



**Espedientea: 3HI-012/20-P03-A
ZARAUTZ
Plan Orokorraren Aldaketa, 13.2 (OR
Iñurritza) eremuari dagokionez.**

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

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak irailaren 30an izandako 4/2020 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

Aldeko txostena ematea Zarautzko 13.2 (OR Iñurritza) eremuari buruzko Plan Orokorraren Aldaketaren espedienteari dagokionez, 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.

Espedientean hobeto justifikatu behar da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak espazio librean sistema orokorrari buruz eskatzen dituen estandarrak betetzen direla; izan ere, sistema hori zenbartzeko, trenbidearen jabari publikoko eremua saihestu behar da. Era berean, 13.2.b eremuko eraikigarritasunak ez du gaindituko 2,3 metro koadroko sabaia, Lege horren 77. artikulua..

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

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-012/20-P03-A
ZARAUTZ
Modificación del PGOU referida al
Área 13.2 (OR Iñurritza).**

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 4/2020 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 30 de septiembre, 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:

Informar favorablemente la Modificación del PGOU de Zarautz referida al Área 13.2 (OR Iñurritza), 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, con la siguiente condición.

El expediente debe incorporar una mejor justificación del cumplimiento de los estándares exigidos por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en relación con el sistema general de espacios libres, para cuya concreción en el cómputo debe evitarse la zona de dominio público de la línea ferroviaria. Así mismo, la edificabilidad del ámbito 13.2.B no superará el parámetro de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo del art. 77 de la citada Ley.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural 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.”

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



**INFORME SOBRE LA “MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE ZARAUTZ EN EL ÁREA 13.2 OR-INURRITZA”**

T.M. DE ZARAUTZ (GIPUZKOA)

KODEA/CÓDIGO: 3HI-012/20-P03-A

1. ANTECEDENTES

Fecha de entrada en la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático: 4 de septiembre 2020.

Remite: Secretaría de la COTPV.

Promueve: Amenabar Etxegintza Berria S.L.

Marco del informe: Informe de la COTPV previa aprobación definitiva.

Documentación: Estudio Ambiental Estratégico de la modificación puntual (febrero 2020), que incorpora varios anexos (Anexo I. Estudio Acústico y Plan zonal, Anexo II. Plan de Naturalización de las márgenes del río Iñurritza, Anexo III. Informe complementario de la avifauna, Anexo IV. Planos del diagnóstico ambiental, Anexo V. Documento de síntesis), Memoria justificativa y Normativa de la Modificación puntual (octubre 2019).

Expedientes relacionados: Esta Dirección ha informado la Modificación Puntual del PGOU de Zarautz relativa al área 13.2. OR Inurritza en dos ocasiones (código de expediente: ECIA-2019_021):

- A fecha de 3 de abril de 2019, en el marco del Art. 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- A fecha de 13 de agosto de 2020, en el marco del Art. 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

Indicar que con fecha 16 de septiembre de 2020, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco ha remitido al ayuntamiento de Zarautz un requerimiento (Erref. /Ref.: EAE0-047) solicitando completar el estudio ambiental estratégico en base a éste último informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático, quedando por tanto suspendido el plazo para la resolución del expediente mientras no se remita la documentación solicitada, para lo cual disponen de un plazo de tres meses (se adjunta como anexo el mencionado requerimiento).

2. ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL

2.1. En relación a la ZEC INURRITZA

En el informe emitido en abril de 2019 esta Dirección señalaba la necesidad de que el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) fuera revisado, de forma que abordara la adecuada evaluación (artículo 46.4 de la Ley 42/2007) de las repercusiones sobre la cercana ZEC Inurritza, teniendo

en consideración los hábitats y especies objeto de conservación del espacio y la coherencia de la Red Natura 2000.

Se incidía en que debía prestarse especial atención a los impactos derivados de las actuaciones de restauración previstas en el río Inurritza (que implicarán modificación del cauce, movimientos de tierras, etc), que podrían trasladarse aguas abajo afectando a la calidad de las aguas, e indirectamente a hábitats y especies objeto de conservación del espacio.



Imagen 1: En rojo ámbito objeto de modificación, con fondo verde la ZEC Inurritza.

Se señalaba además la necesidad de que se analizara la compatibilidad de la modificación propuesta con las medidas de conservación y normativa contenida en el Decreto 215/2012, de 16 de octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación y en el Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.

En el informe emitido en agosto de 2020 a la vista del nuevo EsAE remitido, se señalaba que seguían sin analizarse las posibles afecciones de la propuesta de modificación del PGOU sobre la ZEC en los términos requeridos, al limitarse el apartado 3.2.5. del EsAE a una mera descripción de los valores de la ZEC.

En consecuencia, se recordaba que tal y como señala el artículo 46.4 de la Ley 42/2007, solamente a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el espacio, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del espacio en cuestión. En la medida en que hasta el momento y en base a la documentación aportada, no podía confirmarse este extremo, se insistía en la necesidad de que se abordara una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el espacio, teniendo en consideración las cuestiones señaladas.

Analizada la documentación aportada a la COTPV, se comprueba que es la misma que la Dirección de Administración Ambiental aportó a esta Dirección el pasado julio. Así pues, esta Dirección entiende que **no se ha dado cumplimiento lo dispuesto por el art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, y el art. 7.2.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**, al no haber abordado una “adecuada evaluación” de las repercusiones sobre el espacio.

2.2. OTRAS CONSIDERACIONES

Tal y como se ha venido señalando en anteriores informes, se insiste en la necesidad de que sea analizada la afección a la vegetación actualmente existente en el ámbito y se planteen medidas en consecuencia.

Asimismo, se insiste en la necesidad de que el plan de restauración de las márgenes del Inurritza se incluya de forma expresa en la normativa urbanística como condicionante indispensable para el desarrollo del ámbito.

3. PROPUESTA DE INFORME

Esta Dirección valora la "Modificación puntual del PGOU de Zarautz relativa al área 13-2-OR-Inurritza" en los siguientes términos:

1. Aspectos de carácter vinculante:

Ta y como señala el art. 46.4 la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el espacio, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del espacio en cuestión.

En la medida en que la empresa promotora no ha abordado la evaluación de las repercusiones sobre la ZEC Inurritza, conforme a lo dispuesto por el art. 46.4 de la Ley 42/2007 y el art. 7.2.b de la Ley 21/2013, **no se ha asegurado que la modificación del PGOU no causará perjuicio a la integridad del espacio.**

2. Aspectos de carácter no vinculante:

- Se insiste en la necesidad de que sea analizada la afección a la vegetación actualmente existente en el ámbito y se planteen medidas en consecuencia.
- Asimismo, se insiste en la necesidad de que el plan de restauración de las márgenes del Inurritza se incluya como condicionante indispensable para el desarrollo del ámbito de forma expresa en la normativa urbanística.

En Vitoria-Gasteiz, a 22 de septiembre de 2020



Marta Rozas Ormazabal
Natura Ondarearen Zerbitzu
Arduraduna
Responsable del Servicio de
Patrimonio Natural



Leire Arias Revuelta
Zerbitzu teknikoak
Servicios técnicos



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
INGURUMEN, LERRALDE
ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO
AMBIENTE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN
ETA INGURUMEN SAILA
Ingurumen Sailburuordetza
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO,
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Administración Ambiental

2020 IRA: 16
SEP: 16

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 34330

ZARAUZKO UDALA
Zigordia kalea, 13
20800 Zarautz (Gipuzkoa)

Erref./Ref.: EAE0-047

Gala: Zarauzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa, 13.2 OR-Iñurritza areari dagokiona.

Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz relativa al área 13.2 OR-Iñurritza.

Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza honetan, erreferentziako espedientearen ingurumen-adierazpen estrategikoa egiteko eskaerari dagokion, honako hau jakinarazten dizut:

En relación con la solicitud recibida en esta Dirección de Administración Ambiental para la emisión de la declaración ambiental estratégica del expediente de referencia, le comunico lo siguiente:

Zuzendaritza honetako zerbitzu teknikoek dokumentazioa aztertu ondoren, egiaztatu zen ingurumen-organoak ez zuela bere eskaera egin ahal izateko behar beste judizio-elementurik; horregatik, espedientea izapidetzen jarraitu ahal izateko eta Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 24.4 artikuluekin bat etorritik, 2020ko uztailaren 15ean txostenak eskatu zitzaizkion URari (uren arloan eskumena duen erakundea) eta Eusko Jaurlaritzako Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzari, natura-ingurunea babesteko eskumena duen erakundeari, espedienteari erantsitako dokumentazio berriari buruzko iritzia eskatu zion, Zarauzko Udalak, urtarilaren 31n, administrazio publiko interesdunei eta interesdunei kontsulta egin ondoren.

Una vez revisada la documentación por parte de los servicios técnicos de esta Dirección, se constató que el órgano ambiental no disponía de los elementos de juicio suficientes para poder cursar su solicitud; por ello, para poder continuar con la tramitación del expediente y en concordancia con el artículo 24.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 15 de julio de 2020 se requirió informes a URA (organismo competente en materia de aguas) y a la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco, organismo competente en materia de protección del medio natural, requiriendo su pronunciamiento sobre la nueva documentación incorporada al expediente tras el trámite de consulta a administraciones públicas interesadas y personas interesadas realizado por el Ayuntamiento de Zarautz el 31 de enero de 2019.

2020ko abuztuaren 21ean, espedienteari gehitu zitzaion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Patriminio Naturalaren eta Klima Aldaketaren Zuzendaritzaren txostena, eta txosten horren kopia eransten dizut.

Con fecha 21 de agosto de 2020 se incorpora al expediente el informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, del cual le adjunto copia.

Txosten berri hori ikusita, eta uren arloan eskumena duen organoak zehaztu dezakeenari kalterik egin gabe, beharrezkotzat jotzen da ingurumen-azterketa estrategikoa honela osatzea:

A la vista de este nuevo informe y sin perjuicio de lo que pueda determinar el órgano competente en materia de aguas, se considera que es necesario que el estudio ambiental estratégico se complete en los siguientes términos:

- Ingurumen-azterlan estrategikoak (IEA) berriazko

- El estudio ambiental estratégico (EsAE) debe



atal bat izan behar du, garatu beharreko jarduerak Iñurritzako KBEan izango dituzten ondorioak behar bezala ebaluatzeko, kontuan hartuta espazioan kontserbatu beharreko habitatak eta espezieak eta Natura 2000 Sarearen koherentzia.

- Iñurritza ibaian aurreikusitako leheneratze-jarduketan ondoriozko inpaktuak balioestea; izan ere, ibaian behera lekualda daitezke, eta zeharka eragin espazioan kontserbatu beharreko habitatei eta espezieei. Beharrezkoa izanez gero, IEAren atalak aldatuko dira.

- Aztertu behar da proposatutako aldaketa bateragarria den kontserbazio-neurriekin eta honako dekretu hauetan jasotako araudiarekin: 215/2012 Dekretua, urriaren 16koa, eskualde biogeografiko atlantikoko hamalau ibai eta estuario Kontserbazio Bereziko Eremu izendatzen dituen eta kontserbazio-neurriak onartzen dituen; eta 34/2015 Dekretua, martxoaren 17koa, Kontserbazio Bereziko Eremu eta Eremu Berezien Arau Orokorrak onartzen dituen. Ingurunearekin lotutako hegaztiak

- Azken batean, IEAren 3.2.5 atala osatu behar da. Atal horretan KBEaren balioen deskribapen hutsa baino ez da jasotzen, eta ez dira aztertzen HAPO aldatzeko proposamenak izan ditzakeen eraginak. Espazioaren gaineko ondorioen ebaluazio egokia egin behar da, aurretik aipatutakoa kontuan hartuta.

- Ingurumen-azterlan estrategikoak eremuan dagoen landarediaren deskribapen bat jasotzen du, baina ez da aztertu planean aurreikusitako jarduerak garatzearen ondorioz landaredi horrek izan dezakeen eragina, eta, beraz, IAE osatu egin behar da beharrezkoa den atal guztietan (eraginak, prebentzio-neurriak, neurri zuzentzaileak, konpentsazio-neurriak).

Gainera, organo substantiboak Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzaren erabakia jaso behar du informazio berriari buruz, Iñurritzako KBEko giltzari diren eta kontserbatu beharreko espezieak edo habitatak diren habitatei buruzko iritzia eman dezan. Horrela, aipatutako eremuaren osotasunari kalterik ez zaiola eragingo ziurtatuko da.

incorporar un apartado específico donde se realice una adecuada evaluación de las repercusiones de las actuaciones a desarrollar sobre la ZEC Iñurritza, teniendo en consideración los hábitats y especies objeto de conservación del espacio y la coherencia de la Red Natura 2000.

- Valorar los impactos derivados de las actuaciones de restauración previstas en el río Iñurritza que podrían trasladarse aguas abajo afectando de forma indirecta a hábitats y especies objeto de conservación del espacio. Se modificarán los correspondientes apartados del EsAE si fuera necesario.

- Se deberá analizar la compatibilidad de la modificación propuesta con las medidas de conservación y normativa contenida en el Decreto 215/2012, de 16 de octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación y el Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas de Especial Conservación y Zonas de Especial Protección para las Aves vinculadas al medio hídrico.

- En definitiva, se ha de completar el apartado 3.2.5 del EsAE, donde sólo se recoge una mera descripción de los valores del ZEC y no se analizan las posibles afecciones de la propuesta de modificación del PGOU. Se deberá realizar una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el espacio, teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado.

- El EsAE recoge una descripción de la vegetación presente en el ámbito, pero no se ha analizado la afección a la misma consecuencia del desarrollo de las actuaciones previstas en el plan, por lo que el EsAE deberá completarse en este sentido en todos a aquellos apartados donde sea necesario (impactos, medidas preventivas, correctoras, compensatorias...).

Además, el órgano sustantivo deberá recoger el pronunciamiento de la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático en relación a la nueva información incorporada para que éste se pronuncie sobre la afección a especies o hábitats que constituyen objetos de conservación que son Elementos Claves de la ZEC de Iñurritza, de forma que se asegure que no se causará perjuicio a la integridad del espacio en cuestión



Azkenik, aurreko ataletan deskribatutako erabakiak jaso ondoren, organo substantiboak dokumentu bat erantsi beharko du, egindako kontsulten emaitza HAPNren azken proposamenen nola txertatu den eta horiek nola hartu diren kontuan deskribatzeko.

Adierazten dizut hiru hilabete igaro ondoren sustatzaileak ez badu bidali eskatutako dokumentazio gehigarria, edo aurkeztu ostean nahikoa ez bada, ingurumen-organok bukatutzat joko duela ingurumen-ebaluazio estrategikoa, amaitzeko ebazpena sustatzaileari eta organo substantiboari jakinarazita.

Era berean, jakinarazten dizut prozeduraren ebazpena etenda dagoela eskatutako dokumentazioa aurkeztu arte, Herri Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 22. artikuluko ezarritakoarekin bat.

Besterik gabe, adeitasunez agurtzen zaitutet.

Vitoria-Gasteiz, 2020ko irailaren 14a

Por último, una vez recibidos los pronunciamientos descritos en los apartados anteriores, el órgano sustantivo deberá adjuntar un documento en el que describa la integración en la propuesta final del PGOU del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

Le comunico que si transcurridos tres meses el órgano sustantivo no hubiera remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación.

Asimismo, le comunico que conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el plazo para la resolución del procedimiento queda suspendido, en tanto en cuanto no se presente la documentación solicitada.

Sin otro particular, les saluda atentamente.

Vitoria-Gasteiz, 14 de septiembre de 2020

Ingurumen Administrazioaren Zuzendaria
Director de Administración Ambiental



MARIA ELENA MORENO ZALDIBAR

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Ingurumeneko sailburuordea, ABSENTZIAZ.
(Apirilaren 11ko 77/2017 Dekretuaren Lehenengo
Xedapen Gehigarria)

Viceconsejera de Medio Ambiente, POR AUSENCIA.
(Disposición Adicional Primera Decreto 77/2017, de 11
de abril)



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDEZARENA, ZARAUZKO
UDALERRIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN
OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA. ALDAKETAK EREMU HONI ERAGITEN
DIO: 13-2 -OR IÑURRITZA- AREA.**

3HI-012/20-P03-A

ZARAUZKO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Zarauzko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, 13-2 -OR-Iñurritza-areari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Zarauzko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren hirigintza arautegia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2008ko martxoaren 5ean.

2.2. 13-2 -OR-Iñurritza- areari buruzkoa den Zarauzko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Xedapen-Aldaketak, hasierako onespena jaso zuen 2019ko urtarrilaren 31ean egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2019ko otsailaren 14an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten 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.

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ZARAUZ, REFERIDA AL ÁREA 13-2 -OR
IÑURRITZA.**

3HI-012/20-P03-A

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ (GIPUZKOA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zarautz, relativa al área 13-2 - OR Iñurritza, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES

2.1. La normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Zarautz fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 5 de marzo de 2008.

2.2. La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zarautz, relativa al área 13-2 - OR Iñurritza, se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 31 de enero de 2019 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 14 de febrero de 2019.

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

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



habitantes.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze eginbehar hori Zarauzko 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 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

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, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

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

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

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



Beraz, udalerriak 23.301 biztanle izanda (EUSTAT 2019), lurzoru gordetze hori Zarauzko Udalari dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzearren.

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) gainera 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 bete eskuratzeko 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 dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2020ko uztailekoak, babestutako

Por tanto, visto que la población del municipio es de 23.301 habitantes (EUSTAT 2019), esta 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. 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. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de julio de 2020, hay una demanda de



etxebizitza eskuratzeko 2.037 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %65k erosteko eskaerak dira. Hau da, etxebizitza erosteko eskaerak, 1.328 guztira, alokairuan eskuratzeko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza alokatzeko 709 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 1.436 Zarauzko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 995 etxebizitza erosteko eskaerak dira.

2.037 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 65% son para acceder a una vivienda en compra. Esto es, las solicitudes para la compra de vivienda, 1.328 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, donde hay apuntadas 709 personas.

De todas las solicitudes, 1.436 son de personas empadronadas en Zarautz, de las cuales 995 son para acceder a una vivienda en compra.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea da Eguzki Zarra inguru zaharrean bizitegi-programa bat garatzea, Zarauzko hiri-bilbearen ipar-ekialdeko eremua biribildu ahal izateko.

Horretarako, bizitegirako hirigintza-erakigarritasuna handitzea proposatu da.

Era berean, hotel-jarduerarako garapen berri bat proposatzen da, proposatutako bizitegi-gunearen ondoren.

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

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto, el desarrollo de un programa residencial en la antigua zona Eguzki Zarra, que permita rematar la zona nordeste de la trama urbana de Zarautz.

Para ello, se propone un incremento de edificabilidad urbanística residencial.

Asimismo, se propone un nuevo desarrollo destinado a actividad hotelera, a continuación del núcleo residencial propuesto.

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 la memoria del documento:

PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA							GUTXIENEN ESTANDARRAK	
EDIFICABILIDADES PROPUESTAS							ESTANDARES A APLICAR	
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Azalera <i>Superficie</i> m ² suelo	E. libreak	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA <i>TOTAL</i>	Babes Publikoko Etxebizitzak	
		V.Libres	Viviendas de Protección Pública				Viviendas de Protección Pública	
		BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	BSE	E.Tasatua	
		V.P.S.	V.Tasada	Total	TOTAL	V.P.S.	V.Tasada	
		m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	
A 13-2 -OR IÑURRITZA	27.141	10.800	3.600	3.600	7.200	18.000	3.600	3.600
GUZTIRA/TOTAL	27.141	10.800	3.600	3.600	7.200	18.000	3.600	3.600
CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			0		0		7.200	



4.3. Taulak erakusten du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxienezko estandarrek betetzen direla, dokumentuko Memorian jasotako datuen arabera; datu horiek ez daude Hirigintza Arautegiaren artikuluetan sartuta. Beraz, eragindako eremuaren informazioa Hirigintza Arautegiaren artikuluetan jaso beharko da, behin betiko onespena jaso baino lehen.

4.4. Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat da; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegitarako hirigintza-erakigarritasuna zehaztu beharko da. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

4.5. Zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzearen, gutxienez 270 m² dituen lurzoruzalera bat kalifikatu beharko da, 2/2006 Legearen 81. artikuluen arabera.

Kontuan izanik hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 18.3. artikulua,

18.3. Halere, bizitegitarako eraikigarritasunaren gehikuntza dakarten egitura-antolamenduaren berrikuspenek edota aldatzeko memorian justifikazio dezakete berrikusten edota aldatzen duten planeamenduan lehendik zeuden zuzkidura-bizitokien erreserbak nahikoak direla, eta horretarako baimena eman ahal izango du etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak derrigorrezko txostena egin ostean.

Zuzkidurazko bizitokien estandarra beste eremu batzuetan xede berarekin egindako lurzoru erreserbetan betetzea baimentzen da. Kasu honetan, betebeharrak 264,78 m² -koa da.

Edozein kasutan, zuzkidura-bizitokietarako kalifikatutako lurzoru erreserbatzeko betebeharrak hori egiturazko antolamenduaren hirigintza-fitxan jaso beharko da. Halaber, estandar hori zein eremutara aldatzen den zehaztu beharko da hirigintza-fitxan.

4.3. El cuadro refleja que se cumplen los estándares mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según los datos recogidos en la Memoria del documento; datos que no están incluidos en el articulado de la Normativa Urbanística. Por lo tanto, se deberá incluir la información de dicho ámbito en el articulado de la Normativa Urbanística, previo a la aprobación definitiva del documento.

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

4.5. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie mínima de suelo de 264,78 m², según el artículo 81 de la Ley 2/2006.

Considerando el artículo 18.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos:

18.3. No obstante, las revisiones y/o modificaciones de la ordenación estructural, con incremento de la edificabilidad residencial, podrán justificar, en la memoria, la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales preexistentes en el planeamiento que revisan y/o modifican, lo que podrá autorizarse por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco posteriormente al acto de emisión del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Se autoriza el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales en las reservas de suelo que se hayan realizado con tal fin en otros ámbitos; en este caso, la obligación asciende a 264,78 m².

En cualquier caso, dicha obligación de reserva de suelo calificada para alojamientos dotacionales se deberá recoger en la ficha urbanística de ordenación estructural. Asimismo, se deberá concretar el ámbito al que se traslada dicho estándar en la ficha urbanística.



5.- ONDORIOAK

5.1. Zarauzko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Aldaketaren dokumentuari buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez, hurrengo kontsiderazioak aintzat hartuz:

-Udalerrian dauden zuzkidura-bizitokien erreserben nahikotasunaren justifikazioa sartu beharko da dokumentuan, behin betiko onartu aurretik.

- Hirigintza Arauen fitxan gehitu beharko da bizitegirako hirigintza-eraikigarritasunaren gehitzeari buruzko datu guztiak, zehaztuta zenbat diren etxebizitza libreak, zenbat babes sozialeko etxebizitzak eta zenbat etxebizitza tasatuak. Halaber, gehitu beharko da babes publikoko legezko estandarra eta bete behar den zuzkidura bizitokien estandarra, baita egindako erreserbak ere.

Vitoria-Gasteizen, 2020ko irailaren 28an

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento del Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zarautz, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, con las siguientes consideraciones:

- Se deberá incluir la justificación de suficiencia de reservas existentes de alojamientos dotacionales en el municipio, en el documento antes de su aprobación definitiva.

- Se deberá incluir en la ficha de las Normas Urbanísticas todos los datos relativos al incremento de edificabilidad urbanística residencial, especificando cuánto se destina a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada. Asimismo, se deberá incluir el estándar legal de vivienda de protección pública y el estándar de alojamientos dotacionales que hay que cumplir en el ámbito, así como las reservas efectuadas.

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de septiembre de 2020

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ RELATIVA AL ÁREA 13-2 OR IÑURRITZA

N/ Ref.: IAU-2020-0210
S/ Ref.: 3HI-012/20-P03-A

1. INTRODUCCIÓN

El 4 de septiembre de 2020 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 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.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito objeto de modificación se sitúa en las cuencas intracomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Concretamente, en ambos márgenes del río Iñurritza, que tiene en esta zona una superficie de cuenca de aproximadamente 23 km².

La modificación propone definir y ordenar el área de actuación integrada (suelo urbano no consolidado) para propiciar un nuevo planeamiento que posibilite un desarrollo más adecuado y conforme a la realidad actual y que suponga su efectiva ejecución en unos plazos debidamente delimitados, así como la consecución de otros objetivos urbanísticos de mejora en el área.

La ordenación planteada en la margen izquierda del río Iñurritza, en la zona de Iñurritza y la ikastola, es la siguiente:

- La ampliación de un total de 450 m²(t) de la ikastola Salvatore Mitxelena.
- La construcción de un espacio de patio de juegos cubierto y vestuarios en la ikastola Salvatore Mitxelena (1.040 m²(t)).

La ordenación planteada en la margen derecha del río Iñurritza, en la zona Eguzki Izarra, es la siguiente:

- Construcción de 180 viviendas. Se prevé un total de 18.000 m²(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales sobre rasante, 6.900 m²(t) más que los contemplados en el planeamiento vigente. Se proponen 3 bloques de viviendas.
- Construcción de un hotel de aproximadamente 80 habitaciones sobre rasante.





- Construcción de 274 m²(t) de nuevos desarrollos terciarios en planta baja.
- Construcción de 337 plazas de garajes bajo rasante en dos plantas de sótano; de las cuales 130 plazas corresponden a equipamiento comunitario, 180 a plazas privadas y las 27 restantes al uso hotelero.
- La naturalización de los márgenes del río Iñurritza (sustitución del encauzamiento) manteniendo el trazado a cielo abierto y la creación de un tramo de paseo fluvial.

3. CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas

A continuación, se citan las actuaciones contempladas en el documento de aprobación inicial que pudieran tener incidencia en materias de competencia o ámbito de gestión de esta Agencia:

a) Actuaciones situadas en la Zona de Servidumbre y Zona de Policía del DPH:

Naturalización de las márgenes del río Iñurritza y el paseo fluvial.

En relación con la naturalización de las márgenes del río Iñurritza, se ha constatado que, en la margen derecha, en el tramo intermedio entre ambos muros de escollera, se propone una piel de escollera con pendiente 2H/1V hasta 1 m de altura.

Teniendo en cuenta los valores ambientales del río Iñurritza en el ámbito de actuación¹, así como su proximidad a la ZEC Iñurritza, desde esta Agencia se propone la eliminación de la citada piel de escollera y su sustitución por soluciones de bioingeniería como, por ejemplo, el uso de mantas orgánicas. Dicha técnica ha sido empleada por esta Agencia en las actuaciones de naturalización, y mejora ambiental e hidráulica, llevadas a cabo en el ámbito de Irita.

Asimismo, tal y como se solicitó en el informe anteriormente emitido, se informa que, el paseo fluvial deberá discurrir fuera de la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico y se recomienda que su anchura no exceda de 2 m.

b) Ámbitos situados en el resto de la Zona de Policía del DPH:

En la margen izquierda del río Iñurritza se propone la construcción de un patio de juegos cubierto y vestuarios en la ikastola Salbatore Mitxelena.

En la margen derecha del río Iñurritza se propone la construcción de 180 viviendas, 274 m²(t) de desarrollos terciarios en planta baja y plazas de garaje subterráneo (excepto las situadas en la parte más oriental del área).

Se recuerda que toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección, requerirá de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia.

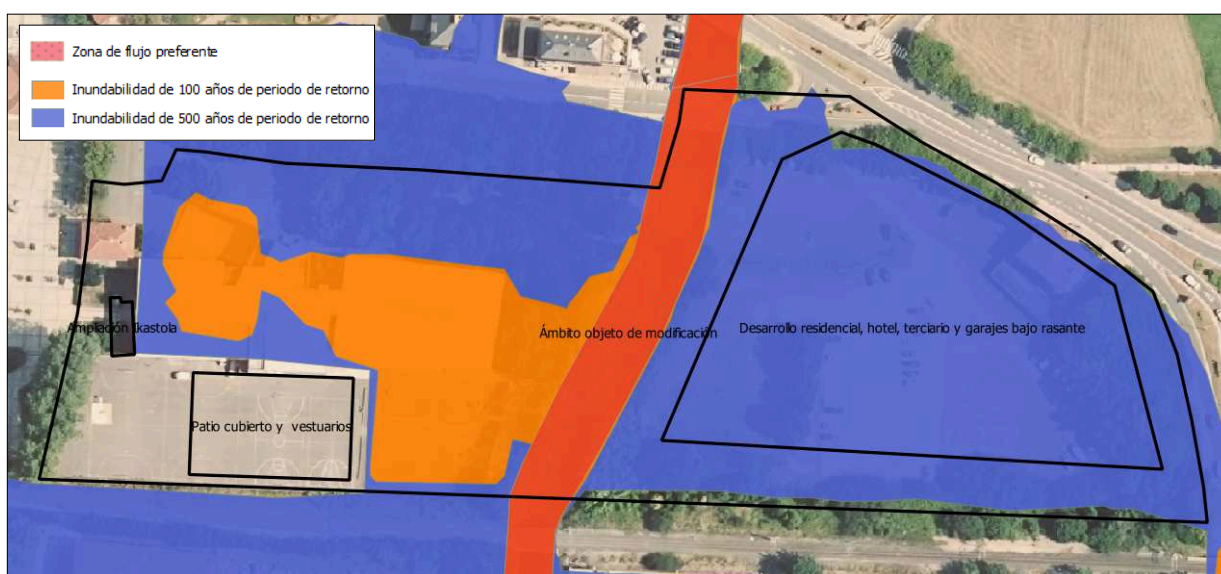
¹ Tramo incluido en el Grupo II del PTS de Zonas Húmedas de la CAPV, en el INZH y en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico.



3.2 En relación con el riesgo de inundabilidad

En relación con el riesgo de inundabilidad cabe señalar que el ámbito objeto de modificación se incluye en el Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI) Zarautz ES017-GIP-ORI-01 incluido en el Grupo II.

Recientemente la Agencia Vasca del Agua ha revisado la cartografía de peligrosidad y de riesgo del ARPSI de Zarautz. De acuerdo con dicha cartografía, gran parte del ámbito se sitúa en la zona inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno y en torno al 20-25% de la parcela por las avenidas de 100 años de periodo de retorno. Además, los terrenos contiguos con el tramo encauzado están situados dentro de la Zona de Flujo Preferente.



Asimismo, se sitúan fuera de la zona inundable, las actuaciones propuestas en el centro escolar situado en la margen izquierda. En concreto, la ampliación de la Ikastola, así como el patio cubierto y vestuarios propuestos.

Por otra parte, respecto a los desarrollos propuestos en la margen derecha (residencial, terciario, así como hotelero), se informa que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico, en dicha zona inundable no podrán ser autorizables los 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.

En este sentido, se informa que será necesario la presentación de 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, tal y como establece el artículo 41 del citado Plan Hidrológico, dado que parte de las actuaciones propuestas en el ámbito (el hotel) se ubican fuera de la zona de policía del DPH corresponde a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo autorizar los distintos usos y actividades propuestos en la OR Iñurritza, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el artículo 40 en esta zona inundable exterior a la zona de policía.



Finalmente, 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 deberá garantizar la implantación de sistemas de drenaje sostenible.

3.3 En relación con el abastecimiento y el saneamiento

Con respecto al abastecimiento y saneamiento hay que indicar que Zarautz está integrada en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Tal y como se solicitó en informes anteriores, en el Anexo II de la Memoria se ha incorporado la cuantificación de las nuevas demandas para garantizar el abastecimiento de los desarrollos propuestos.

Asimismo, se ha incluido el informe de conformidad del Ente Gestor, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, que justifica la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos y asumir las nuevas cargas de aguas residuales.

También se ha delimitado en la documentación gráfica las redes de abastecimiento y saneamiento actuales y futuras del ámbito objeto de modificación.

3.4 Respecto al Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico

El ámbito está dentro del Área de captación de la zona sensible a la aportación de nutrientes. Asimismo, el río Iñurritza que discurre por el ámbito de actuación está incluido dentro de la categoría Zonas Húmedas dado que forma parte del Inventario Nacional de Zonas Húmedas.

Asimismo, dicho tramo de cauce, así como el área 13.2 OR Iñurritza, forman parte de la Zona Húmeda Ría del Iñurritza, incluida dentro del Grupo II del Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV. Finalmente, hay que tener en cuenta que aguas abajo y a unos 50 metros del ámbito de actuación se localiza la ZEC Inurritza.

En consecuencia, dados los valores ambientales de la regata Iñurritza, se informa que, de acuerdo con el art. 52 del Plan Hidrológico, en el marco de la preceptiva autorización de esta Administración Hidráulica, se podrá requerir un análisis de la posible repercusión de las actuaciones propuestas y, en particular, aquellos aspectos que incidan en la protección del Dominio Público Hidráulico y del medio biótico o abiótico ligado al mismo y en la prevención de las afecciones al régimen natural.



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 del PGOU de Zarautz relativa al área 13-2 OR Iñurritza*”, con las siguientes condiciones vinculantes:

- a) El paseo fluvial previsto deberá discurrir exterior a la zona de servidumbre del DPH.
- b) En relación con el riesgo de inundabilidad, será necesario que se elabore un Estudio Hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer compatible la actuación con la normativa del Plan Hidrológico (art. 40.4; ver apartado 4.2).
- c) En los proyectos de desarrollo de la presente modificación se deberá garantizar la implantación de sistemas de drenaje sostenible.
- d) Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección, requerirá de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia.

Asimismo, en relación con las actuaciones de naturalización de la regata, desde esta Agencia se propone la eliminación de la solución prevista en el tramo intermedio entre ambos muros de escollera consistente en una piel de escollera, y su sustitución por soluciones de bioingeniería como, por ejemplo, el uso de mantas orgánicas; así como la reducción de la anchura del paseo fluvial a 2 m.

Finalmente se informa que, tal y como establece el artículo 41 del Plan Hidrológico, dado que parte del ámbito se sitúa fuera de la zona de policía del DPH corresponde a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo autorizar los distintos usos y actividades propuestos en la OR Iñurritza, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el artículo 40 en esta zona inundable exterior a la zona de policía.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “13-2 OR Iñurritza eremuari *dagokion Zarautzko Hiriantolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntuala*”-ri dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:

- a) Ibai-pasealekua JPHren zortasun-eremutik kanpo egin beharko da.
- b) Uholde-arriskugarritasunari dagokionez, jakinarazten da eskuinaldean proposatutako jarduerak Plan Hidrologikoaren 40.4 artikuluan ezarritakoa bete beharko dutela (ikus 4.2 atala), eta xehetasunezko azterketa hidrauliko bat aurkeztu beharko dela, jarduketara araudi horrekin bateragarri egiteko behar diren neurri zuzentzaileak definitu eta justifikatzeko.
- c) Proposatutako hirigintza-garapenek, drainatze jasangarriko sistemak ezarri beharko dira.
- d) Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dion edo haren babes-eremuetan dagoen jarduketara orok Agentzia honen nahitaezko administrazio-baimena beharko du.



Era berean, ibaia naturalizatzeko jarduketei dagokienez, Agentzia honek proposatzen du harri-lubetazko bi hormen arteko tartean aurreikusitako irtenbidea kentzea, hau da, harri-lubetazko larru bat, eta haren ordeaz bioingeniaritzako soluzioak jartzea, hala nola manta organikoak erabiltzea, bai eta ibai-pasealekuaren zabalera 2 metrora murriztea ere.

Azkenik, jakinarazi da, Plan Hidrologikoaren 41. artikulua ezartzen duen bezala, eremuaren zati bat Jabari Publiko Hidrologikoaren polizia-eremutik kanpo dagoenez, lurralde-antolamenduaren eta hirigintzaren arloko administrazio eskudunei dagokiela Iñurritzan proposatutako erabilerak eta jarduerak baimentzea; bai eta, zaintza-eremutik kanpoko uholde-arriskua duen eremu horretan 40. artikuluan ezarritako mugak betetzen direla zaintzea ere.

En Vitoria-Gasteiz a 28 de septiembre de 2020

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^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)