

## TOKI ADMINISTRAZIOA

## 3

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

## AZPEITIKO UDALA

*Azpeitiko HAPoren «Trukutxo» AU 31 Plan Partziala behin betiko onartzea.*

Udalbatzak, 2025eko martxoaren 11n egindako bilkuran, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren AU 31 «Trukutxo» hirigintza-eremurako Plan Partziala behin betiko onartzea erabaki du, Testu Bateratuaren arabera (2025eko otsaila) eta jarraian adierazten diren baldintzetan.

Hierros Servando SL enpresak sustatu du Plan Partziala, eta Santiago Peñalba Garmendia arkitektoaren zuzendaritza teknikoarekin idatzi da.

Eremu horren egiturazko antolamendua Udalbatzak 2013ko irailaren 17an behin betiko onartutako Plan Orokorraren bidez ezarri zen (2013ko irailaren 25eko 183. zenbakiko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 2013ko urriaren 11ko 195. zenbakian eta 2013ko azaroaren 6ko 211. zenbakian argitaratua).

Plan Partzialaren helburua antolamendu xehatuaren araubidea zehaztu da, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoa betez. Plan horrek eremuko lursailak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen ditu, eta batez ere industria-erabilerarako erabiltzen ditu.

«31 Trukutxo» eremua, 259.286 m<sup>2</sup>-ko azalera duena, udalerriko hirigune nagusiaren iparraldean dago, Lasao auzoan, Anardi eta Badiolegi artean. Ipar-mendebaldean Anardi industrialdea dago, eta hegoaldean Hondakin Uren Araztegia (HUA) eta Badiolegi industria-garapena.

Plan Partzialaren bidez, lehendik zeuden obrak eta eraikuntza finkatuko dira, eta eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna antolatuko da. «b.10.1» eta «b.10.2» lurzati industrialak identifikatu dira. Bigarren lurzati horrek Udalari dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren % 15 hartzen du.

URAK aurkeztutako dokumentazioaren arabera, jabari publiko hidraulikoa eta horren zortasun-eremua behar dira. Tokiko bi-deekin eta espazio libreekin bat datozen tokiko zuzkidura publikoak identifikatzen dira. Urbanizazio-proiektuak bereziki biltzen ditu antolatutako espazio libreen urbanizazio-, landareztatze- eta abar-baldintzak.

Eremuan «AAI.1/31» jarduera-eremu integratu bat mugatzen da, sektore osoari dagokiona.

Azpeitiko Udalak espedienteak izapidetzen hasi zuen, ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentua igortzeko Eusko Jaurlaritzako ingurumen-organoari egindako eskaerarekin, eta ingurumen-organoak eragindako administrazio publikoei eta pertsona interesdunei egindako kontsulten izapidea bete ondoren, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2024ko urtarrilaren 8ko Ebazpenaren bidez, Plan Partzialaren irismen-dokumentua egin zen, eta bertan adierazi ziren dokumentuan (EAED-00221INET) sartu beharreko ingurumen-integrazioko neurri batzuk.

Ebazpen hori Azpeitiko Udalaren webgunean argitaratu zen.

## AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

*Aprobación definitiva del Plan Parcial AU 31 «Trukutxo» del PGOU de Azpeitia.*

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2025 ha acordado aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial para el ámbito urbanístico AU 31 «Trukutxo» del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, según el documento Texto Refundido (febrero 2025) y en los términos que se exponen a continuación.

El Plan Parcial ha sido promovido por Hierros Servando S.L. y redactado bajo la dirección técnica del arquitecto Santiago Peñalba Garmendia.

La ordenación estructural de este ámbito fue establecida mediante el Plan General aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 2013 (publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 183 de 25 de septiembre de 2013, n.º 195 de 11 de octubre de 2013 y 6 de noviembre de 2013 n.º 211).

El objetivo del Plan Parcial es la determinación del régimen de ordenación pormenorizada en cumplimiento de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia que clasifica los terrenos del ámbito como suelo urbanizable sectorizado y los destina preferentemente a uso industrial.

El ámbito «31 Trukutxo» con una superficie de 259.286 m<sup>2</sup> está situado al norte del área urbana central del municipio, en el barrio de Lasao, entre Anardi y Badiolegi. Al noroeste se localiza el área industrial de Anardi y al sur la EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) y el desarrollo industrial de Badiolegi.

Mediante el Plan Parcial se consolidan las obras y la edificación preexistente, y se ordena la edificabilidad urbanística asignada al ámbito. Se identifican las parcelas industriales «b.10.1» y «b.10.2». Esta segunda parcela acoge el 15 % de la edificabilidad urbanística que corresponde al Ayuntamiento.

Se precisan, de acuerdo con la documentación aportada por URA, el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre del mismo. Se identifican las dotaciones públicas locales que resultan y que se corresponden con el viario local y con espacios libres El proyecto de urbanización concentra en particular las condiciones de urbanización, revegetación etc. de los espacios libres ordenados.

Se delimita en el ámbito un ámbito de actuación integrada «AAI.1/31» que se corresponde con la totalidad del sector.

Iniciada por el Ayuntamiento de Azpeitia la tramitación del expediente con la solicitud al órgano ambiental del Gobierno Vasco para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, y cumplimentado por el órgano ambiental el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, por Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 8 de enero de 2024, se formuló el documento de alcance del Plan Parcial, indicando una serie de medidas de integración ambiental que debían incorporarse al documento (EAED-00221INET).

Dicha resolución se publicó en la página web del Ayuntamiento de Azpeitia.

Irismen-dokumentua kontuan hartuta, ingurumen-azterketa estrategikoa (EsAE) eta Planaren hasierako bertsioa egin ziren, eta Tokiko Gobernu Batzarrek, 2024ko ekainaren 4an, hasierako onespena eman zion.

Plan Partzialaren eta Ingurumen Azterlanaren hasierako onarpena eta dagokion administrazio-espeditzea jendaurrean jarri ziren 45 egun balioduneko epean, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (2022ko uztailaren 29koa), Diario Vasco eta Gara egunkarietan (2024ko ekainaren 12koa), udaletxeko iragarki-oholean eta udalaren webgunean argitaratutako iragarkiaren bidez, interesdunek egoki iritzitako alegazioak egin zitzaizkion, eta jendaurrean jartzeko epean ez zen alegaziorik aurkeztuko.

Jendaurreko informazioaren izapidearekin batera, eragindako administrazio publikoei eta aldez aurretik kontsulta egin zitzaizkien pertsonen kontsulta egin zitzaizkien, 45 egun balioduneko epean egoki iritzitako txosten eta alegazioak egin zitzaizkien.

Espeditzea izapidetzen ari den bitartean, txosten sektorialak eskatu zaizkie GFAko Lurralde Oreka Berdeko Sailari, Trantsizio Ekologikorako eta Erronka Demografikorako Ministerioi Energia Politikako eta Meatzeetako Zuzendaritza Nagusiari, GFAko Bide Azpiegitura eta Lurralde Estrategia Sailari, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzari, Funtzio Publikoaren Eraldaketa Digitalerako Ministerioaren Telekomunikazio eta Ikus-entzunezko Komunikazioko Idazkaritza Nagusiari, Gipuzkoako Ur Partzuergoari, Euskal Trenbide Sareari, Ihoberi, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari, URARI eta GFAko Kultura, Lankidetzak, Gazteria eta Kirol Sailari.

Jasota dago hirigintza-proiektu eta -planen hizkuntza-inpaktua ebaluatzeko batzordearen txostena.

Era berean, genero-eraginaren ebaluazioa egin da, Udaleko Berdintasun Sailaren egiaztapen-txostenaren bidez.

Horregatik guztiagatik, Azpeitiko Udaleko zerbitzu tekniko eta juridikoen aldeko txostenekin bat etorritik, 2024ko urriaren 8ko Tokiko Gobernu Batzarrek Plan Partzialaren azken proposamena onartu zuen behin-behinean.

Ondoren, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen eta planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2025eko otsailaren 12ko Ebazpenaren bidez, Planaren ingurumen-adierazpen estrategikoa egin zen, bertan jasotako baldintzetan.

Azpeitiko Udaleko zerbitzu tekniko eta juridikoen dokumentua aztertu ondoren, planteatutako antolamendua zuzena dela uste da hirigintza-helburuei dagokienez, eta, beraz, behin betiko onartu behar da.

Hizpide dugun Plan Partziala behin betiko onartzeak berekin dakar mota guztietako onarpen, baimen eta lizentzien etenaldia bertan behera uztea, Planean aurreikusitako zehaztapen berriek orain arte indarrean egon den hirigintza-araubidea aldatzea dakarten eremuan.

Bestalde, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, behin betiko onartu beharreko Plan Partziala Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistrora bidali da, bertan gordailatzeko.

Beraz, Plan Partziala behin betiko onartuta, indarrean sartzearen ondorioetarako, aipatutako 2/2006 Legearen 89. artikuluan azaldutakoaren arabera, behin betiko onespenez-erabaki honetaz gain, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu behar dira antola-

Teniendo en cuenta el documento de alcance, se elaboró el estudio ambiental estratégico (EsAE) y la versión inicial del Plan y se procedió por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de junio de 2024 a su aprobación inicial.

La aprobación inicial del Plan Parcial y el Estudio Ambiental, así como el correspondiente expediente administrativo fueron sometidos a información pública durante el plazo de 45 días hábiles, mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 29 de julio de 2022, en los periódicos Diario Vasco y Gara de fecha 12 de junio de 2024, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la web municipal, para que las personas interesadas formularan cuantas alegaciones estimaran convenientes, sin que se presentarán alegaciones en el periodo de información pública.

Simultáneamente al trámite de información pública, se formuló consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas que ya fueron previamente consultadas, a fin de que, durante el plazo de 45 días hábiles, emitieran los informes y alegaciones que estimaran pertinentes.

Durante la tramitación del expediente se han recabado los informes sectoriales del Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la DFG, Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Departamento de Infraestructuras Viaria y Estrategia Territorial de la DFG, Dirección del Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio para la Transformación Digital de la Función Pública, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, Euskal Trenbide Sarea, Ihoberi, Dirección General de Aviación Civil, URA y Departamento de Cultura, Cooperación, Juventud y Deportes de la DFG.

Consta el informe de la Comisión de evaluación de impacto lingüístico en materia de proyectos y planes urbanísticos.

Asimismo, se ha procedido a realizar la evaluación de impacto de género mediante informe de verificación del Departamento de Igualdad del Ayuntamiento.

A la vista de lo expuesto, de conformidad con los informes favorables de los servicios técnicos y jurídicos de Ayuntamiento de Azpeitia, la Junta de Gobierno Local de 8 de octubre de 2024 aprobó con carácter provisional la propuesta final del Plan Parcial.

Posteriormente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, como el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, por Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 12 de febrero de 2025, se formuló la declaración ambiental estratégica del Plan en los términos recogidos en el mismo.

Analizado el documento por los servicios técnicos y jurídicos de Ayuntamiento de Azpeitia, se considera que la ordenación que se plantea es correcta en cuanto a sus objetivos urbanísticos, por lo que procede su aprobación definitiva.

La aprobación definitiva del Plan Parcial que nos ocupa conlleva al levantamiento de la suspensión en el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito en el que las nuevas determinaciones previstas por el Plan supongan modificación del régimen urbanístico hasta ahora vigente.

Por su parte, según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan Parcial objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Aprobado por tanto definitivamente el Plan Parcial, a efectos de su entrada en vigor, a tenor de lo expuesto en el artículo 89 de la mencionada Ley 2/2006 procede publicar además del presente acuerdo de aprobación definitiva, las normas urbanísticas

menduko hirigintza-arauak eta martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7.2 artikuluan aipatzen den informazioa, ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egin zaien planei dagokienez. Behin betiko onespenerako erabakia lurralde historikoan zabalkunderik handiena duen egunkarian edo egunkarietan ere argitaratuko da.

Plan Partzialaren aldaketaren dokumentuaren edukia Azpeitiko Udalaren web orriko Hirigintza atalean egongo da ikusgai: [www.azpeitia.eus](http://www.azpeitia.eus).

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio-bidea amaitzen du. Bere aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salan, Bilbon, bi hilabeteko epean, azken argitalpenaren biharamunetik aurrera.

Azpeitia, 2025eko apirilaren 11.—Nagore Alkorta Elorza, alkatea. (2985)

Jarraian, Plan Berezia garatzeko hirigintza-arauak eta ingurumen alderdiak txertatzearen laburpena argitaratu dira.

## 2. dokumentua: «Hirigintza-arauak»

Aurkibidea.

Lehen titulua. Izaera orokorreko xedapenak.

1. artikulua. Plan Partzialaren eremua.

2. artikulua. Plan Partziala indarrean sartzea eta indarraldirako baldintzak.

3. artikulua. Plan Partzialeko dokumentuak eta horien izaera arauemailea.

4. artikulua. Plan Partziala eta indarreko legezko xedapenetara egokitzea.

Bigarren titulua. Kalifikazio xehatuko araubidea.

5. artikulua. Kalifikazio Xehatuko Araubidea. Baldintza orokorrak.

6. artikulua. Kalifikazio xehekatuko azpieremuen sistematizazioa. Horien araubide orokorra.

Hirugarren titulua. Plan Partziala egikaritzeko araubidea.

7. artikulua. Plan Partziala egikaritzeko araubidea arautzeko irizpide orokorrak.

8. artikulua. Partzelazio-baldintzak.

9. artikulua. Antolatutako zuzkiduren eta horiei lotutako lurren araubide juridikoa.

10. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna eta bere esleipena.

11. artikulua. Urbanizazioko obra-proiektuak formulatzeko araubidea.

12. artikulua. Urbanizazio-kargak egikaritu eta ordaintzeko baldintzak.

13. artikulua. Eraikuntza-proiektuak formulatzeko, eraikitze ahalmena erabiltzeko eta lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

14. artikulua. Xehetasun-azterketak formulatzeko araubidea.

Laugarren titulua. Eraikuntza-, erabilera-, jabari- eta ingurumen-ordenantzak. partzelak konfiguratzeko baldintza formalak.

I. kapitulua. Irizpide orokorrak.

15. artikulua. Eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorra.

16. artikulua. Antolatutako eraikinen forma arautzeko baldintza orokorrak.

17. artikulua. Antolatutako partzela eta eraikinen erabilera-araubidea erregulatzeko baldintzak.

de ordenación, y la información a la que se hace referencia en el artículo 7.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, respecto de los planes que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará asimismo en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico.

El contenido del documento de la modificación del Plan Parcial estará expuesto en la sección de Urbanismo de la página web del Ayuntamiento de Azpeitia [www.azpeitia.eus](http://www.azpeitia.eus).

El presente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su última publicación.

Azpeitia, a 11 de abril de 2025.—La alcaldesa, Nagore Alkorta Elorza. (2985)

A continuación se procede a publicar las normas urbanísticas de desarrollo del Plan Especial y el resumen de los aspectos ambientales.

## Documento 2: «Normas urbanísticas»

Índice.

Título primero. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Ámbito del Plan Parcial.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Parcial.

Artículo 3. Los documentos del Plan Parcial y su alcance normativo.

Artículo 4. El Plan Parcial y su adecuación a las disposiciones legales vigentes.

Título segundo. Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 5. Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.

Artículo 6. Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas.

Título tercero. Régimen de ejecución del Plan Parcial.

Artículo 7. Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Parcial.

Artículo 8. Condiciones de parcelación.

Artículo 9. Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a ellas.

Artículo 10. La edificabilidad urbanística y su adjudicación.

Artículo 11. Régimen de formulación de proyectos de obra de urbanización.

Artículo 12. Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Artículo 13. Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización.

Artículo 14. Régimen de formulación de estudios de detalle.

Título cuarto. Ordenanzas de edificación, uso, dominio y de carácter ambiental. condiciones formales de configuración de las parcelas.

Capítulo I. Criterios generales.

Artículo 15. Régimen general de edificación y uso.

Artículo 16. Condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Artículo 17. Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas.

18. artikulua. Antolatutako partzela eta eraikinen jabari-arau-bidea erregulatzeke baldintzak.

19. artikulua. Ingurumen-baldintzak.

II. kapitulua. Partzela industrialei buruzko ordenantza partikularrak («b.10» partzelak).

20. artikulua. «b.10 1» eta «b.10 2» partzela industrialen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintza partikularrak.

III. kapitulua. Komunikazio-erabileretara bideratutako azpie-remuei buruzko ordenantza partikularrak («e» azpizonak).

21. artikulua. Bide-komunikazioko sarearen («e.10») erabileretara bideratutako azpizonak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

22. artikulua. Trenbide-sarearen («e.20») erabileretara bideratutako azpieeremuak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

23. artikulua. Trenbide-sarearen («e.30») erabileretara bideratutako azpieeremuak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

IV. kapitulua. Espazio libreei buruzko ordenantza partikularrak («f» azpizonak).

24. artikulua. Hiri-espazio libreen («f.10») erabileretara bideratutako azpieeremuak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

25. artikulua. Hiri-espazio libre erkideen («f.20») erabileretara bideratutako azpieeremuak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

V. kapitulua. Ibai-ibilguaei buruzko ordenantza partikularrak («h.10» azpizonak).

26. artikulua. Ibai-ibilguen («h.10») erabileretara bideratutako azpieeremuak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

## LEHEN TITULUA

### IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. *Plan Partzialaren eremua.*

Plan Partzial honen esku-hartze eremua bat dator Azpeitiko Plan Orokorreko «31 Trukutxo» eremuarekin. Eremu hori «6. Planoak» dokumentuko «I.1. Eremuaren kokapena» eta «I.2. Eremuaren mugapena. Egungo egoera» planoetan mugatuta dago.

2. artikulua. *Plan Partziala indarrean sartzea eta indarraldirako baldintzak.*

1. Plan Partzial hau behin betiko onartutakoan eta indarreko legerian xedatutako argitalpen-baldintzak betetakoan sartuko da indarrean, eta indarrean jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

2. Planaren zehaztapenen bat edo batzuk deuseztatzeak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoan baliagarritasunean, baldin eta horietakoren bat aplikaezina bada haien arteko interakzioagatik edo mendekotasunagatik.

3. artikulua. *Plan Partzialeko dokumentuak eta horien izae-ra arauemailea.*

1. Plan Partzialeko dokumentuak.

Plan Partzial honek honako dokumentu hauek ditu:

«1. Memoria» dokumentua:

— «1.1. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio memoria» dokumentua.

— «1.2. Ingurumen-ebaluazioa» dokumentua.

— «1.3. Genero-inpaktuaren ebaluazioa» dokumentua.

— «1.4. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa» dokumentua.

Artículo 18. Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas.

Artículo 19. Condiciones ambientales.

Capítulo II. Ordenanzas particulares referentes a las parcelas industriales (parcelas «b.10»).

Artículo 20. Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de las parcelas industriales «b.10 1» y «b.10 2».

Capítulo III. Ordenanzas particulares referentes a las subzonas destinadas a usos de comunicación (subzonas «e»).

Artículo 21. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de red de comunicación viaria («e.10»).

Artículo 22. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de la red de itinerarios especiales («e.20») vías ciclistas y peatonales.

Artículo 23. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de la red ferroviaria («e.30»).

Capítulo IV. Ordenanzas particulares referentes a los espacios libres (subzonas «f»).

Artículo 24. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de espacios libres urbanos («f.10»).

Artículo 25. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de los espacios libres urbanos comunes («f.20»).

Capítulo V. Ordenanzas particulares referentes a los cauces fluviales (subzonas «h.10»).

Artículo 26. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de cauces fluviales («h.10»).

## TÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. *Ámbito del Plan Parcial.*

El ámbito de intervención del presente Plan Parcial se corresponde con el ámbito «31 Trukutxo» del Plan General de Azpeitia, delimitado en los planos «I.1. Situación del ámbito» y «I.2. Delimitación del ámbito. Situación actual» del documento «6. Planos».

Artículo 2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Parcial.*

1. Este Plan Parcial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. *Los documentos del Plan Parcial y su alcance normativo.*

1. Documentos del Plan Parcial.

Este Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

Documento «1. Memoria»:

— Documento «1.1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación».

— Documento «1.2. Evaluación ambiental».

— Documento «1.3. Evaluación del impacto de género».

— Documento «1.4. Evaluación del impacto lingüístico».

«2. Hirigintza Arauak» dokumentua.

«3. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideak» dokumentua.

«4. Azterketa ekonomikoa» dokumentua:

— «4.1. Ekonomia-bideragarritasuneko azterlana» dokumentua.

— «4.2. Jasangarritasun ekonomikoaren memoria» dokumentua.

«5. Egikaritze-laburpena» dokumentua.

«6. Planoak» dokumentua.

2. Dokumentuen izaera arauemailea.

Planaren arau-dukia aurreko 1. atalean aipatutako dokumentu guztien emaitza bada ere, «2. Hirigintzako arauak», «3. Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko jarraibideen azterketa» dokumentuek eta 6. dokumentuko («II. Antolamendu-planoak») antolamendu-planoek dute hirigintzako esku-hartzearen izaera arauemailea eta erregulatzaileria eta, ondorioz, esku-hartze hori nahitaez egokitu beharko da haren zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuak izaera adierazgarri, erreferentzial edo justifikatzailea dute; beraz, haien edukian lehendik aipatutakoekin kontraesanik sortzen bada, arestian aipatutako horiek lehenetsiko dira.

3. Desadostasunak dokumentuen artean.

Plan Partzial honetako dokumentu arau-emaileetako zehaztapenen artean egon daitezkeen desadostasunak, indarrean dagoen legerian jasotako irizpideen arabera konponduko dira (horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 7. artikuluan ezarritako irizpideak, bai eta lege hori garatzeko sustatzen diren xedapenetan ezarritakoak ere).

Eskala desberdinetan egindako plano arau-emaileen artean desadostasunen bat suertatzen bada, eskala handienean egindako planoetan xedatutakoa lehenetsiko da, desadostasuna azken horietako edukiaren begi-bistako akats material bat ez bada.

Nolanahi ere, eremu, lurzati eta abarren neurketarekin, plano arauemaile digitalizatuen gainean egindako eta/edo ondoriozko lurzati eta eraikinen lerrokadurak eta sestrak zehaztearekin lotutako aurreikuspenek lehenetsia izango dute horien paperezko edizioen gainean egin daitezkeen eta/edo egin diren aurreikuspenen gainetik.

Hori dela eta, izaera eta/edo oinarri batez ere grafikoko gaitan irizpideak bat ez badatoz edo desberdinak badira, Plan honen plano arauemaile digitalizatuetatik ateratzen diren ondorioak gailenduko dira, Planaren gainerako dokumentuetatik, haien paperezko edizioak barne, jaso edo ateratzen diren aurretik.

4. artikulua. *Plan Partziala eta indarreko legezko xedapenetara egokitzea.*

1. Proiektu hau eta bere proposamenak indarrean dauden eta aplikatu beharrekoak diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzen dira, xedapen horietan eta izapideztean eragina jasandako administrazioek emandako txostenetan ezarritako baldintzetan.

2. Jabari publiko hidraulikoaren mugakide diren eremuetan, babes- eta zaintza-zortasuneko eremuak barne, egiten den edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak egiteko edo erabilerak ezartzeko, lehendik dauden eraikinetan zein berrietan), arlo horretan indarrean dagoen legerian xedatutakora egokituko da, bai eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean xedatutakora ere (BO: 1998-XII-22; gero, 2013-XI-19ko Dekretu bidez aldatua).

Documento «2. Normas Urbanísticas».

Documento «3. Directrices de organización y gestión de la ejecución».

Documento «4. Estudio económico»:

— Documento «4.1. Estudio de viabilidad económica».

— Documento «4.2. Memoria de sostenibilidad económica».

Documento «5. Resumen ejecutivo».

Documento «6. Planos».

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos «2. Normas Urbanísticas», «3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución» y los planos de ordenación del documento 6 («II. Planos de ordenación») los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan Parcial serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente (se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo).

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre las ediciones en papel de los mismos.

Debido a ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

Artículo 4. *El Plan Parcial y su adecuación a las disposiciones legales vigentes.*

1. Este proyecto y sus propuestas se adecuan a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes y de aplicación, en los términos establecidos en él y en los informes emitidos por las Administraciones afectadas durante su tramitación.

2. Toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes con el dominio público hidráulico, incluidas las correspondientes zonas de servidumbre de protección y policía, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como en el vigente Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (AD: 22-XII-1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19-XI-2013).

Zehazki:

— Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoko lurrek bere Erregelamenduan (uztailaren 18ko 665/2023 Errege Dekretua) xedatutakoa bete beharko dute eta, nolanahi ere, lur horietan planteatzen diren jarduketek behar den titulu gaitzailea izan beharko dute.

— Babeseko zortasun-eremuko eraikinak eta erabilerak han xedatutakora doituko dira eta zona horretan baimendutako erabilerek Euskal Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan behar dute.

— Zaintza-eremuan modu berean jokatu da.

— Lehendik dauden obrak, eraikinak eta instalazioak finkatu egingo dira.

— Saneamendu-sareko instalazioek aipatutako erregelamenduan adierazitako baldintzak bete beharko dituzte.

3. Proiektu honek lagundu egiten du bere proposamenekin emakume eta gizonezkoen arteko benetako berdintasuna lortzen hiri-ingurunearen eta horietan antolatutako hirigintza-baliabideen erabileran, eskuragarritasunean eta gozamenean. Eraginpeko eremuaren antolamenduan genero-ikuspegia kontuan hartuta, arloan indarrean dauden lege-xedapenetara egokitzen da.

BIGARREN TITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

5. artikulua. *Kalifikazio xehatuko araubidea. Baldintza orokorrak.*

Plan Partzial honen eraginpeko eremua haren zehaztapenen ondoriozko kalifikazio xehatuaren araubidearen mende dago.

Antolatutako kalifikazio xehatuko azpieremuak, zehazki, Plan honetako «6. Planoak» dokumentuko «II.1. Zonakatze xehatua» planoan irudiztatuak dira.

6. artikulua. *Kalifikazio xehekatuko azpieremuen sistematizazioa. Horien araubide orokorra.*

1. Plan honetan bereizi eta araututako kalifikazio xehatuko azpizonek indarrean dagoen Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako sistematizazioari erantzuten diote, dokumentu honetan aurreikusitako baldintzetan osatuta.

2. Plan honetan kalifikazio xehekatuko azpizona hauek antolatuta dira zehazki:

- «b.10. Partzela industrial».
- «e.10. Errepideak eta hiri barruko bideak».
- «e.20. Oinezko-bizikletentzako bide-sarea».
- «e.30. Trenbide-sarea».
- «f.10. Hiriko Espazio Libreak».
- «f.10. Espazio libre komunak».
- «h.10. Ibai ibilguak».

3. Antolatutako azpizona xehatuen hirigintza-araubidea (eraikuntzakoa, erabilerakoa...), alde batetik, aipatutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean haientzat ezarritakoa da eta, bestetik, aurrekoaren garapen eta partikularizazio gisa, Plan Partzial honetan ezarritakoa.

4. «h.10 Ibai-ibilguak» azpizona xehatuak jabari publiko hidraulikoaren zati dira, eta uren arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (Uren Legea, etab.) ezarritako aurreikuspenen mende daude.

5. Azpizona xehatuak Plan honetako «6. Planoak» dokumentuko «II.1. Zonakatze xehatua» planoan irudiztatuak dira eta, hortik ondorioztatzen denez, zenbait egoeratan gainjarri egiten diren azpizonak sortzen dituzte, horietako bakoitzari maila bat dagokiolarik.

En concreto:

— Los terrenos del dominio público hidráulico estarán a lo dispuesto en el Reglamento del mismo (Real Decreto 665/2023, de 18 de julio) y, en todo caso, las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.

— Las edificaciones y los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en aquel, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

— En la zona de policía se obrará análogamente.

— Las obras, edificaciones e instalaciones existentes se consolidan.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el precitado reglamento.

3. Este proyecto contribuye con sus propuestas al logro de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el uso, acceso y disfrute del medio urbano y de los recursos urbanísticos ordenados en él. Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación del ámbito afectado.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 5. *Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.*

El ámbito afectado por este Plan Parcial queda sujeto al régimen de calificación pormenorizada resultante de sus determinaciones.

Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas son, en concreto, las grafiadas en el plano «II.1. Zonificación pormenorizada» del documento «6. Planos» de este Plan.

Artículo 6. *Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas.*

1. Las subzonas de calificación pormenorizada diferenciadas y reguladas en este Plan responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, complementada en los términos previstos en este documento.

2. Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas en este Plan son concretamente las siguientes:

- «b.10. Parcela industrial».
- «e.10. Carreteras y vías urbanas».
- «e.20. Red peatonal-ciclista».
- «e.30. Red ferroviaria».
- «f.10. Espacios libres urbanos».
- «f.10. Espacios libres comunes».
- «h.10. Cauces fluviales».

3. El régimen urbanístico (de edificación, uso...) de las subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido para ellas, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización del anterior, en este Plan Parcial.

4. Las subzonas pormenorizadas «h.10 Cauces fluviales» forman parte del dominio público hidráulico y quedan sujetas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Aguas (Ley de aguas; etc.).

5. Las subzonas pormenorizadas son las grafiadas en el plano «II.1. Zonificación pormenorizada» del documento «6. Planos» de este Plan y, tal y como resulta del mismo, dan lugar a subzonas que en algunas situaciones se superponen de forma que a cada una de ellas le corresponde un nivel.

## HIRUGARREN TITULUA

### PLAN PARTZIALA EGIKARITZEKO ARAUBIDEA

**7. artikulua.** *Plan Partziala egikaritzeko araubidea arautze-ko irizpide orokorrak.*

1. Sektorean planteatutako proposamenak egikaritzea, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta, Plan honetako «II.4» planoan mugatutako «AAI.1/31» jarduketa integratuko eremu baten xede izango da.

«AAI.1/31» jarduketa integratuko eremuan sartzen dira sektore osoari dagozkion lursailak eta horietan dauden eraikinak eta obra hidraulikoak. Honako hauek hartzen dituzte:

— Jabari publiko hidraulikoari dagozkion lurrak. Ez dira hartuko jarduketa integratuko eremuari (eta bertan mugatzen den egikaritze-unitateari) gehitutako lurzorutzat hirigintza-eskubideak eta -kargak banatzeko xedeetarako, indarreko hirigintza-legeriarekin bat etorritz.

— Indarrean dagoen HAPOk trenbide-sistema orokor gisa kalifikatutako lurzoru publikoak, lehendik daudela eta titulartasun publikoa dutela kontuan hartuta, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legeko 25, 35.5 eta beste hainbat artikuluko), ez dira jarduketa integratuko eremura (eta bertan mugatzen den egikaritze-unitatera) gehitutako lurzorutzat hartuko hirigintza-eskubideak eta -kargak banatzeko ondorioetarako.

— Indarrean dagoen HAPOk bide eta oinezko-bizikleten sistema orokor gisa kalifikatutako lurzoru publikoak, lehendik daudela eta titulartasun publikoa dutela kontuan hartuta, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legeko 25, 35.5 eta beste hainbat artikuluko), ez dira jarduketa integratuko eremura (eta bertan mugatzen den egikaritze-unitatera) gehitutako lurzorutzat hartuko hirigintza-eskubideak eta -kargak banatzeko ondorioetarako.

— Pribatu bihurtzen diren lurzoru publikoak, pribatu izatetik bide-erabilerarako publiko izatera pasatzen direnekin konpentsatzen direnez, ez dira jarduketa integratuko eremura (eta bertan mugatzen den egikaritze-unitatera) gehitutako lurzorutzat hartuko hirigintza-eskubideak eta -kargak banatzeko ondorioetarako.

— Egikaritutako obrak ez dira kontuan hartzen jarduketa integratuko eremuaren egungo urbanizazio-karga gisa (ez eta eremu horretan mugatzen den egikaritze-unitatearen karga gisa ere).

Kasuan kasuko Hirigintzako Jarduketa Programa egingo da atalean aipatutako lurzoru-multzoari dagokionez. Haren garapenean sustatu beharreko urbanizazio- eta birpartzelazio-proiektuak, bestalde, lursail horietara guztietara zabalduko dira.

Hirigintzako Jarduketa Programa horrek zehaztuko ditu haren xede den eremuan planteatutako antolamendu-proposamenak egikaritzeko baldintzak, honako hauei buruzkoak barne: egikaritze-unitateak mugatzea; jarduketa-sistema zehaztea; urbanizazio-obren proiektzioa eta egikaritzea (urbanizazio-aurreproiektu baten berezko irismenarekin); aurreikusitako obrak eta jarduketak egikaritzeko eta ordaintzeko erantzukizunak, alde batetik, jarduketa integratuko eremu horretan aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutako betebeharrak eta erantzukizunak bereizi ondoren, eta, bestetik, hala badagokio, administrazio publikoari dagozkionak, edozein dela ere.

2. Sektoreko jabeek, hura egikaritzen denean, Plan Partzialak antolatutako zuzkidura publiko orokorrak eta tokikoak lagako dituzte.

Lagapenak doan eta behar bezala urbanizatuta formalizatuko dira, eta ez dio inolako kostu ekonomikorik eragingo Udalari.

## TÍTULO TERCERO

### RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 7.** *Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Parcial.*

1. La ejecución de las propuestas planteadas en el sector, clasificado como suelo urbanizable, será objeto de un ámbito de actuación integrada «AAI.1/31», delimitado en el plano «II.4» de este Plan.

Se incluyen en el ámbito de actuación integrada «AAI.1/31» los terrenos correspondientes a la totalidad del sector y las edificaciones y las obras hidráulicas existentes en los mismos. Incluyen:

— Los terrenos correspondientes al dominio público hidráulico. No se considerarán como aportados al ámbito de actuación integrada (y a la unidad de ejecución que se delimite en él) a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

— Los suelos públicos calificados como sistema general ferroviario por el vigente PGOU, en atención a su preexistencia y a su titularidad pública, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 25, 35.5, etc. de la Ley 2/2006), no se considerarán como aportados al ámbito de actuación integrada (y a la unidad de ejecución que se delimite en él) a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos.

— Los suelos públicos calificados como sistema general viario y peatonal-ciclista por el vigente PGOU, en atención a su preexistencia y a su titularidad pública, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 25, 35.5, etc. de la Ley 2/2006), no se considerarán como aportados al ámbito de actuación integrada (y a la unidad de ejecución que se delimite en él) a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos.

— Los suelos públicos que pasen a privados, al compensarse con aquellos otros que pasan de privados a públicos con destino viario, no se considerarán como aportados al ámbito de actuación integrada (y a la unidad de ejecución que se delimite en él) a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos.

— Las obras ya ejecutadas no se considerarán como cargas de urbanización de dicho ámbito de actuación integrada (y tampoco de la unidad de ejecución que se delimite en él).

Se procederá a la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora referido al conjunto de los terrenos mencionados en el apartado Los proyectos de urbanización y reparcelación a promover en su desarrollo se extenderán, asimismo, a todos esos terrenos.

Dicho Programa de Actuación Urbanizadora determinará las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en el ámbito objeto del mismo, incluidas las referentes a: la delimitación de la o las unidades de ejecución; la determinación del sistema de actuación; la proyección y ejecución de las obras de urbanización (con el alcance propio de un anteproyecto de urbanización); las responsabilidades de ejecución y abono de las obras y actuaciones previstas, previa diferenciación de, por un lado, las obligaciones y responsabilidades asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el mencionado ámbito de actuación integrada, y, por otro, las que, en su caso, correspondan a la Administración pública, cualquiera que sea ésta.

2. Los propietarios del sector procederán, en ejecución del mismo, a la cesión de las dotaciones públicas generales y locales ordenadas por el Plan Parcial.

Las cesiones serán formalizadas de manera gratuita y debidamente urbanizadas, sin que suponga coste económico alguno para el Ayuntamiento.

8. artikulua. Partzelazio-baldintzak.
- A. Plan Partzial honetan antolatutako hirigintza-partzela be-  
rriak edo azpizona xehatuak, Planeko «6. Planoak» dokumentuko  
«II.1. Zonakatze xehatua» planoan mugatutakoak dira.
- B. Antolatutako «b.10.1» eta «b.10.2» industria-partzela be-  
rriak hirigintzako partzela autonomo eta bereziak izango dira, eta  
jarraian azaltzen diren esku hartzeko baldintzen mende egongo  
dira hirigintza-ondorioetarako.
- a) Aipatutako partzela horiei dagozkien eraikuntza-proiek-  
tuak egiteko, 13. artikuluan ezarritako aurreikuspenetara egokitu-  
ko dira.
- b) Bere konfigurazio juridiko-erregistrala mugatutako egika-  
ritze-unitatean sustatu beharreko Birpartzelazio Proiektuan zehaz-  
tuko da.
- Testuinguru horretan, partzela horiek justifikatutzat jotzen  
diren baldintzetan banandu ahal izango dira, indarrean dagoen  
Plan Orokorrean xedatutakoaren arabera.
- C. Nolanahi ere, dokumentu honetako Laugarren Tituluan  
partzela horietako bakoitzerako ezarritako baldintzak aplikatuko  
dira.
9. artikulua. Antolatutako zuzkiduren eta haiei atxikitako  
lurren araubide juridikoa.
1. Plan Partzial honek zuzkidura publikoetara bideratzen  
dituen lursailak eta elementuak Azpeitiko Udalari eta Gipuzkoa-  
ko Foru Aldundiari lagako zaizkie GI-631 errepideari dagokion  
bide-sistema orokorrari dagozkion lursailen kasuan.
2. Plan honetan mugatutako «AAI.1/31» eremuko lursailak  
eta ondasunak direla kontuan hartuta, eremu horretan sustatu  
beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa mugatzen duen egi-  
karitze-unitatean egin eta onartuko den berdinbanaketa-proiek-  
tuaren testuinguruan formalizatuko da lagapena.
3. Lur eta ondasun horien araubidea eta izaera juridikoa,  
kasu bakoitzean, arlo horretan aplikatzekoak diren legezko xe-  
dapenetan ezarritakoaren arabera, horietako bakoitzari ematen  
zaion xedearen eta erabileraren arabera izango dira, bai  
Plan Partzial honetan, bai etorkizunean.
4. Plan Partzial honen ondoriozko titulartasun pribatuko  
espazio eta lursailen gaineko erabilera publikoko zortasunak,  
bai eta horien proposamenak egikaritzeko behar diren gainera-  
koak ere, «AAI.1/31» eremuan mugatzen den egikaritze-unitatean  
sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuan formalizatuko dira.  
Plan Partzial honetan berariaz ezarri da lehendik dauden azpie-  
gituren bide-zorra.
10. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna eta bere eslei-  
pena.
1. «AAI.1/31» jarduketa integratuko eremuan aurreikusitako  
hirigintza-eraikigarritasunaren esleipena, indarrean dagoen hiri-  
gintza-legerian ezarritakoaren arabera, proiektu honetan muga-  
tutako Jarduketa Integratuko Eremuan sustatu beharreko Hiri-  
gintzako Jarduketa Programak mugatzen duen egikaritze-unitatean  
prestatu eta onartu beharreko berdinbanaketa-proiektuak ze-  
hazten dituen irizpideetara egokituko da.
2. Plan honetan aurreikusitako erabileren haztapen-koefi-  
zienteak, «3. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak»  
eta «4. Azterketa ekonomikoa» dokumentuetan azaldutako irizpi-  
deetan oinarrituta, ondorengo taulan jasotakoak dira.

- Artículo 8. Condiciones de parcelación.
- A. Las nuevas parcelas urbanísticas o subzonas pormeno-  
rizadas ordenadas en este Plan Parcial son las delimitadas en el  
plano «II.1. Zonificación pormenorizada» del documento «6. Pla-  
nos» del mismo.
- B. Las nuevas parcelas industriales «b.10.1» y «b.10.2» or-  
denadas tendrán, a efectos urbanísticos, la condición de parcelas  
urbanísticas autónomas y diferenciadas, y estarán sujetas a las  
condiciones de intervención que se exponen a continuación:
- a) La elaboración de los proyectos de edificación referidos  
a dichas parcelas se adecuará a las previsiones establecidas en  
el art. 13.
- b) Su configuración jurídico-registral será la que se deter-  
mine en el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad  
de ejecución que se delimite.
- En ese contexto, las citadas parcelas podrán ser segregadas  
en los términos que se estimen justificados, de acuerdo con lo  
dispuesto en el Plan General vigente.
- C. Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones esta-  
blecidas para cada una de esas parcelas en el siguiente Título  
Cuarto de este documento.
- Artículo 9. Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas  
y de los terrenos vinculados a ellas.
1. Los terrenos y elementos que este Plan Parcial destina  
a dotaciones públicas serán objeto de cesión al Ayuntamiento  
de Azpeitia y a la Diputación Foral de Gipuzkoa, en el caso de los  
terrenos correspondientes al sistema general viario correspon-  
diente a la carretera GI-631.
2. Tratándose de terrenos y bienes incluidos en el ámbito  
«AAI.1/31» delimitado en este Plan, su cesión será formalizada  
en el contexto del proyecto de equidistribución a elaborar y apro-  
bar en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Ac-  
tuación Urbanizadora a promover en aquel ámbito.
3. El régimen y la naturaleza jurídicos de esos terrenos y  
bienes será, en cada caso, el que, de conformidad con lo esta-  
blecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia,  
resulte del destino y uso al que se adscriba cada uno de ellos,  
bien en este Plan Parcial, bien en el futuro.
4. Las servidumbres de uso público sobre espacios y terre-  
nos de titularidad privada que resultan de este Plan Parcial, así  
como las restantes que para la ejecución de sus propuestas re-  
sulten necesarias, serán formalizadas en el proyecto de equidis-  
tribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite  
en el ámbito «AAI.1/31». Se establece expresamente desde este  
Plan Parcial una servidumbre de paso de las infraestructuras  
preexistentes.
- Artículo 10. La edificabilidad urbanística y su adjudicación.
1. La adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista  
en el ámbito de actuación integrada «AAI.1/31» se adecuará a  
los criterios que, de conformidad con lo establecido en la legis-  
lación urbanística vigente, determine el proyecto de equidistri-  
bución a elaborar y aprobar en la unidad de ejecución que delimi-  
te el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquel  
ámbito.
2. Los coeficientes de ponderación de usos previstos en  
este Plan, sustentados en los criterios expuestos en el documento  
«3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» y «4. Es-  
tudio económico», son los reflejados en el siguiente cuadro.

ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK

| Erabilera eta araubide juridiko-ekonomikoa | Lurzorua urbanizatuaren eragin-balioa (€/m²(s)) | Haztapen-koefizienteak |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| Etxebizitza                                |                                                 |                        |
| Sustapen publikoko erregimen bereziko BOE  | 93,17                                           | 0,34                   |

| Erabilera eta araubide juridiko-ekonomikoa                          | Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa (€/m²(s)) | Haztaper-koefizienteak |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| Sustapen pribatuko erregimen bereziko BOE                           | 123,86                                         | 0,46                   |
| Erregimen orokorreko BOE                                            | 271,11                                         | 1,00                   |
| Erregimen bereziko erkidegoko - udaleko erregimen tasatuko babestua | 564,80                                         | 2,08                   |
| Sustapen librea                                                     | 675,00                                         | 2,49                   |
| Hirugarren sektorea                                                 | 139,65                                         | 0,51                   |
| Industrial                                                          | 150,00                                         | 0,55                   |
| Ekipamendu pribatua                                                 | 50,00                                          | 0,18                   |
| Aparkalekua - Eranskinak                                            |                                                |                        |
| Etxebizitza babestua                                                | 96,00                                          | 0,35                   |
| Sustapen librekoak                                                  | 110,71                                         | 0,40                   |

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

| Uso y régimen jurídico-económico                                    | Valor repercusión suelo urbanizado (€/m²(t)) | Coefficientes de ponderación |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| Vivienda                                                            |                                              |                              |
| VPO régimen especial promoción pública                              | 93,17                                        | 0,34                         |
| VPO régimen especial promoción privada                              | 123,86                                       | 0,46                         |
| VPO régimen general                                                 | 271,11                                       | 1,00                         |
| Protegida régimen tasado autonómico - municipal de régimen especial | 564,80                                       | 2,08                         |
| Promoción libre                                                     | 675,00                                       | 2,49                         |
| Terciario                                                           | 139,65                                       | 0,51                         |
| Industrial                                                          | 150,00                                       | 0,55                         |
| Equipamiento privado                                                | 50,00                                        | 0,18                         |
| Aparcamiento - Anejos                                               |                                              |                              |
| De viviendas protegidas                                             | 96,00                                        | 0,35                         |
| De promoción libre                                                  | 110,71                                       | 0,40                         |

Nolanahi ere, koefiziente horiek eguneratu eta/edo berregokitu egin ahal izango dira mugatzen diren egikaritze-unitateei buruzko berdinbanaketa-proiektuak egiteko testuinguruan, justifikatuzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

11. artikulua. Urbanizazioko obra-proiektuak formulatzeko araubidea.

1. Plan honetan mugatutako («AAI.1/31») jarduketa integratuko eremuan aurreikusitako urbanizazio-obra.

Aipatutako jarduketa integratuko eremuan aurreikusitako urbanizazio-obren proiektzio-araubidea, alde batetik, eremu horretan sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan zehaztutako eta, bestetik, haren garapenean sustatu beharreko Urbanizazio Proiektuan. Urbanizazio Programa eta Proiektu horiek egikaritutako obrak finkatu aurretik zegoen egoeratik abiatuko dira.

2. Urbanizazio Proiektua prestatu eta egikaritzeko baldintza orokorrak.

Proiektu hori prestatu eta egikaritzea arloan aplikatu beharreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da. Proiektuaren egoera eta irismena kontuan hartuta, honako helburu hauek lortzeko neurri egokiak zehaztuko dira bertan:

— Kutsadura akustikoa ezabatzea eta/edo ahal den neurrian murriztea.

En todo caso, esos coeficientes podrán se actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración del o de los proyectos de equidistribución referentes a la o las unidades de ejecución que se delimiten, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

Artículo 11. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

1. Obras de urbanización previstas en el ámbito de actuación integrada («AAI.1/31») delimitado en este Plan.

El régimen de proyección de las obras de urbanización previstas en el citado ámbito de actuación integrada será el que se determine, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese ámbito, y, por otro, en el Proyecto de Urbanización a promover en su desarrollo. Dichos Programa y Proyecto de Urbanización partirán de la situación preexistente en la que se consolidan las obras ejecutadas.

2. Condiciones generales de elaboración y ejecución del Proyecto de Urbanización.

La elaboración y ejecución de ese proyecto se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia. En atención a la coyuntura y al alcance del proyecto se determinarán en él las medidas adecuadas para la consecución de los siguientes fines:

— Eliminar y/o reducir en lo posible la contaminación acústica.

- Argi-kutsadura prebenitzea eta/edo ahal den neurrian mu-  
ritztea.
- Energia-efizientzia sustatzea.
- Uraren erabileran efizientzia eta aurrezpena sustatzea.
- Lurzoru iragazkorren presentzia sustatzea.

12. artikulua. *Urbanizazio-kargak egikaritu eta ordaintzeko baldintzak.*

«AAI.1/31» jarduketa integratuko eremuan eta, zehazkiago, bertan mugatzen den egikaritze-unitatean sortzen diren urbani-  
zazio-kargak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak proiektu ho-  
netan eta horren garapenean sustatu beharreko proiektuetan  
ezarritakoak izango dira (Hirigintzako Jarduketa Programa; egikari-  
tze-unitatearen berdinbanaketa-proiektua; urbanizazio-proiektua).  
Testuinguru horretan, aurreikusitako urbanizazio-obra egikari-  
tzea eta ordaintzea eremu horren urbanizazio-kargatzat hartuko  
da.

13. artikulua. *Eraikuntza-proiektuak formulatzeko, eraiki-  
zeko ahalmena erabiltzeko eta lehen erabilerako lizentziak ema-  
teko baldintzak.*

1. Eremuan aurreikusitako eraikinen proiektzioa eta egikari-  
tzea arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpi-  
deetara egokituko dira, udalerrian indarrean dauden hirigintza-  
plangintza (Plan Orokorra eta Plan Partzial hau) eta eraikuntza-  
ordenantzak barne.

2. «b.10.1» eta «b.10.2» partzela industrialetako eraikun-  
tza-proiektuen elaborazioa eta derrigorrezko udal-lizentziak ema-  
tea, honako irizpide hauen arabera egingo da:

A. Partzelan sestra gainean eta azpian aurreikusitako erai-  
kinek udalaren proiektzioa eta baimena (lizentzia) izan dezakete.

B. Aurreko irizpidea birdoitu edo osatu ahal izango dute  
plan honen garapenean sustatu beharreko hirigintza-proiektuek  
(Hirigintzako Jarduketa Programa, birpartzelazio-proiektua...), jus-  
tifikatutzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

Halaber, zedarritzen den egikaritze-unitatean sustatu beha-  
rreko birpartzelazio-proiektuak zortasunak eta arlo horretan plan-  
teatutako helburuak lortuko direla bermatzeko egokitut jotzen  
diren gainerako esku-hartze neurriak zehaztu ahal izango ditu.

14. artikulua. *Xehetasun Azterketak formulatzeko araubi-  
dea.*

Xehetasun Azterketak egin ahal izango dira, Plan Partzial ho-  
netan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak berregokitze-  
kede, azterketa horien berezko esku-hartze eremuaren barruan.

## LAUGARREN TITULUA

### ERAIKUNTZA-, ERABILERA-, JABARI- ETA INGURUMEN- ORDENANTZAK. PARTZELAK KONFIGURATZEKO BALDINTZA FORMALAK

#### I. KAPITULUA. IRIZPIDE OROKORRAK

15. artikulua. *Eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorra.*

Antolatutako azpizona xehatuen eraikuntza- eta erabilera-ara-  
bide orokorra indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Oroko-  
rrean horietako bakoitzerako ezarritakoa da, Plan Partzial honetan  
ezarritako baldintzetan eta irismenarekin osatua eta/edo berrego-  
kitua.

Plan Partzial honetan, dagoen egoera kontuan hartuta (par-  
zelak gainjarrita: ibilguaren gaineko elementuak, trenbide-tunela,

— Prevenir y/o reducir en lo posible la contaminación lumí-  
nica.

— Fomentar la eficiencia energética.

— Fomentar la eficiencia y el ahorro en el uso del agua.

— Incentivar la presencia de suelos permeables.

Artículo 12. *Condiciones de ejecución y abono de las cargas  
de urbanización.*

Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urba-  
nización resultantes en el ámbito de actuación integrada  
«AAI.1/31», y, más en concreto, en la unidad de ejecución que se  
delimite en él, serán las establecidas tanto en este Plan Parcial  
como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa  
de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la  
unidad de ejecución; proyecto de urbanización). En ese contexto,  
la ejecución y el abono de las obras de urbanización previstas  
será considerada como carga de urbanización de dicho ámbito.

Artículo 13. *Condiciones de formulación de proyectos de  
edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión  
de licencias de primera utilización.*

1. La proyección y ejecución de las edificaciones previstas  
en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las dispo-  
siciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento  
urbanístico (Plan General y este Plan Parcial) y las ordenanzas de  
edificación vigentes en el municipio.

2. La elaboración de los proyectos de edificación de las par-  
celas industriales «b.10.1» y «b.10.2» y la concesión de las pre-  
ceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes crite-  
rios:

A. La edificación prevista sobre y bajo rasante en la parcela  
podrá ser objeto de proyección y autorización municipal (licencia)  
independiente.

B. El criterio anterior podrá ser reajustado o complementado  
por los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo de este  
Plan (Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de reparce-  
lación...) en los términos y con el alcance que se estimen justifi-  
cados.

A su vez, el proyecto de reparcelación a promover en la unidad  
de ejecución que se delimite podrá proceder a la determinación  
de las servidumbres y restantes medidas de intervención que  
para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese  
respecto se estimen adecuados.

Artículo 14. *Régimen de formulación de Estudios de Deta-  
lle.*

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle  
con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación esta-  
blecidas en este Plan Parcial, dentro del campo de intervención  
propio de dichos Estudios.

## TÍTULO CUARTO

### ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL. CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LAS PARCELAS

#### CAPÍTULO I. CRITERIOS GENERALES

Artículo 15. *Régimen general de edificación y uso.*

El régimen general de edificación y uso de las subzonas por-  
menorizadas ordenadas es el establecido en el vigente Plan Ge-  
neral de Ordenación Urbana para cada una de ellas, complemen-  
tado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos  
en este Plan Parcial.

En el presente Plan Parcial, en atención a la situación que  
concorre (superposición de parcelas: elementos sobre cauce,

etab.), azpizona xehatu gainjarriak identifikatzen dira, II.1 planoan ikus daitekeen bezala. Bat datoz propietate berezituekin eta gainjarriekin.

**16. artikulua.** *Antolatutako eraikinen forma arautzeko baldintza orokorrak.*

Antolatutako azpizona xehatuetan aurreikusitako eraikinen forma arautzeko baldintza orokorrak indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean horietako bakoitzerako ezarritakoak dira, Plan Partzial honetan ezarritako baldintzetan eta irismena-rekin osatuta eta/edo berregokituta.

**17. artikulua.** *Antolatutako partzela eta eraikinen erabilera-araubidea arautzeko baldintzak.*

Antolatutako azpizona xehatuetan aurreikusitako partzela eta eraikinen erabilera-araubidea arautzeko baldintza orokorrak indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean horietako bakoitzerako ezarritakoak dira, Plan Partzial honetan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin osatuta eta/edo berregokituta.

**18. artikulua.** *Antolatutako partzela eta eraikinen jabari-araubidea arautzeko baldintzak.*

Antolatutako azpizona xehatuetan aurreikusitako eraikinen jabari-araubidea arautzeko baldintza orokorrak indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean horietako bakoitzerako ezarritakoak dira, Plan Partzial honetan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin osatuta eta/edo berregokituta.

**19. artikulua.** *Ingurumen-baldintzak.*

Kontuan hartu beharreko ingurumen-baldintzak Plan Partzial honen IAEren ondoriozkoak dira, Ingurumen Adierazpen Estrategikoan xedatutakoekin osatuta.

Bereziki, ingurumena hobetzeko eta landatu beharreko zuhaitz berrietarako aurreikusitakoak dira, eta esparru horretan identifikatzen dira espezie egokienak.

Eremuaren Urbanizazio Proiektuan, indarrean dagoen Plan Hidrologikoaren araudiko 48. artikuluan drainatze jasagarriko hiri-sistemak sartzeari buruz ezarritakoa onartu beharko da.

Urbanizazio Proiektuak, eremua ibilguen zaintza-eremuan dagoela kontuan hartuta, Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko administrazio-baimena beharko du.

Urbanizazio-proiektuak kontsumo errealak zehaztu beharko ditu eta, horietan oinarrituta, Danonako egungo biltegiaren autonomia eta banaketa-sarearen baldintza hidraulikoak. Urbanizazio-proiektuak biltegi horrekin behar bezala lotzeko behar diren ekintzak jaso beharko ditu.

Landaredia babesteko, espezie inbaditzaileak desagerrarazteko eta kontrolatzeko, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia integratzeko neurriak aurreikusiko dira, eta berariaz jasoko da Plana garatzeko Proiektuak «Lehengoratzeko Proiektua» izango duela lotuta. Proiektu horretan, Ekologia eta Paisaia Lehengoratzeko Planak proposatutako jarduerak garatuko dira, egikaritzeko aukera emango duen xehetasun-mailarekin, aurrekontua barne. Proiektuak eremuaren azken osaera eta Planaren garapenak eragingo dien eremu guztien lehengoratzea jasoko ditu.

Badiolegi baserriko Ustezko Zona Arkeologikoari dagokionez, Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legean eta maiatzaren 9ko 6/2019 Legea aldatzen duen azaroaren 30eko 14/2023 Legean xedatutakoa beteko da. Aurreikusitako antolamenduaren eraginpeko gainerako lurri dagokionez, baldin eta lurrak mugitzean hondakin arkeologikoen aztarnaren bat sortzen bada, lanak eten egingo dira eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, eta horrek erabakiko du zer neurri hartu behar diren.

túnel ferroviario, etc.), se identifican subzonas pormenorizadas superpuestas, tal y como se ilustra en el plano II.1. Se corresponden con propiedades diferenciadas, superpuestas.

**Artículo 16.** *Condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.*

Las condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones previstas en las subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para cada una de ellas, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Parcial.

**Artículo 17.** *Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas.*

Las condiciones generales reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones previstas en las subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para cada una de ellas, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Parcial.

**Artículo 18.** *Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas.*

Las condiciones generales reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones previstas en las subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para cada una de ellas, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Parcial.

**Artículo 19.** *Condiciones ambientales.*

Las condiciones ambientales a considerar son las que resultan del EsAE de este Plan Parcial, complementadas con las que se disponen en la Declaración Ambiental Estratégica.

Se trata en particular de aquellas previstas para la mejora ambiental y para el nuevo arbolado a plantar, marco en el que se identifican las especies más oportunas.

En el Proyecto de Urbanización del ámbito se deberá asumir lo establecido en el artículo 48 de la normativa del Plan Hidrológico en vigor en relación con la introducción de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

El Proyecto de Urbanización, al estar situado el ámbito en zona de policía de cauces, requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua.

El proyecto de urbanización deberá especificar los consumos reales y en base a ellos, la autonomía del depósito actual de Danona, así como las condiciones hidráulicas de la red de distribución. El proyecto de urbanización deberá contemplar las acciones necesarias para la correcta conexión con el citado depósito.

Se preverán medidas de protección de la vegetación, erradicación y control de especies invasoras, restauración ambiental e integración paisajística, recogiendo de forma específica que el Proyecto de desarrollo del Plan llevará asociado un «Proyecto de restauración», en el que se desarrollen las actuaciones propuestas por el Plan de Restauración ecológica y paisajística con el suficiente nivel de detalle que permitan su ejecución, incluyendo el presupuesto. El proyecto contemplará la conformación final del ámbito y la restauración de todas las áreas que vayan a verse afectadas por el desarrollo del Plan.

En relación con la Zona de Presunción Arqueológica del caserío Badiolegi, se estará a lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural y en la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo. Respecto del resto de los terrenos afectados por la ordenación prevista, en el caso de que durante el movimiento de tierras surgieran indicios de restos arqueológicos, se suspenderán los trabajos y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deban adoptar.

Nolanahi ere, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legea garatzen duen 209/2019 Dekretuko 16. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

## II. KAPITULUA. PARTZELA INDUSTRIALEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

20. artikulua. «b.10.1» eta «b.10.2» partzela industrialen erai-kuntzari, erabilerari eta jabariari buruzko ordenantza partikula-rrak.

### 1. Azalera.

— «b.10.1» partzela: 158.436 m<sup>2</sup> («b.10.1» partzelaren azalera 163.076 m<sup>2</sup>-koa da goiko mailan eta 161.481 m<sup>2</sup>-koa beheko mailan (Urola eta Ugalditza gaineko zubiak, trenbide-tunela, etab.) (ikus 2. eranskineko ezaugarrien taula)).

— «b.10.2» partzela: 28.138 m<sup>2</sup>.

### 2. Mugapena: Plan Orokor honetako II.1 planoan jasotakoa.

### 3. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

«b.10 industrial» tipologiako azpizonari dagokiona.

Jabari publiko hidraulikoaren eta trenbide eta bide-jabari pu-blikoen aldamenen egotetik eratorritako zortasunek eragiten diete, Plan Partzial honetako II.2 planoan ikus daitekeen bezala.

### 4. Hirigintza-eraikigarritasuna eta erabilera-baldintzak.

#### A. Sestra gainean eta erabilera industrialera bideratua:

— «b.10.1» partzela: 48.188,00 m<sup>2</sup>(s).

— «b.10.2» partzela: 8.503,75 m<sup>2</sup>(s).

#### B. Sestra azpian:

Sestra azpian baimendutako solairu-kopuruari lotutako eraiki-garritasuna, Plan Partzial honetan aurreikusitako gehieneko le-rrokaduren barruan.

Eraikigarritasun hori aparkalekurako edo industria-jarduerari lotutako sestra azpian baimendutako beste erabilera batzue-tarako erabiliko da (zerbitzu-azpiegiturak, mantentze-lanak, kana-la, etab.).

### 5. Eraikinaren forma arautzeko baldintzak.

#### A. Solairu-kopurua:

— Sestra gainean: Beheko solairua + III.

— Sestra azpian: 3 solairu (III).

Nolanahi ere, lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira beren profilarekin.

#### B. Sestra gaineko gehieneko altuera (fatxadaren altuera eta/edo erlaitza):

— Urola ibaiaren ezkerrean: egikaritutako eraikinei dago-kiena.

— Urolaren eskuinaldean: 16,00 m, partzelako eraikinaren asentu-plataformaren sestrarekiko.

Nolanahi ere, altuera horiek gaintu ahal izango dira garaiera handiagoko elementu bereziak behar badira (tximiniak, instalazio bereziak, siloak, beste batzuk), aldez aurretik justifikatuta kome-nigarria edo egokia dela solairu horien eraikuntza-konfigura-zioarekin, industria-jardueraren baldintzatzaile funtzionalekin edo behar bezala egiaztatutako beste edozein inguruabarrekin lotutako arrazoiengatik.

#### C. Eraikinaren lerrokadurak (sestra gainean eta azpian):

— Plan Partziala honetako II.2 planoan jasotakoak.

— Plano horretan islatutako lerrokadurek eraikinaren gehie-neko lerrokadura-izaera dute, bai sestra gainean eta bai azpian. Nolanahi ere, lehendik dagoen eraikinaren lerrokadurak finkatu egingo dira.

En todo caso, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 16 del Decreto 209/2019, de desarrollo de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

## CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Artículo 20. Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de las parcelas industriales «b.10.1» y «b.10.2».

### 1. Superficie.

— Parcela «b.10.1»: 158.436 m<sup>2</sup> (la superficie de la parcela «b.10.1» cuenta en el nivel superior con 163.076 m<sup>2</sup> y, en el nivel inferior, con 161.481 m<sup>2</sup> (puentes sobre Urola y Ugalditza, túnel ferrocarril, etc.) (ver cuadro características de anejo 2)).

— Parcela «b.10.2»: 28.138 m<sup>2</sup>.

### 2. Delimitación: la establecida en el plano II.1 de este Plan Parcial.

### 3. Régimen de calificación pormenorizada.

El propio de la subzona de tipología «b.10 industrial».

Están afectadas por las servidumbres derivadas de su situa-ción inmediata a los dominios públicos hidráulico, ferroviario y viario, tal y como se ilustra en el plano II.2 de este Plan Parcial.

### 4. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso.

#### A. Sobre rasante y destinada a uso industrial:

— Parcela «b.10.1»: 48.188,00 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «b.10.2»: 8.503,75 m<sup>2</sup>(t).

#### B. Bajo rasante:

La edificabilidad vinculada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Parcial.

Dicha edificabilidad se destinará a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante ligados a la actividad industrial (in-fraestructuras de servicios, mantenimiento, canal, etc.).

### 5. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

#### A. Número de plantas:

— Sobre rasante: Planta baja + III.

— Bajo rasante: 3 plantas (III).

En todo caso, se consolidan las edificaciones preexistentes con su perfil.

#### B. Altura máxima sobre rasante (altura de fachada y/o a cornisa):

— En la margen izda. del Urola: la correspondiente a la edifi-cación ya ejecutada.

— En la margen dcha. del Urola: 16,00 m en relación con la rasante de la plataforma de asiento de la edificación en la par-cela.

En todo caso, esas alturas podrán superarse en el supuesto de necesitarse elementos singulares de mayor altura (chimeneas, instalaciones especiales, silos, otros), previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia con-figuración constructiva de esas plantas, a los condicionantes fun-cionales de la actividad industrial, o a cualesquiera otras circuns-tancias debidamente suficientemente contrastadas.

#### C. Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante):

— Las reflejadas en el plano II.2 del presente Plan Parcial.

— Las alineaciones reflejadas en ese plano tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante. Se consolidan en todo caso las alineaciones de la edificación preexistente.

Nolanahi ere, eraikinaren lerroakadura horiek berregokitu egin ahal izango dira dagokion eraikuntza-proiektua prestatu eta onartzeko testuinguruan, aldez aurretik justifikatuta komenigarria edo egokia dela solairu horien eraikuntza-konfigurazioarekin, industria-jardueraren baldintza funtzionalekin, lurren baldintza geoteknikoekin edo behar bezala egiaztatutako beste edozein ingurubarrekin lotutako arrazoiengatik.

Hala eskatzen duten kasuetan, bide- eta trenbide-arloan eskumena duten organoen eta jabari publiko hidraulikoaren titularraren baimenak eskatu beharko dira horretarako.

#### D. Eraikinaren hegalkak arautzeko baldintzak:

— Ezarritako gehieneko lerroakadurak gaintitzen dituzten eraikinetan hegalkinak jartzea baimentzen da.

— Hegalkinak irekiak edo itxiak izan daitezke, gehienez 5,00 metrokoak, eta azpiko lursailaren sestratik gutxienez 2,50 metrora egongo dira. Nolanahi ere, parametro horiek gaintitzen dituztenak finkatu egingo dira.

#### 6. Partzelaren eta eraikinaren erabilera-baldintzak.

A. Gutxienerako aparkaleku kopurua (148 aparkaleku egikarrituta daude eremuaren ondoan. Guztira, 567 baino gehiago dira. Birpartzelazio-proiektuak partzela bakoitzari dagozkionak esleituko ditu):

- Kamioientzat: 20 aparkaleku.
- Automobil eta motorrentzat: 200 aparkaleku.
- Bizikletentzat: 200 aparkaleku.

#### 7. Ingurumen-baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan honetako «1.2 Ingurumen-ebaluazioa» dokumentuan azaldutakoak dira.

#### 8. Partzelaren eta eraikinaren jabari-baldintzak.

— Partzelak eta eraikina titulartasun pribatukoak dira.

— Era berean, partzela eta eraikinek eragina izango dute, aldekoa zein kontrakoa, hiri-zerbitzuen azpiegituren obrak egikaritzeko, ibigailu motordunen eta bizikleten sarbiderako, pasabideetarako eta abarretarako beharrezkoak diren zortasunengatik, Plan Partzial hau garatzeko sustatu beharreko proiektuen (berdinbanaketa, urbanizazioa eta abar) arabera eta horien irismenarekin. Testuinguru honetan, zortasun bat ezarri da «b.10.2» partzelan, lehendik dauden zerbitzuek sarbidea izan dezaten.

#### 9. Partzelak konfiguratzeko baldintza juridiko-formalak.

Dokumentu honetan oro har ezarritakoak.

10. Egikaritze-baldintzak. Eraikuntza-proiektuak prestatzea eta egikaritzea.

Dokumentu honetan izaera orokorrekin ezarritakoak (12. artikulua, etab.).

Antolamenduz kanpokotzat jo da eremuaren ipar-mendebaldean eta Urolaren eskuinaldean dagoen eraikina.

### III. KAPITULUA. KOMUNIKAZIO-SISTEMEN ERABILERETARA BIDERATUTAKO AZPIZONEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK («e» AZPIZONAK)

21. artikulua. Bide-komunikazioko sarea erabiltzera bideratutako azpizonak arautzen dituzten ordenantza partikularrak («e.10» errepideak eta hiri-bide nagusiak).

#### 1. Azalera.

— e.10.1 partzela: 13.129 m<sup>2</sup> (beheko mailan trenbide-tunelak zeharkatzen du).

En todo caso también, esas alineaciones de la edificación podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a los condicionantes funcionales de la actividad industrial, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

En los supuestos que ello lo requiera, se deberán solicitar para ello las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes en materias viaria y ferroviario, así como titular del dominio público hidráulico.

#### D. Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación:

— Se autoriza la disposición de vuelos en la edificación que sobresalgan las alineaciones máximas establecidas.

— Los vuelos podrán ser abiertos o cerrados tendrán un máximo de 5,00 m y se situarán a, al menos, 2,50 m de la rasante del terreno bajo ellos. Se consolidan en cualquier caso los preexistentes que superen estos parámetros.

#### 6. Otras condiciones de uso de las parcelas y de la edificación.

A. Número mínimo de plazas de aparcamiento (148 plazas se encuentran ya ejecutadas junto al ámbito. Totalizan así más de 567. El proyecto de reparcelación procederá a asignar las correspondientes a cada parcela):

- Para camiones: 20 plazas.
- Para coches y motos: 200 plazas.
- Para bicicletas: 200 plazas.

#### 7. Condiciones medioambientales específicas.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Evaluación ambiental» de este Plan.

#### 8. Condiciones de dominio de las parcelas y de la edificación.

— Las parcelas industriales y la edificación son de titularidad privada.

— Igualmente, las parcelas y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan Parcial. En este contexto se establece una servidumbre en la parcela «b.10.2» para el paso de las infraestructuras de servicios preexistentes.

#### 9. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento.

10. Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación, y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 12, etc.).

Se califica en situación de fuera de ordenación la edificación situada al noroeste del ámbito en la margen derecha del Urola.

### CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS A USOS DE SISTEMA DE COMUNICACIONES (SUBZONAS «e»)

Artículo 21. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de la red de comunicación viaria («e.10» carreteras y vías urbanas principales).

#### 1. Superficie.

— Parcela e.10.1: 13.129 m<sup>2</sup> (en el nivel inferior cruza la misma el túnel ferroviario).

— e.10.2.1 partzela: 2.051 m<sup>2</sup> (horren gainetik igarotzen da partzela industrialari jarraipena ematen dion zubia).

— e.10.2.2 partzela: 1.155 m<sup>2</sup>.

— e.10.2.3 partzela: 532 m<sup>2</sup>.

2. Mugapena: Plan Orokor honetako II.1 planoan jasotakoa.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

«e.10. Errepide eta herri barruko bide nagusiak» tipologiei dagokiena.

4. Azpieremu xehatuaren erabilera-baldintzak.

Komunikazio-erabilereetara bideratua, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, «e.10» tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

5. Ingurumen-baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan honetako «1.2 Ingurumen Ebaluazioa» dokumentuan azaldutakoak dira.

6. Antolatutako azpizonen titulartasun-baldintzak.

Azpizonak titulartasun publikokoak dira (Gipuzkoako Foru Aldundia eta Azpeitiko Udala).

**22. artikulua.** *Ibilbide berezien sarea («e.20.1» bizikleta-oinezko bidea) erabiltzera bideratutako azpizonak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.*

1. Azalera: 1.460 m<sup>2</sup> (horren gainetik igarotzen da partzela industrialari jarraipena ematen dion zubia eta, aldi berean, Urola ibaia zeharkatzen duen pasabidea).

2. Mugapena: Plan Orokor honetako II.1 planoan jasotakoa.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

«e.20. Ibilbide berezien sarea (bizikleta-oinezko bidea)» tipologiei dagokiena.

4. Azpizona xehatuaren erabilera-baldintzak.

Komunikazio-erabilereetara bideratua, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, «e.20» tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

5. Ingurumen-baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan honetako «1.2 Ingurumen Ebaluazioa» dokumentuan azaldutakoak dira.

6. Antolatutako azpizonen titulartasun-baldintzak.

Titulartasun publikokoak dira (Gipuzkoako Foru Aldundia eta Azpeitiko Udala).

**23. artikulua.** *Trenbide-sarea («e.30.1») erabiltzera bideratutako azpizonak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.*

1. Azalera: 1.540 m<sup>2</sup> (sektorean tunel-trazadura partziala duenez, horren gainetik zeharkatzen du GI-631 errepideak eta partzela industrialara garatzen da).

2. Mugapena: Plan Orokor honetako II.1 planoan ezarritakoa.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

«e.30. Trenbide-sarea» tipologiei dagokiena.

4. Azpizona xehatuaren erabilera-baldintzak.

Komunikazio-erabilereetara bideratua, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, «e.30» tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

— Parcela e.10.2.1: 2.051 m<sup>2</sup> (sobre la misma pasa el puente que da continuidad a la parcela industrial).

— Parcela e.10.2.2: 1.155 m<sup>2</sup>.

— Parcela e.10.2.3: 532 m<sup>2</sup>.

2. Delimitación: la establecida en el plano II.1 de este Plan Parcial.

3. Régimen de calificación pormenorizada.

El propio de las tipologías «e.10. carreteras y vías urbanas principales».

4. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada.

Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «e.10».

5. Condiciones medioambientales específicas.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Evaluación Ambiental» de este Plan.

6. Condiciones de titularidad de las subzonas ordenadas.

Las subzonas son de titularidad pública (Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayto. de Azpeitia).

**Artículo 22.** *Ordenanzas particulares reguladoras de la subzona destinada a usos de la red de itinerarios especiales («e.20.1» vía ciclista-peatonal).*

1. Superficie: 1.460 m<sup>2</sup> (sobre la misma pasa el puente que da continuidad a la parcela industrial, a la vez que se incluye en la misma la pasarela que cruza el Urola).

2. Delimitación: la establecida en el plano II.1 de este Plan Parcial.

3. Régimen de calificación pormenorizada.

El propio de las tipologías «e.20. red de itinerarios especiales (vía ciclista-peatonal)».

4. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada.

Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «e.20».

5. Condiciones medioambientales específicas.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Evaluación Ambiental» de este Plan.

6. Condiciones de titularidad de las subzonas ordenadas.

Son de titularidad pública (Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayto. de Azpeitia).

**Artículo 23.** *Ordenanzas particulares reguladoras de la subzona destinada a usos de la red ferroviaria («e.30.1»).*

1. Superficie: 1.540 m<sup>2</sup> (dado su trazado parcial en túnel en el sector, sobre la misma cruza la carretera GI-631 y se desarrolla la parcela industrial).

2. Delimitación: la establecida en el plano II.1 de este Plan Parcial.

3. Régimen de calificación pormenorizada.

El propio de las tipologías «e.30. red ferroviaria».

4. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada.

Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «e.30».

5. Ingurumen-baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan honetako «1.2 Ingurumen Ebaluazioa» dokumentuan azaldutakoak dira.

6. Antolatutako azpizonaren titulartasun-baldintzak.

Titulartasun publikoko da (ETS).

IV. KAPITULUA. ESPAZIO LIBREEI BURUZKO ORDENANTZA  
PARTIKULARRAK («f» AZPIZONAK)

24. artikulua. *Hiri-espazio libreak erabiltzera bideratutako azpizonak arautzen dituzten ordenantza partikularrak («f.10»).*

1. Azalera.

– f.10.1 partzela: 22.225 m<sup>2</sup> (goiko mailan, Ugalditza erre-karen gaineko zubia zeharkatzen du, Urola ibaira urak isurtzen dituen tokian ezkututzen dena).

– f.10.2 partzela: 11.585 m<sup>2</sup> (horren gainetik igarotzen da partzela industrialari jarraipena ematen dion zubia eta haren azpitik partzela industrialeko kanala).

– f.10.3 partzela: 2.450 m<sup>2</sup> (horren gainetik igarotzen da partzela industrialari jarraipena ematen dion zubia).

2. Mugapena: Plan Partzial honetako II.1 planoan ezarritakoa.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

Kalifikazio xehatuaren araubidea: «f.10 Hiri-espazio libreak» tipologiako azpizonei dagokiena.

4. Eraikigarritasun fisikoa.

– Sestra gainean: indarrean dagoen Plan Orokorrean tipologia honetako azpizona xehatuan baimendutakoa.

– Sestra azpian: indarrean dagoen Plan Orokorrean tipologia honetako azpizona xehatuan baimendutakoa.

5. Eraikinaren forma (solairu-kopurua) arautzeko baldintzak.

– Sestra gainean: indarrean dagoen Plan Orokorrean tipologia honetako azpizona xehatuan baimendutakoak.

– Sestra azpian: indarrean dagoen Plan Orokorrean tipologia honetako azpizona xehatuan baimendutakoak.

6. Azpizona xehatuaren erabilera-baldintzak.

Espazio libreen berezko erabileretara bideratua, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, «f.10» motako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

7. Ingurumen-baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan honetako «1.2 Ingurumen Ebaluazioa» dokumentuan azaldutakoak dira.

8. Azpizonaren titulartasun-baldintzak.

Haren berezko erabilera publikoetara bideratzen da (Azpeitiko Udala).

25. artikulua. *Hiri-espazio libreak erabiltzera bideratutako azpizonak arautzen dituzten ordenantza partikularrak («f.20.1»).*

1. Azalera: 478 m<sup>2</sup>.

2. Mugapena: Plan Partzial honetako II.1 planoan ezarritakoa.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

Hiri-espazio libre komun «f.20» tipologiako azpizonei dagokiena.

4. Eraikigarritasun fisikoa.

Ez da eraikinik baimentzen.

5. Condiciones medioambientales específicas.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Evaluación Ambiental» de este Plan.

6. Condiciones de titularidad de la subzona ordenada.

Es de titularidad pública (ETS).

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A  
LOS ESPACIOS LIBRES (SUBZONAS «f»)

Artículo 24. *Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de espacios libres urbanos («f.10»).*

1. Superficie.

– Parcela f.10.1: 22.225 m<sup>2</sup> (en el nivel superior cruza el puente sobre la regata de Ugalditza que se oculta en su desembocadura en el Urola).

– Parcela f.10.2: 11.585 m<sup>2</sup> (sobre la misma pasa el puente que da continuidad a la parcela industrial y bajo la misma el canal de la parcela industrial).

– Parcela f.10.3: 2.450 m<sup>2</sup> (sobre la misma pasa el puente que da continuidad a la parcela industrial).

2. Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Parcial.

3. Régimen de calificación pormenorizada.

El propio de las subzonas de tipología «f.10» de espacios libres urbanos.

4. Edificabilidad física.

– Sobre rasante: la autorizada en el vigente Plan General en este tipo de subzona pormenorizada.

– Bajo rasante: la autorizada en el vigente Plan General en este tipo de subzona pormenorizada.

5. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación (número de plantas).

– Sobre rasante: las autorizadas en el vigente Plan General en este tipo de subzona pormenorizada.

– Bajo rasante: las autorizadas en el vigente Plan General en este tipo de subzona pormenorizada.

6. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada.

Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con ellos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «f.10».

7. Condiciones medioambientales específicas.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Evaluación Ambiental» de este Plan.

8. Condiciones de titularidad de la subzona.

Se destina a los usos públicos propios de la misma (Ayuntamiento de Azpeitia).

Artículo 25. *Ordenanzas particulares reguladoras de la subzona destinada a usos de espacios libres urbanos comunes («f.20.1»).*

1. Superficie: 478 m<sup>2</sup>.

2. Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Parcial.

3. Régimen de calificación pormenorizada.

El propio de las subzonas de tipología «f.20» de espacios libres urbanos comunes.

4. Edificabilidad física.

No se autoriza edificación alguna.

5. Eraikinaren forma (solairu-kopurua) arautzeko baldintzak.

Ez da eraikinik baimentzen.

6. Azpizona xehatuaren erabilera-baldintzak.

Espazio librean berezko erabileretara bideratua, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, «f.20» motako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

7. Ingurumen-baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan honetako «1.2 Ingurumen Ebaluazioa» dokumentuan azaldutakoak dira.

8. Azpizonaren titulartasun-baldintzak.

Haren berezko erabilera publikoetara bideratzen da (Azeptitiko Udala).

#### V. KAPITULUA. IBAI-IBILGUEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK («h.10» AZPIZONAK)

*26. artikulua. Ibai-ibilguak erabiltzera bideratutako azpizonak arautzen dituzten ordenantza partikularrak («h.10»).*

1. Azalera.

— h.10.1 partzela (Urola ibaiaren JPH): 20.080 m<sup>2</sup> (beheko mailan trenbide-tunelak zeharkatzen du).

— h.10.2 partzela (Ugalditza errekaetakoaren JPH): 740 m<sup>2</sup> (horren gainetik igarotzen da partzela industrialari jarraipena ematen dion zubia).

2. Mugapena: Plan Partzial honetako II.1 planoan ezarritakoa.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

«h.10 Ibai-ibilguak» tipologiako azpizonei eta azpizona horiek osatzen duten jabari publiko hidraulikoari dagokiena.

4. Eraikigarritasun fisikoa.

Ez da eraikinik baimentzen.

5. Eraikinaren forma arautzeko baldintzak.

Ez da eraikinik baimentzen.

6. Azpizona xehatuaren erabilera-baldintzak.

Uraren arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (legeria eta planak) jabari publiko hidraulikorako ezarritako erabileretara bideratzen da.

7. Ingurumen-baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek, Plan honetako «1.2 Ingurumen Ebaluazioa» dokumentuan azaldutakoak dira.

8. Azpizonaren titulartasun-baldintzak.

Azpizonen titulartasuna arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan adierazitako Administrazio Publikoari dagokio.

Donostia, 2025eko otsailean.

Sin.: Santiago Peñalba, Iñigo Peñalba, Mikel Iriondo.

ERANSKINA

*Abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 26.2.b artikuluan eta urriaren 16ko 211/2012 Dekretuko 15. artikuluan xedatutakoaren arabera idatzitako laburpena.*

I. Laburpenaren xedea.

«31 Trukutxo» hirigintza-eremuko Plan Partziala udalak izapidetu du, eta dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoa (IEE) egin

5. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación (número de plantas).

No se autoriza edificación alguna.

6. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada.

Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con ellos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «f.20».

7. Condiciones medioambientales específicas.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Evaluación Ambiental» de este Plan.

8. Condiciones de titularidad de la subzona.

Se destina a los usos públicos propios de la misma (Ayuntamiento de Azeptia).

#### CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS CAUCES FLUVIALES (SUBZONAS «h.10»)

*Artículo 26. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de cauces fluviales («h.10»).*

1. Superficie.

— Parcela h.10.1 (DPH del río Urola): 20.080 m<sup>2</sup> (en el nivel inferior cruza la misma el túnel ferroviario).

— Parcela h.10.2 (DPH de la regata de Ugalditza): 740 m<sup>2</sup> (sobre la misma pasa el puente que da continuidad a la parcela industrial).

2. Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Parcial.

3. Régimen de calificación pormenorizada.

El propio de las subzonas de tipología «h.10 Cauces fluviales» y del dominio público hidráulico del que forman parte estas subzonas.

4. Edificabilidad física.

No se autoriza edificación alguna.

5. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

No se autoriza edificación alguna.

6. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada.

Se destina a los usos establecidos para el dominio público hidráulico en las disposiciones legales vigentes en materia de Aguas (legislación y planes).

7. Condiciones medioambientales específicas.

Esas condiciones son las expuestas en el documento «1.2 Evaluación Ambiental» de este Plan.

8. Condiciones de titularidad de las subzonas.

La titularidad de las subzonas corresponde a la Administración pública determinada en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En San Sebastián, febrero de 2025.

Fdo.: Santiago Peñalba, Iñigo Peñalba, Mikel Iriondo.

ANEJO

*Extracto redactado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y en el artículo 15 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre.*

I. Objeto del extracto.

El Plan Parcial del ámbito urbanístico «31 Trukutxo» ha sido tramitado por el Ayuntamiento y objeto de la correspondiente

du, plana idatzi eta izapidetzeko prozesuarekin batera. Ingurumen Organo eskudunak, 2025eko otsailaren 12an, dagokion Ingurumen Adierazpen Estrategikoa (IAE) egin du.

Dokumentu hau Plan Partzialean hurrengo behin betiko onarpenaren testuinguruan idatzi da, eta laburpen honetan ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 26.2.b artikuluan eta urriaren 16ko 211/2012 Dekretuko 15.b artikuluan xedatutakoari erantzuten zaio. Dokumentuaren behin betiko onespena argitaratzeko, dokumentua formulatzea eta, bestek beste, honako alderdi hauek jasotzea eskatzen dute artikuluhoriek:

- Ingurumen-alderdiak Plan Partzialean txertatu diren moduari adierazpena.

- Ingurumen-azterketa estrategikoa, informazio publikoaren eta kontsulten emaitzak, ingurumen-adierazpen estrategikoa barne eta, hala dagokionean, prozesuan sortu diren desadostasunak Plan Partzialean kontuan hartu diren moduari adierazpena.

- Aukeratutako alternatibak hautatzeko arrazioen adierazpena, aztertutako alternatibei dagokienez.

- Plana aplikatzeak ingurumenean dituen ondorioen jarraitpenerako hartutako neurriak.

Agindu horri erantzutea da laburpen honen xede bakarra.

## II. Ingurumen-alderdiak Plan Partzialean nola txertatu diren adieraztea.

Espedienteari hasiera eman zitzaionean, antolamendu-alternatibak planteatu ziren eta, prozesua heltzearen eta ingurumen-ebaluazio estrategiko paraleloaren ondorioz, azkenean hartu den soluzioa aukeratu da, besteak beste, ingurumen-osagaia zeharka txertatuta.

Beraz, Plan Partzialak ingurumen-ebaluazioaren prozesu hori erantzuten dio, bai eta berori idazterakoan planteatu diren irizpideei eta herritarrek parte hartzeko prozesuaren emaitzari ere.

Testuinguru horretan, Ingurumen Organoak nahitaezko irismen-dokumentua egin zuen, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2024ko urtarrilaren 8ko Ebazpenaren bidez eta, azkenik, aipatutako IAE.

Bai lurralde-plangintzak eta bai egiturazko hirigintza-plangintzak definitutako ekimen bat garatzen du proposamenak, eta prozesu bietan izan ditu dagozkion ingurumen-ebaluazioak.

Horrela, Planaren proposamenak industrializat kalifikatutako eremu bat garatzea ahalbidetuko du Lasako ibarraren hiri-continuumean. Eta garraio kolektibo publikoa oso gertu duen lekuan egiten du.

Hiri-continuumean integratzeak eta garraio publikoaren sarearekin duen berehalakotasunak lagundu egiten dute garapenaren abagunean, ingurumen-ikuspegia txertatuz, erabaki hori, lehen azaldu den bezala, lurralde- eta hirigintza-antolamendu estrukturalekin hartuta egotearen kalterik gabe.

Horrela, Ingurumen Organoaren 2025eko otsailaren 12ko Ingurumen Adierazpen Estrategikoak (IAE) berariaz jasotzen du «Planak IAEtik eratorritako ingurumen-alderdiak txertatu dituela, emandako irismen-dokumentuan eskatzen diren zabaltasuna, xehetasun-maila eta zehaztasun-maila bermatuz» eta «ingurumen-irizpideen integrazioa behar bezala justifikatutzat ematen duela».

Bestalde, adierazten du «ingurumen-izapidean adierazitako alderdi guztiak behar adinako zorrotasunez jorratu direla ingurumenean izan ditzakeen ondorioak plangintza-prozesuan kontuan hartu direla baieztatzeko».

evaluación ambiental estratégica (EAE) realizada paralelamente al proceso de su redacción y tramitación, habiendo emitido el Órgano Ambiental competente, con fecha de 12 de febrero de 2025, la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica (DAE).

El presente documento se redacta en el contexto de la próxima aprobación definitiva del Plan Parcial y en este extracto se responde a lo dispuesto en artículo 26.2.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 15.b del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, que requieren que, para la publicación de la aprobación definitiva del documento, se formule el mismo, incluyendo, entre otros, los siguientes aspectos:

- La expresión de la manera en la que se han integrado en el Plan Parcial los aspectos ambientales.

- La expresión de cómo se han tomado en consideración en el Plan Parcial el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

- La expresión de las razones de la elección de las alternativas seleccionadas, en relación con las alternativas consideradas.

- Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

El objeto de este extracto no es otro que responder a dicho mandato.

## II. Expresión de la manera en la que se han integrado los aspectos ambientales en el Plan Parcial.

Con ocasión del inicio del expediente se plantearon alternativas de ordenación y, como consecuencia de la maduración del proceso y de la paralela evaluación ambiental estratégica, se ha decantado la solución finalmente adoptada, incorporando transversalmente la componente ambiental, entre otras.

El Plan Parcial responde así a dicho proceso de evaluación ambiental, así como a los criterios planteados para su redacción y al resultado del proceso de participación ciudadana realizado.

En dicho contexto, el Órgano Ambiental emitió el preceptivo documento de alcance, mediante Resolución de 8 de enero de 2024 del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, y, finalmente, la DAE precitada.

La propuesta desarrolla una iniciativa ya definida tanto por la planificación territorial como por el planeamiento urbanístico estructural, y ha contado en ambos procesos con las correspondientes previas evaluaciones ambientales.

Así, la propuesta del Plan procura el desarrollo de un ámbito calificado como industrial, en el continuo urbano de la vega de Lasao. Y lo hace en una localización que cuenta con inmediatez con el transporte colectivo público.

Tanto su integración en el continuo urbano como su inmediatez con la red de transporte público contribuyen a la oportunidad del desarrollo integrando la perspectiva ambiental, sin perjuicio de que dicha decisión, como ya se ha apuntado, ya estaba tomada desde las ordenaciones territorial y urbanística estructural.

Así, la referida Declaración Ambiental Estratégica (DAE) del Órgano Ambiental de 12 de febrero de 2025 recoge expresamente que «el Plan ha integrado los aspectos ambientales derivados del EsAE, asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requeridos en el documento de alcance emitido» y «considera que se ha justificado suficientemente la integración de los criterios ambientales».

Señala también que «todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente rigurosa para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación».

Eskuartearen dugun testuinguruan hori nahikoa ez bada, gaineratu behar da IAE horrek honako hau ere adierazten duela: «Plana izapidetu bitartean, ez da gehitu ingurumen-ebaluazio estrategikoa zabaltzea eskatzen duen jarduketa berririk, eta ez da hauteman planean birdefinitu edo ezabatu beharreko jarduketarik».

Osagarri gisa, Planean txertatzeari dagokionez, ingurumen-ondorioetarako soilik, IAEan planteatzen da plana gauzatzean kontuan hartuko direla indarrean dagoen araudian, hirigintza-dokumentuan eta Ingurumen Azterketa Estrategikoan ezarritako neurri babesleak, zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta jarraipeneoak, bai eta IAEan bertan ezarritako neurriak ere.

*III. Ingurumen-azterketa estrategikoa, informazio publikoaren eta kontsulten emaitzak, ingurumen-adierazpen estrategikoa barne eta, hala dagokionean, prozesuan sortu diren desadostasunak plan partzialean kontuan hartu diren moduaren adierazpena.*

Plan Partzialak zehazten du Trukutxo eremurako hirigintza-arabide xehatua.

Zehaztu behar da prozeduran kontuan izan direla bai hirigintza-antolamenduaren arloan bai ingurumen-antolamenduaren arloan izapidetze-fase guztietan egin diren oharrak, espedientearen irakurketatik ondorioztatzen den bezala.

Horretarako, ingurumen-ebaluazio estrategikoa plangintza-ko alternatiben eta soluzioen eztabaidarekin batera eta modu jarraituan egin da.

Horrela, erantzuna eman zaie egindako txostenen proposamen lotesleei eta baita gomendio batzuei ere. Nabarmentzekoa da Urolaren ertzetarako eta Ugalditza errektarako aukeratutako antolamendua eta kultura-ondarearen babesaren arloan jasotzen dena.

Horren guztiaren ondorioz, lehen adierazi den bezala, IAEk onztat eman du ingurumen-alderdiak Planaren proposamenean txertatzea.

Osagarri gisa, Planean txertatzeari dagokionez, ingurumen-ondorioetarako soilik, IAEak planteatzen du plana gauzatzean kontuan hartuko direla indarrean dagoen araudian, hirigintza-dokumentuan eta Ingurumen Azterketa Estrategikoan ezarritako neurri babesleak, zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta jarraipeneoak, bai eta IAEan bertan ezarritako neurriak ere.

Bertan jasotzen den guztia kontuan hartuta eta aurreko guztiarekin bat etorritik, bere zehaztapenak Plan Partzialean txertatzea proposatzen da, eta Plan Partzialaren Hirigintza Arauetan zehaztapen egokiak sartzea (19. artikulutik 23.era).

Halaber, eranskin honekin batera doan IAEaren zehaztapenak Plan Partzialean txertatzea justifikatzen duen dokumentua egin da.

Azkenik, eranskin hau ere egin da, dokumentuaren behin betiko onespena argitaratzeko nahitaezko laburpenarekin bat datozena.

Bestalde, ez da desadostasun esanguratsurik antzeman, eta prozesuaren emaitzak proposamena zehazten eta hobetzen lagundu du.

Hala, HAPO dokumentuak bere askotariko dokumentuetan txertatu ditu, kasu bakoitzean, proposamena gauzatzeak bete behar duen hirigintza- eta ingurumen-esparrua definitzeko xedez zehazten joan diren zehaztapenak.

Horrekin batera, Plan Partziala behin betiko onartzeko hirigintza-dokumentuan sartu dira IAEan aipatutako ingurumen-integrazioko neurriak, eta haren testua erantsi zaio, planaren parte den IAEaren eranskin gisa.

Si ello no resulta suficiente en el contexto que nos ocupa, cabe añadir que dicha DAE señala también que, «durante la tramitación del Plan, no se han añadido nuevas actuaciones que requieran una ampliación de la evaluación ambiental estratégica ni se ha detectado ninguna actuación del Plan que deba ser redefinida o suprimida».

Complementariamente, a los efectos de su incorporación al Plan, a los solos efectos ambientales, se plantea en la DAE que en la ejecución del plan se tendrán en cuenta las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento establecidas en la normativa vigente, en el documento urbanístico y en su Estudio Ambiental Estratégico, así como las medidas establecidas en la propia DAE.

*III. Expresión de cómo se han tomado en consideración en el Plan Parcial el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.*

El Plan Parcial determina el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito de Trukutxo.

Cabe precisar que, en el procedimiento, se ha atendido sucesivamente a cuantas observaciones se han ido realizando tanto en materia de ordenación urbanística como ambiental en todas las fases de la tramitación como resulta de la lectura del expediente.

Para ello, la evaluación estratégica ambiental se ha realizado paralelamente, y de forma continuada, al debate de alternativas y soluciones de planeamiento.

Así, se han atendido las propuestas vinculantes de los informes emitidos e, incluso, algunas recomendaciones. Cabe destacar la ordenación adoptada para las márgenes del Urola y la regata de Ugalditza, así como cuanto se recoge en materia de protección del patrimonio cultural.

A resultas de todo ello, como ya se ha señalado, la DAE valora favorablemente la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan.

Complementariamente, a los efectos de su incorporación al Plan, a los solos efectos ambientales, la DAE plantea que en la ejecución del plan se tendrán en cuenta las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento establecidas en la normativa vigente, en el documento urbanístico y en su Estudio Ambiental Estratégico, así como las medidas establecidas en la propia DAE.

Atendiendo a cuanto en ella se recoge y de acuerdo con cuanto antecede, se propone integrar sus determinaciones en el Plan Parcial, al que se incorpora el DAE, además de introducirse las precisiones oportunas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (artículos 19 a 23).

Asimismo, se ha elaborado el documento en el que se justifica la integración en el Plan Parcial de las determinaciones de la DAE al que este Anejo acompaña.

Finalmente, para ello, se ha elaborado también este Anejo que se corresponde con el extracto preceptivo para la publicación de la aprobación definitiva del documento.

No se han advertido, por otra parte, discrepancias significativas, y cuanto ha resultado del proceso ha contribuido a concretar y mejorar la propuesta.

Así, el documento de PGOU ha introducido, en sus muy diversos documentos, en cada caso, las determinaciones que se han ido concretando con el objeto de definir el marco urbanístico y ambiental al que debe responder la ejecución de la propuesta.

Con ello se incluyen en el documento urbanístico para la aprobación definitiva del Plan Parcial las medidas de integración ambiental mencionadas en la DAE, incorporándose el texto de ésta al mismo, como anejo del EsAE que forma parte del plan.

#### IV. Aukeratutako alternatibak hautatzeko arrazoen adierazpena, aztertutako alternatibei dagokienez.

Ondorioz, askotariko alternatibak aztertu dira antzemandako arazoiari erantzuna emateko eta Trukutxorako ekimena zehazteko eta, prozesu horretan, zeharka eta etengabe, ingurumen-ikuspegia txertatu da, edukiaren ingurumen-ebaluazio estrategikoa-ren azterketan zehazten den bezala. Azterketa horretan, besteak beste, ingurumen-ikuspegiaren gain, biztanleen osasunaren azterketa, hizkuntza-inpaktua eta energia-jasangarritasuna ere txertatu dira.

Orain aurkeztutako Plan Partzial honek ingurumen-ebaluazioaren prozesu horri erantzuten dio, bai eta proposamenaren hasiera-hasieratik prozesuan txertatu eta idazteko planteatutako irizpideei eta jendaurrean edukitzeko prozesuaren emaitzari ere.

Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Estatuko Legean eta ondorengo aldaketetan, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean eta horiek garatzen dituzten zehaztapenetan eta, bereziki, plan eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikorako prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan aurreikusitakoari erantzuten dio horrek, Plan Partzialek, esku artean dugun kasuan, ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa-ren prozedura nahitaez bete behar dutela ezartzen baitute.

Hirigintza-, gizarte-, ekonomia- eta ingurumen-aldagaiak interes publikoaren ikuspegiatik aztertzeak aukera eman du Plan Partzialean jasotako soluzioak hautatzeko. Honako hauek izan dira aztertutako hiru alternatibak:

Lehenengoa («1» alternatiba), azken urteetan bertan sustatu eta gauzatutako jarduketak egikaritu aurretik zegoen eremuaren jatorrizko egoera lehengoratzeari esan nahi du, baina ez duela mende askoko egoera, lurraldea haltzadiz, hariztiz eta baso mistoz estalita zegoen garaikoa.

2. alternatibak eremua egungo ezaugarriekin mantentzea eskatzen du, haietan inolako aldaketarik egin gabe. Esku-hartzerik ez egiteak esan nahi du Trukutxoko lurraldea ez dela aldaketuko giza esku-hartze berri baten ondorioz eta, beraz, ez dela ingurumen-ondorio negatibo zuzenik eragingo, baina ezta garapen berriari lotutako ondorio onuragarri edo positiborik ere.

Eta 3. alternatibak, besteak beste, indarrean dagoen Azpeitiko Plan Orokorra ezarritako aurreikuspenei erantzuten die. Lasako continuumean eremua garatzea planteatzen du industria-jarduerak hartzeko, Anardi eta Badiolegi artean. Gainera, aukera ematen du helburu horri erantzuteko behar den plangintza zehatza egiteko, bai eta azken urteotan egikaritu den guztiari erantzuteko ere, lurzoruen titulatasuna erregularizatu ahal izateko: ibilguak, foru-bideen trazadura, trenbide-trazadura, zuzkidura publikoak, industria-izaerako partzelak, etab.

Hala, «1» alternatibak ez ditu indarreko Plan Orokorren aurreikuspenak garatzen eta, gainera, nekez onar daitezkeen kostu gehigarri batzuk ere baditu, bereziki ekonomikoak, kudeaketakoak, etab., laurogeiko hamarkadaren erdialdean nagusi ziren elementu artifizialak kentzeko eta nekazaritza-erabilerak berreskuratzeko. Beraz, ez da ez alternatiba bideragarri bat eta ez Plan Partzialaren formulazioa justifikatzen duen helburu nagusiari erantzuten dion alternatiba bat, hau da, Plan Orokor horren proposamenak garatzea eta egikaritzea. Eremu Funtzionaleko LPPearen eta Azpeitiko HAPOn xedatutakoari ere ez dio erantzuten.

Halaber «2» alternatibak ez du hirigintza-garapen berririk aurreikusten eta, horregatik, ez luke eraginik izango lurralde horretan, lurraldearen bilakaeraren beraren eta gaur egun hartzen dituen erabileren ondoriozko harago, nekazaritza-erabilerak (mendi-hegalean), okupaziorik gabeko industria-erabilerak, aparkalekuak eta bideak (meandroaren ezkerrean) eta bideak (meandroaren eskuinaldean). Alternatiba horrek ez ditu gauza-

#### IV. Expresión de las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

Se han considerado en consecuencia diversas alternativas para dar respuesta a la problemática detectada y para concretar la iniciativa para Trukutxo, integrando en ese proceso, de forma transversal y constante, la perspectiva ambiental, como se explicita en el estudio de evaluación ambiental estratégica de su contenido, en el que se han integrado, además de la mirada ambiental, la consideración de la salud de los habitantes, la perspectiva de género, y el impacto lingüístico, entre otros.

El Plan Parcial que se presenta responde así a dicho proceso de evaluación ambiental, así como a los criterios planteados para su redacción integrados desde el origen de la propuesta en el proceso, y al resultado del proceso de participación pública realizado.

Ello responde a lo previsto en la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y sus modificaciones posteriores, así como en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, así como en las determinaciones que las desarrollan, y en particular, también, en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, que establecen que los Planes Parciales deben someterse, en el caso que nos ocupa, al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

La consideración desde el interés público de las variables urbanística, social, económica y ambiental ha permitido decantar las soluciones que se recogen en el Plan Parcial. Las alternativas barajadas han sido las tres siguientes:

La primera de ellas (alternativa «1») suponía la recuperación del estado original del ámbito existente con anterioridad a la ejecución de las actuaciones promovidas y materializadas en él en los últimos años, no así a hace siglos donde este territorio estaba cubierto con alisedas y robledales y bosques mixtos.

La alternativa 2 suponía el mantenimiento del ámbito con sus características actuales, sin introducir alteración alguna en ellas. La no intervención supone, lógicamente, que el territorio de Trukutxo no se modifica por una nueva intervención humana, por lo que no se inducirían efectos ambientales negativos directos, pero tampoco aquellos favorables o positivos ligados al nuevo desarrollo.

Y la alternativa 3 respondía, entre otras, a las previsiones establecidas por el Plan General de Azpeitia vigente, que plantea el desarrollo del ámbito con destino a acoger actividades industriales en el continuo de Lasao, entre Anardi y Badiolegi. Permite, además, dotar del planeamiento pormenorizado preciso para responder a ese objetivo, así como a cuanto se ha ejecutado en los últimos años, de forma que pueda asimismo regularizarse la titularidad de los suelos: cauces, trazado viario foral, traza ferroviaria, dotaciones públicas, parcelas de carácter industrial, etc.

Así, la alternativa «1» no desarrolla las previsiones del Plan General vigente, y presenta, además, una serie de costes añadidos, especialmente económicos, de gestión, etc., difícilmente asumibles, para la eliminación de los elementos artificiales existentes y la recuperación de los usos agrarios que predominaban a mediados de los ochenta. No es, por lo tanto, ni una alternativa viable ni una alternativa que responda al objetivo principal que justifica la formulación del Plan Parcial, es decir, el desarrollo y la ejecución de las propuestas del citado Plan General. Tampoco responde a lo dispuesto en el PTP del Área Funcional y en el PGOU de Azpeitia.

A su vez, la alternativa «2» no contempla ningún nuevo desarrollo urbanístico, por lo que no habría afecciones inducidas en este territorio más allá de aquellas derivadas de la propia evolución del territorio y de los usos que acoge en la actualidad, usos agrarios (en la ladera); industrial sin ocupación, aparcamientos y viario (margen izquierda del meandro); y viario (margen derecha del meandro). Es una alternativa que tampoco viene a materiali-

tuko Udalak eremu horretan egindako aurreikuspenak, 2013ko HAPOn zehaztutakoak eta, lehen aipatutako arrazoiak kontuan hartuta, ez da aurrera eramateko moduko alternatiba.

«3» alternatiba da Plan Orokorraren aurreikuspenak garatzen dituen bakarra eta, gainera, LAGen eta LPPren zehaztapenei erantzuten die industria-lurzorua sortzeari dagokionez eta, alde horretatik, eremurako udal-irizpide eta -itxaropenei. Aldi berean, Amueko eremua bizitegi-erabilerara birmoldatzen laguntzen du, dagokion lurzorua jarduera ekonomikoetarako konpentsatzea aurreikusiz, eta lekuaren erabilera eta birkualifikazioa bultzatzen du, zuzkidura publiko berriak antolatuz eta eremuan jabari-baldintzak erregularizatuz.

Arrazoi horiek guztiak batera kontuan hartuta, esan daiteke, planteatutako helburuei erantzuteko aurreikusitako guztien artean, 3. aukera dela egokiena. Hala jaso da aldi berean egindako IAEn ere.

Halaber, lekuaren ingurumen- eta hiri-birkualifikazioa ahalbidetuz esku hartzea proposatzen da, zerbitzu-azpiegiturak, eraginkortasun energetikoa eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetuz eta ondare eraikia erabiltzeko moduan jarritz.

Hori guztia bat dator udalak prozeduran erabaki duenarekin, prozesuan emandako txosten sektorialak kontuan hartuta.

*V. Plana aplikatzeak ingurumenean dituen ondorioen jarraipenerako hartutako neurriak.*

Horretarako, Plan Partzialaren IAEak ingurumena zaintzeko edo Planaren ondorioak gainbegiratzeko programa bat du, eta gu programa horri lotzen gatzazkio.

IAE horretan, Plana aplikatzeak ingurumenean izango dituen ondorioen jarraipena egiteko hartu diren neurriak ezarri dira, hemen errepikatuko ez ditugunak.

Bestalde, hemen berretsi egiten da Plan Partzialak ingurumen-arloko neurriak sartu dituela bere Hirigintza Arauetan eta, ondorioz, neurri horiek arau-izaera hartzen dutela.

Horiei ere lotzen gatzazkio, hemen errepikatu gabe.

Donostian, 2025eko otsailean.

Sin.: Santiago Peñalba, arkitektoa; Carmen Segurola Lázaro, geografoa; Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa; Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua.

zar las previsiones del Ayuntamiento en el ámbito en cuestión, concretadas en el PGOU-2013, y por idénticas razones a las antes mencionadas no es una alternativa factible.

La alternativa «3» es la única que desarrolla las previsiones del Plan General y, además, responde a las determinaciones de las DOT y del PTP en cuanto a la creación de suelo industrial y a los criterios y expectativas municipales para el ámbito en ese sentido, a la par que favorece la reconversión del ámbito de Amue al uso residencial previendo la correspondiente compensación de suelo con destino a actividades económicas, y propicia el uso y la recualificación ambiental del lugar dando lugar, además, a la ordenación de nuevas dotaciones públicas y a la regularización de las condiciones de dominio en el ámbito.

La consideración conjunta de todas esas razones da pie a estimar que, de todas las previstas, la alternativa 3 es la más idónea para dar respuesta a los objetivos planteados. Así se recoge también en el EsAE paralelamente realizado.

Y se propone asimismo intervenir procurando la recualificación ambiental y urbana del lugar, tanto mejorando las infraestructuras de servicios, la eficiencia energética y las condiciones de accesibilidad universal, como poniendo en uso el patrimonio edificado.

Todo ello responde a cuanto el Ayuntamiento ha venido acordando en el procedimiento, teniendo en cuenta los informes sectoriales emitidos en el proceso.

*V. Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.*

El EsAE del Plan Parcial cuenta para ello con un programa de vigilancia ambiental o de supervisión de los efectos del Plan al que nos remitimos desde aquí.

En él se establecen las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan que evitamos reproducir aquí.

Se reitera por otra parte aquí que, adicionalmente, el Plan Parcial ha incluido en sus Normas Urbanísticas medidas en materia ambiental que adquieren en consecuencia un carácter normativo.

Nos remitimos también a ellas evitando su reproducción.

San Sebastián, febrero de 2025.

Fdo.: Santiago Peñalba, arquitecto; Carmen Segurola Lázaro, geógrafa; Iñigo Peñalba Arribas, arquitecto; Mikel Iriondo Iturrioz, abogado.