



**Espedientea: 3HI-042/22-P05-A
LASARTE-ORIA
Plangintzako Arau Subsidiarioak
aldatzea, 4.5) A2 IV. tituluko, lurzati
eraikigarrien eraikuntza eta erabi-
lera arautzen duten ordenantzak.**

**Expediente: 3HI-042/22-P05-A
LASARTE-ORIA
Modificación de las Normas Sub-
sidiarias de Planeamiento referida
al art. 4.5) A2 del Título IV, orde-
nanzas reguladoras de la edifica-
ción y uso de las parcelas edifica-
bles.**

**TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUS-
KAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LU-
RRALDE ANTOLAMENDURAKO BA-
TZORDEAREN GIPIZKOAKO HIRI-
GINTZA PLANGINTZA ATALEKO
IDAZKARIAK**

**TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRE-
TARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEA-
MIENTO URBANÍSTICO DE
GIPIZKOA DE LA COMISIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DEL PAÍS VASCO**

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hiri-
gintza Plangintzaren Atalak abendu-
aren 15ean izandako 5/2022 bilkuran,
besteak beste, honako erabaki hauek
hartu zituztela, aho batez, kideen gehi-
engo osoa eratzen zuten bertaratuta-
koek:

CERTIFICO que en la Sesión 5/2022
de la Sección de Planeamiento urba-
nístico de Gipuzkoa celebrada el día
15 de diciembre se adoptó, entre otros,
por unanimidad de los asistentes que
conformaban la mayoría absoluta de
sus miembros, los siguientes acuer-
dos:

**I. Lasarte-Oriako hirigintza arauetako
IV. Tituluko 5.4-2) artikuluari buruz-
koa, Arau Subsidiarioen Aldaketaren
onartzeari eragozpenik ez jartzea,
ondoren aipatzen den araudiari ja-
rraiki lotesleak diren alderdien gai-
nean: Lurzoruari eta Hirigintzari bu-
ruzko, ekainaren 30eko, 2/2006 Le-
gea, Euskal Herriko Lurraldearen An-
tolamendurako, maiatzaren 31eko,
4/1990 Legea eta Autonomia Erkide-
goko Erakunde Erkideen eta Lurralde
Historikoetako Foru Erakundeen ar-
teko Harremanen gaineko Legea al-
datzen duen, uztailaren 16ko, 5/1993
Legea.**

**I. No poner objeción al expediente de
Modificación de las Normas Subs-
idiarias de Lasarte-Oria, relativa al ar-
tículo 4.5 A.2) del Título IV de las nor-
mas urbanísticas, en relación con los
aspectos cuyo carácter de informe es
vinculante, de acuerdo con lo seña-
lado en la Ley 2/2006 de Suelo y Ur-
banismo, en la Ley 4/1990 de Orde-
nación del Territorio del País Vasco;
y en la Ley 5/1993 de Modificación de
la Ley de Relaciones entre las Insti-
tuciones Comunes de la Comunidad
Autónoma y los Órganos Forales de
los Territorios Históricos.**

**II. Kontuan hartu beharko da, Lurzo-
ruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006
Legearen bigarren xedapen Iragan-
korrean, hirigintza antolamenduko
planen eta bestelako tresnen inda-
rraldiari eta egokitzapenari buruz-
koan, ezarritakoa, eta lege hori alda-
tzen duen 2/2014 Legean ezarritakoa
betetzeko, hiri-antolamendua egokitu
egin beharko dela aipatutako legeen
zehaztapenetara.**

**II. Tener en consideración que, en
cumplimiento de lo establecido en la
Disposición Transitoria Segunda de
la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo
relativa a la Vigencia y adaptación de
planes y demás instrumentos de or-
denación urbanística, y de la Ley
2/2014 que la modifica, el planea-
miento municipal debe ser adaptado
a las determinaciones de las Leyes
mencionadas.**



III. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. eranskina) eta Sustapen-Arlo Funtzionala (II. 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

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I) y por el Área Funcional de Fomento (Anexo II), 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 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO REFERIDA AL ARTÍCULO 4.5) A2 DEL TÍTULO IV DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE PARCELAS EDIFICABLES DE LASARTE-ORIA

N/ Ref.: IAU-2022-0378

S/Ref.: 3HI-042/22-P05-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 21 de octubre de 2022 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 3ª modificación 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 las materias de aguas.

En este sentido, cabe destacar que en relación con esta modificación se ha emitido informe en el trámite ambiental el 18 de julio de 2022 (nº ref.: IAU-2022-0168). Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico también ha emitido informe en el citado trámite el 17 de junio de 2022 (nº ref.: ICA/20/2022/0020).

2. ÁMBITO Y OBJETO

Los ámbitos o parcelas objeto de modificación se sitúan en las cuencas intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, concretamente en la unidad hidrológica Oria; mientras que, el ámbito Teresategi se ubica en la cuenca intracomunitaria de la unidad hidrológica Urumea.

La Modificación Puntual tiene por objeto flexibilizar la implantación de usos en planta baja tanto de las parcelas terciarias como de equipamiento, dotando a dichas parcelas de una mayor altura (10 metros) que los 5 metros en planta baja permitidos por el planeamiento vigente.

Para permitir ese incremento de altura en planta baja, se modifica el apartado A.2 del artículo 4.5 del Título IV *Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables* de la normativa urbanística de las NNSS, sin modificar la edificabilidad, ni la altura máxima permitida de los edificios ni la ordenación de las citadas parcelas.

Así, se dota a la planta baja con acceso público de mayor versatilidad evitando que, en ocasiones, la implantación se vea limitada atendiendo a la altura en fachada y las características de los usos a implantar.

Asimismo, la Modificación de las NNSS incluye un listado de las parcelas afectadas (situadas en suelo urbano y urbanizable) e indica que, dicho listado tiene un carácter abierto ya que pueden surgir nuevas parcelas no incluidas en el mismo y para las cuales lo determinante



Namirizanez gero, J0D0Z-T4686-TFWS bilaganua eraditua, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

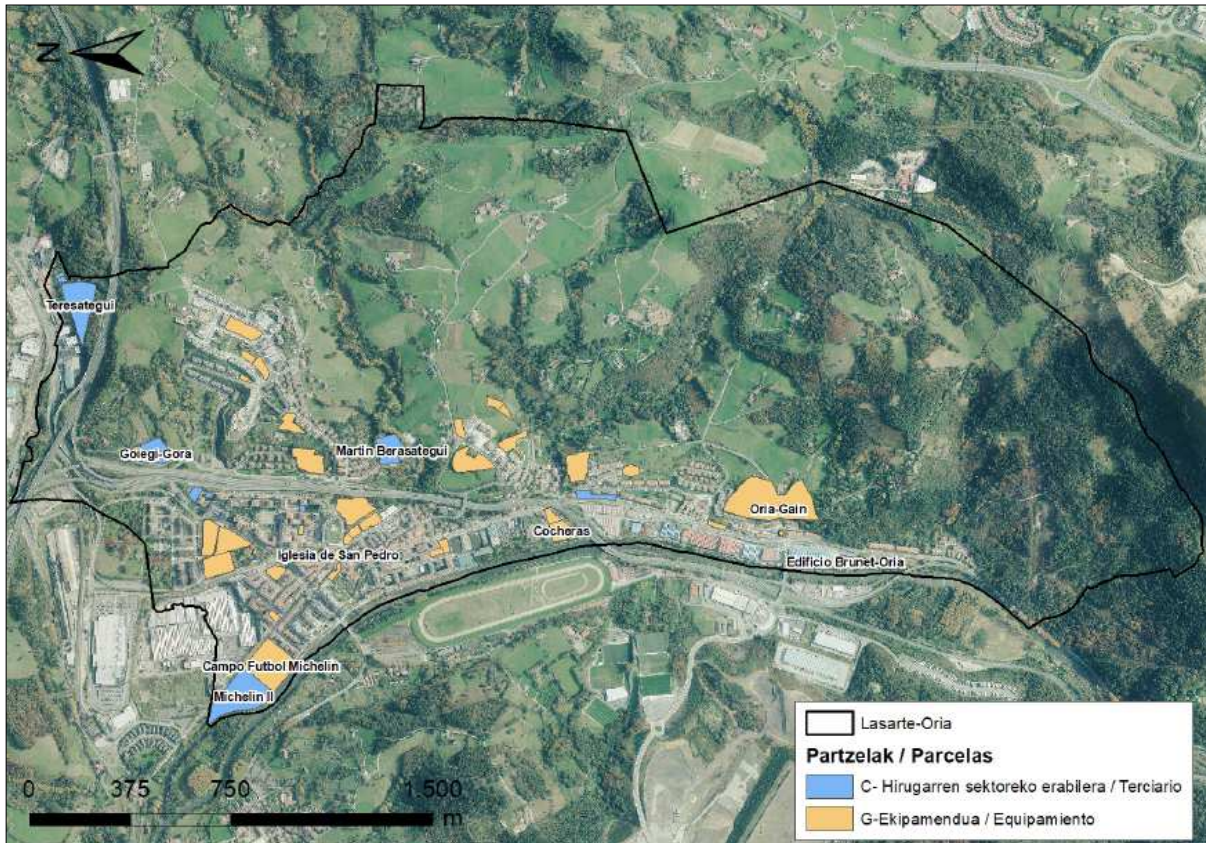
La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T4686-TFWS en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

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



será su calificación pormenorizada como parcelas terciarias o de equipamiento, en cuyo caso aun no estando en este listado se verán afectadas por el cambio de artículo propuesto.

Por otra parte, la documentación remitida señala que la mayor parte de las parcelas están ya colmatadas, a excepción de las que se desarrollarán en los ámbitos de Michelin II, Teresategui, Goiegi-Gora y Oria-Gain.



3. CONSIDERACIONES

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

Los cauces existentes en el ámbito afectado por la modificación puntual de las NNSS son el río Oria, el arroyo Lekunaene y varias regatas innominadas. A continuación, se citan los ámbitos o parcelas objeto de la presente modificación que actualmente no se encuentran colmatados o desarrollados y pudieran tener incidencia en materia de Aguas:

- a) Ámbitos o parcelas que incluyen terrenos situados en el Dominio Público Hidráulico (en lo sucesivo DPH):
- El ámbito *Michelin II* se ubica en la margen derecha del río Oria, y la parte occidental de la parcela incorpora terrenos del DPH cartográfico.
 - Por la parte central del ámbito *Goiegi-Gora*, en dirección este-oeste, discurren dos regatas sin nombre afluentes del río Oria.



- Por la parte meridional del ámbito *Oria-Gain*, en dirección oeste-este, discurren dos regatas innominadas afluentes del río Oria.
- Por la parte central de la parcela *Cocheras* discurre soterrado el arroyo Lekunaene. El ámbito también se sitúa en la margen derecha del río Oria.

b) Ámbitos o parcelas ubicadas en la Zona de Policía del DPH:

- El ámbito *Teresategui* se emplaza en la margen izquierda de una escorrentía que desemboca en la regata Añorga.

Teniendo en cuenta lo anterior, desde esta Agencia se realizan las siguientes consideraciones:

- Con carácter general, las obras colindantes a cauces deben dejar la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5 m) libre al paso y exenta de obstáculos, así como libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (como edificaciones, instalaciones o construcciones, movimientos de tierras, rellenos, etc.) evitándose, en todo caso, la afección a la vegetación de ribera en buen estado.
- Toda actuación que afecte al DPH o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Administración Hidráulica competente: la Agencia Vasca del Agua en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación.
- Asimismo, las nuevas actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas objeto de modificación atenderán a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV¹ en lo relativo a los retiros mínimos planteados para la edificación y para la urbanización (apartado F).

En este sentido, en el informe emitido anteriormente por esta Agencia se indicó que, en el apartado 6.1 *afección de las aguas superficiales* del documento ambiental se habían recogido las premisas citadas en párrafos anteriores:

“En cuanto a la fase de explotación, las actuaciones que puedan derivar de la modificación de la normativa de las NNSS cumplirán con los retiros a cauces establecidos en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV y con la Ley de aguas y el Reglamento que lo desarrolla (Artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y artículos 7 y 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas), garantizando el respeto a la zona de servidumbre del DPH (5m desde el cauce) y haciendo necesario solicitar autorización para cualquier actuación en su zona de policía (100m)”.

3.2 Respecto al riesgo de inundabilidad

El río Oria, a su paso por Lasarte-Oria se incluye dentro del Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación “ARPSI ES017-GIP-16-2, Lasarte-Oria”.

¹ Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).

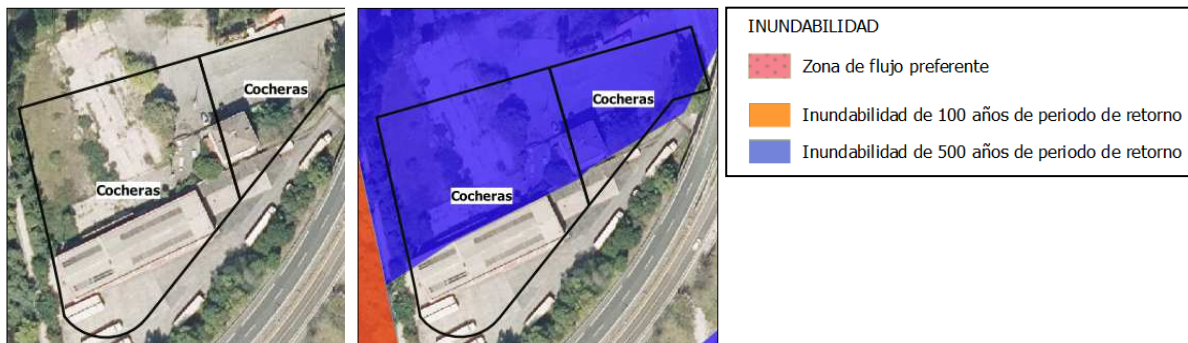


Tal y como se hizo referencia en el informe emitido en julio de 2022, en el apartado 10.1 Recomendaciones para la fase de redacción de planes y proyectos del documento ambiental, y respecto al riesgo de inundabilidad, se indicaba que, las actuaciones deben tener en cuenta lo establecido en la normativa del Plan Hidrológico, en las determinaciones específicas sobre protección contra inundaciones del apartado E.2 del PTS de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV y en el artículo 14.bis del RDPH, sin perjuicio de lo que, en su caso, establezca la administración hidráulica competente en la emisión del informe contemplado en el artículo 25.4 del TRLA, así como la Agencia Vasca del Agua en el informe indicado en el artículo 7k) de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas del País Vasco. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

Analizados los parcelas o ámbitos objeto de modificación, se ha observado que los siguientes ámbitos estarían afectados por el riesgo de inundabilidad (ver imágenes adjuntas):

- Michelín II: aproximadamente el 15% del ámbito se ubica en la Zona de Flujo Preferente (ZFP), en torno al 30% está situado en la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno (T100) y toda la parcela sería inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno (T500).
- Cocheras: alrededor del 70% de la parcela está emplazada en la zona inundable por las avenidas de T500.





Teniendo en cuenta lo anterior, las propuestas de actuación que se contemplen en cada una de las parcelas objeto de la presente modificación, deberán ser compatibles con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de Aguas, en lo relativo a los usos del suelo en las zonas inundables.

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

El abastecimiento de Lasarte-Oria está integrado en el Sistema del mismo nombre, el cual es gestionado por la Mancomunidad Aguas del Añarbe.

Al igual que el abastecimiento, el saneamiento también está integrado en la Mancomunidad de Aguas del Añarbe; concretamente, en el Sistema Donostia, que depura sus aguas residuales en la EDAR comarcal de Loiola.

Por otra parte, teniendo en cuenta el contenido de la modificación no es posible cuantificar las necesidades de nuevos recursos que se pudieran originar, ni el origen de los mismos. En cualquier caso, se recuerda que el Organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica de Cantábrico, se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas, según lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA.

Asimismo, respecto al saneamiento, se considera que, dado que las parcelas o ámbitos objeto de la presente modificación se sitúan en suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con lo establecido en la normativa del vigente Plan Hidrológico (art. 54.6), las actuaciones que generen aguas residuales deberán conectarse a la red de saneamiento general.



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 de las Normas Subsidiarias para la modificación del artículo 4.5 a.2 de las ordenanzas reguladoras de edificación y uso de parcelas edificables de Lasarte-Oria*”, con las siguientes condiciones vinculantes:

- a) Las propuestas de actuación consecuentes con la presente modificación de las NNSS deberán ser compatibles con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de Aguas, en particular en lo relativo a los usos del suelo en las zonas inundables.
- b) Las aguas residuales que se generen deberán conectarse a la red de saneamiento general.

Asimismo, se recuerda que, toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Administración Hidráulica competente: la Agencia Vasca del Agua en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en el de las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Lasarte-Oriako Plangintzako Arau Subsidiarioak aldatzea, 4.5) A2 IV. tituluko, lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabilera arautzen duten ordenantzak*”ri dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:

- a) Aldaketa honen xede diren lurzatietak bakoitzean aurreikusten den jarduketa-proposamenak bateragarria izan beharko du ur-arloan indarrean dagoen araudiarekin, bereziki uhode-arriskuko eremuetako lurzorua erabilerei dagokienez.
- b) Hondakin-urak sortzen dituzten jarduketak saneamendu-sare orokorrera konektatu beharko dira.

Era berean, gogorarazten da Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dion edo haren babes-eremuetan (zortasuna eta zaintza) dagoen jarduketa orok administrazio hidrauliko eskudunaren nahitaezko administrazio-baimena beharko duela: Uraren Euskal Agentzia Euskal Autonomia Erkidegoko Barne Arroen eremuan eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa Demarkazioko Erkidego arteko Arroen eremuan

En Vitoria-Gasteiz a 30 de noviembre de 2022

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*)



O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

13 de diciembre de 2022

ASUNTO

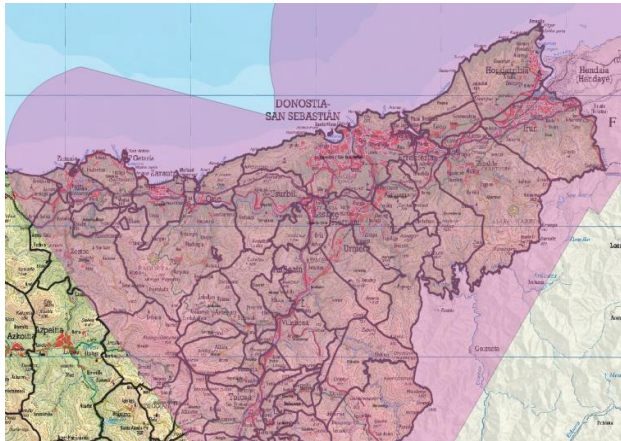
COTPV de 15 de diciembre. Lasarte-Oria. Modificación de NNSS de Planeamiento, referidas al art. 4.5) A2 del título IV.

D. Tomás Orallo Quiroga
Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana
Gobierno Vasco
C/ Donostia 1
01010 Vitoria-Gasteiz

De cara a la sección de planeamiento urbanístico de Gipuzkoa, de la COTPV de 15 de diciembre, se comprueba que en la Dirección General de Aviación Civil no consta se haya recibido solicitud de informe sobre dicha modificación.

Dado que el término municipal de Lasarte-Oria se encuentra afectado por las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián (Orden FOM/2617/2006), es necesario que el ayuntamiento o administración pública competente solicite, de manera oficial, antes de la aprobación inicial o trámite equivalente a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) el correspondiente informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.

Un cordial saludo



Envolvente de las servidumbres del Plan Director en rosa

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO
EN EL PAÍS VASCO
Endika Urtaran Motos

CORREO ELECTRONICO

C/ OLAGUIBEL, 1
01071 VITORIA-GASTEIZ
TEL.: 945 759 300
FAX.: 945 759 301

CSV : GEN-d861-abd5-dee2-36cf-e9e5-28ec-6c76-fa8f

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

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 13/12/2022 14:26 | NOTAS : F

