevas instalaciones
fabriles, manteniendo la actividad industrial en esta ciudad, así
como los puestos de trabajo.

A fecha de hoy Zosa ha procedido a adquirir dicha parcela
«A» en el correspondiente procedimiento de enajenación y dis-
pone del Proyecto de la nueva fábrica con la correspondiente li-
cencia para el inicio de las obras.

Sin embargo, por diversos motivos no se ha procedido a for-
mular la Modificación del PGOU, habiéndose cumplido amplia-
mente el plazo previsto para ello, por lo que el Convenio, de con-
formidad con la Estipulación Sexta -1, ha quedado resuelto.

2. La recalificación de los terrenos del AIU A.05 Jolasto-
kieta es una decisión urbanística propuesta desde la defensa
del interés público que encaja con los criterios y objetivos reco-
gidos por el vigente PGOU para esa zona de Alza y que viene a
culminar un proceso de recalificación y regeneración urbanas,
eliminando el antiguo tejido industrial que hace tiempo entró en
conflicto con los usos predominantemente urbanos, por los pro-
blemas de tráfico, ruidos, etc Este proceso de recalificación a
uso residencial que se inició en Lardialde, continuó con Jolasto-
kieta Alto (antigua Pescafría), –donde se han materializado sen-
das promociones residenciales con una aportación de espacios
públicos, de equipamiento y dotación terciaria– se culmina
ahora con la reconversión del último reducto de tejido industrial,
rematando el proceso en cumplimiento de los objetivos del vi-
gente PGOU.

De hecho, la no recalificación desde el PGOU de 2010 del
ámbito AL.05 Jolastokieta como zona de uso residencial lo ha
sido por las cautelas referidas a la conservación de la actividad
industrial de ZOSA en el municipio, con el consiguiente mante-
nimiento de los puestos de trabajo.

La regeneración de este tejido industrial en conflicto con el
entorno netamente urbano constituye un claro objetivo de inte-
rés público, coherente con las intervenciones habidas en el en-
torno, que se aborda desde los principios del urbanismo soste-
nible apostando por una ciudad compacta y equilibrada.

3. Este nuevo Convenio mantiene el objetivo establecido
por Zosa en el anterior de 2016 de buscar la mayor eficiencia
económica y productiva en su reorganización interna de su red
de plantas de fabricación a nivel mundial, en las mismas condi-
ciones que aconsejaron su firma en aquel momento, siendo que
Zosa dispone, por la situación internacional actual, de menos
alternativas que las que llevaron en su día a su firma para asu-
mir la creciente demanda de componentes de ascensor, toda
vez que de no suscribirse el presente contrato, Zosa tendría que
trasladar completamente la actividad de su fábrica en Jolasto-
kieta a otro enclave.

Zosa desearía mantener sus instalaciones en el municipio
de Donostia / San Sebastián. Pero para ello, también debe asu-
mir la necesidad de fabricación de componentes y de manteni-
miento, renovación y ampliación de las instalaciones industria-
les que se requiere internamente a Zosa por parte del Grupo
empresarial al que pertenece.

Udalak emandako aukera horrek, hau da, instalazioak Eskuzaitzeta ZU.08 hirigintza eremuan kokatzeak edo berrezartzeak, dudarik gabe, helburu pribatu bati erantzuten dio: Zardoya Otis SA sozietatearen industria instalazioak mantendu, berritu eta handitzeari, sozietate horrek egiten duen jarduera kalitate, zorroztasun eta lehiakortasun baldintza egokietan egin ahal izateko moduan. Baina, orobat, eta batez ere, interes publiko bati erantzuten dio (eta horrexek justifikatzen du hitzarmen hau izenpetzea), egungo kokalekua desegokitzat jotzen delako hirigintzaren ikuspegitik, azaldu diren arrazoiak direla kausa, helburu hori lortzeko. Enpresa ikuspegitik, eta kostu onuren azterketa zorrotza eginda, aukerarik abantailatsuenaz ez litzateke Eskuzaitzeta ZU.08 hirigintza eremura aldatzea. Aukera hori hartzeak konpainiarentzat ekonomia ahalegin handiagoa lekarke, balioztatu diren beste aukera batzuekin alderatuz gero (konpainiak kalkulaturako gaitzuzko gutxi gorabehera sei milioi euro litzateke). Hala ere, kostu handiago hori arindu egiten da, baldin eta kontuan hartzen bada hirigintzako interes publikorako zer onura dakarren fabrikaren lurra libratzea, alde horretako egungo hiri ehundurarekin bateratsua datozen erabilerak ezartzearen; eta zer onura dakarren konpainiaren interes pribaturako, dagozkion hirigintza kargak altxatutakoan gauzatu ahalko litzuzkeen gainbalioak direla bide. Azken batean, planaren aldaketan jasotako hirigintza helburu publikoak hitzarmen honetan ezarritako baldintzetan gauzatzeko ere justifikatzen du konpainiaren enpresa erabakia, alegia, Donostiako udalerrian barruan aldatzea lekuz. Bi interesak bete eta orekatu gabe, hitzarmen honek ez luke enpresa bideragarritasunik izango Zosa enpresarentzat.

4. Udalak abian jarritako Jolastokieta AL.05 eremuaren antolamendu estruktural eta xehatua idazteko lanek agerian utzi dute hausnarketa bat egin beharra dagoela bere garaian onartutako hitzarmenean jasotzen diren eraikigarritasun parametroen egokitasunari buruz. Garapen berriari esleitutako eraikigarritasunaren parametroak bat etorri behar du halakoetan eskuarki baliatzen diren arrazionaltasun teknikoaren irizpideekin; batez ere, kontuan izan behar du lurraldeak berak zer ahalmen duen hiri kalitate egoki bat bermatuko duen garapen bat hartzeko, lurzoru jasangarria kontsumitzeko eta hiri trinko bat diseinatzeko irizpideen arabera; jakina, hori dena 2/2006 Legeak ezartzen duen gehieneko eraikigarritasunaren estandarren barruan egin behar da ($2,3 \text{ m}^2/\text{s}/\text{m}^2$), eta, horren arabera, eraikigarritasuna 51.000 sabai metro koadro handitu daiteke sestraz gaineratik. Zosak, hitzarmen hau sinatuta, agerian utzi du ez duela onurarik atera nahi berarenak diren lursailak birkalkifikatuta, baizik eta apustu egiten duela udalerrian 50 urte baino gehiago daramatzan industria bat mantentzearen alde. Horrek ez du esan nahi Zosak beste aukerarik bilatu ezin duenik industria instalazioak Eskuzaitzeta eremuko beste partzela batera lekuz aldatzeak ekarriko dion gastu handi horri aurre egiteko. Bestetik, azterketak kontuan hartu beharko du aldameneko Jolastokieta Gaina AL.04.2.1 eremuaren antolamendua. Azpie-remu horretan (9.842 m^2), onartutako birpartzelatze proiektuaren arabera, erabilera nagusietarako 18.147 sabai metro koadro eraikigarritasuna garatu zen (horietatik $2.300 \text{ m}^2/\text{s}$ merkataritza erabilerarako erdisotoan, eta gainerako irabazizko erabilerak, bizitegitarako).

Proposatzen den eraikigarritasunarekin ($40.918 \text{ m}^2/\text{s}$ gutxira), ondo betetzen dira lurzorua erabiltzeko irizpideak (izan ere, ondasun urria da lurzorua), bai eta hiri kalitate egoki bat izateko baldintzak ere, zuzkidura lokalak eta orokorrak jarriko baitira han bizikidua diren pertsonen beharrei erantzuteko. Eragiketa horrek ere izango du kostu ekonomiko bat, baina Zosak bere gain hartzeko moduan murriztuko da, eragiketa ekonomiko bideragarria izan dadin, plan guztiek justifikatu behar izaten duten bezala, eta, ondorioz, bere gain hartu ahal izan ditzan urbanizazio berriaren eragiketari atxikitako kargak.

Proposamenaren oinarriko irizpideak, alderdi horiek bete direla egiaztatzeko, Aurretiazko Antolamendu Azterlanean jaso dira. Azterlan hori Beldarrain Arquitectos Estudio enpresak idatzi du, eta dokumentu honi erantsi zaio.

Con la opción que ofrece el Ayuntamiento, para la reubicación o implantación de sus instalaciones en el ámbito urbanístico «ZU.08 Eskuzaitzeta» se responde sin duda al mencionado fin privado en condiciones que permitan que la actividad desarrollada por la misma pueda ser ejercitada en las debidas condiciones de calidad, rigor y competitividad, pero también, y sobre todo, al interés público justifica la nueva suscripción de este Convenio, al considerarse el actual emplazamiento inadecuado desde un punto de vista urbanístico por las razones expuestas para la consecución de ese objetivo. Desde un punto de vista empresarial y bajo la óptica de un análisis estricto de costes y beneficios, la opción más ventajosa no sería la del traslado en «ZU.08 Eskuzaitzeta». Esta opción supone para Zosa un mayor esfuerzo económico si se compara con otras alternativas también valoradas (el sobrecoste estimado por la compañía es de aproximadamente seis millones de euros). Sin embargo, este mayor coste se mitiga si se tiene en cuenta el beneficio que para el interés público urbanístico supone la liberación de los terrenos de la fábrica para la implantación de unos usos más acordes con el tejido urbano actual de la zona, a la vez que para el privado de la compañía al permitir unas eventuales plusvalías que podrá llegar a materializar una vez levantadas las correspondientes cargas urbanísticas. En definitiva, la realización de los fines públicos urbanísticos plasmados en la modificación del Plan en los términos previstos en este Convenio sirve, a su vez, para justificar la decisión empresarial de la compañía de trasladarse dentro del término municipal de San Sebastián. Sin el cumplimiento y equilibrio de ambos intereses, el presente Convenio no tendría viabilidad empresarial para Zosa.

4. Los trabajos de redacción de la ordenación de la estructural y pormenorizada del ámbito «AL.05 Jolastokieta» puestos en marcha por el Ayuntamiento han hecho patente la necesidad de una reflexión sobre la adecuación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el Convenio aprobado en su día. El parámetro de la edificabilidad asignada al nuevo desarrollo debe estar en línea con los criterios de racionalidad técnica que habitualmente se manejan para abordar esta cuestión, fundamentalmente a partir de tener presente la capacidad del propio territorio para acoger un desarrollo que garantice la adecuada calidad urbana, respondiendo a los criterios de consumo de suelo sostenible y diseño de ciudad compacta, por supuesto todo ello dentro del estándar de edificabilidad máxima establecida en la Ley 2/2006, $2,3 \text{ m}^2/\text{t}/\text{m}^2$, lo que permitiría aumentar la edificabilidad hasta $51.000 \text{ m}^2/\text{t}$ sobre rasante. Zosa ha dejado patente con la firma de este Convenio que no es su interés el conseguir un beneficio por la recalificación de los terrenos de los que es propietaria, sino al contrario, apuesta por el mantenimiento de una industria que lleva presente en el municipio desde hace más de 50 años. Ello no impide que busque una opción que tenga en cuenta los cuantiosos gastos que conlleva la reubicación de las instalaciones industriales de Zosa a otra parcela en el ámbito de Eskuzaitzeta. De otro, el análisis deberá tener en cuenta la ordenación del área colindante «AL.04.2.1 Jolastokieta Alto». Este subámbito, con una superficie de 9.842 m^2 , según el Proyecto de Reparcelación aprobado, desarrolló una edificabilidad de $18.147 \text{ m}^2/\text{t}$ de usos principales (de los cuales $2.300 \text{ m}^2/\text{t}$ de uso comercial en semisótano, siendo el resto de usos lucrativos, residenciales).

La edificabilidad que se propone, un total de $40.918 \text{ m}^2/\text{t}$, satisface por un lado los criterios de utilización de un bien escaso como es el suelo, la adecuada calidad urbana, con la previsión de las dotaciones locales y generales para satisfacción de las necesidades de la población que va a albergar, y, aunque siga existiendo costo económico por la operación, al menos se reduzca a un nivel aceptable para Zosa para otorgar la viabilidad económica de la operación que todo plan debe justificar, lo que permite asumir las cargas inherentes a toda operación de nueva urbanización.

Los criterios básicos de la propuesta al objeto de acreditar el cumplimiento de estos extremos se recogen en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos, que al efecto se acompaña.

Parte hartu duten alderdiak ados jarri dira hitzarmen hau egiteko, eta hauexek dira berau arautuko duten

KLAUSULAK

Lehenengoa. Donostiako Udalak, berari dagokion hirigintzako funtzio publikoa baliatuz eta interes publikoa aldeztuz, konpromisoa hartzen du Jolastokieta AL.05 eremuaren HAPOaren aldaketa egitea eta bultzatzea bere izapide guztietan behin betiko onarpeneraino, A.30 bizitegi erabilera global gisa birkalkifika dadin, gehienez ere 36 hilabeteko epean, hitzarmen hau sinatzen denetik aurrera, parametro hauekin bat:

– Sestraz gaineko eraikigarritasuna: 38.709 m²/s.

Bizitegi erabilera: 36.500 m²/s.

Merkataritza erabilera: 2.209 m²/s.

– Sestraz beheko eraikigarritasuna: Oro har, HAPOko hirigintzako arau orokorren 30. artikulua erabilera lagungarri eta osagarrietarako onartutakoa.

Merkataritza erabilerarako 2.209 m²/s gehiago aurreikusi dira erdisotoan.

– Eraikinaren profila: Beldarrain Arquitectos Estudio enpresak idatzitako Aurretiazko Antolamendu Azterlanean ezarritakoaren arabera (dokumentu honen eranskina).

– Eraikinaren altuera: Beldarrain Arquitectos Estudio enpresak idatzitako Aurretiazko Antolamendu Azterlanean ezarritakoaren arabera (dokumentu honen eranskina). Bizitoki eraikigarritasunaren araubide juridikoa:

– Debekatuta daude hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilera.

Bizitegi sabaiaren gehikuntzaren % 40 babes ofizialeko etxebizitzaren arabideari lotuta egongo da, hirigintza araudia betetzeko. Babes ofizialeko etxebizitzak, gutxienez, % 20 izango dira, eta % 40 osatu artekoak, berriz arte, udal etxebizitza tasatuak.

Gainerako bizitegi programa etxebizitza libreria bideratuko da.

– Espazio Libreen Sistema Orokorraren estandarra betetzea.

Araudiaren arabera beharrezkoak diren azalera jarritzeko da. Azalera hori, eskuratu, gauzatu eta finantzatzeko, dagokion jarduketa integratuan sartuta geratuko da, bai eta hura kudeatzeko gauzatzeko unitatean edo unitateetan ere.

– Zuzkidura estandarra betetzea.

HAPOa aldatzeko dokumentuak Lurzoruaren Legean eta 123/2012 Dekretuan ezarritako zuzkidura lokal estandarra bete behar du, bai lurzoruaren kalifikazioaren bidez, bai eraikitako lokal bat emanez (ez da kontatuko hirigintza eraikigarritasun gisa).

Bigarrena. Jabeak Udalarekin lankidetzan jardungo du HAPOa aldatzeko dokumentua idaztean. Horren barruan jasoko dira, hala egiturazko antolamendua, nola antolamendu xehatua. Dokumentua, betiere, Udal Zerbitzu Teknikoen ardurapean eta zuzendaritzapean idatziko da, eta behin betiko onarpena 36 hilabeteko epean emango zaio.

Hirugarrena. Zosak hitzematen du, hirigintza hitzarmen hau onartu eta sinatu bezain laster, bederatz (9) hilabeteko epean ekingo diela Eskuzaitzetako instalazio berriak eraikitzeko lanei, betiere obra hori hastea eragozten duen arrazoirik ez badago eta, halakorik izatekotan, horren errua Zosari egozterik ez badago.

Habiéndose alcanzado un acuerdo las partes intervinientes para la formulación del presente Convenio Urbanístico, instrumentalizan el acuerdo alcanzado en el presente documento con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. El Ayuntamiento de San Sebastián en el ejercicio de la función pública urbanística que le es propia y en defensa del interés público, se compromete a formular e impulsar en todos los trámites hasta su aprobación definitiva la Modificación del PGOU referente al ámbito «AL.05 Jolastokieta» a objeto de su recalificación al uso global residencial «A.30», en el plazo máximo de 36 meses a partir de la firma del presente Convenio, de acuerdo con los siguientes parámetros:

– Edificabilidad sobre rasante: 38.709 m²/t.

Usos residenciales: 36.500 m²/t.

Uso comercial: 2.209 m²/t.

– Edificabilidad bajo rasante: La permitida con carácter general por el art. 30 de las NN.UU.GG. del vigente PGOU para usos auxiliares y complementarios.

Se prevén 2.209 m²/t adicionales de uso comercial en semisótano.

– Perfil de la edificación: De conformidad a lo establecido en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos que se adjunta.

– Altura de la edificación: De conformidad a lo establecido en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos que se adjunta. Régimen jurídico de la edificación residencial:

– Quedan prohibidos los usos comerciales de tercera y cuarta categoría.

El 40 % del incremento de techo residencial deberá quedar vinculado al régimen de VPP para cumplimentar la normativa urbanística. El 20 % como mínimo será vivienda VPO y el resto hasta completar el 40 %, de VTM.

El resto del programa residencial se destinará a Vivienda Libre.

– Cumplimiento del estándar de Sistema General de Espacios Libres.

Se cumplirá mediante la aportación de las superficies necesarias de conformidad con la normativa vigente. Dicha superficie quedará integrada a los efectos de su obtención, ejecución y financiación en el ámbito de la correspondiente Actuación Integrada, así como en la Unidad o Unidades de Ejecución en las que se pudiera dividir para su gestión.

– Cumplimiento del estándar de dotaciones.

El documento de MPGOU deberá cumplimentar el estándar de dotaciones locales exigido por la Ley del Suelo y Decreto 123/2012, bien mediante la calificación de suelo, bien mediante la entrega de local construido, que no computará como edificabilidad urbanística.

Segunda. La propiedad colaborará con el Ayuntamiento en la redacción del documento de Modificación del PGOU, que contendrá tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, cuya redacción se realizará en todo caso bajo la responsabilidad y dirección de los Servicios Técnicos Municipales, con la finalidad de que dicho documento sea aprobado definitivamente en el plazo de 36 meses.

Tercera. Zosa se compromete a que tan pronto se apruebe y firme el presente Convenio Urbanístico, iniciará las obras de construcción de las nuevas instalaciones en Eskuzaitzeta en el plazo máximo de nueve (9) meses, siempre que no existan causas que imposibiliten el inicio de dicha ejecución de obras, no imputables a Zosa.

Laugarrena. AL.05 eremua birkalifikatzeak berekin ekarriko du lehendik dauden eraikinak eta haien instalazioak antolamenduz kanpokotzat jotzea, planarekin eta antolamendu berriaren irizpideekin bateraezin izateagatik, bai eta industria erabilerrak deuseztatzea ere. Edonola ere, Zosak bere ohiko jarduerari eutsiko dio Jolastokietan duen fabrikari, harik eta HAPOaren aldaketa behin betiko onartzen den arte eta Eskusaitzetako fabrika berriaren obrak amaitu eta jarduera oraingo baldintza berberetan egin dezakeela bermatu arte.

Antolamenduan, ekaitz tanga bat jartzeko tokia utziko da, San Luis aldean izaten diren drainatze arazoak arintzeko. Hori urbanizazio proiektuaren separata gisa jasoko da. AL.05 esparruak bere hirigintza garapenari dagokion zatia baino ez du ordainduko, arro hidrologiko guztiarekiko proportzionala, eta Udalak ordainduko du tangaren gainerako kostua. Udalak ekaitz tangaren obrak bakarrik hartuko ditu bere gain, lehen adierazitako baldintzetan, eta ez urbanizazio obren barruan egon behar duten gainerako kolektoreak edo saneamendu azpiegiturak egiteko obrak; horien kostu osoa AL.05 eremuak ordaindu beharko du (obra horiek ez dira sartuko ekaitz tangaren separata horretan). AL.05 eremuak esleitu eta egikaritzeko du ekaitz tanga, publizitate eta lehia printzipioei jarraituz. Eraikuntza horrek bukatuta eta zerbitzuan egon behar du eremuko lehen higiezina lehenengoz okupatzeko lizentzia ematen denerako.

Bosgarrena. Jolastokieta AL.05 hirigintza eremuan planteatutako aurreikuspenak garatu eta egikaritzean bete egingo dira irizpide materialak, formalak, programaziokoak eta abar. Irizpide horiek jasota daude, batetik, Jolastokieta AL.05 hirigintza eremuaren HAPOa aldatzeko dokumentuan, eta, bestetik, hirigintza araudia betez eremua egikaritzeko eta kudeatzeko egin behar diren hirigintza dokumentuetan (HJP, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelatze Proiektua).

Hitzarmen hau betez HAPOaren aldaketan jasotzen diren bidezgi programa eta erabilera baimendu eta bateragarriak gartzeko, Zosak udalerriko beste toki batera eraman beharko du jarduera, hitzarmen hau sinatu eta bost (5) urte igaro baino lehen, betiere Udalak epe horretan onartu badu hitzarmen honetan aipatzen duen HAPOaren aldaketa, Lehenengo klausulan jasotzen diren parametroak betez.

Seigarrena. Hirigintza hitzarmen honetan ezarritako betebeharrak eta konpromisoak gaur egun Zosaren titulartasunekoak diren edo gerora izan daitekeen beste edozein titularraren lurren eta eraikinen jabetzari atxikita daudela joko da.

Hartara, titulartasun hori eskualdatzen bada, betebeharrak eta konpromiso horiek era berean eskualdatu direla eta titular berriak bereganatu dituela joko da.

Zazpigarrena. Hirigintza hitzarmen hau indargabetutzat joko da alderdiren batek hemen ezarritako betebeharrak eraman bat betetzen ez bada. Hala ere, hitzarmena bete duen alderdiak zilegi dituen ekintzak egin ahal izango ditu. Horien artean sartutakotzat joko dira honako hauek:

1. Donostiako Udalak Jolastokieta AL.05 hirigintza eremurako HAPOa aldatzeko dokumentua ez egitea eta ez bultzatzea bere izapide guztietan behin betiko onarpeneraino, hitzarmen honetan ezarritako baldintzetan, 36 hilabeteko epean.

Epe hori bi alderdien adostasunez luzatu ahal izango da.

2. Zosak bere jarduera udalerriri barruko beste toki batera ez eramatea hitzarmen hau sinatu eta bost (5) urte igaro baino lehen.

Cuarta. La recalificación del ámbito AL.05 conllevará la declaración de fuera de ordenación de la totalidad de edificios preexistentes, y sus instalaciones, por resultar incompatibles con el Plan y los criterios de nueva ordenación, con eliminación de los usos industriales, sin perjuicio de que Zosa mantendrá la actividad habitual en su actual fábrica en Jolastokieta hasta el momento que se produzca la aprobación definitiva de la modificación del PGOU así como la finalización de las obras de la nueva fábrica en Eskusaitzeta y que se garantice en esta última las mismas condiciones para continuar la actividad debidamente.

La ordenación preverá el espacio para la disposición de un Tanque de Tormentas para aliviar los problemas de drenaje que se manifiestan en la zona de San Luis lo que se recogerá como Separata del Proyecto de Urbanización. El ámbito AL.05 costeará tan sólo la parte proporcional de su desarrollo urbanístico en relación con la totalidad de la cuenca vertiente, siendo abonado el resto del coste del Tanque por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento asumirá tan sólo las obras del Tanque de Tormentas en los términos antes indicados, y no las obras de ejecución del resto de colectores o infraestructuras de saneamiento que deberán estar incluidos dentro de las obras de urbanización a sufragar íntegramente por el ámbito AL.05 (no estarán incluidos en la citada Separata del Tanque de Tormentas). El ámbito AL.05 adjudicará y ejecutará el Tanque de Tormentas con sujeción a los principios de publicidad y concurrencia debiendo estar dicha construcción finalizada y en servicio para el momento de concesión de la licencia de 1.ª ocupación del primer inmueble del ámbito.

Quinta. El desarrollo y la ejecución de las previsiones planteadas en el ámbito «AL.05 Jolastokieta» se adecuarán a los criterios materiales formales de programación, etc., establecidos por un lado en el documento de «Modificación del PGOU para el citado ámbito «AL.05 Jolastokieta», y por otro en los documentos urbanísticos que sean necesarios a continuación para la ejecución y gestión que deben formularse en cumplimiento de la normativa urbanística (PAU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación).

El desarrollo del programa residencial y usos autorizados y compatibles recogidos en la Modificación del PGOU a formular en cumplimiento del presente Convenio se entiende condicionada a la materialización del traslado de la actividad de Zosa a otra ubicación dentro del municipio, en el plazo máximo de cinco (5) años desde la firma del mismo, siempre que el Ayuntamiento haya aprobado en dicho plazo la Modificación del PGOU a que hace referencia el presente Convenio, con sujeción a los parámetros recogidos en la Cláusula Primera del mismo.

Sexta. Las obligaciones y los compromisos establecidos en el presente Convenio Urbanístico se considerarán inherentes a la propiedad de los terrenos y edificaciones actualmente titularidad de Zosa o cualquiera que pudiera ser su posterior titular.

Así, en caso de transmisión de dicha titularidad aquellas obligaciones y compromisos se entenderán en su totalidad transmitidos y adquiridos por el nuevo titular.

Séptima. El presente Convenio Urbanístico se entenderá resuelto en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes de cualquiera de las obligaciones establecidas en el mismo, todo ello sin perjuicio de las acciones que por ello corresponda a la parte cumplidora, y entre las que en todo caso se entenderán incluidas las siguientes:

1. Si el Ayuntamiento de San Sebastián no formulara e impulsara en todos sus trámites la aprobación definitiva del documento de Modificación del PGOU para el ámbito urbanístico «AL.05 Jolastokieta» en los términos previstos en el presente Convenio en el plazo de 36 meses.

Dicho plazo podrá ser prorrogado por acuerdo de ambas partes.

2. Si Zosa no traslada su actividad a otro emplazamiento dentro del municipio en el plazo máximo de cinco (5) años desde la firma del presente Convenio.

Erabaki honek buru eman dio administrazioari. Konforme ez dagoenak, berraztertze errekurtsoa aurkez diezaioke Donostiako Gobernu Batzarrari, hilabete baino lehen, edo, bestela, bi hilabete baino lehen Administrazioarekiko Auzitarako Donostiako Epaitegira jo zuzenean.

Iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera hasiko dira epeak.

Donostia, 2019ko irailaren 3a.—Jon Mikel Garagarza Roteta, Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzioko zerbitzu burua.
(5877)

Contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de Reposición ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes, o impugnarlo directamente en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián.

Los plazos señalados se computarán a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

San Sebastián, a 3 de septiembre de 2019.—El jefe del Servicio Jurídico Administrativo de Ordenación, Jon Mikel Garagarza Roteta.
(5877)