



Espedientea: 3HI-004/18-P03-A  
ANDOAIN  
Andoaingo HEE.12 Zumea  
eremuaren Hiri Antolamen-  
duko Plan Orokorren alda-  
keta puntuala.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AU-  
TONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTO-  
LAMENDURAKO BATZORDEAREN  
GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA  
ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plan-  
gintzaren Atalak martxoaren 14an izandako  
2/2018 bilkuran, besteak beste, honako erabaki  
hauek hartu zituztela, aho batez, kideen  
gehiengo osoa eratzten zuten bertaratutakoek:

**"I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:**

Aldeko irizpena ematea Andoaingo udale-  
rriko "HEE. 12 Zumea eremuaren Hiri Anto-  
lamenduko Plan Orokorren aldaketa pun-  
tuala" espedienteari, ondoren aipatzen den  
araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien  
gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko  
2/2006 Legea betetzen baitu eta honako  
hauetara egokitzen baita: Euskal Herriko  
Lurraldearen Antolamendurako 4/1990 Le-  
gearen lurralde-antolamendurako tresnak,  
eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Er-  
kideen eta Lurralde Historikoetako Foru  
Erakundearen arteko Harremanen gaineko  
Legea aldatzen duen 5/1993 Legeak ezar-  
tzen dituen zehaztapenak.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, es-  
kumena duen organoari honako hauek egin-  
dako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburu-  
ordetza (I. eranskina); Sustapen-arlo Funtzio-  
nala (II. eranskina); URA- Uraren Euskal Agen-  
tzia (III. eranskina); eta Kantauriko Konfederazio  
Hidrografikoa (IV. eranskina). Ziurtagiri honi  
erantsita doaz."

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin  
eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino le-  
hen, Vitoria-Gasteizen, 2018ko martxoaren  
14an.

Expediente: 3HI-004/18-P03-A  
ANDOAIN  
Modificación puntual del Plan  
General de Ordenación Ur-  
bana en el ámbito AIU. 12  
Zumea de Andoain.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO  
DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBA-  
NÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS  
VASCO.

CERTIFICO que en la Sesión 2/2018, de la  
Sección de Planeamiento Urbanístico de  
Gipuzkoa celebrada el día 14 de marzo, se  
adoptó, entre otros, por unanimidad de los asis-  
tentes que conformaban la mayoría absoluta de  
sus miembros, los siguientes acuerdos:

**"I. En materia de Ordenación Territorial:**

Informar favorablemente el expediente de  
"Modificación puntual del Plan General de  
Ordenación Urbana en el ámbito AIU. 12  
Zumea" del municipio de Andoain, en lo que  
respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006,  
de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a  
los instrumentos de Ordenación Territorial  
de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territo-  
rio del País Vasco y a los aspectos señala-  
dos 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 Históri-  
cos.

II. Remitir al órgano competente para la apro-  
bación definitiva del expediente los informes  
emitidos por la Viceconsejería de Vivienda  
(Anexo I), por el Área Funcional de Fomento  
(Anexo II), por URA-Agencia Vasca del Agua  
(Anexo III), y por la Confederación Hidrográfica  
del Cantábrico (Anexo IV), que se acompaña a  
la presente certificación."

Y para que así conste, expido y firmo, con ante-  
rioridad a la aprobación del acta correspondien-  
te a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 14 de  
marzo de 2018.

IDAZKARIAVEL SECRETARIO

Izpta./Fdo.: Tomás Orallo Quiroga





**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, ZUMEA IZENEKO  
HHE.12 HIRIGUNEAN ANDOAINGO HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO  
ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA.**

3HI-004/18-P03-A

ANDOAINGO UDALA (GIPUZKOA)

### 1.- XEDEA

Txosten honen bidez, etxebizitza-arloko eskumenaren ikuspegitik, Zumea izeneko HHE.12 hirigunean Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Xedapen-Aldaketaren espedientea aztertu nahi da. Aldaketa horrek Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena jaso behar du.

### 2.- AURREKARIAK

**2.1.** Andoaingo Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra 2011ko maiatzaren 19an onartu zen behin betikoz eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2011ko ekainaren 10ean.

**2.2.** Zumea izeneko HHE.12 hirigunean Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Xedapen-Aldaketak hasierako onespina jaso zuen 2017ko urtarrilaren 26an egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2017ko otsailaren 15ean argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

### 3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerrriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerrriak behartuta daude.

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL MUNICIPIO DE ANDOAIN, EN EL ÁMBITO  
AIU.12 ZUMEA.**

3HI-004/18-P03-A

AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN (GIPUZKOA)

### 1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain en el ámbito AIU.12 Zumea, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### 2.- ANTECEDENTES

**2.1.** El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Andoain se aprobó definitivamente el 19 de mayo de 2011 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 10 de junio de 2011.

**2.2.** La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain en el ámbito AIU.12 Zumea, se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 26 de enero de 2017 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 15 de febrero de 2017.

### 3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.



Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze eginbehar hori Andoaingo Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikitzea aurreikusten den hirilurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, halakork baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehenasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakork baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerrriak zehazten ditu, hots, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrriak behartuta daude.

Beraz, udalerrriak 14.929 biztanle izanda (EUSTAT 2017), lurzoru gordetze hori ez dagokio Andoaingo Udalari.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva rige para el municipio de Andoain y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 14.929 habitantes (EUSTAT 2017), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Andoain.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006,



28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigamitasun haztuaren %15ari dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigamitasun haztuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigamitasun haztuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoru laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatuako eraikigamitasuna hartuko da kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzele eraikigamietan gauzatu beharko da, eta partzele horiek Lurzoruen Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzele eraikigarri baten jabetza bete eskuratzen ez duenean, artikuluan honetan aurreikusitako eraikigamitasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osoan edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2018ko urtarrilekoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 551 eskakizun daude udalerrin honetan. Horietako %70k alokairuan eskatzen du.

Eskaera guztien artean, 399 Andoaingo udalerrin erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 275 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren helburua da AD.12.3. Zumea kaleko 6. eta 8. zenbakiak

modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de enero de 2018, hay una demanda de 551 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 70% son para acceder a una vivienda en alquiler.

De todas las solicitudes, 399 son de personas empadronadas en Andoaingo, de las cuales 275 son para acceder a una vivienda en alquiler.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto ajustar los parámetros urbanísticos contenidos en



zuzkidura-jarduketaren Araudi Partikularrean jasotako hirigintza-parametroak egokitzea eta Hiri-antolamenduko Plan Orokorren Araudi Orokorren honako bi artikulua hauek aldatzea: 72. artikulua "Bizitegi-eraikinetan baimendutako erabilerak ezartzen dituen araubide orokorra" eta 73. artikulua "eraikuntzako solairuetan baimendutako erabilerak ezartzen dituen araubide orokorra".

AD.12.3 "Zumea kaleko 6. eta 8. zenbakiak" zuzkidura-jarduketaren Araudi Partikularrean jasotako aurreikuspenak "Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrologikoaren Plan Hidrologikoa" dokumentuarekin bateragarri egin beharrak ekarri du aldaketa hori; izan ere, aztergai ditugun eraikuntzak uholde-arriskua duen polizia-eremuan kokatzen dira eta kontserbazio egoera txarrean egoteagatik horiek ordezkatzeko aurreikuspena dago.

Horregatik, honako hau proposatzen da: lerrokatze berriak, horien oina eraikin mugakidearekin erregularizatuta; baimendutako profilarren oina handitzea, sestranean kokatuta dauden oinak kenduta; eraikigarritasun fisikoa handitzea baina ez bizitegi-eraikigarritasuna; eta, beheko solairuaren erabilera aldatzea, erabilera tertziarioa, ekipamendukoa, eranskinak eta garajea baimenduta.

4.2. Indarreko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra aurreikusten duen bizitegi erabilerako hirigintza-eraikigarritasunarekin alderatuta gehikuntzarik ez dagoenez, ez da beharrezkoa babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea aldaketa honetan.

## 5.- ONDORIOAK

5.1. Zumea izeneko HHE.12 hirigunean Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Xedapen-Aldaketaren dokumentu honi buruzko aldeko txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2018ko martxoaren 9an

la Normativa Particular de la actuación de dotación AD.12.3 "Zumea kalea nº6 y 8", así como modificar el artículo 72 "Régimen general de implantación de usos autorizados en edificaciones residenciales" y el artículo 73 "Régimen general de implantación de usos autorizados en las distintas plantas de la edificación" de la Normativa General del Plan General de Ordenación Urbana.

Esta modificación obedece a la necesidad de compatibilizar las previsiones de la Normativa Particular de la actuación de dotación AD.12.3 "Zumea kalea nº6 y 8" con el contenido del "Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental", dada la ubicación de las edificaciones que nos ocupan en la zona de policía inundable y su previsión de sustitución debido a su mal estado de conservación.

Para ello se proponen nuevas alineaciones regularizando su planta con la edificación colindante, un aumento de una planta del perfil autorizado eliminando las plantas bajo rasante, un incremento de edificabilidad física pero no residencial, y el cambio de uso de la planta baja, permitiendo usos terciario, equipamental, anejos y garaje.

4.2. Al no existir incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial sobre la edificabilidad prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, no es necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en esta modificación.

## 5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Andoaín en el ámbito AIU.12 Zumea, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 9 de marzo de 2018



Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

GOBERNUAREN  
ORDEZKARIORDETZA  
ARABAN

SUBDELEGACIÓN  
DEL GOBIERNO  
EN ALAVA

SUSTAPEN-ARLO FUNTZIONALA

ÁREA FUNCIONAL DE FOMENTO

O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

13 de marzo de 2018

ASUNTO

**COTPV de 14 de marzo.** Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito AIU. 12 Zumea de Andoain.

D. Tomás Orallo Quiroga  
Secretario 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 14 de marzo, 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 Andoain se encuentra afectado por las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián (Orden FOM/2617/2006), 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 Fomento) 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



Entorno de las servidumbres del Plan Director

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-58cd-c676-098a-6ae4-3d55-5e6a-3348-9104

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 13/03/2018 13:03 | NOTAS : F

2018 MAR. 14

SARRERA	IRTEERA
Zk. 21.396	Zk.

## PROPUESTA DE INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO AIU.12 ZUMEA (ZUMEA 6-8), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANDOAIN (GIPUZKOA).

S/ Ref.: 3HI-004/18-P03-A

N/ Ref.: IAU-2018-0036

### 1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 21 de diciembre de 2017 tiene entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) la solicitud de informe acerca de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito AIU.12 Zumea, en el término municipal de Andoain (Gipuzkoa).

Para su examen se ha presentado el "*Plan General de Ordenación Urbana de Andoain. Modificación Puntual*" (Junio 2017).

Como antecedente hay que señalar el informe emitido por esta Agencia Vasca del Agua relativo a la aprobación inicial de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito IAU-12 Zumea (Zumea 6-8), así como un informe complementario relativo a dicha modificación, emitido tras la aportación por el Ayuntamiento de Andoain, de nueva información (IAU-2017-0042).

### 2.- ÁMBITO Y OBJETO

La actuación urbanística AIU.12 "Zumea", se encuentra en la zona de policía de la margen derecha del río Oria, perteneciente a la Demarcación del Cantábrico Oriental, en ámbito intercomunitario.

La modificación propuesta se refiere a tres puntos:

- **Ámbito de actuación urbanística AIU.12 "Zumea"**: se trata de una superficie de aproximadamente 28.903 m<sup>2</sup>, colindante con el río Oria, en la que se pretende la consolidación de los desarrollos residenciales existentes, previéndose la sustitución de varias edificaciones subedificadas o en mal estado de conservación, proponiéndose una mejora, especialmente frente al río, con la remodelación y/o derribo de edificaciones anejas en mal estado. Asimismo, se indica que se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad con un uso de vivienda.

- **Artículo 72 "Régimen general de implantación de usos autorizados en edificaciones residenciales"**: se plantea que las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.



ARRETRU AINARRAS

- **Artículo 73 “Régimen general de implantación de usos autorizados en las distintas plantas de la edificación”**: se pretende la sustitución de las edificaciones correspondientes a los números 6 y 8 de Zumea Kalea, calificando dicha zona como Suelo Urbano No Consolidado-Actuación de Dotación A.D.12.3-“Zumea Kalea nº 6 y 8”.

En resumen, se pretende la modificación de los parámetros de alineaciones, perfil, edificabilidad y uso de la edificación resultante en sustitución de las actualmente existentes, contenida en la Normativa Particular de la Actuación de Dotación que nos ocupa.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1. En relación con el riesgo de inundabilidad

De acuerdo con los estudios hidráulicos existentes, las edificaciones 6 y 8 de Zumea Kalea presentan riesgo de inundación estando afectados por avenidas de 10 y 100 años de periodo de retorno, encontrándose además dentro de un área con riesgo potencial significativo de inundación, ARPSI Andoain (ES017-GIP-15-3).

En la documentación presentada se plantea que la disposición de las plantas de uso puramente residencial (1ª a 4ª) de los edificios propuestos, se encuentre por encima de la cota correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años (T500). En relación con esto, se informa que dicha propuesta es acorde con lo establecido en el artículo 40.4.a) del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

En la documentación también se indica que la planta baja de la edificación, que se utilizará para ubicar usos terciarios, de equipamiento, auxiliares y/o anejos de las viviendas y garajes, no se destinará *en ningún caso* a uso residencial o vivienda, y que la cota del acceso al núcleo de comunicación de la edificación, se dispondrá, en todo caso, por encima de la T100. Finalmente en la documentación, se señala que no se realizarán plantas bajo rasante.

En relación con los usos propuestos en la planta baja, se deberá atender al resto de los epígrafes del citado artículo 40.4.b). En concreto, en el caso de los garajes subterráneos o sótanos, sólo podrán ser autorizados si se garantiza su estanqueidad para la avenida de 500 años de periodo de retorno y disponen de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

Por último, hay que señalar que en el apartado VI. *Régimen Específico de Ejecución* de las Normas particulares del PGOU, se establece una banda de protección de 3 metros de anchura como espacio libre no edificable privado. Dicha superficie se encuentra afectada por la zona de flujo preferente, por lo que, de acuerdo con el citado artículo 40.2 del Plan Hidrológico, se informa que no podrá destinarse a estacionamiento de vehículos, ni a acopios de materiales o residuos de todo tipo.





### 3.2. En relación con el abastecimiento y saneamiento

El municipio de Andoain se integra en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Urak. En relación con el saneamiento, dado que se trata de la sustitución de edificaciones ya existentes en una zona urbana, el ámbito se conectará a las redes municipales.

En relación con la existencia o no de recursos hídricos para satisfacer las nuevas demandas, se estará a lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con el artículo 25.4 del TRLA, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

### 4.- PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente la *"Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito AIU.12 Zumea (Zumea 6-8), en el término municipal de Andoain (Gipuzkoa)"*, condicionada a las determinaciones vinculantes siguientes:

1. Tal y como se señala en el apartado 3.1 del presente informe, los garajes subterráneos y sótanos sólo podrán autorizarse si se garantiza su estanqueidad para la avenida de 500 años de periodo de retorno y disponen de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. En cuanto a la banda de 3 metros destinado a espacio libre no edificable privado, la franja afectada por la Zona de Flujo Preferente no podrá destinarse a estacionamiento de vehículos, ni a acopios de materiales o residuos de todo tipo.
2. Toda actuación que se realice tanto en el DPH como en sus zonas de protección asociadas o que ocasione afecciones al régimen de corrientes requerirá de la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, a tramitar en la Agencia Vasca del Agua. Será en el marco de la misma donde se analicen de manera particularizada las características y afecciones de las actuaciones previstas en relación con el citado DPH y sus zonas de protección, y se establezcan, en su caso, las correspondientes prescripciones.

### 4.- TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agintziak, bere eskumenen barruan, aldeko txosten-proposamena egiten du *"Andoaingo HEE.12 Zumea eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntuala"*-ri dagokionez, honako erabaki lotesle hauek betetzeko baldintzapean:

1. Txostenaren 3.1 atalean adierazitakoaren arabera, lurpekoko garageak eta sotoak soilik baimendu ahalko dira barrutia 500 urteko itzulaldiko uraldirako iragazgaitza dela eta uholde-kota hori baino gorago haizebideak eta ebaluazio-bideak daudela bermatzen bada. 3 metroko zabalera duen espacio libre ez-eraikigarri eta pribatuari dagokionez,



Lehentasunezko Fluxu-Eremuan ezingo da ibilgailuen aparkalekurik ez eta orotariko material edo hondakinen metaketarik burutu.

2. Jabari Publiko Hidraulikoan eta bere zaintza-eremuan egingo diren jarduketa guztiek edo hauek korrante-erregimenean eragina badute Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren baimena lortu beharko dute aurretik, zeina Uraren Euskal Agentzian izapidetuko den. Baimenak aipatutako jarduketan eragina Jabari Publiko Hidraulikoan eta bere zaintza-eremuan zehatz-mehatz aztertuko du eta, beharrezkoa izanez gero, dagozkion baldintzak ezarriko dizkie.

En Vitoria-Gasteiz, a 12 de marzo de 2018

Fdo.: Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes  
Ebaluazio Arduraduna  
Responsable de Evaluación

Fdo.: José Mª Sanz de Galdeano Equiza  
Plangintza eta Lanen Zuzendaria  
Director de Planificación y Obras



ICA/20/2017/0007  
TR/tr E.I.U.

## INFORME

---

**Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito A.I.U. 12-  
"ZUMEA" (Zumea 6-8) en Andoain, T.M. Andoain (Gipuzkoa)  
APROBACIÓN PROVISIONAL  
PETICIONARIO: Ayuntamiento de Andoain**

---

Con fecha de Registro de entrada 07/02/2017, el Ayuntamiento de Andoain remitió a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) el documento de Modificación Puntual de referencia, aprobado inicialmente mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de enero de 2017 (BOG Núm. 32 de 15-02-2017).

Posteriormente, con fecha de Registro de entrada 01/03/2017, la Agencia Vasca del Agua (URA), en virtud de la encomienda vigente sobre distintas actividades en materia de dominio público hidráulico en las cuencas intercomunitarias del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOE núm. 30 de 04/02/2016), remite a la CHC idéntica documentación a la remitida por el Ayuntamiento de Andoain.

Este Organismo de cuenca, con fecha de Registro de salida 25/04/2017 –notificado a URA el 04/05/2017 para su remisión al petionario-, emitió informe sectorial en sentido desfavorable en el que se establecían una serie de prescripciones a tener en cuenta en el documento.

Con fecha de Registro de entrada 25/07/2017, URA, en virtud de la citada encomienda, remitió a este Organismo de cuenca propuesta de informe en relación a la Modificación Puntual de referencia.

En respuesta al informe emitido por este Organismo de cuenca (Registro de salida 25/04/2017), con fecha de Registro de entrada 21/07/2017, el Ayuntamiento de Andoain remite a la CHC un nuevo documento de la Modificación Puntual fechado en junio 2017.

Respecto a la documentación que obtuvo pronunciamiento desfavorable de la CHC, la nueva documentación remitida proponía que la planta baja de la edificación así como la cota del acceso al núcleo de comunicación de la edificación se situaba en todo caso por encima de la Q100.

Además de lo anterior, modificando también el planteamiento original, se indicaba que se modificaba también el número de plantas bajo rasante, descartando totalmente la implantación de las mismas, como consecuencia de las condiciones indicadas para su autorización contenidas en los informes sectoriales tanto de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico) como de la Agencia Vasca del Agua.

Los principales datos en lo que aquí interesa del ámbito eran una edificabilidad urbanística de 1.183,00 m<sup>2</sup> sobre rasante (frente a los 1.165,00 m<sup>2</sup> del primer documento remitido) de los cuales:

- 890,00 m<sup>2</sup> se corresponden con el uso exclusivamente residencial o vivienda localizados en plantas 1<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- 293,00 m<sup>2</sup> en planta baja (a diferencia del anterior documento que planteaba 275,00 m<sup>2</sup>) para uso terciario, equipamiento, auxiliares y/o anejos de las viviendas y garaje.

Por último en el *Anexo 4.- Planeamiento Modificado* se incluía la Normativa Urbanística Particular del Ámbito de la Actuación Urbanística A.I.U. 12.- "ZUMEA" en la que se recogía que para la AD 12.3 Zumekalea nº 6 y 8 –sustitución- se establecía:

- Edificabilidad residencial total ordenada:
  - o Plantas 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup>, de uso residencial vivienda..... 890 m<sup>2</sup>
  - o Planta baja, usos terciario, equipamiento, auxiliares, anejos y garaje....293 m<sup>2</sup>
- Total sobre rasante..... 1.183 m<sup>2</sup>
- Bajo rasante.....0 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad existente a sustituir.....744 m<sup>2</sup>
- Altura de edificación..... V/-

Este Organismo de cuenca, con fecha de Registro de salida 07/11/2017 –notificado a URA y al Ayuntamiento de Andoain el 09/11/2017 -, emitió informe sectorial en sentido favorable en el que, no obstante, se indicaban dos condiciones en relación a la franja de terreno denominada "banda de protección de 3 metros de anchura de espacio libre no edificable privado" y el traslado al Registro de la Propiedad para su inscripción, con cargo al peticionario, como condición del dominio sobre la finca objeto de solicitud, de la autorización que, en su caso, se otorgue por la CHC para la ejecución de las obras a las que habilita la Modificación.

Finalmente, con fecha de Registro de entrada 05/02/2018, URA, en virtud de la encomienda vigente sobre distintas actividades en materia de dominio público hidráulico en las cuencas



intercomunitarias del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOE núm. 30 de 04/02/2016), remite nuevamente a este Organismo de cuenca el mismo documento de Modificación Puntual (junio 2017) que ya fue objeto de pronunciamiento favorable de la CHC.

**Por ello, se reitera lo establecido en el anterior pronunciamiento de este Organismo de cuenca.**

LA JEFA DE SERVICIO,

Noemí López Fernández

EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO,

Jorge Rodríguez González

EL COMISARIO DE AGUAS,

Juan Miguel Llanos Lavigne

Conforme:  
Oviedo, 02 MAR. 2018  
EL PRESIDENTE,




Ramon Álvarez Maqueda





- LEGENDA**
- o Politecnica
  - ▭ Catasti (1:15.000)
  - ▭ Altro catastale
  - ▭ Destinazioni dell'urbano in essere
  - ▭ Escluso Intervento - Intervento (ESIT) (2019-2021)
  - ▭ Zona sismica (1° e 2° grado)
  - ▭ 0,100
  - ▭ 0,500

**MONITORING:**  
 APPROVAZIONE  
**ESPOSIZIONE:**  
 "Prodotto Pubblico del Piano Quinquennale Urbanistico  
 Attuale e del territorio A.U.T. di ZUMBI" (2019-2024)  
 2019-2024

**ORIENTAMENTO:**  **PIANO:** Urbanistico  
 Generali  
**ESCALA:** 1:500

