

Espedientearen kodea: 2024HI090002

Espedientearen gaia: Oñartzun eta Lezoko udalerrien artean Konpatibilizazio Plana, GEKak sustaturiko lurzoru urbanizagarriaren ingurukoa: HAPOn 2. aldaketa puntuala.

JAKINARAZPENA

Udal honen Tokiko Gobernu Batzarrak, 2025eko ekainaren 24an egindako batzarrean, honako erabakia hartu zuen, beste batzuen artean:

“OIARTZUN ETA LEZOKO UDALERRIEN ARTEAN KONPATIBILIZAZIO PLANA, GEKAK SUSTATURIKO LURZORU URBANIZAGARRIAREN INGURUKOA: LIN-9 SORTZEKO HAPOREN 2. ALDAKETA PUNTUALA.

2025eko apirilaren 8an, LORD REAL ESTATE B.V. ESPAINIAKO SUKURTSALAK proposamen bat aurkeztu zuen, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko prozedura izapidetzeko beharra argudiatuz, 35.880 m²-ko lurzoruari dagokionez. Azalera horretatik 21.552 m² Oñartzungo udalerrian daude. LIN-7 Makarrastegi poligonoaren atzeko aldeko lursaila da, eta gaur egun lurzoru urbanizaezin gisa dago sailkatua, zati batean babes bereziarekin, eta gainerakoa trantsizioko landa-paisaia gisa, 729 m² izan ezik, horiek hiri-lurzorua baitira. Katastroko 01 poligonoko 97 zenbakiko eta 9196075 eta 9196054 lurzatiak hartzen ditu eraginpean, baita eremuaren hego-mendebaldeko muturrean dagoen transformazio-zentro bat ere. Lursailean, 36 kotan, marrazten den plataforman 9.828 m²ko okupazio izango lukeen pabiloia proposatzen da. Eremu berriaren sarrera Makarrastegi poligonotik antolatzen da. Pabiloiaren hego eta mendebaldeko fatxadatan langileen aparkalekua eta karga/deskarga eremuak marrazten dira.

Helburua da jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarriko sektore bat antolatzea, GEKA enpresa birkokatzeke. Gaur egun, enpresa hori Zerradi industrialdean dago, eta zailtasunak ditu hura modernizatu eta handitzeko.

Udal arkitektoak egindako txostenaren arabera, Oñartzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorra (GAO 87, 2015/05/12), 4. artikuluan dio, aldaketa oro interes orokorreko arrazoieta oinarritu beharko dela, eta haren zehaztapenen deskribapen zehatza eta duen arrazoiaren edo funtsaren justifikazio espresa jaso beharko dituela, udalerrian kokatzen den enpresaren espazio beharrei erantzuna ematea, lanpostuak edota egungo enplazamenduaren berroneratzea. Bestalde, 5. artikuluen arabera, errebisiorako arrazoiak izateko jarduera ekonomikoetarako aurreikusitako lurzoru berriaren bi herenak garatua egotea dago.

Aipatu txostenaren arabera, Plan Orokorrean jarduera ekonomikoetarako zoru aurreikuspenak bete dira, % 81ak garapenean aurreratuta daude edo garapenerako zailtasun handiak dituzte. Bestalde, Donostialdeko Lurralde Zatikako Planak Gaintxurizketa eremu estrategikoa proposatzen du eta GEKArekin proposamenarekin bateragarria litzateke. Ondorioz, Oñartzun udalerriarentzat proposamena interesgarritzat jotzen da, udalerrian kokatzen den enpresa bertan mantentzea helburu nagusiarekin.

Autonomia erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 63. artikuluen arabera, bi udalerrien arteko lurren antolaketara eraginda izaten denean eta euren planeamendua koordinatzea beharrezkoa ikusten denean Bateragarritze Plana idatzi ahal izango dute udalek. Dokumentu honen edukia, agiriak eta izapidetza Plan Orokorren aldaketarena izango dira. Horrela berresten du ere Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuaren 30. artikulua.

Aipatu 2/2006 Legearen 92. artikulua bestalde, 1. atalean dio, eragindako toki-entitateetako bakar batek egin ahal izango duela formulazioa eta izapideak, hala badagokio, udal guztien artean iritsitako akordioaren arabera. Hasierako onespina jendaurrean jartzeko iragarkia eta behin betiko onespinari

buruzko ebazpena, biak, eragindako lurralde historikoetako aldizkari ofizialetan eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuko dira. Eta Bateragarritze-planak antolamendu orokorreko zehaztapenei eragiten dienez gero, plan horri buruzko txostena eman beharko du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak.

Lurraldea Informazio Batzordeak gai honi buruz egindako proposamena ikusirik eta beronekin adostasunean, Tokiko Gobernu Batzarrak, aho batez, honakoa

ERABAKI DU:

Lehenengoa.- Oiartzungo eta Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak aldatzeko prozedurari, Lezo eta Oiartzun arteko LIN-9 jarduera ekonomikoetarako sektore berria sortzeko, Bateagarritasun-Planaren bitartez, hasiera ematea erabakitzea, Soroa arquitectos eta Zurriola abogados 2025eko apirilean idatzitako dokumentu teknikoaren eta Araudik 2025eko apirilean idatzitako Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Hasierako dokumentuaren oinarriarekin.

Bigarrena.- Herritarrek Plan Orokorra aldatzeko Bateragarritze Planaren prozeduran parte hartzeko programa onartzea eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean eta Udalaren egoitza elektronikoa www.oiartzun.eus argitaratzea. Programa hori honako mekanismo hauen bidez garatuko da: aurrez aurreko bilerak eta aurkezpenak, web orrian dokumentazioa eskuragarri jartzea, hasierako onarpenaren ondorengo entzunaldia, eta Aholku Kontseiluaren bilerak, hasierako onarpenaren aurretik eta behin behingo onarpenaren aurretik. Argitalpen eta deialdi guztiak Lezoko udaleko web orrian ere argitaratuko dira, www.lezo.eus.

Hirugarrena.- Eusko Jaurlaritzako eta Gipuzkoako Foru Aldundiko organoei informazioa eskatzea, antolamenduak errespetatu behar dituen ingurumen-arriskuei eta -baldintzei buruz, kultura-ondarearen babesari buruz eta natura-inguruneari buruz, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 90.1 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Laugarrena.- Ingurumen-Ebaluazio Estrategikoari dagokion prozedura martxan jartzeko, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen organoari Hasierako Dokumentu Estrategikoa bidaliko zaio Irismen Dokumentua eman dezan.

Bostgarrena.- Alkatetzari ahalmena ematea gainerako izapideekin jarraitzeko hasierako onespeneren proposamena egin arte.

Seigarrena.- Espediente honetan hartu beharreko erabaki guztiak Lezoko udalari jakinaraziko zaizkio, Bateragarritasun-Planaren sustatzaile ere badelako eta bere Plan Orokorrari ere eragiten diolako.”

Zuen ezaguera eta ondorioetarako jakinarazten zaizuen.

Oiartzunen, sinaduraren egunean.

Idazkaria

Xabier de la Mota Vazquez

Elektronikoki sinatua

LORD REAL ESTATE B.V. SUCURSAL EN ESPAÑA

Código del expediente: 2024HI090002

Asunto del expediente: Plan de Compatibilización entre los municipios de Oiartzun y Lezo en relación al suelo urbanizable promovido por GEKA: 2 Modificación puntual del PGOU

NOTIFICACIÓN

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento con fecha 24/06/2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PLAN DE COMPATIBILIZACIÓN ENTRE LOS MUNICIPIOS DE OIARTZUN Y LEZO EN RELACIÓN CON EL SUELO URBANIZABLE PROMOVIDO POR GEKA: 2 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA LA CREACION DE LIN-9

Con fecha 8 de abril de 2025, LORD REAL ESTATE B.V. SUCURSAL DE ESPAÑA presentó una propuesta argumentando la necesidad de tramitar el procedimiento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana en relación con un suelo de 35.880 m². De esta superficie 21.552 m² se localizan en el municipio de Oiartzun. Se trata de la parcela trasera del polígono LIN-7 Makarrastegi, actualmente clasificada como suelo no urbanizable, en parte con especial protección, y el resto como paisaje rural de transición, a excepción de los 729 m² que son suelo urbano. Afecta a las parcelas 97 y 9196075 y 9196054 del polígono 01 del catastro y a un centro de transformación situado en el extremo suroeste del ámbito. En la parcela, a cota 36, se propone un pabellón con una ocupación de 9.828 m² sobre la plataforma que se dibuja. El acceso al nuevo ámbito se ordena desde el polígono Makarrastegi. En las fachadas Sur y Oeste del pabellón se dibujan el aparcamiento del personal y las zonas de carga/descarga.

El objetivo es ordenar un sector de suelo urbanizable de actividades económicas para reubicar la empresa GEKA. En la actualidad esta empresa se encuentra ubicada en el polígono industrial de Zerradi, con dificultades para su modernización y ampliación.

De acuerdo con el informe emitido por el arquitecto municipal, el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun (BOG 87, 12/05/2015), en su artículo 4, establece que toda modificación deberá basarse en razones de interés general, debiendo contener una descripción detallada de sus determinaciones y una justificación expresa de su razón o fundamento, dar respuesta a las necesidades de espacio de la empresa radicada en el municipio, puestos de trabajo o regeneración del actual emplazamiento. Por su parte, el artículo 5 señala como causa de revisión el desarrollo de las dos terceras partes del nuevo suelo previsto para actividades económicas.

De acuerdo con el citado informe, en el Plan General se han cumplido las previsiones de suelo para actividades económicas, el 81% están avanzadas en su desarrollo o tienen serias dificultades para su desarrollo. Por su parte, el Plan Territorial Parcial de Donostialdea propone el área estratégica de Gaintxurizketa, que sería compatible con la propuesta de GEKA. En consecuencia, se considera que la propuesta es de interés para el municipio de Oiartzun, con el objetivo principal de mantener la empresa radicada en el municipio.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma, los Ayuntamientos podrán redactar un Plan de Compatibilización cuando resulte afectada la ordenación de los terrenos entre ambos municipios y se considere necesaria la coordinación de su planeamiento. El contenido, documentación y tramitación de este documento será el de la modificación del Plan General. Así lo confirma también el artículo 30 del Decreto 46/2020, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. Por su parte, el artículo 92 de la citada Ley 2/2006, en su apartado 1, establece que la formulación y tramitación podrá efectuarse, en su caso, por una sola de las entidades locales afectadas conforme al



acuerdo alcanzado entre todos los municipios. El anuncio de la exposición al público de la aprobación inicial y la resolución sobre la aprobación definitiva se publicarán en los boletines oficiales de los territorios históricos afectados y en el diario o diarios de mayor circulación. Y dado que el Plan de Compatibilización afecta a determinaciones de ordenación general, éste deberá ser informado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Vista la propuesta de la Comisión Informativa Territorial al respecto y de conformidad con la misma, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad,

ACUERDA:

Primero.- Acordar el inicio del procedimiento de modificación de los Planes Generales de Ordenación Urbana de Oiartzun y Lezo para la creación del nuevo sector de actividades económicas LIN-9 entre Lezo y Oiartzun, a través del Plan de Sostenibilidad, con base en el documento técnico redactado por Soroa arquitectos y Zurriola abogados en abril de 2025 y el Documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica redactado por Araudi en abril de 2025.

Segundo.- Aprobar el programa de participación ciudadana en el procedimiento de elaboración del Plan de Compatibilización para la modificación del Plan General y publicar en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa y en la sede electrónica del Ayuntamiento www.oiartzun.eus. Este programa se desarrollará a través de los siguientes mecanismos: reuniones y presentaciones presenciales, puesta a disposición de la documentación en la página web, audiencia tras la aprobación inicial y reuniones del Consejo Consultivo antes de la aprobación inicial y antes de la aprobación provisional. Todas las publicaciones y convocatorias se publicarán también en la página web del Ayuntamiento de Lezo, www.lezo.eus.

Tercero.- Solicitar información a los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa sobre los riesgos y condiciones ambientales que la ordenación debe respetar, sobre la protección del patrimonio cultural y sobre el medio natural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Cuarto.- A los efectos del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, se remitirá al órgano ambiental del Gobierno Vasco el Documento Inicial Estratégico para la emisión del Documento de Alcance.

Quinto.- Facultar a la Alcaldía para continuar el resto de trámites hasta la propuesta de aprobación inicial.

Sexto.- Todas las decisiones a adoptar en el presente expediente serán notificadas al Ayuntamiento de Lezo, como promotor del Plan de Compatibilización y que afecta a su Plan General.”

Lo que se les notifica para su conocimiento y efectos.

En Oiartzun, a fecha de la firma.

El Secretario

Xabier de la Mota Vazquez

Firmado electrónicamente

LORD REAL ESTATE B.V. SUCURSAL EN ESPAÑA



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	2024HI090002-Jak. TGB gorajotze_ele/Notif JGL alzada_ele (LORD REAL ESTATE B.V. S