



HAPOaren aldaketa puntuala HI.1 "ALDE ZAHARRA" AD 1.5 Kale Nagusia 39 eremuan.

Modificación puntual del PGOU en el ámbito AI.U.1. "CASCO VIEJO" A.D.1.5 Kale Nagusia 39.

ANDOAIN

ANDOAIN

Espedientea:

Expediente:

3HI-041/25-P03-A

3HI-041/25-P03-A

MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZAKO ATALEKO IDAZKARIA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOROKO LURRALDE ANTOLAMENDURA-KO BATZORDEKOA

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA, DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak abenduaren 4an egindako 5/2025 Bilkuran, kideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratutakoena aho batez, honako erabaki hau hartu zela:

CERTIFICO que en la Sesión 5/2025, celebrada por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 4 de diciembre, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I. Aldeko txostenetan ematea Andoaingo "HAPOaren aldaketa puntuala HI.1 "ALDE ZAHARRA" AD 1.5 Kale Nagusia 39 eremuan" expedienteari, Lurzoruarri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeenean eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez

B.- Ur arloei dagokionez:

Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, aldeko txostenetan egin du "Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren behin-behineko onarpena, HIE hirigintzako esku-hartze eremuan. 1 "Alde Zaharra" AD 1.5 Kale

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Informar favorablemente el expediente de "Modificación puntual del PGOU en el ámbito AI.U.1. "CASCO VIEJO" A.D.1.5 Kale Nagusia 39" de Andoain, 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.

B.- En materia de Aguas:

La Agencia Vasca del Agua-URA propone informar favorablemente la "Aprobación provisional de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, ámbito AIU.1 Casco Viejo Ad.1.5 Kale Nagusia 39", con la siguiente condición de carácter vinculante:



Nagusia 39"ri dagokionez, ondorengo baldintza lotesle honekin:

- Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dion edo haren babes-eremuetan kokatzen den jarduketa orok Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren nahitaezko administrazio baimena beharko duela, eta baimen hori Agentzia honetan izapideztuko dela.
- Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección, requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico que será tramitada en esta Agencia.

Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren 3. puntuaren Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, behin aipatutako baldintzak sartu ondoren, behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honi berriz ere txostena egin beharrik gabe.

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones señaladas, podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

Eta horrela jasota gera dadin, elektronikoki egin eta sinatzen dut, bilkura honi dagokion akta onartu aurretik, Vitoria-Gasteizen.

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





ANTOLAMENDUAK ERRESPETATU BEHAR DITUEN NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINEKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA

Aztertutako eskaera: Andoaingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa puntualaren behin behineko dokumentua. "ALDE ZAHARRA" HEA 1 Hirigintzako Esku-hartze Eremuan. A.D.1.5: Kale Nagusia 39

1. AURREKARIAK

Andoaingo Udalbatzaren Osoko Bilkurak 2024ko otsailaren 29an egin zuen ohiko batzarraldian, erabaki zuen Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntuala formulatzeko espedientearen hasiera onartzea, A.I.U.1 "Alde Zaharra" hirigintzako esku-hartze eremuan. AD.1.5. Kale Nagusia 39.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak nahitaezko txostena egin behar du, *Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 91. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Artikulu horretako bigarren atalean, gainera, zera ezartzen da, EAELABak egindako txostenak dioena loteslea izango dela plan orokorra lurralde antolamenduko tresnei egokitzeari dagokionez eta, aplikagarri den araudiaaren arabera eta onartutako udalez gaineko proiektuen arabera, Estatuko, Autonomia Erkidegoko edo lurraldeko administrazioaren eskumeneko diren alderdi sektorial guztiei egokitzeari dagokionez.

Hori horrela, Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuari, nekazaritza sektorean izan dezaken eraginari buruzko txostena eskatu zaio.

2. APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

- *Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak*, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak*, 16.2. artikuluan (*Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia*) jasotzen dute, EAE-ko **Balio Agrologiko Handiko lurretan** aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaietan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurako du.
- *177/2014 DEKRETUA*, *2014ko irailaren 16koak, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzetako 61.2 artikuluan* jasotzen du, besteak beste, Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak* 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko dela, behin betiko onartu aurretik.
- Era berean, *177/2014 Dekretuaren 10e artikuluak jasotzen du udal-plangintza, lurralte-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, Nekazaritza-Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzearen Protokoloa (AAEP) erabiliko dela.*



- Azkenik Dekretu bereko 2. artikuluak 3. atalean dio Lurralde Plan Sektorialaren (LPS) antolamendu-eremua EAE osora iristen dela, aldez aurretik zeuden hiri-eremuetara izan ezik. Aldez aurretik zeuden hiri-eremuak dokumentua behin betiko onetsi zen egunerako udal-planeamendu orokorraren arabera lurzoru urbano edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta zeudenak direla.

3. HAPOren ALDAKETA PUNTUALAREN AZTERKETA

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) aldaketa puntualaren helburua "AD .1.5: Kale Nagusia 39" izeneko zuzkidura-jarduketaren araudi partikularra aldatzea da, "Alde Zaharra" 1. HEArri dagokiona. Hala ere, HAPOren aldaketak, A.D-1.5 eremuan, 39. zenbakiren eraikuntza ez ezik, kale horretako 37. eta 35. zenbakidun eraikin mugakideak ere sartzen ditu, eta, beraz, aldaketaren ondoren, A.D.1.5.- "Kale Nagusia 35, 37, eta 39" izena hartuko du.

Aldaketak aurreikusten du 3 eraikin horiek (35, 37 eta 39 zenbakidunak) altueran eta profilean egokitutako eta erregularizatzea kale horretan aurrez dauden gainerako eraikin mugakideetara (IV+I), eta horrek eraikigarritasuna handitzea dakar. Gainera, 37. zenbakiko lurzatiak 250 m² inguruko azalera duenez, HAPO aldatzeak aukera emango luke eraikin horien atzeko fatxadaren ondoko hiri-eremua, Kale Nagusia Atzealdea izeneko kalezuloaren zaku-hondoa, berroneratzeko.

4. LURRAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

GARAPENEKO HIRIGINTZA ARAUAK. ARAUDI BEREZIA

HIE 1.- ALDE ZAHARRA

I.- AZALERA 102.614 m²

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* *Andoingo Alde Zaharra osatzen duten egungo bizitegi-garapenak orokorki finkatzea, eta zenbait ordezkapen planteatzea gaur egun bizigarritasun-baldintza optimoak betetzen ez dituzten eraikinetan edo egoera orokorragatik ordezkatu edo erreformatu behar diren eraikinetan. Berariaz mugatzen dira Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko unitateak – ordezkapenak –, eta bakoitzak bere aldetik edo unitate bat baino gehiago taldekatuta, mugakideak direnean, haien tamaina txikia kontuan hartuta.*

III.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

1.- Ordenazioa/Kalifikazio globala

1.1.- "A Residencial" zona

A.- Zona globalaren azalera:..... 74.062 m²

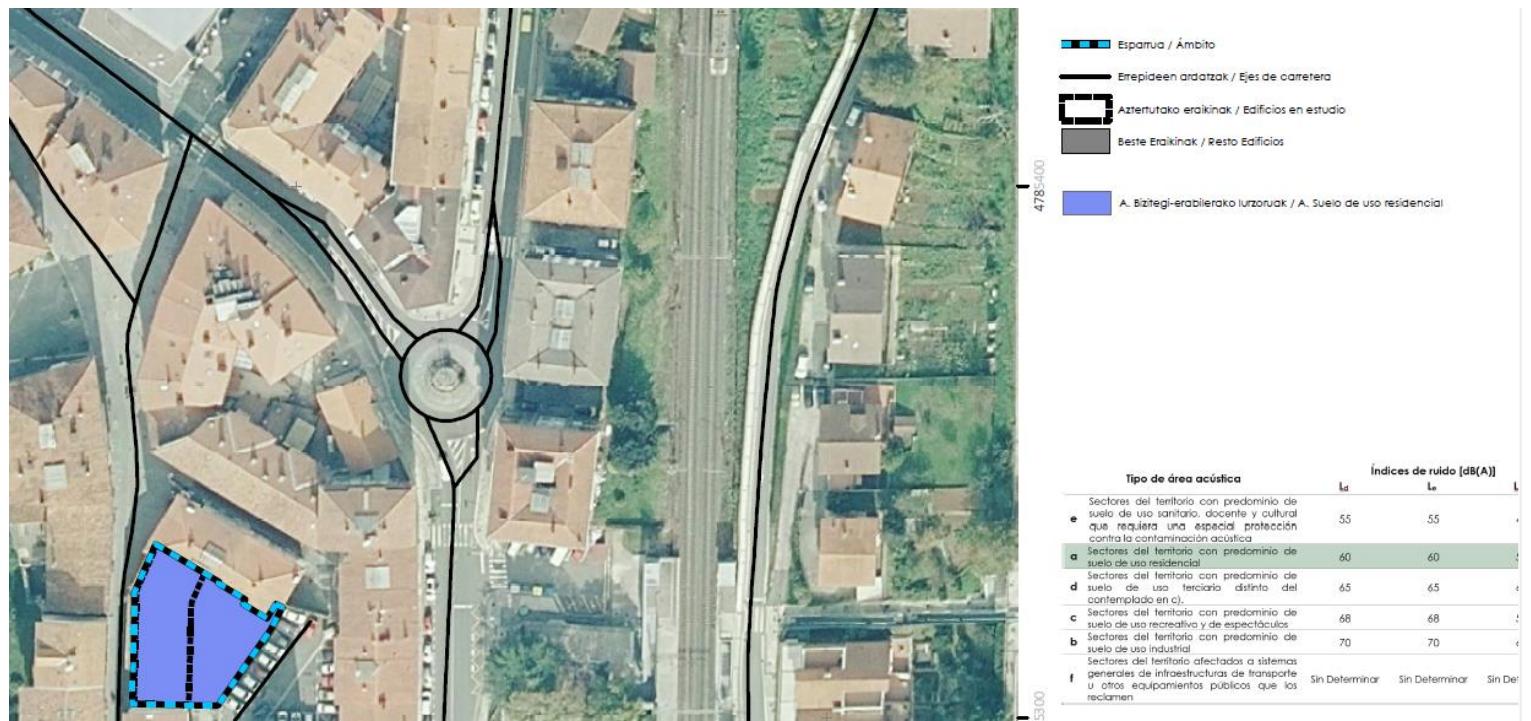
B.- Eraikitzeko baldintzak:

AD.1.5: Kale Nagusia 35, 37 eta 39 – ordezkapena-

* *Bizitegi-eraikigarritasun ordenatu osoa:*

Sestra gainean:..... 1.122 m² (t)

Sestra azpian:..... 390 m² (t)



Nekazaritza eta Basogintzaren LPSren arabera, eremua "Bizitegia; industria; ekipamendua eta azpiegiturak" gisa kategorizatuta dago



LPS(etxe lurra, industriala, ekipamendua eta azpiegiturak (udalplan 2013)



5. ONDORIOA

Ikusirik, Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eremua **BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUAN** dagoela.

Ikusirik, *Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialak HIRI LURZORUAK* antolamendu eremutik kanpo uzten dituela.

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak ondorioztatu du aurrera eraman nahi den egitasmoak ez duela eraginik lurzoru hiritarrezinean; beraz, ez dakar nekazaritzarako lurren galerarik.

Beraz, ez dagokio Zerbitzu honi adierazitako proiektuaren inguruko txostenik egitea.

Informazioa baliagarria izango zaizuelakoan eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten da

Donostia, 2025eko azaroaren 4a

Sin.: Xabier Arruti Olazabal

Lurralde Oreka Berdeko foru diputatua



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:	PEAS_TXOS_0054 - Txosten teknikoa-Ebazpena
CSV/EKS:	SINAec54f534-5073-4be9-9abb-0800cf652b3c

Digitalki sinatua / Firmado digitalmente por:



Gipuzkoako
Foru Aldundia
Diputación Foral
de Gipuzkoa

ARRUTI OLAZABAL, Xabier

Foru Diputatua. Lurralde Oreka Berdeko Departamentua
Diputado Foral. Departamento de Equilibrio Territorial Verde

Data / Fecha: 2025/11/05 09:12:11



EKS | CSV: JAKI8e92d101-2baa-457c-84d1-0c2a71cc35f1

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks>
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/csv>

PROPIEDAD DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDOAIN EN EL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA AIU. 1 CASCO VIEJO AD 1.5 KALE NAGUSIA 39

N/ Ref.: IAU-2025-0271

S/Ref.: 3HI-041/25-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 18 de septiembre de 2025 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 del Plan General referido en el asunto.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a las materias de aguas.

En el expediente consta la siguiente documentación de la aprobación provisional: Memoria informativa y justificativa, memoria justificativa del documento de alcance, normativa particular, planos de información y ordenación, estudio viabilidad económica financiera, documento ambiental estratégico, informe ambiental estratégico y una serie de anexos.

Como antecedente cabe destacar que, en el ámbito objeto de la presente modificación, en el año 2021 la Confederación Hidrográfica del Cantábrico caducó el expediente en el que se solicitaba la autorización de obras para el derribo de tres edificios y la sustitución por un nuevo edificio de viviendas (nº ref.: A/20/02514).

Asimismo, posteriormente desde esta Agencia se han emitido dos informes: el primero, en el trámite ambiental de la modificación referida en el asunto el 27 de enero de 2023 (nº ref.: IAU-2022-0434); y, el segundo, en el trámite urbanístico tras la aprobación inicial el 14 de octubre de 2024 (nº ref.: IAU-2024-0213).

Además, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico también emitió informes en el trámite ambiental para responder a la solicitud de información el 6 de febrero de 2023 (nº ref.: ICA/20/2022/0046) y en el trámite urbanístico de la aprobación inicial el 29 de septiembre de 2024 (nº ref.: ICA/20/2024/0023).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito se sitúa en las cuencas intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Concretamente, en la margen derecha del río Oria, que en esta zona tiene una superficie de cuenca de aproximadamente 769 km².

El objeto de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es modificar la normativa particular de la actuación de dotación AD.1.5 *Kale Nagusia 39*, así como agrupar y considerar la actuación conjunta de las edificaciones 35, 37 y 39 de *Kale Nagusia* en dicha actuación de dotación.

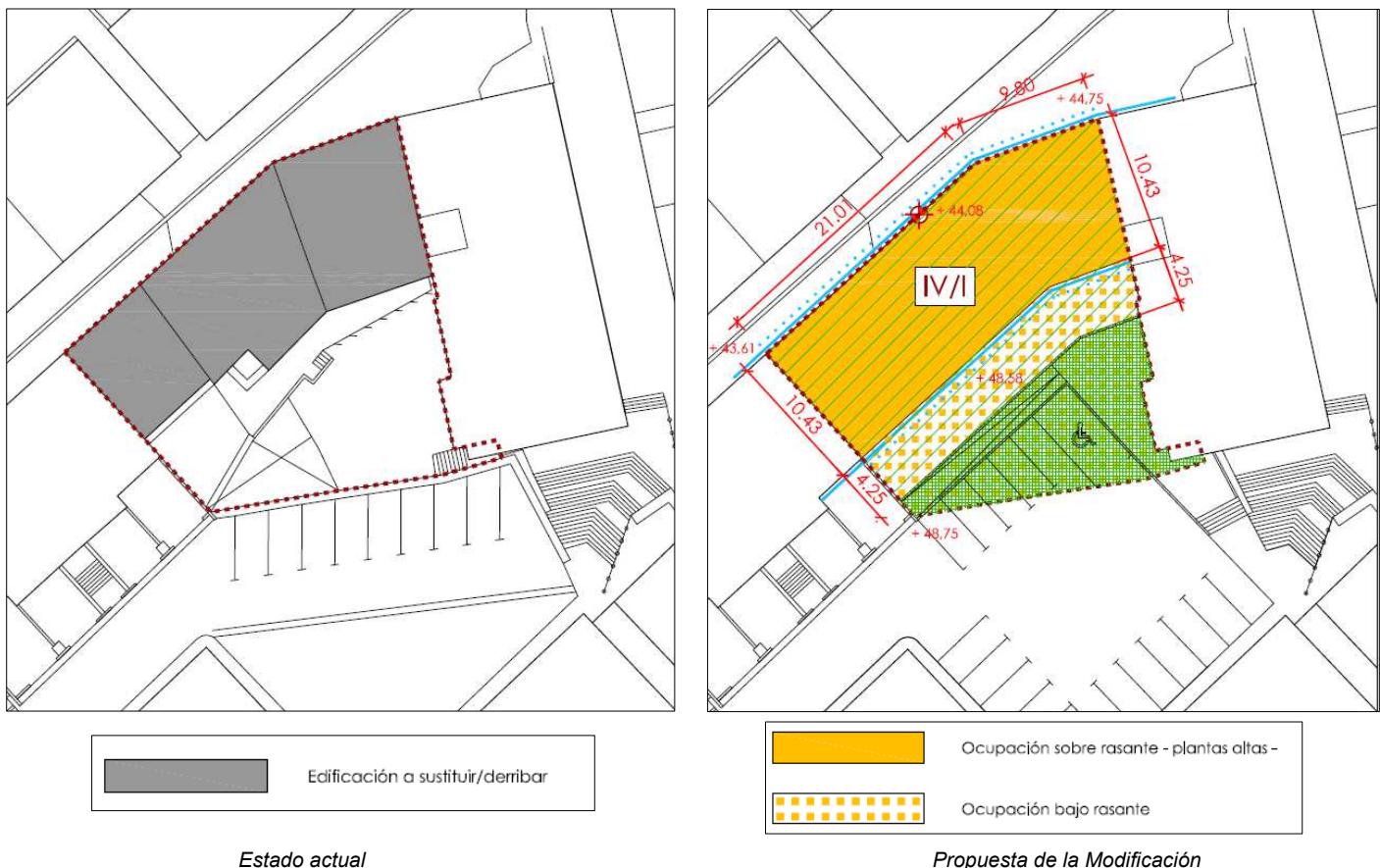
Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus





La superficie del ámbito tiene 544,6 m²; la nueva edificabilidad propuesta asciende a 1.122 m²(t), de los que 972 m² corresponden a vivienda, 390 m² a usos terciarios y 390 m² bajo rasante en semisótano para usos auxiliares (garajes, trasteros...).

En la zona colindante con *Kale Nagusia Atzekaldea* se prevé la ubicación de la superficie adscrita al sistema local de espacios libres.



3. CONSIDERACIONES

3.1 Respecto al Dominio Público Hidráulico, y sus zonas de protección asociadas

El ámbito se sitúa en la zona de policía del río Oria, aproximadamente a 25 m del cauce.

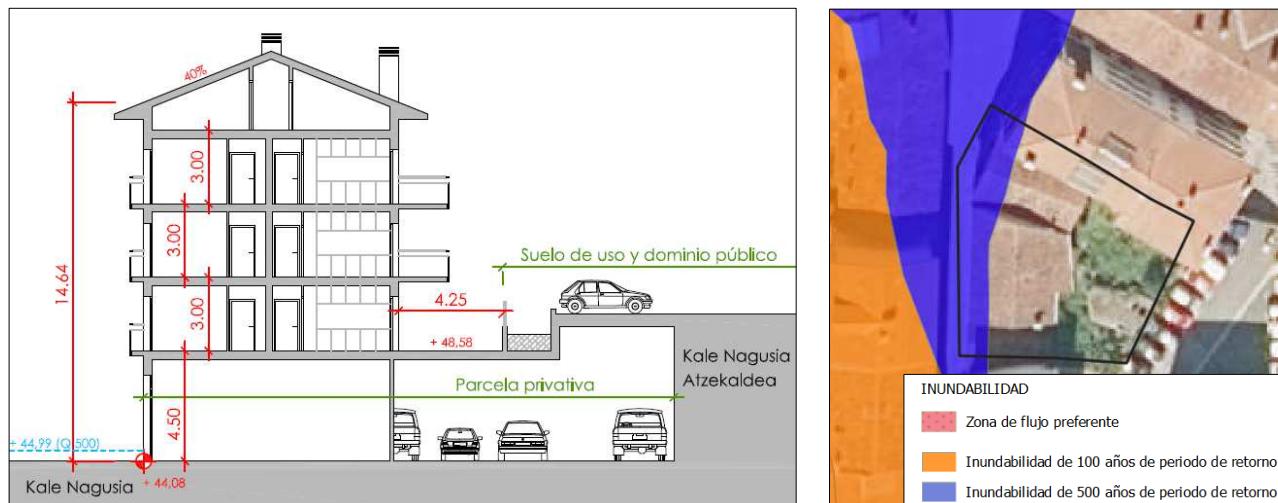
Teniendo en cuenta lo anterior, se informa que, toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico que será tramitada en esta Agencia.

3.2 Respecto al riesgo de inundabilidad

El río Oria a su paso por Andoain constituye el Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES017-GIP-15-3 Oria. Se ha observado que el ámbito de la actuación de



dotación, la parte del área que da al frente de Kale Nagusia, se ubica en la zona inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno (T500).



Sección propuesta en el AD-1.5: Kale Nagusia 35, 37, 39.

En este sentido, una vez analizada la ordenación pormenorizada de la actuación de dotación (ver imagen superior), se ha constatado que el desarrollo residencial se situará por encima de la cota alcanzable por la avenida de 500 años de periodo de retorno.

No obstante, la cota de implantación propuesta para la planta semisótano, destinada a garajes, estaría afectado por la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años. En este sentido, conforme a lo estipulado en el artículo 45.1 de la normativa del Plan Hidrológico¹ se deberá tener en cuenta la accesibilidad, principalmente al semisótano, en situación de emergencia y se garantizará la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Atendiendo a lo anterior, las normas particulares recogen que:

Además, también con respecto al perfil de la nueva edificación, dada la afección por inundabilidad derivada de la avenida de 500 años, y si fuera a disponer alguna de sus plantas bajo la rasante de referencia que supone la actual cota de Kale Nagusia a la que enfrenta, circunstancia esta reiteradamente descartada en la presente modificación puntual, deberá de tenerse en cuenta lo recogido al respecto en el artículo 45.1. de la normativa correspondiente a la vigente revisión del Plan Hidrológico, que, entre otros aspectos, literalmente dice: "Las edificaciones....podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno,...Se deberá de tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones."

3.3 Respeto al abastecimiento, la disponibilidad de recursos hídricos y el saneamiento

El abastecimiento de Andoain está integrado en el Sistema Andoain, el cual es gestionado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. El saneamiento, también gestionado por el citado Consorcio, está integrado en el Sistema del Oria Medio, que depura sus aguas residuales en la EDAR comarcal de Aduna.

¹ Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.



El objeto de la modificación es la sustitución de tres edificaciones existentes en suelo urbano. El área está conectada a las redes generales de abastecimiento y saneamiento.

En lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes de la modificación propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en su informe emitido el 29 de septiembre de 2024 expreso que: *"Las determinaciones de la Modificación Puntual no comportan nuevas necesidades significativas de recursos hídricos"*.

En este sentido, tal y como se solicitó por esta Agencia en el informe emitido en enero de 2023, en el anexo 4 se ha incorporado la descripción de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, así como la estimación de las nuevas demandas, indicando que no habrá problema a la hora de admitir y absorber las nuevas demandas por parte de las infraestructuras existentes.

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 "Aprobación provisional de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, ámbito AIU.1 Casco Viejo Ad.1.5 Kale Nagusia 39", con la siguiente condición de carácter vinculante:

- a) Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección, requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico que será tramitada en esta Agencia.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du "Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren behin-behineko onarpena, HIE hirigintzako esku-hartze eremuan. 1 "Alde Zaharra" AD 1.5 Kale Nagusia 39"ri dagokionez, ondorengo baldintza lotesle honekin:

- a) Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dion edo haren babes-eremuetan kokatzen den jarduketa orok Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren nahitaezko administrazio-baimena beharko duela, eta baimen hori Agentzia honetan izapidetuko dela.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este informe está suscrito por Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendarria/Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.

ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	3HI-041/25-P03-A
GAIA	HAPOaren aldaketa puntuala HI.1 "ALDE ZAHARRA" AD 1.5 Kale Nagusia 39 eremuan.
ASUNTO	Modificación puntual del PGOU en el ámbito A.I.U.1. "CASCO VIEJO" A.D.1.5 Kale Nagusia 39.
UDALERRIA / MUNICIPIO	ANDOAIN
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO Histórico	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Andoaingo HAPOren testu bategina, 2011ko maiatzaren 19an onartua
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Texto Refundido del PGOU de Andoain aprobado el 19 de mayo de 2011
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan xedatutakoaren arabera.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 14 de agosto de 2025 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente relativo a la modificación puntual del PGOU de Andoain referido al área A.I.U.1. "CASCO VIEJO" A.D.1.5 Kale Nagusia 39, remitido por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, tiene como objeto la redefinición del ámbito de actuación A.D.15 Kale Nagusia 39, ampliando la ordenación inicialmente prevista sobre el inmueble nº39 de Kale Nagusia a los números colindantes 35 y 37, con el fin de posibilitar su sustitución conjunta y la regeneración de la fachada trasera en contacto con Kale Nagusia Atzekaldea. La propuesta contempla un incremento de edificabilidad respecto a la situación actual, la reordenación de las alineaciones y perfiles edificatorios en coherencia con el entorno inmediato, y la justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos vigentes, particularmente en materia de dotaciones locales y generales.



El ámbito objeto de modificación, clasificado como Suelo Urbano Residencial, ocupa una superficie aproximada de 544,50m², incluyendo tanto las tres parcelas edificadas como el espacio libre posterior vinculado a la nº37. La actuación prevé un uso principal residencial, con un máximo de cuatro plantas sobre rasante y un semisótano, compatibilizando además en planta baja un uso terciario de local comercial. La ordenación incorpora asimismo dotaciones locales en el lindero este, con la finalidad de mejorar la urbanización y la calidad del espacio público en Kale Nagusia Atzekaldea.

En relación con la situación edificatoria, la edificabilidad previamente materializada es de 795,60m²(t), de los cuales 630,20m²(t) corresponden a uso residencial, 99,40m²(t) a uso terciario y 66m²(t) a uso de garaje, todo ello sobre rasante.

Por su parte, la ordenación urbanística vigente atribuía al inmueble de Kale Nagusia 39 una edificabilidad de 290m²(t) sobre rasante (más un 50% adicional bajo rasante).

La modificación puntual plantea una nueva edificabilidad urbanística de 1.122m²(t) sobre rasante (972m²(t) de uso residencial y 150m²(t) de uso terciario en planta baja) y 390m²(t) bajo rasante para garajes y usos auxiliares.

Dado que la nueva edificabilidad de uso residencial propuesta asciende a 972m²(t), frente a la previamente materializada de 630,20m²(t), se genera un incremento de edificabilidad de 341,80m²(t)

En cuanto a las dotaciones públicas, por un lado, se hace una reserva de Sistemas Generales (SGEL) de 68,36m²(s). Ésta reserva de Sistemas Generales se trasladan a los ámbitos A.I.U.42 “Parque Errota” y A.I.U.43. “Parque Garro”. Por otro lado, se hace una reserva de Sistemas Locales (SL) de zonas verdes y espacios libres de 81,69m²(s) y otras dotaciones públicas locales de 65,28 m²(s) vinculadas a aparcamientos en vía pública, ambas previstas en el propio ámbito.

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Redactado el documento definitivo:
 - Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 30 de mayo de 2024.
 - Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 24 de julio de 2025.

El expediente incorpora Resolución del 6 de febrero de 2023 por la que se formula el informe ambiental estratégico.

III. COMPETENCIAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se

redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

1. Plan General de Ordenación Urbana de Andoain

El Texto Refundido del PGOU de Andoain, aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2011, clasifica el ámbito A.I.U.1. “CASCO VIEJO” como Suelo Urbano Residencial de Ámbitos ocupados y las parcelas contenidas en el ámbito se califican como “a.1.-asentamientos residenciales antiguos”. La normativa vigente delimitaba el ámbito A.D.1.5 únicamente sobre la parcela nº39 de Kale Nagusia, asignándole una edificabilidad materialmente inviable de desarrollar en condiciones de habitabilidad.

En el marco de la presente modificación, se contempla la ampliación del ámbito a los números 35, 37 y 39, con un total de 544,50m² de superficie y propone una edificabilidad resultante de 1.122m²(t) (972 m²t residenciales y 150 m²t terciarios) sobre rasante y 390m²(t) bajo rasante para usos auxiliares. El planeamiento garantiza los estándares dotacionales (zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones locales) mediante su integración en la parcela trasera orientada a Kale Nagusia Atzekaldea.

2. Cuantificación residencial

En lo que se refiere a la cuantificación residencial, se estima que actualmente hay 3 viviendas y la modificación prevé 9, esto resultaría un incremento de 6 viviendas en total para el ámbito A.D.1.5 Kale Nagusia 39.

Cabe señalar que, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 13.2.e.7 de las Normas de Aplicación de las DOT, “no se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana, o salvo en el supuesto de que la capacidad residencial inicial planteada por el Planeamiento Urbanístico fuera inferior a los criterios de cuantificación y no se superara el tope permitido.

Se trata, en definitiva, de la redensificación de un suelo ya clasificado como urbano con un incremento de viviendas reducido, por lo que la cuantificación propuesta tiene una valoración favorable.

3. Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de alojamientos dotacionales

La población del municipio de Andoain es de 14.785 habitantes, según datos de Eustat del 1 de enero de 2024, por lo que, según el artículo 82 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, está obligado a la reserva de viviendas de protección pública por contar con una población superior a 3.000 habitantes. Por otra parte, siendo un municipio menor de 20.000 habitantes, no se encuentra obligado a realizar reservas de suelo para alojamientos dotacionales.

Tratándose de una Actuación de Dotación sobre suelo urbano no consolidado, la actuación está exenta del cumplimiento del estándar de reserva de viviendas protegidas, en base al artículo 80 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006.

4. Sistema General y Local de Espacios Libres

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece en su artículo 105, la necesidad de la reserva de sistemas generales de espacios libres para el incremento de edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, estableciendo el estándar en 5m²/hab conforme a los artículos 78 y 81 de la Ley.

El incremento de edificabilidad residencial se cifra en 341,80 m²(t), por lo que la reserva mínima de sistema general de espacios libres sería de 68,36 m²(t). La memoria reconoce que no es posible materializar esta superficie dentro del ámbito, proponiéndose su cumplimiento mediante compensación económica, vinculada a los parques públicos previstos en el PGOU en los ámbitos A.I.U.42 “Parque Errota” y A.I.U.43 “Parque Garro”.

En relación con los sistemas locales, el artículo 105.4 establece igualmente la necesidad de una reserva de 5 m²/hab, para garantizar un adecuado nivel dotacional. La previsión de la modificación para el ámbito es de 82,04 m² de cesión de espacios libres de carácter local. Teniendo en cuenta el incremento de edificabilidad residencial de 341,80 m²(t), la reserva realizada equivale a un estándar de 6m²/hab.

Además, además de los 82,04m² para espacios libres, está reservando 65m²(t) para otras dotaciones locales, cumpliendo por los estándares mínimos requeridos por el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

Los espacios libres ordenados, tanto para sistemas generales como para sistemas locales, cumplen con las reservas mínimas exigidas por la Ley 2/2006.

5. Inundabilidad

El ámbito está afectado por la Inundabilidad del río Oria al oeste del ámbito, en el frente de Kale Nagusia, por la avenida de 500 años, a este respecto se remite su consideración a la valoración que haga URA al respecto.

V. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la “Modificación del PGOU en el ámbito AI.U.1. “CASCO VIEJO” A.D.1.5 Kale Nagusia 39”, objeto del presente informe, se adapta a los instrumentos de Ordenación Territorial establecidos en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como a los principios de distribución competencial recogidos en la Ley 5/1993, de 16 de noviembre, de modificación de la Ley de relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de sus Territorios Históricos. Asimismo, la actuación se ajusta a lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, encargada de informar las actuaciones que afectan a los sistemas generales y a la estructura urbanística del territorio.

Elektronikoki honako hauek sinatua:
Firmado electrónicamente por:

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Teknikaria/Técnico de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa

Arrate de Orbe Allende

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Arlo-Arduraduna /Responsable de Área de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa

M Estibaliz Martin Zabala



HAPOaren aldaketa puntuala HI.1 "ALDE ZAHARRA" AD 1.5 Kale Nagusia 39 eremuan.

Modificación puntual del PGOU en el ámbito AI.U.1. "CASCO VIEJO" A.D.1.5 Kale Nagusia 39.

ANDOAIN

Espediente:

3HI-041/25-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikulan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren honek eskumena du Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion expediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentziako expediente AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorean 2025ko abuztuaren 14an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 3HI-041/25-P03-A txosten teknikoa Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Lurralde Oreka Berdeko foru diputatuaren txostena.
- IAU-2025-0271 txosten teknikoa Uraren Euskal Agentziak (URA) egina.
- Informe técnico 3HI-041/25-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe del diputado foral de Equilibrio Territorial Verde.
- Informe técnico IAU-2025-0271 de la Agencia Vasca del Agua – URA.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

ANDOAIN

Expediente:

3HI-041/25-P03-A

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 14 de agosto de 2025, así como los siguientes informes:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:



A.- Lurralte antolamenduari dagokionez:

I. Aldeko txostena ematea Andoaingo "HAPOaren aldaketa puntuala HI.1 "ALDE ZAHARRA" AD 1.5 Kale Nagusia 39 eremuan" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralte Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralte Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez

B.- Ur arloei dagokionez:

Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, aldeko txostena egin du "Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren behin-behineko onarpena, HIE hirigintzako esku-hartze eremuan. 1 "Alde Zaharra" AD 1.5 Kale Nagusia 39"ri dagokionez, ondorengo baldintza lotele honekin:

- Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dion edo haren babes-eremuetan kokatzen den jarduketa orok Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren nahitaezko administrazio baimena beharko duela, eta baimen hori Agentzia honetan izapidez dela.

Horregatik guztiagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuaren Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, expedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek beste txostenik egin behar gabe.

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Informar favorablemente el expediente de "Modificación puntual del PGOU en el ámbito AI.U.1. "CASCO VIEJO" A.D.1.5 Kale Nagusia 39" de Andoain, 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.

B.- En materia de Aguas:

La Agencia Vasca del Agua-URA propone informar favorablemente la "Aprobación provisional de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, ámbito AIU.1 Casco Viejo Ad.1.5 Kale Nagusia 39", con la siguiente condición de carácter vinculante:

- Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección, requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico que será tramitada en esta Agencia.

Por todo lo anterior, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de un segundo y tercer informe de esta Comisión.

Elektronikoki honako honek sinatua:
Firmado electrónicamente por:

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria/Director de Planificación Territorial
Miguel Ángel Gargallo Fernández