



**Espedientea: 3HI-082/19-P03-A**  
**MENDARO**  
**Mendaroko Plan Orokorren Aldaketa Zehatza, Bizitegi-Kalifikazioa duten eremu eta sektoreetako etxebizitzaren gehieneko kopurua malgutzeari buruzkoa.**

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

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

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

Mendaroko Plan Orokorra aldatzeko espedientea, bizitegi kalifikazioa duten eremu eta sektoreetan etxebizitzaren gehieneko kopurua malgutzeari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako maiatzaren 31ko 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea, honela balioetsi da:

1. Aurreikusitako etxebizitza berrien batez besteko gutxieneko tamaina arautzeko proposamenaren aldeko txostena egitea, aukera ematen duen bizitegi-ahalmena indarrean dagoen lurralde-plangintzan ezarritako irizpideekin bat datorrela bermatzen duelako.
2. Aipatutako gutxieneko tamainaren arabera ezarritako mugen ondorioz hirigintza-eremu bakoitzean sortuko litzatekeen gehieneko etxebizitza-kopuruak plangintza orokorrean ezarritako egiturazko antolamenduaren zehaztapena izaten jarraitu beharko du.

**Expediente: 3HI-082/19-P03-A**  
**MENDARO**  
**Modificación Puntual del Plan General de Mendaro, relativa a flexibilizar el número máximo de viviendas en áreas y sectores con Calificación Residencial.**

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

CERTIFICO que en la Sesión 1/2020 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 19 de febrero, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**“I. En materia de Ordenación Territorial:**

Informar el expediente de Modificación del Plan General de Mendaro, relativo a flexibilizar el número máximo de viviendas en áreas y sectores con calificación residencial, 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, en los siguientes términos:

1. Informar favorablemente la propuesta de regulación del tamaño promedio mínimo de las nuevas viviendas previstas, por considerar que la misma garantiza que la capacidad residencial que se posibilite sea acorde con los criterios establecidos en el planeamiento territorial vigente.
2. El número máximo de viviendas que surgiría en cada ámbito urbanístico como resultado de las limitaciones establecidas en relación con el tamaño promedio mínimo referido deberá seguir constituyendo una determinación de la ordenación estructural establecida en el planeamiento general.



II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. Eranskina) eta (II. Eranskina-URAREN Aldeko txostena) ziurtagiri honi erantsita doaz.”

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

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I) y (Anexo II-informe complementario de URA), 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.

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

## PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MENDARO (GIPUZKOA), RELATIVA A FLEXIBILIZAR EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS EN ÁREAS Y SECTORES CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL

N/ Ref.: IAU-2020-0019

S/ Ref.: 3HI-001/20-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 16 de enero 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 del PGOU de Mendaro en las áreas 5 y 9 para posibilitar el uso de garaje en las plantas bajas, por un lado, y, por otro, eliminación del límite de cuantificación de viviendas establecido para los ámbitos residenciales con objeto de adecuarse a la “*Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo*” que no establece como vinculante el número máximo de viviendas admitido en cada ámbito.

En relación con este expediente, esta Agencia Vasca del Agua emitió un informe en la fase de aprobación inicial tras consulta recibida por parte del Ayuntamiento, en mayo de 2019 (IAU-2019-0121). En dicho informe se advertía de que el segundo de los objetivos de la modificación contravenía la normativa en materia de aguas debido a la ubicación en zona de flujo preferente de las áreas 5 y 9.

Como consecuencia de lo señalado en dicho informe, la documentación presentada en estos momentos incluye un informe firmado por el arquitecto asesor titulado “*Consecuencias del informe de la Dirección de planificación y obras de la Agencia Vasca del Agua relativo a la aprobación inicial de la modificación puntual del PGOU de Mendaro*”, fechado a noviembre de 2019, en el cual, señala la necesidad de eliminar la parte de la modificación del PGOU que hace referencia a las áreas 5 y 9, y continuar la tramitación del resto del documento.

Del mismo modo, la memoria de la modificación puntual del PGOU que cuenta con aprobación provisional incluye la referencia al informe de URA, incluso lo incorpora y señala que “*en vista del mismo, es necesario renunciar a la parte del documento que hace referencia al uso de aparcamiento en las áreas 5 y 9*”.

A pesar de lo anterior, la normativa urbanística particular modificada sigue incluyendo en la definición de usos en las dos áreas el de garaje, indicándose que “además de poder ubicarse en planta baja podrá ubicarse en sótano”. Cuestión esta que se valora en el siguiente apartado.

### 2. AMBITO Y CONSIDERACIONES

Mendaro se sitúa en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco, en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Las áreas 5 y 9, concretamente, se localizan en la zona de policía de la margen derecha del río Kilimoi (Aranerreka), afluente del Deba en el cual desemboca en Mendaro mismo.



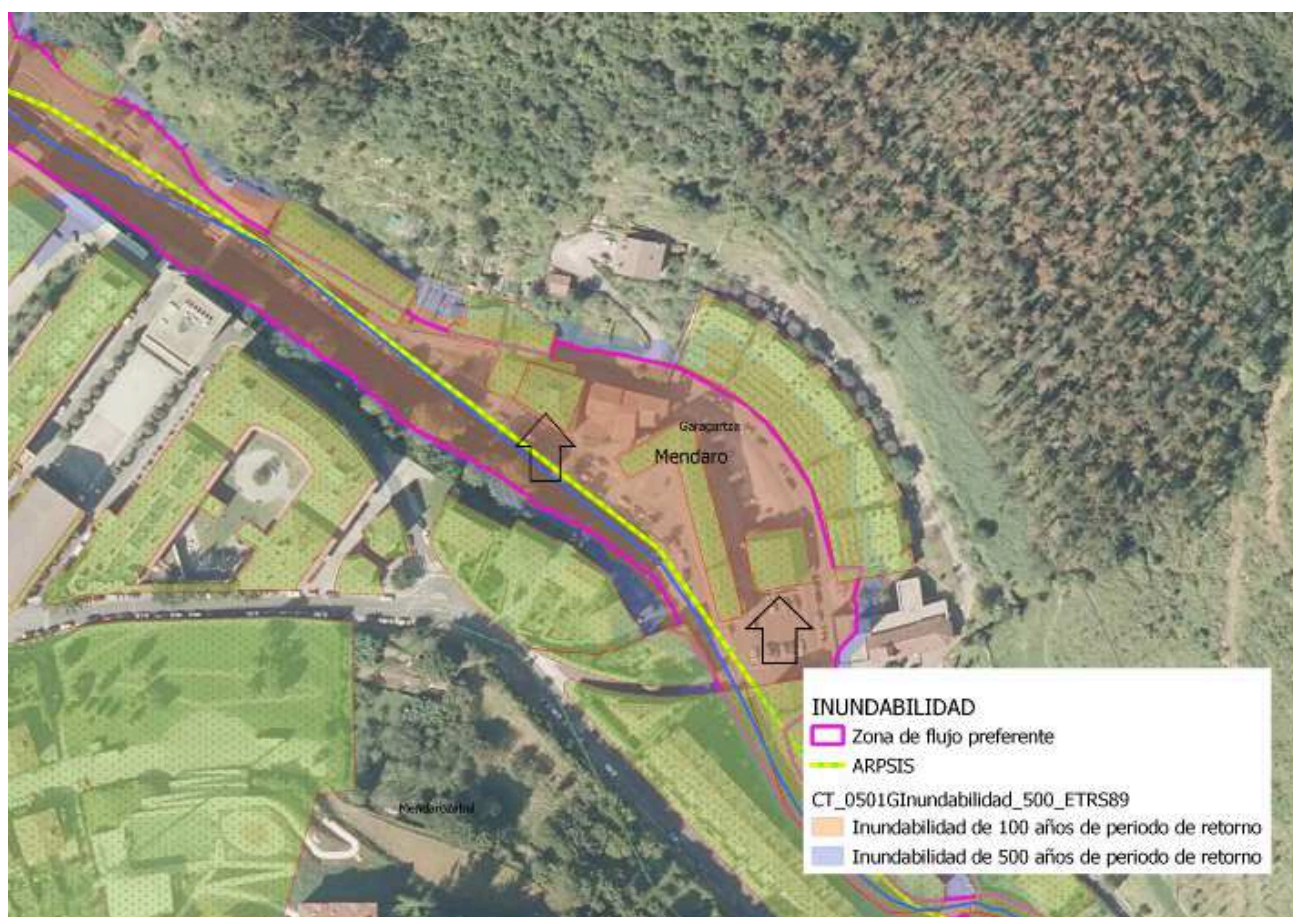


Como se ha citado en los antecedentes, de los dos objetivos que plantea la presente modificación del PGOU, la posibilidad del uso de garaje en planta baja, no resultada compatible con lo dispuesto en la normativa en materia de Aguas.

En este sentido, cabe señalar que parte de los suelos del casco urbano se incluyen en zonas muy inundables. Además, el río Mendaro es un Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación de Mendaro (ARPSI) ES017-GIP-DEB-02. La información en materia de inundabilidad está disponible en la página Web de esta Agencia Vasca del Agua:

[ftp://ftp.geo.euskadi.net/cartografia/Aguas\\_Interiores/INUNDABILIDAD/](ftp://ftp.geo.euskadi.net/cartografia/Aguas_Interiores/INUNDABILIDAD/).

Más concretamente, las áreas 5 y 9 se ubican en Zona de Flujo Preferente (ZFP) con calados de, en torno, a 4-5 metros para la avenida de retorno de 500 años (en adelante T500). Dichas áreas también se ven afectadas por la avenida de 100 años de período de retorno (T100), como se puede observar en la imagen adjunta.



Tal y como se indicaba en el informe previo citado (IAU-2019-0121), tanto la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (artículo 40.2 y 40.3), como el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (epígrafe E.2.3.2), establecen que en ZFP no



podrán ser autorizadas instalaciones de aparcamientos de vehículos en superficie, así como garajes sobre rasante en los bajos de edificios.

Siguiendo con el riesgo de inundabilidad, y aunque no sea objeto de la presente modificación del PGOU, dado que los “Criterios y objetivos de la ordenación” de las áreas 5 y 9 incluyen la posibilidad de la sustitución de la edificación existente, al respecto se recuerda la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa anteriormente citada. En concreto, no serían autorizables, además de los garajes en las plantas bajas, tampoco garajes subterráneos y sótanos, así como usos residenciales situados por debajo de la cota correspondiente a la lámina de agua de la avenida de 500 años de período de retorno.

Así mismo, hay que puntualizar que, a pesar de que en la Memoria de la modificación se ha excluido el uso de garajes en las plantas bajas, en la “normativa urbanística particular modificada” se sigue recogiendo lo siguiente: *“Para permitir el uso de garaje en planta baja, las fichas de normativa particular de las áreas 5 y 9 quedan como a continuación se recoge”* (...). Además, tanto en la definición de usos de los dos ámbitos (punto 2.B.1) como en el punto de “Criterios y objetivos de la ordenación” del área 5 (punto 3.A), se sigue admitiendo el uso de garaje en planta baja.

En consecuencia, con el objeto de facilitar una correcta interpretación de la modificación planteada, la redacción definitiva del documento deberá incorporar adecuadamente la “normativa urbanística particular modificada” de las zonas 5 y 9 en lo relativo a la imposibilidad de ubicar garajes en los bajos de los edificios.



### 3. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta la incorporación de las prescripciones previas establecidas por esta Agencia en la tramitación previa del expediente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la presente “*Modificación Puntual del Plan General de Mendaro*” condicionada al cumplimiento de la siguiente condición de carácter vinculante:

- La “normativa urbanística particular modificada” de las áreas 5 y 9 deberá corregir la referencia a la prohibición de ubicar garajes en planta baja.

Por otro lado, aunque no sea objeto de la presente modificación del PGOU, se informa que, dado el importante riesgo de inundabilidad de la zona con calados de hasta 4-5 m, en el caso de sustitución de las edificaciones en ambas áreas, deberá atenderse a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de aguas (art. 40.2 y 40.3 del Plan Hidrológico y epígrafe E.2.3.2 del PTS). De igual modo, se recuerda que las futuras obras que se planteen en las áreas 5 y 9 requerirán de la preceptiva autorización de esta Agencia Vasca del Agua.

### 3. TXOSTEN PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko txosten-proposamena** egiten du “*Mendaroko HAPOaren aldaketa puntuala*”ri dagokionez, honako baldintza lotesle honekin:

- 5 eta 9 eremuen “araudi partikular aldatuak” jaso beharko du beheko solairuetan garajeak ezin direla ezarri.

Beste alde batetik, HAPOaren aldaketa honen helburua ez bada ere, kontuan izanik uholde-arriskuaren garrantzia (4-5 metroko uraren sakonerarekin), bi eremu horietan eraikuntzaren aldaketa egiten bada, indarrean dagoen uraren araudian xedatutakoa bete beharko da (Plan Hidrologikoko 40.2 eta 40.3 artikulua eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren E.2.3.2. epigrafoa).

En Vitoria-Gasteiz, a 14 de febrero de 2020

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio Teknikaria/Técnica de Evaluación*)

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

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

## INFORME COMPLEMENTARIO DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MENDARO (GIPUZKOA), RELATIVA A FLEXIBILIZAR EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS EN ÁREAS Y SECTORES CON CALIFICACIÓN RESIDENCIAL

N/ Ref.: IAU-2020-0019

S/ Ref.: 3HI-001/20-P03-A

### 1. ANTECEDENTES

El 17 de febrero de 2020 esta Agencia Vasca del Agua remite a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) un informe en relación con la aprobación provisional de la Modificación del PGOU de Mendaro en las áreas 5 y 9 para, por un lado, posibilitar el uso de garaje en las plantas bajas y, por otro, eliminar el límite de cuantificación de viviendas establecido para los ámbitos residenciales con objeto de adecuarse a la "Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo" que no establece como vinculante el número máximo de viviendas admitido en cada ámbito.

El objeto del presente informe complementario es adecuar la propuesta de informe emitida el 14/02/2020 tras las aclaraciones recibidas en la Sección de Gipuzkoa (COTPV) del 19/02/2020.

Para la elaboración de la propuesta de informe del 14/02/2020 se tuvo en cuenta la documentación facilitada a las distintas administraciones sectoriales, a través de la aplicación informática del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

En dicha documentación estaban incluidas las normas urbanísticas particulares de las áreas 5 y 9, tanto vigentes como modificadas. Además, en la introducción del punto 8. *Normativa urbanística particular modificada*, se señalaba lo siguiente: "Para permitir el uso de garaje en planta baja, las fichas de normativa particular de las áreas 5 y 9 quedan como a continuación se recoge" y, a continuación, se desarrollaba la normativa particular modificada de ambas áreas en la que, en relación con la definición de usos, se decía que el de garajes podría ubicarse en planta baja.

A la vista de lo recogido en las citadas fichas urbanísticas, teniendo en cuenta el importante riesgo de inundabilidad de la zona, y con objeto de evitar posibles futuras confusiones, en el informe favorable del 14/02/2020 de esta Agencia, se incluyó como única condición vinculante, la corrección de la referencia que figuraba en la "normativa urbanística particular modificada" de las áreas 5 y 9, al objeto de que, expresamente, se eliminase la referencia a la posibilidad de ubicar garajes en planta baja.

Tras las aclaraciones recibidas en la Sección de Gipuzkoa (COTPV) del 19/02/2020, tanto por parte del Ayuntamiento de Mendaro, como de la Dirección de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se ha analizado nuevamente la documentación del expediente. De este modo, se ha comprobado que la parte de la documentación que adjunta el sello de la Aprobación Provisional no incluye las fichas urbanísticas de las áreas 5 y 9, de manera que, únicamente, incorpora la



Nahi izanez gero, J0D0Z-T1ZPX-5X6A bilagailua erabiltzaileak, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <http://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T1ZPX-5X6A en la sede electrónica <http://euskadi.eus/localizador>

Orio 1-3 01010 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 - F: 945 01 17 01 - [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)



normativa urbanística general modificada con los artículos que hacen referencia al otro objetivo inicial de la modificación (número máximo de viviendas en los ámbitos con clasificación global residencial).

Asimismo, tal y como se recoge en dicha documentación, en sesión ordinaria celebrada el 28 de noviembre de 2019, el Ayuntamiento de Mendaro acordó aprobar provisionalmente el siguiente nuevo enunciado de la modificación: "*Mendaroko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa hiri etxebizi-guneetan ordenazio estrukturalean dagoen etxebizitzaren zenbatekoaren muga ezabatu*".

Teniendo en cuenta lo anterior, y, en concreto, la incorporación de las prescripciones previas establecidas por esta Agencia en el informe a la aprobación inicial del expediente, esta Agencia Vasca del Agua-URA emite la siguiente propuesta de informe que sustituye a la anteriormente emitida y que mantiene, a su vez, la advertencia en relación con el riesgo de inundabilidad que presentan las dos zonas.

## 2. PROPUESTA DE INFORME

Esta Agencia propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la "*Modificación Puntual del Plan General de Mendaro*".

Por otro lado, aunque no sea objeto de la presente modificación del PGOU, se informa que, dado el importante riesgo de inundabilidad de la zona con calados de hasta 4-5 m, en el caso de sustitución de las edificaciones en ambas áreas, deberá atenderse a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de aguas (art. 40.2 y 40.3 del Plan Hidrológico y epígrafe E.2.3.2 del PTS). De igual modo, se recuerda que las futuras obras que se planteen en las áreas 5 y 9 requerirán de la preceptiva autorización de esta Agencia Vasca del Agua.

## 2. TXOSTEN PROPOSAMENA

Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko txosten-proposamena** egiten du "*Mendaroko HAPOaren aldaketa puntuala*"ri dagokionez.

Beste alde batetik, HAPOaren aldaketa honen helburua ez bada ere, kontuan izanik uholde-arriskuaren garrantzia (4-5 metroko uraren sakonerarekin), bi eremu horietan eraikuntzaren aldaketa egiten bada, indarrean dagoen uraren araudian xedatutakoa bete beharko da (Plan Hidrologikoko 40.2 eta 40.3 artikulua eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren E.2.3.2. epigrafoa).

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de febrero de 2020

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio Teknikaria/Técnica de Evaluación*)

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

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