



**Espedientea: 3HI-077/19-P03-A**  
**ZALDIBIA**  
**Zaldibiako Hiri Antolamendura-**  
**ko Plan Orokorraren lehenengo**  
**aldaketa.**

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

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak otsailaren 19an izandako 1/2020 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

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

Zaldibiako Plan Orokorraren Lehenengo Aldaketa puntualaren onartzeari eragozpenik ez jartzea, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea.

**II.** Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hau egindako txostena bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. Eranskina) ziurtagiri honi erantsita doa.”

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

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

**Expediente: 3HI-077/19-P03-A**  
**ZALDIBIA**  
**1ª Modificación puntual del Plan**  
**General de Ordenación Urbana de**  
**Zaldibia.**

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

CERTIFICO que en la Sesión 1/2020 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 19 de febrero, 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:**

No poner objeción a la aprobación de la Primera Modificación del Plan General de Zaldibia, 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.

**II.** Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente el informe emitido por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I), que se acompaña 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.

## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA EN RELACIÓN CON LA PRIMERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ZALDIBIA

S/Ref.: 3HI-077/19-P03-A

N/ Ref.: IAU-2020-0021

### 1. INTRODUCCIÓN

El 22 de enero de 2019 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 Primera Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia, relativa a la modificación de las determinaciones de la ficha del Área 3.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos con la normativa en materia de Aguas.

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El objeto de la modificación es permitir la rehabilitación de las casas Aztiriaga y Errementari Goikoa, unidas en una sola edificación incluida entre las tipologías de casa tradicional y situada junto a la plaza Astiaberrri en Zaldibia.

El conjunto de Aztiriaga y Errementari está incluido en la Delimitación de Área tradicional, lo que hace que la edificación esté sometida a unas ordenanzas estrictas para su rehabilitación dificultando el objetivo que se persigue de conseguir viviendas con generosa iluminación y energéticamente mucho más eficientes.

En concreto, en Aztiriaga se pretende mantener el edificio actual y su fachada principal permitiendo pequeñas modificaciones en las fachas sur y oeste, con el objeto de poder instalar balcones/terrazas y apertura de puertas de acceso a los mismos más anchas, de cara a mejorar su iluminación, principalmente. Al mismo tiempo se propone un aumento de la altura del edificio, permitiendo convertir en dúplex los pisos altos y dotarlos de una distribución flexible de espacios, lo que aumenta, por otra parte, la edificabilidad actual. También se propone la instalación de un ascensor para mejora de la accesibilidad.

Por su parte, en Errementari se plantea, por las mismas razones que en el caso anterior, aumentar el volumen con una planta más y permitir la instalación de balcones hacia la plaza Astiaberrri.

De manera que, se propone excluir el conjunto de Aztiriaga y Errementari de la Delimitación de Área tradicional y permitir el aumento de edificabilidad del edificio mediante aumento de plantas.





Para su materialización, se propone un nuevo desarrollo de la ficha del ÁREA 3, de manera que, en Aztiriaga, se pasa de una Actuación Aislada AA-R 3.2 a una Actuación Integrada AI-R 3.2. En Errementari, por su parte, se crea una nueva ficha urbanística como Actuación Integrada AI-R3.3. En ambas actuaciones integradas se concretan edificabilidades, balcones, aperturas, etc.

La propuesta añade que, en caso de rehabilitación integral, *“será necesario elevar el edificio en planta primera por encima de la zona de inundabilidad de 500 años”*, limitación que parece aplicarse únicamente al edificio de Errementari.

El ámbito objeto de la modificación se sitúa en la cuenca intercomunitaria del Oria, de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en la Unidad Hidrológica Oria.

### 3. CONSIDERACIONES

El conjunto Aztiriaga Errementari se ubica en el suelo urbano no consolidado del casco urbano de Zaldibia, en la zona de policía del río Zaldibia a unos 30 m en su margen derecha muy cerca de la confluencia de este río y el río Urtzu, con superficies de cuenca respectiva de unos 17 km<sup>2</sup> y 13 km<sup>2</sup> aproximadamente.

Dadas las características de la modificación, prácticamente el único aspecto a tener en cuenta en materias de Aguas es **la afección por inundabilidad** que presenta la zona.

El conjunto edificatorio se sitúa en la zona inundable por las avenidas de 100 años de período de retorno, en el límite con la Zona de Flujo Preferente (ZFP), aunque fuera de la misma. Al tratarse de un suelo en situación básica de suelo urbanizado las limitaciones que establece la normativa para su desarrollo (Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental y PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV) en los ámbitos afectados por dicha avenida son, entre otros, que los usos residenciales deben disponerse a cota no alcanzable por la avenida de 500 años.

Dicha limitación, que queda recogida en la justificación de la modificación propuesta, no ha sido incluida en las nuevas fichas urbanísticas propuestas de las dos actuaciones integradas (Aztiriaga y Errementari).

En las citadas fichas urbanísticas se señala que la zona se ve afectada por las avenidas de período de retorno de 500 años. Siendo cierto lo anterior, deberá señalarse también que es inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno.

Tampoco es correcta la normativa que se menciona cuando se señala el apartado E.2.3.2. del citado PTS, ya que no es el que se corresponde con el riesgo citado, si no que hace referencia a zonas afectadas por la ZFP.

Por tanto, se deberá corregir la referencia a la inundabilidad de las fichas urbanísticas en el sentido señalado y se debe citar el apartado E.2.4.2 del PTS así como el artículo 40.4 de la normativa del Plan Hidrológico señalado.



Las futuras obras de rehabilitación que se prevean deberán contar con la autorización del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) a tramitar en esta Agencia. Esta condición se citaba en las fichas vigentes y solo se ha recogido en la nueva ficha de Errementari, aspecto a corregir.

Por otro lado, si bien en la propuesta parece estar contemplado para Errementari que, en caso de rehabilitación integral, *“será necesario elevar el edificio en planta primera por encima de la zona de inundabilidad de 500 años”*, la misma precisión debe estar incluida en el caso del edificio Aztiriaga.

En este sentido y para ambos edificios, se deberán tener en cuenta el resto de las determinaciones establecidas en el art. 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico. En particular, en el caso de que se proponga un cambio de uso en planta baja del edificio Errementari, dado el riesgo de inundabilidad y en aplicación de dicha normativa, no serían autorizables, entre otros, los usos residenciales.

#### 4.- PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** a la *“Modificación puntual 1 del PGOU de Zaldibia”*, con la condición vinculante de incorporar los aspectos señalados previamente que se resumen en:

1. Se deberá corregir la referencia a la inundabilidad en las fichas urbanísticas de las actuaciones integradas de Aztiriaga y Errementari. Ambas edificaciones son inundables por las avenidas de 100 años de periodo de retorno, siendo la normativa de aplicación el art. 40.4 del Plan Hidrológico y el epígrafe E.2.4.2 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
2. En el caso de rehabilitación integral de los edificios, se deberá dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el art. 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico. Entre otras limitaciones, los usos residenciales deberán situarse por encima de la cota alcanzable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno.
3. La ficha Aztiriaga, tal y como ya recoge la ficha de Errementari, deberá señalar que las futuras obras requerirán de la autorización del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Cantábrico), a tramitar en la Agencia Vasca del Agua.



#### 4.- TXOSTEN PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko txosten-proposamena** egiten du “Zaldibiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren lehenengo aldaketa”ri dagokionez, aurretik aipatutakoa jasotzeko baldintza loteslearekin, hau da, laburbilduta:

1. Aztiriaga eta Errementariko ekintza jarduketa integratuen fitxa urbanistikoetatik uholde-arriskuaren aipamena aldatu egin beharko da. Ereku horien dauden eraikuntzek uholde-arriskua dute, hain zuzen, 100 urteko errepikatze-denborako uraldiarekin; beraz, Plan Hidrologikoaren 40.4. artikularen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren E.2.4.2. epigrafoaren araudia aplikatu egin beharko da.
2. Eraikuntza horien errehabilitazio integrala egiterakoan, Plan Hidrologikoaren 40.4. artikuluan xedatutakoa bete behar da. Besteak beste, etxebizitzarako erabilera 500 urteko errepikatze-denborako uraldiarekin urak hartzen duen kotaren gainetik egon beharko da.
3. Aztiriagako fitxan, Errementariren fitxan jasotzen den bezala, aipatu beharko da egingo diren obrek Arroko erakundearen baimena lortu beharko dute aurretik, Agentzia honetan eskatuta.

Vitoria-Gasteiz, 14 de febrero de 2020

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*)