



**Espedientea: 3HI-001/21-P05-A**  
**ZUMAIA**  
**12.2 Torreaga eta Puntanueta II-1 Sekto-**  
**reari dagokion Zumaiaiko Arau Subsidi-**  
**arioen aldaketa puntuala.**

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

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak martxoaren 17an izandako 2/2021 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, ki-deen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratuta-koek:

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

I. “12.2 Torreaga eremuari eta Puntanueta II 1 sektoreari buruzko Zumaiaiko Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala” espedienteari buruzko txostena ematea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzeari eta honako hautetara egokitzeari dagokionez: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdiak. Honela baloratzen da:

- a) Espedientearen aldeko txostena egitea honako hauei dagokionez: Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LPSa, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSa, bizitegi-kuantifikazioa, eraikigarritasunaren mugak eta babes publikoko etxebizitzaren erreserba.
- b) Uholde-arriskuaren arloko egokitzapena Uraren Euskal Agentziak (URA) baloratzeko bidaltzea.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrek ezarritakoa betetzeko, hiri-antolamenduko plan orokor eta plangintzako arau subsidiario guztiak 2021eko irailaren 20a baino lehen egokitu egin beharko direla aipatutako legearen zehaztapenetara.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza (I. eranskina) Etxebizitza Sailburuordeza (II. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz.”

**Expediente: 3HI-001/21-P05-A**  
**ZUMAIA**  
**Modificación puntual de la NormasSub-**  
**sidiarias de Zumaia relativa a la zona**  
**12.2. Torreaga y Puntanueta II Sector 1.**

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

CERTIFICO que en la Sesión 2/2021 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 17 de marzo, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

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

I. Informar al expediente de “Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia relativa al ámbito 12.2. Torreaga y al Sector 1 Puntanueta II”, 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 Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos, en los siguientes términos:

- a) Informar favorablemente el expediente en cuanto a su adecuación al PTS de Protección y Ordenación del Litoral, al PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos, a la cuantificación residencial, a los límites de edificabilidad y a la reserva de vivienda de protección pública se refiere.
- b) Remitir la adecuación en la materia de inundabilidad a la valoración de la Agencia Vasca del Agua (URA).

II. Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de la Ley mencionada con anterioridad al 20 de septiembre de 2021.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.”



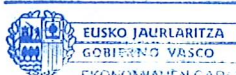
Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

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



Elektronikoki sinatuta:  
Firmado electrónicamente por:

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



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

EKONOMIAREN GARAPEN,  
ETA INGURUMEN SAILA  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO,  
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

EKONOMIAREN  
GARAPEN,  
JASANGARRITASUN ETA INGURUMEN SAILA  
Departuraren Sailburuordetza  
Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO,  
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE  
Viceconsejería de Medio Ambiente  
Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático

2021 FEB 16

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk.

Tomás Orallo  
Secretaría de la COTPV

**Gaia/Asunto:** *Modificación puntual de la Normas Subsidiarias de Zumaia relativa a la zona 12.2. Torreaga y Puntanqueta II-Sector 1*

**Kodea/Código:** 3HI-001/21-P05-A

Estimado señor Orallo:

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 3HI-001/21-P05-A, Modificación puntual de la Normas Subsidiarias de Zumaia relativa a la zona 12.2. Torreaga y Puntanqueta II-Sector 1, se realizan las siguientes consideraciones en relación al mismo:

- El expediente ha sido informado por esta Dirección en dos ocasiones:
  - o En noviembre de 2018, en respuesta a consulta del promotor sobre la afección a la Red Natura 2000 (código OP-2018\_188).
  - o En octubre de 2019, en el marco del art. 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (código ECIA-2019\_085).
- En ambas ocasiones esta Dirección señalaba que, en principio, gracias a la disposición del ámbito objeto de modificación al otro lado del paseo de borde de la ría, se estimaba que con la adopción de las medidas adecuadas en la fase de obras podían evitarse generar afecciones apreciables al estuario y en consecuencia, sobre la ZEC Ría del Urola, y que correspondía al estudio ambiental estratégico describir y concretar adecuadamente estas medidas.
- Analizado el estudio ambiental estratégico aportado, y en especial, las medidas relativas a la protección de los suelos y las aguas (apartado 6.2.1.) y las relativas a la protección de la flora y fauna (6.2.2.), esta Dirección considera que se garantizaría la no afección apreciable a la ZEC Ría del Urola.

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

ASIER ARRESE ZABALA



NATURA ONDARE ETA KLIMA ALDAKETA ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Vitoria-Gasteiz, 2021eko otsailaren 16a/16 de febrero de 2021



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, ZUMAIAKO UDALEKO  
PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN  
ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA. ALDAKETAK  
EREMU HONI ERAGITEN DIO: "12.2 TORREAGA"  
EREMUA ETA "PUNTANUETA II" 1 SEKTOREA.**

**3HI-001/21-P05-A**

**ZUMAIAKO UDALA (GIPUZKOA)**

### **1.- XEDEA**

Txosten honen xedea Zumaiako Udaleko Planeamenduko Arau Subsidiarioen Aldaketa Zehatzaren espediente hau, "12.2 Torreaga" eremuari eta "Puntanueta II" 1 sektoreari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

### **2.- AURREKARIAK**

**2.1.** Zumaiako Udaleko Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bategina 2005eko urtarrilaren 25ean onartu zen behin betikoz eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2006ko otsailaren 6an. Dokumentu horretan 2004ko otsailaren 17ko Diputatuen kontseiluak behin betiko onartutako Planeamenduko Arau Subsidiarioetako lurralde eremuen erregulazioa jasotzen da.

**2.2.** "12.2 Torreaga" eremuari eta "Puntanueta II" 1 sektoreari buruzkoa den Zumaiako Udaleko Planeamenduko Arau Subsidiarioen Xedapen-Aldaketak, hasierako onespena jaso zuen 2020ko uztailaren 29an egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2020ko abuztuaren 24an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

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

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE ZUMAIA., REFERIDA AL ÁMBITO  
"12.2 TORREAGA" Y SECTOR 1 "PUNTANUETA II".**

**3HI-001/21-P05-A**

**AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA (GIPUZKOA)**

### **1.- OBJETO**

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zumaia, relativa al ámbito "12.2 Torreaga" y al Sector 1 "Puntanueta II", que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### **2.- ANTECEDENTES**

**2.1.** El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Zumaia se aprobó definitivamente el 25 de enero de 2005 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 6 de febrero de 2006. El documento contiene la regulación de los ámbitos territoriales de las Normas Subsidiarias que habían sido objeto de aprobación definitiva por el acuerdo del Consejo de Diputados de 17 de febrero de 2004.

**2.2.** La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zumaia, relativa al ámbito "12.2 Torreaga" y al Sector 1 "Puntanueta II", se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 29 de julio de 2020 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 24 de agosto de 2020.

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

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y

buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, lurzoru gordetze eginbehar hori Zumaiako 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 egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko 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, sektorizatze-planen eta, halakorik 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 bitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 20.000

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.

Por tanto, esta obligación de reserva rige para el municipio de Zumaia 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



biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 9.827 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori ez dagokio Zumaiako Udalari.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 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-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoria, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoria 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, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.*

*27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.*

*27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hiri lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagokion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».*

más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 9.827 habitantes (EUSTAT 2020), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Zumaia.

**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. 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.** Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2021eko urtarrilekoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 523 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %51k erosteko eskaerak dira. Hau da, etxebizitza erosteko eskaerak, 269 guztira, alokairuan eskuratzeko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza alokatzeko 254 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 306 Zumaiako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 159 etxebizitza erosteko eskaerak dira.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

**4.1.** Aztertutako dokumentuaren xedea da gaur egun "12.2. Torreaga " eta " Puntueta II" 1. sektorearen artean dagoen hirigintza-lotura ezabatzea. "Puntueta II" sektoreko "Torreaga" sektoreari dagokion etxebizitza babestuaren estandarra betetzeko indarreko aurreikuspenetik ondorioztatzen da, eta, gainerakoan, Sektorean indarrean dagoen hirigintza-araubideari eusten zaio.

Era berean, indarreko Torreaga eremuko Plan Berezian aurreikusitako antolamendu xehatua aldatzen da, itsasadarrari eta haren ertzeko pasealekuari irekitako hirigintza-garapena sortzeko. Eraikin- eta bolumen-garapen atsegina da, ingurunearekin eta kalitatezko espazio eta zuzkidura publikoekin bat datorrena.

Hurrengo taulan, eremuan bete beharreko babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren estandarra zehazten da, aipatutako 2/2006 Legearen arabera, eta egindako erreserbak dokumentuan bildutako datuen arabera:

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de enero de 2021, hay una demanda de 523 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 51% son para acceder a una vivienda en compra. Esto es, las solicitudes para la compra de vivienda, 269 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, donde hay apuntadas 254 personas.

De todas las solicitudes, 306 son de personas empadronadas en Zumaia, de las cuales 159 son para acceder a una vivienda en compra.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** El documento analizado tiene por objeto, eliminar el vínculo urbanístico actualmente existente entre los ámbitos "12.2. Torreaga" y el Sector 1 "Puntueta II", derivado de la previsión vigente de cumplimiento del estándar de vivienda protegida correspondiente a Torreaga en Puntueta II, manteniéndose por lo demás el régimen urbanístico vigente en el Sector.

Asimismo, se modifica la ordenación pormenorizada prevista en el vigente Plan Especial del ámbito de Torreaga, para generar un desarrollo urbanístico abierto a la ría y al paseo existente en el borde de esta; un desarrollo edificatorio-volumétrico amable y acorde con el entorno y unos espacios y dotaciones públicas de calidad.

En el siguiente cuadro se incluye el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que corresponde respetar en el ámbito, según la mencionada Ley 2/2006, y las reservas realizadas según datos recogidos en el documento:

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA					GUTXIENENKO 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	Azalera Superficie	E. libreak V.Libres	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada	Guztira Total	GUZTIRA TOTAL	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada	
	m <sup>2</sup> suelo	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	
AAI 12.2.1 TORREAGA	19.974	14.157	4.719	4.719	9.438	23.595	4.719	4.719	
<b>GUZTIRA/TOTAL</b>	<b>19.974</b>	<b>14.157</b>	<b>4.719</b>	<b>4.719</b>	<b>9.438</b>	<b>23.595</b>	<b>4.719</b>	<b>4.719</b>	
<b>CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES</b>			<b>0</b>		<b>0</b>		<b>9.438</b>		



**4.2.** Taulak erakusten du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak betetzen direla.

## 5.- ONDORIOAK

**5.1.** Zumaiaiko Udaleko Planeamenduko Arau Subsidiarioen Aldaketa Zehatzaren dokumentu honi buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2021eko martxoaren 8an

**4.2.** El cuadro refleja que se cumplen los estándares mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

## 5.- CONCLUSIONES

**5.1.** Se informa **favorablemente** el documento de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zumaia, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de marzo de 2021

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta



## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA REFERENTE AL ÁMBITO "12.2. TORREAGA" Y AL SECTOR "1. PUNTANUETA II"

N/ Ref.: IAU-2021-0031

S/ Ref.: 3HI-001/21-P05-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 8 de febrero de 2021 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 puntual de las Normas Subsidiarias del municipio.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Como antecedente cabe destacar que desde esta Agencia se emitió informe el 19 de noviembre de 2019 en el trámite ambiental de la presente modificación (nº ref.: IAU-2019-0289).

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, tratándose de una cuenca intracomunitaria de la Unidad Hidrológica Urola. Concretamente, el ámbito Torreaga se emplaza en la margen izquierda de la ría de Urola, que tiene una superficie de cuenca en esta zona de aproximadamente 319 Km<sup>2</sup>.

El objeto de la modificación es la reordenación del ámbito urbanístico Torreaga, lo que se resume en modificar y complementar las determinaciones del artículo 34.3 de las Normas Urbanísticas.

Concretamente, se elimina el vínculo urbanístico actualmente existente entre Puntanueta II y Torreaga, derivado de la previsión de cumplimiento del estándar de vivienda protegida en Puntanueta II.

Asimismo, la previsión de cumplimiento del estándar de vivienda protegida que le corresponde en el propio ámbito Torreaga justifica, en sí misma, la modificación del régimen urbanístico vigente en él. Por ello, se reajusta el régimen de ordenación urbanística del ámbito "12.2 Torreaga".

La modificación contempla la construcción de cinco edificaciones (249 viviendas), en torno a 500 m<sup>2</sup> destinados a usos terciarios y dos plantas bajo rasante. Asimismo, se ordenan dos





dotaciones públicas, un equipamiento deportivo acuático y una plaza, así como un nuevo vial al este que contempla aproximadamente 95 aparcamientos en superficie.



En relación con el ámbito, cabe destacar que gran parte de las edificaciones (las vinculadas a la empresa Fundiciones Torreaga, parte de los pabellones de UCIN, etc.) fueron derribadas el año 2008, simultáneamente a la ejecución de la rotonda de enlace de la variante de Zumaia con la carretera N-634.

En las ortofotos se aprecia el derribo de las edificaciones en el año 2008 y la existencia de movimiento de tierras durante el 2011. En la ortofoto del año 2020 se observa que el vaso de excavación continúa abierto y cubierto de agua, y que las edificaciones Urpemak, el edificio en el que esta la torre de telefónica y una torre eléctrica en deshuso son los elementos que siguen en pie.

En este sentido, el documento ambiental estratégico señala que toda la zona de actuación se encuentra a una cota inferior que su entorno más inmediato y que, tal y como se recoge en las fichas urbanísticas, a la hora de urbanizar se elevará la cota de rasante de urbanización a la cota del resto del área urbana AU 10.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1 En relación con la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) y de sus zonas de protección asociadas

Las actuaciones propuestas en el ámbito Torreaga (desarrollo residencial, equipamiento comunitario, sótanos y garaje bajo rasante, así como aparcamiento en superficie) se sitúan fuera de la zona de servidumbre de protección del DPMT de la ría del Urola.



### 3.2 En relación con el riesgo de inundabilidad

El ámbito objeto de modificación se sitúa aguas arriba del Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI) denominado ES017-GIP-URO-01 Zumaia.

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2015-2021 (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental no contempla actuaciones estructurales para este ARPSI en el horizonte de planificación vigente. En cualquier caso, hay que tener en cuenta que entre las medidas no estructurales del PGRI se incluye la normativa en relación con el uso del suelo en las zonas inundables.

En concreto, los artículos 40 y 41 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental<sup>1</sup>, así como las determinaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV<sup>2</sup>.

Analizada la unidad de ejecución Torreaga, se ha observado que, en torno al 70% del ámbito está afectada por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno (T100 y T500 respectivamente).



De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico en relación con los usos situados en zonas inundables exteriores a la Zona de Flujo Preferente y ubicados en suelos en situación básica de suelo urbanizado, no podrán ser autorizables nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de 500 años de periodo de retorno; ni garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del

<sup>1</sup> Anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de varios Planes Hidrológicos, entre los que se encuentra el de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

<sup>2</sup> Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).



recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

Tampoco podrán ser autorizados acopios de materiales o residuos de todo tipo, ni rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Tras analizar la documentación cartográfica se ha constatado que los usos residenciales, así como el equipamiento comunitario propuestos se sitúan por encima de la lámina de agua de la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Por otra parte, tal y como establece el artículo 41 del Plan Hidrológico, dado que las actuaciones propuestas en el ámbito se sitúan fuera de la zona de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) corresponde a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo autorizar los distintos usos y actividades propuestos en el ámbito Torreaga, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el artículo 40 en esta zona inundable exterior a la zona de servidumbre de protección.

En este sentido, se informa que, en el marco de la preceptiva autorización será necesario presentar un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser, en todo caso, ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

Por otra parte, de acuerdo con el art. 44.1 del Plan Hidrológico, con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos, se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible.

Finalmente, se informa que la normativa urbanística de la modificación deberá recoger expresamente las limitaciones a los usos en la zona inundable establecidos en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico y la obligación de introducir sistemas de drenaje sostenible en el desarrollo urbanístico propuesto (art. 44 del PH).

### **3.3 En relación con los suelos potencialmente contaminados**

En el ámbito Torreaga, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, hay dos parcelas inventariadas como suelos potencialmente contaminados.

Según la información consultada, la parcela inventariada de la izquierda se corresponde con el código 20081-00001 (TS GRUPO FUNDICIONES S.A. e INDUSTRIAS GAIR, S.L.) y la parcela alargada de la derecha está inventariada con el código 20081-00019 (URPEMAK S.L.).

En la parcela 20081-00001 existe un expediente de la Viceconsejería de Medio Ambiente que cuenta con dos resoluciones de excavación. En las ortofotos se aprecia el derribo de las edificaciones en el año 2008 y la existencia de movimiento de tierras durante el 2011. En la ortofoto del año 2018 se observa que el vaso de excavación continúa abierto y cubierto de agua.



En relación con lo anterior, se informa que, ante cualquier proyecto que se pretenda desarrollar en estas parcelas, siempre que se dé alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 23 de la *Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*, se deberá proceder a la realización de una investigación de la calidad del suelo tal y como se establece en la citada Ley.

Por consiguiente, previamente a la ejecución del desarrollo urbanístico propuesto en el ámbito Torreaga (desarrollo residencial, equipamiento comunitario, sótanos y garaje bajo rasante, así como aparcamiento en superficie) se deberá disponer de la declaración de la calidad del suelo.

### 3.4 Respecto al abastecimiento y saneamiento

El abastecimiento y saneamiento del municipio está gestionado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

#### a. Respecto al abastecimiento y disponibilidad de recursos hídricos

Teniendo en cuenta que el ámbito se va a conectar a la red general del sistema, se entiende por esta Agencia Vasca del Agua que el abastecimiento de agua se realiza con recursos disponibles en dicha red. En todo caso, de acuerdo con la información del *Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021)*, no se prevén problemas de déficit de garantía en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, el abastecimiento de las actuales demandas y el respeto de los caudales mínimos ecológicos en el citado sistema.

En cualquier caso, deberá incorporarse en dicha documentación el informe de conformidad del Ente Gestor, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, que justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos.

#### b. Respecto al saneamiento

Se prevé la conexión de los nuevos desarrollos propuestos a la red general de saneamiento, que depura sus aguas residuales en la EDAR de Basusta.

Al igual que en el abastecimiento se deberá incorporar a la documentación el informe de conformidad del Ente Gestor, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, que justifique la capacidad de los sistemas existentes para asumir las nuevas cargas, o, si aquellos no fueran suficientes, las previsiones para dar solución a posibles problemas en este sentido.

Por otra parte, en el plano II.2.4.1 “infraestructuras de servicios urbanos” se delimita la red de abastecimiento y saneamiento existente y futura del ámbito objeto de modificación.

## 4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia referente al ámbito 12.2.Torreaga y al sector 1.Puntanueta II*”, con las siguientes condiciones vinculantes:



- a. En relación con el riesgo de inundabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico se informa que, no podrán ser autorizables garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Tampoco podrán ser autorizados acopios de materiales o residuos de todo tipo, ni rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Asimismo, se informa que, dado que las actuaciones propuestas en el ámbito se sitúan fuera de la zona de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) corresponde al Ayuntamiento autorizar los distintos usos y actividades propuestos en el ámbito Torreaga, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el artículo 40 en esta zona inundable exterior a la zona de servidumbre de protección (art.41 del Plan Hidrológico).

En este sentido, se informa que, en el marco de la preceptiva autorización, será necesario presentar un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser, en todo caso, ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

- b. Se informa que la normativa urbanística de la modificación deberá recoger expresamente las limitaciones a los usos en la zona inundable establecidos en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico y la obligación de introducir sistemas de drenaje sostenible en el desarrollo urbanístico propuesto (art. 44 del PH).
- c. Se deberá incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para garantizar dichas demandas y las nuevas cargas.

#### 4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, aldeko txosten-proposamena egiten du *“Zumaiako Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala, 12.2.Torreaga eremuari eta 1.Puntanueta II sektorea”*-ri dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:

- a. Uholde-arriskuari dagokionez, Plan Hidrologikoaren 40.4 artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, jakinarazten da ezin izango direla lurrazpiko garajeak eta sotoak baimendu, salbu eta esparruaren estankotasuna bermatzen bada 500 urteko errepikatze-denborako uraldirako, eta arnasbideak eta ebakuazio-bideak badaude uraldi horren kotatik gora. Era berean, ezin izango da inolako materialik edo hondakinik bildu, ez eta lurraren egungo sestra aldatzen duen betegarririk ere, husteko ahalmena nabarmen murrizten badute.

Era berean, jakinarazten da ezen, eremuan proposatutako jarduketak Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren babes-zortasunaren eremutik kanpo daudenez, Udalari dagokiola Torreaga eremuan proposatutako erabilerak eta jarduerak baimentzea, bai eta babes-zortasuneko eremutik kanpo dagoen uholde-arriskuko eremu horretan 40. artikuluan



ezarritako mugak betetzen direla zaintzea ere (Plan Hidrologikoaren 41. artikulua).

lido horretan, jakinarazten da, nahitaezko baimenaren esparruan, xehetasunezko azterketa hidrauliko bat aurkeztu ahal izango dela, jarduketa egingarri egiteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak definitu eta justifikatzeko. Neurri horiek, betiere, ingurumenaren aldetik onargarriak izango dira, eta ez dute areagotuko ingurunean lehendik dagoen uholde-arriskua.

- b. Jakinarazten da aldaketaren hirigintza-araudiak berariaz jaso beharko dituela Plan Hidrologikoaren 40.4 artikuluan ezarritako erabileren mugak uholde-arriskupeko eremuetan eta proposatutako hirigintza-garapenean drainatze jasangarriko sistemak sartzeko betebeharra (PHaren 44. Art.).
- c. Erakunde kudeatzailearen txostena erantsi beharko da, eskari horiek eta karga berriak bermatzeko dauden hornidura- eta saneamendu-azpiegituren nahikotasunari buruzkoa.

En Vitoria-Gasteiz a 10 de marzo de 2021

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*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*)