



Mendaroko "Garagartza 3-11" 02 Eremuari eta "Garagartza 13" 49 Sektore berriari buruzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorren (HAPO) aldaketa (Esp.: 3HI-038/26-P03-A)

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de MENDARO, referida al Área 02 "Garagartza 3-11" y del nuevo Sector 49 "Garagartza 13" (Exp.: 3HI-038/26-P03-A)

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE
ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO
GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZAKO
ATALEKO IDAZKARIA

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA
DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak irailaren 9an egindako 4/2026 Bilkuran, aho batez, kideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuek honako erabaki hau hartu zuten:

CERTIFICO que en la Sesión 4/2026, celebrada el 9 de septiembre por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

"I. Informar el expediente del modo siguiente:

"A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

"A.- En materia de Ordenación del Territorio:

"Mendaroko "Garagartza 3-11" 02 Eremuari eta "Garagartza 13" 49 Sektore berriari buruzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorren (HAPO) aldaketa" espedientearen Lurralde Eredua balioestea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legearen Lurralde Antolamenduko tresnetara egokitzeari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

Valorar el Modelo Territorial el expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de MENDARO, referida al Área 02 "Garagartza 3-11" y del nuevo Sector 49 "Garagartza 13", en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri, proposatutako aldaketaren edukia puntuala eta toki-mailakoa dela iritzita, hirigintza-eredua aldatu gabe, ezta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek eta Debabarreneko Lurralde Plan Partzialak ezarritako lurralde-eredua ere, eta Ibaiak eta Errekak Antolatzeako Lurralde Plan Sektorialak eskatutako zehaztapenak betetzen dituela iritzita.

No cabe poner objeción al expediente por considerar que el contenido de la modificación propuesta es puntual y de escala local, sin que altere el modelo urbanístico, ni el territorial establecido por las Directrices de Ordenación Territorial y el Plan Territorial Parcial de Bajo Deba, y que cumple con las determinaciones exigidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos.

Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- Dokumentuaren inkoherentziak zuzendu beharko dira, eraikigarritasuna 33 m²-tan handitzeari dagokionez.

- Se deberán corregir las incoherencias del documento en relación con el incremento de edificabilidad de 33 m².





- Sistema orokorraren % 50 berdeguneetara bideratu dela justifikatu beharko da.
- Garagartza 15eko eraikinerako sarbidea bermatu beharko da.
- Sistema orokorraren eta tokiko sistemaren kokapenak eta diseinuak lehendik dagoen bidearen estutasuna hobetzeko balio izatea gomendatzen da.

- Se deberá justificar el destino del 50% del sistema general a zonas verdes.
- Se deberá garantizar el acceso al edificio existente en Garagartza 15.
- Se recomienda que la ubicación y diseño del sistema general y sistema local sirva para mejorar la estrechez del vial existente.

B.- Uraren arloan

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, aldaketa honi aldeko txostena egitea proposatu da.

B.- En materia de Aguas:

A la vista del informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente la presente modificación.

II. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

III.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako agiri hauek bidaltzea (ziurtagiri honi erantsi zaizkio):

III.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la siguiente documentación, que se anexa a la presente certificación:

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurraldearen Antolamendurako eta Plangintzarako Zerbitzuak egindako txosten teknikoa. (I. eranskina)

- Informe técnico elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo I)

- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeko Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak egina. (II. eranskina)

- Propuesta de informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)

- Eusko Jaurlaritzako Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasunaren Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena. (III. eranskina)

- Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco. (Anexo III)

- Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena. Nekazaritzaren eta Lurralde Oreka Berdeko Departamentua. (IV. eranskina)

- Informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial. Departamento de Equilibrio Territorial Verde. (Anexo IV)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (V. eranskina)"

- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo V)"

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut elektronikoki, bilkura honi dagokion akta onartu baino lehen, Vitoria-Gasteizen

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



EXPEDIENTEA / EXPEDIENTE	3HI-038/26-P03-A
GAIA	Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de MENDARO, referida al Área 02 "Garagartza 3-11" y del nuevo Sector 49 "Garagartza 13"
ASUNTO	Mendaroko "Garagartza 3-11" 02 Eremuari eta "Garagartza 13" 49 Sektore berriari buruzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorren (HAPO) aldaketa
UDALERRIA / MUNICIPIO	MENDARO
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	HAPO, 2008an behin betiko onartua PGOU aprobado definitivamente en el 2008
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikulua.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. ESPEDIENTEAREN XEDEA, HELBURUAK ETA DESKRIBAPENA

2026ko ekainaren 18an, Mendaroko "Garagartza 3-11" 02 eremuaren HAPOaren aldaketa puntualari buruzko dokumentazioa sartu zen Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena eskatu zen.

Espedientea Udalak sustatu eta izapidetu du eta Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak aztertu du. Espedienteak "Garagartza 3-11" 02 Eremua eta aldameneko lurzoru urbanizaezinaren zati bat hartzen ditu. Aldaketa puntual honen xedea da bi

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

El 18 de junio de 2026 tuvo entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana la documentación referente a la Modificación puntual PGOU Mendaro Área 02 "Garagartza 3-11", solicitando informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, comprende Área 02 "Garagartza 3-11" y parte de suelo no urbanizable colindante. El objeto de esta modificación

etxebizitza dituen eraikin baten eraikigarritasuna eta erabilera hurbileko lursail batera lekualdatzea. Egungo eraikina Garagartza kaleko 13. zenbakian dago, HAPOko "Garagartza 3-11" 02 Eremuan.

Espediente hau eragin dute kokapenaren ondorioz egungo eraikinari eragiten dioten hainbat baldintzatzailek. Besteak beste, uholde-arriskua, eguzkitzeko mugak eta fatxada nagusiaren ondoko bidearen zabalera eskasa nabarmendu behar dira.

Uholde-arriskuari dagokionez, Garagartza 13an dagoen eraikina lehentasunezko fluxu-eremuaren mugaketaren eraginpean dago, eta fatxada nagusia haren mugaren ondoan dago. Era berean, lurzatia uholde-arriskuko orbanetan sartuta geratzen da, partzialki 10 eta 100 urteko errepikatze-denborekin lotuta, eta 500 urteko errepikatze-denborarekin, osorik.

Aldameneko bideari dagokionez, Garagartza 13ko eraikinaren eta Garagartza 8ko bizitegi-blokearen artean dagoen distantzia txikiak, bidearen gaineko hegalek batek larriagotuta, sekzio oso mugatuko zirkulazio-espazioa eratzen du, espaloirik gabe eta oinezkoen eta ibilgailuen erabilerak behar bezala bateragarri egiteko edukiera txikiarekin.

Egoera hori konpontzeko, espedienteak proposatzen du hiri-lurzoruan dagoen eraikina eraistea eta lurzoru urbanizaezineko 1.100 m²-ko lursail bat lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa birsailkatzea, bi bizitzako eraikin berri bat eraiki ahal izateko kota altuagoan eta egungo lerrokaduraren gainean atzeraemanda. "Garagartza 13" 49 sektorea osatuko da, bi lurzoruekin.

puntual es el traslado de la edificabilidad y uso de un edificio existente con 2 viviendas a un terreno próximo. El edificio actual se sitúa en la calle Garagartza nº 13, dentro del Área 02 "Garagartza 3-11" del PGOU.

La tramitación del presente expediente viene motivada por la existencia de diversos condicionantes que afectan a la edificación actual como consecuencia de su emplazamiento, destacando, entre otros, la situación de riesgo de inundación, las limitaciones de asoleamiento y la insuficiente anchura del vial adyacente a su fachada principal.

En cuanto al riesgo de inundación, la edificación existente en Garagartza 13 se encuentra afectada por la delimitación de la zona de flujo preferente, situándose su fachada principal junto al límite de esta. Asimismo, la parcela queda incluida en las manchas de inundabilidad asociadas a periodos de retorno de 10 años y 100 años de forma parcial, y de 500 años de forma íntegra.

En relación con el viario adyacente, la reducida distancia existente entre la edificación de Garagartza 13 y el bloque residencial de Garagartza 8, agravada por la presencia de un voladizo sobre la vía, configura un espacio de circulación de sección muy limitada, sin aceras y con una capacidad reducida para compatibilizar adecuadamente los usos peatonales y rodados.

Con el objetivo de resolver esta situación, el expediente propone la demolición del edificio existente en suelo urbano y reclasificar un terreno contiguo de suelo no urbanizable de 1.100m² a suelo urbanizable sectorizado para posibilitar la construcción de un nuevo edificio bifamiliar a una cota más elevada y retranqueado sobre la alineación actual. Se conformará el sector 49 "Garagartza 13" con ambos suelos.

Proposatutako aldaketa honako puntu hauetan zehazten da:	La modificación propuesta se concreta en los siguientes puntos:
Proposatutako eraikinaren eta Kilimoi ibaiaren ibilguaren arteko tarte 10 metrotik gorakoa izango da, eta haren kota egungoa baino altuagoa; beraz, kokapen berria uholde-arriskuko orbanetatik eta lehentasunezko fluxutik kanpo geratuko da.	El retiro de la edificación propuesta, respecto al cauce del río Kilimoi, será superior a 10m, y su cota, superior a la actual, por lo que la nueva localización quedará fuera de las manchas de inundabilidad y del flujo preferente.
49. sektore berria hartzen duen lursailak, egungo HAPOren arabera, lurzoru urbanizaezinen sailkapena du, «Basogintza» antolamendu-kategoriakoa.	El terreno en donde recae el nuevo sector 49 tiene, según el PGOU actual, la clasificación de suelo no urbanizable, categoría de ordenación "Forestal".
"Garagartza 13" 49. sektore berriaren hirigintza-fitxak honako hau ezartzen du:	La ficha urbanística del nuevo sector 49 "Garagartza 13" establece:
- Eremuaren azalera: 1.100 m ²	- superficie del área: 1.100m ²
- Etxebizitza kopurua: 2	- nº viviendas: 2
- Hirigintza-eraikigarritasuna: 450m ²	- edificabilidad urbanística: 450m ²
- "Antolamenduz kanpokoak" dira Garagartza 13 eta gertuko nekazaritza eta abeltzaintzako eraikin bat	- "fuera de ordenación" a Garagartza 13 y a un edificio agropecuario cercano
- Espazio libreen sistema orokorra: 8,8 m ²	- sistema general de espacios libres: 8,8m ²
- Espazio libreen tokiko sistema: 165m ²	- sistema local de espacios libres: 165m ²
- Hiri barruko bideak: 12,88 m ²	- vías urbanas: 12,88m ²
- Garagartza 15ekin partekatutako bidea	- vial compartido con Garagartza 15
"Garagartza 3-11" 02 eremuaren hirigintza-fitxa aldatuak honako murrizketa hau ezartzen du:	La ficha urbanística modificada del Área 02 "Garagartza 3-11" establece la reducción de:
- Eremuaren azalera: 4.574 m ² -tik 4.442 m ² -ra, Garagartza 13ren mugaketatik kanpo.	- superficie del área: de 4.574m ² a 4.472m ² , al fuera de la delimitación a Garagartza 13
- Etxebizitza kopurua: 20tik 18ra, Gartzagako 13 zenbakiko 2 etxebizitzak lekuz aldatzean.	- nº viviendas: de 20 a 18, al trasvasar las 2 viviendas de Gargartza 13
- Hirigintza-eraikigarritasuna: 3.553m ³ -tik 3.286m ² -ra. Beraz, 267m ² gutxiago.	- edificabilidad urbanística: de 3.553m ³ a 3.286m ² . Por tanto, reducción de 267m ² .
Eraitsi beharreko eraikina harlangaitzezko hormaz egina da, eta egoera onean dago, baina ez du ondare-balio aitorturik eta ez du babes-figurarik.	El edificio a demoler es de muros de mampostería y se encuentra en buen estado, pero no cuenta con valor patrimonial reconocido y carece de figuras de protección.

Hasierako onarpena eman ondoren, honako txosten hauek jaso dira espedientean:

- URA Uraren Euskal Agentziak jakinarazi duenez, eremua Kilimon ibaiaren zaintza-eremuan dago, eta 49. sektore berriak EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezarritako zortasun-eremua eta atzerapena errespetatzen ditu. Gainera, uholde-arriskuko eremuan egin daitezkeen erabilerei dagokienez, Plan Hidrologikoaren araudiaren 42., 43. eta 45. artikuluetan ezarritakoa bete beharko dela adierazi du. Azkenik, bizitegi-erabilera berriko hondakin-urak Mendaroko saneamendu-sistemara konektatu beharko direla ezartzen du.

II. ESPEDIENTEA IZAPIDETZEA

Udalak izapidetu du espedientea, funtsezko administrazio-egintza hauen arabera:

Behin betiko dokumentua idatzi da:

- Hasierako onespina: 2026ko urtarrilaren 20ko Osoko Bilkuraren erabakia.
- Behin-behineko onespina: 2026ko maiatzaren 26ko Osoko Bilkuraren erabakia.

Espedienteak ingurumen-txosten estrategikoa jasotzen du, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Nagusiaren 2025eko irailaren 30ekoa.

III. ESKUMENAK

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eginkizunak, osaera eta funtzionamendu-araubidea

Tras la aprobación inicial, el expediente ha recibido los siguientes informes:

- La Agencia Vasca del Agua URA informa que el ámbito se sitúa en zona de policía del río Kilimoi y que el nuevo sector 49 respeta la zona de servidumbre y el retiro establecido en el PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV. Además, la modificación recoge lo indicado en informe anterior de URA (fase consultas), donde se indicaba que será necesario atender a lo establecido en los artículos 42, 43 y 45 de la normativa del Plan Hidrológico. El informe concluye en el recordatorio del artículo 37.6 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en cuanto que no son admisibles rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad.

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

Redactado el documento definitivo:

- Aprobación inicial: Acuerdo mediante Pleno del Ayuntamiento el 20 de enero de 2026.
- Aprobación provisional: Acuerdo mediante Pleno del Ayuntamiento el 26 de mayo de 2026.

El expediente incorpora informe ambiental estratégico del 30 de septiembre de 2025, emitido por la Dirección General de Administración Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

III. COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las

ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak eskumena du Batzordearen Gipuzkoako Sekzioari aurkeztutako espediente honen gaineko txostena prestatu eta proposatzeko.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 10.3.f artikuluan Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari esleitutako eginkizunak aplikatuz, txosten tekniko hau idatzi da, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari espediente honi dagokionez behar duen laguntza teknikoa emateko, aipatutako txosten-proposamena presta dezan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak azter dezan.

IV. GOGOETA TEKNIKOAK.

Aztertutako dokumentazioa eta aplikatu beharreko arau-esparrua ikusita, honako gogoeta tekniko hauek egin dira:

1. Lurralde-antolamenduko tresnetara egokitzea

Aldaketa puntuala eta toki-mailakoa da, eta ez du aldatzen ez hirigintza-eredua, ez Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek eta Debabarreneko Lurralde Plan Partzialak ezarritako lurralde-eredua.

Eremua hiri-lurzoru finkatuarekin mugakide da. Aldaketa honen bidez, eremua urbanizagarri sektorizatua izango da, bizitegi-erabilerakoa. Lurzoru urbanizaezinaren birsailkapena "Baso" gisa kategorizatutako lursail bati dagokio, HAPOk adierazten duenaren arabera, eta "Nekazaritza eta

funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Gipuzkoa de la Comisión.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

A la vista de la documentación analizada y del marco normativo aplicable se formulan las siguientes consideraciones técnicas:

1. Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial

La modificación es puntual y de escala local, sin que altere el modelo urbanístico, ni el territorial establecido por las Directrices de Ordenación Territorial y el Plan Territorial Parcial de Bajo Deba.

El ámbito se encuentra a colindante con suelo urbano consolidado. Mediante la presente modificación el ámbito pasará a ser urbanizable sectorizado, de uso residencial. La reclasificación del suelo no urbanizable recae en un terreno categorizado como Forestal, según indica el PGOU, y

Abeltzaintza eta Landazabala – Trantsizioko landa-paisaia” gisa, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren arabera. Gainera, ez dago onura publikoko mendi deklaraturik.

Agrogranadera y Campiña – Paisaje rural de transición, según el Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Además, no está declarado como Monte de Utilidad Pública.

Eremu horretan ere ez dago dagokion lurralde-plan sektorialak inbentariatutako hezegunerik.

En el ámbito tampoco se localiza ninguna zona húmeda inventariada por el correspondiente plan territorial sectorial.

Urei dagokienez, adierazi behar da Kilimoi ibaia Kantauroko isurialdekoa dela eta, eremutik igarotzean, I. mailakoa dela bere osagai hidraulikoaren arabera (10-50km²-ko arroa), eta definitutako bideratze bat eta Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren hirigintza-osagaiaren arabera garatutako eremu-ertzak dituela. Aipatutako LPSak, kasu horietan, 10 metroko gutxienezko atzerapena ezartzen du eraikuntza berrirako. Proposamenak zehaztapen hori betetzen du.

En materia de aguas, hay que indicar que el río Kilimoi pertenece a la vertiente cantábrica y, a su paso por el ámbito, es de nivel I según su componente hidráulica (10-50km² de cuenca), y que cuenta con encauzamiento definido y márgenes de ámbito desarrollado según la componente urbanística del Plan Territorial Sectorial de márgenes de Ríos y Arroyos. El PTS mencionado establece en estos casos un retiro mínimo a nueva edificación de 10m. La propuesta cumple con dicha determinación.

Lurralde-antolamenduko tresnetatik ondorioztatzen da ezin zaiola eragozpenik jarri espedienteari.

Desde los instrumentos de ordenación territorial, se concluye que no cabe poner objeción al expediente.

2. Uholde-arriskua

2. Inundabilidad

Eremuaren uholde-arriskuari dagokionez, aldaketak eraikin berria uholde-arriskuko urbanetik kanpo kokatzea proposatzen du, 500 urteko errepikatze-denborarako eta lehentasunezko fluxurako. Espedientearen balorazioa Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostenari lotzen zaio.

En lo referido a la inundabilidad del ámbito, la modificación propone ubicar la nueva edificación fuera de la mancha de inundabilidad para un periodo de retorno de 500 años y de flujo preferente. Se remite la valoración del expediente al informe de la Agencia Vasca del Agua, URA.

3. Eraikigarritasuna handitzea

3. Incremento de edificabilidad

Inkoherentzia batzuk ikusten dira eraikigarritasuna handitzeari dagokionez:

Se observan ciertas incoherencias en cuanto al aumento de la edificabilidad:

- Aldaketaren xedean adierazten da ez dagoela eraikigarritasuna handitzerik, baina hirigintza-justifikazioan adierazten da sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasuna 33m² handitu dela.

- En el objeto de la modificación se indica que no hay aumento de edificabilidad, pero en la justificación urbanística se indica que existe un aumento de 33m² de edificabilidad residencial sobre rasante.

- "Gargartza 3-11" 02 Eremuko (egungoa eta aldatua) hirigintza-fitxen arteko aldeari dagokionez, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa 267m² murriztu da. Espedientearen arabera, azalera-alde hori sektore berrira aldatzen da. Hala ere, 49. sektorearen ("Garagartza 13") fitxa berrian, eraikigarritasuna 450m²-koa da, eta 300m²-koa sestra gainean. Profilak erakusten duenez, eraikin berriaren beheko solairua erdisotoa da, baina espedienteak sestra azpian egongo balitz bezala zenbatzen da.
- En la diferencia entre las fichas urbanísticas del Área 02 "Gargartza 3-11", actual y modificada, se observa una reducción de la edificabilidad física sobre rasante y urbanística de 267m². Según el expediente esta diferencia de superficie se traslada al nuevo sector. Sin embargo, en la nueva ficha del Sector 49 "Garagartza 13" la edificabilidad es de 450m², siendo 300m² sobre rasante. El perfil muestra que la planta inferior del nuevo edificio es un semisótano, pero el expediente computa como si fuera totalmente bajo rasante.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gutxieneko eraikigarritasuna betetzearen justifikazioari dagokionez, aldaketak adierazten du sektorearen eraikigarritasuna zati sektorearen azalera, sistema orokorrik gabe, honako hau dela:

0,2749 m² (t)/m² (s) s/r ≥ 0,25 m² (t)/m² (s), sestra gainean BETETZEN DU

Bestalde, aldaketak 267m² aldatu ditu 02 Eremutik 49 Sektorera, eta 33m² handitu ditu sestra gaineko 300m² bizitegi izatera iritsi arte. Espedienteak aldaketaren justifikazioan adierazi beharko da.

Espedienteak justifikatzen du espazio librean sistema orokorrerako eta tokiko sistemarako lurzoru-erreserba bete dela.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan arabera, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lursailak eta eskubideak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak ezartzen dituen, zehazki, beharrezkoa da berdegune eta hiri-parkeen sarerako azalera bat, gutxienez bost metro koadro biztanleko edo hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian etxebizitza-erabilerarako 25 m²-ko azalera eraiki bakoitzeko. Kasu horretan,

En cuanto a la justificación del cumplimiento de la edificabilidad mínima establecida por el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la modificación indica que la edificabilidad resultante del sector dividida por la superficie del sector sin los sistemas generales es de:

0,2749 m²(t)/m²(s) s/r ≥ 0,25 m²(t)/m²(s) sobre rasante CUMPLE

Por otro lado, la modificación trasvasa los 267m² del Área 02 al Sector 49 y aumenta 33m² hasta alcanzar los 300m² residencial sobre rasante. El expediente deberá indicarlo en la justificación de la modificación.

El expediente justifica el cumplimiento de la reserva de suelo destinado a sistema general de espacios libres y del sistema local.

Según el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que establece los estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, concretamente, una superficie para la red de zonas verdes y parques urbanos, no inferior a cinco metros cuadrados por habitante ó por cada 25 m² de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. En este caso,

33m^2 (gehikuntza)/ $25 \times 5 = 6,6\text{m}^2$ ELS < $8,8\text{m}^2$, aldaketa erreserbatzen duena.
BETETZEN DU

Proposamenak espazio libreen sistema orokor berria kokatzen du egungo Garagartza 13 eraikinak okupatutako lurzoruan, hau da, lehendik dagoen bide estuaren ondoan, Garagartza 13 berrirako sarbidean eta lehendik dagoen Garagartza 15erako sarbidean, bai eta aparkaleku berri batean ere. Hirigintzako estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 4. artikulua arabera, % 50 berdegunerako izango da, eta gainerakoa aisialdirako eta olgetarako. Horregatik, gomendatzen da kokapena justifikatzea eta berdeguneak, aparkalekuak eta beste erabilera batzuetakoak adieraztea.

Bestalde, aldaketak lurzati berean sistema lokalen estandarrak betetzearen justifikazioa azaltzen du. Ikusi da ez dela mugatu Garagartza 15era (bizilaguna) eta 13ra (jabea) sartzeko bidea tokiko bide-sistema gisa. Aldaketak lehendik dagoen bizitegi-eraikinerako sarbidea bermatu beharko du, Garagartza 15.

V. ONDORIOA

Aurrekoa kontuan hartuta, uste da, txosten honen xede den "Mendaroko "Garagartza 3-11" 02 Eremuari eta "Garagartza 13" 49 Sektoreari buruzko HAPOn aldaketa", bat datorrela Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean ezarritako lurralde-antolamenduko tresnekin, bai eta Autonomia Erkidego osorako erakundeen eta bertako lurralde historikoetako foru-organoen arteko harremanak aldatzeari buruzko azaroaren 16ko 5/1993 Legean jasotako eskumen-banaketako printzipioekin ere. Era berean, jarduketa bat dator

33m^2 (incremento)/ $25 \times 5 = 6,6\text{m}^2$ de SGEL < $8,8\text{m}^2$ que reserva la modificación.
CUMPLE

La propuesta sitúa el nuevo sistema general de espacios libres en el suelo ocupado por el edificio actual Garagartza 13, es decir, junto al estrecho vial existente, al acceso al nuevo Garagartza 13 y al existente Garagartza 15, así como a un nuevo aparcamiento. El Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, artículo 4, indica que el 50 % se destinará a zona verde y el resto a usos de ocio, esparcimiento y recreo. Por lo que se recomienda que se justifique su localización y se indiquen las zonas verdes, las de aparcamiento y de otros usos.

Por otro lado, la modificación expone la justificación del cumplimiento de los estándares de sistemas locales en la misma parcela. Se observa que no se ha delimitado el camino de acceso a Garagartza 15 (vecino) y a 13 (propietario) como un sistema local viario. La modificación deberá garantizar el acceso al existente edificio residencial, Garagartza 15.

V. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que, la "Modificación del PGOU de MENDARO, referida al Área 02 "Garagartza 3-11" y del nuevo sector 49 "Garagartza 13", objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos de Ordenación Territorial establecidos en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como a los principios de distribución competencial recogidos en la Ley 5/1993, de 16 de noviembre, de modificación de la Ley de relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de sus Territorios Históricos.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitakoarekin, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez. Batzorde hori arduratzen da lurraldearen sistema orokorreari eta hirigintza-egiturari eragiten dieten jarduketan berri emateaz. Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

- Dokumentuaren inkoherentziak zuzendu beharko dira, eraikigarritasuna 33 m²-tan handitzea dagokionez.
- Sistema orokorraren % 50 berdeguneetara bideratu dela justifikatu beharko da.
- Garagartza 15eko eraikinerako sarbidea bermatu beharko da.
- Sistema orokorraren eta tokiko sistemaren kokapenak eta diseinuak lehendik dagoen bidearen estutasuna hobetzeko balio izatea gomendatzen da.

Asimismo, la actuación se ajusta a lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, encargada de informar las actuaciones que afectan a los sistemas generales y a la estructura urbanística del territorio. No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se deberán corregir las incoherencias del documento en relación con el incremento de edificabilidad de 33 m².
- Se deberá justificar el destino del 50% del sistema general a zonas verdes.
- Se deberá garantizar el acceso al edificio existente en Garagartza 15.
- Se recomienda que la ubicación y diseño del sistema general y sistema local sirva para mejorar la estrechez del vial existente.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Victoria Azpiroz Zabala

Lurralde Antolamendu eta Planeamendu Zerbitzuaren arkitektoa / Arquitecta del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento

Estibaliz Martín Zabala

Lurralde Antolamendurako eta Plangintzarako Zerbitzuaren arduraduna / Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento



Mendaroko "Garagartza 3-11" 02 Eremuari eta "Garagartza 13" 49 Sektore berriari buruzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorren (HAPO) aldaketa

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de MENDARO, referida al Área 02 "Garagartza 3-11" y del nuevo Sector 49 "Garagartza 13"

Espedientea: 3HI-038/26-P03-A

Expediente: 3HI-038/26-P03-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikuluak xedatutakoaren arabera:

Según lo establecido en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2026ko ekainaren 18an sartu zena, bai eta honako txosten hau (k) ere (k):

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 18 de junio de 2026, así como el/los siguiente/s informe/s:

- 3HI-038/26-P03-A txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.

- Informe técnico 3HI-038/26-P03-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.

- URA-Ur Agentziaren txostena

- Informe de la Agencia Vasca del Agua, URA

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

I. Informar el expediente del modo siguiente:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

"Mendaroko "Garagartza 3-11" 02 Eremuari eta "Garagartza 13" 49 Sektore berriari buruzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorren (HAPO) aldaketa" espedientearen Lurralde Eredua balioestea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legearen Lurralde Antolamenduko tresnetara egokitzeari

Valorar el Modelo Territorial el expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de MENDARO, referida al Área 02 "Garagartza 3-11" y del nuevo Sector 49 "Garagartza 13", en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del



dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri, proposatutako aldaketaren edukia puntuala eta toki-mailakoa dela iritzita, hirigintza-eredua aldatu gabe, ezta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek eta Debabarreneko Lurralde Plan Partzialak ezarritako lurralde-eredua ere, eta Ibaiak eta Errekak Antolatzeke Lurralde Plan Sektorialak eskatutako zehaztapenak betetzen dituela iritzita.

Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

- Dokumentuaren inkoherentziak zuzendu beharko dira, eraikigarritasuna 33 m²-tan handitzeari dagokionez.
- Sistema orokorraren % 50 berdeguneetara bideratu dela justifikatu beharko da.
- Garagartza 15eko eraikinerako sarbidea bermatu beharko da.
- Sistema orokorraren eta tokiko sistemaren kokapenak eta diseinuak lehendik dagoen bidearen estutasuna hobetzeko balio izatea gomendatzen da.

B.- Uraren arloan

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, aldaketa honi aldeko txostena egitea proposatu da.

II. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

*Elektronikoki honako honek sinatua:
Firmado electrónicamente por:*

Miguel Ángel Gargallo Fernández

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial

Territorio del País Vasco, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

No cabe poner objeción al expediente por considerar que el contenido de la modificación propuesta es puntual y de escala local, sin que altere el modelo urbanístico, ni el territorial establecido por las Directrices de Ordenación Territorial y el Plan Territorial Parcial de Bajo Deba, y que cumple con las determinaciones exigidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos.

No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se deberán corregir las incoherencias del documento en relación con el incremento de edificabilidad de 33 m².
- Se deberá justificar el destino del 50% del sistema general a zonas verdes.
- Se deberá garantizar el acceso al edificio existente en Garagartza 15.
- Se recomienda que la ubicación y diseño del sistema general y sistema local sirva para mejorar la estrechez del vial existente.

B.- En materia de Aguas:

A la vista del informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente la presente modificación.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

Espediente zk.: PEAS_TXOS_0107

Nekazaritza sektorearen gaineko eraginari buruzko ebaluazio txostena

Gaia: Mendaroko 02 "Garagartza 3-11" eremuari eta 49 "Garagartza 13" sektoreari buruzko HAPOn aldaketa puntuala

1. Aurrekariak

2025eko uztailaren 9an, Gipuzkoako Foru Aldundiko Jasangarritasun Departamenduak Mendaroko 02 "Garagartza 3-11" Eremuari eta 49 "Garagartza 13" Sektoreari buruzko HAPOn aldaketari buruzko dokumentazioa bidali zuen Landa Garapeneko eta Lurralde Oreka Zerbitzura. Izan ere, Mendaroko Udalak eskatuta, "02 "Garagartza 3-11" Eremuari eta 49 "Garagartza 13" Sektoreari buruzko ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua egiteko prozedura hasi du Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Orokorrak.

Hori horrela, Ingurumen txosten estrategikoa igortzeko, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 75.1. artikuluan eta Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 30. artikuluan aurreikusitakoari jarraituz, Landa Garapeneko eta Lurralde Oreka Zerbitzuari kontsulta egiten zaio, hilabeteko epean, aldaketa honek ingurumenaren gainean eragin esangarriak izan ditzakeen eta, hala bada, inpaktu horiek saihesteko edo gutxitzeko hartu beharko liratekeen neurrien inguruan iritzia emateko.

2026ko uztailaren 17an, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak (EHLAB), Mendaroko 02 "Garagartza 3-11" Eremuari eta 49 "Garagartza 13" Sektoreari buruzko dokumentazio berria aurkeztu du.

Txosten honek beraz, Txosten honek, Nekazaritza Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa aplikatuz, aurkeztutako dokumentazio berrian jasotako aldaketek nekazaritza sektorean izan dezaketen eragina aztertzen du.

2. Aplikatu beharreko araudia

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak, 16.2. artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia) jasotzen dute, EAE-ko **Balio Agrologiko Handiko lurretan** aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaitan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurtuko du.
- 177/2014 DEKRETUA, 2014ko irailaren 16koak, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (LPS) onartzen duenak 61.2 artikuluan jasotzen du, besteak beste, Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko dela, behin betiko onartu aurretik.
- Era berean, 177/2014 Dekretuaren 10e artikulua jasotzen du **udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan,**

Nekazaritza- Sektorearen Gaietako Eragina Ebaluatzeko Protokoloa (AAEP) erabiliko dela.

3.- HAPOn aldaketa puntualaren ezaugarriak

Euskal Herriko Lurralde Antolaketarako Batzordeak (EHLAB) igorritako "Memoria" dokumentua aztertu da.

Aztertu diren dokumentuetan ondorengoak nabarmentzekoak:

- Aldaketaren helburua da Garagartza kaleko 13 zenbakiko eraikina uholde-arriskutik kanpo dagoen kokapen batera eramatea, gaur egun dauden bi etxebizitzak ordezkatuz.
- Jarduketak 49 "Garagartza 13" sektore berria mantentzen du, 1.100 m² inguruko azalerarekin.
- Eragindako lurak honako hauek dira:
 1. Garagartza 13ko hiri-lurzatia.
 2. 01-029 katastro-lursailaren zati bat (975 m² inguru), gaur egun lurzoru urbanizaezina.
- Jarduketak ondorengoak aurreikusten ditu:
 1. Garagartza 13ko eraikina eraistea.
 2. Lehendik dagoen eraikin agropekuarioa eraistea.
 3. Bi etxebizitzako bizitegi-eraikin berria eraikitzea.
 4. Urbanizazio osagarriak egitea.



Egungo egoera



**Xehetasunezko kalifikazioa /
Calificación pormenorizada**

- Espazio libreak / Espacios libres
- Familia bakarreko etxebizitzak lur-sail pribatuak.
Eraikiezina / Residencias unifamiliares en parcela privada.
No edificable
- Familia bakarreko etxebizitzak lur-sail pribatuak.
Eraikigarria / Residencias unifamiliares en parcela privada.
Edificable

Garagartza 13, hiri lurra

01-029

- **Nekazaritza eta Basogintzaren LPSren** arabera, sortuko den eremu berriak (49) "Trantsiziozko Landa Paisaia" azpikategoria hartzen du. Eraitsiko den eraikina berriz (Garagartza 13) hiri lurzoruan dago.

LPS



Proiektutik ateratako argazkia



- Ingurumen Agiri Estrategikoaren arabera:
 - lurzorua zati handi bat antropizatuta dago;
 - erabilerak baratze txikiak, fruta-arbolak, sarbideak eta eraikinak dira;
 - lurzoruen gaitasun agrologikoa txikia da;
- Gipuzkoako Nekazaritzako Ustialekuen Erroldako datuen arabera 1 poligonoko 29. lursaila Atxarre izeneko ustiategiak aitortzen du (20.901.002.0102 ustiategi zenbakia). Eta datu ekonomikoen aldetik ustiategiak egun ez du maila bideragarritasun ekonomikorik.

4.- Azken balorazioa

Kontuan hartuta:

- jarduketaren helburua dela gaur egun uholde-arrisku handia duen eraikin bat birkokatzea;
- ez dela bizitegi-garapen berririk sortzen, baizik eta dagoen bizitegi-erabilera ordezkatzeko dela;
- eragina jasango duen lurzorua Trantsiziozko Landa Paisaia kategorian dagoela;
- ez dela Balio Estrategiko Handiko lurzorurik ukitzen;
- eragindako azalera mugatua dela;
- lurzoruaren gaitasun agrologikoa txikia dela;
- eremuaren zati handi batek jada erabilera antropizatua duela (eraikinak, sarbideak, baratzeak eta lorategiak);
- aurreikusitako eraikin agropekuarioaren desagertzea ez duela Atxarre ustategiaren funtzionamenduan edo bideragarritasunean ondorio esanguratsurik eragiten;
- eta jarduketak ez duela ustategien egitura, lurren jarraitutasuna edo nekazaritza-jardueraren garapena baldintzatzen;

ondorioztatzen da Nekazaritza Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloan ezarritako irizpideen arabera **ez dela aurreikusten nekazaritza sektorearen gaineko eragin negatibo esanguratsurik**.

Horrenbestez, Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako Zerbitzuak, aurkeztutako HAPOn aldaketa **onargarritzat jotzen du nekazaritza sektorearen ikuspegitik**, ez baitio kalte nabarmenik eragiten ez nekazaritza-baliabideei ezta nekazaritza-ustategien jarraitutasunari ere.

Informazioa baliagarria izango zaizuelakoan eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten da hori.

Donostia, 2026eko irailaren 7a

Sin.: **Jon Andoni Urdangarin Urrutia**
Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako zerbitzuburua



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	PEAS_TXOS_0107 - Txosten teknikoa (ZB)
CSV/EKS:	SINA487c5892-53e0-49f0-9763-2e90c313712f

Espediente zk.: PEAS_TXOS_0107

Nekazaritza sektorearen gaineko eraginari buruzko ebaluazio txostena

Gaia: Mendaroko 02 "Garagartza 3-11" eremuari eta 49 "Garagartza 13" sektoreari buruzko HAPOn aldaketa puntuala

1. Aurrekariak

2025eko uztailaren 9an, Gipuzkoako Foru Aldundiko Jasangarritasun Departamenduak Mendaroko 02 "Garagartza 3-11" Eremuari eta 49 "Garagartza 13" Sektoreari buruzko HAPOn aldaketari buruzko dokumentazioa bidali zuen Landa Garapeneko eta Lurralde Oreka Zerbitzura. Izan ere, Mendaroko Udalak eskatuta, "02 "Garagartza 3-11" Eremuari eta 49 "Garagartza 13" Sektoreari buruzko ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua egiteko prozedura hasi du Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza Orokorrak.

Hori horrela, Ingurumen txosten estrategikoa igortzeko, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 75.1. artikuluan eta Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 30. artikuluan aurreikusitakoari jarraituz, Landa Garapeneko eta Lurralde Oreka Zerbitzuari kontsulta egiten zaio, hilabeteko epean, aldaketa honek ingurumenaren gainean eragin esangarriak izan ditzakeen eta, hala bada, inpaktu horiek saihesteko edo gutxitzeko hartu beharko liratekeen neurrien inguruan iritzia emateko.

2026ko uztailaren 17an, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak (EHLAB), Mendaroko 02 "Garagartza 3-11" Eremuari eta 49 "Garagartza 13" Sektoreari buruzko dokumentazio berria aurkeztu du.

Txosten honek beraz, Txosten honek, Nekazaritza Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa aplikatuz, aurkeztutako dokumentazio berrian jasotako aldaketek nekazaritza sektorean izan dezaketen eragina aztertzen du.

2. Aplikatu beharreko araudia

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak, 16.2. artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia) jasotzen dute, EAE-ko **Balio Agrologiko Handiko lurretan** aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaitan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurtuko du.
- 177/2014 DEKRETUA, 2014ko irailaren 16koak, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (LPS) onartzen duenak 61.2 artikuluan jasotzen du, besteak beste, Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko dela, behin betiko onartu aurretik.
- Era berean, 177/2014 Dekretuaren 10e artikulua jasotzen du **udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan,**

Nekazaritza- Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa (AAEP) erabiliko dela.

3.- HAPOn aldaketa puntualaren ezaugarriak

Euskal Herriko Lurralde Antolaketarako Batzordeak (EHLAB) igorritako "Memoria" dokumentua aztertu da.

Aztertu diren dokumentuetan ondorengoak nabarmentzekoak:

- Aldaketaren helburua da Garagartza kaleko 13 zenbakiko eraikina uholde-arriskutik kanpo dagoen kokapen batera eramatea, gaur egun dauden bi etxebizitzak ordezkatuz.
- Jarduketak 49 "Garagartza 13" sektore berria mantentzen du, 1.100 m² inguruko azalerarekin.
- Eragindako lurak honako hauek dira:
 1. Garagartza 13ko hiri-lurzatia.
 2. 01-029 katastro-lursailaren zati bat (975 m² inguru), gaur egun lurzoru urbanizaezina.
- Jarduketak ondorengoak aurreikusten ditu:
 1. Garagartza 13ko eraikina eraistea.
 2. Lehendik dagoen eraikin agropekuarioa eraistea.
 3. Bi etxebizitzako bizitegi-eraikin berria eraikitzea.
 4. Urbanizazio osagarriak egitea.



Egungo egoera



**Xehetasunezko kalifikazioa /
Calificación pormenorizada**

- Espazio libreak / Espacios libres
- Familia bakarreko etxebizitzak lur-sail pribatuan.
Eraikiezina / Residencias unifamiliares en parcela privada.
No edificable
- Familia bakarreko etxebizitzak lur-sail pribatuan.
Eraikigarria / Residencias unifamiliares en parcela privada.
Edificable

Garagartza 13, hiri lurra

01-029

- **Nekazaritza eta Basogintzaren LPSren** arabera, sortuko den eremu berriak (49) "Trantsiziozko Landa Paisaia" azpikategoria hartzen du. Eraitsiko den eraikina berriz (Garagartza 13) hiri lurzoruan dago.

LPS



Proiektutik ateratako argazkia



- Ingurumen Agiri Estrategikoaren arabera:
 - lurzorua zati handi bat antropizatuta dago;
 - erabilerak baratze txikiak, fruta-arbolak, sarbideak eta eraikinak dira;
 - lurzoruen gaitasun agrologikoa txikia da;
- Gipuzkoako Nekazaritzako Ustialekuen Erroldako datuen arabera 1 poligonoko 29. lursaila Atxarre izeneko ustiategiak aitortzen du (20.901.002.0102 ustiategi zenbakia). Eta datu ekonomikoen aldetik ustiategiak egun ez du maila bideragarritasun ekonomikorik.

4.- Azken balorazioa

Kontuan hartuta:

- jarduketaren helburua dela gaur egun uholde-arrisku handia duen eraikin bat birkokatzea;
- ez dela bizitegi-garapen berririk sortzen, baizik eta dagoen bizitegi-erabilera ordezkatzeko dela;
- eragina jasango duen lurzorua Trantsiziozko Landa Paisaia kategorian dagoela;
- ez dela Balio Estrategiko Handiko lurzorurik ukitzen;
- eragindako azalera mugatua dela;
- lurzoruaren gaitasun agrologikoa txikia dela;
- eremuaren zati handi batek jada erabilera antropizatua duela (eraikinak, sarbideak, baratzeak eta lorategiak);
- aurreikusitako eraikin agropekuarioaren desagertzea ez duela Atxarre ustategiaren funtzionamenduan edo bideragarritasunean ondorio esanguratsurik eragiten;
- eta jarduketak ez duela ustategien egitura, lurren jarraitutasuna edo nekazaritza-jardueraren garapena baldintzatzen;

ondorioztatzen da Nekazaritza Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloan ezarritako irizpideen arabera **ez dela aurreikusten nekazaritza sektorearen gaineko eragin negatibo esanguratsurik**.

Horrenbestez, Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako Zerbitzuak, aurkeztutako HAPOn aldaketa **onargarritzat jotzen du nekazaritza sektorearen ikuspegitik**, ez baitio kalte nabarmenik eragiten ez nekazaritza-baliabideei ezta nekazaritza-ustategien jarraitutasunari ere.

Informazioa baliagarria izango zaizuelakoan eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten da hori.

Donostia, 2026eko irailaren 7a

Sin.: **Jon Andoni Urdangarin Urrutia**
Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako zerbitzuburua



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	PEAS_TXOS_0107 - Txosten teknikoa (ZB)
CSV/EKS:	SINA487c5892-53e0-49f0-9763-2e90c313712f

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MENDARO "ÁREA 02 GARAGARTZA 3-11".

N/ Ref.: IAU-2026-0252

S/ Ref.: 3HI-038/26-P03-A

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha 16 de julio de 2026, tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de la Modificación Puntual del PGOU de Mendaro "Área 02 Garagartza 3-11".

Con anterioridad, con fecha 8 de septiembre de 2025, la Agencia Vasca del Agua emitió informe relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la modificación del PGOU de Mendaro referida al Área 02 "Garagartza 3-11" y del nuevo sector 49 "Garagartza 13" (ref.: IAU-2025-0213).

Asimismo, con fecha 7 de abril de 2026, la Agencia Vasca del Agua emite informe relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Mendaro (Gipuzkoa), referida al Área 02 "Garagartza 3-11". Tras la aprobación inicial (ref.: IAU-2026-0047).

La solicitud ha tenido entrada junto con la información relativa al expediente, entre la que se encuentra el documento de la Modificación, la normativa y planos.

2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito de la Modificación se ubica dentro de las Cuencas Internas del País Vasco de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en la Unidad Hidrológica del Deba. Al sur del ámbito discurre el río Kilimoi (Aranerreka), el cual confluye aguas abajo con el río Deba.

El objetivo de la Modificación es la reedificación del edificio Garagartza kalea, 13 en una posición sobre el terreno (de su propiedad) que dote a las dos viviendas del asoleo adecuado y sobre todo que evite la afección que históricamente padece de inundabilidad por el desbordamiento del río Kilimoi.

El ámbito de la intervención se concreta en la delimitación de un nuevo Sector 49 "GARAGARTZA 13", con una superficie de 1.100 m² que engloban los 102 m² de la parcela a1.2.4 del ÁREA 02 GARAGARTZA 3-11 y los restantes terrenos pertenecidos de la finca Garagartza kalea 15 (Casa Atxarra) situados en suelo no urbanizable de Mendaro. Se modifica el actual ÁREA 02 "GARAGARTZA 3-11" eliminando de su delimitación el edificio 13 de Garagartza kalea, parcela "a1.2.4", e incorporándola junto a parte de los terrenos pertenecidos al nuevo sector mencionado.

La delimitación del nuevo sector contiene el solar edificado de Garagartza kalea 13, la superficie de terreno destinada a vial de acceso al edificio Garagartza kalea 15, un edificio agropecuario y una pequeña superficie destinada a huerta.

Boulevard eraikina / Edificio Boulevard
Gamarrako Atea / Portal de Gamarra 1A - 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





La nueva propuesta edificatoria establece la obligación del derribo de los edificios existentes, declarándolos fuera de ordenación, para poder ejecutar un nuevo edificio bifamiliar. El nuevo ámbito estará dividido en una parcela residencial en parcela privada “Z.R.U.P.” (a2.49.1) y en espacios libres (d1.49.1). La edificabilidad urbanística total en el ámbito será de 450 m²(t) para 2 viviendas, que se distribuirá en 150 m² para edificabilidad física bajo rasante y 300 m² para edificabilidad física sobre rasante.

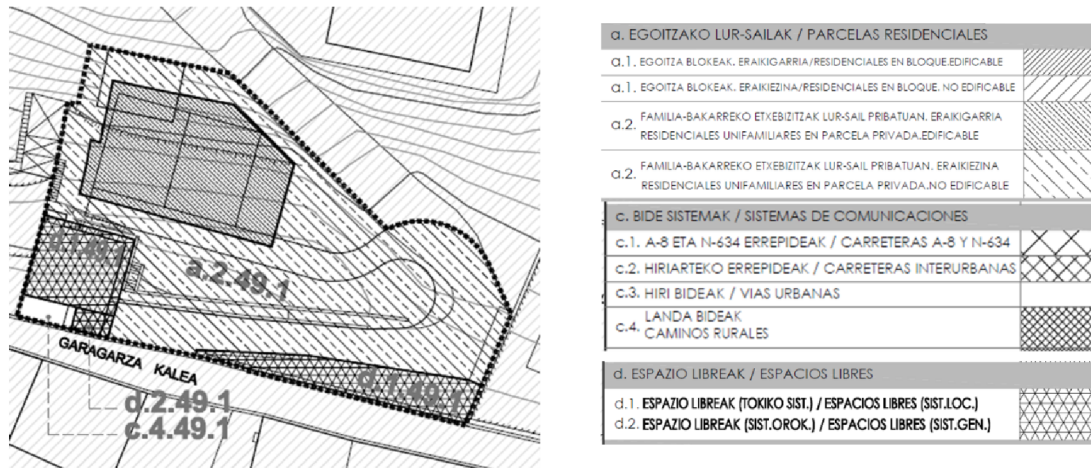


Ilustración 1: Propuesta de ordenación. Zonificación pormenorizada.

Además del derribo de las edificaciones existentes y la construcción del nuevo edificio se ejecutarán, simultáneamente, las obras complementarias de urbanización necesarias para dotar de servicios a la nueva edificación residencial.

3 CONSIDERACIONES.

3.1 En relación con la protección del DPH y sus zonas de protección asociadas.

Tal como se ha indicado anteriormente, al sur del ámbito, a unos 25 metros, discurre el río Kilimoi (13,33 km²), el cual confluye aguas abajo con el río Deba. Por lo tanto, el ámbito se sitúa en zona de policía del río Kilimoi.

De la misma manera que se recoge en el punto 4.F.- *Condiciones ambientales para el desarrollo del sector* de la normativa urbanística particular del nuevo sector 49 “Garagartza 13”, todas aquellas actuaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas de protección del DPH (servidumbre y policía), deberán obtener previamente la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

3.2 En relación con el riesgo de inundación.

Según la información disponible en esta Agencia, el ámbito de la Modificación se sitúa, en parte, en el ARPSI ES017-GIP-DEB-02 Mendaro, en zona inundable para las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, parcialmente en Zona de Flujo Preferente.

Según la documentación presentada, la nueva edificación residencial propuesta se ubicará fuera de zona inundable.

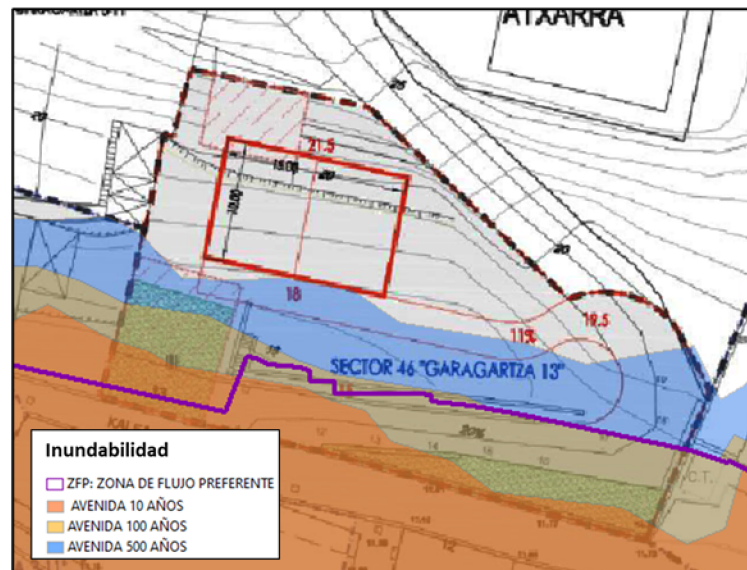


Ilustración 2: Ordenación propuesta del edificio (rojo).

Tal y como se ha señalado anteriormente, la Modificación pretende eliminar un edificio residencial situado en una zona muy inundable para reubicarlo fuera de la misma, reduciendo, de esta manera, la vulnerabilidad de la seguridad de las personas y bienes frente a avenidas, siendo por ello valorado positivamente por esta Agencia.

Según se desprende de la documentación, la zona prevista para el nuevo acceso a la nueva edificación se ubicaría en zona inundable para las avenidas de entre 100 y 500 años de periodo de retorno, fuera de zona de flujo preferente. Asimismo, en el resto del ámbito, en zona inundable se situarían espacios libres y la zona no edificable de la parcela residencial. En este sentido se recuerda que, de acuerdo con lo recogido en el artículo 37.6 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental¹ en zona inundable no serán admisibles rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad.

En relación con lo anterior, en el apartado 4.F.- *Condiciones ambientales para el desarrollo del sector* de la normativa urbanística particular del nuevo sector 49 “Garagartza 13”, se recoge lo especificado en el informe previo emitido por esta Agencia “... respecto a los posibles usos en la zona inundable, si bien se entiende que podrían destinarse al acceso a la vivienda, o similares, se recuerda que será necesario atender a lo establecido en los artículos 42, 43 y 45 de la normativa del citado Plan Hidrológico.”

3.3 En relación con el abastecimiento y saneamiento.

El municipio de Mendaro está integrado en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa – Gipuzkoako Urak y se abastece del Sistema Kilimon, mientras que las aguas residuales son recogidas por la red del municipio para su vertido en el río Deba en cinco puntos.

¹ Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla y Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.



Dado que la Modificación propone básicamente la sustitución de una edificación que se abastece desde la red del citado Consorcio, se entiende que el abastecimiento de agua se realizará con recursos disponibles en dicha red. En este sentido, desde esta Agencia se considera que está justificada la disponibilidad de recursos hídricos para amparar las demandas consecuentes con dicha Modificación.

Respecto al saneamiento, en la línea de lo señalado en el apartado *4.F.- Condiciones ambientales para el desarrollo del sector* de la normativa urbanística particular del nuevo sector 49 “Garagartza 13”, las aguas residuales deberán conectarse al sistema de saneamiento de Mendaro.

En este sentido, al igual que con el abastecimiento, como se sustituye un edificio por otro se entiende que no se generarán nuevas cargas significativas de aguas residuales. En relación con esto, se recuerda que actualmente existe autorización de vertido titularidad del Ayuntamiento de Mendaro (RAV-G-2019-0006), para el vertido de las aguas residuales del núcleo de Mendaro. Dicha autorización esta otorgada en base a un Plan de Reducción de la Contaminación consistente en la conexión de los vertidos urbanos de Mendaro al sistema general de saneamiento de la aglomeración del Bajo Deba (EDAR Apraiz).

En todo caso y en relación con los vertidos del núcleo de Mendaro, la Agencia ha elaborado el “*Proyecto de saneamiento del Bajo Deba en el tramo entre Elgoibar y Mendaro*”, proyecto cuyo objetivo es la recogida de las aguas residuales del núcleo y las bombeará a la EDAR de Apraiz (Elgoibar).



4 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** a la *“Modificación Puntual del PGOU de Mendaro “Área 02 Garagartza 3-11”*.

Finalmente, de la misma manera que se recoge en el punto 4.F.- *Condiciones ambientales para el desarrollo del sector* de la normativa urbanística particular del nuevo sector 49 “Garagartza 13”, se recuerda que todas aquellas actuaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas de protección del DPH (servidumbre y policía), deberán obtener previamente la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

4 TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, *“Mendaroko HAPOaren aldaketa puntuala, “02 Garagarza 3-11 eremua”.*”, **aldeko** txostena egitea proposatzen du.

Azkenik, “Garagartza 13” 49. sektore berriaren hirigintza-araudi partikularren 4.F.- *Condiciones ambientales para el desarrollo del sector* puntuan jasotzen den bezala, gogorarazten da Jabari Hidraulikoaren babes-eremuetan (zortasuna eta polizia) egiten diren jarduketa guztiek aldez aurretik Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena lortu beharko dutela.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) (2026.06.1eko Ebazpenaren arabeko funtzioen esleipena / *Asignación de Funciones Resolución 1.06.2026*)