

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



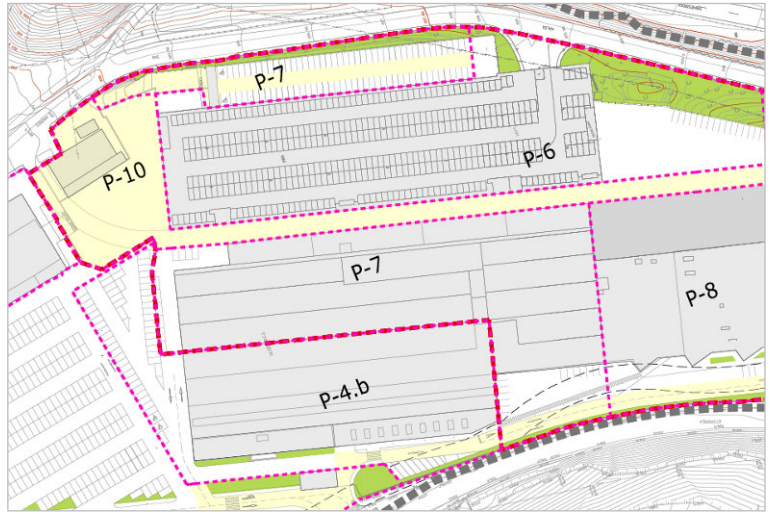
EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: "Behin betiko onartzea" AE39-Fagor San Andrés eremuak P-4a eta P-4d parcelak zatitzeko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euzkadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 • C.I.F.: F-20645018



KREAN, S.COOP.

**ATASMI
LEGACY
S.L.**



1ª modificación puntual del Plan Especial
de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 "Fagor San Andrés"

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

Promotor • Sustatzailea

Atasmi Legacy S.L.

Fase • Fasea

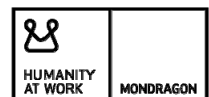
aprobación definitiva • behin betiko onepena

Fecha • Data

mayo 2026 maiatza

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo urbanista
Larraitz Sasiain, arquitecta



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea "AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partzelak zatitzeko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

índice general

- DOCUMENTO A. MEMORIA
- DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO C. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
- DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
- DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO F. PLANOS
- DOCUMENTO G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andres eremuko P-4a eta P-4d partzelak zuzitzeko Hirri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”**.

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de “1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”**.

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



memoria informativa y justificativa

1ª modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

Índice • aurkibidea

1. ANTECEDENTES	1
2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU	2
2.1. Justificación y objetivos.....	2
2.2. Tramitación del documento.....	2
3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	4
3.1. Delimitación y características físicas del ámbito.....	4
3.2. Edificación e infraestructuras existentes.....	4
3.3. Propiedad.....	5
3.4. Reportaje fotográfico.....	5
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA	7
4.1. Planeamiento y ejecución urbanística en la Actuación Integrada 39.1.....	7
4.2. Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés".....	7
4.3. Parcelas privadas y asignación de edificabilidades.....	10
5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	11
5.1. Condicionantes derivados de la situación en zona de policía de cauces.....	11
5.2. Retiros al río Deba.....	11
5.3. Riesgo de inundabilidad.....	11
5.4. Carreteras.....	12
5.5. Suelos potencialmente contaminados.....	12
5.6. Afecciones acústicas.....	14
5.7. Servidumbres aeronáuticas.....	14
5.8. Valores ambientales.....	14
6. ORDENACIÓN PROPUESTA	15
6.1. Descripción de las modificaciones propuestas.....	15
6.2. Cuadros de características.....	17
6.3. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior.....	18
7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	19
7.1. Determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.....	19
7.2. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental (Documento Ambiental Estratégico).....	23
7.3. Existencia de recursos hídricos suficientes.....	26
7.4. Afección a carreteras.....	26
8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL	27
8.1. Impacto en función del género.....	27
8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.....	28
8.3. Participación ciudadana.....	30



1. ANTECEDENTES

El actual ámbito urbanístico (A.E.) 39 "Fagor San Andrés", cuenta con ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. 39 "Fagor San Andrés", promovido por Ekimen Berri Kudeaketa, pero impulsado en su fase final por Ekide S.L., y aprobado por el Ayuntamiento de Arrasate el 12 de abril de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de marzo de 2022).

Este PEOU divide la antigua parcela P-4, implantación original de la empresa Fagor Electrodomésticos, en 4 parcelas, en función de los criterios de Ekide S.L., propietario de la misma. El PEOU establece una Actuación Integrada, denominada AI-39.1, que engloba el ámbito de la antigua parcela P-4, que actualmente ya ha culminado su proceso de ejecución urbanística. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 15 de diciembre de 2022 (BOG de 13 de enero de 2023) y en agosto de 2023 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Bergara. El Proyecto de Urbanización ha sido también aprobado definitivamente y las obras de urbanización pública culminaron en abril de 2024 y fueron recepcionadas por el Ayuntamiento de Arrasate, según se recoge en el acta de recepción de fecha 25 de abril de 2024.

La compra por parte de Ekide de la antigua parcela P-4 a Ekimen Berri y el proceso de planeamiento y ejecución urbanística llevado a cabo, tenían como objetivo el crecimiento y expansión de la empresa. De las 4 parcelas en las que se dividió la parcela P-4, inicial, la parcela más grande, la P-4.a, con uso industrial tamaño grande, estaba reservada para el desarrollo de la propia empresa y, la más pequeña, P-4.d, con uso mixto, estaba pensada para acoger posibles spin-offs generadas a partir de Ekide, en su fase inicial, que pudieran desarrollar un proyecto innovador y autónomo.

Las otras dos parcelas, estaban diseñadas desde el principio para su venta a otras empresas. Actualmente, la parcela P-4.b se ha vendido a Fagor Ederlan S.Coop., que venía desarrollando su actividad en esta parte desde 2017 y la parcela P-4.c a Fagor Arrasate S.Coop., quien la ha fusionado con su parcela original P-1, a través del correspondiente proceso urbanístico.

Sin embargo, problemas internos de la empresa han provocado que no sea posible abordar la ambiciosa estrategia de crecimiento prevista inicialmente y han puesto a Ekide en una situación económica muy complicada que le obliga a vender las parcelas de su propiedad en San Andrés, lo que resulta vital para la viabilidad de la empresa.

Ante la imposibilidad de comercialización de las parcelas en su estado original, Ekide S.L. ha promovido el PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés", que reordena el ámbito dando lugar a una serie de nuevas parcelas denominadas P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10, que sustituyen las antiguas P-4.a y P-4.d. Este PEOU ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 15 de julio de 2025 (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 147, de 5 de agosto de 2025). Tras el PEOU, Ekide S.L. ha promovido una Modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 39.1, al objeto de transformar la estructura de la propiedad, configurando las nuevas fincas registrales resultantes de la nueva ordenación. La modificación de la reparcelación ha sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 23 de octubre de 2025 (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 210, de 3 de noviembre de 2025).

La empresa Atasmi Legacy S.L. firmó un contrato privado con Ekide S.L. para la adquisición de la parcela P-7, con el compromiso de formalizarlo una vez que dicha parcela constituye una finca registral independiente. En marzo de 2025, Sprilur S.A., sociedad pública del Gobierno Vasco, ha adquirido las parcelas a Ekide, asumiendo los contratos previamente firmados por Ekide S.L. El 23 de marzo de 2026, Atasmi ha adquirido a Sprilur la parcela P-7 en Escritura Pública.

En el PEOU promovido por Ekide para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d, la parcela P-7 tiene un uso industrial común. Sin embargo, el edificio existente en la parcela P-7 cuenta con dos plantas altas susceptibles de acoger actividades diferenciadas y Fagor S.Coop. y Atasmi, están interesadas en trasladar el comedor actualmente existente en el edificio situado en la parcela P-6 a las plantas altas del edificio de la parcela P-7. Sin embargo, esto no es posible en una parcela de uso industrial común, para lo que se requiere el cambio de uso a industrial mixto.



2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

2.1. Justificación y objetivos

El Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés", procede a la reordenación de este ámbito, dando lugar una serie de nuevas parcelas denominadas P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10.

La parcela P-7, propiedad de Atasmi Legacy S.L., tiene un uso industrial común. La edificación industrial que queda incluida en la parcela P-7 tiene dos plantas altas, susceptibles de acoger actividades independientes de la desarrollada en la planta baja. Sin embargo, el PGOU de Arrasate no permite la implantación de actividades independientes en las diferentes plantas, mediante la configuración de una división horizontal, en las parcelas de uso industrial común.

Fagor S.Coop. y Atasmi están interesadas en trasladar el comedor actualmente existente en el edificio situado en la parcela P-6 a las plantas altas del edificio de la parcela P-7. Por otra parte, a Sprilur S.A., propietario de la parcela P-6, le interesa también liberar el espacio destinado a comedor en dicha parcela de cara a su comercialización.

Para posibilitar esta opción es preciso cambiar el uso principal de la parcela P-7 a industrial mixto. El PGOU de Arrasate establece un mecanismo para posibilitar el cambio de uso en aquellas parcelas que no tienen cargas urbanísticas pendientes sin necesidad de planeamiento urbanístico. Sin embargo, este mecanismo no permite modificar el cambio de uso de industrial común a industrial mixto y la única manera de hacerlo es a través de un instrumento urbanístico, en este caso, de una Modificación puntual del PEOU.

De esta manera, el objetivo de la presente Modificación puntual del PEOU es modificar el uso principal de la parcela P-7 de industrial común a industrial mixto, lo que conlleva una modificación de la edificabilidad ponderada, ya que, según establece el PGOU de Arrasate en su artículo 87, en las parcelas de uso industrial mixto se computa la edificabilidad total de la parcela, contando sus diferentes plantas.

De manera complementaria, se procede a reajustar los parámetros de perfil edificatorio y altura máximos para adecuarlos a las características de la edificación existente y de la intervención que se quiere llevar a cabo. Se aprovecha para introducir algunos ajustes en la regulación de usos, para posibilitar expresamente la implantación del comedor de Fagor en las plantas altas del edificio.

La presente Modificación del PEOU se redacta por iniciativa de Atasmi Legacy S.L., en calidad de propietaria final de la parcela P-7, en coordinación con Sprilur S.A., propietario de dicha parcela en el momento de iniciarse la tramitación del documento, y está redactada por Krean S.Coop.

La ordenación propuesta en el presente documento no afecta a la delimitación de la parcela ni tiene ninguna afección a la urbanización pública del ámbito por lo que no genera nuevos compromisos de urbanización.

2.2. Tramitación del documento

Con fecha 14 de mayo de 2025 se presenta la documentación necesaria para iniciar la evaluación ambiental estratégica de la Modificación del PEOU, si bien el Ayuntamiento de Arrasate decide no iniciar dicha tramitación hasta la aprobación definitiva del PEOU objeto de modificación, lo que se produce en julio de 2025. Tras la aprobación del PEOU de referencia, el 31 de octubre de 2025 se entrega el documento para aprobación inicial.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 5 de febrero de 2026 acordó aprobar inicialmente la primera Modificación del PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés", con dos puntualizaciones; someter el documento a información pública y solicitar los preceptivos informes sectoriales (BOG, nº 41, de 3 de marzo de 2026).



Las dos puntualizaciones recogidas en el acuerdo de aprobación inicial son las siguientes:

- Se deberá determinar con exactitud el reparto entre la edificabilidad materializada y la pendiente de ejecutar, dentro de la edificabilidad máxima establecida (10.300 m²) por el plan.
- Suelos Contaminados: una pequeña parte del ámbito de actuación del plan especial se encuentra pendiente de la obtención de la declaración de calidad del suelo. Se recuerda que, según establece la Ley 4/2015, dicha declaración resulta obligatoria previamente a la concesión de cualquier licencia sobre la superficie afectada.

El acuerdo establece que no se podrá aprobar definitivamente el documento hasta que se termine el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Asimismo, previamente a la aprobación definitiva de dicho Plan se deberá redactar un documento final que recoja las puntualizaciones arriba señaladas, las modificaciones que se deriven del periodo de exposición pública, así como las correcciones que provengan de los informes sectoriales (evaluación ambiental, carreteras, URA).

Durante el periodo de información pública no se han recibido alegaciones.

El informe de la Agencia Vasca del Agua (URA), de fechas 12 y 13 de marzo de 2016, resulta favorable y de él no se desprenden modificaciones al documento. El Informe de URA recuerda que todas las actuaciones contempladas en la Modificación del Plan Especial que afectan a la zona de policía del río Deba requerirán de la preceptiva autorización administrativa previa a su ejecución.

La Resolución de 24 de abril de 2026 del director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, formula el Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación del PEOU (pendiente de publicación en el Boletín Oficial del País Vasco en el momento de cerrarse el presente documento). Este informe pone fin a la tramitación ambiental. Las medidas propuestas en dicho informe se incorporan al presente PEOU (apartado 7.1), junto a las medidas recogidas en el Documento Ambiental Estratégico.

En relación a las puntualizaciones recogidas en el acuerdo de aprobación inicial del Ayuntamiento se adoptan las siguientes medidas:

- Se procede a aclarar el reparto entre la edificabilidad materializada y la pendiente de ejecutar, dentro de la edificabilidad máxima establecida por el plan (10.300 m²).
- Suelos Contaminados: Se incorpora al documento una mención actualizada sobre el estado de los trabajos tendentes a obtener la Declaración de Calidad del Suelo para la totalidad de la parcela P-7.

El Boletín Oficial del País Vasco nº 275 de 29 de diciembre de 2025, publica la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo. La entrada en vigor de dicha Ley es posterior a la formulación de la presente Modificación puntual del PEOU y anterior a su aprobación inicial. Esta Ley modifica el artículo 68, relativo al contenido de los planes parciales y especiales, de manera que el documento anteriormente denominado "Directrices de organización y gestión de la ejecución", pasa a denominarse "Programa de Actuación Urbanizadora". Analizada dicha Ley, se concluye que no afecta al presente documento, más allá de la modificación del título del Documento C. Esto supone que no es necesario adaptar el documento a la nueva Ley ni volver a someterlo a información pública.

De esta manera, el presente documento para aprobación definitiva da respuesta a las puntualizaciones recogidas en el Acuerdo de aprobación inicial del Ayuntamiento de Arrasate e incorpora las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico que pone fin al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, modificando la denominación del Documento C, según lo establecido en la Ley 6/2025.

Se actualizan las referencias a la titularidad de la parcela P-7. Al iniciarse la tramitación del expediente, Sprilur S.A. era el propietario de la parcela y el 23 de marzo de 2026 Atasmi Legacy S.L. ha adquirido a Sprilur la parcela P-7 en Escritura Pública.



3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d, documento de referencia para la presente Modificación puntual, tiene un ámbito que se corresponde con las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés" de Arrasate-Mondragón resultantes del PEOU de 2022. Tiene una superficie de 36.832,70 m² y se sitúa al sur del término municipal, en la margen derecha del río Deba, aguas arriba del núcleo urbano.

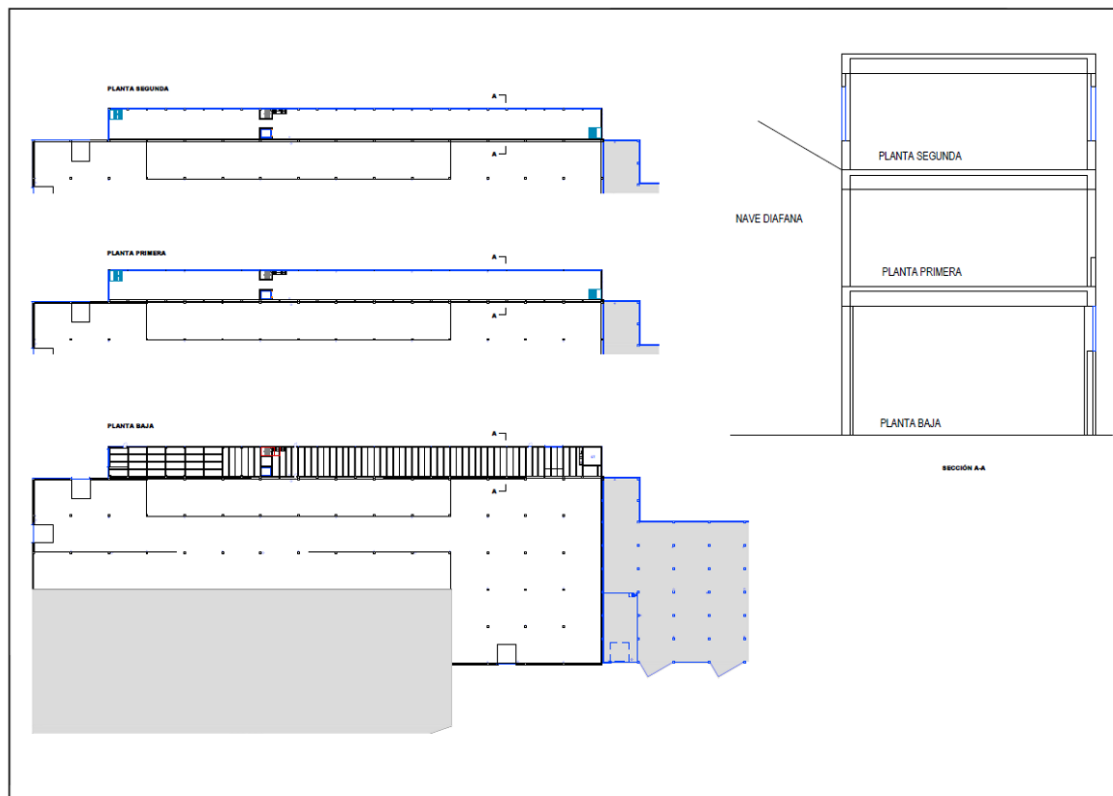
La presente Modificación puntual del PEOU tiene por objeto la parcela P-7, resultante del PEOU objeto de la presente modificación, con una superficie de 11.256,81 m². Está dividida físicamente en dos fragmentos. El fragmento principal de la parcela, que incluye la edificación, tiene los siguientes linderos: Norte: con parcela P-4.b; Sur: con parcela P-8; Este: con parcela P-10; Oeste: con parcela P-4.b y con la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). El fragmento más pequeño, situado al este de la parcela P-6 y destinado a aparcamientos, tiene los siguientes linderos: Norte: con parcela P-10; Sur: con parcela P-6; Este: vial público y Oeste: con parcela P-6.

Constituye un terreno sensiblemente llano. La zona exterior situada junto al vial paralelo a la carretera hacia Aretxabaleta (antigua GI-2620) se sitúa a la cota +218,40 aprox. El vial interior entre las parcelas P-7 y P-6 se dispone en torno a la cota +219,25. La plataforma de aparcamiento al este de la P-6 está a la cota +221,25 aprox.

3.2. Edificación e infraestructuras existentes

La parcela P-7 constituye un fragmento de las antiguas instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y dentro de la delimitación de la parcela existe un edificio que constituye la base para la implantación de las futuras actividades económicas que se van a desarrollar en ella. El plano de información PI.04 "Edificios existentes", refleja gráficamente el estado actual de la edificación.

La ilustración siguiente refleja las características básicas de la edificación actualmente existente:



El edificio existente cuenta con una nave de uso industrial de una única altura y un cuerpo adosado en su lado este con dos plantas superiores. La superficie construida en planta baja mide 7.254,76 m² según la cartografía del PEOU y las plantas altas tienen una superficie de 1.264 m² cada una.

El cuerpo adosado en la fachada este dispone de tres núcleos de comunicación vertical, uno en cada uno de los extremos y otro en la parte central. Uno de ellos está parcialmente anulado y deberá ser reconstruido.

En la esquina sureste, en la planta baja, hay un centro de transformación que da servicio también a otras parcelas vecinas.

El ámbito cuenta con todos los servicios necesarios para garantizar el desarrollo de las actividades que sustenta, si bien se requiere una adecuación de las redes de infraestructuras para servir a las parcelas resultantes. Está proyectada la reurbanización de la P-10 para dotar a todas las parcelas resultantes de las acometidas necesarias a las redes de servicio urbano.

3.3. Propiedad

La propiedad actual de la parcela P-7 corresponde a la empresa Atasmi Legacy S.L., por compraventa a Sprilur S.A., elevada a Escritura Pública el 23 de marzo de 2026.

3.4. Reportaje fotográfico





DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del A.E.39-Fagor San Andrés”.**
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: **“Behin betiko onartzea “AE.39-Fagor San Andrés eremuak P-4a eta P-4d partezelate zatitzeko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”.**
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Planeamiento y ejecución urbanística en la Actuación Integrada 39.1

Reflejamos a continuación los hitos más relevantes del planeamiento y la ejecución urbanística en este ámbito:

- **PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” (2022):** La ordenación pormenorizada de este ámbito urbanístico está establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, promovido por Ekimen Berri Kudeaketa, pero impulsado en su fase final por Ekide S.L., y aprobado por el Ayuntamiento de Arrasate el 12 de abril de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de marzo de 2022).

El principal objetivo del PEOU de 2022 es la subdivisión de la parcela P-4, correspondiente a la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop., para dar respuesta a las nuevas necesidades empresariales. La ordenación da lugar a las siguientes parcelas: P-4.a (uso industrial tamaño grande); P-4.b (uso industrial común); P-4.c (uso industrial común) y P-4.d (uso industrial mixto). Estas 4 parcelas quedan incluidas dentro de la Actuación Integrada 39.1.

- **Ejecución urbanística del A.I. 39.1 (2022-24):** Ekide S.L., en calidad de propietario único de los suelos privados incluidos en dicha actuación integrada, ha procedido a la ejecución urbanística de la misma. A tal efecto, se han aprobado los siguientes documentos: Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Convenio de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización pública culminaron en abril de 2024 y fueron recepcionadas por el Ayuntamiento de Arrasate, según se recoge en el acta de recepción de fecha 25 de abril de 2024.

- **PEOU fusión parcelas P-1 y P-4.c (2024):** Tras la compra de la parcela P-4.c, Fagor Arrasate ha promovido el PEOU para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 3 de diciembre de 2024 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 8 de enero de 2025). Tal como indica su propio título, su objetivo es la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c en una parcela industrial única, si bien durante su tramitación las empresas Fagor Arrasate (P-1+P-4.c) y Fagor Ederlan (P-4.b) alcanzan un acuerdo para permutar una serie de terrenos entre ambas parcelas para posibilitar una ordenación más funcional para ambas empresas, por lo que su ámbito de actuación se extiende a la parcela P-4.b.

Este nuevo PEOU no tiene incidencia directa en el ámbito objeto de la presente Modificación puntual, si bien modifica su entorno inmediato por lo que se cita en el presente apartado y su ordenación se integra en el plano de información PI.03 “Planeamiento urbanístico vigente”.

- **PEOU división parcelas P-4.a y P-4.d (2025):** Constituye la referencia para la presente Modificación puntual y se desarrolla en el apartado siguiente.

4.2. Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 “Fagor San Andrés”

El objetivo del presente PEOU es proceder a la reordenación y división de las parcelas P-4.a y P-4.d, para dar lugar a nuevas parcelas adecuadas a las futuras actividades industriales que se van a implantar en este ámbito. Esta división en varias parcelas conlleva necesariamente algunos ajustes de la ordenación pormenorizada actual de las mismas, pero respetando el marco urbanístico general establecido por el vigente PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de 2022.



El PEOU ha sido promovido por Ekide S.L., ya que era propietario de las parcelas afectadas en el momento de iniciarse el expediente en el Ayuntamiento de Arrasate, si bien en marzo de 2025 Sprilur S.A., sociedad pública del Gobierno Vasco, ha adquirido la propiedad de ambas parcelas. Este PEOU ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 15 de julio de 2025 (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 147, de 5 de agosto de 2025).

Los rasgos más significativos de la ordenación propuesta son los siguientes:

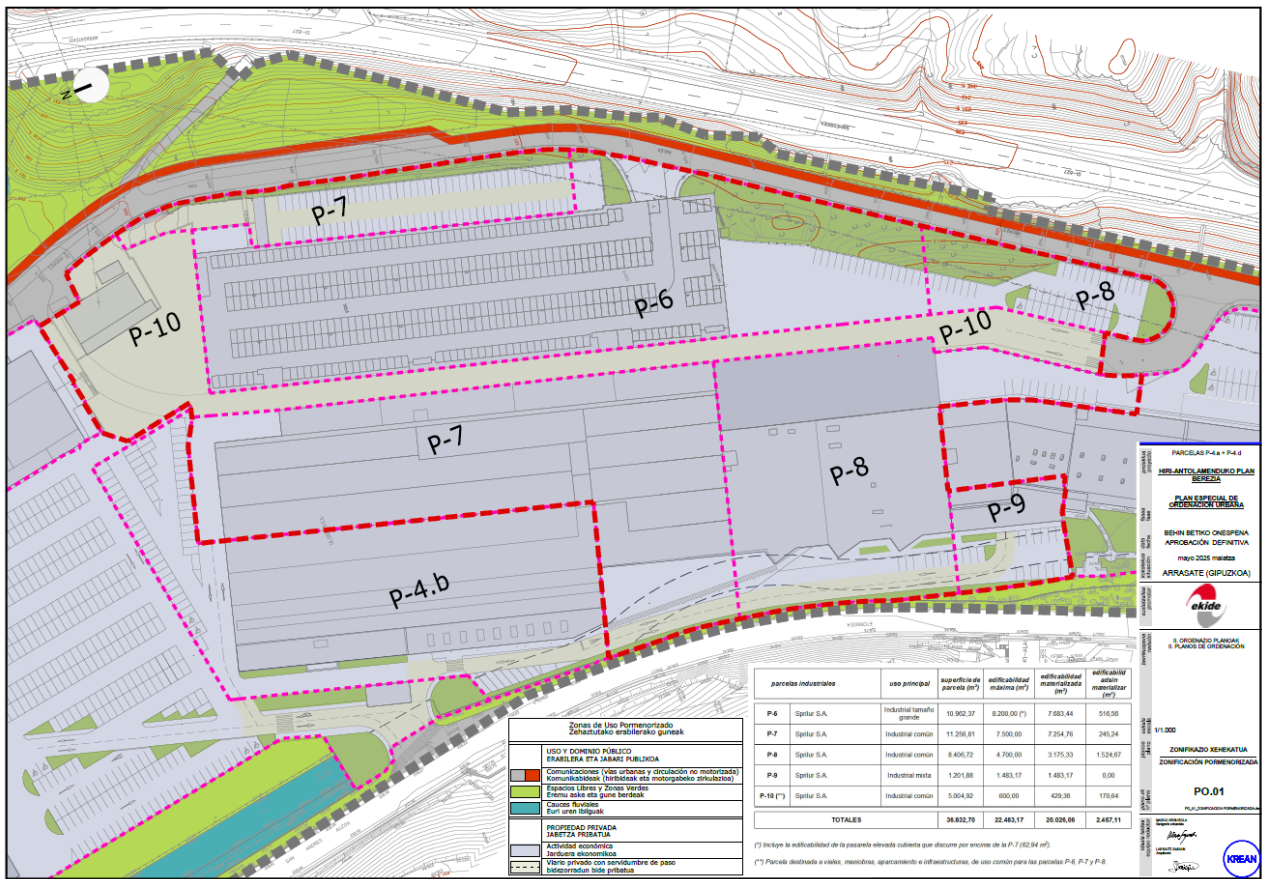
- **Reordenación y subdivisión de las parcelas P-4.a y P-4.d: nuevas parcelas resultantes:** Como resultado de esta reordenación y subdivisión, desaparecen las parcelas iniciales y se crean 5 nuevas parcelas industriales que se denominan: P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10.
 - **Parcela P-6:** engloba el edificio situado junto al vial público interior del ámbito A.E 39 "Fagor San Andrés" que se caracteriza por el aparcamiento en cubierta. Mantiene el uso industrial tamaño grande, cumpliendo los requisitos establecidos en el PGOU de Arrasate para dicho uso. Se consolida el edificio actual, posibilitándose pequeñas construcciones auxiliares y la posibilidad de construir un cuerpo edificado en la cubierta del edificio existente para la implantación de usos auxiliares a la actividad principal: oficinas, showroom, comedor, etc.
 - **Parcela P-7:** está pensada para acoger la actividad industrial de la empresa resultante de la escisión de Ekide S.L. Se establece el uso industrial común. La mayor parte de la edificabilidad asignada a dicha parcela corresponde a la edificación existente, si bien se dota de un cierto margen para construcciones auxiliares que se pudieran plantear en el futuro.
 - **Parcela P-8:** está configurada en función de las necesidades de la empresa Katea Legaia, que tiene previsto concentrar aquí las actividades que desarrolla actualmente en Aretxabaleta y Bergara, dotándose de posibilidades de crecimiento. Se prevé la construcción de un nuevo edificio adosado al existente, con una superficie aproximada de unos 1.500 m². Tiene uso industrial común.
 - **Parcela P-9:** engloba el edificio de oficinas situado en el extremo sur del ámbito, que ha venido usándose tradicionalmente como oficinas del Grupo Fagor. Mantiene el uso mixto de la parcela P-4.d, si bien su superficie se reduce notablemente y, con ella, su edificabilidad máxima que se ajusta a la edificabilidad existente dentro de la parcela resultante.
 - **Parcela P-10:** se constituye para acoger la vialidad privada de uso común para las parcelas P-6, P-7 y P-8, a las cuales estará vinculada necesariamente. La propiedad de la parcela P-10 quedará configurada en la siguiente proporción: P-6 = 40,20%; P-7 = 36,76% y P-8: 23,04%. Se trata de una parcela privada no edificable, si bien en ella se podrán construir los siguientes elementos: construcciones auxiliares destinadas a acoger usos como: control de accesos y vigilancia; infraestructuras e instalaciones (centros de transformación, cuadros de compresores, e.r.m. de gas, depósitos de residuos, etc.); tejavanos o marquesinas, etc.
- **Balance de edificabilidad y uso principal en las nuevas parcelas resultantes:** La nueva ordenación prevista supone una pérdida de edificabilidad urbanística en relación a la establecida en el planeamiento vigente para las parcelas P-4.a y P-4.d. La edificabilidad urbanística establecida por el PEOU de 2022 para las parcelas P-4.a y P-4.d es de 26.114,90 m², mientras que la edificabilidad ordenada en el presente PEOU para las parcelas resultantes de su subdivisión (P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10) es de 22.483,17 m². Esto supone una pérdida de edificabilidad de 3.631,73 m², que se justifica por el hecho de que la división del ámbito en parcelas independientes más pequeñas, para acoger diferentes actividades industriales, implica una mayor necesidad de espacios libres de edificación, para viales, aparcamientos e infraestructuras.

La parcela industrial P-6 mantiene el uso industrial tamaño grande, mientras que las parcelas P-7, P-8 y P-10, pasan a tener uso industrial común. La parcela P-9 mantiene el uso mixto, si bien para una superficie mucho más reducida que la de la P-4.d actual.

Este cambio de uso da lugar a un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada de 642,40 m², lo que supone un incremento de valor de la edificabilidad lo que genera una cantidad de 22.415,41 € a pagar al Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, en concepto del 15% del incremento del valor, cuya liquidación se realizará en el marco de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.



- **Régimen de la edificación existente en las parcelas resultantes:** Se mantiene el régimen de la edificación existente en las nuevas parcelas establecido en el planeamiento vigente.
- **Servidumbres en las nuevas parcelas resultantes:** Las nuevas parcelas resultantes que tienen acceso a través del vial que discurre en paralelo a la carretera hacia Aretxabaleta (P-7, P-8 y P-9) heredan las servidumbres de paso a través de las parcelas P-1 y P-4.b que tenían las anteriores parcelas P-4.a y P-4.d. Se establece una nueva servidumbre de paso a través de la parcela P-7 que afecta al fragmento de esta parcela situado al este del ámbito, para posibilitar el acceso a las puertas que la nave de la parcela P-6 tiene en su fachada este. La parcela P-10 garantiza el acceso a las parcelas P-6, P-7 y P-8, a las que está vinculada, si bien no constituye una servidumbre de paso en sentido estricto, ya que forma parte de la naturaleza de dicha parcela. Se establece una nueva servidumbre de paso a través de la parcela P-10 a favor de las parcelas colindantes P-1 y P-4.b, en base a los acuerdos alcanzados con sus respectivos propietarios.



PEOU división parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés". Zonificación Pormenorizada

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E.39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea" A.E.39-Fagor San Andres eremuak P-4.a eta P-4.d partezaketa egiteko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>

4.3. Parcelas privadas y asignación de edificabilidades

El cuadro siguiente refleja la situación actual de las parcelas afectadas por el presente PEOU y su edificabilidad, según el planeamiento vigente.

parcelas industriales		uso principal	superficie de parcela (m ²)	edificabilidad máxima (m ²)	edificabilidad materializada (m ²)	edific. sin materializar (m ²)
P-6	Sprilur S.A.	Industrial tamaño grande	10.962,37	8.200,00 (*)	7.683,44	516,56
P-7	Sprilur S.A.	Industrial común	11.256,81	7.500,00	7.254,76	245,24
P-8	Sprilur S.A.	Industrial común	8.406,72	4.700,00	3.175,33	1.524,67
P-9	Sprilur S.A.	Industrial mixta	1.201,88	1.483,17	1.483,17	0,00
P-10 (**)	Sprilur S.A.	Industrial común	5.004,92	600,00	429,36	170,64
TOTALES			36.832,70	22.483,17	20.026,06	2.457,11

(*) Incluye la edificabilidad de la pasarela elevada cubierta que discurre por encima de la P-7 (62,94 m²).

(**) Parcela destinada a viales, maniobras, aparcamiento e infraestructuras, de uso común para las parcelas P-6, P-7 y P-8.



5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

5.1. Condicionantes derivados de la situación en zona de policía de cauces

El ámbito de la presente Modificación puntual del PEOU está situado en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

5.2. Retiros al río Deba

El PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2022) establece unos retiros mínimos al cauce del río Deba de 10 m., en cumplimiento del Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV. Estos retiros serán de aplicación en casos de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes. La presente Modificación puntual del PEOU no modifica los retiros establecidos en el PEOU de 2022.

5.3. Riesgo de inundabilidad

Problemática existente

El ámbito de la presente Modificación puntual del PEOU presenta un riesgo de inundabilidad significativo, lo que ha llevado a incluirlo dentro de las Áreas de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundabilidad (ARPSI) de la CAPV, con el código ES017 GIP-DEB-09.

El plano de información PI.09 "Riesgo de inundabilidad" refleja el riesgo de inundabilidad actual en el ámbito en base a la cartografía oficial de URA. Según este plano la mayor parte de las parcelas P-4.a y P-4.d son inundables, afectadas en su mayor parte de la avenida de periodo de retorno de 500 años y en su parte central por la de 100 años.

Sin embargo, a pesar de que la cartografía oficial del riesgo de inundabilidad refleja esta situación, hay que tener en cuenta que como parte de las obras de urbanización pública de la Actuación Integrada 1 del A.E. 39 "Fagor San



Andrés” se ha eliminado uno de los azudes existentes en el río Deba, a la altura de la parcela P-1 y se ha suavizado el otro. Estas intervenciones en el río tienen una incidencia en la reducción de la cota inundable que no se ha reflejado todavía en los mapas de inundabilidad oficiales.

Por otra parte, el PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” establece la cesión de una banda de suelo de unos 12 m. de ancho en paralelo al cauce del río, con la calificación de espacios libres y zonas verdes, que tiene como objeto posibilitar la ejecución por parte de URA de una obra de mejora de la margen del río, convirtiendo el muro de encauzamiento vertical actualmente existente en un talud revegetado.

Ambas actuaciones tendrán una incidencia en la reducción del riesgo de inundabilidad en la margen derecha del río Deba, además de una significativa mejora medioambiental.

Normativa de aplicación

El instrumento normativo de referencia que regula las actuaciones a desarrollar en las zonas inundables es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2022-2027**, aprobado mediante Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

El artículo 45 “Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable” [fuera de la zona de flujo preferente], establece una serie de condicionantes a los usos y edificaciones en zona inundable situados fuera de la zona de flujo preferente, de entre los que nos afectaría el punto siguiente:

1. Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente [...]. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la mencionada avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

5.4. Carreteras

El PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” (2022) establece unos retiros mínimos de la edificación con respecto al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras colindantes con el ámbito, de 25 m. a la GI-627 (red de interés preferente y básica) y de 18 m. a la GI-2620 (red comarcal), en cumplimiento del Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

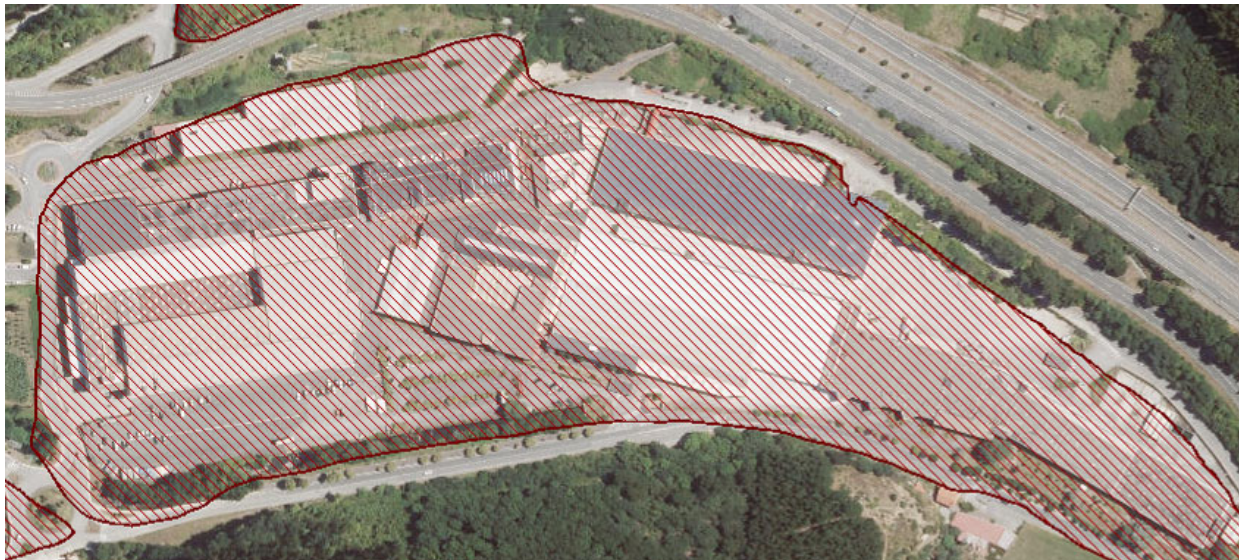
Actualmente la carretera hacia Aretxabaleta, situada al oeste del ámbito, ya no forma parte de la red foral, al igual que el tramo de carretera de conexión entre ésta y la GI-627, ambas de titularidad municipal. En cualquier caso, la presente Modificación puntual del PEOU no modifica los retiros mínimos a las carreteras establecidos en el PEOU de 2022.

5.5. Suelos potencialmente contaminados

La totalidad de la parcela P-7 está incluida dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihobe, con el código 20055-00103, tal como se refleja en la ilustración de la página siguiente.

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley. El Acuerdo de Aprobación Inicial de la presente Modificación del PEOU, recuerda que, según establece la Ley 4/2015, la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo resulta obligatoria previamente a la concesión de cualquier licencia sobre la superficie afectada.





Suelos potencialmente contaminados inventariados

Los sucesivos propietarios de este ámbito, llevan promoviendo desde 2016 la realización de los trabajos necesarios para la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo, contando con la asistencia técnica de la empresa Ondoan S.Coop.

La Resolución del Director de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático, de 19 de noviembre de 2025, declara la calidad del suelo de la parcela P-4.d y parte de la parcela P-4.a del A.E. 39 "Fagor San Andrés", de acuerdo con el procedimiento regulado en la Ley 472015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. El ámbito objeto de la declaración de calidad del suelo comprende la mayor parte de la actual parcela P-7, pero deja fuera parte de la misma.

A partir de ese momento, han continuado los trabajos para el resto del ámbito no incluido en la Declaración de Calidad del Suelo, realizándose muestreos de suelo, agua y gases. Los resultados son satisfactorios y se espera la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo en los próximos meses.



Ámbito objeto de la Declaración de Calidad del Suelo de noviembre de 2025 (en línea azul)



5.6. Afecciones acústicas

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto. A tal efecto, el presente PEOU incorpora un Estudio de Impacto Acústico como Documento G, que justifica el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica¹.

El ámbito del presente PEOU queda englobado desde el punto de vista acústico dentro de la categoría b): ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

5.7. Servidumbres aeronáuticas

El término municipal de Mondragón está afectado en su totalidad por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria, según se recoge en el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria. El ámbito del presente PEOU se sitúa próximo a la zona de maniobra de trayectoria frustrada VOR RWY 22, que se sitúa a la cota 1.345,1.

El ámbito del presente PEOU se sitúa en torno a las cotas +218 y +221, con lo que la distancia hasta el plano de servidumbres aeronáuticas es de unos 1.125 m aproximadamente. Cualquier elemento que se construya en esta parcela, incluyendo cualquier elemento auxiliar necesario para las obras, tales como grúas, etc., no podrá superar la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

La Resolución del Director General de Aviación Civil de 10 de julio de 2024, exime al municipio de Arrasate/Mondragón del informe de la Dirección General de Aviación Civil previsto en la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre.

5.8. Valores ambientales

La totalidad del ámbito objeto del presente PEOU constituye un suelo urbano de uso industrial, completamente urbanizado y edificado en su mayor parte. Este PEOU se limita a la reordenación y subdivisión de dos parcelas industriales ordenadas en el planeamiento vigente, con lo que se actúa sobre un suelo ya antropizado, con unos valores ambientales muy limitados.

El PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2022), que establece la ordenación pormenorizada de las dos parcelas objeto de la presente actuación (P-4.a y P-4.d), fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en el que se analizan los valores ambientales del ámbito, los impactos previsibles de las actuaciones propuestas, y se establecen las medidas protectoras y correctoras para reducir dichos impactos.

El PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d (2025) ha sido sometido también a evaluación ambiental estratégica simplificada, si bien el órgano ambiental ha concluido que los impactos derivados de dicho PEOU no son significativos, por lo que se procede a archivar el expediente.

¹ El Estudio de Impacto Acústico (Documento G) está redactado en base a una versión anterior de este PEOU, en la que se afectaba puntualmente a las parcelas P-1 y P-4.b, aspecto que ha sido modificado en el documento presente. Este aspecto no afecta a las conclusiones del estudio en cuanto al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.



6. ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1. Descripción de las modificaciones propuestas

El presente apartado describe las modificaciones introducidas por el presente documento y su justificación, que se sustancian en la modificación del artículo 40 que se recoge en el documento B “Normativa urbanística”.

Modificación del uso principal

La parcela P-7 tiene un uso “actividad económica – industrial común”, que está regulado en el artículo 86 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón. Este uso se caracteriza básicamente porque toda la superficie construida dentro de la parcela tiene que dedicarse a la misma actividad, es decir, no permite la división horizontal.

El uso industrial común no permite la implantación en las plantas altas del comedor de Fagor o de otras actividades que pudieran desarrollarse en las mismas. La actividad industrial prevista para la planta baja requiere una superficie muy limitada de oficinas, lo que dejaría sin uso una gran cantidad de superficie ya construida actualmente, lo que resultaría muy poco eficiente desde el punto de vista del aprovechamiento de las superficies construidas.

Esto lleva a plantear la modificación del uso principal de la parcela a “actividad económica – industrial mixta”, regulado en el artículo 87 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón. Este uso se caracteriza básicamente porque permite la implantación de actividades económicas diferenciadas en las diferentes plantas del edificio, a través de su división horizontal.

Incremento de la edificabilidad urbanística

El artículo 87 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón, establece el criterio el criterio de cómputo de la edificabilidad para las parcelas de uso “actividad económica – industrial mixta”, que se medirá en m² construidos, es decir, teniendo en cuenta la totalidad de las plantas.

Este criterio resulta diferente del establecido para las parcelas de uso industrial común, regulado en el artículo 86 del PGOU de Arrasate, que establece que se mide exclusivamente en m² ocupados por la edificación, es decir, contando únicamente la planta baja.

De esta manera, la edificabilidad urbanística de la parcela P-7 pasa de los 7.500 m² previstos para el uso común, a los 10.300 m² que se prevén en el presente documento teniendo en cuenta el uso industrial mixto.

A la superficie ocupada por la edificación en planta baja (7.254,76 m² según el PEOU y la presente Modificación), se suman las superficies actualmente construidas en las plantas altas (1.264 m² en cada una de ellas), junto con la edificabilidad imprescindible para dar respuesta a las nuevas superficies construidas que den respuesta a las nuevas necesidades, ya sean previstas en la actualidad o que puedan surgir en el futuro.

El proyecto constructivo prevé el aprovechamiento de la cubierta del cuerpo este del edificio, extendiendo los núcleos de comunicación vertical hasta la cubierta y generando un hall y un espacio de estancia cubiertos, junto con un espacio de estancia descubierta y otros elementos cubiertos para acoger equipos e instalaciones.

Además de las superficies construidas ya previstas, se reserva un remanente de edificabilidad para posibilitar futuras intervenciones, como posibles ampliaciones de las plantas altas, nuevas entreplantas interiores o posibles usos auxiliares: control de accesos y vigilancia; infraestructuras e instalaciones (centros de transformación, cuadros de compresores, e.r.m. de gas, depósitos de residuos, etc.); tejavanos o marquesinas, etc.



El incremento de la edificabilidad urbanística propuesto en el presente documento no supera la edificabilidad ordenada en el PGOU de Arrasate (2016) que consolida la ordenación pormenorizada vigente en ese momento, que venía establecida en el PEOU de 2011. Desde este momento se ha ido produciendo una pérdida gradual de edificabilidad, tal como queda justificado en la tabla siguiente:

Documento / ámbito referencia	Edificabilidad antes (m ²)	Edificabilidad después (m ²)	Variación (m ²)
PEOU A.E. 60 "Fagor San Andrés" (2011) / Parcela P-4	---	39.759,41	---
PEOU A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2022) / Parcelas P-4.a, P-4.b, P-4.c y P-4.d	39.759,41	35.128,50	- 4.630,91
PEOU división parcelas P-4.a y P-4.d (2025) / Parcelas P-4.a y P-4.d	26.114,90	22.483,17	- 3.631,73
Modificación PEOU parcelas P-4.a y P-4.d (2025) / Parcela P-7	7.500,00	10.300,00	+ 2.800,00
Balance total respecto a edificabilidad inicial			- 5.462,64

Perfil edificatorio y altura máxima

Se establece un perfil edificatorio máximo de PB+3, partiendo del perfil de PB+2 que tiene la edificación actual y posibilitando la implantación de nuevos elementos construidos en la cubierta.

El PGOU de Arrasate establece un perfil de PB+2 con carácter general para las parcelas de uso industrial mixto, si bien el planeamiento urbanístico pormenorizado puede establecer reajustes en dicho perfil. De hecho, el PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d, ya establece una excepcionalidad para la parcela P-9, en la que se permite un perfil máximo de PB+4 para posibilitar la sustitución de la edificabilidad ordenada manteniendo los retiros mínimos al río Deba, en coherencia con lo establecido en la parcela P-5 colindante.

Igualmente, se establece una altura máxima de 18 m. para el cuerpo este de la edificación de la parcela P-7. Esta altura máxima es necesaria para posibilitar la implantación de elementos construidos en cubierta sobre el perfil de PB+2 existente actualmente.

El PGOU de Arrasate establece una altura máxima de 12,00 m. con carácter general para las parcelas de uso industrial mixto que resulta coherente para el perfil de PB+2 que se contempla también como referencia. Sin embargo, el incremento del perfil edificatorio propuesto requiere un incremento de la altura máxima. Al igual que ocurre con el perfil máximo, el PEOU modificado por el presente documento, establece también una excepción para la parcela P-9, para la que se autoriza una altura máxima de 20,00 m. en coherencia con el perfil máximo autorizado y con lo establecido en la parcela P-5 colindante.

Estándares urbanísticos

Tomando como referencia el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, a pesar de que se produce un incremento de la edificabilidad urbanística, no se dan las condiciones como para que el presente ámbito constituya una Actuación de Dotación, sino que tiene la consideración de Actuación Aislada, tal como se justifica en el Documento C "Programa de Actuación urbanizadora".

Como resultado de su consideración como Actuación Aislada, no resultan de aplicación los estándares urbanísticos regulados en dicho Decreto, ya que su contenido se limita a las actuaciones aisladas y de dotación. De esta manera,



no es preciso incrementar los espacios libres, ni la vegetación, mientras que la dotación de aparcamientos se regulará en base a lo establecido al respecto en el PGOU de Arrasate.

Aparcamiento

Al no resultar de aplicación el Decreto 45/2025, de estándares urbanísticos, se cumplirá la dotación de aparcamientos establecida en el PGOU de Arrasate y en el planeamiento pormenorizado del A.E. 39 "Fagor San Andrés", que es de 1 plaza/100 m²t, aplicable a la edificabilidad computable que, en este caso, al tratarse de un uso industrial mixto, es la superficie construible máxima contando todas las plantas.

Esta nueva edificabilidad urbanística proyectada (10.300 m²t), tendrá aparejada una dotación mínima de 103 plazas de aparcamiento en caso de su materialización completa. La ordenación propuesta dibuja en total de 109 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela industrial privada libre de edificación de la P-7, lo que permite justificar que existe capacidad suficiente para dar respuesta a dicha dotación de aparcamiento.

Reducción de la edificabilidad urbanística ponderada y variación en el valor de la edificabilidad

Si bien se produce un incremento de la edificabilidad urbanística de +2.800 m² debido al cómputo de la edificabilidad total en el uso industrial mixto, incluyendo todas las plantas altas, se produce una reducción la edificabilidad urbanística ponderada, debido a la aplicación de los coeficientes de ponderación para cada uso establecidos en el PGOU de Arrasate.

La edificabilidad urbanística anterior, ligada al uso industrial común (7.500 m²), tenía como resultado una edificabilidad homogeneizada o ponderada de 6.150 m². La edificabilidad urbanística propuesta (10.300 m²), tiene como resultado una edificabilidad ponderada de 4.753 m². Esto supone una reducción de -1.397 m².

Esta reducción de la edificabilidad ponderada conlleva una variación en el valor de la edificabilidad resultante. El balance total es una ligera pérdida de valor en relación al escenario anterior con uso industrial común. Por un lado, se incrementa la superficie computable al tener en cuenta la superficie construida total, pero a esta superficie se le aplica el coeficiente correspondiente al uso industrial mixto, que resulta más bajo que el aplicable al uso industrial común. El incremento de valor derivado del cómputo de las plantas altas se ve equilibrado por la pérdida de valor que se produce en la planta baja por aplicación de un coeficiente por metro cuadrado más bajo.

Este análisis se recoge en el capítulo 2 del Documento D "Estudio de viabilidad económico-financiera".

6.2. Cuadros de características

Parcelas industriales resultantes

	<i>parcelas industriales</i>	<i>uso principal</i>	<i>superficie de parcela (m²)</i>	<i>edificabilidad máxima (m²)</i>	<i>edificabilidad materializada (m²)</i>	<i>edific. sin materializar (m²)</i>
P-7	Atasmi Legacy S.L.	Industrial mixto	11.256,81	10.300,00	9.782,76	517,24



6.3. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior

La presente Modificación puntual no altera las condiciones generales de la ordenación establecidas por el PEOU que se modifica, por lo que es válida la justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior que se recoge en el PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés".

En base al Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, a pesar de que se produce un incremento de la edificabilidad urbanística, no se dan las condiciones como para que el presente ámbito constituya una Actuación de Dotación, sino que tiene la consideración de Actuación Aislada, tal como se justifica en el Documento C "Programa de actuación urbanizadora".

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea "AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partezelak zatitzeko Hirri Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

7.1. Determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

La Resolución de 24 de abril de 2026 del Director de Administración Ambiental, del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad, del Gobierno Vasco (pendiente de publicación en el BOPV al cierre del presente documento), formula el informe ambiental estratégico de la 1ª Modificación puntual del PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés", de Arrasate-Mondragón (Gipuzkoa).

El Informe Ambiental Estratégico establece una serie de medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no tener que someter el expediente a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen al documento las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con las que se establezcan en la Resolución por la que se formula el informe ambiental estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan.

Por tanto, entre las determinaciones que deberá adoptar el Plan se encuentran las siguientes:

- Medidas relativas a los suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo
 - Se deberá cumplir con lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. En este sentido, en el caso de que en la parcela incluida en el *Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes* (código Geoiker 20055-00103) se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la citada Ley, será necesario la tramitación de una declaración de calidad de suelo.
- Medidas destinadas a aminorar los riesgos derivados de la inundabilidad
 - Se tendrán en cuenta los criterios para la gestión de las zonas inundables del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027) aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, así como con las condiciones establecidas en los artículos 45 y 46 de las Disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027) y el apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Medidas relativas a la protección del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección
 - Deberán evitarse afecciones al Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre de protección, atendiendo a lo dispuesto en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

Las actuaciones que se realicen en el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección requerirán de la previa autorización de obras de la Agencia Vasca del Agua. En la zona inundable exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico corresponderá al Ayuntamiento de Arrasate autorizar los



distintos usos y actividades, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la normativa del Plan Hidrológico (artículo 37.5 del Plan Hidrológico).

- Se minimizará la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, y se introducirán sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante.

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del Plan Hidrológico, se recuerda que las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, deberán ser sometidas al procedimiento de autorización de vertido en la Agencia Vasca del Agua.

- Medidas destinadas a la protección de la calidad de las aguas fluviales y subterráneas

- Se preverá el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a las aguas del río Deba durante las obras, tales como barrera longitudinal de sedimentación, decantadores, trampas de sedimentos o filtros.
- Las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes y mantenimiento de la maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de las aguas.
- Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.
- A fin de evitar afecciones por vertidos accidentales, se establecerán medidas preventivas y correctoras para la fase de obras, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria, como utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc. En caso de ocurrencia de un vertido accidental, tanto el suelo contaminado como el material absorbente se recogerán de forma inmediata y se almacenarán y gestionarán como residuo peligroso.

- Medidas relativas al patrimonio cultural

- La superficie objeto del Plan se ubica cerca de los siguientes bienes inmuebles de interés cultural general recogidos en el Plan General de Arrasate:
 - o 20- Fagor Arrasate Eraikin Nagusia
 - o 21- Aurki Eraikina (Fagor Automation)
- En relación con los inmuebles del patrimonio cultural incluidos en el Catálogo de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, propuestos asimismo para su protección por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, se estará a lo dispuesto en la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y en el régimen de protección del patrimonio histórico-arquitectónico de la normativa del PGOU de Arrasate.

- Otras medidas preventivas y correctoras:

Sin perjuicio de las anteriores, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas, las cuales deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la



minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.
- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que éstos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquéllos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

Se prestará especial atención durante las demoliciones previstas, y en caso de detectarse la presencia de residuos que contengan amianto se dará cumplimiento a las exigencias establecidas en el Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto. Asimismo, las operaciones de manipulación para la gestión de los residuos que contengan amianto se realizarán de acuerdo con las exigencias establecidas en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.



- En su caso, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se realizará de acuerdo con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con el Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos.
- Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.).

Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas y, en todo caso, las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes etc., de la maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de las aguas.

- Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Durante el tiempo de duración de las obras deberá aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular, en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte..., así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones

Se respetará un horario de trabajo diurno.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo con el Art. 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas. Este estudio de impacto acústico deberá analizar el beneficio acústico que se espere obtener de las medidas correctoras, en términos de reducción de los niveles de ruido en las áreas acústicas o edificaciones sensibles, y el contenido de este deberá comunicarse al municipio afectado.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas a adoptar.
- Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
- Restauración de los espacios afectados por las obras: se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación de los espacios libres se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras.
- El ajardinamiento de las zonas verdes se desarrollará de acuerdo con el "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se emplearán especies autóctonas y se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.



- Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles² con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:
 - o Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
 - o Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
 - o Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
 - o Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
 - o Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
 - o Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

7.2. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental (Documento Ambiental Estratégico)

El Documento Ambiental Estratégico redactado para la presente Modificación puntual del PEOU, establece que no se identifican medidas correctoras que no se hayan planteado en la evaluación ambiental de los documentos anteriores en este ámbito, con lo que se considera que serán de aplicación las medidas establecidas en el PEOU del conjunto del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2022), que sean coherentes con las actuaciones a llevar a cabo en desarrollo del presente documento.

7.2.1. Medidas generales en fase de desarrollo del PEOU

- Se procederá a la delimitación de la superficie que va a ser afectada, con el objeto de evitar la afección a terrenos que no estén contemplados dentro del proyecto.
- Se deberán delimitar zonas específicas para las obras y el parque de maquinaria, así como para los posibles acopios de tierra vegetal.
- La puesta a punto de la maquinaria y los cambios de aceite se realizarán en zonas habilitadas para tal uso. En caso de derrame accidental a suelo no impermeabilizado, se tendrá disponible en obra sepiolita, arena de diatomeas o cualquier otro absorbente de hidrocarburos para facilitar la absorción de dichos contaminantes.
- En las zonas cercanas al río Deba, si la Dirección de Obra lo estima conveniente, se podrán instalar barreras para la retención de sedimentos, para evitar posibles vertidos y afecciones accidentales al cauce y sus zonas ribereñas. En el caso de que la Dirección Ambiental de Obra observe que se han depositado residuos en las masas de agua, como plásticos, escombros o cualquier material de obra, se procederá a su retirada inmediata.
- El Contratista deberá garantizar que, en la zona de ubicación del parque de maquinaria, el suelo esté impermeabilizado, y en el caso de que se generen vertidos accidentales, tener preparado un protocolo de actuación.

² <https://www.ihobe.eus/publicaciones>



- Para evitar un aumento de las partículas en suspensión que puedan afectar a la vegetación aledaña y al deterioro de la contaminación atmosférica, se localizarán los acúmulos de tierra vegetal en áreas resguardadas junto con la aplicación de riegos periódicos (en caso de que la climatología o sea propicia y según crea conveniente la Dirección Ambiental de la Obra.), que eviten la dispersión de las partículas.
- En todas las zonas que presenten surgencias de agua o humedad, se dispondrá del correspondiente drenaje.
- Para del control y vigilancia ambiental de la obra, será necesario contratar un equipo multidisciplinar de especialistas que controlen la correcta aplicación de las medidas de prevención y corrección de impactos. Colaborarán en todo momento con la Dirección de Obra controlando los aspectos relacionados con este apartado del presente documento.

7.2.2. Medidas en fase de construcción

<i>Medida protectora y/o correctora</i>	<i>Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)</i>
Implantación rápida de cubierta vegetal adecuada en todas las nuevas superficies verdes generadas por las obras.	Suelo (aumento de la erosión).
Implantación de todas las medidas contempladas derivadas del Informe Ambiental de GV.	Todos los que se vean afectados.
<p>El Contratista/s deberá incluir un programa de manejo de suelos, en el que se especifique las áreas delimitadas para los acúmulos temporales de tierra (en el caso de que existan), especificando que no se deberán sobrepasar los 2-1,5 metros de altura por caballón. Los acopios se deberán realizar en zonas que ya se encuentran afectadas por las obras o, en su defecto, en áreas que se encuentren desprovistas de vegetación.</p> <p>La gestión de los residuos se realizará según el anejo correspondiente del proyecto y del estudio de Suelos Potencialmente Contaminados. La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</p>	Suelo (contaminación de suelo y subsuelo).
<p>Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en la zona de trazado.</p> <p>Se abordará una revisión documental de las tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones.</p>	Aire (aumento de sólidos en suspensión emisión de partículas de NOx, CO...).
<p>Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente</p> <p>Los nuevos edificios industriales deberán cumplir la legislación vigente en materia de edificación, en las que se establecen las medidas concretas a aplicar para reducir la emisión de gases invernadero: aislamiento térmico, uso de energías renovables para el sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, etc.</p> <p>Se humedecerán los caminos de acceso para reducir la cantidad de sólidos en suspensión derivados del paso del transporte de materiales</p>	Aire (aumento de sólidos en suspensión emisión de partículas de NOx, CO...).





por los mismos.	
<p>Se cumplirán todos los condicionantes derivados del PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV.</p> <p>Con anterioridad a la realización de las obras se procederá a la realización de un Programa de obra por parte del contratista que incluya la prevención, seguimiento y control de los posibles riesgos de vertidos. Se señalarán las zonas más idóneas para el establecimiento de las Instalaciones de Obra y Parques de Maquinaria.</p>	Hidrología superficial/subterránea y calidad del agua.
Instalación de un punto limpio.	Suelos.
<p>Adecuada selección de especies para revegetación en los espacios verdes (en todos los estratos: herbáceo, arbustivo y arbóreo), a partir de las especies autóctonas identificadas en el Inventario y de la vegetación potencial del área.</p> <p>Deberán adoptarse medidas de control de aparición de especies vegetales alóctonas con potencial invasor. Como prevención no se permitirá el uso de tierras procedentes de otro lugar que no sea la propia obra, salvo autorización expresa del órgano ambiental en este sentido.</p> <p>En cuanto a la ejecución de la ordenación propuesta, el proyecto de urbanización dispondrá las determinaciones para el control de los efectos negativos y el otorgamiento de las licencias de construcción de los edificios se condicionará al cumplimiento de las condiciones de eficiencia energética establecidos por el Código Técnico de la Edificación.</p>	Paisaje (corrección del impacto paisajístico).
<p>Cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el R.D 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002.</p> <p>Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos</p>	Ruidos (corrección del impacto acústico).

7.2.3. Medidas para el seguimiento ambiental del Plan

El programa de Vigilancia Ambiental tiene como finalidad controlar el desarrollo de las actuaciones, minimizar o evitar las afecciones ambientales identificadas y supervisar la ejecución de las medidas de integración ambiental que se establecen en este documento ambiental y que pueda establecer el órgano ambiental en su informe. De esta forma, los objetivos fundamentales que se persiguen son:

- Verificar la correcta ejecución de las obras, de forma que se cumplan las medidas preventivas y correctoras previstas.
- Comprobar que los impactos producidos son los previstos, tanto en magnitud como en lo que se refiere al elemento afectado.
- Detectar si se producen impactos no previstos en este documento ambiental, y poner en marcha las medidas correctoras pertinentes en caso necesario.

- Seguir la evolución de las medidas preventivas y correctoras adoptadas, y comprobar la eficacia de las mismas. Determinar, en caso negativo, las causas que han provocado su fracaso y establecer las nuevas medidas a adoptar en este caso.

7.3. Existencia de recursos hídricos suficientes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

A este respecto, cabe señalar que el PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d, que ahora se modifica, produce una ligera reducción de la edificabilidad y los cambios en el uso principal de las parcelas no son significativos desde el punto de vista del consumo de recursos hídricos, por lo que no se modifican las condiciones establecidas en el PEOU de 2022. A este respecto, hay que recordar que en la tramitación del PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", el Ayuntamiento de Arrasate emitió un informe justificativo de fecha 22 de junio de 2018 que recoge que las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento son suficientes para asumir las cargas derivadas del desarrollo planificado.

Si bien la presente Modificación puntual del PEOU supone un cambio de uso en la parcela P-7 y un incremento de su edificabilidad ponderada, este incremento queda muy por debajo de la reducción de edificabilidad ordenada por el PEOU de 2022 y por el PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d (2025), con lo que, a nivel global, estamos por debajo de la edificabilidad ordenada por el PGOU de Arrasate. Sigue siendo aplicable el informe del Ayuntamiento de Arrasate de 2018 que justifica la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

7.4. Afección a carreteras

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

La presente Modificación del PEOU no introduce ningún aspecto que modifique la intensidad de tráfico en las carreteras circundantes, ni tampoco las alineaciones máximas de la edificación en la zona más próxima a la carretera GI-627 y a la antigua carretera GI-2620 establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

Por otro lado, el PEOU del conjunto del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2022) cuenta con informe favorable del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa y el presente documento mantiene las determinaciones generales en relación a las carreteras circundantes establecidas en aquel.



8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

8.1. Impacto en función del género

Marco normativo

El Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley para la igualdad de Mujeres y Hombres y vidas libres de violencia machista contra las mujeres, establece en su artículo 20 la figura de la evaluación previa del impacto en función del género y medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad. Entre los contenidos de dicho artículo están los siguientes:

1. En el momento de acometer la elaboración de una norma, las administraciones públicas vascas, a través del órgano administrativo que lo promueva, han de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en la de los hombres. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
7. Los planes que tengan naturaleza jurídica de disposiciones de carácter general, en particular los territoriales y urbanísticos, deben ser objeto de evaluación previa de impacto en función del género e incluir medidas para promover la igualdad. No obstante, por su especificidad, se determinará reglamentariamente la forma de llevar a cabo dicho trámite.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres. En ausencia de un desarrollo reglamentario específico para los planes territoriales y urbanísticos, constituye la única referencia válida.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico se limita al cambio del uso principal de la parcela P-7, que pasa de industrial común a industrial mixto, al incremento de su edificabilidad ponderada y a la modificación de los principales parámetros urbanísticos, como el perfil y la altura máximos.

No se introducen modificaciones en relación a los usos previstos que pudieran tener alguna incidencia en la desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos. No tiene incidencia alguna en la urbanización pública, ya que sus determinaciones se limitan a la ordenación y regulación de las parcelas industriales privadas.

Conclusiones

La presente Modificación del PEOU se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.



Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres, y que la reforma de la zona norte del ámbito supone una mejora significativa en relación a la seguridad, con lo que se cumpliría la excepción a).

Entrando dentro del contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar normas anteriormente aprobadas como son el PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2025) y del PEOU del conjunto del ámbito (2022).


De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas y que este aspecto será evaluado por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Bergara competente en las materias de la Ley 4/2005.

8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la presente Modificación puntual del PEOU deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Tal como se indica en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas del presente PEOU y remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o b) que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los servicios técnicos municipales, el equipo redactor de la presente Modificación del PEOU ha realizado un primer análisis en base a la herramienta diseñada a tal efecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

 Kultura eta Hizkuntza Politika Saila		
1. PLANAREN/EGITASMOAREN GAINEKO DATUAK		
Eremua	Arrasate-Mondragón	
Udalerría ez den eremuaren izena	A.E. 39 "Fagor San Andrés"	
Planaren/Egitasmoaren izena	P-4.a+P-4.d lursatiak HAPB	
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena		
2. GALDETEGI LABURRA		
GALDERA	BAI/EZ	AZALPENA
1. Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko direlako...)	EZ	Sortuko diren lanpostuen kopurua ez da oso esanguratsua eskala horretan, eta ezin da jakin Arrasateko edo beste udalerrí batzuetako biztanleak izango diren eta, kasu horretan, bizilekua mantenduko duten edo Arrasatera joango diren.
2. Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi gunek eraikiko direlako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	EZ	Enplegu berrien kopurua ez da esanguratsua izango, eta ezinezkoa da jakitea Arrasaten edo beste udalerrí batzuetan biziko diren.
3. Planak/egitasmoak egoera soziolingüistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	EZ	Ez da bestelako efekturik identifikatu.





Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

Eremua	Arrasate-Mondragon
Planaren/Egitasmoaren izena	#iREF!
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena	

Euskararen Proiekzio Indizea

Biztanleen kopurua gaur egun	21.929
Euskaldunak gaur egun kopurutan	12.521
Euskaldunak gaur egun %	57,10 %
Biztanle/bisitari berrien kopurua	

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN	KOPURUTAN
Araba	8,91 %
Bizkaia	3,17 %
Gipuzkoa	58,00 %
Estatuko gainontzeko lurraldeak	7,56 %
Atzerrikoak	3,93 %
DENETARA	82 %

EUSKARAREN EZAGUTZA JATORRIAREN ARABERA	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Estatuko gainontzeko lurraldeak	Atzerrikoak
Euskaldunak %	28,54 %	36,61 %	57,37 %	5,00 %	1,00 %
Besteak %	71,46 %	63,39 %	42,63 %	95,00 %	99,00 %
Euskaldunak	-	-	-	-	-
Besteak	-	-	-	-	-

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA

Biztanle/bisitari berrien kopurua	Etorriko diren erdaldunak	Etorriko diren euskaldunak
-	-	-

EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA

Biztanle/bisitari berriak + ohikoak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak + berriak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak +berriak %	Euskaldunen % gaur egun	EPI%	EPI
21.929	12.521	57,10 %	57,10 %	0,00 %	0,00



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

Eremua	Arrasate-Mondragon
Planaren/Egitasmoaren izena	P-4.a eta P-4.d lurzatiak zatitzeko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntuala
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena	

Oharrak	
Guztira	21.929
Euskaldunak - Guztira%	57,10
Ama-hizkuntza euskara - Guztira%	34,35
Etxean erabiltzen den hizkuntza - Guztira%	26,59
Euskara Zerbitzua	BAI
ESEP	BAI
Faktorea biztanle kopurua	1,00
Faktorea Euskaldunak	2,00
Faktorea Lehen hizkuntza	1,00
Faktorea Etxeko hizkuntza	0,00
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	0,00
Hauskortasun indizea	2,00
Hiren eraginaren balioa	2,00
Euskararen proiektio indizea	0,00
Bilakaera indizea	2,00

TXOSTENA EGIN BEHARRA - IZAERA	HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA EZ
--------------------------------	----------------------------------

Aplicando la herramienta diseñada a tal efecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, se puede concluir que el plan no afectaría al número de habitantes, ni al número de visitantes, no influyendo de forma significativa en la situación sociolingüística del municipio. El resultado del modelo es que no es necesario realizar el estudio de impacto lingüístico.



8.3. Participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

El presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, pero incluye algunas indicaciones al respecto.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”, el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance del presente documento, ya que se limita a modificar el uso principal de la parcela P-7, incrementar su edificabilidad ponderada e incrementar el perfil y la altura máximos, manteniéndose el resto de la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico vigente.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico de la Modificación del PEOU, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio. Igualmente, el plano de ordenación PO.00 recoge una ordenación orientativa, de carácter no vinculante, que ayuda a entender los resultados previsibles de la ejecución de las determinaciones del presente PEOU.

Ambos documentos constituyen material divulgativo y cumplen la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de “material divulgativo”, según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006, y contribuirá a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

Por otro lado, el sometimiento de la presente Modificación del PEOU al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, garantiza la difusión de los contenidos del documento y el acceso a los mismos a través de la web del órgano ambiental.

En la fase de información pública tras la aprobación inicial del documento no se han recibido alegaciones.



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea" AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partezakete zatitzeko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

mayo 2026 maiatza

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Larraitx Sasiain
Arquitecta



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9ean egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andres eremuko P-4a eta P-4d partzelak zuzitzeko Hirri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”.**

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de “1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”.**

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>

B

Normativa Urbanística de desarrollo

1ª modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

Índice • aurkibidea

1.	NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE: ARTÍCULO 40	1
2.	NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA: ARTÍCULO 40	4

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partzelak zehazteko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE: ARTÍCULO 40

Artículo 40.- Normativa particular parcela P-7

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO	urbano no consolidado
USO	actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA	11.256,81 m ²
EJECUCIÓN	actuación de dotación

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-7 constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y de la parcela P-4.a surgida posteriormente como división de aquella. La parcela está dividida en dos fragmentos discontinuos. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como “suelos potencialmente contaminados”.

2.2.- Límites

El fragmento principal de la parcela, que incluye la edificación, linda por el norte con la parcela P-4.b; por el sur con la parcela P-8; por el este, con la parcela P-10 y por el oeste con la parcela P-4.b y con la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620).

El fragmento más pequeño, destinado a aparcamientos, linda por el norte con la parcela P-10; por el sur con la parcela P-6; por el este con el vial público y por el oeste, con la parcela P-6.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL	Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA	11.256,81 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	7.500,00 m ²
Edificabilidad materializada	7.254,76 m ²
Edificabilidad pendiente de materializar.....	245,24 m ²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo	PB+2
---------------------	------



4.2.- Altura máxima

Altura máxima..... 16 m.

Por necesidad de los procesos productivos o de las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores (hasta 22 metros) sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

Las alineaciones máximas o área de movimiento de la edificación están definidas en el plano PO.02 "Alineaciones y rasantes".

Con carácter general se establece un retiro mínimo al límite de parcela de 5,00 metros.

En caso de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes, las alineaciones deberán mantener un retiro mínimo de 10 m. respecto al dominio público hidráulico. De la misma forma, se deberán retirar 18 metros desde la línea blanca de la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) y 25 metros desde el vial-variante GI-627.

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.

4.5.- Cota de embocadura

Cuenta con tres accesos desde el viario público que se señalan en el plano PO.02:

- Acceso 1: a través de la parcela P-10 (vialidad privada común a las parcelas P-6, P-7 y P-8), que permite la conexión a lo largo de toda la fachada este.
- Acceso 2: desde la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) a través de una servidumbre de paso que afecta a las parcelas P-1 y P-4.b., que permite el acceso a la fachada oeste.
- Acceso 3 (+225,00): acceso directo desde el vial interior del área, a la zona de aparcamientos situada entre la parcela P-6 y el viario público.

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-7 podrá ser subdividida mediante su lotización, estableciéndose una parcela mínima de 2.000 m².

Para posibilitar la subdivisión será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se defina la parcelación propuesta y la ubicación de los accesos rodados a las diferentes subparcelas resultantes.

5.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 12 de las presente Normas Urbanísticas, "condiciones generales de uso" y de forma subsidiaria lo recogido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón.

6.- **Condiciones de urbanización**

6.1.- Compromisos de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela



industrial libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad, conjuntamente con la parte proporcional de su participación en la parcela P-10.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² ocupados por la edificación, que se dispondrán dentro de la parcela P-7.

7.- Condiciones de gestión

La parcela P-7 constituye una actuación de dotación, a pesar de lo cual ya ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo y no tiene cargas pendientes.

Servidumbres a su favor:

- Servidumbre de paso rodado y peatonal a través del vial interior de las parcelas P-1 y P-4.b que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). La servidumbre sobre la parcela P-1 corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 16,1 m. y una anchura media de 7 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m. La servidumbre sobre la parcela P-4.b corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 61,9 m. y una anchura media de 7 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.

Servidumbres en contra:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.
- Servidumbre particular de paso a favor de las parcelas P-8 y P-9, a través del vial interior de la parcela que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). Servidumbre de acceso rodado con una longitud de 43,97 m. y una anchura media de 2 m. Servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.
- Servidumbre particular de paso rodado y peatonal, a lo largo del fragmento Este de la parcela P-7 para posibilitar la entrada y salida de vehículos y personas con origen y/o destino en las puertas existentes en la fachada Este del edificio de la parcela P-6, con una longitud total de 147,8 m. y una anchura variable entre 15,5 y 5,5 m.
- Servidumbres que pudieran derivarse de la existencia en el interior de la edificación de la parcela P-7 de un transformador que da servicio a otras parcelas.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-7 está libre de cargas, al haberse ejecutado la totalidad de las cargas de urbanización asignadas a la Actuación Integrada 39.1 de la que formaba parte.



2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA: ARTÍCULO 40

Artículo 40.- Normativa particular parcela P-7

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO	urbano no consolidado
USO	actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA	11.256,81 m ²
EJECUCIÓN	actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-7 constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y de la parcela P-4.a surgida posteriormente como división de aquella. La parcela está dividida en dos fragmentos discontinuos. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como “suelos potencialmente contaminados”.

2.2.- Límites

El fragmento principal de la parcela, que incluye la edificación, linda por el norte con la parcela P-4.b; por el sur con la parcela P-8; por el este, con la parcela P-10 y por el oeste con la parcela P-4.b y con la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620).

El fragmento más pequeño, destinado a aparcamientos, linda por el norte con la parcela P-10; por el sur con la parcela P-6; por el este con el vial público y por el oeste, con la parcela P-6.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL	Actividad Económica. Industrial mixta
SUPERFICIE DE LA PARCELA	11.256,81 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	10.300,00 m ²
Edificabilidad materializada	9.782,76 m ²
Edificabilidad pendiente de materializar	517,24 m ²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo	PB+3
---------------------	------



4.2.- Altura máxima

Altura máxima..... 18 m.

Por necesidad de los procesos productivos o de las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores (hasta 22 metros) sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

Las alineaciones máximas o área de movimiento de la edificación están definidas en el plano PO.02 "Alineaciones y rasantes".

Con carácter general se establece un retiro mínimo al límite de parcela de 5,00 metros.

En caso de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes, las alineaciones deberán mantener un retiro mínimo de 10 m. respecto al dominio público hidráulico. De la misma forma, se deberán retirar 18 metros desde la línea blanca de la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) y 25 metros desde el vial-variante GI-627.

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.

4.5.- Cota de embocadura

Cuenta con tres accesos desde el viario público que se señalan en el plano PO.02:

- Acceso 1: a través de la parcela P-10 (vialidad privada común a las parcelas P-6, P-7 y P-8), que permite la conexión a lo largo de toda la fachada este.
- Acceso 2: desde la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) a través de una servidumbre de paso que afecta a las parcelas P-1 y P-4.b., que permite el acceso a la fachada oeste.
- Acceso 3 (+225,00): acceso directo desde el vial interior del área, a la zona de aparcamientos situada entre la parcela P-6 y el viario público.

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-7 deberá ser objeto de división en propiedad horizontal, para dar cabida a actividades independientes en el seno de la misma.

5.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 12 "condiciones generales de uso" de las Normas Urbanísticas del PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés" y de forma subsidiaria lo recogido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón.

Se autoriza expresamente el uso de comedor de empresa, aunque no esté vinculado a las actividades económicas que desarrollen su actividad en la parcela.

Se establece como uso tolerado el uso de industria pesada y ligera, compatible con el resto de actividades existentes en la parcela.



6.- Condiciones de urbanización

6.1.- Compromisos de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela industrial libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad, conjuntamente con la parte proporcional de su participación en la parcela P-10.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en total, que se dispondrán dentro de la parcela P-7.

7.- Condiciones de gestión

Actuación directa, tras la aprobación de la presente Modificación del PEOU.

Servidumbres a su favor:

- Servidumbre de paso rodado y peatonal a través del vial interior de las parcelas P-1 y P-4.b que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). La servidumbre sobre la parcela P-1 corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 16,1 m. y una anchura media de 5 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m. La servidumbre sobre la parcela P-4.b corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 61,9 m. y una anchura media de 5 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.

Servidumbres en contra:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.
- Servidumbre particular de paso a favor de las parcelas P-8 y P-9, a través del vial interior de la parcela que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). Servidumbre de acceso rodado con una longitud de 43,97 m. y una anchura media de 7 m. Servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.
- Servidumbre particular de paso rodado y peatonal, a lo largo del fragmento Este de la parcela P-7 para posibilitar la entrada y salida de vehículos y personas con origen y/o destino en las puertas existentes en la fachada Este del edificio de la parcela P-6, con una longitud total de 147,8 m. y una anchura variable entre 15,5 y 5,5 m.
- Servidumbres que pudieran derivarse de la existencia en el interior de la edificación de la parcela P-7 de un transformador que da servicio a otras parcelas.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-7 está libre de cargas, al haberse ejecutado la totalidad de las cargas de urbanización asignadas a la Actuación Integrada 39.1 de la que formaba parte.



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>




EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea "AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partzelak zatitzeko Hirri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

mayo 2026 maiatza

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo urbanista


Larraitx Sasiain
Arquitecta



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andres eremuko P-4a eta P-4d partzelak zuzitzeko Hirri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”**.

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de “1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”**.

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



Programa de actuación urbanizadora

1ª modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

Índice • aurkibidea

1.	CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	1
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DE LA PARCELA P-7 COMO ACTUACIÓN AISLADA	1
3.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	2

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea "AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partzelak gutitzeko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento "Programa de actuación urbanizadora", constituye parte de la documentación de carácter normativo de la Modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (Arrasate-Mondragón), según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV, por remisión del artículo 69.3 de dicha Ley.

La Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, a través de su artículo segundo, apartado ocho, modifica el artículo 68 de la Ley 2/2006, modificando la anterior denominación de este apartado "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución", por la nueva de "Programa de actuación urbanizadora", buscando integrar en los documentos de ordenación pormenorizada la función que antes hacía el Programa de actuación urbanizadora, como figura independiente, que ha sido derogada por dicha Ley.

El objeto del mismo, según establece la nueva Ley, consiste en el establecimiento de fases para la ejecución de la urbanización y estimación de sus costes, plazos y condiciones para la edificación de las parcelas, condiciones para la primera utilización de las edificaciones y programa de realojos, así como la delimitación de una o varias unidades de ejecución y el sistema de actuación para cada una de ellas. Nada de esto es de aplicación en el caso presente, ya que el presente documento no afecta a la urbanización pública.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DE LA PARCELA P-7 COMO ACTUACIÓN AISLADA

La presente Modificación del PEOU da lugar a un incremento de la edificabilidad urbanística, debido a que se modifica el uso principal de la parcela P-7 a "actividad económica – industrial mixta", regulado en el artículo 87 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón. Este uso se caracteriza básicamente porque permite la implantación de actividades económicas diferenciadas en las diferentes plantas del edificio, a través de su división horizontal. De esta manera, la edificabilidad urbanística de la parcela P-7 pasa de los 7.500 m² previstos para el uso común, a los 10.300 m² que se prevén en el presente documento teniendo en cuenta el uso industrial mixto, lo que supone un incremento de 2.800 m².

El Decreto 45/2025 introduce un cambio conceptual relevante en la definición y aplicación de las actuaciones de dotación en suelo urbano. Anteriormente, se consideraba que cualquier incremento de edificabilidad implicaba automáticamente la necesidad de una actuación de dotación y, por lo tanto, la obligación de aportar nuevas dotaciones (espacios libres, equipamiento, etc.).

El nuevo Decreto toma como referencia las actuaciones de dotación tal y como las define el artículo 137 de la Ley de Suelo vasca, y recalca que solo son actuaciones de dotación aquellas en las que se identifica efectivamente la necesidad de dotaciones nuevas por el incremento de edificabilidad urbanística.

De esta manera, las actuaciones de dotación ya no se asocian automáticamente a todo incremento de edificabilidad. El planeamiento debe analizar si el aumento realmente demanda nuevas infraestructuras, espacios libres o equipamientos. Si la dotación existente es suficiente y el planeamiento lo justifica técnicamente, no es obligatorio levantar nuevas cargas dotacionales por la actuación. El nuevo mecanismo refuerza la lógica de adaptar las obligaciones urbanísticas a la necesidad real y la situación preexistente de las dotaciones locales, evitando cargas innecesarias.

En el caso presente, se considera que las dotaciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022, resultan suficientes para garantizar la funcionalidad del ámbito. El PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d, aprobado en 2025, se limita a la reordenación interior de determinadas parcelas industriales privadas, sin afectar a las dotaciones públicas. La presente Modificación del PEOU tiene como ámbito de actuación la parcela P-7, que constituye una parcela industrial neta.



En el caso de que se hubiera aplicado el estándar establecido en el Decreto 45/2025 para el incremento de espacios libres, la superficie resultante hubiera sido de 61,19 m², lo que no resulta significativo como mejora de las dotaciones públicas. Por otro lado, hubiera sido imposible su cesión en suelo por lo que habría que haber recurrido a su monetización.

En conclusión, se considera que las dotaciones existentes en el ámbito son suficientes, no existiendo motivación técnica y urbanística para requerir nuevas dotaciones por el incremento de edificabilidad urbanística, lo que hace que la parcela P-7 tenga la consideración de Actuación Aislada, en los términos establecidos en el artículo 136 de la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco.


3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Tras la entrada en vigor del presente PEOU se podrán abordar de manera directa las actuaciones de edificación previstas, para lo que serán preceptivas las correspondientes solicitudes de licencias. La ejecución de la edificación se realizará por fases, en función de las necesidades empresariales.

mayo 2026 maiatza

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo urbanista


Larraitx Sasiain
Arquitecta



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andres eremuko P-4a eta P-4d partzelak zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”.**
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de “1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”.**
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



Estudio de viabilidad económico financiera

1ª modificación puntual del Plan Especial
de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

Índice • aurkibidea

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO	1
2.	MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICABILIDAD FRUTO DEL CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL COMÚN A INDUSTRIAL MIXTO	1
3.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	3

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”.**
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partezelak gutituzeko Hirri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”.**
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo de los estudios de viabilidad económico-financiera es realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública necesarias para que éstas puedan ser recibidas por la Administración, así como justificar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

El A.E. 39 "Fagor San Andrés", cuenta con ordenación pormenorizada establecida a través del PEOU aprobado en 2022. La Actuación Integrada 1 de dicho ámbito (A.I.-39.1), promovida por Ekide S.L., ya ha cumplido con todas sus obligaciones urbanísticas. Las obras de urbanización pública se culminaron en abril de 2024 y han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Arrasate, según se recoge en el acta de recepción de fecha 25 de abril de 2024.

El PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés", promovido por Ekide S.L., se limita a la reordenación interior y a la subdivisión de las parcelas originales, dando lugar a unas nuevas parcelas denominadas P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10. Dicho PEOU no afecta a la urbanización pública, con lo que no ha lugar la estimación preliminar de los costes de la urbanización pública.

La presente Modificación puntual del PEOU se limita al cambio del uso principal de la parcela P-7, pasando de uso industrial común a uso industrial mixto, lo que conlleva un incremento en la edificabilidad urbanística y al ajuste de algunas condiciones de la regulación normativa de dicha parcela. Al igual que ocurre con el PEOU matriz que se modifica, no tiene ninguna incidencia en la urbanización pública del ámbito.

De esta manera, el presente documento se adecúa al caso particular del presente PEOU y sirve para justificar la innecesidad de la estimación preliminar de los costes de la urbanización pública; la modificación del valor de las parcelas resultantes debido al cambio de uso principal de la parcela P-7 y la justificación de la ausencia de incidencia en la hacienda local.

2. MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICABILIDAD FRUTO DEL CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL COMÚN A INDUSTRIAL MIXTO

La propuesta de la presente Modificación puntual del PEOU se centra en el cambio de uso de la parcela P-7 de industrial común a industrial mixto, lo que conlleva un incremento de la edificabilidad urbanística, al aplicarse la edificabilidad a la totalidad de la superficie construida en las diferentes plantas en las que se divide el edificio.

A tal efecto, se ha realizado un análisis de la modificación del cambio de valor por si se produjera algún incremento de valor que conllevara el pago al Ayuntamiento del 15% de dicho incremento.

El análisis realizado tiene como resultado una pérdida de valor en el conjunto de la parcela. Se produce un incremento de valor por la incorporación de la edificabilidad existente en plantas altas junto a la fachada este de la edificación, que se ve compensado por la aplicación del coeficiente de uso propio del uso mixto a toda la superficie en planta baja de la parcela. En conjunto se produce una depreciación que tiene como consecuencia que no haya que realizar ningún pago al Ayuntamiento de Arrasate.

En la página siguiente se incluye la tabla con el análisis realizado en base a los valores y coeficientes establecidos en el Estudio Económico-Financiero del PGOU de Arrasate.





CÁLCULO INCREMENTO DE VALOR DE LA PARCELA P-7 EN FUNCIÓN DEL CAMBIO DE USO DE COMÚN A MIXTO									
Parcela	ocupación	perfil	edificabilidad urbanística	uso	coef. ponderación	Sup. homogeneizada (edif. urbanística * coeficiente del uso)	Valor económico	Incremento de valor	Valor 15% cesión al Ayto.
VALOR P-7 USO INDUSTRIAL COMÚN									
P-7	7.500,00		7.500,00	común	0,82	6.150,00	1.430.613,00		
VALOR P-7 PARCELA ÚNICA USO INDUSTRIAL MIXTO									
P-7	7.500,00	3	10.300,00	mixto	0,46	4.738,00	1.102.153,56	-328.459,44	-49.268,92

- Coeficientes de homogeneización:
 - Industrial tamaño grande: 0,61
 - Industrial común: 0,82
 - Industrial mixta: 0,46
- Valor de repercusión de referencia: 232,62 €/m².

Viabilidad económico-financiera

1ª Modificación puntual del PEOU División parcelas P-4.a y P-4.d A.E. 39 "Fagor San Andrés" (Arrasate - Mondragón)

mayo 2026 maiatza

D.2



3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

La Modificación del PEOU no ordena una actuación de transformación urbanística, ya que se limita a modificar el uso principal de la parcela P-7, previamente ordenada en el PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés" La nueva ordenación propuesta no tiene ninguna afección a la urbanización pública y, por lo tanto, no genera ningún impacto en las Haciendas Públicas por la implantación o mantenimiento de la infraestructura.

mayo 2026 maiatza

Por parte del Equipo Redactor

Marco Seguro
Geógrafo urbanista

Larraitz Sasíain
Arquitecta



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andres eremuko P-4a eta P-4d partzelak zehazteko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”.**

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de “1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”.**

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



Resumen ejecutivo

1ª modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

Índice • aurkibidea

1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA DIVISIÓN DE LAS PARCELAS P-4.A Y P-4.D DEL A.E. 39 “FAGOR SAN ANDRÉS”	1
1.1. Ámbito del Plan Especial y objetivos.....	1
1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior.....	1
1.3. Comparación gráfica entre la ordenación actual y la propuesta.....	2

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partzelak zatitzeko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>

1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA DIVISIÓN DE LAS PARCELAS P-4.A Y P-4.D DEL A.E. 39 "FAGOR SAN ANDRÉS"

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del Decreto 105/ 2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

1.1. Ámbito del Plan Especial y objetivos

El PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d, documento de referencia para la presente Modificación puntual, tiene un ámbito que se corresponde con las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés" de Arrasate-Mondragón resultantes del PEOU de 2022. Tiene una superficie de 36.832,70 m² y se sitúa al sur del término municipal, en la margen derecha del río Deba, aguas arriba del núcleo urbano.

La presente Modificación puntual del PEOU tiene por objeto la parcela P-7, resultante del PEOU objeto de la presente modificación, con una superficie de 11.256,81 m². Está dividida físicamente en dos fragmentos. El fragmento principal de la parcela, que incluye la edificación, tiene los siguientes linderos: Norte: con parcela P-4.b; Sur: con parcela P-8; Este: con parcela P-10; Oeste: con parcela P-4.b y con la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). El fragmento más pequeño, situado al este de la parcela P-6 y destinado a aparcamientos, tiene los siguientes linderos: Norte: con parcela P-10; Sur: con parcela P-6; Este: vial público y Oeste: con parcela P-6.

Constituye un terreno sensiblemente llano. La zona exterior situada junto al vial paralelo a la carretera hacia Aretxabaleta (antigua GI-2620) se sitúa a la cota +218,40 aprox. El vial interior entre las parcelas P-7 y P-6 se dispone en torno a la cota +219,25. La plataforma de aparcamiento al este de la P-6 está a la cota +221,25 aprox.

El objetivo de la presente Modificación puntual del PEOU es modificar el uso principal de la parcela P-7 de industrial común a industrial mixto, lo que conlleva una modificación de la edificabilidad ponderada, ya que, según establece el PGOU de Arrasate en su artículo 87, en las parcelas de uso industrial mixto se computa la edificabilidad total de la parcela, contando sus diferentes plantas.

Esto responde al interés mutuo de Atasmi y de Fagor S.Coop., de trasladar el comedor de empresa existente actualmente en el edificio de la parcela P-6 y de aprovechar las plantas altas existentes en la edificación actual para usos diferentes del de la planta baja.

De manera complementaria, se procede a reajustar los parámetros de perfil edificatorio y altura máximos para adecuarlos a las características de la edificación existente y de la intervención que se quiere llevar a cabo. Se aprovecha para introducir algunos ajustes en la regulación de usos, para posibilitar expresamente la implantación del comedor de Fagor en las plantas altas del edificio.

La presente Modificación del PEOU se redacta por iniciativa de Atasmi Legacy S.L., en calidad de propietaria de la parcela P-7, en coordinación con Sprilur S.A., propietario de dicha parcela en el momento de iniciarse el presente expediente y está redactada por Krean S.Coop.

La ordenación propuesta en el presente documento no afecta a la delimitación de la parcela ni tiene ninguna aficción a la urbanización pública del ámbito por lo que no genera nuevos compromisos de urbanización.

1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior

Los aspectos modificados afectan exclusivamente a la parcela P-7 y son los siguientes:



- **Modificación del uso principal:** Se modifica el uso principal de la parcela P-7, que pasa de “actividad económica – industrial común”, a “actividad económica – industrial mixta”, regulado en el artículo 87 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón. Este uso se caracteriza básicamente porque permite la implantación de actividades económicas diferenciadas en las diferentes plantas del edificio, a través de su división horizontal. Esto permite la implantación en las plantas altas existentes en la edificación actual del comedor de Fagor S.Coop., así como de otras actividades independientes de la de la planta baja, contribuyendo a aprovechar más eficientemente la superficie construida actual.

- **Incremento de la edificabilidad urbanística:** La edificabilidad de la parcela P-7 pasa de los 7.500 m² previstos para el uso común, a los 10.300 m² que se prevén en el presente documento teniendo en cuenta el uso industrial mixto. Tal como regula al PGOU de Arrasate, en el uso industrial común computa únicamente la superficie construida en planta baja mientras que en el mixto, computa la superficie construida total, contando todas las plantas del edificio.

A la hora de establecer esta edificabilidad se ha tenido en cuenta la superficie construida actualmente, junto con la edificabilidad necesaria para los espacios cubiertos que se están proyectando en la cubierta del edificio, además de dejar un pequeño remanente para posibles necesidades futuras. Esta edificabilidad tendría aparejada una dotación mínima de 103 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela. Los planos de ordenación dibujan 109 plazas, lo que permite garantizar que existe capacidad para resolver dicha dotación.

- **Incremento del perfil edificatorio:** Se establece un perfil edificatorio máximo de PB+3, partiendo del perfil de PB+2 que tiene la edificación actual y posibilitando la implantación de nuevos elementos construidos en la cubierta. El PGOU de Arrasate establece un perfil de PB+2 con carácter general para las parcelas de uso industrial mixto, si bien el planeamiento urbanístico pormenorizado puede establecer reajustes en dicho perfil. De hecho, el PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d, ya establece una excepcionalidad para la parcela P-9, en la que se permite un perfil máximo de PB+4 para posibilitar la sustitución de la edificabilidad ordenada manteniendo los retiros mínimos al río Deba, en coherencia con lo establecido en la parcela P-5 colindante.

- **Incremento de la altura máxima:** Igualmente, se establece una altura máxima de 18 m. para el cuerpo este de la edificación de la parcela P-7. Esta altura máxima es necesaria para posibilitar la implantación de elementos construidos en cubierta sobre el perfil de PB+2 existente actualmente. El PGOU de Arrasate establece una altura máxima de 12,00 m. con carácter general para las parcelas de uso industrial mixto que resulta coherente para el perfil de PB+2 que se contempla también como referencia. Sin embargo, el incremento del perfil edificatorio propuesto requiere un incremento de la altura máxima. Al igual que ocurre con el perfil máximo, el PEOU modificado por el presente documento, establece también una excepción para la parcela P-9, para la que se autoriza una altura máxima de 20,00 m. en coherencia con el perfil máximo autorizado y con lo establecido en la parcela P-5 colindante.

- **Parámetros urbanísticos resultantes para la parcela P-7:**

	<i>parcelas industriales</i>	<i>uso principal</i>	<i>superficie de parcela (m²)</i>	<i>edificabilidad máxima (m²)</i>	<i>edificabilidad materializada (m²)</i>	<i>edific. sin materializar (m²)</i>
P-7	Atasmi Legacy S.L.	Industrial mixto	11.256,81	10.300,00	9.782,76	517,24

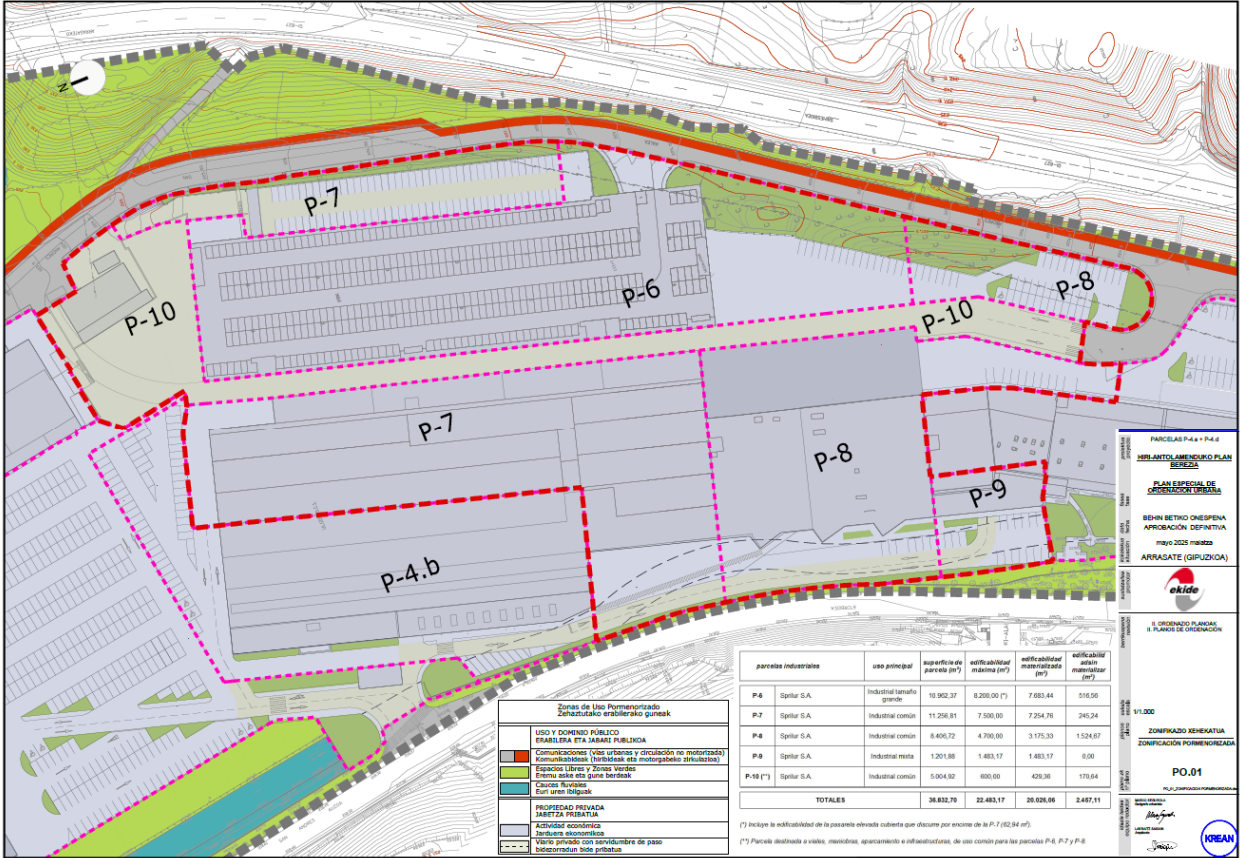
1.3. Comparación gráfica entre la ordenación actual y la propuesta

Las ilustraciones siguientes permiten comparar gráficamente las diferencias entre la ordenación vigente y la modificada. Las modificaciones propuestas en el presente documento no afectan a la ordenación general del ámbito, más allá de contemplar una dotación de aparcamientos acorde con el uso industrial mixto y con la edificabilidad otorgada a la parcela.



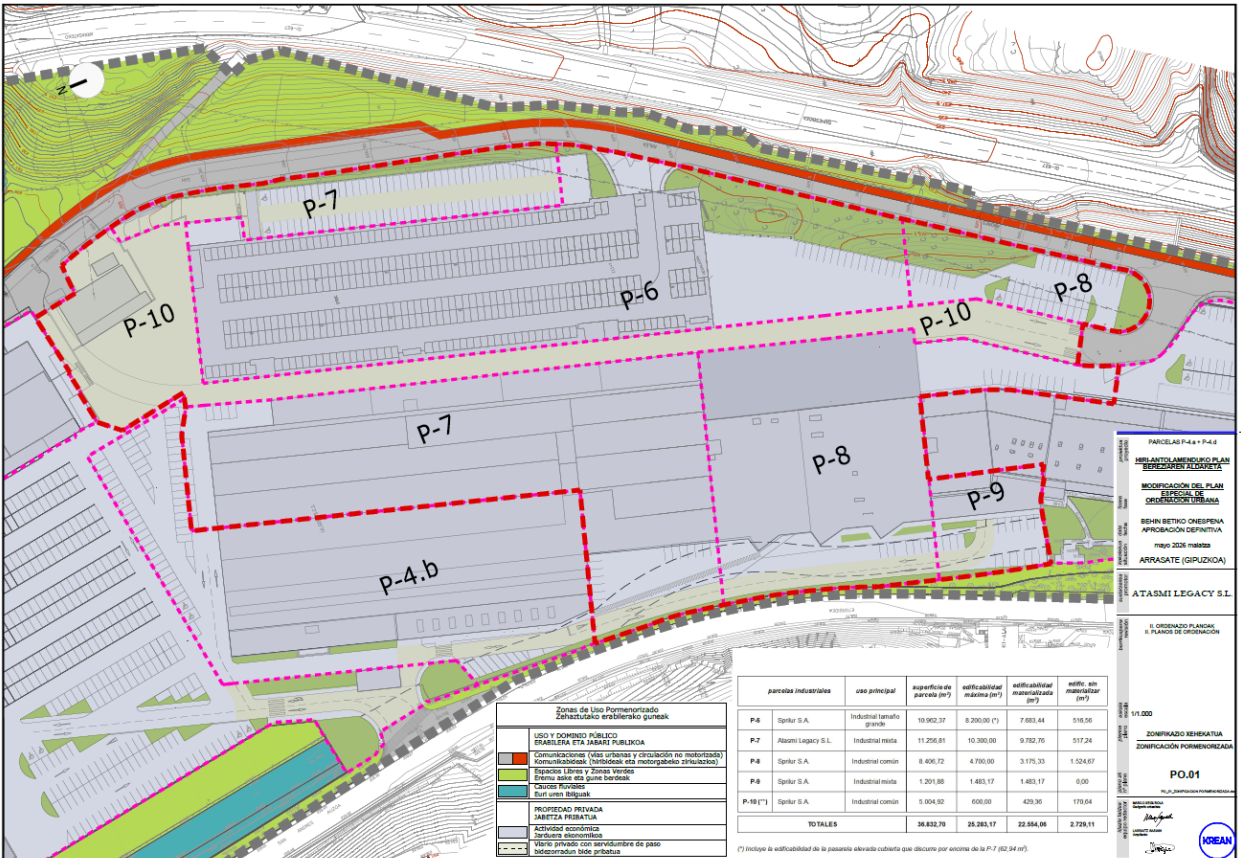


DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E.39-Fagor San Andrés".
 URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>



Zonificación pormenorizada del PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E: 39 "Fagor San Andrés" (arriba) y propuesta en la presente Modificación puntual del PEOU (abajo)

EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: "Behin betiko onartzea "1ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E.39-Fagor San Andrés eremuak".
 URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea" AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partezakale gutuzeko Hirri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

mayo 2026 maiatza

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Larraitx Sasiain
Arquitecta

EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andres eremuko P-4.a eta P-4.d partzelak zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”.**

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de “1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del AE39-Fagor San Andrés”.**

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



Planos

1ª modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

INDICE DE PLANOS

I. planos de información

- PI.01 Situación
- PI.02 Estado Actual. Infraestructuras existentes
- PI.03 Planeamiento urbanístico vigente
- PI.04 Edificios existentes
- PI.05 Riesgo de inundabilidad

II. planos de ordenación

- PO.00 Ordenación orientativa
- PO.01 Zonificación pormenorizada
- PO.02 Alineaciones y rasantes
- PO.03 Régimen de la edificación existente

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **"Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del A.E.39-Fagor San Andrés"**.

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

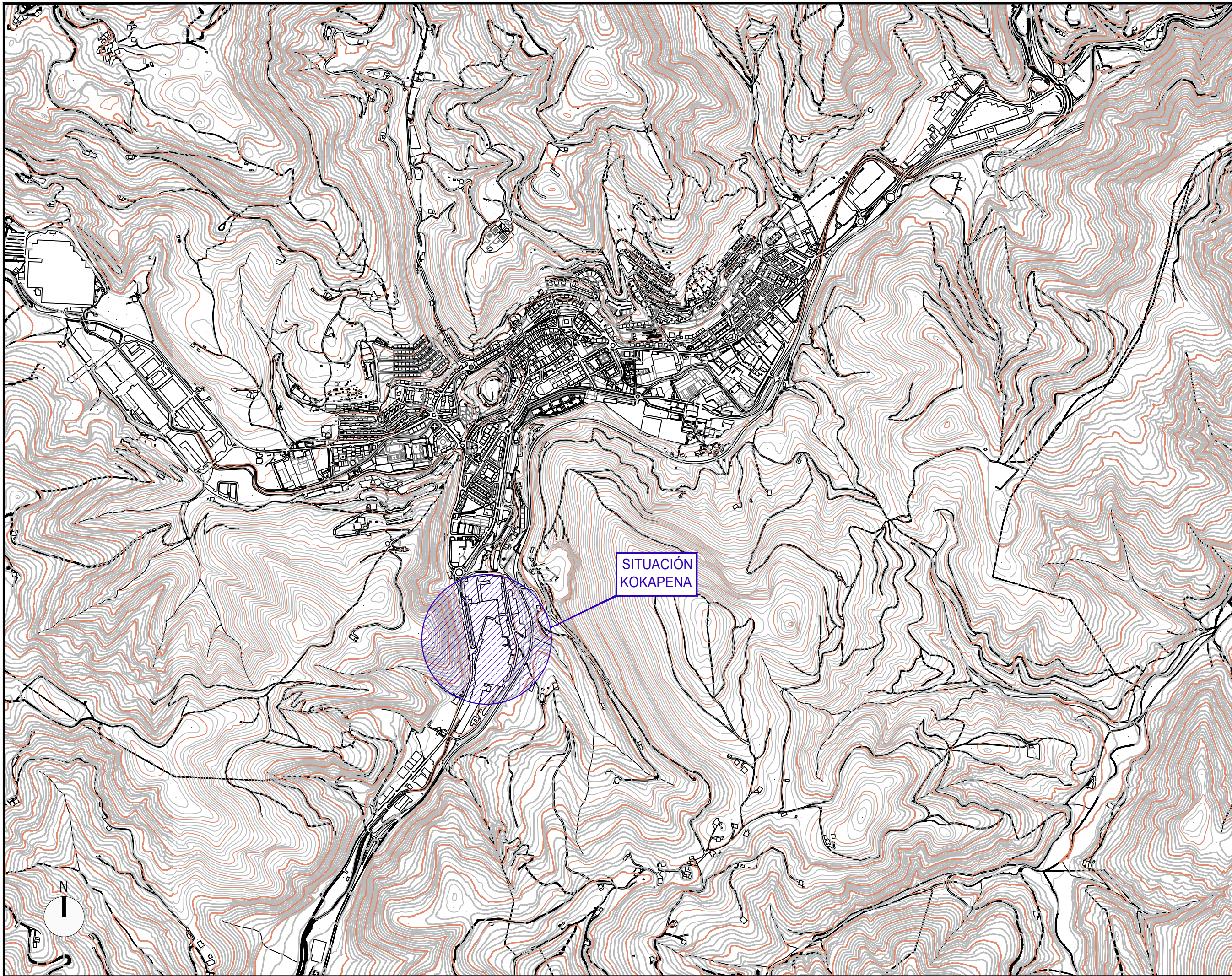


EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: **"Behin betiko onartzea "A.E.39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partezelak zehazteko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa"**.

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de "1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del AE39-Figuer San Andrés".
URL: <https://udal.eogitza.gipuzkoa.eus/PortaIV/r/0/55/AAAIP42XM.giti>

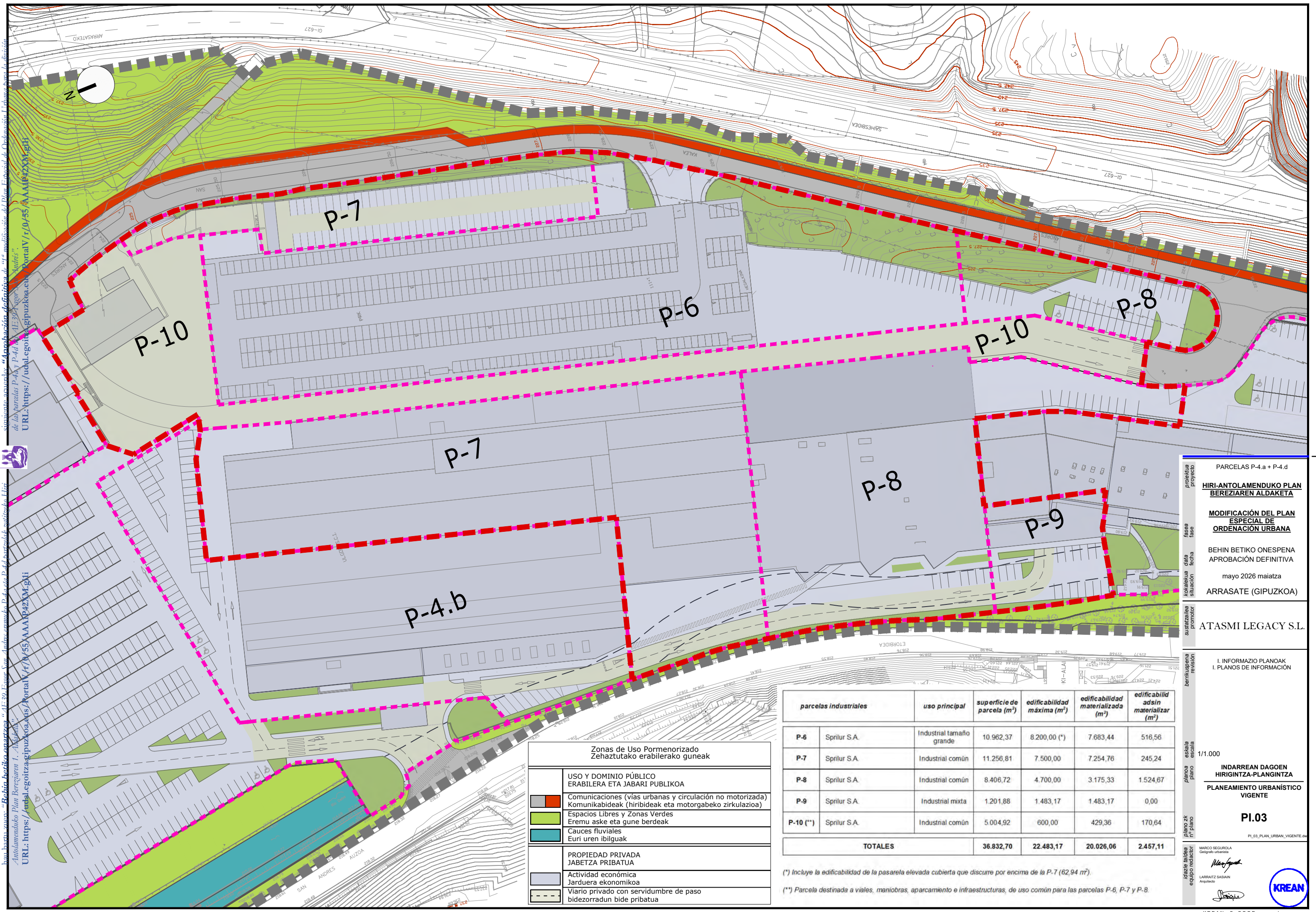
EGINBIDEA: Udako Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, bestak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea "1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del AE39-Figuer San Andrés".
URL: <https://udal.eogitza.gipuzkoa.eus/PortaIV/r/0/55/AAAIP42XM.giti>



proiektua proyected	PARCELAS P-4.a + P-4.d
fasea fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA
akolaketua situación	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
sustatzilea promotor	BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
berriuspena revisión	mayo 2026 maiatza ARRASATE (GIPUZKOA)
eskalatza escala	ATASMI LEGACY S.L.
planoa plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
plano 2k r/ plano	1/15.000
idazle taldea equipo redactor	KOKAPENA SITUACIÓN
	PI.01
	MARCO SEGURDOLA Geógrafo urbanista
	LARRATZ SASAIA Arquitecto

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **Aprobación definitiva** de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas P-4.a y P-4.b y P-6, P-7, P-8 y P-9, en el ámbito de actuación urbanística del barrio de BEREZIAREN ALDAKETA, en el municipio de ARRASATE (GIPUZKOA).
 URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/Portal/1/0/55/AAAAP42X.M.gli>

EGINBIDEA: Udako Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, bestak beste, erabaki zuen onartzea **Behin betiko onartzea** de "Aprobación definitiva" de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas P-4.a y P-4.b y P-6, P-7, P-8 y P-9, en el ámbito de actuación urbanística del barrio de BEREZIAREN ALDAKETA, en el municipio de ARRASATE (GIPUZKOA).
 URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/Portal/1/0/55/AAAAP42X.M.gli>



**Zonas de Uso Pormenorizado
Zehaztutako erabilerako gunek**

	USO Y DOMINIO PÚBLICO ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOA
	Comunicaciones (vías urbanas y circulación no motorizada) Komunikabideak (hiribideak eta motorgabeko zirkulazioa)
	Espacios Libres y Zonas Verdes Eremu aske eta gune berdeak
	Cauces fluviales Euri uren ibilguak
	PROPIEDAD PRIVADA JABETZA PRIBATUA
	Actividad económica Jarduera ekonomikoa
	Vialio privado con servidumbre de paso bidezorradun bide pribatua

parcelas industriales	uso principal	superficie de parcela (m ²)	edificabilidad máxima (m ²)	edificabilidad materializada (m ²)	edificabilidad adsin materializar (m ²)
P-6	Spritur S.A.	10.962,37	8.200,00 (*)	7.683,44	516,56
P-7	Spritur S.A.	11.256,81	7.500,00	7.254,76	245,24
P-8	Spritur S.A.	8.406,72	4.700,00	3.175,33	1.524,67
P-9	Spritur S.A.	1.201,88	1.483,17	1.483,17	0,00
P-10 (**)	Spritur S.A.	5.004,92	600,00	429,36	170,64
TOTALES		36.832,70	22.483,17	20.026,06	2.457,11

(*) Incluye la edificabilidad de la pasarela elevada cubierta que discurre por encima de la P-7 (62,94 m²).

(**) Parcela destinada a viales, maniobras, aparcamiento e infraestructuras, de uso común para las parcelas P-6, P-7 y P-8.

PARCELAS P-4.a + P-4.d
 HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
 BEREZIAREN ALDAKETA

MODIFICACIÓN DEL PLAN
 ESPECIAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA
 APROBACIÓN DEFINITIVA

mayo 2026 maiatza
 ARRASATE (GIPUZKOA)

ATASMI LEGACY S.L.

I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

protektua protektib	proiektua proiektib
fasa fase	data data
kolokalekua kolokalekua	situazioa situazioa
susatzalea susatzalea	promotorea promotorea
berrikuspena berrikuspena	revisioa revisioa
eskala eskala	1/1.000
planoa planoa	INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANGINTZA
planoa zikloa planoa zikloa	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
	PI.03
	PI_03_PLAN_URBAN_VIGENTE.dwg

MARCO SEGUROLA
 Geografo urbanista

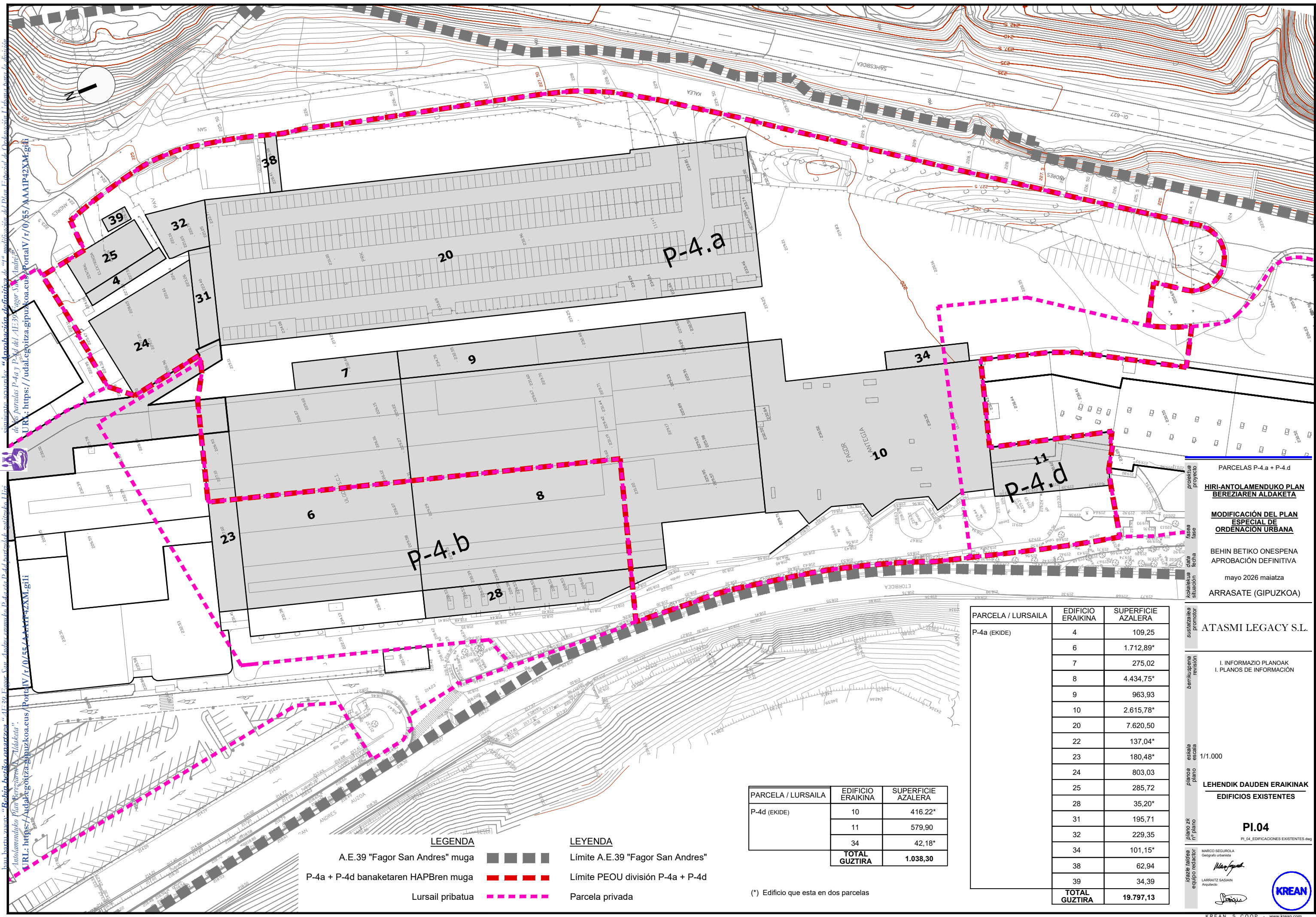
LARRATZ SASAIA
 Arkitekto

KREAN

KREAN, S. COOP. - www.krean.com

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas P-4a y P-4d del A.E.39 "Fagor San Andrés" por el que se modifica el límite de división de parcelas P-4a y P-4d del A.E.39 "Fagor San Andrés".
 URL: <https://udal.ezizte.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAIP42XM.gif>

EGINBIDEA: Udako Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, bestak beste, erabaki zuen honako erabakia: "Behin betiko onartzea" de "Aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas P-4a y P-4d del A.E.39 "Fagor San Andrés" por el que se modifica el límite de división de parcelas P-4a y P-4d del A.E.39 "Fagor San Andrés".
 URL: <https://udal.ezizte.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAIP42XM.gif>



- LEGENDA**
- A.E.39 "Fagor San Andrés" muga
 - P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga
 - Lursail pribatua

- LEYENDA**
- Límite A.E.39 "Fagor San Andrés"
 - Límite PEOU división P-4a + P-4d
 - Parcela privada

PARCELA / LURSAILA	EDIFICIO ERAIKINA	SUPERFICIE AZALERA
P-4a (EKIDE)	4	109,25
	6	1.712,89*
	7	275,02
	8	4.434,75*
	9	963,93
	10	2.615,78*
	20	7.620,50
	22	137,04*
	23	180,48*
	24	803,03
	25	285,72
	28	35,20*
	31	195,71
	32	229,35
	34	101,15*
	38	62,94
	39	34,39
TOTAL GUZTIRA		19.797,13

PARCELA / LURSAILA	EDIFICIO ERAIKINA	SUPERFICIE AZALERA
P-4a (EKIDE)	4	109,25
	6	1.712,89*
	7	275,02
	8	4.434,75*
	9	963,93
	10	2.615,78*
	20	7.620,50
	22	137,04*
	23	180,48*
	24	803,03
	25	285,72
	28	35,20*
	31	195,71
	32	229,35
	34	101,15*
	38	62,94
	39	34,39
TOTAL GUZTIRA		19.797,13

(*) Edificio que esta en dos parcelas

PARCELAS P-4.a + P-4.d
 proyecto
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA
 fase
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 fecha
 BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
 mayo 2026 maiatza
 ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzailea promotora
ATASMI LEGACY S.L.

berrikuspena berriraketa
 I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala plano
 1/1.000

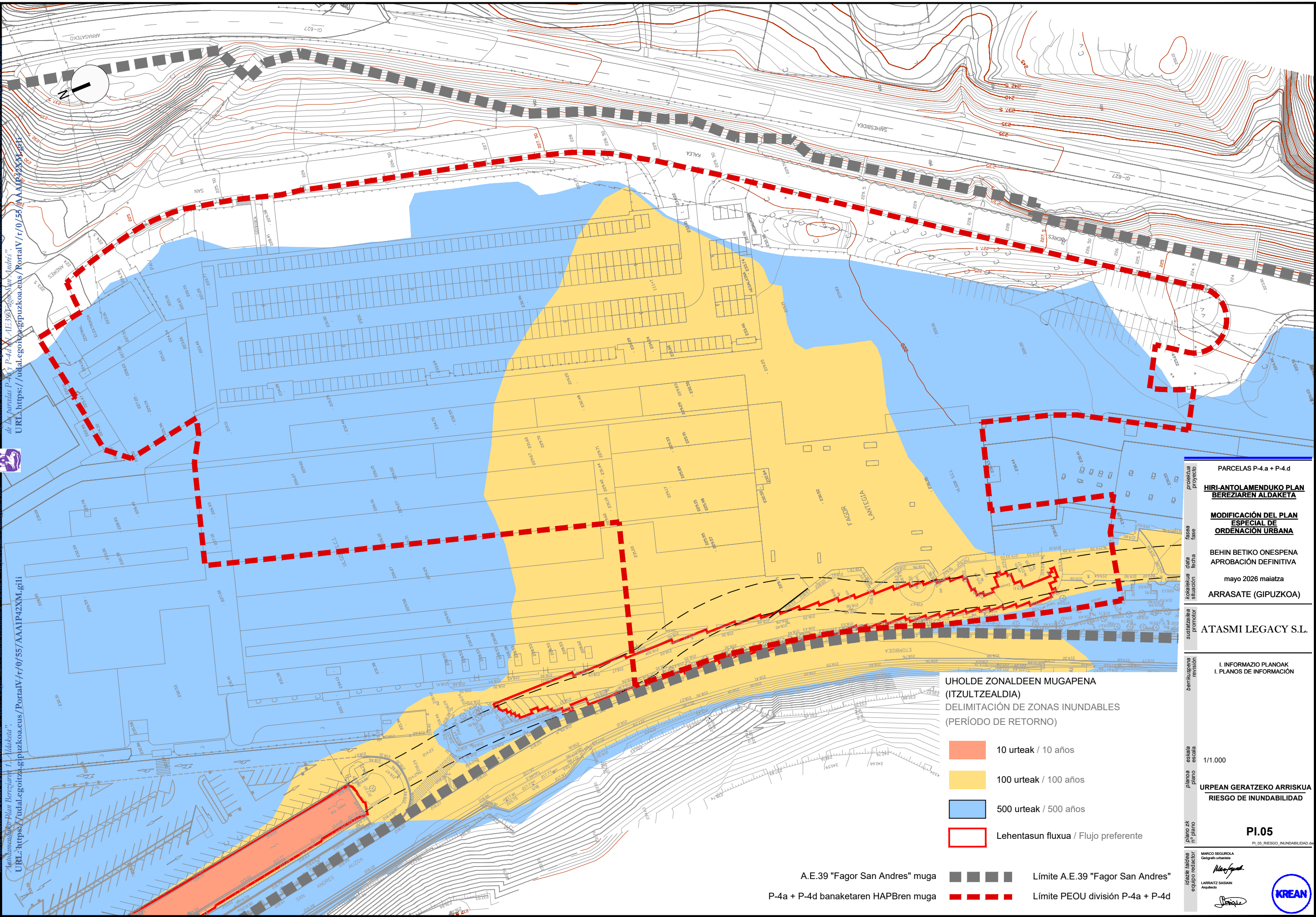
plano zk n.º plano
LEHENDIK DAUDEN ERAIKINAK
EDIFICIOS EXISTENTES

idazle taldea equipo redactor
PI.04
 PI_04_EDIFICACIONES EXISTENTES.dwg

MARCO SEGUROLA Geógrafa urbanista
 LARRAITZ SASIAIN Arquitecto

KREAN

KREAN, S. COOP. - www.krean.com



UHOLDE ZONALDEEN MUGAPENA (ITZULTZEALDIA)
DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES (PERÍODO DE RETORNO)

- 10 urteak / 10 años
- 100 urteak / 100 años
- 500 urteak / 500 años
- Lehentasun fluxua / Flujo preferente

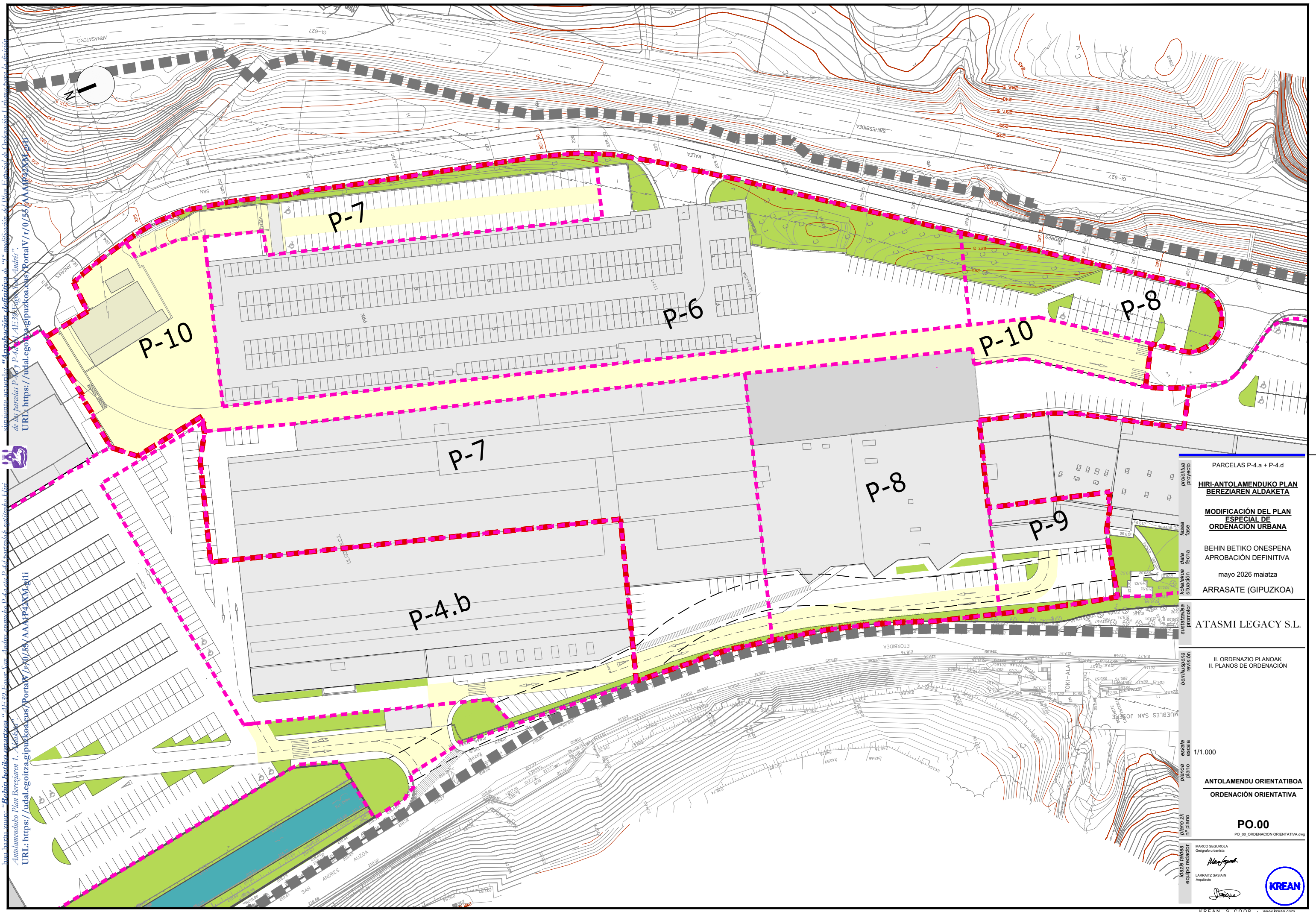
A.E.39 "Fagor San Andres" muga Límite A.E.39 "Fagor San Andres"

P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga Límite PEOU división P-4a + P-4d

proiektu proiektu	PARCELAS P-4.a + P-4.d
fase fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA
data data	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
kolokatu situatu	BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
sustatu promotore	mayo 2026 maiatza
berrikuspen berrikuspen	ARRASATE (GIPUZKOA)
eskala eskala	ATASMI LEGACY S.L.
plano plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
plano zk n.º plano	URPEAN GERATZEKO ARRISKUA RIESGO DE INUNDABILIDAD
idatzi taldea taldea	PI.05
taldea taldea	PI_05_RIESGO_INUNDABILIDAD.dwg
taldea taldea	MARCO SEGUROLA Geografo urbanista
taldea taldea	LARRAITZ SASAIN Arquiteto
taldea taldea	
taldea taldea	KREAN, S. COOP. - www.krean.com

EGINBIDEA: Udako Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, bestak beste, erabaki zuten honako "Behin betiko onartzea" erabakia onartzea. **Behin betiko onartzea** "II. Ordenazio Plan Beretzaren 1. Modurik".
 Antolamenduko Plan Beretzaren 1. Modurik.
 URL: <https://udal.egoiarra.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAAAP34XM3g11>

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **Aprobación definitiva de un modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas P-4 y P-4.b del "Antolamenduko Plan Beretzaren 1. Modurik".**
 URL: <https://udal.egoiarra.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAAAP34XM3g11>

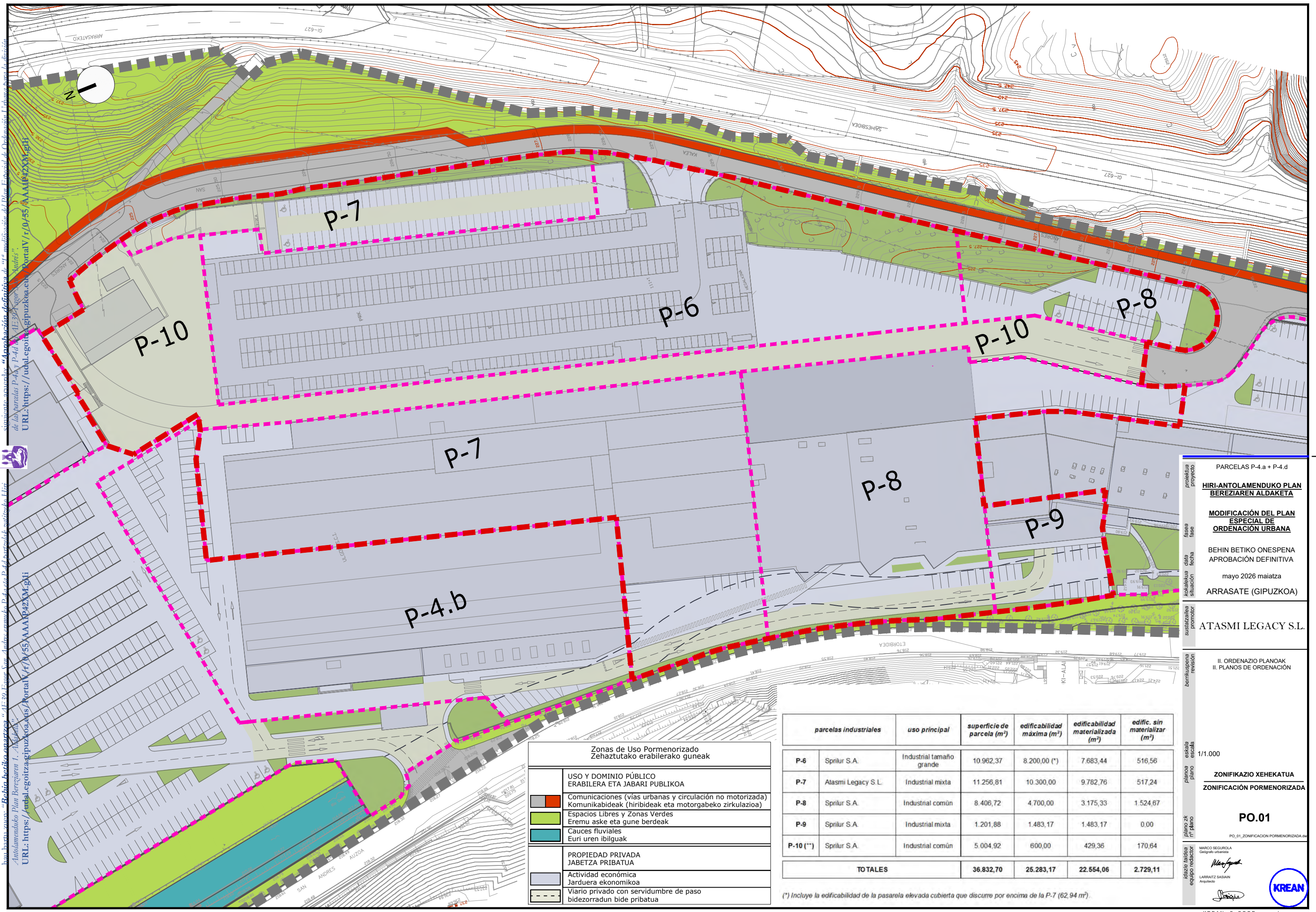


proiektua proyeto	PARCELAS P-4.a + P-4.d
fasa fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA
data fecha	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
data fecha	mayo 2026 maiatza
data fecha	ARRASATE (GIPUZKOA)
sustatzailea promotor	ATASMI LEGACY S.L.
berrikuspena revisión	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
eskala escala	1/11.000
plano plano	ANTOLAMENDU ORIENTATIBOA ORDENACIÓN ORIENTATIVA
plano zk nº plano	PO.00 PO_00_ORDENACION_ORIENTATIVA.dwg
idazle taldea equipo redactor	MARCO SEGIUROLA Geografo urbanista <i>Marco Segiurola</i> LARRAITZ SASAIN Arquitecto <i>Larraitz Sasain</i>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **Aprobación definitiva** de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas P-4.a y P-4.b y P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10 del Plan Especial de Ordenación Urbana de la zona de "Bereziaren Aldaketa" en el barrio de "Bereziaren Aldaketa".
 URL: <https://udal.eoria.gipuzkoa.eus/Portal/1/1/55/AAAAP42X.M.gli>

EGINBIDEA: Udaltxo Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, bestak beste, erabaki zuen onartzea: **Aprobación definitiva** de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de las parcelas P-4.a y P-4.b y P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10 del Plan Especial de Ordenación Urbana de la zona de "Bereziaren Aldaketa" en el barrio de "Bereziaren Aldaketa".
 URL: <https://udal.eoria.gipuzkoa.eus/Portal/1/1/55/AAAAP42X.M.gli>



Zonas de Uso Pormenorizado
Zehaztutako erabilerako gunek

	USO Y DOMINIO PÚBLICO ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOA
	Comunicaciones (vías urbanas y circulación no motorizada) Komunikabideak (hiribideak eta motorgabeko zirkulazioa)
	Espacios Libres y Zonas Verdes Eremu aske eta gune berdeak
	Cauces fluviales Euri uren ibilguak
	PROPIEDAD PRIVADA JABETZA PRIBATUA
	Actividad económica Jarduera ekonomikoa
	Viarío privado con servidumbre de paso bidezorradun bide pribatua

parcelas industriales	uso principal	superficie de parcela (m ²)	edificabilidad máxima (m ²)	edificabilidad materializada (m ²)	edific. sin materializar (m ²)	
P-6	Sprilur S.A.	Industrial tamaño grande	10.962,37	8.200,00 (*)	7.683,44	516,56
P-7	Atasmi Legacy S.L.	Industrial mixta	11.256,81	10.300,00	9.782,76	517,24
P-8	Sprilur S.A.	Industrial común	8.406,72	4.700,00	3.175,33	1.524,67
P-9	Sprilur S.A.	Industrial mixta	1.201,88	1.483,17	1.483,17	0,00
P-10 (**)	Sprilur S.A.	Industrial común	5.004,92	600,00	429,36	170,64
TOTALES			36.832,70	25.283,17	22.554,06	2.729,11

(*) Incluye la edificabilidad de la pasarela elevada cubierta que discurre por encima de la P-7 (62,94 m²).

PARCELAS P-4.a + P-4.d
protektua proiektu

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
fasea fase

BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
data fecha

mayo 2026 maiatza
situación

ARRASATE (GIPUZKOA)

ATASMI LEGACY S.L.
sustatzailea promotore

II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
berriuspena revision

1/1.000
eskala escala

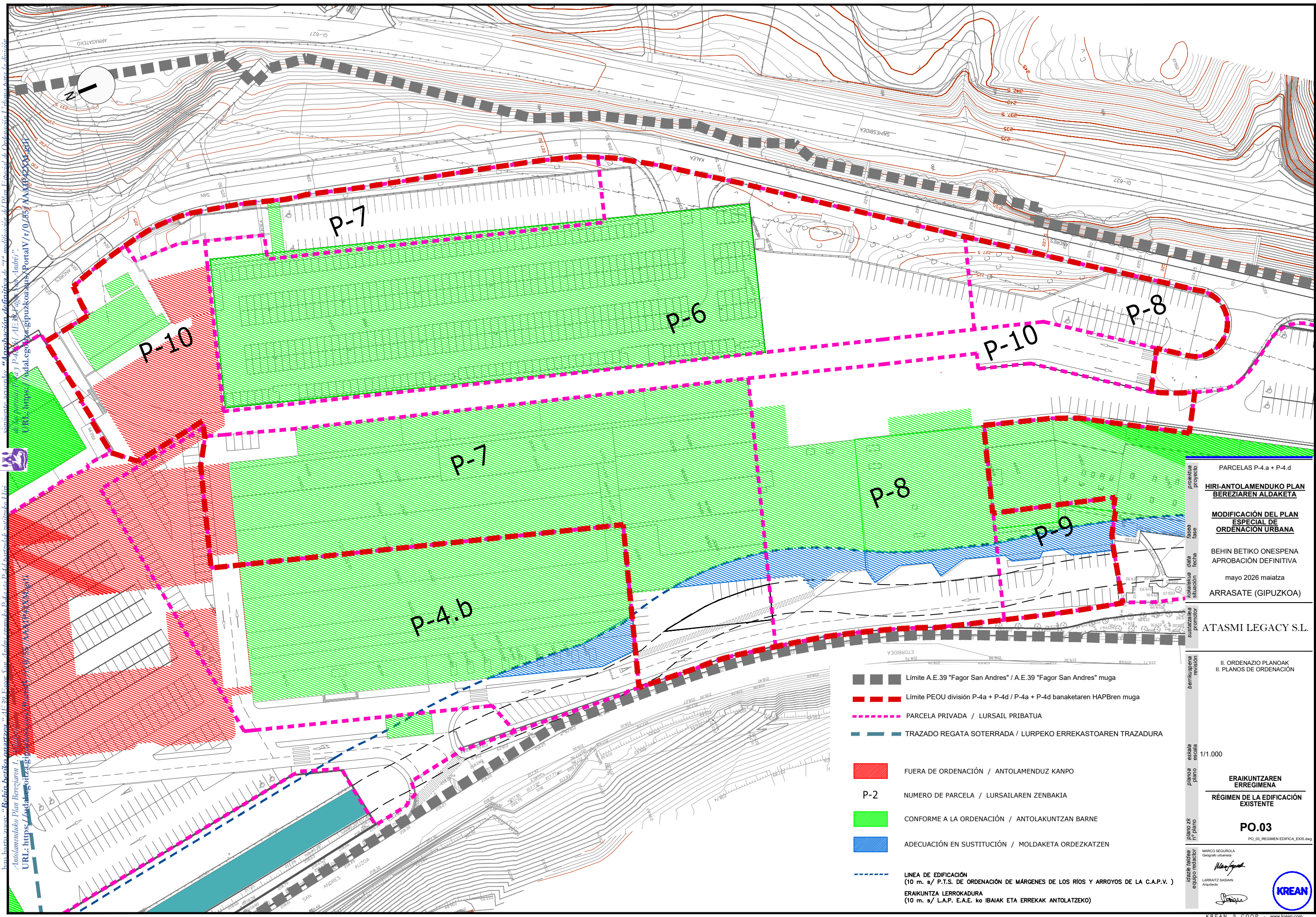
ZONIFIKAZIO XEHEKATUA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
planoa plano

PO.01
plano zk nº plano

MARCO SEGUROLA Geografo urbanista
LARRATZ SASAIA Arquitekto

KREAN, S. COOP. - www.krean.com

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana de las Parcelas P-4.a y P-4.d y Parcelas P-6, P-7, P-8 y P-10 del Barrio de San Andrés".
 URL: <https://arabaketa.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/85/AAAP/02/XX/501>



- Límite A.E.39 "Fagor San Andres" / A.E.39 "Fagor San Andres" muga
- Límite PEOU división P-4a + P-4d / P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga
- PARCELA PRIVADA / LURSAIL PRIBATUA
- TRAZADO REGATA SOTERRADA / LURPEKO ERREKASTOAREN TRAZADURA
- FUERA DE ORDENACIÓN / ANTOLAMENDUZ KANPO
- CONFORME A LA ORDENACIÓN / ANTOLAKUNTZAN BARNE
- ADECUACIÓN EN SUSTITUCIÓN / MOLDAKETA ORDEZKATZEN
- LINEA DE EDIFICACIÓN (10 m. s/ P.T.S. DE ORDENACIÓN DE MARGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V.)
- ERAIKUNTZA LERROKADURA (10 m. s/ L.A.P. E.A.E. ko IBAIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO)

proiektu proiektu
PARCELAS P-4.a + P-4.d

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fase fase

BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA

data fecha
 mayo 2026 maiatza

situación situación
 ARRASATE (GIPUZKOA)

sustentatzaile promotore
ATASMI LEGACY S.L.

berrikuspena berrikuspen
 II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN

eskala escala
 1/1.000

plano plano
ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA

plano zk n.º plano
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

idazle idazlea
 MARCO SEGUROLA Geógrafa urbanista

idazle idazlea
 LARRAITZ SASAIN Arquitecto

PO.03
 PO_03_REGIMEN EDIFICA_EXIS.dwg

KREAN S. COOP. www.krean.com

EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, bestak beste, erabaki...



estudio de impacto acústico

1ª modificación puntual del Plan Especial
de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 "Fagor San Andrés"

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

NOTA:

El presente Estudio de Impacto Acústico, es el mismo del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés", promovido por Ekide S.L., ya que la presente Modificación puntual del PEOU no altera las condiciones básicas establecidas en el PEOU original, en lo que se refiere al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y el presente documento permite justificar su cumplimiento.

ESTUDIO ACÚSTICO I

ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA
DIVISIÓN DE LAS PARCELAS 4a Y 4d DEL A.E. 39
“FAGOR SAN ANDRÉS”, EN ARRASATE
(GIPUZKOA)

CLIENTE I

KREAN S. COOP

Adiós Ruido, Hola Tranquilidad

DICIEMBRE - 2024

REF | EAM24020044



ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA DIVISIÓN DE LAS PARCELAS 4A Y 4D DEL A.E. 39 “FAGOR SAN ANDRÉS”, EN ARRASATE (GIPUZKOA)

OBJETO

Certificación de autoría

AUTOR DEL ESTUDIO

José Ignacio Riesco García
09310807Q
Ingeniero industrial
Departamento IDI y Medio Ambiente

Ana Esther Espinel Valdivieso

09283043-J
Administradora única

Ana Esther Espinel Valdivieso, como administradora única de Audiotec Ingeniera Acústica SA certifica que el autor de este estudio es el que figura en este documento.

Diciembre de 2024



ÍNDICE

1	OBJETO DE ESTUDIO	4
2	REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA	5
3	ÁMBITO DE ESTUDIO	8
3.1	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	8
3.2	PRINCIPALES FOCOS SONOROS EXISTENTES	9
3.3	CARACTERIZACION DE LOS FOCOS SONOROS EXISTENTES	9
3.4	ANTECEDENTES	10
4	METODOLOGIA DE TRABAJO	13
4.1	RECOPIACIÓN Y ESTUDIO DE LA INFORMACIÓN	13
4.2	ZONIFICACION ACUSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA APLICABLES	13
4.3	CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO	15
5	EVALUACIÓN DE RESULTADOS	18
5.1	ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION ACTUAL	18
5.2	ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION FUTURA	20
6	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	26
7	DEFINICIÓN DE MEDIDAS PREVENTIVAS	27
8	CONCLUSIONES	28



ANEXOS

- ANEXO I** PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN ACTUAL
- ANEXO II** PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN FUTURA

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fogor San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>

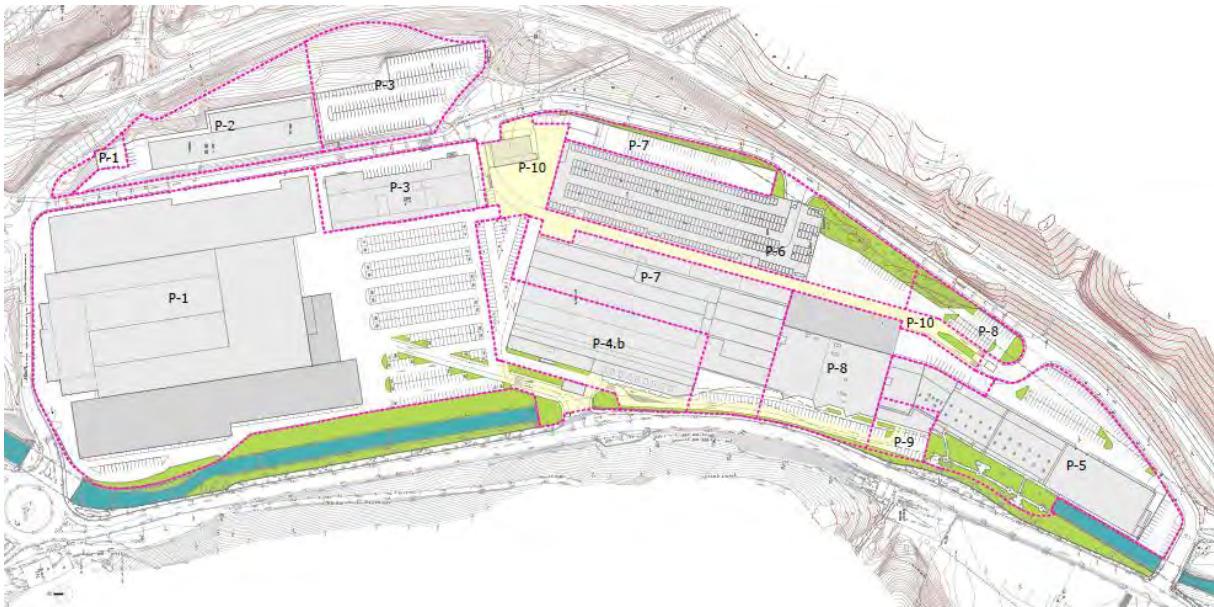


EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fogor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d parteztaketaren zuzteko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>

1 OBJETO DE ESTUDIO

El estudio acústico que a continuación se presenta tiene como objetivo principal satisfacer las exigencias establecidas, en lo referente a futuros desarrollos, en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con respecto al futuro desarrollo del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. "Fagor San Andrés," en Arrasate (Gipuzkoa). En especial, se tendrá en cuenta lo expuesto en los artículos 30, 37, 40 y 42 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

El PEOU divide las antiguas parcelas P-4.a y P-4.d, que se convierten en las parcelas P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10 que aparecen reflejadas en el plano con la Ordenación Orientativa que se muestra en la siguiente imagen:



Por otra parte, los estudios de impacto ambiental acústico permiten determinar, mediante procedimientos predictivos, el impacto acústico existente en un área y el impacto acústico que producirá una actuación sobre la misma, permitiendo, si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachada, empleo de asfaltos fonoabsorbentes, implantación de pantallas acústicas, estrategias en el planeamiento de desarrollo, etc.) que minimicen los efectos negativos que se puedan detectar.



2 REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

A la hora de evaluar el impacto acústico es necesario tener definidos los niveles de ruido máximos que se admitirán en el ámbito de estudio. Es decir, se deben definir unos objetivos de calidad acústica en función de los usos del suelo del ámbito.

En base a esta premisa, para definir estos objetivos de calidad acústica primeramente se ha analizado la normativa en materia acústica aplicable a este caso. Es decir, se ha tomado como referencia lo expuesto en los siguientes documentos:

- **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Orden PCI/1319/2018**, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.
- **Orden PCM/80/2022**, de 7 de febrero, por la que se modifica el anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Decreto 213/2012**, de 16 de octubre, de contaminación acústica en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

A continuación se introducen las normativas citadas anteriormente:

La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, define el ruido ambiental como el sonido exterior no deseado o nocivo generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el anexo I de la Directiva 96/71/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación.



Dicha directiva tiene por objeto establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental. Asimismo, tiene por objeto sentar unas bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes, en particular vehículos e infraestructuras de ferrocarril y carretera, aeronaves, equipamiento industrial y de uso al aire libre y máquinas móviles.

El ámbito de aplicación de dicha directiva se define en su artículo 2. Ésta se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos en particular en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas en una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto en las proximidades de centros escolares y en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que incorpora parcialmente al derecho interno las previsiones de la citada Directiva, regula la contaminación acústica con un alcance y un contenido más amplio que el de la propia Directiva, ya que, además de establecer los parámetros y las medidas para la evaluación y gestión del ruido ambiental, incluye el ruido y las vibraciones en el espacio interior de determinadas edificaciones. Asimismo, dota de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica a través del establecimiento de los instrumentos necesarios para la mejora de la calidad acústica de nuestro entorno.

Así, en la citada Ley, se define la contaminación acústica como «la presencia en el ambiente de ruido o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente».

Posteriormente, el **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, completó la transposición de la Directiva 2002/49/CE y precisó los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

En consecuencia, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, supuso un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado Real Decreto, sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.



La Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental, se modifican los métodos de cálculo del anexo II del Real Decreto 1513/2005 y se sustituyen por una metodología común desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto “Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)”.

El **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene como principal finalidad completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10 de la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

El **Decreto 213/2012**, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tiene como principal finalidad el desarrollo de lo estipulado en la normativa estatal al respecto y, entre otros aspectos, regular la calidad acústica en relación con las infraestructuras que son de su competencia de conformidad con el artículo 11.1.a) del Estatuto de Autonomía. El Decreto 213/2012, define los procedimientos y desarrolla los aspectos que permiten completar la legislación estatal y la normativa autonómica recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, concretamente, el Capítulo IV dedicado a la protección del aire, ruido y vibraciones y, en concreto, su artículo 32. Actualmente esta norma se encuentra derogada, con efectos el 1 de enero de 2022, por la disposición derogatoria de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, norma con la cual no entra en conflicto ya que los principios a los que el Decreto apela siguen vigentes.

El artículo 37, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental un Estudio de Impacto Acústico.

En el ámbito del Decreto 213/2012, se entiende como futuro desarrollo cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; esto es:

“b). Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva Planta.”



3 ÁMBITO DE ESTUDIO

3.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de trabajo del presente estudio acústico comprende un espacio situado en San Andrés Auzoa, al sur del casco urbano de Arrasate (Gipuzkoa).

El ámbito está limitado al oeste por la carretera de San Andrés Auzoa, al norte por edificios industriales, al este por la carretera GI-627, y al sur por más edificios industriales. A continuación se presentan los límites del área en azul:



Localización de la zona de estudio



3.2 PRINCIPALES FOCOS SONOROS EXISTENTES

Los focos que afectan al ámbito de estudio y que se evalúan tanto en el estudio en situación actual como en situación futura son, en este caso, infraestructuras de transporte. La zona tiene un uso industrial y las principales infraestructuras que afectan al ámbito son las siguientes:

- Carretera de San Andrés Auzoa: constituye una vía de tráfico moderado, al ser uno de los accesos a la población por el sur. Afecta al ámbito por el oeste.
- Carretera GI-627: se encuentra al este del área de estudio. Presenta un tráfico elevado
- Autopista AP-1: se encuentra al este del ámbito, con flujo de tráfico elevado.

En mucha menor medida, el ámbito se ve afectado por las vías más lejanas.

3.3 CARACTERIZACION DE LOS FOCOS SONOROS EXISTENTES

Para caracterizar acústicamente las infraestructuras de transporte citadas anteriormente, los datos más importantes a obtener son el volumen de tráfico y la velocidad de paso. Para la realización del Estudio de Impacto Acústico se ha recopilado la velocidad de paso extraída de los límites de velocidad establecidos en los tramos objeto de estudio, mientras que para el volumen de tráfico se ha obtenido información sobre las intensidades medias diarias (IMD) de las infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa del año 2023.

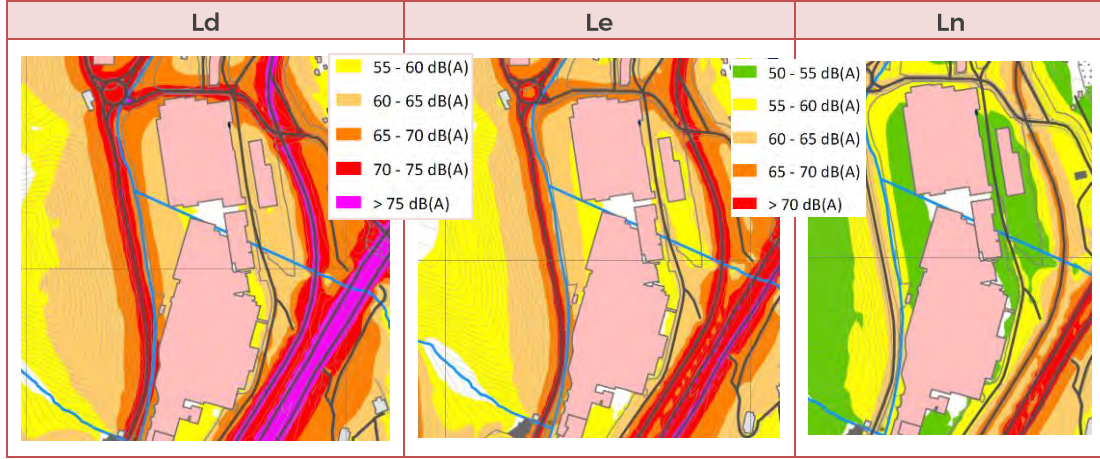
VÍA	IMD	VELOCIDAD (KM/H)
Carretera de San Andrés Auzoa	8.113	50
GI-627	8.468	70
AP-1	15.626	100

Se estima que en la fase futura, en un horizonte a 20 años, es decir, una vez desarrollado el ámbito, la IMD de todos los viales soportará una intensidad de tráfico rodado equivalente al aumento generalizado del 28,8% en el volumen de tráfico, tal y como establece la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.

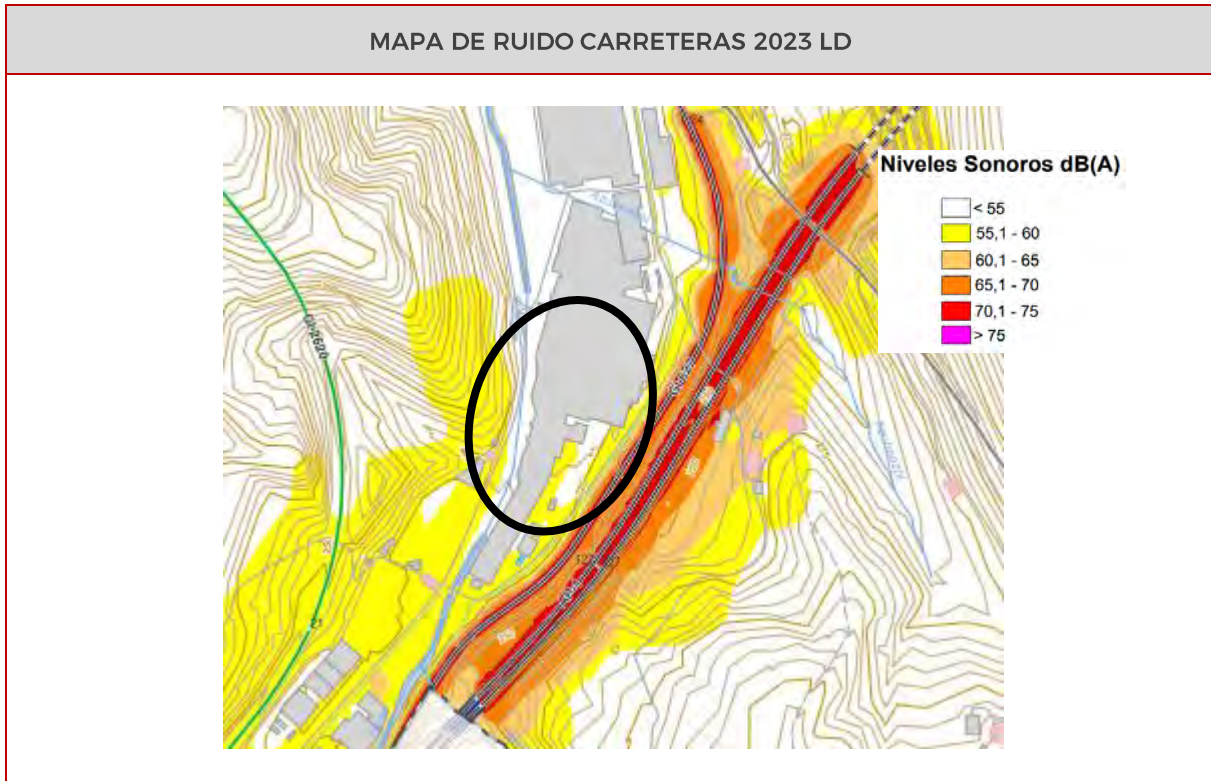


3.4 ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se encuentra en Arrasate, municipio que cuenta con Mapa Estratégico de Ruido elaborado en 2017:



Además, en 2023 se ha actualizado el Mapa de Ruido de las Carreteras de la Red Foral del Territorio histórico de Gipuzkoa:



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **"Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del A/E39-Figor-San-Andrés"**.
 URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalIV/r/0/55/AAA1P42XM.glti>



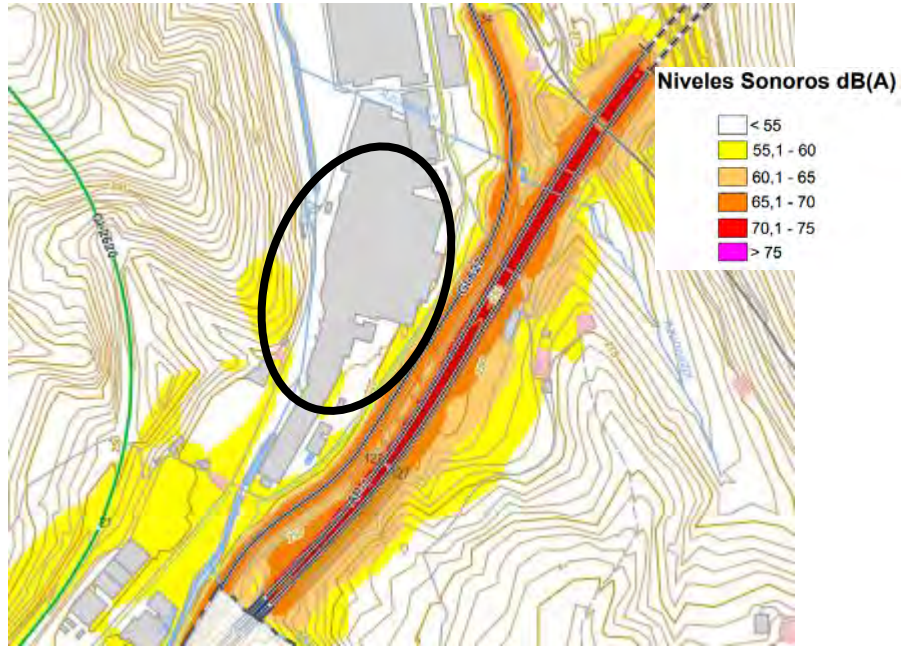
EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **"Behin betiko onartzea "A/E39-Figor-San-Andrés eremuko P-4a eta P-4d partezulak egutzeko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa"**.
 URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalIV/r/0/55/AAA1P42XM.glti>

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **"Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figor San Andrés"**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.glti>

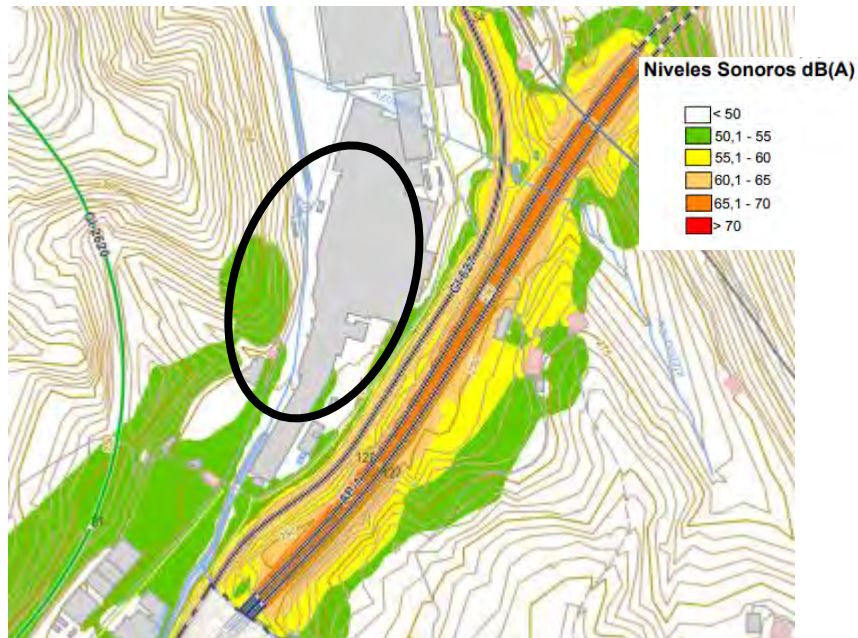


EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **"Behin betiko onartzea 1ª AE39-Figor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d parteztaketak egiteko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketan"**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.glti>

MAPA DE RUIDO CARRETERAS 2023 LE



MAPA DE RUIDO CARRETERAS 2023 LN



Los resultados de los mapas estratégicos de ruido evidencian que los niveles que llegan al ámbito no sobrepasan los valores límite.

Esta situación nos indica a priori el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica, sin embargo esta información hace referencia tan solo a una situación previa y a 4 m de altura, mientras que para dar cumplimiento a la normativa el estudio debe abordar tanto la situación actual como la futura tras los nuevos desarrollos, y a 2 m de altura.

En este caso se trata de un estudio detallado de un área concreto, y se ha de estudiar el efecto global de todos los focos de ruido presentes en el área de estudio, no individualmente, tanto en situación actual, como futura (tras las intervenciones), por estos motivos, se estima necesario realizar una simulación de la situación actual y de manera conjunta con valores lo más actualizados posibles, para garantizar un análisis adecuado. Aun así, los mapas de ruido elaborados anteriormente ofrecen una visión preliminar sobre el área de estudio muy valiosa.

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figuer San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalIV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9ean egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Figuer San Andrés eremuko P-4a eta P-4d parteztaketaren gaituzko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalIV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

4 METODOLOGIA DE TRABAJO

Tras concretar el alcance de los trabajos, realizar un análisis de la normativa aplicable y describir el ámbito del estudio, se ha abordado la creación de un modelo digital que permita estimar los niveles de ruido que caracterizan la situación acústica. Para ello, la metodología operativa seguida en la evaluación del impacto acústico es la siguiente:

4.1 RECOPIACIÓN Y ESTUDIO DE LA INFORMACIÓN

Primeramente, se ha recopilado toda la información necesaria para el correcto desarrollo de los trabajos. Entre la información necesaria se encuentra la siguiente:

- Planos de ubicación de la zona de estudio, con la siguiente información:
 - Información cartográfica de las carreteras actuales.
 - Información de los edificios, barreras y obstáculos.
 - Curvas de nivel.
- Ortofotos del área de estudio.
- Recopilación de las fuentes de ruido: localización, número y tipo de focos sonoros, datos de emisión sonora de los mismos, horario de funcionamiento, antecedentes, etc.
- Mapa de zonificación acústica vigente.
- Recopilación de información de otras fuentes de ruido presentes en la zona.

4.2 ZONIFICACION ACUSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA APLICABLES

El Decreto 213/2012, en su Anexo I, Parte 1 Tabla A, fija los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área acústica. Los siguientes objetivos de calidad se refieren a áreas urbanizadas existentes.

Según la definición del Decreto 213/2012, en su artículo 31.2, las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad acústica en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.



Tabla A

ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO (dBA)		
		LD	LE	LN
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
A	Ámbito/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	(1)	(1)	(1)

NOTA: Estos índices se evaluarán tanto a 2 metros y a todas las alturas de los posibles edificios afectados, tal y como marca el Decreto 213/2012, de 16 de octubre; como a 4 metros de altura, tal y como exige el Real Decreto 1367/2007 a nivel nacional.



Leyenda / Kondaia

Zonificación acústica / Zona latze Akustikoaren

	a. Residencial Bizitegi-erabilerako
	a.2. Residencial. Nuevos desarrollos Bizitegi-erabilerako. Garapen berriak
	b. Industrial Industria-erabilerako
	b.2. Industrial. Nuevos desarrollos Industria erabilerako. Garapen berriak
	d. Terciario Hirugarren sektoreko erabilerako
	d.2 Terciario. Nuevos desarrollos Hirugarren sektoreko erabilerako. Garapen berriak
	e. Sanitario, docente y cultural Osasun-, hezkuntza- eta kultura- erabilerako
	f. Infraestructuras Garraio-azpiegiturako sistema

Mapa de zonificación acústica

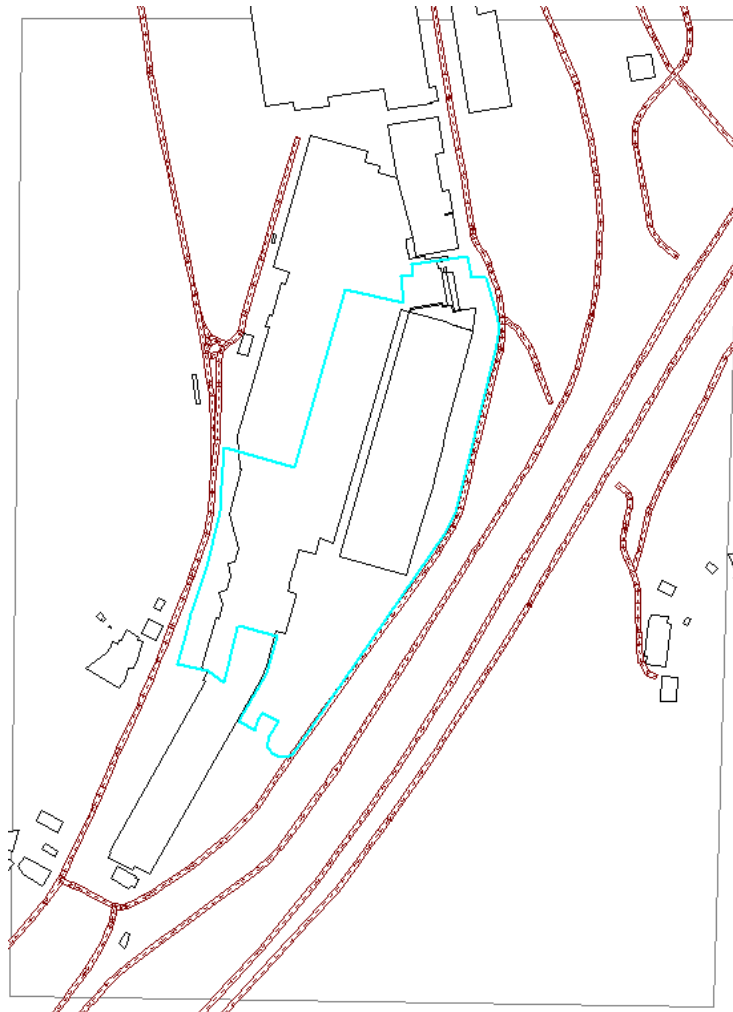


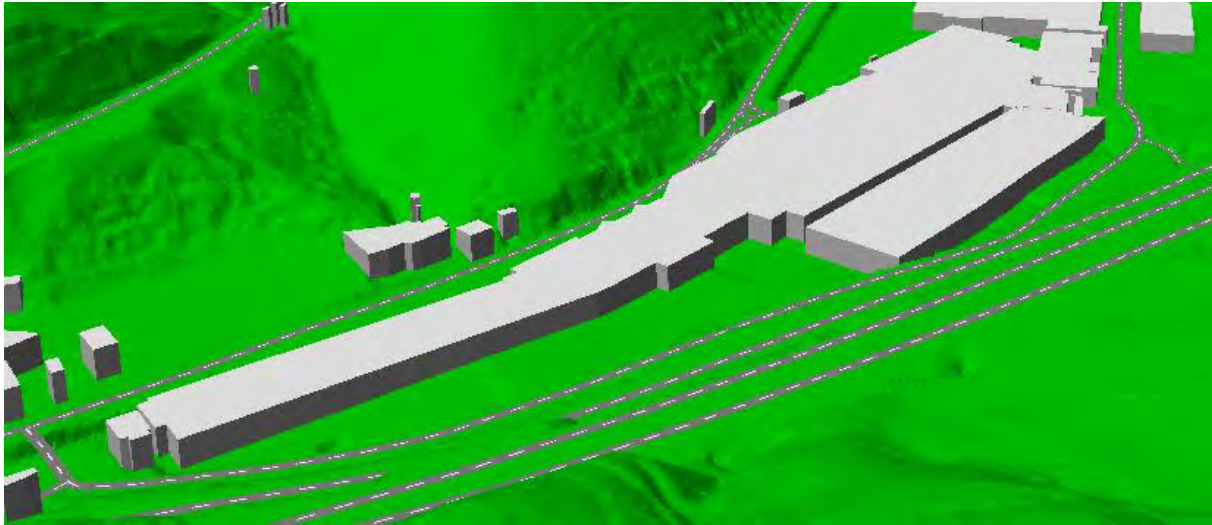
En base a los usos de suelo, y al mapa de zonificación acústica aprobado en el municipio de Arrasate la zona de estudio se identifica como un área industrial y por ello se focalizará el estudio en dar cumplimiento a estos Objetivos de Calidad Acústica, siendo los valores a aplicar los siguientes:

ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO (dBA)		
		LD	LE	LN
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

4.3 CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO

A partir de la documentación recopilada y de la cartografía propia, se ha realizado un modelo digital del terreno de la zona objeto de estudio. En dicho modelo se han trazado las infraestructuras viarias, los edificios, las diferentes fuentes de ruido, los obstáculos y el resto de información cartográfica de interés. A continuación, puede verse una imagen del modelo generado:





Modelo digital del terreno

Se han generado los modelos acústicos predictivos mediante el software de modelización Cadna-A de Datakustik, el cual cumple con los estándares europeos recomendados por la Directiva Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; empleando el método de CNOSSOS, usado para la estimación de los niveles de ruido.

Una vez realizado el modelo cartográfico, se ha procedido a definir y ajustar los parámetros de cálculo acústico, entre los que se encuentran:

- Método de cálculo: CNOSSOS-EU (Método común de evaluación del ruido en Europa)
- Propiedades de absorción del aire: standard.
- Condiciones meteorológicas: Interim default (D=50%; E=75%; N=100%).
- Propiedades de absorción del terreno: según tipo de cubierta.
- Número de reflexiones consideradas: 2.
- Definición del radio de cálculo: 1000 metros.

Por último, se ha definido un grid o malla de cálculo, que cubre toda la zona de estudio, en el que se obtendrá un valor sonoro a 2 m de altura sobre el suelo y a 2 m de distancia entre receptores (paso 2x2), que se emplea para calcular las curvas isófonas representadas en los mapas de niveles sonoros y para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa.

Para el cálculo se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 -



19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche.

A partir de estos valores, se ha representado la siguiente información en el siguiente apartado (también contenido en detalle en los *Anexos I y II*:

- Plano de curvas isófonas para los periodos día, tarde y noche en situación actual para los siguientes rangos de niveles sonoros (dBA): 45-50; 50-55; 55-60; 60-65; 65-70; 70-75 y >75.
- Plano de curvas isófonas para los periodos día, tarde y noche en situación futura para los siguientes rangos de niveles sonoros (dBA): 45-50; 50-55; 55-60; 60-65; 65-70; 70-75 y >75.

También se han evaluado los resultados en los receptores en fachada en los edificios previstos.

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figor San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9ean egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Figor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d parteztaketaren zuzteko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>

5 EVALUACIÓN DE RESULTADOS

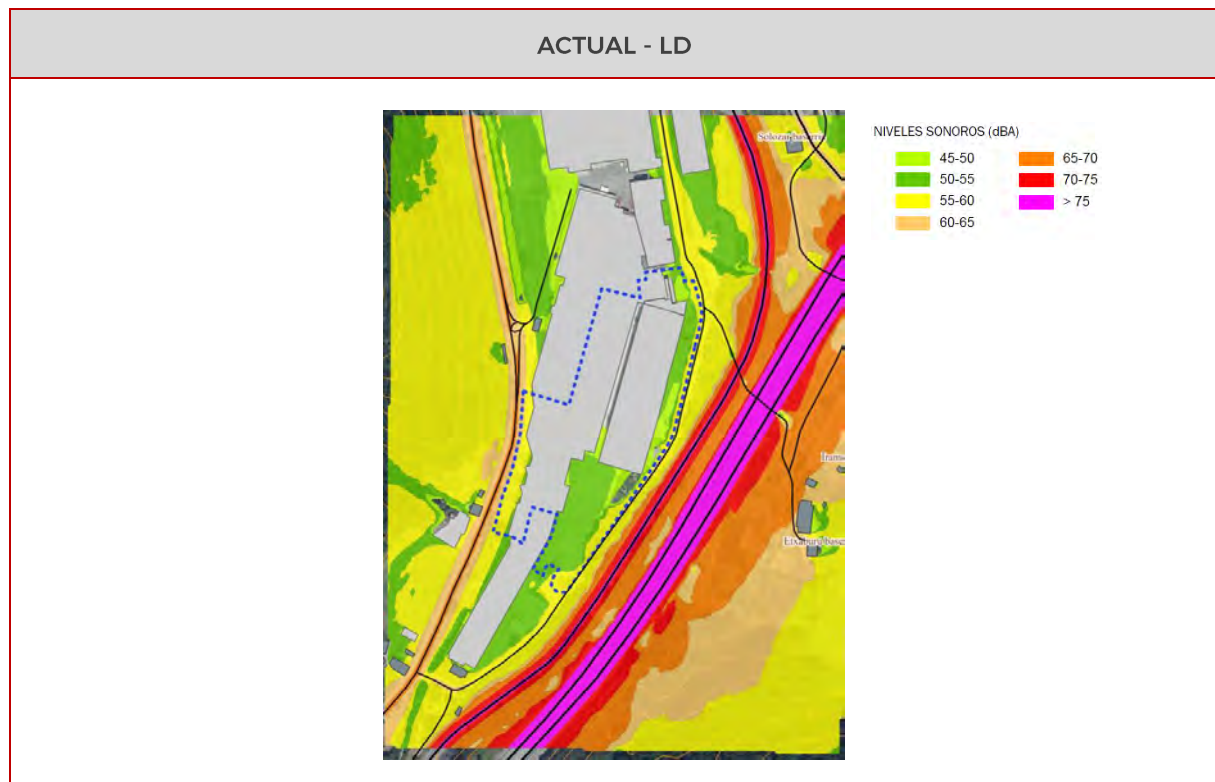
Una vez creado el modelo predictivo, con la misma configuración de propiedades y atributos empleada, se ha procedido a realizar los cálculos acústicos para obtener los valores sonoros en el ámbito de estudio en la situación actual y en la situación futura

5.1 ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION ACTUAL

Para la evaluación de la situación actual se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche. El cálculo de los indicadores se ha realizado a 2 metros de altura sobre el nivel del suelo, tal y como se especifica en el Decreto 213/2012.

Una vez realizados los cálculos, se han extraído los valores de la malla de cálculo y se han procesado para crear diversos mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche) en ambas situaciones (*Anexo I*).

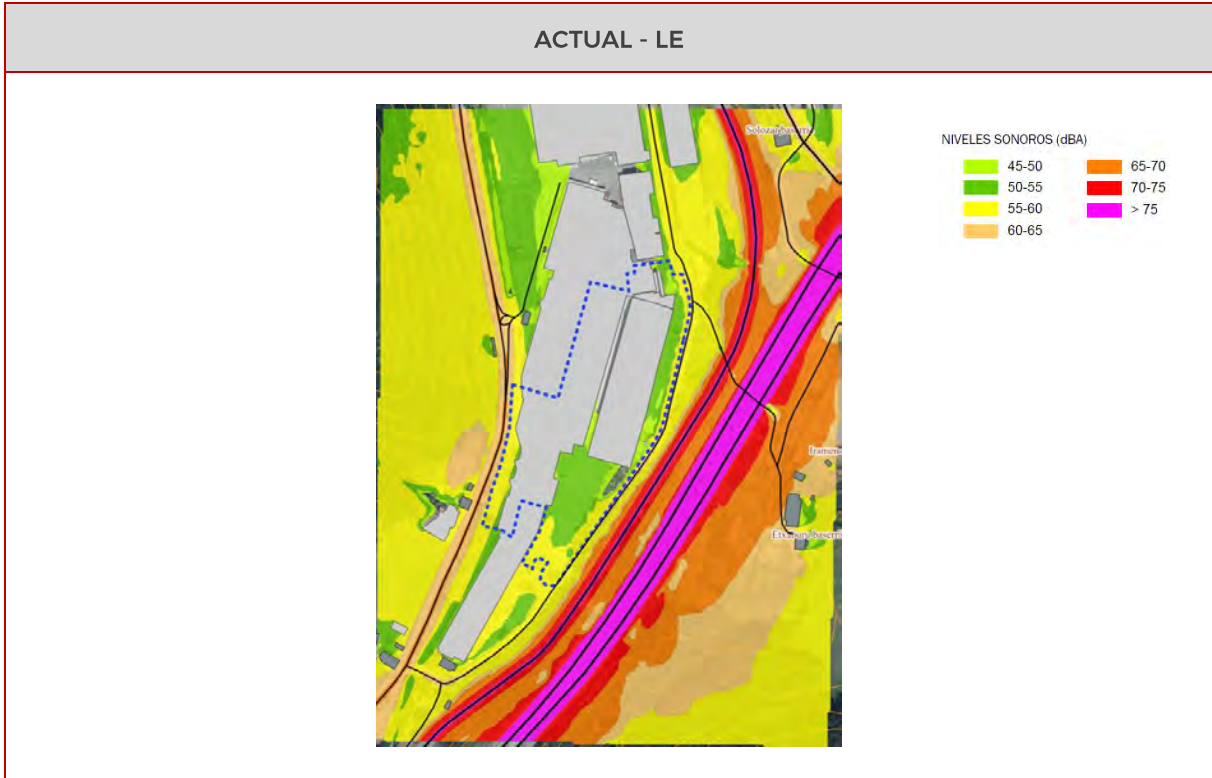
En base a los resultados obtenidos para la situación actual, en el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica del área objeto de estudio.



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figuer-San-Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Figuer-San-Andrés eremuko P-4a eta P-4d partezulak zatitzeko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



En base a los resultados aportados por los mapas de curvas isófonas en situación actual, los niveles de ruido representados a 2 metros de altura en el límite del ámbito son los siguientes:

- Durante los periodos día y tarde se alcanzan 60-65 dBA.

- Durante el periodo nocturno se alcanzan niveles de más de 55 dBA.

En base a los planos de curvas isófonas, en situación actual no se superan en los Objetivos de Calidad Acústica (OCA).

5.2 ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION FUTURA

Siguiendo el mismo proceso de modelizado que en la situación actual, en este apartado se analizan los resultados obtenidos para la situación futura. En el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica futura del área objeto de estudio.

En ella se contemplan los cambios que se pueden dar en el escenario a 20 años vista, teniendo en cuenta los nuevos edificios previstos.

Para la estimación del tráfico en las diferentes vías de transporte existentes que afectan sobre el área de estudio, se ha considerado se ha estimado un aumento generalizado del 28,8% en el volumen de tráfico, tal y como establece la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.

Igualmente, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 - 19:00 h, periodo tarde de 19:00 - 23:00 h y periodo noche de 23:00 - 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche.

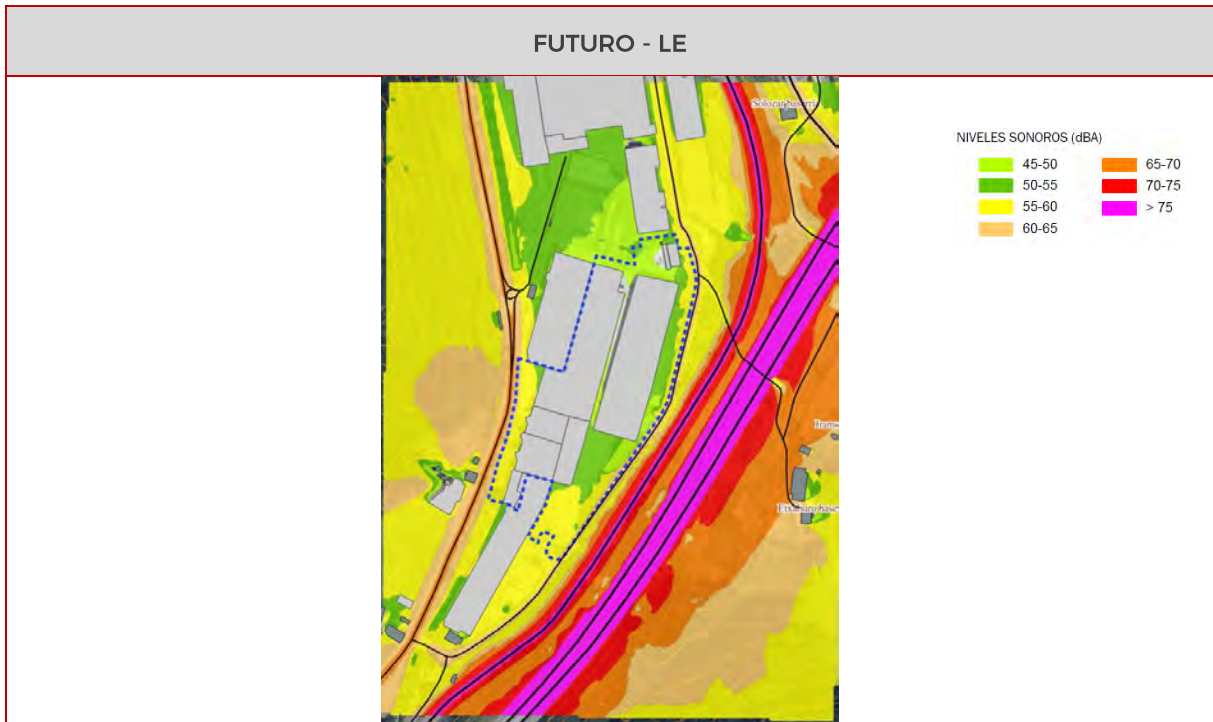
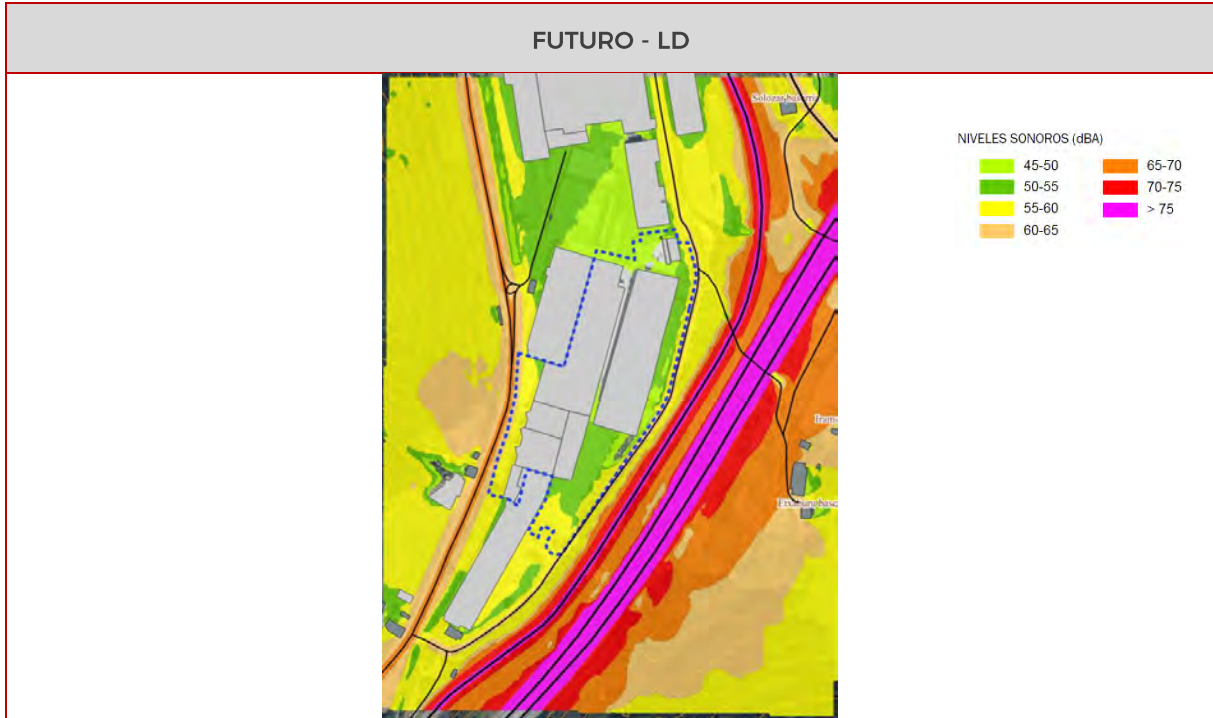
A continuación se presentan los resultados en los planos de curvas isófonas con altura de malla a 2 metros (*Anexo II*):

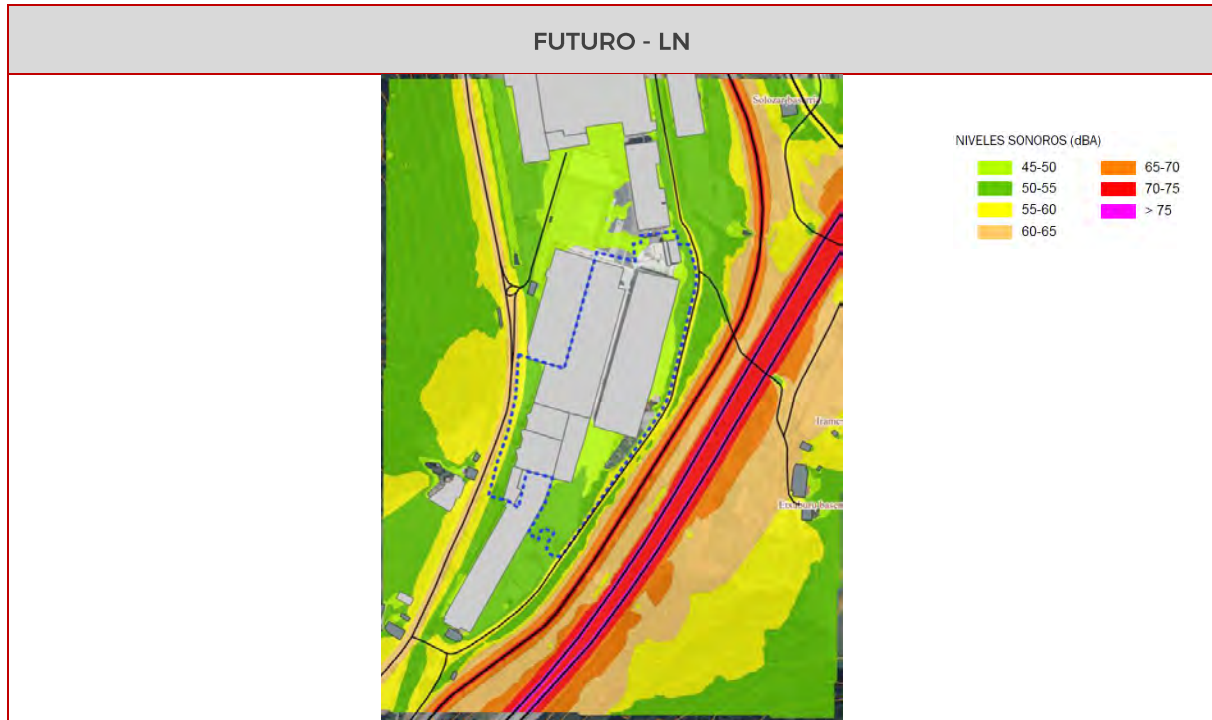


DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figor-San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Figor-San Andrés” eremuak P-4a eta P-4d parteztaketarekin lotutako Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>





En base a los resultados aportados por los mapas de curvas isófonas en situación futura, es decir, a 20 años vista, los niveles de ruido representados a 2 metros de altura en el límite de ámbito son los siguientes:

- Durante los periodos día y tarde los valores se encuentran en el intervalo máximo de 60-65 dBA.
- Durante el periodo nocturno los valores máximos se encuentran por debajo de 60 dBA.

En base a los planos de curvas isófonas, en situación futura no se superan los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) durante los tres periodos horarios analizados.

RESULTADOS DE LOS RECEPTORES EN FACHADAS:

Para analizar el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación, también se van a examinar los receptores en fachadas con ventana de los edificios futuros a todas las alturas.

Con el modelo acústico generado se han estimado los valores del ruido ambiental para los distintos indicadores acústicos en las fachadas expuestas. En concreto, se han considerado puntos receptores distribuidos a lo largo de las fachadas de los edificios proyectados. En cada uno de estos puntos se han estimado los niveles de ruido ambiental en las distintas alturas de los edificios. A continuación se muestran imágenes de las fachadas más expuestas.



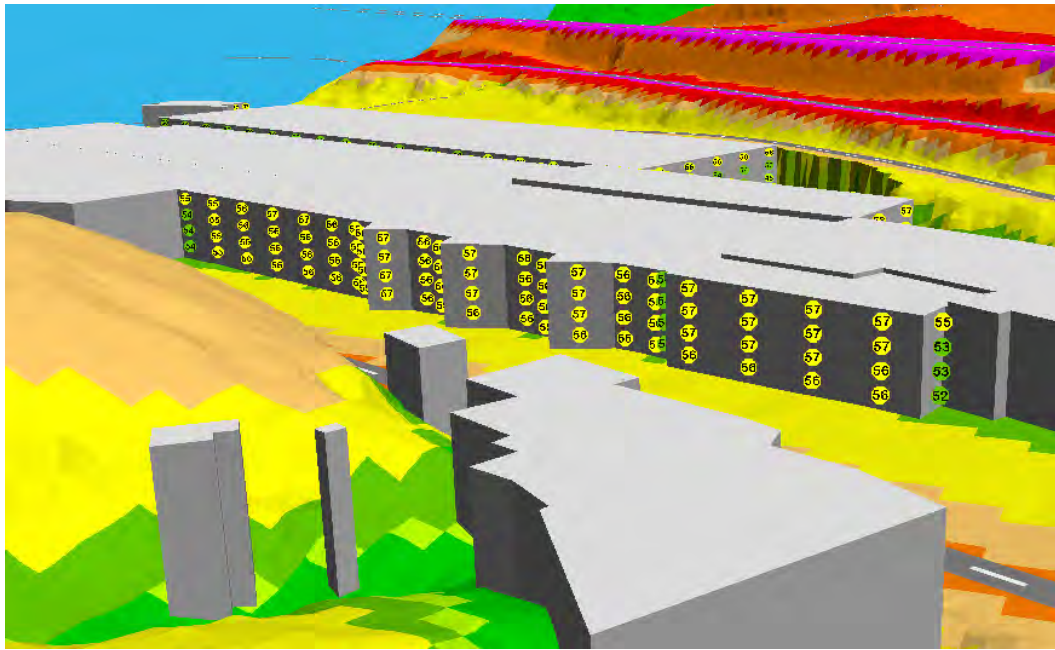
Niveles sonoros en período día (Ld): situación en 20 años

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figor San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>

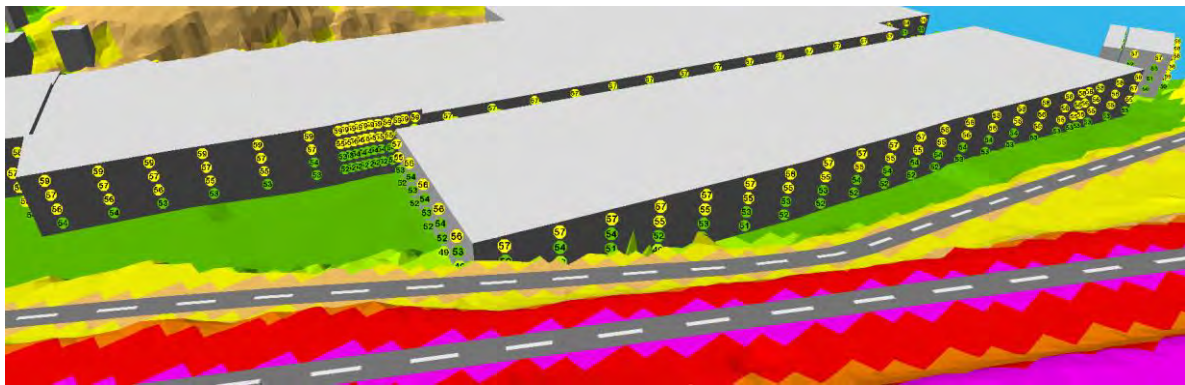


EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Figor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d parteztaketarekin lotutako Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>

SITUACIÓN FUTURA



Fachada oeste



Fachada este

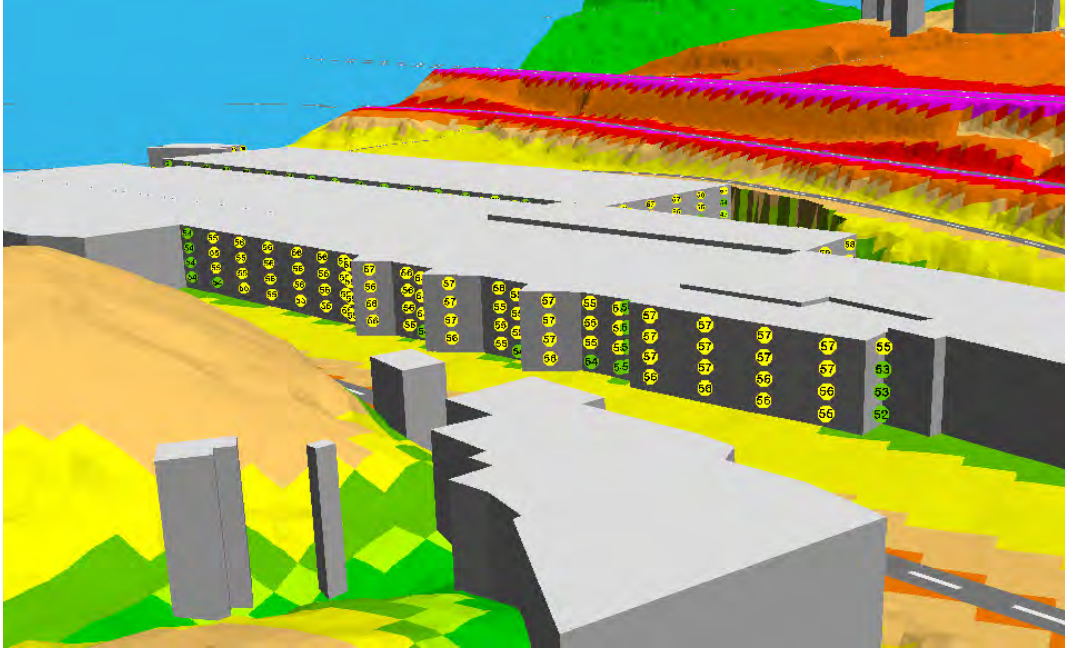
Niveles sonoros en período día (Le): situación en 20 años

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figor-San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.glti>

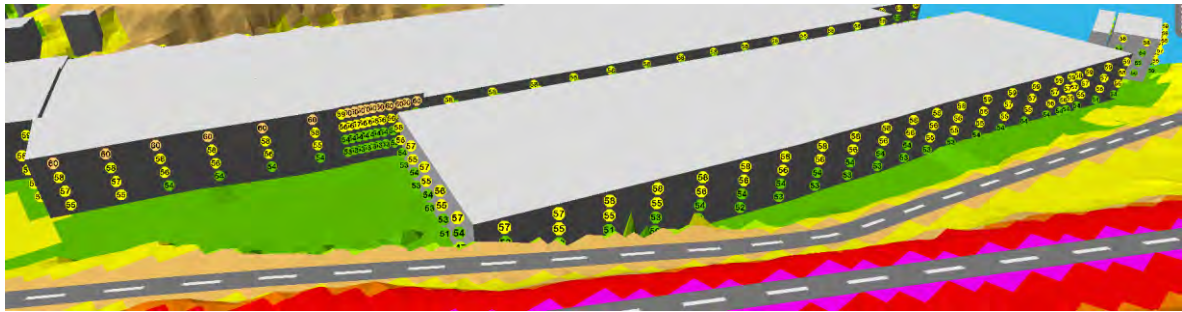


EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea 1ª AE39-Figor-San Andrés eremuko P-4a eta P-4d parteztaketare gaituzeko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.glti>

SITUACIÓN FUTURA



Fachadas oeste



Fachada este

Niveles sonoros en período día (Ln): situación en 20 años

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figor San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.g1i>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: **“Behin betiko onartzea 1.ª modifikazioa AE39-Figor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d parteztaketarako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketan”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.g1i>



En base a los receptores en fachada, en situación futura no se superan los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) durante los tres periodos horarios.

6 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

En el artículo 39 del Decreto 312/2012, se establece la necesidad de incorporar el Estudio de Impacto Acústico de alternativas de diseño de las áreas como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable.

Con los datos aportados para este desarrollo urbanístico se determina que el uso de la ordenación prevista es compatible.

La alternativa propuesta es suficientemente protectora desde el punto de vista acústico..

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figor San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAAIP42XM.giti>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9ean egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Figor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d parteztaketaren zuzteko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketan”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAAIP42XM.giti>

7 DEFINICIÓN DE MEDIDAS PREVENTIVAS

Por último, en el artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece que en los estudios de impacto acústico sobre futuros desarrollos urbanísticos se definirán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, velando por el cumplimiento de los valores objetivo y que resulten técnica y económicamente proporcionadas, las cuales se encaminarán a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas, de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo considerando, en las zonas edificadas, el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas. La definición de estas medidas deberá incluir los plazos de su ejecución y el responsable de la misma. Además, en dicho artículo se establece que en el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, suficientemente motivada, se desarrollarán medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones.

Tras el estudio de la situación acústica futura, en el apartado 5.2 del presente estudio, se evidencia la no superación de los OCA en los tres periodos horarios contemplados.

Según el Decreto 213/2012, para poder conceder licencias de edificación para la construcción de nuevos edificios, se deben satisfacer los OCA aplicables en el espacio exterior, salvo la existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas o en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del Decreto.

Por este motivo, y para el espacio estudiado debido al cumplimiento de los OCA, no se hace necesaria la propuesta de medidas correctoras en este caso.



8 CONCLUSIONES

De acuerdo con el análisis realizado para la situación acústica actual y futura en un escenario a 20 años vista, y según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se concluye que el desarrollo del PEOU para la división de las parcelas 4.a y 4.d de la UE 39 “Fagor San Andrés” en Arrasate, (Gipuzkoa), cumpliría los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) que se establecen en el Anexo I Parte 1, Tabla A.

Las principales conclusiones que se han extraído de este estudio de impacto acústico asociado a dicho ámbito son las siguientes:

- Se han identificado las áreas acústicas más sensibles al ruido del entorno en donde se prevé la actuación urbana.
- Sobre el ámbito de estudio existe cartografiado del ruido ambiental, ya que el municipio y las infraestructuras de transporte de Gipuzkoa cuentan con mapas de ruido elaborados. A partir de estos mapas se evidencia que el tráfico rodado de las infraestructuras cercanas es el principal foco de ruido de la zona.
- A partir del análisis acústico se concluye que el área contemplada, una vez desarrollada (situación futura), recibe niveles inferiores a los establecidos como límite en los Objetivos de Calidad Acústica.
- A partir de la evaluación del impacto acústico se ha determinado que no es necesaria la implementación de medidas preventivo-correctoras debido al incumplimiento de los OCA.

En definitiva, el presente estudio acústico recoge todo lo exigido por el artículo 37 del Decreto 213/2012. Esto es:

- Análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y,
- Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40 del Decreto 213/2012.



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la dirección de las parcelas P-4a y P-4d del A1339-Figor San Andrés".
URL: <https://udal.gipuzkoa.eus/PortaIV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>



EGINBIDEA: Udako Biltzarak, 2026ko ekainaren 9an egindako bileran, bostak boste erabaki: hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea 1ª modifikazioa P-4a eta P-4d partzidak gipuzkoar Uzu Abilamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketan".
URL: <https://udal.gipuzkoa.eus/PortaIV/r/0/55/AAA1P42XM.gli>

ANEXOS

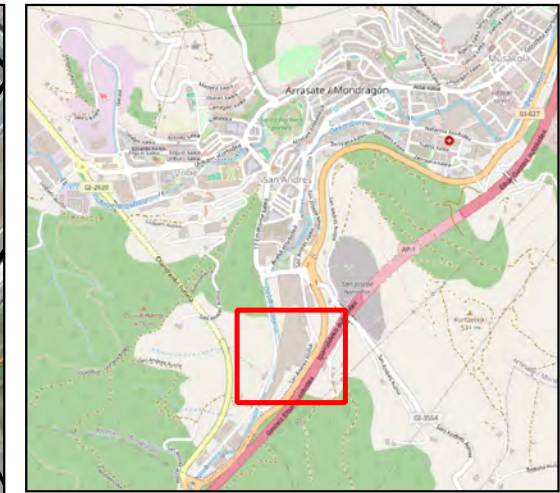
EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **"Behin betiko onartzea"** AE39-Fagor San Andres eremuko P-4a eta P-4d partezulak zuzitzeko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **"Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andres"**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>

ANEXO I

PLANOS DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN ACTUAL



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA
DIVISIÓN DE LAS PARCELAS 4A Y 4D DEL A.E. 39
"FAGOR SAN ANDRÉS", EN ARRASATE
(GIPUZKOA)

PLANO DE NIVELES SONOROS
RUIDO EN PERIODO DÍA (Ld)
SITUACIÓN ACTUAL

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Área de estudio	
Edificios	
Curvas de nivel	
Carreteras	

NIVELES SONOROS (dBA)

	45-50		65-70
	50-55		70-75
	55-60		>75
	60-65		

ESCALA: 1:1.700

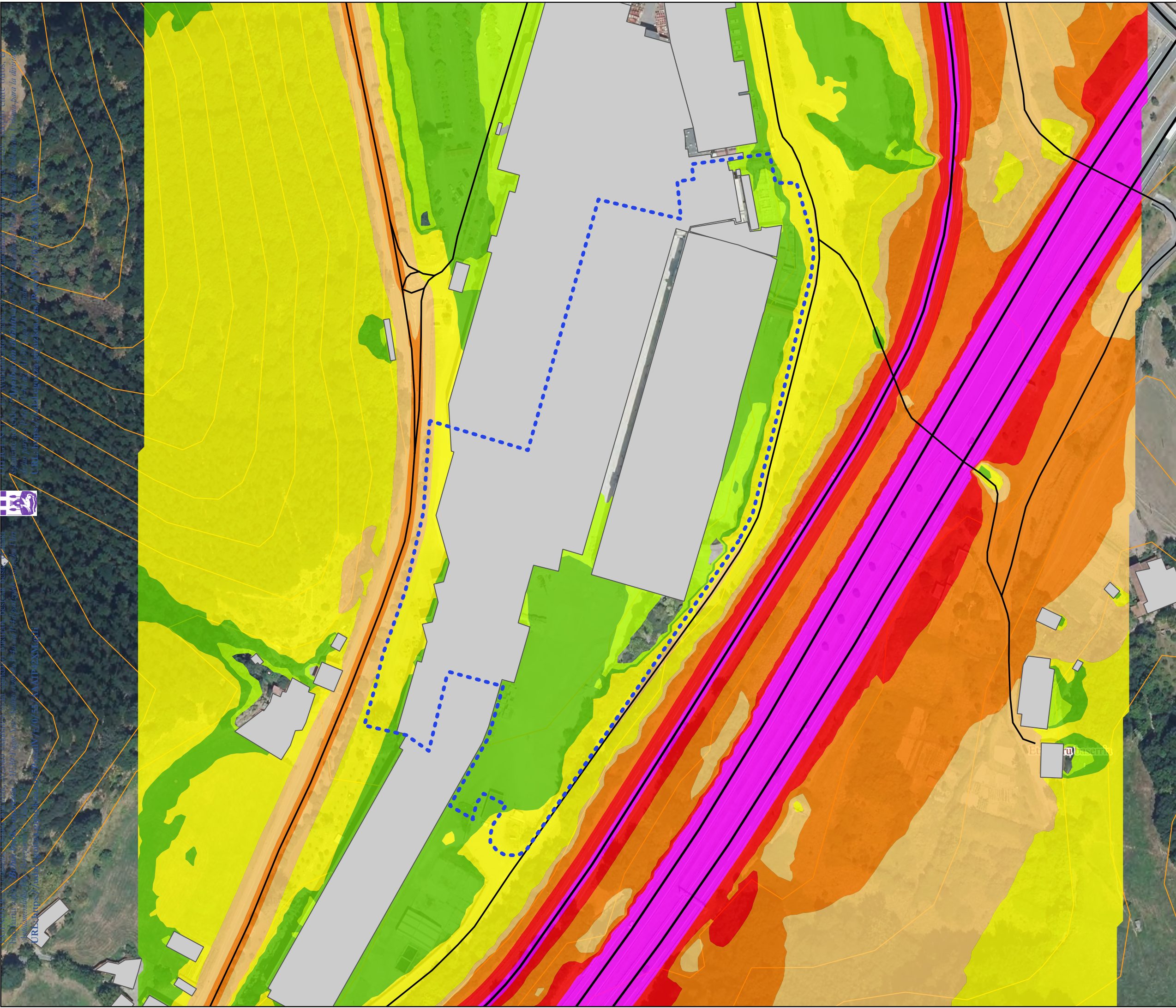
0 20 40 60 80 m

FECHA:
DICIEMBRE 2024

PETICIONARIO:
KREAN S. COOP

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:



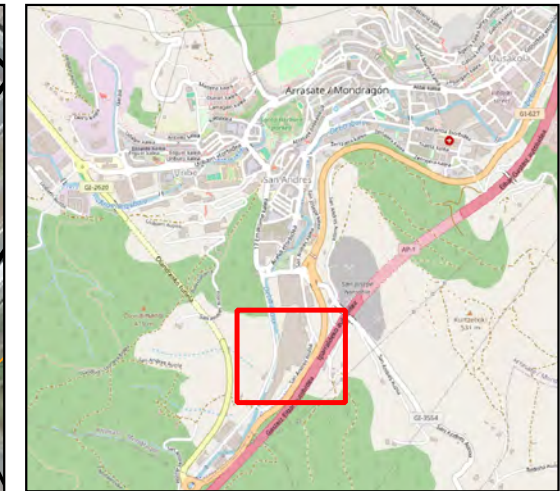
EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **"Behin betiko onartzea"** AE39-Fagor San Andres eremuko P-4a eta P-4d parteztatze zuzitzaileko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **"Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andres"**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>

ANEXO II

PLANOS DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN FUTURA



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA
DIVISIÓN DE LAS PARCELAS 4A Y 4D DEL A.E. 39
"FAGOR SAN ANDRÉS", EN ARRASATE
(GIPUZKOA)

PLANO DE NIVELES SONOROS
RUIDO EN PERIODO DÍA (Ld)
SITUACIÓN FUTURA

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Área de estudio
- Edificios
- Curvas de nivel
- Carreteras

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	>75
60-65	

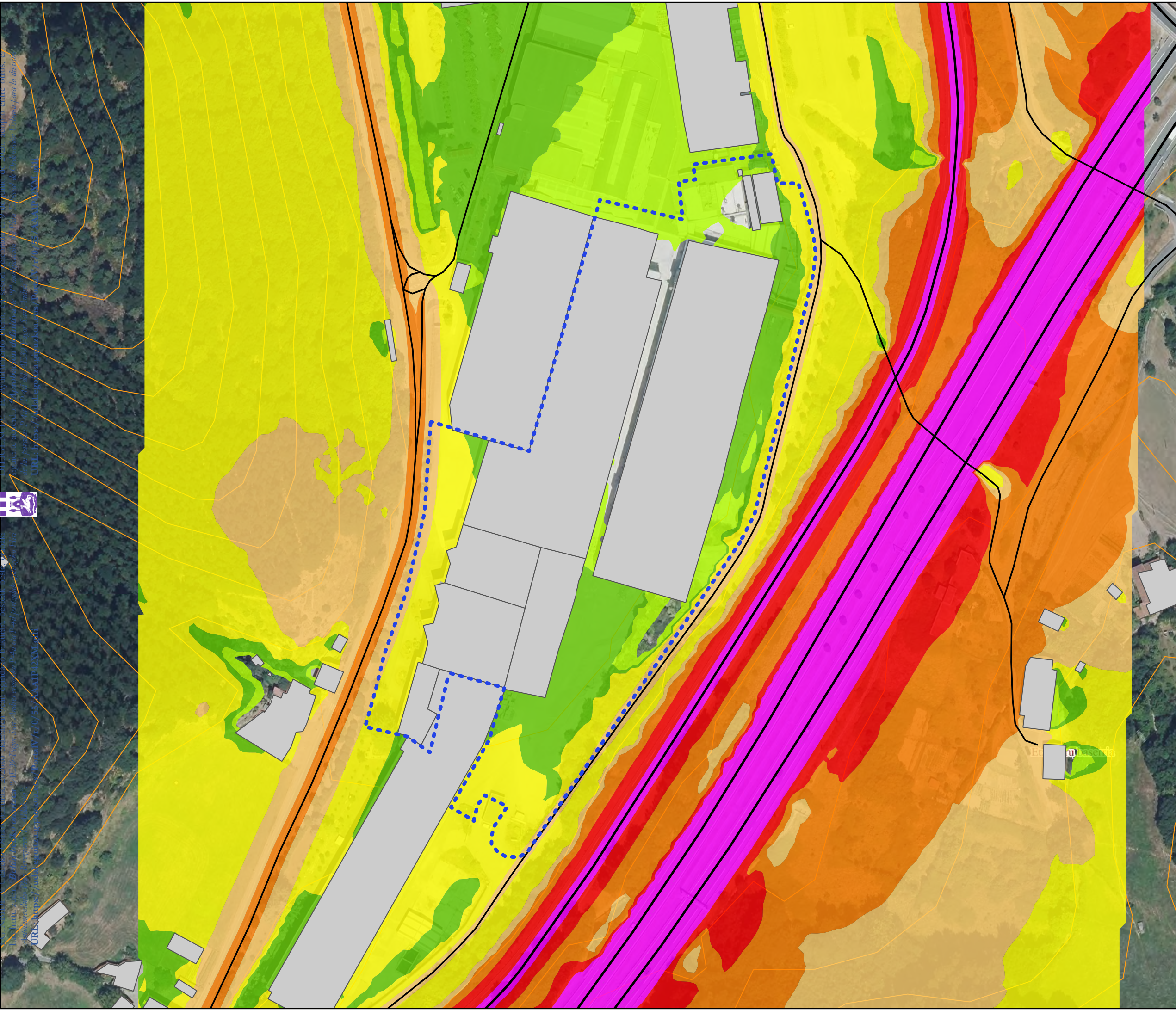
ESCALA: 1:1.700

FECHA:
DICIEMBRE 2024

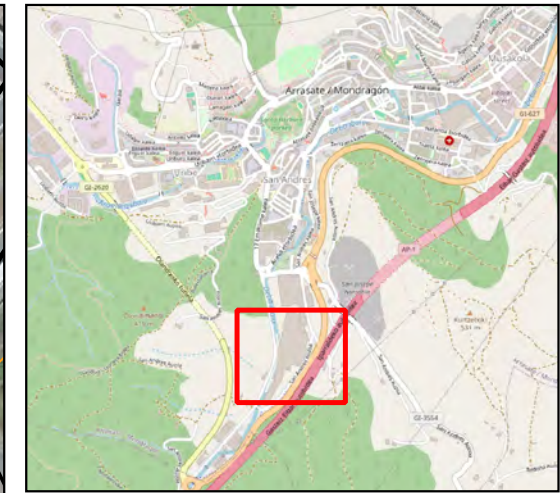
PETICIONARIO:
KREAN S. COOP

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:



ORSOTRIPS / ANÁLISIS ACÚSTICO / INFORME Nº 09/25 / AAAP/23X/24
 Calle Arriaga, 14 / 48940 Arrasate / País Vasco / España / 945 42 11 11
 www.orsotrips.com



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA
DIVISIÓN DE LAS PARCELAS 4A Y 4D DEL A.E. 39
"FAGOR SAN ANDRÉS", EN ARRASATE
(GIPUZKOA)

PLANO DE NIVELES SONOROS
RUIDO EN PERIODO TARDE (Le)
SITUACIÓN FUTURA

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Área de estudio	
Edificios	
Curvas de nivel	
Carreteras	

NIVELES SONOROS (dBA)

	45-50		65-70
	50-55		70-75
	55-60		>75
	60-65		

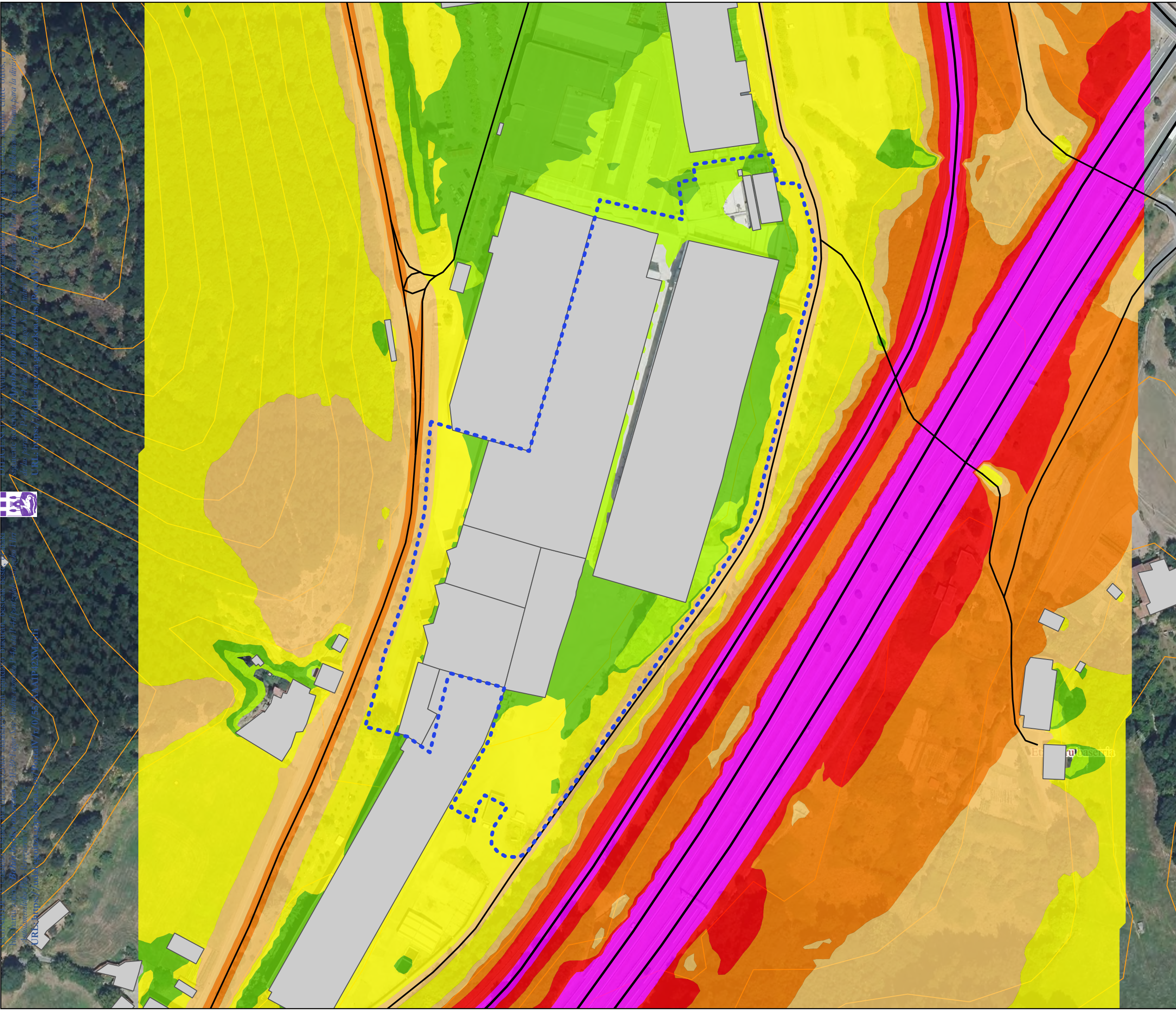
ESCALA: 1:1.700

FECHA:
DICIEMBRE 2024

PETICIONARIO:
KREAN S. COOP

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:



Vertical text on the left margin: Aprobado por el Ayuntamiento de Arrasate/Monragón el día 14 de mayo de 2024. Expediente de tramitación: 2024/00001. URL: https://maiz.gipuzkoa.euzkadi.eus/Proyectos/17/0/55/AAAP/2XXM/11

EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **"Behin betiko onartzea"** AE39-Figor San Andres eremuko P-4a eta P-4d partezulak egiteko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **"Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Figor San Andres"**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



PROYECTAMOS BIENESTAR

DELEGACIONES NACIONALES

Castilla y León | Catalunya | Euskadi | C. Madrid | C. Valencia

DELEGACIONES INTERNACIONALES

Chile | Colombia | Perú

658 80 34 88 | info@audiotec.es | www.audiotec.es