



**Espedientea: 3HI-037/21-P03-A
ZARAUTZ**

HAPoren Aldaketa, 7 Eremuaren -Azken Portu- Lanpardo Partzelari eta 12.3 eremuari –Kortazar- dagokienez

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLAN-GINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak abenduaren 21an izandako 6/2021 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

Aldeko txostena ematea Zarautzko 7 Eremuaren -Azken Portu- Lanpardo Partzelari eta 12.3 eremuari –Kortazar- buruzko HAPoren Aldaketaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko, ekainaren 30eko, 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako, maiatzaren 31eko, 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen, uztailaren 16ko, 5/1993 Legea.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina) eta Kostaldearen eta Itsasoaren Zuzendaritza Nagusia (III. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz.”

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



Sinadura elektronikoa:

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

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

**Expediente: 3HI-037/21-P03-A
ZARAUTZ**

Modificación del PGOU referida a la parcela Lanpardo del Área 7 Azken Portu y al Área 12.3 Kortazar.

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 6/2021 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 21 de diciembre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

Informar favorablemente la Modificación del PGOU de Zarautz referida a la parcela Lanpardo del Área 7 Azken Portu y al Área 12.3 Kortazar, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, 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 los informes emitidos por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II) y por la Dirección General de la Costa y el Mar (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.

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUZ RELATIVA A LAS ÁREAS 7-OD AZKEN PORTU Y 12-3-OD KORTAZAR

N/ Ref.: IAU-2021-0338

S/Ref.: 3HI-037/21-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 20 de octubre de 2021 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

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

Como antecedente cabe destacar que esta Agencia ha emitido un informe en relación con la presente modificación en el trámite urbanístico de la modificación puntual referida el 12 de julio de 2021 (nº ref.: IAU-2021-0200).

2. ÁMBITO Y OBJETO

Los ámbitos objeto de modificación se sitúan en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, tratándose de una cuenca intracomunitaria de la Unidad Hidrológica Oria.

El objeto de la presente modificación es posibilitar la promoción de vivienda de protección social en alquiler en el área Azken Portu y cambiar la calificación de la parcela Kortazar de residencial a equipamiento público.

La ordenación planteada en la parcela de Lanpardo kalea 1 en el área 7 Azken Portu es la siguiente:

- Desarrollo de un programa residencial de 25 viviendas de protección social en alquiler, en un perfil edificatorio máximo de PB+4. La superficie a ordenar tiene 1.860 m² y la edificabilidad es de 2.500 m².
- Desarrollo de garajes y trasteros en plantas bajo rasante.
- Obtener nuevo equipamiento público en planta baja de la edificación propuesta (aproximadamente 576 m², que complemente la red de equipamientos municipal.
- Dar continuidad a la red de espacios peatonales existentes en la zona.





La ordenación planteada en la parcela Kortazar del área 12-3 Kortazar es la siguiente:

- Desarrollo de un programa de equipamiento público, en un perfil edificatorio máximo de PB+4. La superficie a ordenar tiene 4.738 m² y se define una edificabilidad aproximada de 9.186 m² destinada a equipamiento y 913 m² destinados a porches en planta baja.
- Desarrollo de garajes e instalaciones auxiliares del equipamiento en plantas bajo rasante.
- Obtener espacios libres como dotación para los sistemas generales.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Respecto a la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas, y el riesgo de inundabilidad

Ambos ámbitos se sitúan fuera del DPH y de sus zonas de protección (zona de servidumbre y zona de policía del DPH), por lo que no requerirán de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia.

Las parcelas objeto de la presente modificación no están ubicados en zona inundable, por lo que no están afectados por el riesgo de inundabilidad.

Por otra parte, en relación con el drenaje sostenible, en los planos AP.02 y KO-02 se ha recogido la siguiente nota: *De acuerdo con el art. 44.1 del Plan Hidrológico, con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos, se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible.*

3.2 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 del registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico.

3.3 Respecto al abastecimiento y el saneamiento

Tanto el abastecimiento como el saneamiento de Zarautz están gestionados por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. El municipio se abastece del sistema Ibai-Eder y el saneamiento está integrado en la aglomeración Zarautz-Orio, que depura sus aguas residuales en la EDAR de Iñurritza. En este sentido, se prevé la conexión de los nuevos desarrollos propuestos en la trama urbana a la red general.

En relación con el abastecimiento, tal y como se solicitó en el informe emitido por esta Agencia el 15 de julio de 2021, la modificación del Plan General ha incorporado en el Anexo 6 la cuantificación de las nuevas demandas para garantizar el abastecimiento de los desarrollos propuestos y también el informe de conformidad del ente gestor, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, que garantiza que las infraestructuras existentes son suficientes para garantizar las necesidades de abastecimiento.

Asimismo, en los planos AP.01, AP.02, KO.01 y KO.02 se ha delimitado el estado actual y la propuesta de la red de abastecimiento, saneamiento y aguas pluviales de los ámbitos objeto de modificación.



4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz relativa a las áreas 7-OD Azken Portu y 12-OD Kortazar*”.

5. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Zarauzko 7. areako Lanpardo partzelari eta 12-3 areako Kortazar partzelari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntuala*”-ri dagokionez.

En Vitoria-Gasteiz a 11 de noviembre de 2021

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

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

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



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDEZARENA, ZARAUZKO
UDALERRIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN
OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA. ALDAKETAK EREMU HAUEI
ERAGITEN DIE: 7-OD AZKEN PORTU (LANPARDO
PARTZELA) ETA 12-3 -OD KORTAZAR.**

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ZARAUTZ, REFERIDA AL ÁREA 7-OD AZKEN
PORTU (PARCELA LANPARDO) y AL ÁREA 12-3-
OD KORTAZAR.**

3HI-037/21-P03-A

3HI-037/21-P03-A

ZARAUZKO UDALA (GIPUZKOA)

AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Zarauzko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, 7-OD Azken Portu areako Lanpardo partzelari eta 12-3-OD Kortazar areari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaaren Batzordeak txostena egin dezan.

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 a la parcela Lanpardo del área 7-OD Azken Portu y al área 12-3-OD Kortazar, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- AURREKARIAK

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

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. 7-OD Azken Portu areako Lanpardo partzelari eta 12-3-OD Kortazar areari buruzkoa den Zarauzko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Xedapen-Aldaketak, hasierako onespina jaso zuen 2021eko apirilaren 29an egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2021eko maiatzaren 13an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

2.2. La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zarautz, relativa a la parcela Lanpardo del área 7-OD Azken Portu y al área 12-3-OD Kortazar, se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 29 de abril de 2021 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 13 de mayo de 2021.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

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

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

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



udalerriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, lurzoria 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.

pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva rige para el municipio de 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 23.243 biztanle izanda (EUSTAT 2021), 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-erakundearen 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 betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hiri lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2021eko uztailekoak, babestutako

Por tanto, visto que la población del municipio es de 23.243 habitantes (EUSTAT 2021), 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 2021, hay una demanda de



etxebizitza eskuratzeko 2.365 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %69k erosteko eskaerak dira. Hau da, etxebizitza erosteko eskaerak, 1.625 guztira, alokairuan eskuratzeko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza alokatzeko 740 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 1.719 Zarauzko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 1.262 etxebizitza erosteko eskaerak dira.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea da bizitegirako hiri-lurzoruan elkarrengandik urrun dauden bi partzela birkalifikatzea, bata 7-OD Azken Portu arean eta bestea 12-3-OD Kortazar arean.

7-OD Azken Portu arean, Lanpardo kaleko 1. zenbakiko partzela birkalifikatu da, hezkuntza-ekipamendu-erabilera izatetik bizitegi-erabilera izatera, alokairuko babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko.

12-3- OD Kortazar arean Kortazar lurzatia birkalifikatzea proposatzen da, bizitegi-erabilera izatetik ekipamendu publikoko erabilera izatera pasatuz.

Lanpardo kaleko 1. zenbakiko partzelaren kasuan, bizitegirako birkalifikatzeak 2.500 m²-ko bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea dakar hiri-lurzoru finkatugabeen. Zuzkidura-jarduketa denez, ez da beharrezkoa babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea. Dena den, proposatutako bizitegi-eraikigarritasun guztia babes sozialeko etxebizitzetarako izango da, eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak gauzatuko du, Zarauzko Udalarekin sinatutako lankidetzahitzarmenaren arabera.

Hala eta guztiz ere, 2008an Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartu ondoren, plan horrek hainbat aldaketa izan dituela gogorarazten da, eta plan horrek udalerriko hiri-lurzoru finkatugabearen gaineko zenbaketa sistema integratuaren bitartez etxebizitza babestuen

2.365 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 69% son para acceder a una vivienda en compra. Esto es, las solicitudes para la compra de vivienda, 1.625 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, donde hay apuntadas 740 personas.

De todas las solicitudes, 1.719 son de personas empadronadas en Zarautz, de las cuales 1.262 son para acceder a una vivienda en compra.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene como objeto la recalificación de dos parcelas en suelo urbano residencial alejadas entre sí, una en el área 7-OD Azken Portu y otra, en el área 12-3-OD Kortazar.

En el área 7-OD Azken Portu, se recalifica la parcela de la calle Lanpardo 1, de uso equipamental educativo a uso residencial, para la construcción de viviendas de protección social en alquiler.

En el área 12-3- OD Kortazar se propone la recalificación de la parcela Kortazar, pasando de uso residencial a uso de equipamiento público.

En el caso de la parcela de la calle Lanpardo 1, su recalificación a residencial supone un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado de 2.500 m²t. Al tratarse de una actuación de dotación, no es necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En cualquier caso, toda la edificabilidad residencial propuesta se destina a vivienda de protección social, que ejecutará el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, en virtud del convenio de colaboración suscrito con el Ayuntamiento de Zarautz.

Sin embargo, se recuerda que, tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana en 2008, éste ha sufrido diversas modificaciones, y dado que el mismo optaba por el cumplimiento de los estándares de vivienda protegida por el sistema de cómputo integrado sobre el conjunto de suelo urbano no consolidado del municipio, se debería



estandarrak betetzearen alde egiten zuenez, egungo egoera argitu beharko litzateke, Plan Orokorra indarrean dagoen egungo baldintzen arabera baimen-agindu bat berriro emate aldera.

Hurrengo taulan, eremu bakoitzean errespetatu beharko litzatekeen babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren estandarra eta egindako erreserbak sartu dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzorde honetatik igaro diren espedienteetatik ateratako datuen arabera:

proceder a clarificar la situación actual, de cara a volver a emitir una orden de autorización bajo las condiciones actuales de vigencia del Plan General.

En el siguiente cuadro se ha incluido el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que correspondería respetar en cada ámbito, y las reservas realizadas, según datos extraídos de los distintos expedientes que han pasado por esta Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco:

	PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA					GUTXIENENKO ESTANDARRAK	
	EDIFICABILIDADES PROPUESTAS					ESTANDARES A APLICAR	
	E. libreak <i>V.Libres</i>	Babes Publikoko Etxebizitzak <i>Viviendas de Protección Pública</i>			GUZTIRA <i>TOTAL</i>	Babes Publikoko Etxebizitzak <i>Viviendas de Protección Pública</i>	
	BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	BSE	E.Tasatua	
	<i>V.P.S.</i>	<i>V.Tasada</i>	<i>Total</i>	<i>TOTAL</i>	<i>V.P.S.</i>	<i>V.Tasada</i>	
	<i>m² techo</i>	<i>m² techo</i>	<i>m² techo</i>	<i>m² techo</i>	<i>m² techo</i>	<i>m² techo</i>	
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL							
2-2 ALDAPETA	3.000	1.000	1.000	2.000	5.000	1.000	
6-3.LANGAKO PLAZA	10.800	3.600	3.600	7.200	18.000	3.600	
6-4. SALBIDE ZAHARRA	2.100	700	700	1.400	3.500	700	
10-2. SALBERDIN	57.200	18.900	18.900	37.800	95.000	19.000	
10-2 KORTAZAR							
13-2. IÑURRITZA	10.800	3.600	3.600	7.200	18.000	3.600	
16 HEGOALDE	71.700	24.150	24.150	48.300	120.000	24.000	
17-1. ZUBIAURRE	0	11.550	0	11.550	11.550	2.310	
GUZTIRA/TOTAL	155.600	63.500	51.950	115.450	271.050	54.210	
CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES		9.290		7.030		108.420	

4.2. Taulak erakusten du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak beteko liratekeela.

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

4.3 Hala ere, baimena emateko baldintzak aldatu egin direnez, bidezkoa litzateke udalak Plan Orokorra jasandako aldaketak jasotzen dituen eskaera/txostena aurkeztea eta zenbaketa orokorraren arabera betetzen direla justifikatzea, etxebizitza- babestuen estandarrik oro har betetzeko baimen berria emate aldera.

4.3. Sin embargo, dado que las condiciones bajo las que se concedió la autorización han variado, procedería la presentación por parte del ayuntamiento de una solicitud/informe que recoja las modificaciones sufridas por el Plan General y la justificación del cumplimiento por cómputo global, de cara a emitir nueva autorización del cumplimiento global de los estándares de



vivienda protegida.

4.4. Zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzearen, gutxienez 270 m² dituen lurzoru-azalera bat kalifikatu beharko da, 2/2006 Legearen 81. artikulua arabera.

4.4. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie mínima de suelo de 38 m², según el artículo 81 de la Ley 2/2006.

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

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

18.3. Halere, bizitegitarako eraikigarritasunaren gehikuntza dakarten egitura-antolamenduaren berrikuspenek edota aldaketek memorian justifika 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.

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.

4.5. Zarauzko Udalak 2020ko irailaren 24an bidalitako justifikazio-txostenetik jasotako datuen arabera, honako hauek dira eremuetako betebeharrak eta erreserbak, taula honetan jasotzen den bezala:

4.5. Según datos recogidos del informe de justificación remitido por el Ayuntamiento de Zarautz con fecha de 24 de septiembre de 2020, estas son las obligaciones y reservas en los distintos ámbitos, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

	Bizitoki-erabilerako eraikigarritasunaren gehikuntza	Gutxieneko Estandarra	Lurzoru erreserba
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Incremento de edificabilidad de uso residencial	Estándares mínimos	Reserva de Suelo
	m ² techo	lurzoru m ²	lurzoru m ²
		m ² suelo	m ² suelo
2-2 ALDAPETA	5.000	75	
6-3.LANGAKO PLAZA	18.000	270	
6-4. SALBIDE ZAHARRA	3.500	53	
7 LANPARDO AZKEN PORTU	2.500	38	
10-2. SALBERDIN	95.000	1.425	1.500
10-2 KORTAZAR		0	
13-2- IÑURRITZA	18.000	270	
16 HEGOALDE	120.000	1.800	2.500
17-1. ZUBIAURRE AMILLUE	11.550	173	249
9-1 Y 17-2 ITXASMENDI IRI			533
GUZTIRA/TOTAL	273.550	4.103	4.782
CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES		678	



Zuzkidurazko bizitokien estandarra beste eremu batzuetan xede berarekin egindako lurzoru erreserbetan betetzea baimentzen da.

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

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

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

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

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzen gidaleroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzen legerian aurreikusitakoaren arabera.

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

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

Beraz, gogoeta espezifiko bat egin beharko da aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

4.7. Era berean, ekipamendu publikoko lokaletarako gutxienez 400 m²-ko azalerari buruzko berariazko aipamena kentzeko eskatzen da, hitzarmenean adierazten baita eraikinerako sarbidea eta lokal komunak kentzearen ondoriozkoa izango dela, gutxienezko azalerarik

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

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

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

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

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

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

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

Por tanto, se deberá hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, las futuras propuestas realizadas por el plan.

4.7. Asimismo, se solicita se elimine la expresa indicación de la superficie mínima de 400m² destinada a locales de equipamiento público, ya que en el convenio se señala que será la que resulte de restar el acceso y los locales comunes de la edificación, sin establecer una superficie



ezarri gabe.

mínima.

5.- ONDORIOAK

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

- Udalak dokumentu bat aurkeztu beharko du, Plan Orokorra izandako aldaketak eta udalerrian zenbaketa orokorraren arabera etxebizitza babestua bete dela justifikatzeko, eta baimena eskatzeko.

- Hirigintza Arauen fitxan, Azken Portu 7-OD eremuan bete beharreko zuzkidura-bizitokien estandarri buruzko datuak ez ezik, estandar hori zein eremutara lekualdatzen den ere jaso beharko da.

Vitoria-Gasteizen, 2021eko abenduaren 13an

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 presentar por parte del ayuntamiento un documento que recoja las modificaciones sufridas por el Plan General y la justificación del cumplimiento de la vivienda protegida por cómputo global en el municipio, así como solicitar su autorización.

- Se deberá incluir en la ficha de las Normas Urbanísticas no sólo los datos relativos al estándar de alojamientos dotacionales que hay que cumplir en el ámbito 7-OD Azken Portu, sino también el ámbito al que se traslada dicho estándar.

En Vitoria-Gasteiz, a 13 de diciembre de 2021

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCION GENERAL DE LA COSTA
Y EL MAR
Subdirección General de
Domino Público Marítimo-Terrestre

DESTINATARIO

SUBDELEG GOBIERNO EN VITORIA

Att: Director del Área de Fomento

C/ Olaguibel 1
01001 Vitoia-Gasteiz

NUESTRA/REF:
PLA01/20/20/0004

ASUNTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVA A LOS ÁMBITOS PARCELA LANPARDO KALEA 1 (ÁREA 7 – OD ASKEN PORTU) Y PARCELA KORTAZAR (ÁREA 12-3 – OD KORTAZAR) EN **ZARAUTZ** (GUIPÚZCOA)

Con fecha 12 de mayo de 2020, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe, en relación al Asunto arriba referenciado.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

La Jefa del Área de
Planeamiento Urbanístico

Ana B. Moreno Inocencio

Plaza San Juan de la Cruz, s/n
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00

CSV : GEN-9dcb-88e8-0a29-d001-6084-b111-67b9-3b15

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA BELEN MORENO INOCENCIO | FECHA : 12/05/2020 12:38 | Sin acción específica





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCION GENERAL DE LA COSTA
Y EL MAR
Subdirección General de
Domino Público Marítimo-Terrestre

REF: PLA01/20/20/0004

ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVA A LOS ÁMBITOS PARCELA LANPARDO KALEA1 (ÁREA 7 – OD ASKEN PORTU) Y PARCELA KORTAZAR (ÁREA 12-3 – OD KORTAZAR) EN **ZARAUTZ** (GUIPÚZCOA)

1.- OBJETO DEL INFORME

El Ayuntamiento de Zarautz remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Guipúzcoa, el expediente arriba referenciado.

La documentación aportada, suscrita en enero de 2020, se presenta diligenciada, haciendo constar en el Oficio de Remisión que se trata de un documento de aprobación inicial remitido con anterioridad a la misma, y se compone de Memoria, Normas, Anexos y Planos.

Visto el estado de tramitación, se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y **117.1** de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) y los artículos 222 y 227.1 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre por el que se prueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC).

El municipio de Zarautz cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 13 de febrero de 2008, informado por esta Dirección General en fecha 16 de mayo de 2008.

El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de junio de 2018, aprobó el convenio urbanístico de colaboración a suscribir entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Zarautz para construir viviendas sociales en alquiler en la parcela Lanpardo kalea 1 (área 7 -OD Azken Portu-), actualmente calificada de equipamiento educativo. El convenio fue suscrito por las partes el 26 de noviembre de 2018. En virtud del mismo, el Ayuntamiento de Zarautz se comprometió a redactar, tramitar y aprobar una modificación del Plan General al objeto de poder construir viviendas sociales en alquiler en la parcela de Lanpardo kalea 1 (área Azken Portu).

Aunque en el convenio se cita únicamente la modificación de la ordenación de la parcela de Lanpardo kalea, resulta necesario tramitar conjuntamente la modificación de la ordenación de la parcela Kortazar, al objeto de cumplir las determinaciones del artículo 105 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. De este modo, la dotación de sistema general de zonas verdes y espacios libres requerida en la parcela Lanpardo kalea1 se completará en el ámbito Kortazar, dado que no se considera materialmente posible ni adecuado para la ordenación prevista en Lanpardo kalea.

Según se indica en la Memoria, el presente documento tiene como objeto posibilitar la promoción de vivienda de protección social en alquiler en el ámbito (áreas 7-OD Azken Portu- y 12-3 – OD Kortazar-). La actuación quedará definida con actuación aislada con una ordenación pormenorizada a completar, en su momento, mediante Estudio de Detalle. Más concretamente:

En el Área 7 - Azken Portu:

- Desarrollo de un programa residencial de 25 viviendas de protección social en alquiler, en un perfil edificatorio máximo de PB+4.
- Desarrollo de garajes y trasteros en plantas bajo rasante.

Plaza San Juan de la Cruz, s/n
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00

CSV : GEN-537e-b85b-99fa-2a04-48e6-ee1c-2c70-b3cf

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 12/05/2020 10:11 | Sin acción específica





- Obtener nuevo equipamiento público en planta baja de la edificación propuesta, que complemente la red de equipamientos municipal.
- Dar continuidad a la red de espacios peatonales existentes en la zona.

En el Área 12-3 – Kortazar:

- Desarrollo de un programa de equipamiento público, en un perfil edificatorio máximo de PB+4.
- Desarrollo de garajes instalaciones del equipamiento en plantas bajo rasante.
- Obtener espacios libres como dotación para los sistemas generales.

No obstante lo anterior, se indica que aunque la modificación del Plan General afecta a la ordenación de las dos parcelas citadas, se solicita informe sólo para la parcela de Kortazar, al ser dicha parcela la única afectada por la normativa de Costas.

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada de la Modificación del PGOU y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. La Modificación del PGOU afecta a dos ámbitos, estando el área 12-3 – OD Kortazar afectada por la zona de influencia y el área 7 – OD Azken Portu fuera de las determinaciones de la Ley de Costas.
2. El ámbito de 12-3 – OD Kortazar se encuentra afectado por el **expediente de deslinde DL-54-GUI**, aprobado por O.M. de 12 de junio de 2002.

En el Plano “1.Líneas de Costa. Planta General de Ordenación” se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y protección. Si bien se representa una línea de zona de influencia, ésta representación no resulta correcta, debiéndose corregir el trazado de la misma.

En todo caso deberá tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

3. Al encontrarse el área 12-3 – OD Kortazar afectado por la zona de influencia, las construcciones deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral. En este sentido, se observa que la altura propuesta de PB+4 resulta coherente con la altura del entorno.
4. No obstante lo anterior, en la documentación aportada no se hace referencia a las limitaciones establecidas en la legislación de Costas, por lo que para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberá recogerse explícitamente como **normativa** de aplicación tanto la Ley de Costas como su Reglamento.

3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye, de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.





Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa a los ámbitos parcela Lanpardo Kalea1 (Área 7 – Od Asken Portu) y parcela Kortazar (Área 12-3 – Od Kortazar) en Zarautz, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Guipúzcoa, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano

