



Expediente: 3HI-034/23-P03-A

ZARAUTZ

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzea, Irita 17-2 eta Amillubi 17.3 eremuei dagokienez.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPIZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak azaroaren 13an izandako 5/2023 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehien osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

I. Arestian adierazitakoa ikusita, LurraldePlangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritza honen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aurrean txostengile gisa, honako txosten-proposamena aurkezten du:

1. Aldeko txostena egitea Zarautzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko espedienteari, 17.2 Irita eta 17.3 Amillubi eremuei buruzkoari; hain zuzen ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeko buruzko 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera lotesleak diren alderdiei dagokienez.

2. ETSren txostenera bidaltzen da espedientearen balorazioa, 17.3 Amillubi eremuarekin eta trenbide-sistema orokorraren mugaketa-rekin muga egiten duen trenbidetrazadurari eragiten dion aldetik.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egingandako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (II. eranskina), eta Euskal Trenbide Sarea ETS (III. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz."

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



Sinadura elektronikoa:  
Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

Expediente: 3HI-034/23-P03-A

ZARAUTZ

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referente a las áreas 17-2 Irita y 17.3 Amillubi.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPIZKOAKO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 5/2023 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 13 de noviembre se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. A la vista de lo señalado anteriormente, esta Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana como ponente ante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, eleva la siguiente propuesta de informe:

1. Informar favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz, referida a las áreas 17.2 Irita y 17.3 Amillubi; en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y 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 los Territorios Históricos.

2. Se remite al informe de ETS la valoración del expediente en relación con su afección al trazado ferroviario colindante con el área 17.3 Amillubi y con la delimitación del sistema general ferroviario.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II) y por Red Ferroviaria Vasca ETS (Anexo III), 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.



LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA  
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES  
Viceconsejería de Vivienda

**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZARENA, ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI BURUZKOA, “17.2 OR IRITA ANTOLAMENDU GERORATUKO EREMUA” ETA “17.3 AMILLUBI ANTOLAMENDU ZEHAZTUTAKO EREMUA” ESPARRUEI DAGOKIENEZ.**

**3HI-034/23-P03-A  
ZARAUZKO UDALA (GIPUZKOA)**

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUZ REFERENTE A LAS ÁREAS “17-2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA -OR IRITA-“ Y “17.3 ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEFINIDA -OD AMILLUBI-“**

**3HI-034/23-P03-A  
AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ  
(GIPUZKOA)**

### 1.- XEDEA.

Txosten honen xedea da 17.2 OR IRITA GERORATUTAKO ANTOLAMENDU ESPARRUAREN eta 17.3 OD AMILLUBI ZEHAZTUTAKO ANTOLAMENDU-ESPARRUAREN eremuetan, Zarauzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren aldaketaren espedientea aztertzea etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

### 2.- AURREKARIAK.

**2.1.** Zarauzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2008ko otsailaren 13an onartu zen behin betikoz, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2008ko martxoaren 5ean.

**2.2.** 17.2 OR IRITA GERORATUTAKO ANTOLAMENDU-ESPARRUAREN eta 17.3 OD AMILLUBI ZEHAZTUTAKO ANTOLAMENDU-ESPARRUAN eremuetan, Zarauzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren aldaketaren behin-behineko onarpena 2023ko maiatzaren 11an eman zen.

### 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 udalerriak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten

### 1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zarauz referida a las áreas “17.2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA-OR IRITA-“ y “17.3 ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEFINIDA -OD AMILLUBI-“, 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 de Zarauz se aprobó definitivamente el 13 de febrero de 2008 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 5 de marzo de 2008.

**2.2.** La aprobación provisional de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zarauz referida a las áreas “17.2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA-OR IRITA-“ y “17.3 ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEFINIDA -OD AMILLUBI-“, se produjo el 11 de mayo de 2023.

### 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

Donostia – San Sebastián, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ  
Tef. 945 01 64 09

Este documento es una representación del original disponible a través del localizador y la sede electrónica indicados al pie de página.  
Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen eta egoitza elektronikoren bidez eskuragarri dagoena.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T549S-CKY5

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: PEDRO JAVIER JAUREGUI FERNANDEZ | 2023/11/08 18:07:41

udalerriak eta hiri-lurzoruan hirigune jarraituak dituzten 2.000 biztanle baino gehiagoko udalerriak.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua kontuan hartuta, lurzorua erreserbatzeko betebeharrak hori badagokio Zarauzko Udalari, eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua kalifikazioa bete beharko du aipatutako udalak. Erreserba horrek, gutxienez, jaso beharko ditu 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik 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.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. 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.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzorua erreserbatzeko betebeharrak ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, udalerriak 23.030 biztanle dituzenez (EUSTAT 2022ko uztaila), lurzorua erreserbatu behar hori

continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

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 Zarautz y 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 23.030 habitantes (EUSTAT julio 2022), esta

badagokio Zarauzko Udalari, eta udal horrek lurzorua kalifikazioa bete beharko du zuzkidura-bizitokien estandarra betetzeraren.

obligación de reserva rige para el municipio de Zarautz y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu behar da; artikulua hori azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, aldatu zuen, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman zion idazketa berria. Hona hemen dioena:

**3.3.** Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, 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. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzorua finkatugabearen eta lurzorua urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremu batez besteko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.*

*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. Hiri-lurzorua finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.*

*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. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzorua-ondareari atxiki beharko zaizkio beti*

*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. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza bete eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzorua-ondareari atxiki beharko zaizkio, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da.*

*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.** Aztertutako Etxebideren azken zerrenden arabera, 2023ko irailekoak direnak, etxebizitza babestua eskuratzeko 2.523 eskaera daude udalerririk horretan. Horietako % 34,21ek etxebizitza alokairuan eskatzen du eta % 65,79k etxebizitza erosteko eskatzen du. Hau da, etxebizitza erosteko eskaerak, 1.660 guztira, gehiago dira. Etxebizitza alokatzeko 863 pertsonak eman dute izena.

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de septiembre de 2023, hay una demanda de 2.523 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 34,21% son para acceder a una vivienda en alquiler, y el 65,79% son para acceder a una vivienda en venta. Esto es, las solicitudes para la compra de vivienda, 1.660 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, donde hay apuntadas 863 personas.

Eskaera guztietatik 1.790 Zarauzko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 543 etxebizitza alokatzeko eskaerak dira.

De todas las solicitudes, 1.790 son de personas empadronadas en Zarautz, de las cuales 543 son para acceder a una vivienda en alquiler.

**4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA**

**4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE**

**4.1.** Aztertutako dokumentuak ezartzen du bizitoki erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea hiri- lurzoruan.

**4.1.** El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano.

A. “Documento “1.1 Memoria ordenación”, dokumentuan jasotako datuen arabera, honako taulan eremuan proposatutako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da, eta egiaztatzen da betetzen direla indarrean dagoen legediak etxebizitza babestuen inguruan ezarritako gutxieneko estandarrek:

Según datos recogidos del DOCUMENTO: “Documento “1.1 Memoria ordenación”, en el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para el ámbito, y se comprueba el cumplimiento de los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos en la legislación vigente:

	PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA					GUTXIENKO ESTANDARRAK	
	EDIFICABILIDADES PROPUESTAS					ESTANDARES A APLICAR	
	E. libreak	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA	Babes Publikoko Etxebizitzak	
	V.Libres	Viviendas de Protección Pública			TOTAL	Viviendas de Protección Pública	
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	E. libreak	BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	BSE	E.Tasatua
	V.Libres	V.P.S.	V.Tasada	Total	TOTAL	V.P.S.	V.Tasada
	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo
17.2 OR. IRITA	0	13.100	0	13.100	13.100	2.620	2.620
17.3 OD AMILLUBI	4.500	0	1.900	1.900	6.400	1.280	1.280
<b>GUZTIRA/ TOTAL</b>	<b>4.500</b>	<b>13.100</b>	<b>1.900</b>	<b>15.000</b>	<b>19.500</b>	<b>3.900</b>	<b>3.900</b>
<b>CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES</b>		<b>9.200</b>		<b>7.200</b>		<b>7.800</b>	

**4.2.** Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea antolamenduaren egiturazko zehaztapena da; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu behar da, dagoeneko egiten den bezala. Gainera, adierazi behar da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

**4.2.** El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se debe especificar en las fichas urbanísticas, como ya se hace, la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.



**4.3. Zuzkidurazko bizitokien** estandarra betetzeko, lurzoru azalera bat kalifikatu beharko da. Azalera horrek ez du izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki-erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko, edo hori bermatu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko.

**4.3.** En cumplimiento del estándar de **alojamientos dotacionales**, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

**4.4.** “Documento “1.1 Memoria ordenación”, dokumentuan jasotako datuen arabera, behin-behineko onespenerako, honako taulan egiaztatzen da betetzen direla indarrean dagoen legediak zuzkidurazko bizitokien inguruan ezarritako gutxienerako estandarra.

**4.4.** Según datos recogidos de la memoria del DOCUMENTO: “Documento “1.1 Memoria ordenación”, en el presente cuadro se comprueba el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales establecidos en la legislación vigente:

	Bizitoki-erabilerako eraikigarritasunaren gehikuntza	Gutxienerako Estandarra	Lurzoru erreserba
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Incremento de edificabilidad de uso residencial	Estándares mínimos	Reserva de Suelo
	m <sup>2</sup> techo	lurzoru m <sup>2</sup>	lurzoru m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> suelo
17.2 OR. IRITA	13.100	197	1.644
17.3 OD AMILLUBI	6.400	96	0
<b>GUZTIRA/ TOTAL</b>	<b>19.500</b>	<b>293</b>	<b>1.644</b>
<b>CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES</b>		<b>1.352</b>	

**4.5.** Azkenik, gogorazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

**4.5.** Por último, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak 11. artikularen lehenengo paragrafoa a) eta d) idatzatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

*1.– Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:*

*1.– Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:*

*a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia*

*a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.*

*Erkidegoko lurraldea antolatzeko legerian (...)*  
*aurreikusitakoaren arabera.*  
 (...)

*d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.*

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk ere egon baitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

Ildo horretatik, berariazko gogoeta egin beharko litzateke aurreikusitako premietara egokituko den eskaintza baten ezarpenaz, eta horren arabera justifikatu planak egindako proposamena.

## 5.- ONDORIOAK

**5.1.** 17.2 OR IRITA GERORATUTAKO ANTOLAMENDU-ESPARRUAREN eta 17.3 OD AMILLUBI ZEHAZTUTAKO ANTOLAMENDU-ESPARRUAREN eremuetan, Zarauzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren aldaketaren dokumentuari **aldeko** txostena egiten zaio etxebizitza babestuen arloko eskumenari dagokionez, honako gogoeta hauekin:

- Zarauzko Udalak 2022ko otsailaren 1ean aurkeztutako txostena eguneratu beharko da (043/2022 erreferentzia), 17.2 OR IRITA eta 17.3 OD. AMILLUBI eremuak barne hartuta, udalerrian guztira etxebizitza babestua betetzen dela justifikatzeko.

Justifikazio horretan, eremu bakoitzeko bizitegi-eraikigarritasuna banakatu beharko da etxebizitza librean, babes sozialeko etxebizitzan eta etxebizitza tasatuan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80. artikuluan ezarritako terminologiaren arabera, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak emandako idazketa berriarekin.

- Babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzea transferentziaren/betetze globalaren bidez justifikatzen bada, beste baimen bat eskatu beharko da, hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 15.1. artikuluan ezarritakoaren arabera.

*d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.*

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

En ese sentido, se debería hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, la propuesta realizada por el plan.

## 5.- CONCLUSIONES

**5.1.** Se informa **favorablemente** el documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz referida a las áreas “17.2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA-OR IRITA-“ y “17.3 ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEFINIDA -OD AMILLUBI-“, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, con las siguientes consideraciones:

- Se deberá actualizar el informe presentado por el ayuntamiento de Zarautz en fecha 1 de febrero de 2022 (referencia 043/2022) con la inclusión de los ámbitos 17.2 OR. IRITA y 17.3 OD. AMILLUBI, de forma que se justifique el cumplimiento de la vivienda protegida por cómputo global en el municipio.

En dicha justificación se deberá desglosar la edificabilidad residencial de cada ámbito en vivienda libre, vivienda de protección social y vivienda tasada, según la terminología establecida por el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

- En el caso de que el cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública se justifique mediante transferencia/cumplimiento global, deberá solicitarse nueva autorización conforme a lo establecido por el artículo 15.1 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Vitoria-Gasteiz, sinadura digitalaren datan,

Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**



## 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 ZARAUTZ REFERENTE A LAS ÁREAS “17-2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA-OR IRITA” Y “17.3 ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEFINIDA-OD AMILLUBI”

N/ Ref.: IAU-2023-0301

S/ Ref.: 3HI-034/23-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 1 de septiembre de 2023 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la *Modificación del PGOU de Zarautz referente a las áreas “17-2 ámbito de ordenación remitida-OR Irita” y “17.3 ámbito de ordenación definida-OD Amillubi”*.

Existen varios antecedentes de informes emitidos por esta Agencia durante la tramitación del expediente. En primer lugar, el informe remitido a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, fechado en junio de 2022, en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y regulado en la Ley 21/2013, en la Ley 3/1998 y en el Decreto 211/2012 (referencia: IAU-2022-0148), en la primera fase de consultas a las administraciones.

En segundo lugar, el informe remitido al Ayuntamiento de Zarautz tras la aprobación inicial del Plan por el Pleno, el 23 de enero de 2023, en base al artículo 7 k de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas (IAU-2023-0038). Y, por último, un tercer informe, remitido también al Ayuntamiento, en julio del presente año, tras la aprobación provisional del expediente y en la segunda ronda de consultas establecida en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental correspondiente a la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (IAU-2023-0181). Todos estos informes forman parte del expediente administrativo presentado junto con la documentación actual.

La documentación facilitada para el análisis es, en lo sustancial, la misma que la analizada en la fase previa (consulta tras la aprobación provisional), donde lo más relevante es el documento complementario para la aprobación provisional, de abril de 2023, que responde a la necesidad de realizar algunos ajustes tras el proceso de aprobación inicial.

El citado documento complementario actualiza la Modificación como resultado de las consultas previas y los informes sectoriales emitidos, incluido el de esta Agencia incorporando información que fue solicitada en la fase anterior.

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito de la Modificación comprende el área de ordenación remitida “17.2 Irita” y el área de ordenación definida “17.3. Amillubi” de 61.181 m<sup>2</sup> y 9.544 m<sup>2</sup> respectivamente, ocupando una extensión total de 70.725 m<sup>2</sup>. Ambas superficies se ubican al este del suelo urbano de Zarautz, en las inmediaciones de la confluencia de las regatas Asti y San Pelayo o Abendaño, antes de dar lugar a la ría de Iñurritza que, al norte de la carretera N-624, forma parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T4ZJJ-ZPNX bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T4ZJJ-ZPNX en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina/Edificio Boulevard  
Gamarrako Atea/Portal de Gamarra 1A- 11  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 – [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)



Por tanto, el ámbito objeto de la Modificación se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, dentro de la cuenca intracomunitaria de la Unidad Hidrológica Oria.

El objetivo de la Modificación es proponer una ordenación para las áreas “17.2. Irita” y “17.3 Amillubi” pertenecientes al ámbito “17 Irita” y consolidar las determinaciones referidas al ámbito “17.1 Zubiaurre” que limita las anteriores por el noroeste y por el sur, respectivamente (y que consolida los usos actuales de parque de bomberos y gasolinera).

Irita se sitúa al sur de la calle Zubiaurrezahar, en la margen derecha de la regata Abendaño y lo atraviesa la regata Asti. Por su parte, Amillubi se ubica entre la calle anterior, que limita el ámbito por el sur, y las vías del tren, al norte, y en la margen izquierda de la regata Iñurritza, tras la confluencia de las dos anteriores (Asti y Abendaño).

IRITA tenía un Plan Especial y Programa de actuación urbanizadora aprobados en 2008 pero el proyecto de urbanización no pudo desarrollarse, entre otras cuestiones, por presentar el área riesgo potencial de inundación. El vigente PGOU dotaba al área de uso de actividades económicas, y, como complementario, el uso hotelero y el comercial.

Con la presente modificación se redefine la ordenación del área y se propone lo siguiente:

- Como elemento a destacar, se plantea la regeneración de la zona de marisma para dar continuidad a los trabajos realizados por esta Agencia para la mejora ambiental del humedal, de manera que el espacio comprendido entre la regata de San Pelayo, Zubiaurrezahar Kalea y el acceso a la autopista, será preservado para su posible recuperación como humedal. La zona destinada a esta recuperación ambiental pasaría a formar parte del citado sistema general de espacios libres. Al respecto, y tras visita de campo reciente se ha podido comprobar que en la actualidad las obras (que fueron autorizadas en julio de 2022) se encuentran en ejecución (marzo de 2023).
- Como parcelas dotacionales se mantienen la Haur Eskola y el aparcamiento existente.
- Se proponen usos residenciales de vivienda protegida al sureste del área contigua al barrio de Itxasmendi, en concreto, cuatro bloques de viviendas.
- Se crea una nueva parcela de equipamiento para destinarla a alojamientos dotacionales (uso compatible a las parcelas de equipamiento comunitario).
- Se rectifica el viario existente. Es decir, se traslada hacia el este el tramo corto de la calle Indamendi dando lugar a un nuevo espacio libre entre las viviendas existentes y el equipamiento propuesto y, por otro lado, se prolonga el tramo norte de esa misma calle hacia el oeste, sustituyendo la actual pasarela sobre la regata Asti por un puente peatonal y rodado.

En AMILLUBI, por su parte, el PGOU vigente reservaba un desarrollo residencial (VPO) con un máximo de 136 viviendas, garajes y trasteros, y superficie para usos terciarios y equipamiento en planta baja. Asimismo, se calificaba en situación de fuera de ordenación el edificio de almacén municipal existente.

La modificación actual mantiene el uso residencial tanto en régimen tasado como libre y se propone uso de dotaciones en la planta baja del edificio residencial. Se plantea también una terminal de autobuses al aire libre con un edificio de servicios que incluirá la conexión con el apeadero de Euskotren remodelado.



Por otra parte, a nivel viario y de aparcamientos, en IRITA se prevén dos sótanos bajo la superficie residencial con capacidad para 290 plazas. En superficie, a las 180 plazas existentes (incluidas las situadas junto a la Haur Eskola que podrán ser eliminadas tras la materialización de las nuevas plazas previstas) se suman 66 nuevas plazas en la calle Indamendi. En AMILLUBI, por su parte, se proponen tres plantas bajo rasante para aparcamiento y zona de servicios.

El 60 % de las dos áreas se destina a Espacios Libres. El camino que bordea el humedal al noreste es el presentado en el proyecto de recuperación de la marisma (Ekolur) pero modificado levemente en el tramo de conexión con Itxasmendi.

En fases previas de tramitación, se analizaron varias alternativas, que fueron valoradas por esta Agencia en el trámite ambiental. Se ha seleccionado la mejor valorada por esta Agencia, la alternativa 3A descrita previamente y que se representa en la imagen contigua.

De esta propuesta destacamos que se pretenden mantener los aparcamientos en superficie ubicados junto a la Haur Eskola hasta que se ejecuten las plazas previstas en los nuevos desarrollos. Una vez desaparezca el citado uso, la zona se destinará a dotación pública con una edificabilidad física de 1.200 m<sup>2</sup> y un perfil máximo sobre rasante de dos plantas.



Actualmente la zona se dedica a aparcamiento en superficie, pero también suele acoger otro tipo de usos como la realización de espectáculos de manera esporádica (circo).

Finalmente, se señala la referencia que hace la Memoria a la adecuación de la ordenación a las previsiones de la Ley de Costas en relación con el artículo 30 referente a evitar la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes. En ambos casos se reduce la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente y las nuevas edificaciones presentarán alturas inferiores a las de las edificaciones colindantes (caso de Irita) o no las superan (caso de Amillubi).



### 3. CONSIDERACIONES

Teniendo en cuenta que la documentación es la misma que la analizada en la última consulta del Ayuntamiento tras la aprobación provisional y que se respondió con el informe previamente citado (IAU-2023-0181) e incluido en el expediente administrativo, en el presente informe únicamente se vuelven a señalar los cambios introducidos con respecto a la propuesta previa de aprobación inicial, que responden a las consideraciones que se hacían en el informe emitido en esa fase y también citado previamente (IAU-2023-0038).

En concreto, se solicitaba que se incorporara la siguiente documentación en el documento que fuera a obtener la aprobación provisional:

a) *En la ficha urbanística de las zonas de IRITA y AMILLUBI se deberá citar la normativa en relación con los usos en zonas inundables y normas específicas para el diseño de puentes citada en el punto 3.3. En concreto las siguientes:*

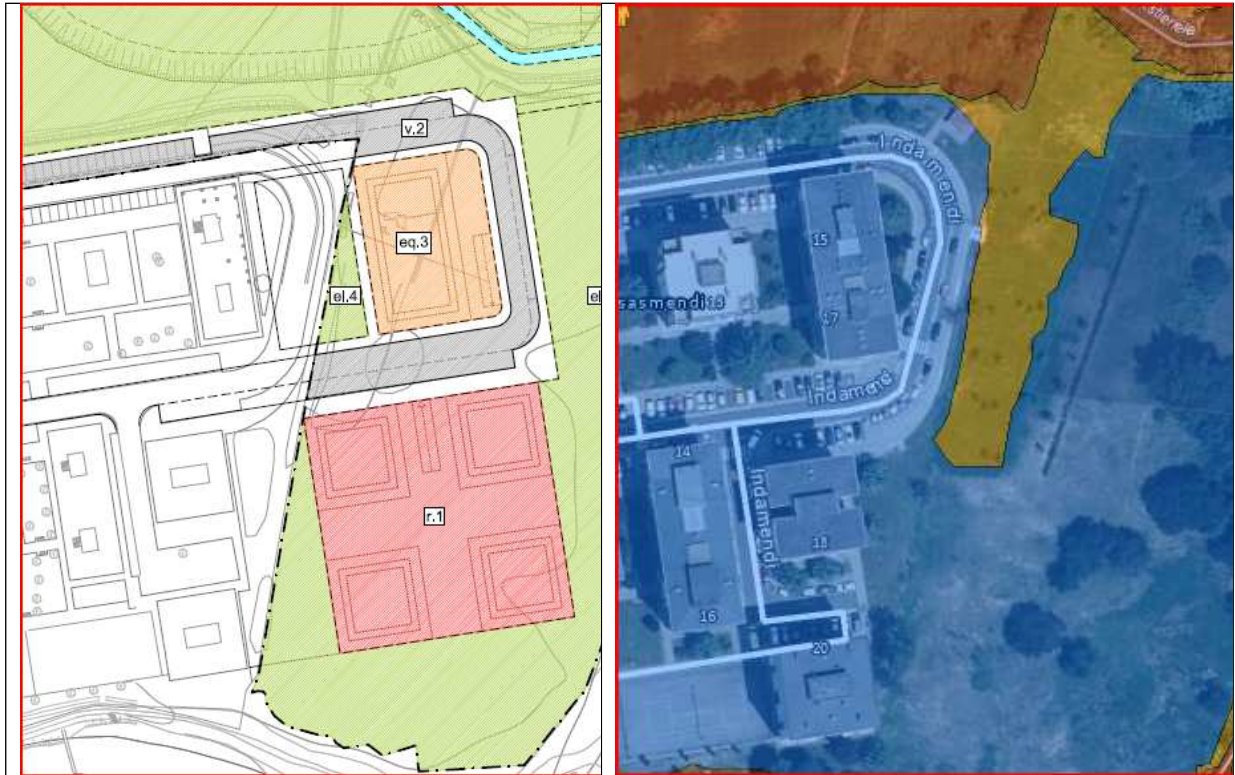
- *Los nuevos usos residenciales y dotacionales se dispondrán por encima de la cota correspondiente a las avenidas de 500 años de periodo de retorno. En Irita, además, dichos usos deberán situarse fuera de la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno (artículo 45.1. y 45.2.).*
- *Los aparcamientos bajo rasante deberán disponer de respiraderos y zonas de evacuación por encima de la avenida de 500 años y tener garantizada su estanqueidad para la cota de dicha avenida.*
- *En las obras de sustitución de la pasarela peatonal por un puente apto para el tráfico rodado que conecte las calles Indamendi y Maria Etxetxiki será de aplicación el artículo 47.*

Este condicionado ha quedado correctamente recogido en los artículos 9.10. y 26.10 relativos a las “Condiciones de ejecución. Proyectos de edificación y ejecución” incluidos en el epígrafe IV. Normas Urbanísticas Complementarias.

En todo caso, se ha advertido que la disposición del edificio de equipamiento con destino a alojamientos dotacionales ubicado en IRITA podría situarse, ligeramente, sobre la avenida de 100 años de período de retorno, según la cartografía de Inundabilidad actual y el plano de ordenación pormenorizada aportado (plano II.2.1.). No consta gráfico de condiciones de edificación, dominio y uso de este equipamiento.

Según el carácter normativo de los documentos y sus determinaciones de las Normas Urbanísticas (artículo 3), tanto las propias normas como los planos de ordenación (II planos de proyecto) tienen carácter normativo, lo que genera incertidumbre de cara a la aplicación de la normativa.

Es por ello que, en cumplimiento de la normativa recogida en el propio PGOU que acaba de citarse, la disposición del edificio de equipamiento (eq.3) deberá reajustarse en el plano de ordenación pormenorizada (plano II.2.1.), o, en su defecto, deberá indicarse expresamente en el artículo 3 de las normas urbanísticas que, en caso de contradicción entre los planos de ordenación y la normativa, deberá prevalecer la normativa.



- b) *La normativa general deberá señalar que los documentos de desarrollo de la modificación (Proyecto de Urbanización y Proyectos de Edificación) deberán contar con un Proyecto de Integración Paisajística que incluya la recuperación de la zona húmeda, así como con la necesaria incorporación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en su ejecución.*

Este aspecto queda recogido literalmente en el artículo 4.4. denominado “Proyecto y adecuación a las disposiciones legales vigentes”.

- c) *En relación con el abastecimiento y saneamiento se deberá incorporar el informe de conformidad del ente gestor, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, que justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para dar servicio a los nuevos desarrollos.*

La documentación actual incluye el informe redactado por Gipuzkoako Urak, fechado a 20 de enero de 2023, en el que señalan que existen infraestructuras de abastecimiento suficientes para aportar el volumen requerido por los nuevos desarrollos, así como que la EDAR de Iñurritza dispone de capacidad suficiente para tratar los nuevos vertidos, estimando que el caudal depurado es similar al aportado.



#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Analizada la documentación remitida, teniendo en cuenta los antecedentes mencionados y los cambios introducidos en la Memoria y resumidos en el documento complementario para la aprobación provisional aportado, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la *Modificación del PGOU referente a las áreas "17-2 ámbito de ordenación remitida-OR Irita" y "17.3 ámbito de ordenación definida-OD Amillubi*, con la siguiente **condición de carácter vinculante**:

- En cumplimiento de la normativa recogida en el propio PGOU, la disposición del edificio de equipamiento (eq.3) deberá reajustarse en el plano de ordenación pormenorizada (plano II.2.1.), o, en su defecto, deberá indicarse expresamente en el artículo 3 de las normas urbanísticas que, en caso de contradicción entre los planos de ordenación y la normativa, prevalecerá dicha normativa.

Por último, se recuerda que las actuaciones previstas en las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (servidumbre y policía) requerirán de la correspondiente autorización administrativa previa de esta Agencia.

#### 4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Bidalitako dokumentazioa aztertuta, aipatutako aurrekariak eta memorian sartutako aldaketak kontuan hartuta eta aurkeztutako behin-behineko onarpenerako dokumentu osagarrian laburbilduta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, **aldeko txostena** egitea proposatzen du *Zarauzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzea, Irita 17-2 eta Amillubi 17.3 eremu*"-ei dagokienez, **baldintza lotesle bakar batekin**:

- HAPON bertan jasotako araudia betez, ekipamendu-eraikinaren kokapena (eq.3) antolamendu xehatuaren planoan egokitu beharko da (II.2.1 planoan), edo, bestela, hirigintza-arauen 3. artikuluan berariaz adierazi beharko da, antolamendu-planoen eta araudiaren artean kontraesanik egonez gero, araudi hori nagusituko dela.

Azkenik, gogorarazten da Jabari Publiko Hidraulikoaren babes-eremuan (zortasuna eta zaintza) aurreikusitako jarduketek Agentzia honen alde zuzeneko administrazio-baimena beharko dutela.

Vitoria-Gasteiz, 20 de septiembre de 2023

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)  
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)  
José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)

## INFORME COMPLEMENTARIO A LA 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 ZARAUTZ REFERENTE A LAS ÁREAS “17-2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA-OR IRITA” Y “17.3 ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEFINIDA-OD AMILLUBI”

N/ Ref.: IAU-2023-0301

S/ Ref.: 3HI-034/23-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 20 de septiembre de 2023 se redactó propuesta de informe a la aprobación provisional de la *Modificación del PGOU de Zarautz referente a las áreas “17-2 ámbito de ordenación remitida-OR Irita” y “17.3 ámbito de ordenación definida-OD Amillubi”* que fue remitida a la COTPV a fecha de 22 de septiembre.

La información que contenía el expediente incorporaba documentación complementaria, de abril de 2023, que actualizaba la información contenida en la Modificación como resultado de las consultas previas y los informes sectoriales emitidos en la fase de aprobación inicial, incluido el de esta Agencia, al que se pretendía dar respuesta.

La documentación complementaria, entre otras cuestiones, incorporaba el condicionado en materia de Inundabilidad que esta Agencia había señalado en relación con la normativa de las fichas urbanísticas de IRITA y AMILLUBI, en cuanto a los usos en zonas inundables, dado que parte de los desarrollos se ubicaban en zonas con diferente riesgo de inundabilidad.

En particular, se corrigieron los artículos 9.10. y 26.10 relativos a las “*Condiciones de ejecución. Proyectos de edificación y ejecución*” incluidos en el epígrafe IV. Normas Urbanísticas Complementarias.

Aun así, y tras el análisis de nuevo del expediente a su paso por la COTPV, se advirtió que la disposición del edificio de equipamiento con destino a alojamientos dotacionales ubicado en IRITA (eq.3) podría situarse, ligeramente, en la zona inundable por la avenida de 100 años de período de retorno, según la cartografía de Inundabilidad actual y el plano de ordenación pormenorizada aportado (plano II.2.1.).

Debido a ello, en el informe de esta Agencia se señaló lo siguiente:

*Según el carácter normativo de los documentos y sus determinaciones de las Normas Urbanísticas (artículo 3), tanto las propias normas como los planos de ordenación (II planos de proyecto) tienen carácter normativo, lo que genera incertidumbre de cara a la aplicación de la normativa.*

*Es por ello que, en cumplimiento de la normativa recogida en el propio PGOU que acaba de citarse, la disposición del edificio de equipamiento (eq.3) deberá reajustarse en el plano de ordenación pormenorizada (plano II.2.1.), o, en su defecto, deberá indicarse expresamente en el artículo 3 de las normas urbanísticas que, en caso de contradicción entre los planos de ordenación y la normativa, deberá prevalecer la normativa.*

Boulevard eraikina/Edificio Boulevard  
Gamarrako Atea/Portal de Gamarra 1A- 11  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 – [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)





A fecha de 3 de noviembre, se ha recibido desde la secretaría de la COTPV **documentación complementaria nº 2** aportada por el Ayuntamiento en respuesta al contenido del informe desfavorable emitido al respecto por Euskal Trenbide Sarea (ETS), con fecha de 18 de setiembre de 2023, y del escrito de 24 de octubre de 2023 del Órgano Ambiental.

En este último informe, se advertía en el mismo sentido que esta Agencia, señalando que la normativa la ordenación pormenorizada propuesta en las áreas "17-2 ámbito de ordenación remitida -OR Irita-" y "17.3 ámbito de ordenación definida -OD Amillubi-" no guardaba coherencia con la normativa aplicable en relación con los usos en zonas inundables.

Al mismo tiempo, el informe del Órgano Ambiental se recordaba lo señalado por esta Agencia en el informe a la aprobación inicial de marzo de 2023 (IAU-2023-0038). En el mismo se indicaba que, si prosperara la propuesta formulada por el arquitecto municipal relativa a la disposición de garajes bajo rasante en la plaza situada al oeste del equipamiento eq.3 (parcialmente en zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno), en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 45.2 de la normativa del Plan Hidrológico, dichos aparcamientos deberían disponerse exteriores a la citada zona inundable.

## 2. CONSIDERACIONES

En consecuencia, como resultado del primero de los informes citados, el redactado por Euskal Trenbide Sarea (ETS), se añaden precisiones normativas y modificaciones en varios planos relativas al ámbito de Amillubi. Por un lado, pasa a estar calificado como "equipamiento-transporte público", y, por otro, dado que a la parcela residencial le afecta la zona de servidumbre acústica de la línea de ETS, su desarrollo urbanístico se deberá adecuar al correspondiente estudio acústico.

En lo que respecta al informe del Órgano Ambiental y condiciones previas señaladas por esta Agencia, se reajusta la ubicación de la parcela eq.3, desplazándola hacia el este y se incorpora nueva documentación cartográfica actualizada en materia de Inundabilidad (plano I.5).

Todo ello da lugar a la modificación de varios artículos de la normativa urbanística, así como de varios planos:

### I.5 Condicionantes superpuestos

(incluye la nueva cartografía de inundabilidad actualizada, facilitada por la Agencia Vasca del Agua)

- II.1.1 Zonificación Global

- II.2.1 Zonificación Pormenorizada

- II.2.2 Definición Geométrica de la ordenación. Planta

(incluye identificación de dominio público, servidumbre y afección ferroviarios, así como la identificación de la zona de servidumbre acústica del ferrocarril de ETS que afecta al ámbito)

Respecto a la referencia a la posibilidad de proyectar garajes bajo rasante junto al equipamiento eq.3, el expediente administrativo incorpora un informe del arquitecto redactor de la Modificación del PGOU, fechado en abril de 2023, tras la aprobación inicial del expediente, donde se señala que se propiciará *el uso de aparcamiento bajo rasante bajo la nueva plaza que se creará en Irita, previendo al efecto la tramitación de un Estudio de Detalle que habrá de tener en cuenta lo expresamente señalado en el informe emitido por URA en relación con esta iniciativa.*





Al mismo tiempo, esta precisión ha sido incorporada en el artículo 10.4. Régimen de ordenación pormenorizada de las zonas pormenorizadas destinadas al uso de “Espacios libres”. (“el.1”, “el.2”, “el.3” y “el.4”). En concreto se ha añadido lo siguiente:

*En la parcela EL.4 se autoriza el uso bajo rasante para la ejecución de aparcamientos.*

*Para ello será preceptiva la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle que justifique que la dimensión y tipo de aparcamiento sirve a los barrios de Irita e Itxasmendi, y que indique la ubicación de los accesos tanto rodados como peatonales.*

*Atendiendo a lo dispuesto en el art. 45.2 de la normativa del Plan Hidrológico, dichos aparcamientos deberían disponerse exteriores a la zona inundable por las avenidas de 100 años.*

### 3. PROPUESTA DE INFORME

Analizada la documentación complementaria nº 2 remitida, y teniendo en cuenta los antecedentes y los cambios introducidos, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la *Modificación del PGOU referente a las áreas “17-2 ámbito de ordenación remitida-OR Irita” y “17.3 ámbito de ordenación definida-OD Amillubi*:

Por último, se recuerda que las actuaciones previstas en las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (servidumbre y policía) requerirán de la correspondiente autorización administrativa previa de esta Agencia.

### 3. TXOSTEN PROPOSAMENA

Bidalitako dokumentazioa aztertuta, aipatutako aurrekariak eta memorian sartutako aldaketak kontuan hartuta eta aurkeztutako behin-behineko onarpenerako dokumentu osagarrian laburbilduta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, **aldeko txostena** egitea proposatzen du *Zarauzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzea, Irita 17-2 eta Amillubi 17.3 eremu*”-ei dagokienez:

Azkenik, gogorarazten da Jabari Publiko Hidraulikoaren babes-eremuan (zortasuna eta zaintza) aurreikusitako jarduketek Agentzia honen alde zuzeneko administrazio-baimena beharko dutela.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)

**INFORME DE LA DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS A LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO SOBRE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARUAUTZ REFERENTE A LAS AREAS 17.2 IRITA Y 17.3 AMILLUBI, DOCUMENTO COMPLEMENTARIO N°2 PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL EXPEDIENTE COPV: 3HI-034/23-P03-A**

## **1. OBJETO DEL INFORME**

Es informar a la COPTV sobre la adecuación o no de las propuestas del documento analizado al PTS de la Red Ferroviaria en la CAPV, a la Ley del Sector Ferroviario, así como a Proyectos ferroviarios previstos en el ámbito de competencias de ETS.

## **2.- ANALISIS DE LOS DOCUMENTOS**

De la supervisión del Documento complementario nº 2 para la aprobación provisional de fecha octubre 2023, se comprueba que:

- Se han delimitado los suelos titularidad del Gobierno Vasco en el Área 17.3 Amillubi, afectos al Sistema General Ferroviario, calificándolos como Red Ferroviaria y por tanto desvinculándolos del Ámbito de Amillubi.
- También se han representado en los planos las Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección ferroviarias, tal y como se indica en la Determinaciones del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV, aprobado por Decreto de Gobierno Vasco 41/2001. ( Plano II.2.2)
- Las limitaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV para dichas zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, en cuanto a obras o desarrollos de actividades ajenas al servicio ferroviario son vinculantes.
- En la zona de Amillubi, siguiendo la calificación de sistema general de equipamiento prevista, se ha indicado que su destino es el de **sistema general de equipamiento – transporte público**, completando así el sistema general de comunicaciones.
- En el plano aportado II.2.1.- se identifica la zona eq.4. Equipamiento-Transporte público, y se ha rediseñando el acceso viario a la zona evitando ocupar zona de servidumbre, cumpliendo así las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.
- Se han incorporado en el plano II.2.2. las servidumbres acústicas que afectan a la zona de análisis.

- Se debe recordar la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa vigente, en especial el Capítulo II del Decreto 213, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Cada uno de los desarrollos urbanísticos proyectados que se encuentren dentro de la delimitación de la Zona de Servidumbre Acústica de ETS, en virtud del artículo 30.4 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, corresponde al Ayuntamiento remitir a ETS el Estudio Acústico según el artículo 37 del mencionado Decreto.
- Dado que en este Documento Complementario nº 2 no se ha aportado ningún nuevo Estudio de Impacto Acústico, recordar que, en dicho estudio previo, se comprueba que se incumplen los OCA, y se deben tener en cuenta las medidas descritas, así como también destacar la importancia de la consideración del estudio de vibraciones.
- Corresponde al Ayuntamiento, en virtud del reparto competencial que establece el Decreto 213/2012, verificar la correcta instalación de las medidas correctoras que resulten del estudio acústico, redacción y cumplimiento del Plan Zonal, así como los controles que determinen la eficacia de las medidas correctoras.
- Con respecto al posible soterramiento de la línea ferroviaria, éste, es competencia exclusiva del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. A pesar de que en el anexo 5 del documento de modificación puntual inicial se nombra al Estudio Informativo del 2015, éste no fue sometido a información pública ni a evaluación ambiental, por lo que no dispone de aprobación definitiva, y, por tanto, no obliga al planeamiento urbanístico a considerarlo ni a adecuarse al mismo, si bien si deberá hacerlo al Estudio Informativo que en su momento pudiera ser aprobado.
- Así mismo, recordar que cualquier obra o actuación dentro de la zona de protección del ferrocarril, previamente a su ejecución material, requerirá Autorización Administrativa a otorgar por ETS, como administrador de la infraestructura ferroviaria en el ámbito de la CAPV, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas

### **3.- CONCLUSIÓN**

En base a todo lo anteriormente expuesto, y con la información que a día de hoy disponemos, emitimos un **INFORME FAVORABLE al Documento complementario nº 2 de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referente a las áreas 17.2 Irita y 17.3 Amillubi en Zarautz**