



**ERRETERIA
UDALA**

Hirigintza / Urbanismo

Espediente zk. / N° expediente: 2020HAPO0001

Gaia / Asunto: Masti Loidi kaleko 2., 4. eta 6. partzeletarako lizentziak etetea Akordioa/ Suspensión de licencias en relación a las parcelas 2, 4 y 6 de la calle Masti Loidi. Acuerdo

Eskatzailea / Solicitante: ERRETERIAKO UDALA

.IFZ / NIF: P2007200E

Kokalekua / Emplazamiento: HAPOaren 41. area / Área 41 Masti Loidi del PGOU

Udalbatzak 2023ko martxoaren 28an eginiko ohiko bilkuran, besteak beste, akordio hau hartu zuen, betiere akta onartzerakoan sor litezkeen aldaketen baitan:

ERABAKIA

5. Proposamena: Masti Loidi kaleko 2, 4 eta 6 lursaillei dagozkien lizentziak bertan behera uztea (HAPOko 41. Area).

I 2021ean eta 2022an, Santiago Peñalba Garmendiak, Manu Arruabarrena Florezek, Iñigo Peñalba Arribasek eta Mikel Iriondo Iturriozek osatutako erredakzio-taldeak 2021eko maiatzean idatzitako Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspenaren aurrerapena jendaurrean jarri zen, eta herritarrek parte hartzeko hainbat prozesu egin ziren.

Aurrerapen honek Plan Orokor berriak herritarren beharrei erantzuteko eta Errenteriak jasangarritasunari dagokionez izan behar duen bilakaera lortzeko eta, horrela, hiria eraldatzeko eta birkualifikatzeko prozesuari jarraipena emateko bildu beharko dituen gai eta konponbide posibleetara hurbilketa bat eskaintzen du.

Egindako diagnostikoaren arabera, Errenteriak udalaren hirigintza-plan berri bat behar du etorkizun hurbilerako, aipatutako Aurrerapenean zehazten diren oinarrietan oinarritua. Oinarri horien artean honako hauek aipa daitezke:

- Espazio Publikoa antolatzea
- Espazio publikoa berrantolatzea, oinezkoentzako

El Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de marzo de 2023, adoptó, entre otros, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, el siguiente acuerdo:

ACUERDO

5. Propuesta: Suspensión de licencias referida a las parcelas 2, 4 y 6 de la calle Masti Loidi (Área 41 del PGOU).

I Durante el año 2021 y 2022, se expuso al público y se sometió a diversos procesos de participación ciudadana el Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria redactado en mayo de 2021 por el equipo redactor compuesto por Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas y Mikel Iriondo Iturrioz.

Este Avance ofrece una primera aproximación a las cuestiones y a las posibles soluciones que deberá integrar el nuevo Plan General para dar respuesta a las necesidades de la ciudadanía y procurar la evolución oportuna de Errenteria en términos de sostenibilidad y dar así continuidad a su proceso de transformación y recualificación urbana.

De acuerdo con el diagnóstico realizado, Errenteria necesita un nuevo plan urbanístico municipal para el futuro próximo, asentado en las bases que se detallan en el citado Avance, entre las que cabe citar:

- Ordenación del espacio público
- Reordenación del espacio público, recuperando



ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

espazioa berreskuratuz eta auzo guztietan identitadedun espazio libreak identifikatuz, auzo horietan hurbileko ekipamenduak eta zerbitzuak ezartzea, hiri-jarraitutasuna sarean jarrita, eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak erraztuz.

Ilido horretan, espazio publikoaren antolamenduari dagokionez, Aurrerakinak proposatzen du auzo bakoitzean nagusiki oinezkoentzat izango den espazio libre bat identifikatzea. Espazio libre hori auzo-bihotz gisa eratuko da, eta, aurrerantzean, auzo bihotza izango da. Gainera, auzo horretan hirugarren sektoreko jarduerak, merkataritza-jarduerak eta zuzkidura-jarduerak kokatu ahal izango dira.

Horrela, auzo bakoitzean hainbat "Auzo bihotza" proposatzen dira, eta zehazki Gamongoa/Loidi auzoan Gamongoa Plazaren aldeko apustua egiten da.

- Hiri-espazioaren antolamendua

Era berean, Aurrerapenak, Loidiren antolamenduari dagokionez, Gamongoaren proposamenarekin koordinatuta, industria-pabilioiak eraistea proposatzen du (Masti-Loidi kaleko 2., 4. eta 6. zenbakiak), eta horren ordez bizitegi- eta zuzkidura-garapena ezartzea, Gamongoa eta Loidi auzo berriko Auzo bihotza izeneko plaza bat antolatzeko.

espacio para el peatón e identificando espacios libres con identidad en todos los barrios, favoreciendo la implantación en los mismos de equipamientos y servicios de proximidad, la continuidad urbana con su disposición en red, y las condiciones de accesibilidad universal.

En este sentido, respecto de la ordenación del espacio público el Avance propone identificar en cada barrio un espacio libre de uso predominantemente peatonal que se configure como centro y lugar de referencia e identitario del mismo, a modo de corazón de barrio, en adelante "Auzo bihotza", en el que se procure además posibilitar la localización de actividades terciarias, comerciales en particular, y dotacionales.

Así, se proponen en cada barrio para su consideración y debate, varios "Auzo bihotza", y concretamente en el barrio Gamongoa/Loidi se apuesta por la Plaza Gamongoa.

- Ordenación del espacio urbano

De la misma forma, el Avance propone, en relación a la ordenación de Loidi, en coordinación con la propuesta de Gamongoa, el derribo de algunos pabellones industriales (nº 2, 4 y 6 de la calle Masti-Loidi) y su sustitución por un desarrollo residencial y dotacional en el que se busca, además ordenar una plaza que constituya el "Auzo bihotza" del nuevo barrio de Gamongoa y Loidi.



ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo



II 2022ko apirilaren 12ko Ebazpenaren bidez, Errenteriako HAPOren aurrerapen-dokumentuaren irizpideak, helburuak eta irtenbide orokorrak berretsi ziren, eta hasierako onespeneren dokumentua idaztea proposatu zen, aurretik egindako zehaztapenak alderdi guztietan berretsiz.

III Udal-plangintza orokorreko dokumentuko Auzo bihotza (k) delakoan aldeko apustua da dokumentu horrek zehaztu beharreko oinarrietako bat eta helburuetako bat. Aurrerapen-dokumentuak Gamongoa Loidi auzoan egiten duen kokapenak, azken espazio horri dagokionez, Masti-Loidi kaleko 2., 4. eta 6. zenbakietan dauden higieziei eragiten die.

Hauek dira Loidiko bizitegi-garapenak eta auzo bihotzak eragindako finken katastroko eta jabetzako datuak:

II Mediante Resolución de 12 de abril de 2022, se ratificaron los criterios, objetivos y soluciones generales del documento de Avance del PGOU de Errenteria, proponiéndose la redacción del documento de aprobación inicial, ratificando en todos sus extremos las determinaciones realizadas anteriormente.

III La apuesta por los “Auzo bihotza”k del documento de planeamiento general municipal es una de las bases y de los objetivos que dicho documento debe concretar. La localización que el documento de Avance realiza en el barrio de Gamongoa Loidi, afecta, en lo que a éste último espacio se refiere, a los inmuebles sitios en los nº 2, 4 y 6 de la calle Masti-Loidi.

Los datos catastrales y de propiedad de las fincas afectadas por el desarrollo residencial y el auzo bihotza de Loidi son los siguientes:



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

Masti Loidi 2.

Katastroko erreferentzia 8995027

Azalera: 1000 m2

Jabea: Oarso Oil S.L. (B16926206)

Masti Loidi 4.

Katastroko erreferentzia 8995075

Azalera: 1750 m2

Jabea: Athader SL (B20435459)

Masti Loidi 6.

Katastroko erreferentzia 8995071

Azalera: 1375 m2

Jabea: Pabellones Bide Ona S.L. (B20739215)

IV Duela gutxi, Masti-Loidi kaleko 2. zenbakian gasolindegia bat eta autoak garbitzeko zentro bat jartzeko jarduera- eta obra-lizentzia eskatu da. Jarduera hori bat etor daiteke indarrean dagoen HAPOarekin, baina ez ditu betetzen eta zaildu egiten ditu gaur egun izapidetzen ari den HAPO berrikusteko aurreikuspenak.

KONTSIDERAZIO JURIDIKOAK

Hirigintza-plangintzako tresnen indarraldia alda dezakete organo eskudunen erabakiek.

Plangintzaren indarraldia eteteko, geldiarazteko edo hari eragiteko arrazoietakoa bat da plangintza-tresnak aldatzeko, aldatzeko edo berritzeko aukera dagoela, eta, ezarri nahi diren aurreikuspen berriak betetzen direla bermatzeko, indarrean dagoen tresna bertan behera utzi behar dela.

Masti Loidi 2.

Referencia catastral 8995027

Superficie: 1000 m2

Propietario: Oarso Oil S.L. (B16926206)

Masti Loidi 4.

Referencia catastral 8995075

Superficie: 1750 m2

Propietario: Athader SL (B20435459)

Masti Loidi 6.

Referencia catastral 8995071

Superficie: 1375 m2

Propietario: Pabellones Bide Ona S.L. (B20739215)

IV Recientemente se ha solicitado licencia de actividad y obras para instalar una gasolinera y un centro de lavado de coches en Masti-Loidi nº 2, actuación que puede ser conforme con el vigente PGOU, pero que incumple y dificulta las previsiones de la revisión del PGOU, actualmente en tramitación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

La vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico puede ser alterada por decisiones de los órganos competentes.

Una de las causas que motivan la suspensión, paralización o afección a la vigencia del planeamiento se encuentra en la posibilidad de variación, modificación o innovación en los instrumentos de planeamiento, que con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las



ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 85. artikulua honako hau xedatzen du:

85. artikulua. Lizentziak ematea etetea.

1. Hirigintza-planen hasierako onespenerako eskumena duten administrazioek eremu edo erabilera jakin batzuetarako era guztietako hirigintza-onarpen, -baimen eta -lizentziak ematea etetea erabaki ahal izango dute, gehienez ere urtebeteko epean, plan horiek prestatzeko edo, hala badagokio, aldatzeko edo berrikusteko, hasierako onarpena ematen zaionetik, edozein kasutan, edo aurrerapena formulatzeko erabakia hartzen denetik.

Kasu honetan, lizentziak eteteko erabakia Masti-Loidi kaleko 2., 4. eta 6. zenbakietako higiezinei dagozkien hirigintza- eta jarduera-lizentzia guztiei buruzkoa izango da.

HAPOren berrikuspenak aldaketa garrantzitsuak egin nahi ditu Loidiko eremuan, adierazitako lurzatietan. Aldaketa horietarako, erabilera aldatzea aurreikusten da (industrialek bizitegi-erabilera), eta plangintza berriak, gainera, Gamongoa eta Loidi auzo berriko espazio publikoaren antolamendu berriaren oinarrietako bat (auzo bihotzak) kokatzea aurreikusten du. Hori dela eta, indarrean dagoen HAPOk xedapenen indarraldia eten behar da.

Kautelazko etete horren helburua, borondatez, HAPN berriaren prestaketaren eraginkortasuna bermatzea da, HAPO berriak aurreikusten dituen zehaztapenen berrikuntza indarrean dauden plangintzako zehaztapenak sendotzearen ondorioz ezin egin izatea saihestuz; hau da, borondatezko etetearen helburua erregulazio berria aldeztu aurretik baldintzatuta geratzea eragozte da.

nuevas previsiones que pretenden implantarse, obliga a suspender el instrumento en vigor.

Dispone el artículo 85 Ley 2/2006, de suelo y urbanismo:

Artículo 85. Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. Las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance.

En el presente caso, el acuerdo de suspensión de licencias debe referirse a todas las licencias urbanísticas y de actividad referidas a los inmuebles 2, 4 y 6 sitios en la calle Masti-Loidi.

Las importantes modificaciones que la revisión del PGOU pretende abordar en el ámbito de Loidi, en las parcelas señaladas, para las que prevé modificaciones de uso (de industrial a residencial), y donde el nuevo planeamiento prevé además ubicar una de las bases de su nueva ordenación del espacio público (auzo bihotzak) del nuevo barrio de Gamongoa y Loidi requieren la suspensión de la vigencia de las disposiciones del PGOU en vigor.

El fin de esta suspensión cautelar de forma voluntaria radica en garantizar la eficacia de la elaboración del nuevo PGOU, evitando que la innovación de las determinaciones que éste prevea, no pueden realizarse como consecuencia de la consolidación de las determinaciones de planeamiento en vigor; es decir, el fin de la suspensión voluntaria consiste en impedir que la



ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

Ikusirik, 2023ko martxoaren 15eko Hirigintzako aholkulari juridikoaren txostena idazkari orokorraren onitziarekin.

LHLren 85.1 artikuluan xedatutakoa kontuan hartuta, etete-erabakia hartzeko organo eskuduna etorkizunean indarrean egon nahi duen hirigintza-dokumentuari hasierako onespeneren erabakia emateko organo eskuduna da, gure kasuan, Udalbatzak hala xedatzen duelako. Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 22.2.c artikulua.

Hirigintzako Zinegotzi Delegatuak egindako erabaki-proposamena eta hirigintzako aholkulari juridikoak espedientean jasotako akordio-proposamenari emandako adostasuna ikusita.

2023ko martxoaren 21ean, Hirigintzako Zinegotzi Delegatuak proposatuta, Lurraldeko Batzordeak gai honen aldeko irizpena eman zuen.

Udalbatzarrak, aldeko 18 botorekin (EH Bildu Orereta/Errenteria, Euskal Sozialistak/Socialistas Vascos (ES-SV), Elkarrekin Errenteria) eta 3 abstentziorekin (EAJ-PNV),

ERABAKI DU

Lehena.- Udalerriko Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspena formulatzean, Masti Loidi kaleko 2., 4. eta 6. partzeletan mota guztietako hirigintza- eta jarduera-lizentziak ematea etetea, urtebeteko epean, erabaki honen zati espositiboan identifikatuta baitaude. Eragindako lurzatiaren katastro-planoak espedienteko jasotako eranskinean zehazten dira.

nueva regulación quede anticipadamente condicionada.

Visto el informe de la asesora jurídica de urbanismo de fecha 15 de marzo de 2023 conformado por la Secretaria General.

Considerando lo dispuesto por el artículo 85.1 LSU el órgano competente para la adopción del acuerdo de suspensión es aquél que lo sea para el otorgamiento del acuerdo de aprobación inicial al documento urbanístico cuya futura vigencia se quiere preservar, en nuestro caso, el Ayuntamiento Pleno por así disponerlo el art. 22.2.c de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

Vista la propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo y la conformidad dada por la Asesora Jurídica de Urbanismo a la propuesta de acuerdo que consta en el expediente.

Visto que en fecha 21 de marzo de 2023, a propuesta del Delegado de Urbanismo, la Comisión de Territorio dictamina favorablemente el presente asunto.

El Pleno de la Corporación, por mayoría de 18 votos a favor (EH Bildu Orereta/Errenteria, Euskal Sozialistak/Socialistas Vascos (ES-SV), Elkarrekin Errenteria) y 3 abstenciones (EAJ-PNV),

ACUERDA

Primero.- Suspender el otorgamiento de toda clase de licencias urbanísticas y de actividad con ocasión de la formulación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, durante el plazo de un año, en las parcelas nº 2, 4 y 6 de la calle Masti Loidi, identificadas en la parte expositiva de este acuerdo. Los planos catastrales de las parcelas afectadas se detallan en el anexo que consta en el expediente.



**ERRETERIA
UDALA**

Hirigintza / Urbanismo

Bigarrena.- Eteteko erabaki hau GAOn argitaratzea, probintzian zabalkunderik handiena duen egunkarietako batean, 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, eta Udal honen web orrian, hedapen handiagorako, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 69.1, 70.bis.3 eta 70.ter.2 artikulua.

Hirugarrena.- Jakinarazi bekie egintza hau eraginpeko lurzoru-jabeei eta eteteak eragindako lizentzia-eskaerak aurkeztu dituztenei, eta adieraz bekie kalte-ordaina jasotzeko eskubidea dutela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren eta Hirigintza Plangintzari buruzko Estatuko Erregelamenduaren arabera.

DEKRETUA.- Aurreko erabaki honetan agintzen dena beteko da.

Errenteria Udaleko alkate-lehendakariak agindu eta sinatzen du. Ziurtatzen dut.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

Alkate-lehendakaria

Aizpea Otaegi Mitxelena

DILIGENTZIA.- Data honetan agindutakoa betetzen da, ziurtatzen dut.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo de suspensión en el BOG, en un diario de los de mayor difusión en la provincia, a tenor de lo previsto en el art. 85.2. de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en la página web de este Ayuntamiento, para mayor difusión, a tenor de los arts. 69.1., 70.bis.3, 70.ter.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Tercero.- Notificar el presente acto a los propietarios de suelo afectados, y a quienes tuviesen presentadas solicitudes de licencia afectadas por la suspensión con anterioridad al mismo, poniendo de manifiesto el derecho que les asiste a ser indemnizados de conformidad con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Reglamento estatal de Planeamiento Urbanístico.

DECRETO.- Se dará cumplimiento de cuanto ordena el acuerdo anterior.

Lo manda y firma la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Errentería. Certifico.

Errenteria, en la fecha de la firma

Idazkaria / La Secretaria

Nagore Sarasola Otermin

DILIGENCIA.- Con esta fecha se cumple lo ordenado, certificado.

Idazkaria / La Secretaria

Nagore Sarasola Otermin



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU6035b7bc-2752-46d4-ba52-6a226c5eaf53**

Dokumentu elektronikoen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2020HAPO0001-ERABAKIA II PLENO/ACUEDO II DE PLENO (ERREENTERIAKO