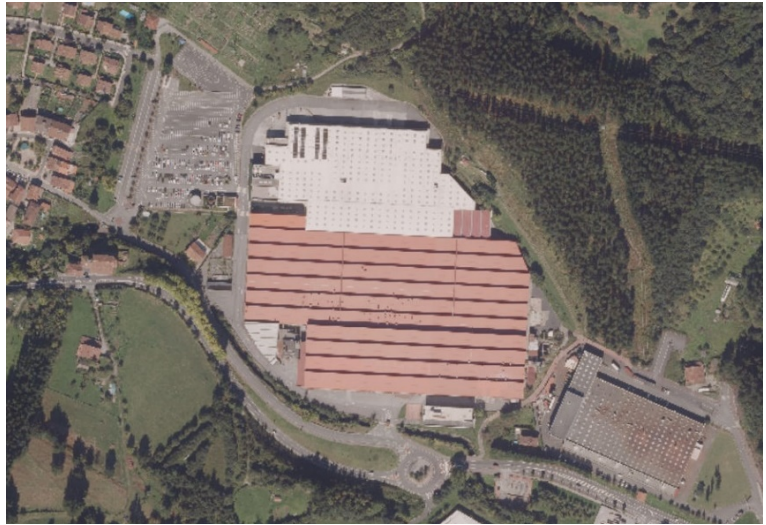




KREAN, S.COOP.



Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela 2 del A.E. 10 IBARRETA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

Dikar S.Coop.

Fase • Fasea

aprobación definitiva • behin betiko onespena

Fecha • Data

junio 2026 ekaina

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo urbanista
Marta Díaz de Cerio, arquitecta



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

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



memoria informativa y
justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela 2 del A.E. 10 IBARRETA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

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 DEL ESTADO ACTUAL	4
3.1. Delimitación y características físicas del ámbito	4
3.2. Identificación catastral, registral y propiedad	4
3.3. Usos y actividades existentes	4
3.4. Reportaje fotográfico	5
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	8
4.1. Plan General de Ordenación Urbana vigente (2016)	8
4.2. Planeamiento y gestión consolidados	11
4.3. Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad (2019)	12
5. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	14
5.1. Retiros a cauces fluviales.....	14
5.2. Riesgo de inundabilidad	14
5.3. Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces	15
5.4. Retiros a la carretera GI-2620	15
5.5. Suelos potencialmente contaminados	16
5.6. Afecciones Acústicas	17
5.7. Servidumbres Aeronáuticas	18
5.8. Condiciones de seguridad aplicables a la actividad de Dikar.....	18
5.9. Valores ambientales.....	19
6. ORDENACIÓN PROPUESTA	20
6.1. Análisis de alternativas.....	20
6.2. Descripción de la ordenación propuesta	20
6.3. Cuadros de características.....	25
6.4. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior	26
7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....	28
7.1. Determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.....	28
7.2. Medidas protectoras y correctoras tomando en consideración el cambio climático y para el seguimiento ambiental del Plan (Documento Ambiental Estratégico)	31
7.3. Existencia de recursos hídricos suficientes	36
7.4. Afección a carreteras	37
8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL	38
8.1. Impacto en función del género	38
8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera	39
8.3. Participación ciudadana	41

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/τ/0/55/AAA1P9JHE:9y7

https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/τ/0/55/AAA1P9JHE:9y7

1. ANTECEDENTES

La actual parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta", objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), corresponde a la antigua planta industrial de Garagartza de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. Su configuración actual es el resultado de la importante ampliación realizada en 2001 por dicha empresa, que desarrolló su actividad en esta parcela hasta su quiebra en 2013.

Tras la quiebra de Fagor Electrodomésticos S.Coop., en octubre de 2014 se produjo la venta de la empresa al Grupo CNA (Cata), constituyéndose la empresa Edesa Industrial, que desarrolló su actividad en un breve lapso de tiempo hasta su cierre en 2018. La titularidad del suelo y de los edificios perteneció durante todo este tiempo a la sociedad Ekimen Berri Kudeaketa S.L., perteneciente a la Corporación Mondragón.

En 2022, la empresa Dikar S.Coop. adquirió la totalidad de la parcela a Ekimen Berri y abordó un ambicioso proyecto de remodelación de la edificación situada al norte de la parcela, la de construcción más reciente, para trasladar a Garagarza su sede social y su actividad principal. Para este proyecto y la ejecución de las obras, Dikar ha contado con la asistencia técnica de Krean S.Coop. El proyecto Fin de Obra tiene fecha de octubre de 2023.

Dikar S.Coop., es una empresa cooperativa perteneciente a la corporación Mondragón y forma parte de la división de equipamiento que se dedica a la fabricación, suministro, distribución y comercialización de productos relacionados con la caza, el tiro deportivo y el deporte outdoor. El Grupo Dikar incluye dos filiales, una en Lawrenceville (Estados Unidos) y otra en Aveiro (Portugal). Las oficinas centrales y sus filiales suman un equipo de más de 250 personas.

El origen de Dikar se remonta al año 1969, con la fusión de dos compañías de fabricación de armas del entorno de Eibar y desde entonces ha mantenido una gran pujanza en el ámbito de las armas de caza y de tiro, con un gran protagonismo en el mercado internacional, a través de sus diferentes marcas.

Recientemente, Dikar ha adquirido, a través de su filial Diknua, la marca de moda y deporte Ternua que había entrado en concurso de acreedores. Dikar ha destacado que esta adquisición consolida su compromiso y su apuesta por la industria vasca y su estrategia de diversificación, reforzando su posición en el sector outdoor, en que opera actualmente con su marca Columbus, especializada en equipamiento para actividades al aire libre. El objetivo de Dikar es implantar esta actividad dentro de sus instalaciones de Garagarza.

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela del A.E. 10 "Ibarreta" constituye una única parcela de uso industrial tamaño grande, destinada a acoger una única actividad, por lo que resulta necesario abordar el proceso urbanístico correspondiente para dividir la parcela actual y posibilitar la implantación de actividades diferenciadas.



2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

2.1. Justificación y objetivos

La parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta", cuenta con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Arrasate-Mondragón que consolida la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico anterior, destinado a acoger una actividad industrial única, por parte de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop.

El objetivo del presente PEOU es proceder a establecer una nueva ordenación pormenorizada que permita la división de la parcela actual, para posibilitar la implantación de diferentes actividades industriales. La elección de la figura del PEOU para la división de la parcela ha sido establecida por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Arrasate. El documento es promovido por Dikar S.Coop., en calidad de propietario único de la parcela afectada y redactado por Krean S.Coop.

La ordenación propuesta en el presente PEOU se limita al ámbito de la parcela privada y no tiene ninguna afección a la urbanización pública del ámbito A.E. 10 "Ibarreta", por lo que no genera nuevos compromisos de urbanización. La presente parcela no cuenta con cargas urbanísticas pendientes.

Tal como establece la legislación vigente, el presente documento se somete al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, si bien hay que tener en cuenta que su ámbito de actuación corresponde a una parcela industrial privada que constituye un suelo urbano consolidado que cuenta con ordenación pormenorizada establecida por el PGOU de Arrasate, que ya fue sometido en su momento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

2.2. Tramitación del documento

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 5 de marzo de 2026 acordó aprobar inicialmente el presente PEOU, someter el documento a información pública y solicitar los preceptivos informes sectoriales (BOG, nº 62, de 7 de abril de 2026).

El citado acuerdo, recuerda que parte del ámbito de actuación del Plan Especial (parcelas 2.2, 2.3 y 2.5) se encuentra pendiente de obtención de la declaración de calidad de suelo y que, según establece la Ley 4/2015 dicha declaración resulta obligatoria previamente a la concesión de cualquier licencia sobre la superficie afectada.

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

Con fecha 27 de marzo, la Dirección General de la Guardia Civil emite un escrito en respuesta a la solicitud de informe por parte del Ayuntamiento de Arrasate en el que se indica que, al no ser la Guardia Civil parte interesada ni competente en dicha materia, no se realiza pronunciamiento alguno.

El Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, remite su informe al Ayto. de Arrasate el 15 de abril, indicando que no hay afecciones al Patrimonio Cultural.

A través de su informe de fecha 29 de abril de 2026, el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, establece que, analizada la propuesta, no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para su aprobación.

El informe de la Agencia Vasca del Agua (URA), de fechas 8 y 11 de mayo de 2026, resulta favorable y de él no se desprenden modificaciones al documento. El Informe de URA recuerda que todas las actuaciones contempladas en el PEOU que afectan a la zona de policía del río Aramaio requerirán de la preceptiva autorización administrativa previa a su ejecución.





La Resolución de 8 de junio de 2026 del director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, formula el Informe Ambiental Estratégico del presente 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 ambiental se incorporan al presente PEOU (apartado 7.1), junto a las medidas recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, que se recogen en el apartado 7.2.

De esta manera, el presente documento para aprobación definitiva se limita a incorporar las determinaciones recogidas en el Informe Ambiental Estratégico y a la corrección de alguna errata detectada en el documento aprobado inicialmente.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El ámbito del presente documento es la Parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta" del vigente PGOU de Arrasate, anteriormente U.E. 14 Fagor Garagarza en el anterior PGOU de 2003, situada en el barrio de Garagarza nº 39 de Arrasate-Mondragón.

La parcela tiene una superficie de 114.240 m². Está dividida en dos fragmentos separados por un camino vecinal público, si bien la parte situada al sur de dicho camino comprende la práctica totalidad de la parcela, con toda la edificabilidad existente y prevista, y el fragmento situado al norte de dicho camino es una pequeña porción de suelo sin aprovechamiento efectivo. Sus lindes son los siguientes:

- Por el norte, con suelo no urbanizable, parcela municipal por cesión urbanística, camino vecinal y aparcamientos públicos.
- Por sur con la carretera GI-2620, encauzamiento del río Aramaio, carretera de acceso al barrio de Garagarza (antigua GI-3553) y terrenos del caserío Babilonia (Murriena).
- Por el este, con suelo no urbanizable y con la Parcela 4 del A.E. 10 "Ibarreta", ocupada por la empresa Polmetasa S.A.
- Por el oeste, con parte del río Aramaio, con el caserío Babilonia y con el aparcamiento público.

La plataforma principal en la que se asienta la edificación industrial tiene como cota media la + 235 aprox. La entrada principal al ámbito, en la que se sitúa la garita de control de accesos, está a la cota + 234,84 aprox. El vial principal va ascendiendo hasta la cota + 236,27 en la zona de encuentro con la plataforma de aparcamientos situada al noroeste del ámbito, y desde ahí desciende ligeramente hasta la + 235,41 en la zona norte de la parcela.

La plataforma de los aparcamientos está más elevada. El acceso desde la rotonda de Garagarza está situado a la cota + 238,37 y la plataforma principal se extiende entre las cotas + 235,5 y la 240,5 aprox. Esta plataforma tiene, a su vez, otra plataforma superior situada en el extremo noroeste que se dispone entre las cotas + 242,05 y + 245,42.

3.2. Identificación catastral, registral y propiedad

La parcela está identificada en el Catastro urbano de Gipuzkoa, con la referencia catastral 3968064, finca 66424 G, con una superficie de parcela de 114.240 m².

Desde el punto de vista registral, la parcela está inscrita en el Registro nº 3 de Bergara, con el número de finca 20111, C.R.U.: 20017000430151, inscrita en el en el tomo 754, libro 452, folio 156, inscripción 10. Esta finca registral corresponde con la parcela resultante A del Proyecto de Compensación del antigua Unidad de Ejecución U.E. 14 Fagor Garagarza del PGOU de Arrasate-Mondragón, con una superficie de 114.240 m².

Su titularidad corresponde a Dikar S.Coop., por compra venta escriturada ante el Notario Don Antonio José Román de la Cuesta Galdiz, el 24 de febrero de 2022, con número de protocolo 241/2022.

3.3. Usos y actividades existentes

Actualmente, la única actividad existente en la parcela corresponde a Dikar S.Coop., como resultado de la remodelación de la edificación situada en la parte norte de la parcela, conforme al proyecto Fin de Obra de octubre de 2023. La parte habilitada para Dikar S.Coop., tiene una superficie de ocupación en planta de 22.564,86 m² y una superficie construida total de 25.889,51 m². La parte habilitada por Dikar coexiste con la edificación heredada de la

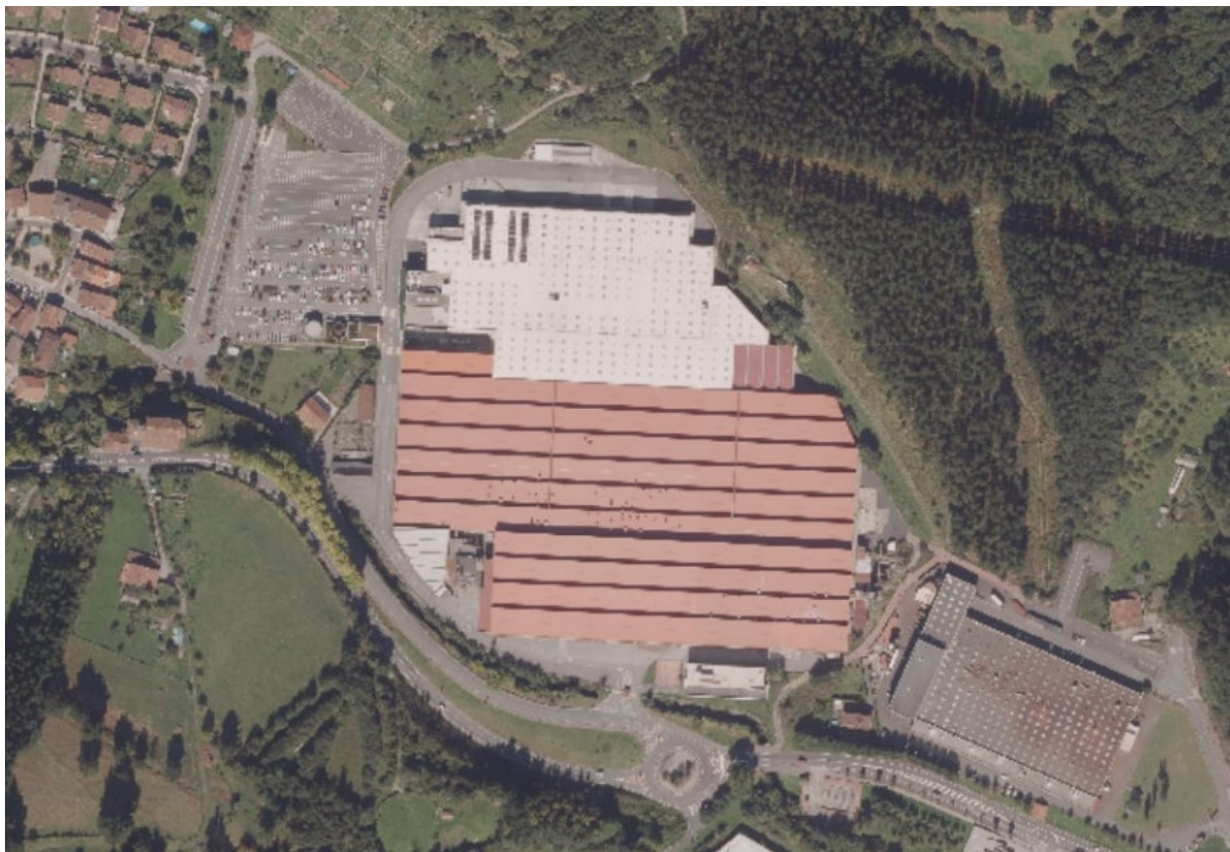
antigua Fagor Electrodomésticos que se encuentra actualmente vacante. Parte de los espacios habilitados para Dikar se disponen bajo la estructura y cubierta de los edificios preexistentes.

Los planos de información PI.02.1 y PI.02.2, reflejan el estado actual del ámbito sobre ortofoto y sobre el plano topográfico, respectivamente. La parcela tiene un elevado grado de edificación, fruto de la ampliación realizada en 2001 por Fagor Electrodomésticos S.Coop. El plano PI.02.2 refleja la ocupación en planta de los edificios existentes actualmente, que asciende a 68.504 m². Este cómputo incluye también instalaciones, depósitos y edificios y construcciones auxiliares.

Junto a la entrada principal a la parcela se sitúa un edificio de oficinas que originalmente albergó las oficinas de Fagor Electrodomésticos y posteriormente de la empresa Cata. El edificio fue parcialmente remodelado por dicha empresa y actualmente está vacío, siendo el destino previsto para la actividad de la empresa Diknua, adquiriente de Ternua. Se trata de un edificio con un perfil de PB+2, que tiene una superficie construida total de unos 2.761 m² que se distribuyen de la siguiente manera: PB: 953 m², P1: 1.065 m² y P2: 743 m² + terraza de 322 m². La planta 1 vuela ligeramente sobre la planta baja.

En el interior de la parcela se localizan actualmente un total de 660 plazas de aparcamiento, tal como se refleja en el plano PI.02.2. La parcela cuenta con todo tipo de redes de infraestructura de servicio para dar servicio a la actividad de Dikar S.Coop., reflejadas en el plano PI.03 "Infraestructuras y redes existentes", modificadas como resultado de las recientes intervenciones llevadas a cabo por la empresa.

3.4. Reportaje fotográfico



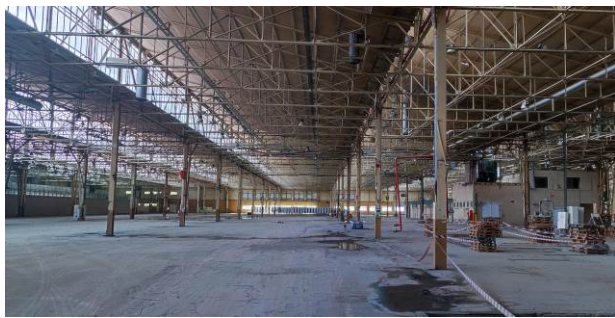
DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

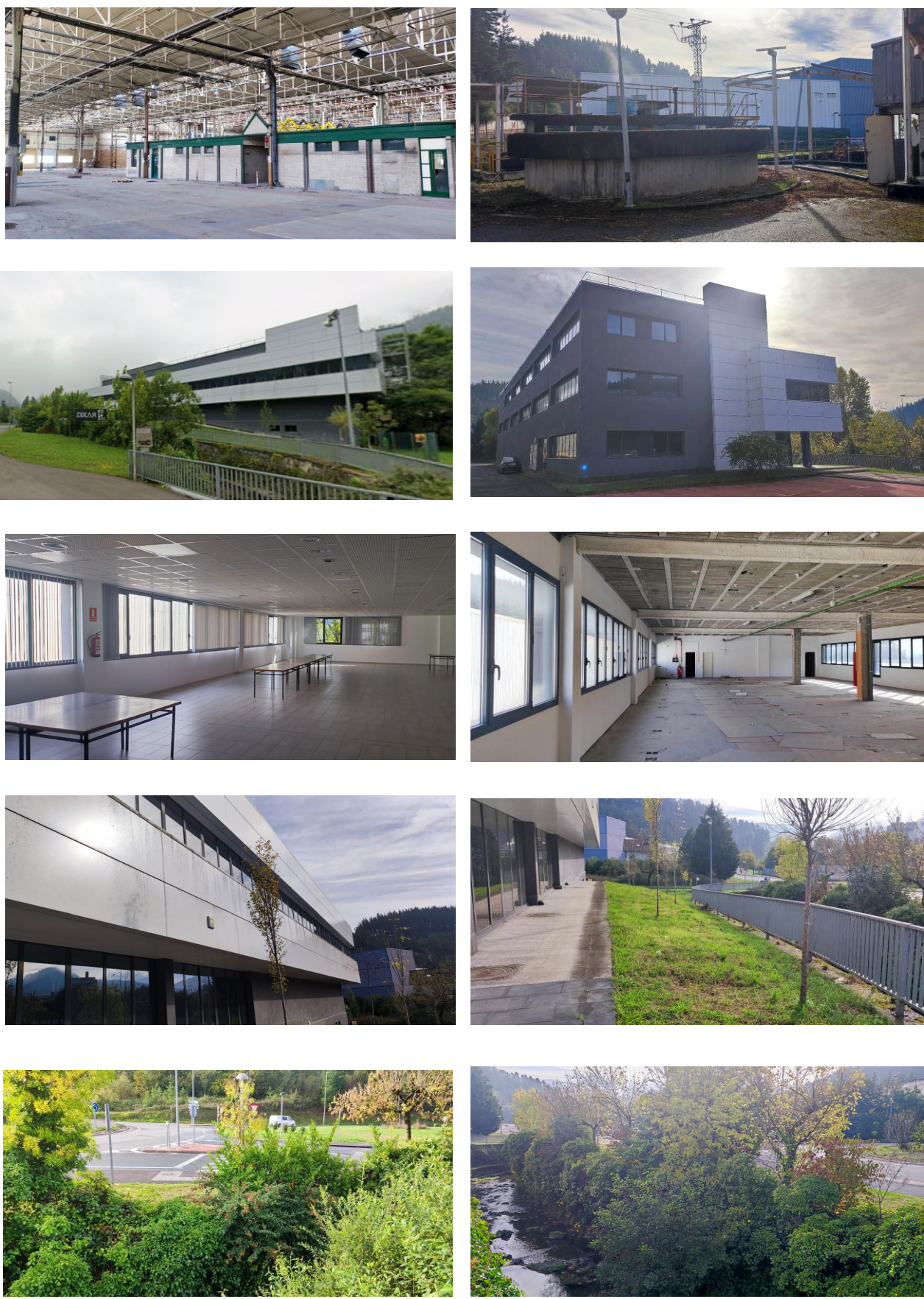
EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

Kodea • Código: 2510000251
Sustatzailea • Promotor: Dikar S.Coop.

 <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>



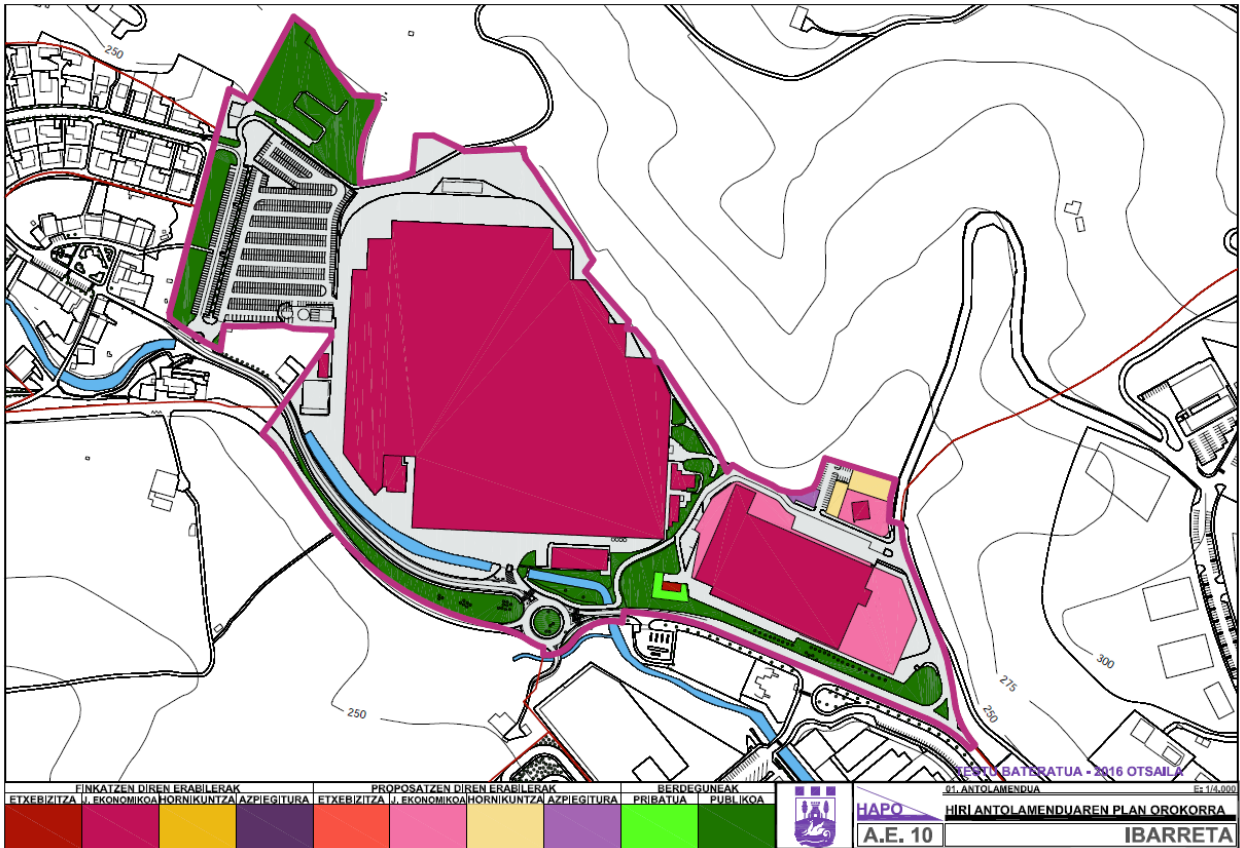


4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Plan General de Ordenación Urbana vigente (2016)

El Pleno del Ayuntamiento de Arrasate celebrado el 22 de marzo de 2016 aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (BOG, nº 102 de 31 de mayo de 2016).

La Revisión del PGOU incluye la parcela propiedad de Dikar S.Coop. dentro del A.E. 10 "Ibarreta", unificando diversos ámbitos urbanísticos diferenciados en el PGOU anterior.



Normativa particular del A.E. 10 "Ibarreta"

Recogemos a continuación los aspectos más significativos de la normativa particular de este ámbito, en lo que se refiere a la parcela objeto de la presente propuesta de ordenación:

- Clasificación del suelo: Suelo urbano.
- Uso global: Actividad económica.
- Edificabilidad física y urbanística: La que actualmente está reconocida.
- Categoría del suelo urbano: Consolidado.
- Régimen de ordenación: Consolidado (A1).

- Tipo de actuación: Gestionado (K1).
- Uso característico: Actividad industrial tamaño grande (art. 88).
- Régimen de la edificación: arts. 74, 88, 89, 90 y 94.
- Denominación de la parcela de Dikar: Parcela 2.
- Edificabilidad reconocida Parcela 2: 74.500 m²(s).
- Fuera de ordenación: la antena de telecomunicaciones sita en el edificio de "Fagor Garagartza" ubicado en Garagartza auzoa, 39 está fuera de ordenación según el art. 82 de las normas urbanísticas.
- De conformidad con el "plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos", deberá obtenerse la autorización de la Agencia del Agua para la construcción de cualquier nuevo edificio en los primeros 12 metros¹.
- Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad².

Usos principales: Uso de actividades económicas (art. 16.2)

USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE: Es el uso propio de la actividad industrial común con una superficie edificada mayor a 7.000 m² (c).

Regulación de la actividad industrial tamaño grande (art. 88)

1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16.2 de la presente normativa urbanística.
- b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad económica-industrial de gran tamaño podrá implantarse en las plantas sobre y bajo rasante.
- c) En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán los siguientes:
 - Actividades industriales pesadas y ligeras.
 - Actividades relacionadas con la automoción.
 - Actividades de almacenamiento y actividades de almacenamiento al aire libre.
 - Actividades investigadoras.
- d) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no relacionados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre estos están:
 - Los usos residenciales en general.

¹ Esto no es correcto. Según el PTS de ordenación de ríos y arroyos, el retiro mínimo de la edificación es de 10 m., al tratarse de un ámbito con encauzamiento definido. Por otro lado, la obligación de solicitar autorización de obras a la Agencia Vasca del Agua afecta a la zona de policía de cauces que se extiende a 100 m. a cada lado del cauce.

² La edificación actualmente existente no respeta la avenida de periodo de retorno de 500 años y el Plan Hidrológico permite la consolidación y/o ampliación de actividades industriales en suelos ya urbanizados de uso industrial.

- El resto de las actividades económicas no permitidas, como por ejemplo: actividades comerciales desarrolladas en grandes superficies, actividades comerciales de tamaño medio y pequeño, actividades hosteleras y hoteleras, y actividades administrativas privadas, así como las actividades sociocultural y de ocio, docente, y asistencial y sanitaria.

2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

2.1.- RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Sera el mismo que el correspondiente a las parcelas de uso principal de actividad económica-industrial común³.

2.2.- OCUPACIÓN DE LA PARCELA

La edificación será aislada, destinada a una empresa única, con una ocupación máxima por parte de la edificación del 85% respecto de la superficie de la parcela, y que, a su vez, deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga.

2.3.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de las edificaciones será de un levante sobre rasante de 16,00 mts. Sin embargo, por necesidad de los procesos productivos o de las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, el ayuntamiento, previa justificación suficiente, podrá autorizar alturas superiores (hasta 22 metros), sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

La edificación sobre rasante tendrá un perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad, teniendo la ficha urbanística capacidad para establecer una ocupación máxima a las distintas plantas que pudieran edificarse. El cómputo de los aprovechamientos se medirá en m² ocupados por la edificación (la ficha urbanística podrá determinar otro modo de realizarlo).

Dotación de aparcamientos y garajes (art. 77)

1.- APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento pormenorizado lo permitan, en las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas de uso de actividades económicas, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1,0 plz./100 m² (c) en parcela privada. Dicha exigencia será extensible a los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma.

En aquellas parcelas de uso de actividades económicas industrial ligera o pesada, almacenamiento, y de almacenamiento al aire libre, la anterior dotación mínima podrá verse reducida, siempre y cuando el ayuntamiento de por buena la justificación de su innecesariedad que al respecto se presente, teniendo en cuenta la relación entre la superficie del edificio y el número de personas que realmente lo utilizan, tanto de forma habitual como esporádica.

2.- APARCAMIENTO DE BICICLETAS.

³ El artículo 86.2 establece el régimen de la edificación para las parcelas de uso actividad económica industrial común: "Las edificaciones podrán estar constituidas por una edificación unitaria sobre una parcela única, o, por módulos asociados entre medianeras. En cualquier caso, se prohíbe expresamente la división horizontal en cualquiera de los tipos edificatorios resultantes".



Las parcelas que alberguen nuevos edificios de actividades económicas dispondrán, dentro o fuera de la edificación, de uno o varios espacios destinados al aparcamiento de bicicletas, preferentemente en planta baja, y en cualquier caso en una zona de acceso fácil, tanto desde el interior de la edificación como desde el espacio público exterior.

La capacidad de este espacio será tal que pueda albergar un número de bicicletas igual a 1,0 plz./100 m² (c) en parcela privada.

La superficie total de los espacios destinados a este fin será igual a 1,15 m² multiplicado por el número de bicis a albergar.

4.2. Planeamiento y gestión consolidados

Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (2003)

La ordenación estructural y pormenorizada de esta parcela fue establecida por la “Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento relativa al Área A-21 (Fagor Garagarza)” de Arrasate, que fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de 9 de octubre de 2001.

Posteriormente, el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa dispuso el cumplimiento de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 8 de marzo de 2004, que declara la nulidad de los acuerdos del Consejo de Diputados de 9 de octubre de 2001 de aprobación definitiva de la «Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias relativa al Area A.21 (Fagor Garagarza) de Arrasate» y de 30 de abril de 2002 de desestimación del recurso de reposición, actos que en consecuencia quedan anulados (BOG de 2 de febrero de 2005).

Esta sentencia no tuvo aplicación práctica ya que las determinaciones de la citada Modificación de las NN.SS. pasaron a formar parte del Plan General de Ordenación Urbana formulado por el Ayuntamiento de Arrasate y aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 8 de abril de 2003 (BOG del 10 de junio de 2003), sin que se presentara ningún tipo de recurso contra dicho acto. Este ámbito urbanístico pasó a denominarse A.E. 14 Fagor Garagartza, constituyendo una Unidad de Ejecución denominada U.E. 14.

Teniendo en cuenta que el vigente PGOU de Arrasate (2016) consolida el planeamiento anterior, resulta necesario reflejar la normativa urbanística particular del A.E. 14 Fagor Garagartza del PGOU de 2003, ya que constituye la base de la ejecución urbanística llevada a cabo.

14- FAGOR GARAGARTZA
I. GENERALIDADES
SUPERFICIE: 138.040 m ² UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.14 AREA DE REPARTO: B.B.4
II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL
CLASIFICACION DEL SUELO: Urbano USO PRINCIPAL: Actividades Económicas REGIMEN DE ORDENACION: O. Específica (A2) TOTAL APROVECHAMIENTOS: - Industrial implantación única 74.500 m ² (s) - Espacio libre privado 40.250 m ² (s) DOTACIONES: - Espacios libres y zonas verdes 13.390 m ² (p)

III. OBJETIVOS URBANISTICOS

1. Ordenación de la zona industrial y consolidación el edificio principal, posibilitando su crecimiento.
2. El derribo de algunos cuerpos inadecuados.
3. Construcción de una zona verde de protección de la zona residencial de Garagartza.
4. Prolongación del itinerario no motorizado Monterron – Gesalibar desde donde se cruza el camino hasta Garagartza.
5. Construcción de nuevos aparcamientos, tanto en suelo público como en suelo privado.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

USO PORMENORIZADO DEL SUELO:

- Uso principal: Industrial implantación única
- Régimen de usos: Artículo 47

LÍMITES DE LA EDIFICACIÓN Y LA PARCELACIÓN:

- Perfil: Libre
- Altura: 12,00 m.
- Parcelación mínima: 100.000 m².
- Los aprovechamientos correspondientes a la parcela se situarán en la parte edificable propuesta, de conformidad a los parámetros de ocupación de parcela establecidos.

GESTIÓN DEL PLAN:

-Sistema de Actuación: Compensación (K1)

PLAZOS:

1º CUATRIENIO

GRADO DE VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Total

OTROS

1. Los cuerpos inadecuados quedan fuera de ordenación.
2. De conformidad al *"Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo"* elaborando por el IHOBE, en el ámbito podría haber suelo contaminado (artículo 161)

Proyecto de Compensación (2005)

En desarrollo del PGOU se redacta el "Proyecto de Compensación de la U.E. 14 Fagor Garagarza", promovido por Fagor Electrodomésticos S.Coop., que fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2005 (BOG de 23 de marzo de 2005).

El Proyecto de Compensación transforma las parcelas aportadas iniciales en las parcelas resultantes de la ordenación aprobada. Se define una parcela resultante única (denominada A) que se adjudica al 100% a Fagor Electrodomésticos S.Coop. y que aglutina la totalidad de la edificación existente y prevista, junto con 5 parcelas de cesión gratuita que son adjudicadas al Ayuntamiento de Arrasate y al Dominio Público Hidráulico. El Proyecto de Compensación refleja la compensación económica en metálico al Ayuntamiento de Arrasate en concepto del 10% del aprovechamiento edificatorio, ya realizada en función del Convenio Urbanístico firmado entre Fagor Electrodomésticos S.Coop. y el Ayuntamiento de Arrasate que quedaba fijada en la estipulación séptima de dicho Convenio.

4.3. Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad (2019)

La Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad (CO19/01799), de 4 de diciembre de 2019, se emite en relación al documento denominado "Propuesta de Ordenación de la parcela 2 del A.E. 10



“Ibarreta”, presentado por Ekimen Berri Kudeaketa S.L., propietario de la parcela en ese momento, el 15 de noviembre de 2019.

Entre otros aspectos relativos a las condiciones que deberán cumplir las parcelas resultantes de la futura subdivisión para mantener la calificación de uso industrial tamaño grande, la citada Resolución aclara el criterio municipal en relación a la consideración de edificación aislada que establece el PGOU de Arrasate para la edificación en este tipo de uso. En relación a este aspecto, la citada Resolución establece lo siguiente:

“En este sentido, podría entenderse que un edificio, al que su régimen de edificación permite tener medianería, puede ser aislado, siempre y cuando presente 3 de sus 4 fachadas exentas; siempre y cuando no se sitúe entre medianeras.”

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”,
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

5. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

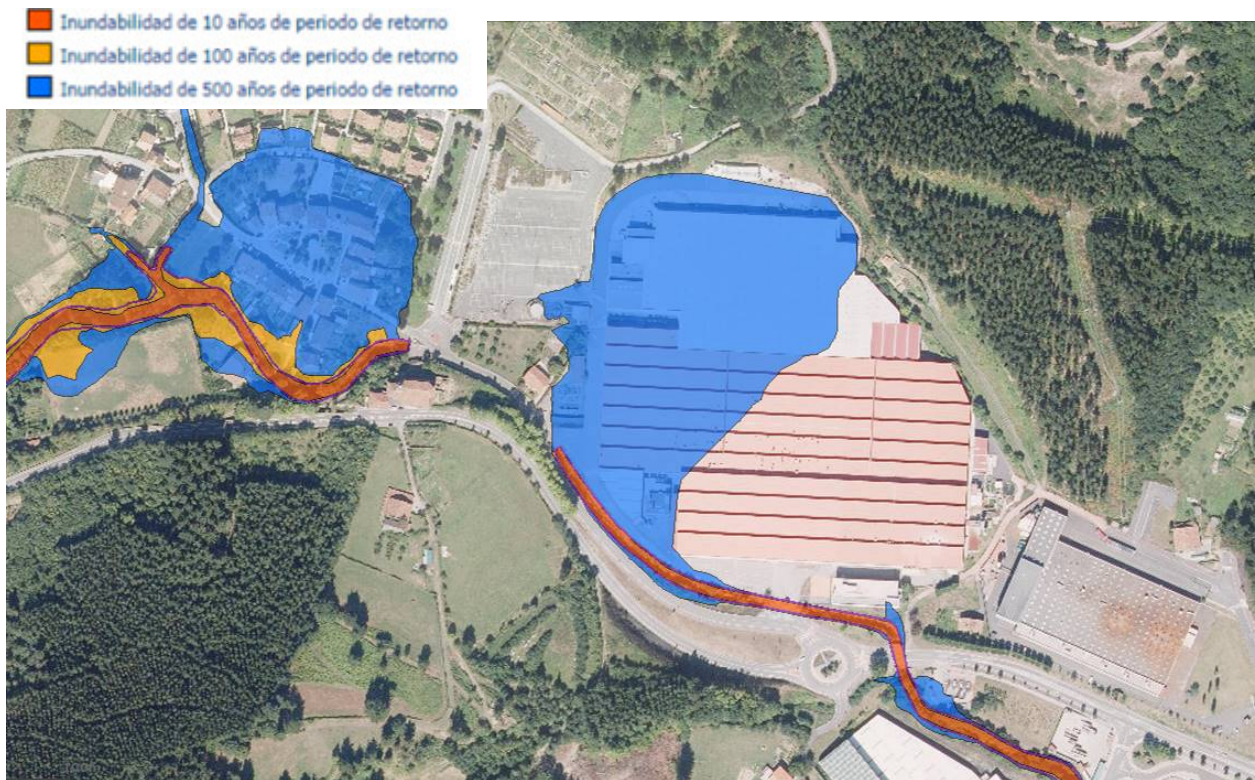
5.1. Retiros a cauces fluviales

Según el Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV, el tramo del río Aramaio que discurre junto al A.E. 10 "Ibarreta", está categorizado desde el punto de vista hidráulico como de nivel I ($10 < C \leq 50 \text{ km}^2$). Todo el tramo del cauce del río Aramaio que linda con la presente parcela está considerado como con encauzamiento definido. En función de la componente urbanística se trata de una margen en ámbitos desarrollados y no existen aspectos reseñables dentro de la componente medioambiental.

Con estos componentes, la normativa de aplicación establece un retiro mínimo de la edificación de 10 m. que deberá respetarse en cualquier nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes.

5.2. Riesgo de inundabilidad

La Parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta" está afectada parcialmente por la avenida de periodo de retorno de 500 años. Sin embargo, queda fuera del Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundabilidad (ARPSI) ES017 GIP-DEB-09 que afecta a buena parte del núcleo urbano de Arrasate colindante con el cauce. La línea de flujo preferente queda incluida en el propio cauce.



Riesgo de inundabilidad

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.

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

La parte sur de la Parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta" está situada en la zona de policía de cauces (100 m. de distancia al cauce). En la zona de policía de cauces, en cumplimiento de la legislación vigente, se tendrán 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 la que se realiza el vertido.

5.4. Retiros a la carretera GI-2620

Al sur del ámbito discurre la carretera GI-2620 de Legutio a Mondragón por Aramaio. Se trata de una carretera de la red comarcal (red verde). Según el artículo 57 "Construcciones en general" del Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, queda prohibida toda construcción a menos de 8 m. del borde o línea exterior de la explanación de la carretera y la distancia mínima de cualquier edificación a dicha carretera será de 18 m.

Los edificios actuales respetan distancias a la carretera GI-2620 superiores a los 30 m. en los puntos más desfavorables.

5.5. Suelos potencialmente contaminados

La mayor parte de la parcela está incluida dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de IHOBE, con el código Geoiker 20055-00023. La zona inventariada tiene una superficie de unos 106.294 m².

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.



Suelos potencialmente contaminados recogidos en el Inventario de IHOBE

La Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, de 21 de abril de 2023, declara la calidad del suelo correspondiente a una parte de la antigua parcela de Fagor Electrodomésticos, inventariada con el código Geoiker 20055-00023 y sita en el barrio Garagarza de Mondragón (Gipuzkoa), de acuerdo con el procedimiento regulado en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

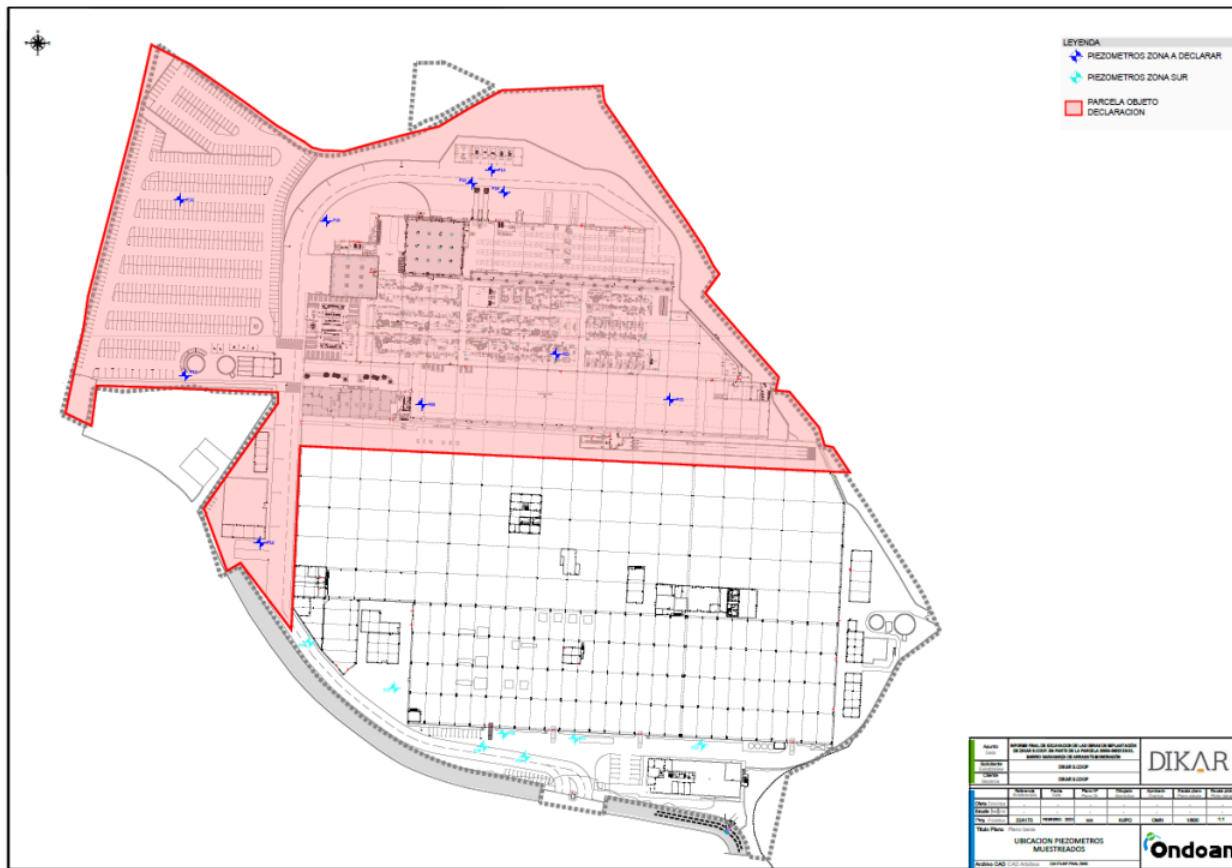
La investigación exploratoria de calidad del suelo fue iniciada en 2020 por Ekimen Berri Kudeaketa S.L.U. como propietario de la parcela. Tras su venta de Dikar S.Coop., ha correspondido a esta última la fase de investigación detallada de la calidad del suelo como último solicitante de la declaración de calidad del suelo del emplazamiento.

Se declara como suelo alterado para uso industrial la parte norte de parcela, de conformidad con los resultados de las investigaciones de la calidad del suelo realizadas en dicho emplazamiento atendiendo a los usos en él previstos. La Declaración de Calidad del Suelo se circunscribe al ámbito previsto por Dikar S.Coop. para el desarrollo de su actividad, que se refleja en la ilustración de la página siguiente.

La implantación de cualquier actividad en el resto del ámbito inventariado requerirá la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo en los términos establecidos en la legislación vigente.

En lo que se refiere al edificio de oficinas situado a la entrada del ámbito, en el que se quiere implantar la actividad

de Diknua (adquiriente de Ternua) y que queda fuera del ámbito de la declaración de calidad del suelo, el planteamiento pasa por justificar que no ha habido actividad contaminante del suelo y solicitar la exención prevista por la Ley, en cuyo caso no es necesario completar el procedimiento declarativo.



Ámbito objeto de la Declaración de Calidad del Suelo de 2023

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 acústica.

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.

La Parcela 2 de Ibarreta se localiza entre las cotas + 234,84 y + 245,42 aprox., mientras que las superficies limitadoras generadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, se encuentran aproximadamente a partir de la 1.345. Esto quiere decir que hay unos 1.100 m desde el punto más elevado de la parcela. 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, exige 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. Condiciones de seguridad aplicables a la actividad de Dikar

La actividad de Dikar está sometida al Reglamento de Armas (Real Decreto 137/1993, de 29 de enero). Es la norma básica que regula la fabricación, comercial, tenencia, transporte, etc., de armas de fuego en España. En su Sección I ("Fabricación de armas") se establecen requisitos para que los talleres/fábricas estén autorizados. El establecimiento, modificación o traslado de una fábrica de armas precisa autorización especial. La Guardia Civil interviene para supervisar la fabricación: las instalaciones tienen que estar bajo su supervisión.

Según el Reglamento de Armas (y su actualización), algunas de las principales medidas de seguridad que debe tener una fábrica son:

• Infraestructuras físicas

- Todos los accesos (puertas, ventanas) deben estar protegidos con rejas, persianas metálicas o sistemas blindados.
- Para fábricas de armas de algunas categorías (nuestro caso), debe haber un cerramiento perimetral de al menos 2 metros de altura, con ciertas restricciones: sólo los 50 cm superiores pueden ser de alambrado.
- Ese cerramiento debe tener únicamente una puerta de acceso al recinto (a menos que se autorice lo contrario).
- Las puertas y ventanas de los edificios de la fábrica deben ser "suficientemente sólidas" y protegidas a juicio de la Guardia Civil.

• Alarmas y vigilancia

- Es obligatorio instalar "dispositivos de alarma adecuados" en la fábrica.
- Estos sistemas de alarma deben revisarse / comprobarse periódicamente para garantizar su funcionamiento.

• Autorizaciones

- La aprobación de las medidas de seguridad (cerramientos, alarmas) debe ser parte de la autorización, y la Guardia Civil revisará los planes.
- Debe mantenerse una vigilancia legal, regulatoria y administrativa: la fábrica puede estar sujeta a inspecciones por parte de la Intervención de Armas.

• **Otros aspectos relevantes**

- Si la fábrica también manipula explosivos o munición, también hay que cumplir con la normativa de explosivos (el Real Decreto 130/2017).

5.9. Valores ambientales

La totalidad del ámbito objeto del presente PEOU constituye una parcela de suelo urbano consolidado de uso industrial, completamente urbanizado y edificado en su mayor parte. El presente PEOU se limita a la reordenación interior y división de una parcela industrial que cuenta con ordenación pormenorizada ya establecida en el planeamiento urbanístico vigente, con lo que se actúa sobre un suelo ya antropizado, con unos valores ambientales muy limitados.

Durante el proceso de transformación de la parte norte de la edificación para acoger la actividad de Dikar, la Agencia Vasca del Agua (URA) ha establecido como medida compensatoria la revegetación de la zona verde existente frente al edificio de oficinas, con el objeto de complementar la cobertura vegetal de este tramo del río Aramaio, lo que ha supuesto un incremento de la calidad ambiental de las zonas verdes privadas libres de edificación.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

6. ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1. Análisis de alternativas

Como una fase previa a la redacción del presente PEOU, se ha abordado un análisis de alternativas para identificar y valorar las diferentes opciones de actuación posibles. Se han analizado un total de 5 alternativas, de las cuales la última ha sido la elegida como ordenación de referencia para el PEOU.

Las diferentes alternativas han ido valorando cuestiones como el mayor o menor número de parcelas resultantes; el uso industrial común o mixto de las parcelas más pequeñas resultantes de la ordenación; la disposición de los aparcamientos existentes como un espacio de uso común para las diferentes parcelas o vinculadas a una parcela determinada, etc.

Este análisis está descrito con un mayor detalle dentro del Documento Ambiental Estratégico. En cualquier caso, los criterios para la selección de la alternativa escogida tienen que ver con cuestiones operativas y funcionales de la empresa propietaria, mientras que las implicaciones medioambientales son nulas, ya que se trata de opciones de reordenación interior de una parcela industrial de suelo urbano consolidado.

6.2. Descripción de la ordenación propuesta



Ordenación orientativa

Reordenación y división de la parcela: nuevas parcelas resultantes

Tal como se indica en el capítulo 2 de esta Memoria, el objetivo principal del presente PEOU es establecer una nueva ordenación pormenorizada que permita la división de la parcela actual para posibilitar la implantación de diferentes actividades industriales.

Como resultado de esta reordenación y subdivisión, desaparece la parcela inicial número 2 y se crean 5 nuevas parcelas industriales que se denominan: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5.

Las parcelas 2.1 y 2.2 mantienen el uso inicial de industrial tamaño grande que tiene la parcela 2 actualmente. Los rasgos más significativos de este tipo de uso son los siguientes: ocupación en planta > 7.000 m² y < 85% de la superficie de parcela; edificio aislado y una única actividad industrial en cada parcela.

La **parcela 2.1** engloba toda la parte norte del ámbito en la que Dikar S.Coop. está desarrollando actualmente su actividad, tras las obras de remodelación y acondicionamiento finalizadas en 2023. La parcela está delimitada para garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas a la actividad en la normativa vigente de fabricación de armas y para posibilitar un cierto incremento de la edificación y de la capacidad productiva de la empresa. La ocupación en planta ordenada supone un 66,55% de la superficie de parcela y la edificación es totalmente exenta.

El vial interior que la separa de la parcela 2.2 por su lado sur, se ha dispuesto de forma que las instalaciones de la empresa puedan crecer hacia el sur y también para garantizar una separación física con el resto de las parcelas que se reforzará con un cierre perimetral de la parcela con las características exigidas en la normativa de seguridad aplicable a la actividad de Dikar. No está previsto que la parcela tenga acceso rodado a través de este vial, ya que la normativa de seguridad establece que el cierre perimetral deberá tener una única puerta, si bien podría contar con algún acceso auxiliar desde dicho vial, si fuera autorizado o, en caso contrario, canalizar todos sus movimientos internos por el interior del cierre perimetral.

La parcela cuenta con dos accesos rodados. La entrada y salida de camiones se produce a través del acceso principal del ámbito y de la vialidad común (parcela 2.5), mientras que la entrada y salida de coches se produce a través del acceso situado junto a la rotonda del barrio de Garagarza. La dotación de aparcamientos está garantizada con los aparcamientos actuales, ya que toda la bolsa de aparcamientos existentes en la parte noroeste del ámbito queda vinculada a esta parcela. De hecho, los aparcamientos existentes superan con mucho la dotación necesaria atendiendo tanto a la edificabilidad de la parcela como a las necesidades de la empresa. A la hora de delimitar la parcela 2.1, ha primado el criterio de la seguridad y control del acceso a la parcela e instalaciones frente a la optimización del espacio destinado a aparcamientos.

La **parcela 2.2** comprende la mayor parte de los edificios heredados de la antigua Fagor Electrodomésticos que actualmente permanecen en desuso. La parcela se ha diseñado para acoger una actividad industrial independiente de la de Dikar S.Coop. y, en su caso, de varias si en un futuro se procediera a su división. El vial interior que separa las parcelas 2.1 y 2.2 posibilita una diversidad de accesos de camiones a lo largo de su fachada norte. La ocupación en planta ordenada supone el 73,54% de la superficie de la parcela y la edificación es completamente exenta.

Se han dejado fuera de ordenación los edificios auxiliares e instalaciones que ya no tienen sentido en la configuración actual de la parcela, para posibilitar la disposición de los aparcamientos necesarios. En el caso de la parcela 2.2, tanto los accesos de vehículos pesados como los de coches y otros vehículos, se canalizan a través de la vialidad interior común (parcela 2.5).

El resto de las parcelas ordenadas, 2.3, 2.4 y 2.5 tienen una superficie muy inferior a las dos anteriores y tienen uso industrial común. El uso industrial común comparte con el industrial tamaño grande el hecho de que no se permite la división horizontal, es decir, la parcela tiene que acoger una única actividad industrial.

La **parcela 2.3** se delimita alrededor del edificio de oficinas existente a la entrada del ámbito. Se trata de un edificio con un perfil de PB+2 que fue parcialmente rehabilitado por la empresa Cata en el tiempo que desarrolló su actividad en esta parcela. Está prevista la implantación en esta parcela de la empresa Diknua, filial de Dikar que ha adquirido la empresa Ternua, dedicada a la comercialización de productos textiles y outdoor. En esta parcela se llevarán a cabo todos los procesos vinculados al diseño de los productos, promoción y comercialización, tareas administrativas y gestión de la logística. No está previsto que se lleven a cabo en el ámbito de Ibarreta tareas de fabricación y la logística está externalizada. La parcela se ha delimitado para posibilitar la disposición en su interior de todos los aparcamientos que se han considerado necesarios, teniendo en cuenta el número de trabajadores previstos y las

visitas.

La **parcela 2.4** se ha configurado en un espacio un tanto residual delimitado entre el vial interior común y el límite oeste del ámbito. Este espacio estaba ocupado en su mayor parte por una antigua subestación eléctrica que quedó en desuso tras la remodelación de los edificios e instalaciones abordada por Dikar. Se pretende aprovechar una edificación existente, posibilitando su ampliación futura, para acoger las actividades de la Fundación Dikar Bergara. La parcela dispondrá de su propia dotación de aparcamientos para posibilitar un funcionamiento totalmente independiente del resto de parcelas.

La Fundación Dikar Bergara se dedicará a la realización, sin ánimo de lucro, de todas aquellas actividades e iniciativas tendentes a promover y fomentar acciones en materia de defensa del medio ambiente y patrimonio, el desarrollo del sector primario, industrial y de servicios, la defensa de los derechos humanos y de los principios éticos y democráticos, la acción social, la investigación científica, el desarrollo tecnológico y la promoción de la cultura cooperativa.

La **parcela 2.5** comprende el vial interior que permite el acceso desde la carretera GI-2620 que se completa con un tramo de nueva creación perpendicular al anterior resultante de demoler varias crujías de la edificación actual y que permite independizar las parcelas 2.1 y 2.2. Esta parcela incluye exclusivamente la vialidad interior común a las diferentes parcelas y algunos pocos aparcamientos. Tiene una edificabilidad testimonial para posibilitar construcciones auxiliares conformes a los usos regulados normativamente.

Balance de edificabilidad y uso principal en las nuevas parcelas resultantes

El PGOU de Arrasate recoge una edificabilidad máxima de 74.500 m² que corresponde a la ocupación en planta máxima establecida en el planeamiento urbanístico consolidado por el PGOU, realizado para la ampliación de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. Según la propuesta de ordenación redactada en noviembre de 2019 por encargo de Ekimen Berri Kudeaketa S.L., propietario de la parcela en ese momento, la ocupación en planta existente en ese momento era de 68.296,52 m², lo que suponía que quedaban todavía por colmatar 6.203,48 m² en planta baja.

La ordenación propuesta en el presente PEOU da lugar a una ocupación en planta máxima de 71.721 m², lo que supone una pérdida de edificabilidad de 2.779 m² en relación a la establecida en el PGOU de Arrasate. Todas las parcelas ordenadas tienen un uso industrial tamaño grande o industrial común, por lo que el cómputo de la edificabilidad se refiere exclusivamente a la ocupación en planta, tal como se regula en el PGOU de Arrasate.

La materialización de la totalidad de la edificabilidad ordenada en el planeamiento vigente se antoja muy complicada incluso para una única actividad. Esto resulta más difícil aún con un planteamiento de división en varias parcelas que requiere una vialidad interior que ocupa espacio y supone la eliminación de varias crujías de la edificación ya existente y que busca también la separación física de los diferentes edificios. Esta opción se complica al no poder edificar en la plataforma de aparcamientos situada en la zona noroeste del ámbito para garantizar la separación con el barrio de Garagarza.

La materialización de la totalidad de la edificabilidad ordenada en el presente PEOU parece también complicada. En el caso de la parcela 2.1, la materialización de la totalidad de la edificabilidad ordenada, se produciría únicamente en el caso de que se colmatará la totalidad del espacio comprendido dentro de las alineaciones máximas de la edificación, lo que resulta muy poco probable.

En el caso de la parcela 2.2, la ocupación en planta prevista coincide con el ámbito comprendido en las alineaciones máximas de la edificación. Esta ocupación máxima sería materializable en su totalidad únicamente si se implantara una única actividad industrial en la parcela o si se dividiera en dos de manera que ambas actividades pudieran desarrollarse compartiendo una medianera. En el caso de tener que separar físicamente los edificios por motivos de prevención de incendios o si hubiera que dividir la parcela en un futuro para acoger distintas actividades y separar la edificación para cumplir con el criterio de edificación aislada o por protección contra incendios, se perdería una parte de la edificabilidad aquí ordenada.

El cuadro recogido en el apartado 6.2 y en el plano PO.01 "Zonificación pormenorizada" refleja las superficies de todas las parcelas resultantes con su uso principal, la edificabilidad máxima y la edificabilidad materializada y pendiente de materializar.

El presente PEOU da lugar a un cambio de uso a las nuevas parcelas resultantes 2.3, 2.4 y 2.5, a las que se otorga un uso industrial común, frente al uso industrial tamaño grande definido en el PGOU de Arrasate. Entre otros aspectos, esto supone un ligero incremento del valor de la edificabilidad, lo que genera una cantidad a pagar al Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón en concepto del 15% del incremento del valor. Este análisis se recoge en el documento D Estudio Económico-Financiero, dentro del capítulo 2.

Régimen de la edificación existente en las parcelas resultantes

El plano PO.03 "Régimen de la edificación existente" establece el régimen regulatorio de los edificios actualmente existentes en el interior de las parcelas resultantes de la nueva ordenación (2.1, 2.2, 2.3 y 2.4), dentro de los supuestos establecidos en el PGOU de Arrasate.

Se califican como fuera de ordenación todos los edificios e instalaciones existentes actualmente dentro de la parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta" que resultan incompatibles con la nueva ordenación establecida al quedar fuera de las alienaciones máximas de la edificación. El resto de los edificios existentes en la actualidad resultan conformes con la ordenación establecida. No hay ningún edificio calificado como adecuación en sustitución, ya que todos los edificios existentes respetan los retiros mínimos tanto al río Aramaio como a la carretera GI-2620.

Servidumbres en las nuevas parcelas resultantes

La parcela 2.5 está destinada a la vialidad privada interior del ámbito, lo que no constituye una servidumbre de paso en sentido estricto, ya que forma parte de la naturaleza de dicha parcela. Esta parcela está afectada por una servidumbre general de paso de instalaciones a favor de las diferentes parcelas del ámbito.

Se establece una servidumbre de paso a través de la parcela 2.3, a favor de la parcela 2.2, al objeto de posibilitar una eventual conexión futura con el aparcamiento previsto junto al límite este de la parcela 2.2 y a posibles entradas y salidas hacia/desde el frente sur de dicha parcela, que tendrá que ser compatible con la operatividad propia de la parcela 2.3.

Criterios para la subdivisión posterior de la parcela 2.2

La parcela 2.1 acoge la actividad de Dikar S.Coop. y no se contempla la posibilidad de su división. Tampoco se plantea la división de las parcelas 2.3 y 2.4. Sin embargo, el escenario de la parcela 2.2 queda mucho más abierto, en función de las actividades industriales que finalmente vayan a acabar implantándose en la misma.

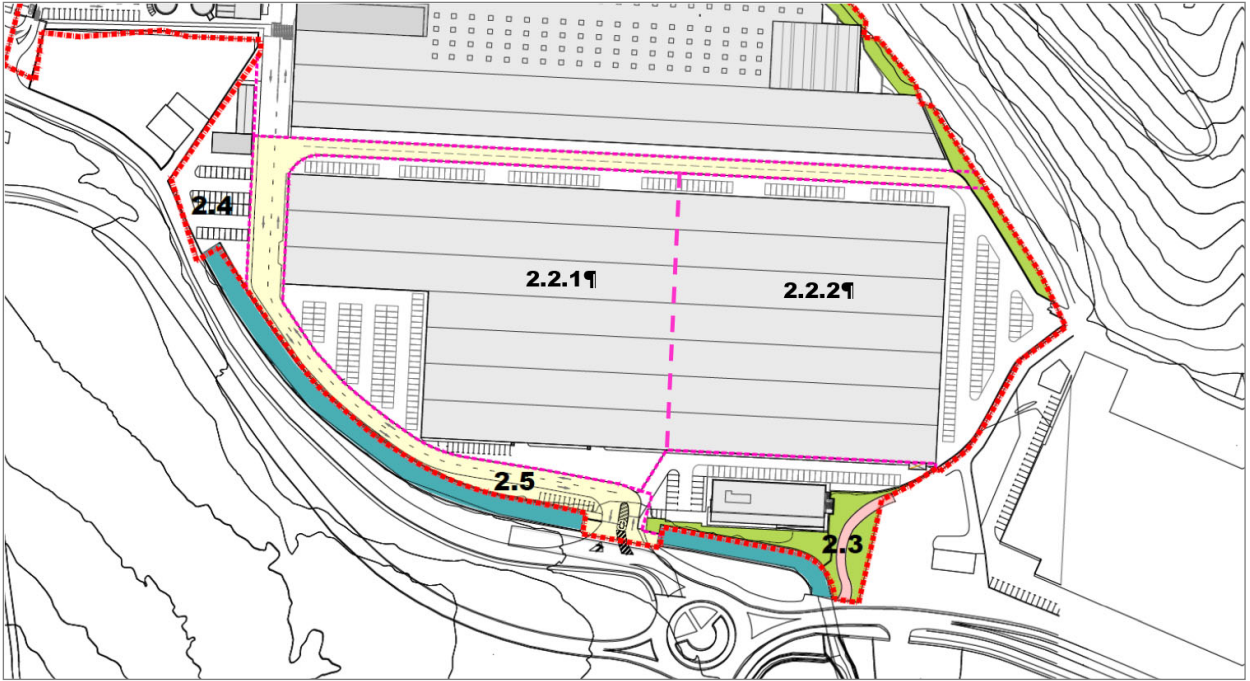
La ordenación propuesta en el presente PEOU está enfocada a la implantación de una única actividad en la parcela 2.2, si bien es posible que finalmente se acabe dividiendo en varias parcelas, a través de la correspondiente Modificación del PEOU. En este sentido, parece razonable que la parcela 2.2 se dedique a acoger actividades industriales de tamaño grane (ocupación en planta > 7.000 m²) ya que son las que mejor se adaptan a las características de dicha parcela y las que resultan más difíciles de encontrar en el entorno.

El PGOU de Arrasate establece, además, que en las parcelas industriales de tamaño grande la edificación tenga que ser aislada. Este aspecto ha generado dudas de interpretación, lo que ha llevado a los servicios técnicos municipales a establecer el criterio de que se entenderá como edificación aislada aquella en la que tres de sus fachadas son exentas, aunque se comparta una de las fachadas con una actividad colindante. Este criterio quedó establecido en la Resolución del Concejal de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad (CO19/01799) de 4 de diciembre de 2019.

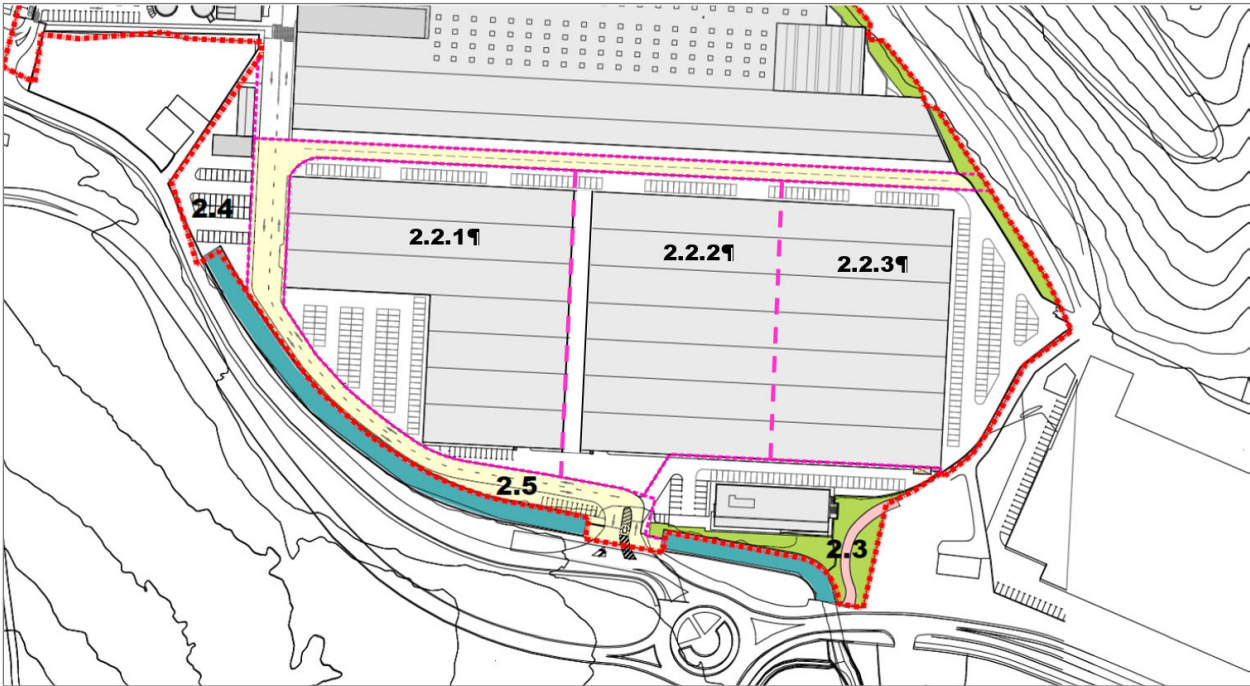
De esta manera, la futura subdivisión de la parcela 2.2, deberá cumplir los siguientes criterios: ocupación en planta > 7.000 m² y < 85% de la superficie de parcela y edificación aislada, en la que, al menos, 3 de las 4 fachadas sean exentas. Recogemos a continuación algunos esquemas con los escenarios más previsibles que nos podemos encontrar al dividir la parcela 2.2. Además de las condiciones urbanísticas, se deberán tener en cuenta también las limitaciones derivadas de la normativa de prevención de incendios, atendiendo al riesgo de las diferentes actividades que vayan a ubicarse en el ámbito. En la hipótesis de división en 4 parcelas, se deberá garantizar que la ocupación en planta de cada una de las parcelas resultantes es superior a 7.000 m², ya que, de no ser así, se tendrá que modificar el uso principal de la parcela a industrial común.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



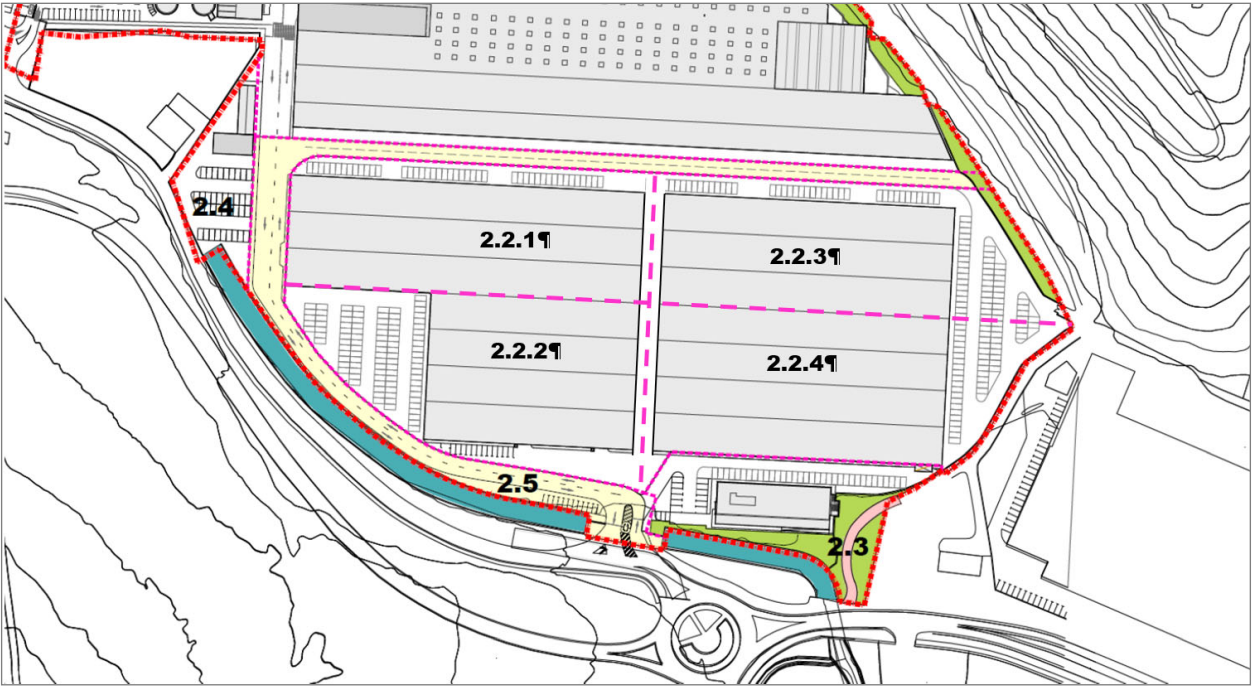
Hipótesis división futura parcela 2.2: esquema de posible división en 2 parcelas



Hipótesis división futura parcela 2.2: esquema de posible división en 3 parcelas

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

EGINBIDEA: Udaltzatza 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



Hipótesis división futura parcela 2.2: esquema de posible división en 4 parcelas

6.3. Cuadros de características

Parcelas industriales resultantes

parcelas industriales	uso principal	superficie de parcela (m²)	edificabilidad máxima (m²)	Edificabilidad materializada (m²)	edificabilidadesin materializar (m²)
P-2.1	Industrial tamaño grande	62.527	41.610	29.334	12.276
P-2.2	Industrial tamaño grande	39.203	28.829	28.829	-
P-2.3	Industrial común	4.576	953	953	-
P-2.4	Industrial común	2.004	304	152	152
P-2.5	Industrial común (*)	5.930	25	6	19
TOTALES		114.240	71.721	59.274	12.447

(*) Parcela destinada a viales, maniobras, aparcamiento e infraestructuras, de uso común para el resto de parcelas.

6.4. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior

Se recoge a continuación una síntesis explicativa del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior que la ordenación pormenorizada tiene que tener en cuenta:

- Orden. estructural: No se afectan las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el PGOU de Arrasate en relación al A.E. 10 “Ibarreta”.
- Orden. pormenorizada: El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima ordenada por el presente PEOU (71.721 m²), está por debajo de la edificabilidad máxima establecida en el PGOU de Arrasate, que es de 74.500 m²(s).
- Ocupación planta máx.: La ocupación en planta máxima de las parcelas de uso industrial tamaño grande (2.1 y 2.2) están por debajo de la ocupación en planta máxima establecida en el art. 88.2 del PGOU de Arrasate. La ocupación en planta global, es del 62,76%, superando ampliamente el mínimo del 30% establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos.
- Retiros al rio Aramaio: La totalidad de la edificación ordenada mantiene un retiro mínimo de 10 m. al río Aramaio, con lo que respeta lo establecido en el PTS de ordenación de río y arroyos de la CAPV.
- Retiro ctra. GI-2620: La totalidad de la edificación ordenada mantiene un retiro mínimo de 18 m. a la GI-2620, con lo que respetan los retiros mínimos establecidos por la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.
- Inundabilidad: El presente PEOU respeta las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a las actuaciones en zona inundable, fuera de la zona de flujo preferente (art. 45.1). Se respeta la prohibición de construcciones bajo rasante en zonas inundables salvo que se garantice su estanqueidad.
- Aparcamientos: El presente PEOU mantiene la exigencia de la dotación de aparcamientos en parcela privada recogida en el PGOU de Arrasate-Mondragón, tanto en lo referente a vehículos como a bicicletas.
- Vegetación: No se establece la obligatoriedad de plantar ningún árbol suplementario respecto a los plantados en fases anteriores, al no haber incremento de edificabilidad respecto a la previamente ordenada. El Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos no establece ratios aplicables a las actuaciones aisladas.
- Accesibilidad: El presente Plan Especial no introduce modificaciones en relación al cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, cuyo cumplimiento ya fue justificado en el planeamiento consolidado por el PGOU de Arrasate.

- **Intervención bomberos:** La ordenación recogida en el presente PEOU permite el cumplimiento de las condiciones de intervención de los bomberos, aproximación a los edificios, (CTE DB-SI5), aspecto que deberá ser analizado en detalle por los respectivos proyectos de edificación.
- **Contaminación acústica:** Se establece que el ámbito constituye un área acústica tipo b) al ser un ámbito con predominio de suelo de uso industrial. A efectos del cumplimiento de la normativa acústica, se aplicará la consideración de “futuro desarrollo”, con lo que los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior serán de 70-70-60 para los periodos día-tarde-noche.
- **Suelos 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.
- **Servid. aeronáuticas:** Cualquier elemento que se construya o ubique en este ámbito, ya sea definitivo o provisional, no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.
- **Género:** Se considera que el presente PEOU carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima, según lo establecido en el supuesto a) de la Directriz Primera de las Directrices aprobadas por la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento del Gobierno Vasco.
- **Euskera:** No se ha identificado que el presente Estudio de Detalle tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada, en el marco del artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.



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 8 de junio 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 del PEOU de la parcela 2 del A.E. 10 Ibarreta, de Arrasate-Mondragón (Gipuzkoa).

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.

Entre las determinaciones que deberá adoptar el Plan se encuentran las siguientes:

- Medidas relativas a los suelos potencialmente contaminados

El ámbito del proyecto coincide con una parcela incluida en el Inventario de Suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, identificada con el código Geoiker 20055-00023 y que tiene una superficie de 106.294 m². Mediante Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, de 21 de abril de 2023, se declaró la calidad del suelo correspondiente a una parte de la antigua parcela de Fagor Electrodomésticos. Cualquier nueva actividad que se pretenda implantar en el resto del ámbito deberá atender a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y en el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, será necesaria la tramitación de una declaración de calidad de suelo.

Por otra parte, en caso de ser necesaria la excavación de un volumen de materiales superior a 500 m³ en las citadas parcelas, será preceptiva la presentación de un plan de excavación selectiva elaborado por una entidad acreditada en investigación y recuperación de la calidad del suelo, con el contenido descrito en el Anexo IV del Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, y ser aprobado por el órgano ambiental con carácter previo a su ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que en el transcurso de las obras se detecten otros emplazamientos que hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, o cuando se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Mondragón y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Medidas en relación con el riesgo de inundación

Sin perjuicio de las condiciones impuestas por el órgano competente en el marco de los procedimientos que

resulten de aplicación, los proyectos de desarrollo del Plan deberán ser acordes con lo establecido en la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental y en la normativa específica sobre protección contra inundaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la Comunidad autónoma del País Vasco.

Las actuaciones que vayan a desarrollarse dentro de las zonas de servidumbre o de policía de cauces requerirán de la preceptiva autorización de obras de la Agencia Vasca del Agua.

No serán admisibles acopios de residuos de cualquier tipo, ni los rellenos que produzcan un incremento significativo de la inundabilidad según lo establecido en el artículo 37.6 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

- 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.
- 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.

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.

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 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.

- Protección de los suelos y las aguas: 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.). 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.

Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables y fuera de zonas inundables.

- 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.

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.

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.

- 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.
- 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 Sostenibles⁴ 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.

⁴ <https://www.ihobe.eus/publicaciones>

- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

7.2. Medidas protectoras y correctoras tomando en consideración el cambio climático y para el seguimiento ambiental del Plan (Documento Ambiental Estratégico)

7.2.1. Medidas generales para los proyectos que desarrollen el PEOU

Todas las medidas serán de aplicación para las obras derivadas del PEOU:

- **Se procederá a la delimitación de la superficie que va a ser afectada**, sobre todo de la vegetación de ribera del río Aramaio, así como las diferentes disposiciones según legislación sectorial con el objeto de evitar la afección a zonas que no estén contemplados dentro del PEOU.
- Se redactará un **Plan de Obra**, donde se recogerán las distintas fases del proyecto, así como un **Manual de buenas prácticas ambientales** para su utilización por el personal de obra.
- Se estará **a lo dispuesto en las diferentes Ordenanzas municipales** sobre alumbrado exterior, tráfico, accesibilidad, movilidad, ruidos, jardinería, etc.
- Se ejecutará una **limpieza al finalizar la obra**, garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, así como su gestión.
- Los accesos de obra, el parque de maquinaria, las áreas de almacenamiento temporal de materiales de obra, de materiales de préstamo y de residuos generados en la obra se ejecutarán en su conjunto, **sobre la base de criterios de mínima afección ambiental**.

7.2.2. Medidas relativas a los principales riesgos ambientales detectados

- **Presencia de suelos potencialmente contaminados**: el ámbito del Plan coincide con el emplazamiento incluido en el inventario de suelo que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (código 20055-00103).

Conforme a lo indicado en el artículo 23.1 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se ha tramitado una Declaración de calidad de suelo en una parte de la antigua parcela de Fagor Electrodomésticos.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 23.2 de la citada Ley, los movimientos de tierra que deban ejecutarse como consecuencia de alguna de las actuaciones recogidas en el artículo 23.1 de la misma Ley exigirán la previa aprobación, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de la calidad del suelo. La implantación de cualquier actividad en el resto del ámbito inventariado requerirá la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo en los términos establecidos en la legislación vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que en el transcurso de las obras se detecten otros emplazamientos que hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, o cuando se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Arrasate y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- **Riesgo de inundación**: las actuaciones que deriven del Plan deberán tener en cuenta lo establecido en la

normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental vigente, sin perjuicio de lo que establezca la administración hidráulica competente en la emisión del informe contemplado en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Las actuaciones que vayan a desarrollarse dentro de las **zonas de servidumbre o de policía de cauces** requerirán de la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que será tramitada en la Agencia Vasca del Agua.

Tras la aprobación del Plan Especial, se deberá solicitar informe a la Agencia Vasca del Agua en base a lo dispuesto en el artículo 7.k) de la ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.

Por otro lado, se evitará la ubicación de instalaciones auxiliares de obra, especialmente el parque de maquinaria y el punto limpio, en zonas afectadas por las manchas de inundabilidad de los diferentes periodos de retorno.

- **Vertidos:** 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 84911986, de 11 de abril).

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.

Con el fin de anticiparse a los posibles impactos del cambio climático, así como a actuar de manera proactiva, para incrementar la eficiencia y resiliencia del territorio, se deberá consultar el documento "Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático", editado por Ihohe, Sociedad Pública de Gestión Ambiental, que ofrece recursos metodológicos y resultados que pueden permitir tomar decisiones de planificación territorial y planeamiento urbanístico mejor informadas.

7.2.3. 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. Deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- 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 y en concreto, se ubicarán lejos del cauce del río Aramaio.
- **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.

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.

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 sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, se estará a lo dispuesto 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 y lo establecido 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.

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 viales utilizados** por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
- 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 quién indique las medidas a adoptar.
- **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.
- **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. Se respetará un horario de trabajo diurno.
- **Integración paisajística:** teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar. el nuevo desarrollo en el paisaje de la zona, se definirán unas condiciones constructivas (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del entorno.
- **En las labores de restauración de la cubierta vegetal y ajardinamiento** se potenciarán las actuaciones encaminadas a fomentar la biodiversidad autóctona, primando criterios de sostenibilidad, y de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. A tal fin se tendrán en cuenta las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.
- **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 Sostenibles 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.



- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

7.2.4. 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 todas las obras que desarrollará el PEOU, 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.
- Asesorar a la Dirección de Obra en aspectos ambientales del proyecto.

Indicadores de control de las actuaciones derivadas del PEOU

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer en su caso nuevas medidas.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción proyectos de desarrollo.
- Fase de obras.

1.- Fase de control de los Documentos de Desarrollo

Se comprobará que todos los proyectos de edificación y urbanización contienen toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, así como los diferentes informes sectoriales y permisos de obra del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón.

Una vez realizado el replanteo de las diferentes actuaciones sobre el terreno, se llevará a cabo una revisión in situ del mismo al objeto de garantizar que no se generan impactos evitables, y se definirá una franja de ocupación mínima. Se comprobará el jalonamiento o vallado de la superficie de las obras, caminos, e instalaciones auxiliares.

2.- Fase de obras

- Control del plan de obra.
- Control del manual de buenas prácticas.
- Control de la aplicación de todas las medidas del presente documento y del Informe Ambiental. Estratégico.
- Control del área de afección.
- Control sobre la afección a la fauna y flora del ámbito.



- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación.
- Control sobre el suelo y subsuelo.
- Control del ruido y de la calidad del aire.
- Control sobre el sistema hidrológico.
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

3.- Control Documental del Plan de Vigilancia Ambiental

- Archivo de medios materiales: Toda la documentación relativa a los medios materiales que se utilicen en las obras deberá ser recopilada sistemáticamente en un Archivo específico.
- Diario de Seguimiento Ambiental: Se confeccionará un documento donde se registrará toda la información sobre observaciones efectuadas, incidencias producidas, acciones emprendidas y nivel de cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- Informes-resumen periódicos: Un resumen de las observaciones efectuadas, de los resultados obtenidos y de las conclusiones y recomendaciones emitidas, etc., por la Asesoría Ambiental deberán ser entregados mensualmente durante la fase de obras y trimestral durante la fase de funcionamiento.
- Informe anual de Medidas Correctoras: Con el fin de reflejar la evaluación de la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación, se elaborará un Informe Anual de Implantación de Medidas Correctoras.

Objetivos de los indicadores de control de las actuaciones derivadas del PEOU

Las medidas de control necesarias para llevar a cabo el seguimiento de los impactos generados por las intervenciones previstas, así como de la ejecución y eficacia de las medidas correctoras propuestas, en especial en la fase de obras, se centran en la vigilancia del cumplimiento de:

- Las medidas especificadas en el apartado correspondiente de este documento ambiental.
- Las medidas que imponga el órgano ambiental en su Informe de impacto ambiental (art. 47 Ley 21/2013).

El responsable de la correcta vigilancia ambiental de las obras y documentos de desarrollo del PEOU, será el Ayuntamiento de Arrasate y la empresa DIKAR. Para ello, deberá contarse con un técnico/a ambiental especializado/a durante las obras o recurrir a medios propios.

Por otro lado, los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la dirección facultativa de la obra y en último extremo los servicios técnicos municipales. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento de la instalación resultante.

Se proponen los siguientes indicadores cuantitativos para el seguimiento.

Indicador de control	Objetivo de cumplimiento
Cumplimiento normativo.	En los proyectos y obras que desarrolle el PEOU se garantizará el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental, de movilidad, accesibilidad y seguridad recogidas en las diferentes autorizaciones, licencias, informes, etc., de las diferentes administraciones implicadas y del propio Ayuntamiento de Arrasate.
Control de ruidos y vibraciones.	Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma (control de la ficha ITV). Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica. Cumplimiento de las determinaciones del estudio acústico.
Control sobre la contaminación atmosférica.	Presencia de sistemas de limpieza de camiones de obra, y buen funcionamiento en las zonas de salida de camiones en el límite del recinto de obras.

Indicador de control	Objetivo de cumplimiento
Control sistema hidrológico.	Garantizar la no afección al río Aramaio y cumplimiento de las medidas correctoras al respecto. Ausencia de turbidez en cursos hídricos receptores. Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas durante las obras.
Protección contra el riesgo de inundabilidad.	Prever las posibles avenidas del río Aramaio con potencial de inundabilidad, frente a la llegada de un temporal con precipitaciones intensas.
Protección del suelo y subsuelo.	Presencia de área impermeabilizada. Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento.
Protección de la cubierta vegetal.	Comprobación de las medidas sobre la vegetación cercana a las obras (arbolado urbano). Comprobación de la ausencia de vegetación invasora.
Control de los residuos.	La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos. Tratamiento y gestión adecuada de residuos peligrosos y de aceites usados y evitar vertidos incontrolados o ilegales. Gestión correcta de los materiales de desecho. Comprobación y control de la aplicación de la campaña general de limpieza al finalizar las obras.
Protección a la salud humana.	Vigilancia de la emisión y efectos del polvo en épocas de sequía en el entorno habitado. En su caso, se procederá a dar riegos sobre las superficies emisoras.

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 presente PEOU tiene por objeto la reordenación y subdivisión de la parcela 2 del A.E. 10 “Ibarreta”, ordenada por el PGOU de Arrasate, dando lugar de varias parcelas independientes denominadas 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5. Se produce una ligera reducción (- 2.779 m²) de la edificabilidad previamente ordenada y los cambios en el uso principal de las parcelas no son significativos desde el punto de vista del consumo de recursos hídricos, ni desde las necesidades de saneamiento.

Hay que tener en cuenta que el Plan General de Arrasate, aprobado en 2016, cuenta con un informe del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa y del Servicio de Obras del Ayuntamiento de Arrasate que indica que los recursos hídricos y las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento son suficientes para los desarrollos planificados. Si los recursos hídricos y las infraestructuras de saneamiento eran suficientes para la intensidad de uso prevista en el PGOU de Arrasate, con más motivo lo serán para una intensidad de uso inferior.

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.

El presente PEOU no introduce ningún aspecto que modifique de forma sustancial la intensidad de tráfico en la carretera GI-2620, respecto a lo planificado en el planeamiento urbanístico vigente, ni tampoco las alineaciones máximas de la edificación en la zona más próxima a la carretera GI-2620 establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

El Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa estable en su informe de 29 de abril de 2026 que, analizada la propuesta, no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de dicho Departamento para su aprobación.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

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 a la reordenación y subdivisión de la parcela industrial 2 del A.E. 10 "Ibarreta", con un reajuste en la ordenación interior, dentro del marco global establecido por el PGOU de Arrasate, aprobado en 2016.

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

El presente 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.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: “Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito A.E.10- Ibarreta”.

EGINBIDEA: Udaltzaz 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



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, 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 es el PGOU de Arrasate, en lo que se refiere a su ordenación pormenorizada, a través de la figura del PEOU.

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 Arrasate 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, el presente 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 del presente 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. Se ha considerado 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.



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

1. PLANAREN/EGITASMOAREN GAINEKO DATUAK

Eremua	Arrasate-Mondragon
Udalerría ez den eremuaren izena	A.E. 10 "Ibarreta"
Planaren/Egitasmoaren izena	2. lursatia 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 delako...)	EZ	Ez da aurreikusten indarrean dagoen hirigintza-antolamenduan aurreikusitako langile-kopurua handitzea.
2. Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	EZ	Ezin da jakin etorkizuneko langileen zein ehuneko izango den udalerritik kanpokoak.
3. Planak/egitasmoak egoera soziolingistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	EZ	Ez da bestelako efekturik identifikatu.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

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

Euskararen Proiektzio 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	"Ibarreta" A.E. 10eko 2. partzelaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia
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 Etxeke hizkuntza	0,00
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	0,00
Hauskortasun indizea	2,00
Hiren eraginaren balioa	2,00
Euskararen proiektzio indizea	0,00
Bilakaera indizea	2,00

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

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 reordenar y subdividir la parcela industrial 2 del A.E. 10 “Ibarreta”, respecto a lo establecido en el PGOU de Arrasate.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico 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 del presente 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.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y transcendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Arrasate. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Arrasate, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.





junio 2026 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

Marco Seguro
Geógrafo urbanista

Marta Díaz de Cerio
Arquitecta





Normativa Urbanística de desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela 2 del A.E. 10 IBARRETA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 1

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación 1

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia 1

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos 1

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución..... 2

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO..... 3

Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo 3

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable 3

Artículo 6. Categorización del suelo 3

Artículo 7. Código de Zonificación..... 3

Capítulo 2º Régimen de planeamiento para el desarrollo del Plan Especial..... 4

Artículo 8. Cambios del uso principal 4

Artículo 9. Estudios de Detalle 4

Artículo 10. Parcelación y división de edificaciones 4

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES USO Y EDIFICACIÓN 5

Capítulo 1º Condiciones de uso 5

Artículo 11. Tipología de los usos industriales 5

Artículo 12. Condiciones generales de uso 5

Capítulo 2º Condiciones de edificación..... 6

Sección 1. Condiciones generales de edificación..... 6

Artículo 13. Condiciones generales..... 6

Artículo 14. Fijación de la edificabilidad y criterios de cómputo 7

Artículo 15. Definición de la forma de la edificación..... 7

Artículo 16. Perfil edificatorio y alturas máximas de la edificación 7

Artículo 17. Servidumbres 8

Sección 2. Régimen de la edificación existente..... 8

Artículo 18. Formulación del régimen de la edificación 8

Artículo 19. Edificios fuera de ordenación 8

Artículo 20. Edificios en situación de adecuación en sustitución..... 9

Artículo 21. Edificios conforme a la ordenación 9

Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente..... 9

Artículo 22. Condiciones generales..... 9

Artículo 23. Condiciones de habitabilidad 10

Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato 10

Artículo 24. Condiciones de composición de la edificación 10

Artículo 25. Señalización y rótulos 10

Artículo 26. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación 10

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: “Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailaren 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7

https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7

Artículo 27.	Cerramiento de las parcelas privadas.....	11
Sección 5.	Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.....	11
Artículo 28.	Condiciones particulares.....	11
Capítulo 3º	Aparcamientos	12
Artículo 29.	Condiciones generales.....	12
Artículo 30.	Dotación mínima de aparcamiento de vehículos.....	12
Artículo 31.	Características técnicas de los aparcamientos de vehículos	12
Artículo 32.	Aparcamientos de bicicletas.....	13

TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL.....14

Artículo 33.	Medidas ambientales	14
Artículo 34.	Autorización de obras por el organismo de cuenca	14
Artículo 35.	Medidas de protección frente a inundaciones	14
Artículo 36.	Condiciones de vertido.....	14
Artículo 37.	Suelos potencialmente contaminados.....	14
Artículo 38.	Contaminación acústica	14
Artículo 39.	Servidumbres aeronáuticas.....	15

TÍTULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES16

Artículo 40.	Normativa particular parcela P-2.1.....	16
Artículo 41.	Normativa particular parcela P-2.2.....	19
Artículo 42.	Normativa particular parcela P-2.3.....	21
Artículo 43.	Normativa particular parcela P-2.4.....	24
Artículo 44.	Normativa particular parcela P-2.5.....	27



TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones incluidos en el ámbito del presente PEOU y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

La superficie total del área es de 114.240 m².

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

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

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA
- DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS
- 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

2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B" Normas Urbanísticas y "F" Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirán las normas urbanísticas del PGOU de Arrasate – Mondragón.



3.- Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.

Las parcelas industriales resultantes de la ordenación del PEOU, tienen la condición de solar, ya que no tiene cargas de urbanización pendientes de ejecución.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito objeto del presente PEOU queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PO.01 "Zonificación pormenorizada".

Artículo 6. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

Artículo 7. Código de Zonificación

El presente PEOU afecta única y exclusivamente a superficies vinculadas a parcela industrial privada, por lo que existe una única zona de uso pormenorizado, según el régimen de usos principales establecido por el artículo 16 del PGOU de Arrasate:

1. Parcelas Industriales

Se establece la siguiente subdivisión:

1.1. Parcela edificable

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Actividad económica - Industrial. Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas edificables (Título III, Capítulo 2º).
- Edificación: Regulado por las normas urbanísticas del presente Plan Especial para las parcelas edificables (Título III, Capítulo 2º).

1.2. Parcela libre de edificación de uso privado

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Viales rodados y peatonales, zonas de maniobra, carga y descarga, aparcamiento, señalética, zonas verdes ajardinadas, infraestructuras de servicio, etc.
- Edificación: Excluida, excepto construcciones auxiliares como garitas o puestos de control y elementos ligados a las infraestructuras de servicios (centros de transformación, cuadros eléctricos, ERM de gas, etc.).



Capítulo 2º Régimen de planeamiento para el desarrollo del Plan Especial

Artículo 8. Cambios del uso principal

Los cambios de uso podrán realizarse como actuaciones de dotación según lo establecido en el artículo 16 del PGOU de Arrasate.

Artículo 9. Estudios de Detalle

Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en el PGOU y en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 10. Parcelación y división de edificaciones

Las condiciones normativas de parcelación y división de edificaciones están recogidas en la normativa particular de las parcelas de uso industrial.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES USO Y EDIFICACIÓN

Capítulo 1º Condiciones de uso

Artículo 11. Tipología de los usos industriales

En el ámbito del presente PEOU se localizan dos tipologías diferenciadas de usos industriales. Estas tipologías están descritas en el artículo 16.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón y se desarrollan en los artículos correspondientes de la Parte Cuarta "Uso de actividades económicas" de dicha normativa.

- Actividad económica – Industrial común: es el uso determinado por el conjunto de los usos pormenorizados que se desarrollan en aquellos edificios industriales donde no se permite la división horizontal. Está regulada en el artículo 86 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.
- Actividad económica – Industrial tamaño grande: es el uso propio de la actividad industrial común con una superficie edificada mayor a 7.000 m²(c). Está regulada en el artículo 88 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.

Artículo 12. Condiciones generales de uso

1.- Usos:

Actividad económica - Industrial de tamaño grande

- Usos permitidos o autorizados:
 - Actividades industriales pesadas y ligeras.
 - Actividades relacionadas con la automoción.
 - Actividades de almacenamiento y actividades de almacenamiento al aire libre.
 - Actividades investigadoras.
 - Usos auxiliares vinculados al uso principal de la parcela: oficinas, showroom, comedor de empresa, vestuarios, aparcamiento, vialidad, etc.
- Usos prohibidos:
 - Los usos residenciales en general.
 - El resto de las actividades económicas no permitidas como, por ejemplo: actividades comerciales desarrolladas en grandes superficies, actividades comerciales de tamaño medio y pequeño, actividades hosteleras y hoteleras, y actividades administrativas privadas, así como las actividades socioculturales y de ocio, docente, asistencial y sanitaria.

Actividad económica - Industrial común

- Usos permitidos o autorizados:



- Actividades industriales pesadas y ligeras.
- Actividades relacionadas con la automoción.
- Actividades de almacenamiento.
- Actividades investigadoras.
- Actividades de diseño, promoción, marketing y comercialización de productos y gestión logística.
- Fundaciones y/o entidades sin ánimo de lucro con vinculación con las actividades industriales del ámbito que justifiquen su implantación en este entorno.
- Actividades comerciales de tamaño pequeño vinculadas a usos de producción o transformación permitidos por el Plan e implantados conjuntamente con estos.
- Usos auxiliares vinculados al uso principal de la parcela: oficinas, actividades administrativas y de gestión, showroom, comedor de empresa, vestuarios, aparcamiento, vialidad, etc.

- Usos tolerados:

- Uso residencial en edificaciones preexistentes que se consoliden como tal.

- Usos prohibidos:

- Los usos residenciales, a excepción del autorizado en el apartado anterior.
- El resto de las actividades económicas no permitidas como, por ejemplo: actividades de almacenamiento al aire libre, la actividad comercial desarrollada en grandes superficies, la actividad comercial de tamaño pequeño no vinculada a la producción, actividades hosteleras y hoteleras, y las actividades administrativas privadas, así como las actividades socioculturales y de ocio, docente, y asistencial y sanitaria.

- 2.- En los espacios no edificables de las parcelas industriales privadas se admitirán usos auxiliares de la actividad industrial, tales como, acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, depósitos de residuos, control de accesos y otros elementos vinculados a las redes de infraestructuras.
- 3.- En las plantas de sótano los usos pormenorizados asignados serán: garaje, almacén, instalaciones auxiliares de las actividades que se desarrollen sobre rasante. En ningún caso se admitirá que en dicho sótano se establezcan puestos fijos de trabajo.

Capítulo 2º Condiciones de edificación

Sección 1. Condiciones generales de edificación

Artículo 13. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de uso industrial, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, edificabilidad y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del presente PEOU, así como a lo establecido en el correspondiente cuadro de características.

Artículo 14. Fijación de la edificabilidad y criterios de cómputo

La edificabilidad máxima de cada una de las parcelas se establece en el Título Quinto "Normas particulares para la parcela de uso industrial", en función de su uso característico.

Los criterios de cómputo de la edificabilidad para las diferentes tipologías de uso industrial son los recogidos en los artículos 86 y 88 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.

- Actividad económica - Industrial común: se medirá en m² ocupados por la edificación.
- Actividad económica - Industrial tamaño grande: se medirá en m² ocupados por la edificación.

La superficie bajo rasante no se sumará al cómputo de la edificabilidad.

Artículo 15. Definición de la forma de la edificación

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de la edificación establecidas en el plano PO.02 "Alineaciones y rasantes".

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación, en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente. Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecida, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

Se consolidan las edificaciones existentes. En caso de que la edificación existente no se ajuste a los retiros mínimos establecidos por las normativas sectoriales de carreteras y ríos, deberá cumplir dichas alineaciones en caso de sustitución.

Se permite la construcción de sótanos, si bien en las zonas inundables se tendrá que garantizar la estanqueidad exigida por el artículo 45.1 del Plan Hidrológico. Éstos no podrán sobresalir del área de movimiento de la edificación establecida en cada caso para la edificación sobre rasante.

Fuera de las alineaciones máximas de la edificación podrán realizarse 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.); tejamanos o marquesinas, etc., que computarán según lo establecido en el artículo 38 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate.

Artículo 16. Perfil edificatorio y alturas máximas de la edificación

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación, en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

1.- Perfil máximo:

- Actividad económica - Industrial tamaño grande: perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad.
- Actividad económica - Industrial común: perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad.

2.- Altura máxima:

- Actividad económica - Industrial tamaño grande: 16,00 m., pudiendo autorizarse alturas superiores (hasta 22 m.) por necesidad de los procesos productivos o las actividades que vayan a desarrollarse en la

parcela, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

- Actividad económica - Industrial común: 16,00 m., pudiendo autorizarse alturas superiores (hasta 22 m. por necesidad de los procesos productivos o las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

La altura de edificación se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto bajo de la alineación de edificación sobre rasante (punto más bajo de la superficie de fachada) en el eje central de la fachada de acceso principal (siempre que éste se ubique a nivel de planta baja) y, como referencia superior, el encuentro de la superficie de fachada principal con el alero o, si la construcción carece de aleros o cornisa, el punto más alto de la superficie de fachada.

Se consolidan las edificaciones existentes realizadas con licencia municipal y que pudieran superar el perfil de edificación o la altura, establecidos como máximos con carácter general.

Artículo 17. Servidumbres

Con carácter general se establece una servidumbre de paso para las instalaciones e infraestructuras del área que afecta a la parcela privada no edificable, es decir, la parte de la parcela privada situada fuera de las alineaciones máximas de la edificación.

Se establece una servidumbre de paso a través del viario interior de la parcela 2.3, a favor de la parcela 2.2, para posibilitar la entrada y salida de vehículos, que deberá ser compatible con la propia funcionalidad interior de la parcela 2.3.

Sección 2. Régimen de la edificación existente

Artículo 18. Formulación del régimen de la edificación

El régimen de la edificación se define en base a las situaciones establecidas en el capítulo 5, "Conformidad de la edificación con el planeamiento", de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate.

La edificación actualmente existente en el ámbito del presente PEOU, se encuentra en alguna de las tres situaciones siguientes:

- Fuera de ordenación.
- Adecuación en sustitución.
- Conforme a la ordenación.

El plano de ordenación PO.03 "Régimen de la edificación existente", define gráficamente el régimen de la edificación existente, con la adscripción de todos los edificios existentes a cada una de estas categorías.

Artículo 19. Edificios fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación aquellos edificios o partes de edificios que quedan fuera de los límites de las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el presente PEOU.



En los edificios en los que únicamente se encuentre en fuera de ordenación alguna parte o elemento de los mismos por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación solo será aplicable a aquella parte o a aquellos elementos y no al resto de la edificación.

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En consecuencia, solo será posible la realización de obras que se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, la conservación, higiene y ornato, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen o mejora, modernización o incremento de su valor de expropiación; en cualquier caso, la concesión de este tipo de licencias de obra quedara condicionada a la suscripción de una renuncia expresa al incremento del valor del inmueble, la cual se presentara previamente a la realización de la obra y se hará constar en el registro municipal correspondiente.

Artículo 20. Edificios en situación de adecuación en sustitución

Esta situación es equivalente a la establecida por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo como "disconformes con el planeamiento urbanístico". Se consideran dentro de la situación de "adecuación en sustitución" los edificios e instalaciones que, aun no hallándose en situación de fuera de ordenación, mantienen alguna circunstancia de inadaptación al plan por razón de alineación o altura.

Se declara dentro de esta situación la esquina suroeste el edificio de oficinas existente en la parcela 2.3, que incumple el retiro mínimo al río Aramaio establecido en el PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV.

En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

Por tanto, la construcción podrá considerarse conforme a la ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de la edificación, régimen de alturas, etc., previstas en el planeamiento.

Artículo 21. Edificios conforme a la ordenación

Se consideran como tal aquellas construcciones e instalaciones que se encuentran en consonancia con el presente PEOU por cumplir con los parámetros básicos de altura, edificabilidad y alineaciones.

En los edificios conformes a la ordenación, puesto que sus alineaciones, volúmenes y usos son correctos, se podrán hacer todas aquellas obras que cumplan las condiciones establecidas en las normas de edificación del PEOU.

Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente

Artículo 22. Condiciones generales

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del presente PEOU deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

Artículo 23. Condiciones de habitabilidad

1.- Alturas libres mínimas:

La altura libre mínima de los locales destinados a cualquier actividad económica será de 2,50 m, tanto en planta baja como en entreplanta. Excepcionalmente se admitirá una altura menor en la entreplanta cuando se trate de zonas de ocupación nula o almacenamiento de material (sin puesto de trabajo permanente). En estos supuestos, la altura mínima será de 2,00 m.

2.- Los diferentes locales deberán cumplir las condiciones establecidas en el documento básico "HS Salubridad (higiene, salud y protección del medio ambiente) del Código Técnico de la Edificación.

Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 24. Condiciones de composición de la edificación

1.- Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas. Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.

2.- Se redactará un único proyecto de edificación para cada una de las parcelas definidas en el presente Plan Especial. En dicho proyecto se definirá la composición arquitectónica del edificio, a fin de garantizar una imagen unitaria para cada una de dichas unidades.

3.- En los edificios industriales que contengan varios locales y actividades independientes no se autorizan actuaciones puntuales sobre la composición arquitectónica exterior del mismo, ni obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y colores de las fachadas originales. Estas intervenciones, por lo tanto, se deberán llevar a cabo de forma homogénea y armónica.

4.- Cada parcela industrial o conjunto de locales independientes deberá contar con un sistema propio de rotulación y publicidad que deberá quedar integrado en la composición arquitectónica de la fachada del edificio o edificios.

5.- Los elementos de las instalaciones de climatización o de cualquier otro tipo deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio.

Artículo 25. Señalización y rótulos

Se cumplirán los criterios recogidos en el artículo 80 de las normas urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón.

Artículo 26. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Artículo 27. Cerramiento de las parcelas privadas

- 1.- Las parcelas privadas podrán ser valladas, con las limitaciones relativas a las servidumbres de paso establecidas en el presente PEOU.
- 2.- Con carácter general, los cierres de parcela cumplirán lo establecido en el artículo 118 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón. Se realizarán en su base con muretes de mampostería de piedra o a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m. (o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales). No se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m. (1,5 m. en su punto más alto), pidiéndose suplementar con cierre calado hasta una altura máxima total de 2 m.
- 3.- Con carácter general, se permitirá la apertura de puertas en el vallado perimetral de las parcelas privadas, para el acceso peatonal del personal de las empresas radicadas en las mismas, siempre que estén conectadas con los itinerarios peatonales de carácter público.
- 4.- La parcela 2.1, en función de su actividad, dará cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 79 del Reglamento de Armas (RD 137/1993, de 29 de enero): deberá tener un cerramiento que habrá de ser adecuado para impedir el paso de personas, animales o cosas, y tener una altura mínima de 2 metros, de los cuales sólo podrán ser de alambrada los 50 centímetros superiores. Tal cerramiento sólo dispondrá de una puerta de acceso al recinto, salvo autorización expresa de la Guardia Civil, por causas justificadas. Bien se trate de uno o varios edificios, las puertas de acceso han de ser lo suficientemente sólidas y las ventanas o huecos adecuadamente protegidos, a juicio de la Dirección General

Sección 5. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 28. Condiciones particulares

- 1.- Instalaciones de saneamiento:

La red de saneamiento interior de cada parcela industrial será obligadamente separativa (aguas pluviales y aguas fecales-industriales).

La red general de pluviales de cada zona o parcela queda reservada para recoger exclusivamente las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial.

Las empresas cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red general recogidas en la normativa vigente, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración o, en su caso, de eliminación de dichas aguas.
- 2.- Emisiones gaseosas:

Las emisiones gaseosas de las industrias, se atenderán a lo establecido por la "Ley de protección del ambiente atmosférico" y a sus reglamentos de desarrollo, y por la legislación que en el futuro las pueda desarrollar, modificar o sustituir.

A tenor de lo anterior, toda instalación industrial deberá estar dotada de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legalmente establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.
- 3.- Basuras y residuos sólidos:

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema

general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos.

El régimen jurídico básico necesario para que en la producción y gestión de dicho tipo de residuos se garantice la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales, es el que se recoge en la legislación ambiental vigente.

4.- Ruidos, vibraciones y olores:

Toda instalación industrial contará con los sistemas correctores exigidos por la legislación vigente para limitar las molestias generadas por olores, ruidos o vibraciones en las personas que habiten o trabajen en el lugar o sus inmediaciones.

5.- Abastecimiento de agua:

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de: suministro de agua potable, protección contra incendios (hidrantes) y riego.

El suministro de agua se realizará desde la red municipal o desde la red que Aguas del Añarbe estime oportuna.

Capítulo 3º Aparcamientos

Artículo 29. Condiciones generales

Según establece el artículo 77 de las normas urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón, la implantación de nuevas actividades económicas traerá consigo el cumplimiento de una serie de estándares en cuanto a dotación de aparcamiento de vehículos y de aparcamientos de bicicletas, que se transponen a la normativa particular del presente PEOU.

Artículo 30. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, computada según los criterios establecidos en el artículo 14 de las presente Normas Urbanísticas.

Dicha exigencia será extensible a los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma.

Artículo 31. Características técnicas de los aparcamientos de vehículos

Las plazas de aparcamiento existentes se consolidan en sus dimensiones actuales. Las nuevas plazas de aparcamiento que se dispongan en un futuro tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 m.

En cumplimiento del artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

Artículo 32. Aparcamientos de bicicletas

Según establece el artículo 77.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragon, las parcelas que alberguen nuevos edificios de actividades económicas dispondrán, dentro o fuera de la edificación, de uno o varios espacios destinados al aparcamiento de bicicletas, preferentemente en planta baja, y en cualquier caso en una zona de acceso fácil, tanto desde el interior de la edificación como desde el espacio público exterior.

- La capacidad de este espacio será tal que pueda albergar un numero de bicicletas igual a 1,0 plz./100 m² (c) en parcela privada.
- La superficie total de los espacios destinados a este fin será igual a 1,15 m² multiplicado por el número de bicis a albergar.
- Estos espacios dispondrán de iluminación suficiente, y los puntos de acceso a los mismos tendrán un ancho mínimo de 90 cm libres.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL

Artículo 33. Medidas ambientales

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria, así como el seguimiento ambiental establecido en dichos documentos.

Artículo 34. Autorización de obras por el organismo de cuenca

Para la realización de cualquier obra en el presente ámbito urbanístico que esté situada en la zona de policía de cauces (100 m. de distancia en relación al cauce del río Aramaio), se deberá solicitar la preceptiva autorización de obras en la oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales (Gipuzkoa) de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Artículo 35. Medidas de protección frente a inundaciones

Cualquier actuación en la edificación que se sitúe en zona inundable deberá adoptar medidas que reduzcan o eliminen la vulnerabilidad frente al riesgo de inundabilidad. Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 45 "Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable", de la normativa del Plan Hidrológico. La construcción de garajes subterráneos y sótanos deberá cumplir con las condiciones establecidas en dicho artículo.

Artículo 36. Condiciones de vertido

Se deberán tener en cuenta las directrices establecidas por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa – Gipuzkoako Urak, dado que las aguas fecales serán interceptadas por el colector y tratadas en la depuradora:

- El saneamiento se proyectará de forma separativa en todo el ámbito de obra.
- Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.
- Las aguas no procedentes de la red de abastecimiento, como, por ejemplo, drenajes, etc., no podrán ser conectadas a la red de saneamiento fecal.
- Se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.

Artículo 37. 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.

Artículo 38. Contaminación acústica

Teniendo en cuenta que el ámbito objeto del presente PEOU constituye un área acústica tipo b) con un uso predominantemente industrial y que tiene la consideración de futuro desarrollo, los objetivos de calidad acústica



serán de 70-70-60 db en los periodos día-tarde-noche, respectivamente.

Artículo 39. Servidumbres aeronáuticas

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en desarrollo del presente PEOU, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superarán la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

TÍTULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Artículo 40. Normativa particular parcela P-2.1

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 62.527 m²
EJECUCIÓN actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

Constituye una subdivisión que comprende la parte norte de la parcela 2 que albergaba las instalaciones de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop. Se encuentra edificada en su mayor parte y acoge a la actividad de Dikar S.Coop.

2.2.- Límites

Limita por el norte y este con el suelo no urbanizable; por el sur con las parcelas P-2.4 y P-2.5 y por el oeste, con el aparcamiento público existente junto al núcleo de Garagarza y con los terrenos del caserío Babilonia (Murriena).

Cuenta con un pequeño fragmento situado al norte y separado del resto de la parcela por un sendero público y rodeado por todas sus partes por suelo no urbanizable.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial tamaño grande
SUPERFICIE DE LA PARCELA 62.527 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 41.610 m²
 Edificabilidad materializada 29.334 m²
 Edificabilidad pendiente de materializar 12.276 m²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+2

4.2.- Altura máxima



Altura máxima..... 16 m.

Se consolidan los edificios existentes que superan la altura máxima establecida con carácter general.

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".

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

- Acceso 1: acceso para el tráfico pesado a través de la parcela P-2.5, que conecta con la rotonda de la carretera GI-2620 (+235).
- Acceso 2: acceso secundario para el resto de vehículos desde la rotonda de acceso al aparcamiento público del núcleo de Gagarza (+238,37).

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-2.1 es indivisible.

Para posibilitar la subdivisión será preceptiva la tramitación de un nuevo documento de ordenación pormenorizada que modifique la normativa particular para cambiar el uso principal de la parcela y que defina la parcelación propuesta. Se deberá garantizar los accesos rodados a las diferentes subparcelas ya sea desde el viario público o desde una vialidad interior para la que se definirá su régimen urbanístico (público, privado de uso común, etc.).

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, compromiso que se extiende a su participación en la parcela P-2.5.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear una dotación mínima de aparcamiento de vehículos, de 1 plaza por cada 100 m² ocupados por la edificación, en el interior de la parcela privada.



La construcción de nuevos edificios tendrá acompañada una dotación de aparcamiento para bicicletas de 1 plaza por cada 100 m² ocupados por la edificación, en el interior de la parcela privada, siguiendo las condiciones del artículo 32 de las presentes normas urbanísticas.

7.- Condiciones de gestión

Actuación aislada. Ejecución directa.

Servidumbres:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-2.1 no tiene cargas pendientes.



Artículo 41. Normativa particular parcela P-2.2

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 39.203 m²
EJECUCIÓN actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

Constituye una subdivisión que comprende la parte sur de la parcela 2 que albergaba las instalaciones de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop. Se encuentra edificada en su totalidad.

2.2.- Límites

Linda por el norte y el oeste con la parcela P-2.5 que comprende el vial privado común del ámbito; por el sur con las parcelas P-2.3 y P-2.5 y por el oeste con la parcela 4 del A.E. 10 "Ibarreta" (Polmetasa) y por suelo no urbanizable.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA 39.203 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 28.829 m²
Edificabilidad materializada 8.829 m²
Edificabilidad pendiente de materializar 0 m²

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”.

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

El acceso a la parcela se establece a partir de la parcela P-2.5 que comprende el viario privado común del ámbito y que conecta con la rotonda de la carretera GI-2620 (+235).

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-2.2 es indivisible.

Para posibilitar la subdivisión será preceptiva la tramitación de un nuevo documento de ordenación pormenorizada que modifique la normativa particular para cambiar el uso principal de la parcela y que defina la parcelación propuesta. Se deberá garantizar los accesos rodados a las diferentes subparcelas ya sea desde el viario público o desde una vialidad interior para la que se definirá su régimen urbanístico (público, privado de uso común, etc.).

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, compromiso que se extiende a su participación en la parcela P-2.5.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear una dotación mínima de aparcamiento de vehículos, de 1 plaza por cada 100 m² ocupados por la edificación, en el interior de la parcela privada.

7.- **Condiciones de gestión**

Actuación aislada. Ejecución directa.

Servidumbres:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.

8.- **Gravamen urbanístico**

La parcela P-2.2 no tiene cargas pendientes.



Artículo 42. Normativa particular parcela P-2.3

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 4.576 m²
EJECUCIÓN actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

Constituye una subdivisión que comprende la esquina sureste de la parcela 2 que albergaba las instalaciones de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop. Se encuentra edificada en su totalidad y alberga el edificio de oficinas situado a la entrada del ámbito.

2.2.- Límites

Linda por el norte con la parcela P-2.2; por el sur con el cauce del río Aramaio y carretera GI-2620; por el este con la parcela 4 del A.E. 10 "Ibarreta" (Polmetasa) y por el oeste con las parcelas P-2.2 y P-2.5.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA 4.576 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....953 m²
Edificabilidad materializada953 m²
Edificabilidad pendiente de materializar 0 m²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+3

4.2.- Altura máxima

Altura máxima 18,60 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".

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 del río Aramaio.

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

El acceso a la parcela se establece a partir de la parcela P-2.5 que comprende el viario privado común del ámbito y que conecta con la rotonda de la carretera GI-2620 (+235).

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-2.3 es indivisible mientras mantenga el uso industrial común.

Para posibilitar acoger diferentes actividades, se deberá modificar el uso a industrial mixto a través de una Modificación puntual del presente PEOU.

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, compromiso que se extiende a su participación en la parcela P-2.5.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear una dotación mínima de aparcamiento de vehículos, de 1 plaza por cada 100 m² ocupados por la edificación, en el interior de la parcela privada.

7.- **Condiciones de gestión**

Actuación aislada. Ejecución directa.

Servidumbres:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.



- Servidumbre de paso a través del viario interior de la parcela 2.3, a favor de la parcela 2.2, para posibilitar la entrada y salida de vehículos, que deberá ser compatible con la propia funcionalidad interior de la parcela 2.3.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-2.3 no tiene cargas pendientes.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>

Artículo 43. Normativa particular parcela P-2.4

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 2.004 m²
EJECUCIÓN actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

Constituye una subdivisión que comprende un fragmento oeste de la parcela 2 que albergaba las instalaciones de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop. Se encuentra edificada parcialmente y alberga la antigua subestación eléctrica de la planta, actualmente en desuso.

2.2.- Límites

Limita por el norte y oeste con terrenos del caserío Babilonia (Murriena); por el este con parcela P-2.5 que comprende el vial privado común del ámbito y por el sur con el cauce del río Aramaio.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA 2.004 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 304 m²
 Edificabilidad materializada 152 m²
 Edificabilidad pendiente de materializar 152 m²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+1

4.2.- Altura máxima

Altura máxima 10 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".

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

El acceso a la parcela se establece a partir de la parcela P-2.5 que comprende el viario privado común del ámbito y que conecta con la rotonda de la carretera GI-2620 (+235).

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-2.4 es indivisible mientras mantenga el uso industrial común.

Para posibilitar acoger diferentes actividades, se deberá modificar el uso a industrial mixto a través de una Modificación puntual del presente PEOU.

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, compromiso que se extiende a su participación en la parcela P-2.5.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear una dotación mínima de aparcamiento de vehículos, de 1 plaza por cada 100 m² ocupados por la edificación, en el interior de la parcela privada.

La construcción de nuevos edificios tendrá acompañada una dotación de aparcamiento para bicicletas de 1 plaza por cada 100 m² ocupados por la edificación, en el interior de la parcela privada, siguiendo las condiciones del artículo 32 de las presentes normas urbanísticas.

7.- **Condiciones de gestión**

Actuación aislada. Ejecución directa.

Servidumbres:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.



8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-2.4 no tiene cargas pendientes.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>

Artículo 44. Normativa particular parcela P-2.5

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 5.019,05 m²
EJECUCIÓN actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

Constituye una subdivisión de la parcela 2 que albergaba las instalaciones de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop., que comprende el primer tramo del viario interior paralelo al río Aramaio y un tramo de nueva creación perpendicular al anterior que permite garantizar una accesibilidad rodada adecuada a las parcelas resultantes.

2.2.- Límites

Linda por el norte con la parcela P-2.1; por el sur con el cauce del río Aramaio; por el este con la parcela 2.3 y por el oeste con el río Aramaio y con la parcela P-2.4.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA 5.930 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....25 m²
 Edificabilidad materializada6 m²
 Edificabilidad pendiente de materializar 19 m²

4.- Condiciones de uso, dominio y edificación

4.1.- Condiciones de uso

La parcela P-2.5 acoge la vialidad privada de uso común para las parcelas P-2.1, P-2.2, P.2.3 y P-2.4.

Los usos característicos de esta parcela son: vialidad, aparcamiento e infraestructuras de servicio.

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.

4.2.- Condiciones de dominio



La parcela P-2.5 está vinculada “ob-rem” a las parcelas P-2.1, P-2.2, P-2.3 y P-2.4.

La propiedad de la parcela P-2.5 quedará configurada en la siguiente proporción: P-2.1: 58,04%; P-2.2: 40,21%, P-2.3: 1,33% y P-2.4: 0,42%.

4.3.- Condiciones de edificación

Se trata de una parcela privada no edificable, por lo que únicamente se podrán construir en ella los elementos establecidos en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Arrasate para la parte no edificable de las parcelas industriales: 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. La edificabilidad que tiene asociada está vinculada a dichos usos.

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

Acceso a través de la rotonda de la carretera GI-2620 (+235).

5.- **Condiciones de urbanización**

5.1.- Compromisos de urbanización

Los propietarios de la parcela asumen 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.

5.2.- Aparcamientos

Se admite la posibilidad de implantación de aparcamientos en esta parcela que serán complementarios a la dotación mínima que es preciso garantizar en el interior de cada parcela.

6.- **Condiciones de gestión**

Actuación aislada. Ejecución directa.

7.- **Gravamen urbanístico**

La parcela P-2.5 no tiene cargas pendientes.





junio 2026 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

Marco Seguro
Geógrafo urbanista

Marta Díaz de Cerio
Arquitecta



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>



Programa de actuación urbanizadora

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela 2 del A.E. 10 IBARRETA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia



Índice • aurkibidea

1.	CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	1
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES RESULTANTES COMO ACTUACIONES AISLADAS	1
3.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	2

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu
zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.
<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE.i9y7>

1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento "Programa de actuación urbanizadora", constituye parte de la documentación de carácter normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta", 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 de la figura independiente del Programa de actuación urbanizadora, derogada por dicha Ley.

El objeto del mismo 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.

En el caso presente, el ámbito del PEOU se circunscribe a una parcela industrial privada y no tiene afección a la urbanización pública del ámbito urbanístico del que forma parte, por lo que no cabe la delimitación de unidades de ejecución ni el establecimiento de fases para la ejecución de la urbanización.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES RESULTANTES COMO ACTUACIONES AISLADAS

Las parcelas industriales resultantes de la reordenación y subdivisión de la parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta" constituyen actuaciones aisladas, ya que no tienen cargas de urbanización pendientes.

Las cargas de urbanización vinculadas históricamente a esta parcela fueron materializadas a través de la ejecución urbanística de la antigua U.E. 14 "Fagor Garagarza", por parte de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop., de manera que Dikar S.Coop. adquirió la parcela sin cargas de urbanización.

El artículo 136 b) de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco establece que se consideran como actuaciones aisladas aquellas parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

A su vez, el artículo 195 establece que los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Por el contrario, el artículo 138 de la LSU define las actuaciones integradas las que se dan "en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas".

El hecho de no haber obras de urbanización pública vinculadas a las parcelas resultantes de la división de la parcela inicial 2 del A.E. 10 "Ibarreta" (2.1, 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5), lleva a considerar todas las parcelas resultantes de la ordenación del presente PEOU como actuaciones aisladas.

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, por lo que no se establecen plazos para su ejecución.

Tras la aprobación definitiva del presente PEOU se deberá adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación aprobada, a través del correspondiente Proyecto de Parcelación, que deberá contar con licencia por parte del Ayuntamiento de Arrasate, si bien esto no constituye una condición previa para el otorgamiento de licencias.

junio 2026 ekaina

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo urbanista


Marta Díaz de Cerio
Arquitecta





Estudio de viabilidad
económico financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela 2 del A.E. 10 IBARRETA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1.	CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	1
2.	MODIFICACIÓN DEL VALOR COMO RESULTADO DEL CAMBIO DE USO EN LAS PARCELAS 2.3 Y 2.4	1
3.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	3



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

<https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P9JHE:9y7>

1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento “Estudio de viabilidad económico-financiera”, constituye parte de la documentación de carácter normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela 2 del A.E. 10 “Ibarreta”, 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.

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.

En el caso que nos ocupa, el ámbito del presente PEOU se circunscribe a la parcela 2 del A.E. 10 “Ibarreta”, que cuenta con ordenación pormenorizada establecida en el PGOU de Arrasate, vigente desde 2016. La ordenación propuesta genera unas nuevas parcelas industriales en lugar de la anterior, denominadas 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5.

La propuesta del presente PEOU se limita a la reordenación de una parcela industrial privada y no afecta a la urbanización pública, con lo que no ha lugar la estimación preliminar de los costes de la urbanización pública.

De esta manera, el presente documento se adecúa al caso particular del presente PEOU y sirve para justificar la innecesariedad de la estimación preliminar de los costes de la urbanización pública; la modificación del valor de las parcelas resultantes debido a los cambios en la edificabilidad y el uso principal de las mismas y la justificación de la ausencia de incidencia en la hacienda local.

2. MODIFICACIÓN DEL VALOR COMO RESULTADO DEL CAMBIO DE USO EN LAS PARCELAS 2.3 Y 2.4

La parcela inicial 2 tiene un uso industrial tamaño grande. La ordenación propuesta en el presente PEOU supone cambios de uso que implican modificaciones en el valor de las parcelas.

Las parcelas resultantes de mayor tamaño, 2.1 y 2.2, mantienen el uso industrial tamaño grande, con lo que no hay cambio de valor en relación al planeamiento anterior.

Las parcelas 2.3, 2.4 y 2.5, cambian de uso a industrial común, si bien solo las dos primeras incluyen edificación significativa, mientras que la parcela 2.5 está destinada a acoger la vialidad y algunos aparcamientos de uso común al resto de las parcelas y su edificabilidad es testimonial para posibles construcciones auxiliares.

De esta manera, las parcelas 2.3, 2.4 y 2.5 experimentan un incremento de valor derivado del cambio de uso desde el uso industrial tamaño grande inicial, al uso industrial común propuesto en el presente PEOU. Este incremento de valor se ha calculado aplicando los coeficientes establecidos por el PGOU de Arrasate para los diferentes usos, a la edificabilidad total ordenada por el presente PEOU para estas parcelas. Hay que tener en cuenta que la edificabilidad ordenada en el presente PEOU queda por debajo de la ordenada en el PGOU de Arrasate, en 2.799 m².

La cantidad total correspondiente a la cesión al Ayuntamiento, asciende a 9.393,89 €, que serán abonados en los términos que establezca el Ayuntamiento de Arrasate.

Las tablas de la página siguiente reflejan el cálculo realizado para analizar la modificación del valor de las parcelas afectadas, realizado en base a los valores y coeficientes establecidos en el Estudio Económico-Financiero del PGOU de Arrasate.



Cálculo del incremento del valor por el cambio de uso a industrial común de las parcelas 2.3 y 2.4, respecto al uso industrial tamaño grande de la edificabilidad consolidada en ambas parcelas

Parcela	ocupación	edificabilidad urbanística	uso	coef. ponderación	Sup. homogeneizada (edif. urbanística * coeficiente del uso)	Valor económico	Incremento de valor	Valor 15% cesión al Ayto.
PARCELA 2.3. CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE A COMÚN								
Situación anterior	953,00	953,00	grande	0,61	581,33	135.228,98		
Situación propuesta	953,00	953,00	común	0,82	781,46	181.783,23	46.554,24	6.983,14
PARCELA 2.4. CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE A COMÚN								
Situación anterior	304,00	304,00	grande	0,61	185,44	43.137,05		
Situación propuesta	304,00	304,00	común	0,82	249,28	57.987,51	14.850,46	2.227,57
PARCELA 2.5. CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE A COMÚN								
Situación anterior	25,00	25,00	grande	0,61	15,25	3.547,46		
Situación propuesta	25,00	25,00	común	0,82	20,50	4.768,71	1.221,26	183,19
						TOTAL	62.625,96	9.393,89

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



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.

El presente PEOU no ordena una actuación de transformación urbanística, ya que se limita a reordenar y dividir la parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta", previamente ordenada por el PGOU de Arrasate y el planeamiento urbanístico consolidado por este. 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.

junio 2026 ekaina

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo urbanista




Marta Díaz de Cerio
Arquitecta





Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela 2 del A.E. 10 IBARRETA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1.	OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO	1
2.	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y OBJETIVOS	1
3.	ORDENACIÓN PROPUESTA / MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN ANTERIOR.....	2
3.1.	Aspectos más significativos de la ordenación propuesta	2
3.2.	Cuadros de características: parcelas industriales resultantes.....	4
4.	COMPARACIÓN GRÁFICA ENTRE LA ORDENACIÓN ACTUAL Y LA PROPUESTA.....	4

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.



EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.

1. OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento 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.

2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y OBJETIVOS

El ámbito del presente documento es la Parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta" del vigente PGOU de Arrasate, anteriormente U.E. 14 Fagor Garagartza en el anterior PGOU de 2003, situada en el barrio de Garagarza nº 39 de Arrasate-Mondragón.

La parcela tiene una superficie de 114.240 m². Está dividida en dos fragmentos separados por un camino vecinal público, si bien la parte situada al sur de dicho camino comprende la práctica totalidad de la parcela, con toda la edificabilidad existente y prevista, y el fragmento situado al norte de dicho camino es una pequeña porción de suelo sin aprovechamiento efectivo. Sus lindes son los siguientes:

- Por el norte, con suelo no urbanizable, parcela municipal por cesión urbanística, camino vecinal y aparcamientos públicos.
- Por sur con la carretera GI-2620, encauzamiento del río Aramaio, carretera de acceso al barrio de Garagarza (antigua GI-3553) y terrenos del caserío Babilonia (Murriena).
- Por el este, con suelo no urbanizable y con la Parcela 4 del A.E. 10 "Ibarreta", ocupada por la empresa Polmetasa S.A.
- Por el oeste, con parte del río Aramaio, con el caserío Babilonia y con el aparcamiento público.

La plataforma principal en la que se asienta la edificación industrial tiene como cota media la + 235 aprox. La entrada principal al ámbito, en la que se sitúa la garita de control de accesos, está a la cota + 234,84 aprox. El vial principal va ascendiendo hasta la cota + 236,27 en la zona de encuentro con la plataforma de aparcamientos situada al noroeste del ámbito, y desde ahí desciende ligeramente hasta la + 235,41 en la zona norte de la parcela.

La plataforma de los aparcamientos está más elevada. El acceso desde la rotonda de Garagarza está situado a la cota + 238,37 y la plataforma principal se extiende entre las cotas + 235,5 y la 240,5 aprox. Esta plataforma tiene, a su vez, otra plataforma superior situada en el extremo noroeste que se dispone entre las cotas + 242,05 y + 245,42.

La parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta", cuenta con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Arrasate-Mondragón que consolida la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico anterior, destinado a acoger una actividad industrial única, por parte de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop.

El objetivo del presente PEOU es proceder a establecer una nueva ordenación pormenorizada que permita la división de la parcela actual, para posibilitar la implantación de diferentes actividades industriales. La elección de la figura del PEOU para la división de la parcela ha sido establecida por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Arrasate. El documento es promovido por Dikar S.Coop., en calidad de propietario único de la parcela afectada y redactado por Krean S.Coop.

La ordenación propuesta en el presente PEOU se limita al ámbito de la parcela privada y no tiene ninguna afección a la urbanización pública del ámbito A.E. 10 "Ibarreta", por lo que no genera nuevos compromisos de urbanización. La presente parcela no cuenta con cargas urbanísticas pendientes.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA / MODIFICACIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN ANTERIOR

3.1. Aspectos más significativos de la ordenación propuesta

- **Reordenación y división de la parcela: nuevas parcelas resultantes:** El objetivo principal del presente PEOU es establecer una nueva ordenación pormenorizada que permita la división de la parcela actual para posibilitar la implantación de diferentes actividades industriales. Como resultado de esta reordenación y subdivisión, desaparece la parcela inicial número 2 y se crean 5 nuevas parcelas industriales que se denominan: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5.

- **Parcela 2.1:** engloba toda la parte norte del ámbito en la que Dikar S.Coop. está desarrollando actualmente su actividad, tras las obras de remodelación y acondicionamiento finalizadas en 2023. La parcela está delimitada para garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas a la actividad en la normativa vigente de fabricación de armas y para posibilitar un cierto incremento de la edificación y de la capacidad productiva de la empresa. Mantiene el uso industrial tamaño grande. La ocupación en planta ordenada supone un 66,55% de la superficie de parcela y la edificación es totalmente exenta.

El vial interior que la separa de la parcela 2.2 por su lado sur, se ha dispuesto de forma que las instalaciones de la empresa puedan crecer hacia el sur y también para garantizar una separación física con el resto de las parcelas que se reforzará con un cierre perimetral de la parcela con las características exigidas en la normativa de seguridad aplicable a la actividad de Dikar. No está previsto que la parcela tenga acceso rodado a través de este vial, ya que la normativa de seguridad establece que el cierre perimetral deberá tener una única puerta, si bien podría contar con algún acceso auxiliar desde dicho vial, si fuera autorizado o, en caso contrario, canalizar todos sus movimientos internos por el interior del cierre perimetral.

La parcela cuenta con dos accesos rodados. La entrada y salida de camiones se produce a través del acceso principal del ámbito y de la vialidad común (parcela 2.5), mientras que la entrada y salida de coches se produce a través del acceso situado junto a la rotonda del barrio de Garagarza. La dotación de aparcamientos está garantizada con los aparcamientos actuales, ya que toda la bolsa de aparcamientos existentes en la parte noroeste del ámbito queda vinculada a esta parcela. De hecho, los aparcamientos existentes superan con mucho la dotación necesaria atendiendo tanto a la edificabilidad de la parcela como a las necesidades de la empresa. A la hora de delimitar la parcela 2.1, ha primado el criterio de la seguridad y control del acceso a la parcela e instalaciones frente a la optimización del espacio destinado a aparcamientos.

- **Parcela 2.2:** comprende la mayor parte de los edificios heredados de la antigua Fagor Electrodomésticos que actualmente permanecen en desuso. La parcela se ha diseñado para acoger una actividad industrial independiente de la de Dikar S.Coop. y, en su caso, de varias si en un futuro se procediera a su división. El vial interior que separa las parcelas 2.1 y 2.2 posibilita una diversidad de accesos de camiones a lo largo de su fachada norte. Mantiene el uso industrial tamaño grande. La ocupación en planta ordenada supone el 73,54% de la superficie de la parcela y la edificación es completamente exenta.

Se han dejado fuera de ordenación los edificios auxiliares e instalaciones que ya no tienen sentido en la configuración actual de la parcela, para posibilitar la disposición de los aparcamientos necesarios. En el caso de la parcela 2.2, tanto los accesos de vehículos pesados como los de coches y otros vehículos, se canalizan a través de la vialidad interior común (parcela 2.5).

El resto de las parcelas ordenadas, 2.3, 2.4 y 2.5 tienen una superficie muy inferior a las dos anteriores y tienen uso industrial común. El uso industrial común comparte con el industrial tamaño grande el hecho de que no se permite la división horizontal, es decir, la parcela tiene que acoger una única actividad industrial.

- **Parcela 2.3:** se delimita alrededor del edificio de oficinas existente a la entrada del ámbito. Se trata de

un edificio con un perfil de PB+2 que fue parcialmente rehabilitado por la empresa Cata en el tiempo que desarrolló su actividad en esta parcela. Tiene uso industrial común. Está prevista la implantación en esta parcela de la empresa Diknua, filial de Dikar que ha adquirido la empresa Ternua, dedicada a la comercialización de productos textiles y outdoor. En esta parcela se llevarán a cabo todos los procesos vinculados al diseño de los productos, promoción y comercialización, tareas administrativas y gestión de la logística. No está previsto que se lleven a cabo en el ámbito de Ibarreta tareas de fabricación y la logística está externalizada. La parcela se ha delimitado para posibilitar la disposición en su interior de todos los aparcamientos que se han considerado necesarios, teniendo en cuenta el número de trabajadores previstos y las visitas.

- **Parcela 2.4:** se ha configurado en un espacio un tanto residual delimitado entre el vial interior común y el límite oeste del ámbito. Este espacio estaba ocupado en su mayor parte por una antigua subestación eléctrica que quedó en desuso tras la remodelación de los edificios e instalaciones abordada por Dikar. Se pretende aprovechar una edificación existente, posibilitando su ampliación futura, para acoger las actividades de la Fundación Dikar Bergara. Tiene uso industrial común. La parcela dispondrá de su propia dotación de aparcamientos para posibilitar un funcionamiento totalmente independiente del resto de parcelas.

La Fundación Dikar Bergara se dedicará a la realización, sin ánimo de lucro, de todas aquellas actividades e iniciativas tendentes a promover y fomentar acciones en materia de defensa del medio ambiente y patrimonio, el desarrollo del sector primario, industrial y de servicios, la defensa de los derechos humanos y de los principios éticos y democráticos, la acción social, la investigación científica, el desarrollo tecnológico y la promoción de la cultura cooperativa.

- **Parcela 2.5:** comprende el vial interior que permite el acceso desde la carretera GI-2620 que se completa con un tramo de nueva creación perpendicular al anterior resultante de demoler varias crujías de la edificación actual y que permite independizar las parcelas 2.1 y 2.2. Esta parcela incluye exclusivamente la vialidad interior común a las diferentes parcelas y algunos pocos aparcamientos. Tiene una edificabilidad testimonial para posibilitar construcciones auxiliares conformes a los usos regulados normativamente.

- **Balance de edificabilidad y uso principal en las nuevas parcelas resultantes:** La ordenación propuesta en el presente PEOU da lugar a una ocupación en planta máxima de 71.721 m², lo que supone una pérdida de edificabilidad de 2.779 m² en relación a la establecida en el PGOU de Arrasate (74.500 m²). Todas las parcelas ordenadas tienen un uso industrial tamaño grande o industrial común, por lo que el cómputo de la edificabilidad se refiere exclusivamente a la ocupación en planta, tal como se regula en el PGOU de Arrasate.

El cuadro recogido en el apartado 3.2 y en el plano PO.01 "Zonificación pormenorizada" refleja las superficies de todas las parcelas resultantes con su uso principal, la edificabilidad máxima y la edificabilidad materializada y pendiente de materializar.

El presente PEOU da lugar a un cambio de uso a las nuevas parcelas resultantes 2.3, 2.4 y 2.5, a las que se otorga un uso industrial común, frente al uso industrial tamaño grande definido en el PGOU de Arrasate. Entre otros aspectos, esto supone un ligero incremento del valor de la edificabilidad, lo que genera una cantidad a pagar al Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón en concepto del 15% del incremento del valor. Este análisis se recoge en el documento D Estudio Económico-Financiero, dentro del capítulo 2.

- **Régimen de la edificación existente en las parcelas resultantes:** El plano PO.03 "Régimen de la edificación existente" establece el régimen regulatorio de los edificios actualmente existentes en el interior de las parcelas resultantes de la nueva ordenación (2.1, 2.2, 2.3 y 2.4), dentro de los supuestos establecidos en el PGOU de Arrasate.

Se califican como fuera de ordenación todos los edificios e instalaciones existentes actualmente dentro de la parcela 2 del A.E. 10 "Ibarreta" que resultan incompatibles con la nueva ordenación establecida al quedar fuera de las alienaciones máximas de la edificación. El resto de los edificios existentes en la actualidad resultan conformes con la ordenación establecida. No hay ningún edificio calificado como adecuación en sustitución, ya que todos los edificios existentes respetan los retiros mínimos tanto al río Aramaio como a la carretera GI-2620.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

EGINBIDEA: Udaltzatzen 2026ko uztailean 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



- **Servidumbres en las nuevas parcelas resultantes:** La parcela 2.5 está destinada a la vialidad privada interior del ámbito, lo que no constituye una servidumbre de paso en sentido estricto, ya que forma parte de la naturaleza de dicha parcela. Esta parcela está afectada por una servidumbre general de paso de instalaciones a favor de las diferentes parcelas del ámbito.

Se establece una servidumbre de paso a través de la parcela 2.3, a favor de la parcela 2.2, al objeto de posibilitar una eventual conexión futura con el aparcamiento previsto junto al límite este de la parcela 2.2 y a posibles entradas y salidas hacia/desde el frente sur de dicha parcela, que tendrá que ser compatible con la operatividad propia de la parcela 2.3.

3.2. Cuadros de características: parcelas industriales resultantes

parcelas industriales	uso principal	superficie de parcela (m²)	edificabilidad máxima (m²)	Edificabilidad materializada (m²)	edificabilidadsin materializar (m²)
P-2.1	Industrial tamaño grande	62.527	41.610	29.334	12.276
P-2.2	Industrial tamaño grande	39.203	28.829	28.829	-
P-2.3	Industrial común	4.576	953	953	-
P-2.4	Industrial común	2.004	304	152	152
P-2.5	Industrial común (*)	5.930	25	6	19
TOTALES		114.240	71.721	59.274	12.447

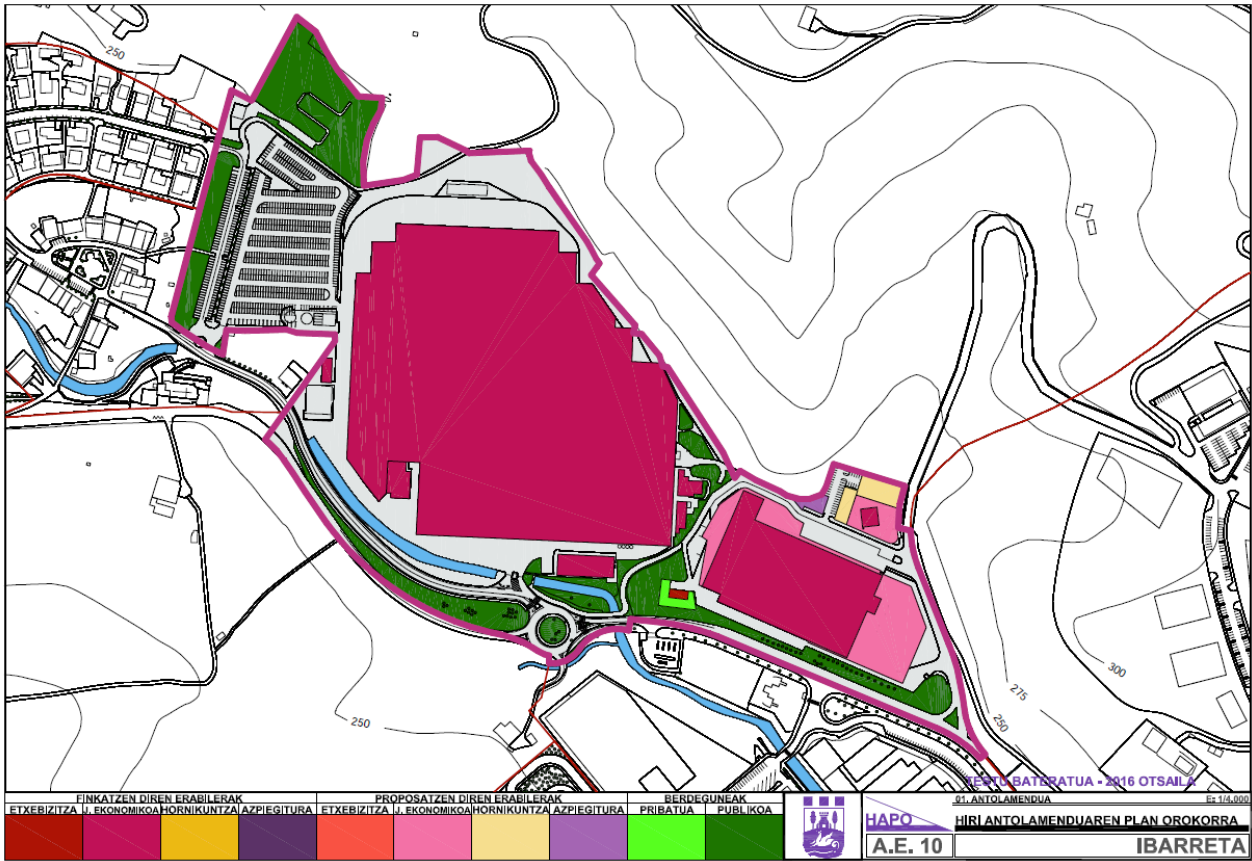
(*) Parcela destinada a viales, maniobras, aparcamiento e infraestructuras, de uso común para el resto de parcelas.

4. COMPARACIÓN GRÁFICA ENTRE LA ORDENACIÓN ACTUAL Y LA PROPUESTA

Las ilustraciones siguientes permiten comparar gráficamente las diferencias entre la ordenación actualmente vigente establecida en el PGOU de Arrasate y la propuesta en el presente PEOU.

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 21 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:
“Aprobación definitiva del Plan Especial del ámbito AE.10- Ibarreta”.

EGINBIDEA: Udaltzatza 2026ko uztailearen 21ean egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: “Behin betiko onartzea Arrasateko A.E.10 Ibarreta esparruko Plan Berezia”.



Ordenación vigente (PGOU Arrasate, 2016) (arriba) y propuesta en el presente PEOU (abajo)





junio 2026 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

Marco Seguro
Geógrafo urbanista

Marta Díaz de Cerio
Arquitecta





Planos

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela 2 del A.E. 10 IBARRETA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia



INDICE DE PLANOS

I. planos de información

PI.01	Situación
PI.02.1	Estado Actual. Ortofoto
PI.02.2	Estado Actual. Topografía
PI.03	Infraestructuras y redes existentes
PI.04	Planeamiento urbanístico vigente
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
PO.04	Esquema de redes



estudio de impacto
acústico

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela 2 del A.E. 10 IBARRETA

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

ESTUDIO ACÚSTICO |

ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 2 DEL A.E. 10 IBARRETA DE MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

CLIENTE |

KREAN

Adiós Ruido, Hola Tranquilidad

DICIEMBRE - 2025

REF | EAM25100225 |



**ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 2 DEL A.E. 10
IBARRETA DE MONDRAGÓN (GIPUZKOA)**

OBJETO

Certificación de autoría

**AUTOR
DEL ESTUDIO**

José Ignacio Riesco García

09310807Q

Ingeniero industrial

Departamento IDI y Medio Ambiente

**RIESCO
GARCIA
JOSE
IGNACIO -
09310807Q**

Firmado digitalmente por
RIESCO GARCIA JOSE IGNACIO -
09310807Q
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-09310807
Q, givenName=JOSE IGNACIO,
sn=RIESCO GARCIA, cn=RIESCO
GARCIA JOSE IGNACIO -
09310807Q
Fecha: 2025.12.12 12:04:10
+01'00'

Ana Esther Espinel Valdivieso

09283043-J

Administradora única

**09283043J
ANA ESTHER
ESPINEL (R:
A47237516)**

Firmado digitalmente por 09283043J
ANA ESTHER ESPINEL (R: A47237516)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg-47015 /HojaVA-308 /
Tomo:1486 /Folio:33 /
Fecha:10/02/2023 /Inscripción:13,
serialNumber=IDCES-09283043J,
givenName=ANA ESTHER,
sn=ESPINEL VALDIVIESO,
cn=09283043J ANA ESTHER ESPINEL
(R: A47237516), 2.5.4.97=VATES-
A47237516, o=AUDIOTEC INGENIERIA
ACUSTICA SA, c=ES
Fecha: 2025.12.12 12:04:29 +01'00'

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 2025

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	12
4.1	RECOPIACIÓN Y ESTUDIO DE LA INFORMACIÓN	12
4.2	ZONIFICACION ACUSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA APLICABLES	12
4.3	CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO	14
5	EVALUACIÓN DE RESULTADOS	17
5.1	ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION ACTUAL	17
5.2	ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION FUTURA	19
6	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	26
7	DEFINICIÓN DE MEDIDAS PREVENTIVAS	27
8	CONCLUSIONES	28



ANEXOS

ANEXO I PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN ACTUAL

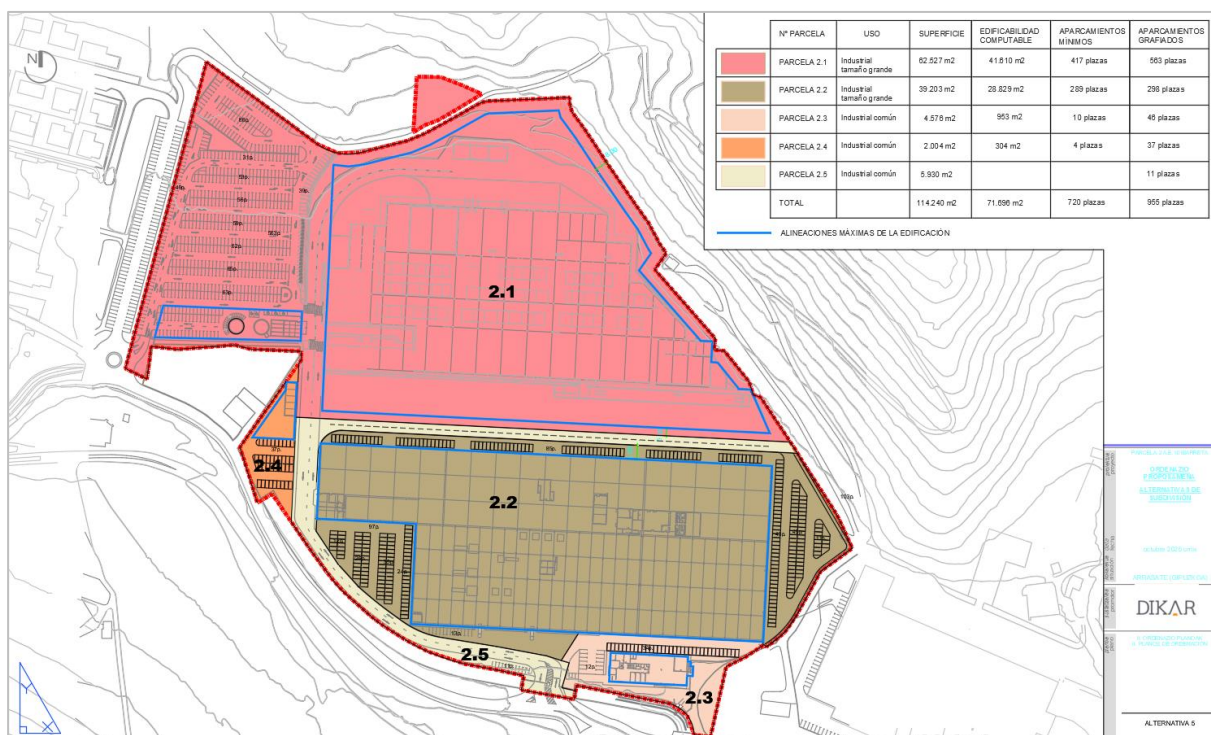
ANEXO II PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN FUTURA



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 Plan Especial de Ordenación Urbana de la Parcela 2 del A.E. 10 Ibarreta de Mondragón.

El PEOU tiene como objetivo dividir la parcela industrial actual en varias subparcelas industriales independientes: Parcela 2.1, Parcela 2.2, Parcela 2.3, Parcela 2.4 y Parcela 2.5.



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."

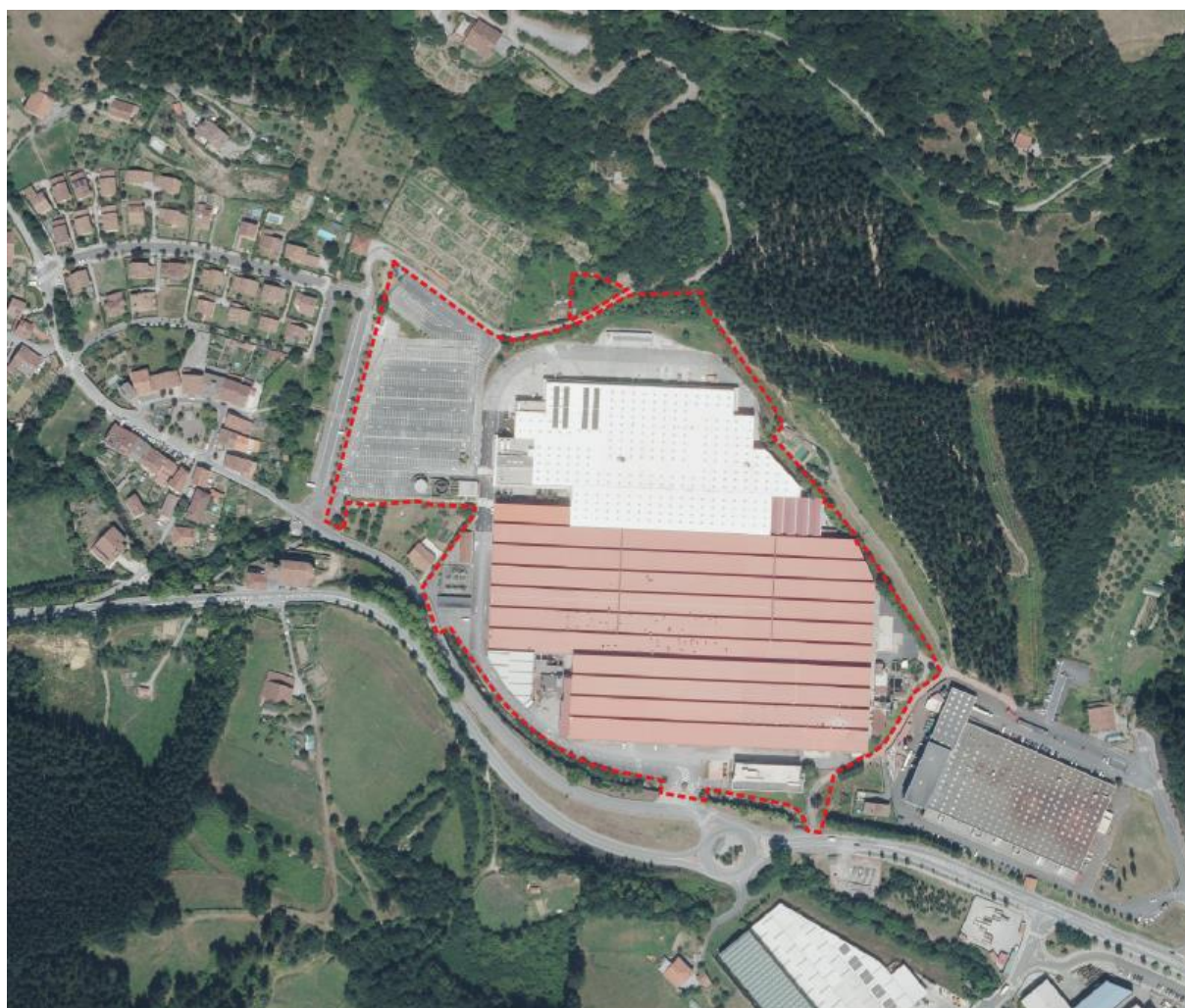


3 ÁMBITO DE ESTUDIO

3.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio se sitúa en el Polígono Industrial Garagartza (Gipuzkoa) y está limitado al sur por la carretera GI-2620.

A continuación, se presentan los límites del área total en rojo:



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, principalmente las infraestructuras de transporte y otras industrias del propio polígono.

La zona tiene un uso industrial y la principal infraestructura que afecta al ámbito es la siguiente:

- Carretera GI-2620: ubicada al sur de la parcela, constituye una vía de tráfico moderado.

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 2024.

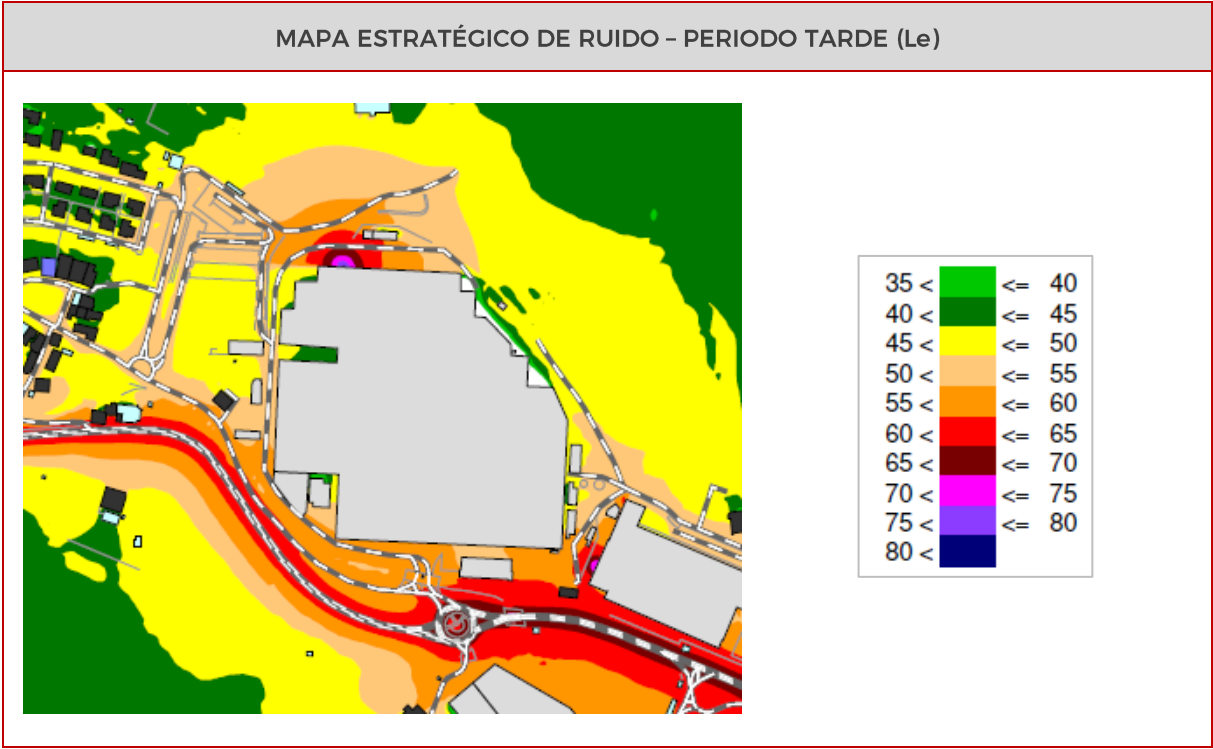
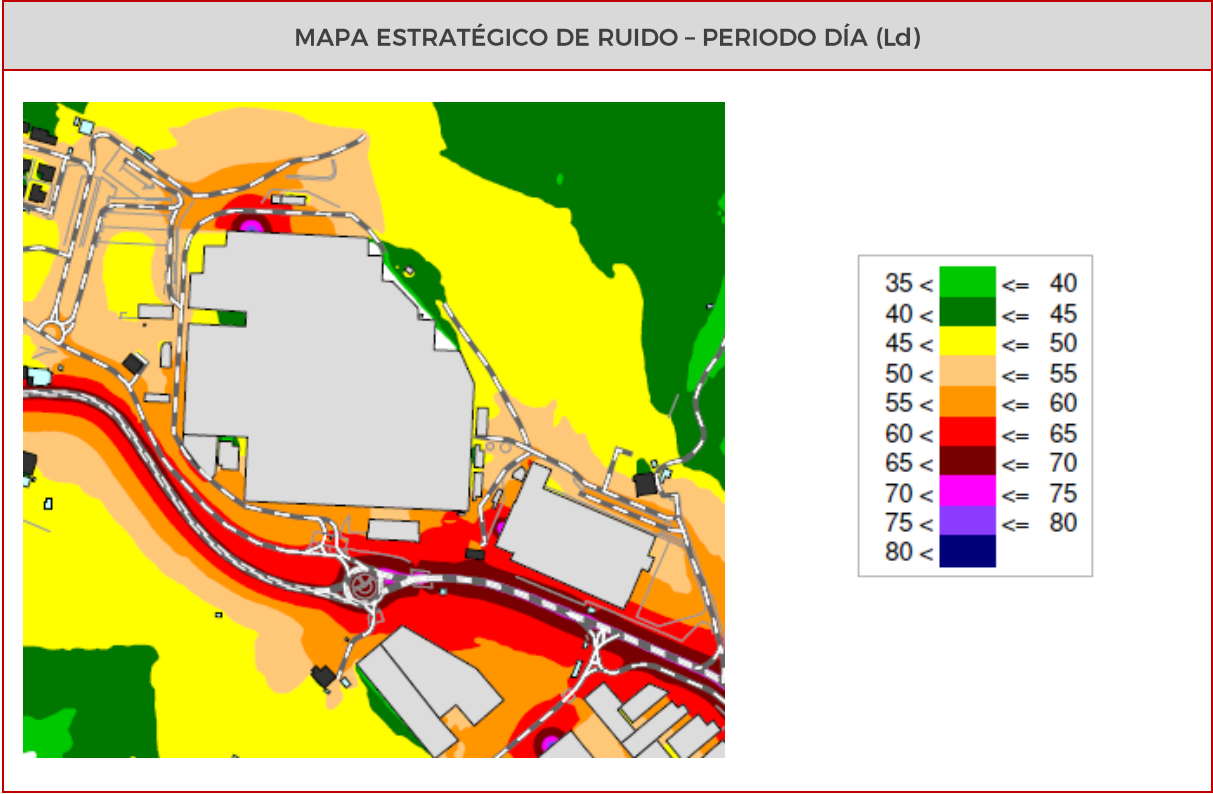
VÍA	IMD	VELOCIDAD (Km/h)
GI-2620	5.063	50

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.

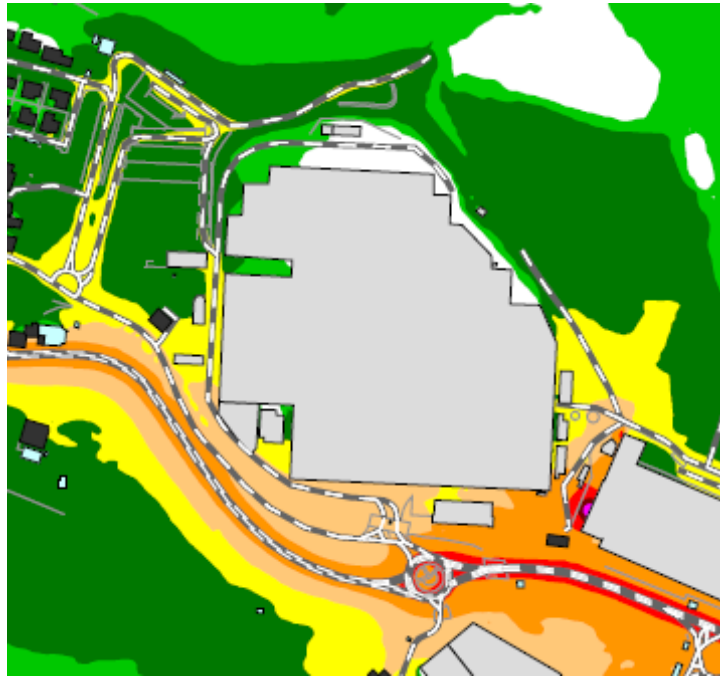


3.4 ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se encuentra en Arrasate, municipio que cuenta con Mapa Estratégico de Ruido elaborado en 2025:



MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO - PERIODO NOCHE (Ln)



35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

En base a los resultados aportados por el Mapa Estratégico de Ruido de Arrasate, los niveles de ruido representados a 4 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 55-60 dBA.



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.

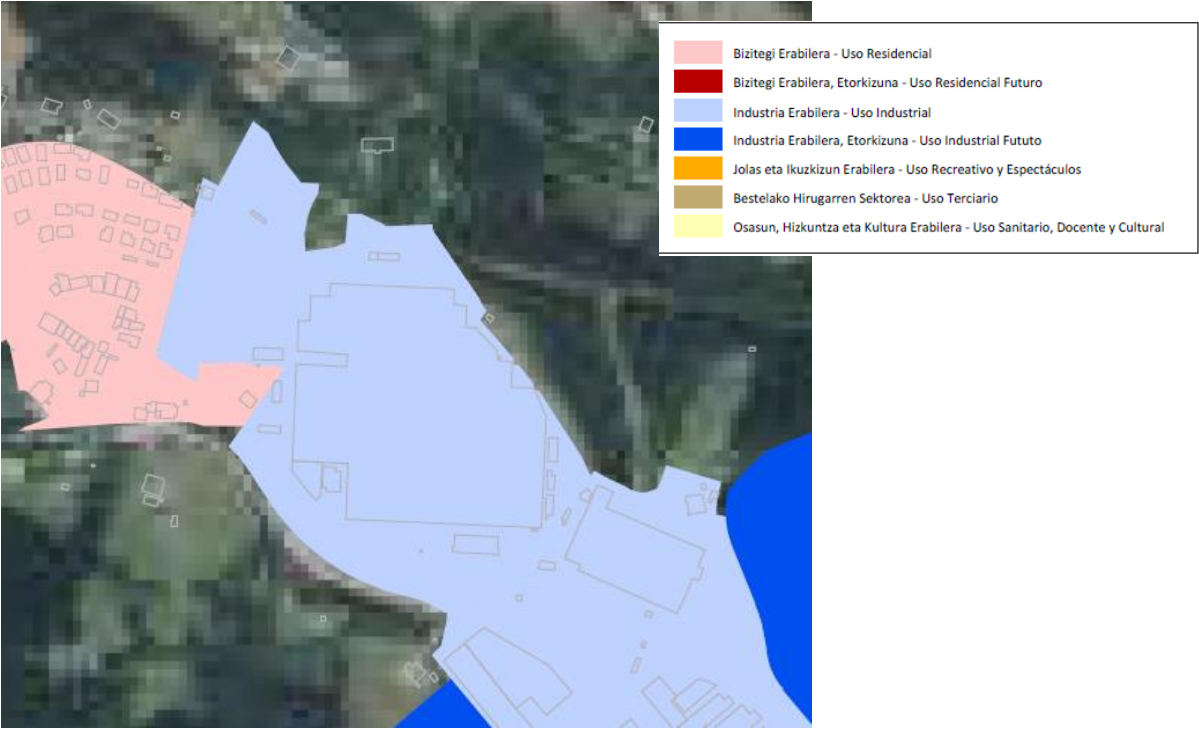
Según la definición del Decreto 213/2012, en su artículo 31.2, las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad acústica en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas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



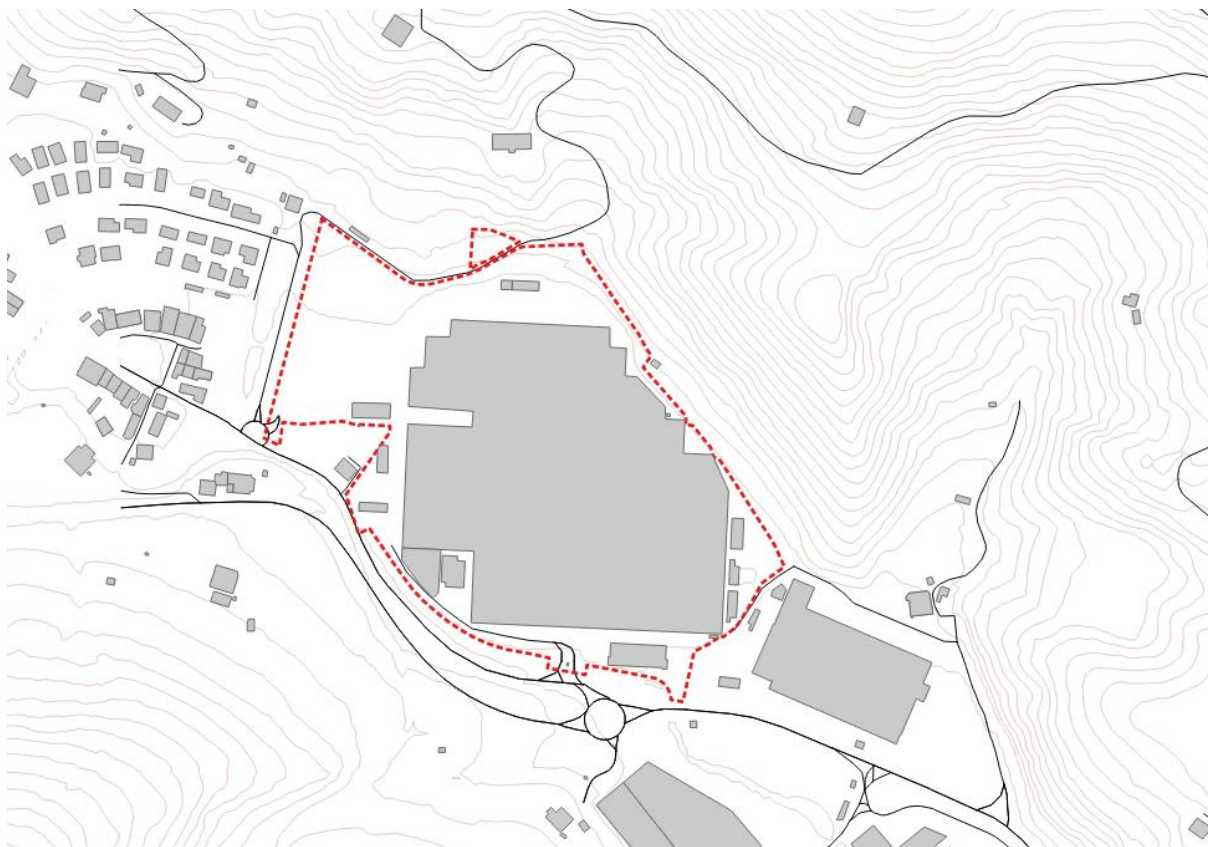
Mapa de zonificación acústica

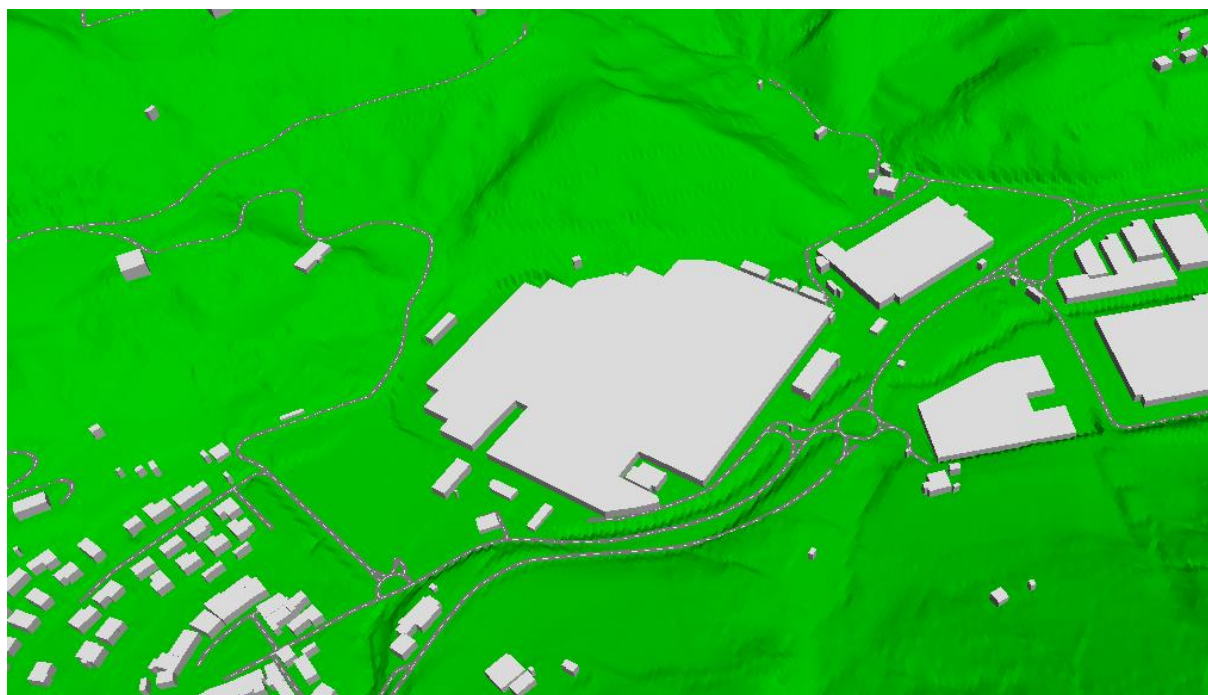
En base a los usos de suelo, y al mapa de zonificación acústica aprobado en el municipio de Arrasate la zona de estudio se identifica como un área industrial y por ello se focalizará el estudio en dar cumplimiento a estos Objetivos de Calidad Acústica, siendo los valores a aplicar los siguientes:

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.



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

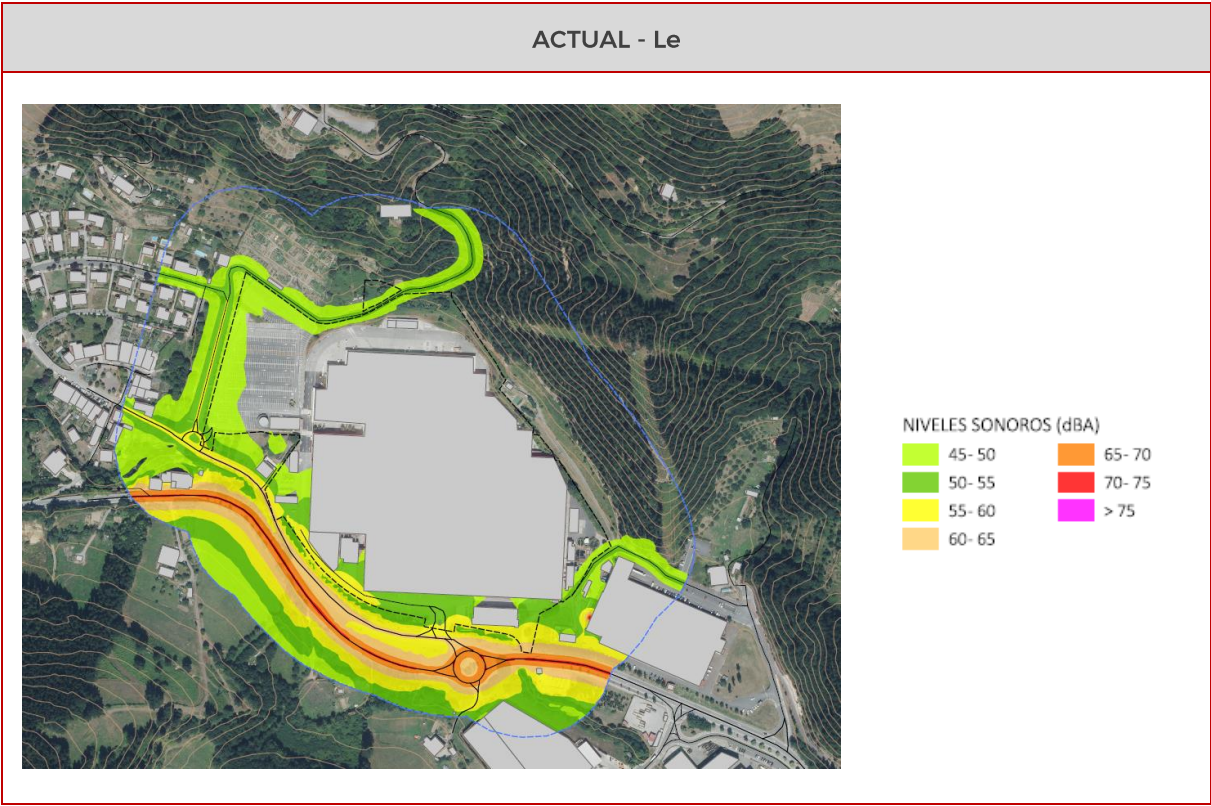
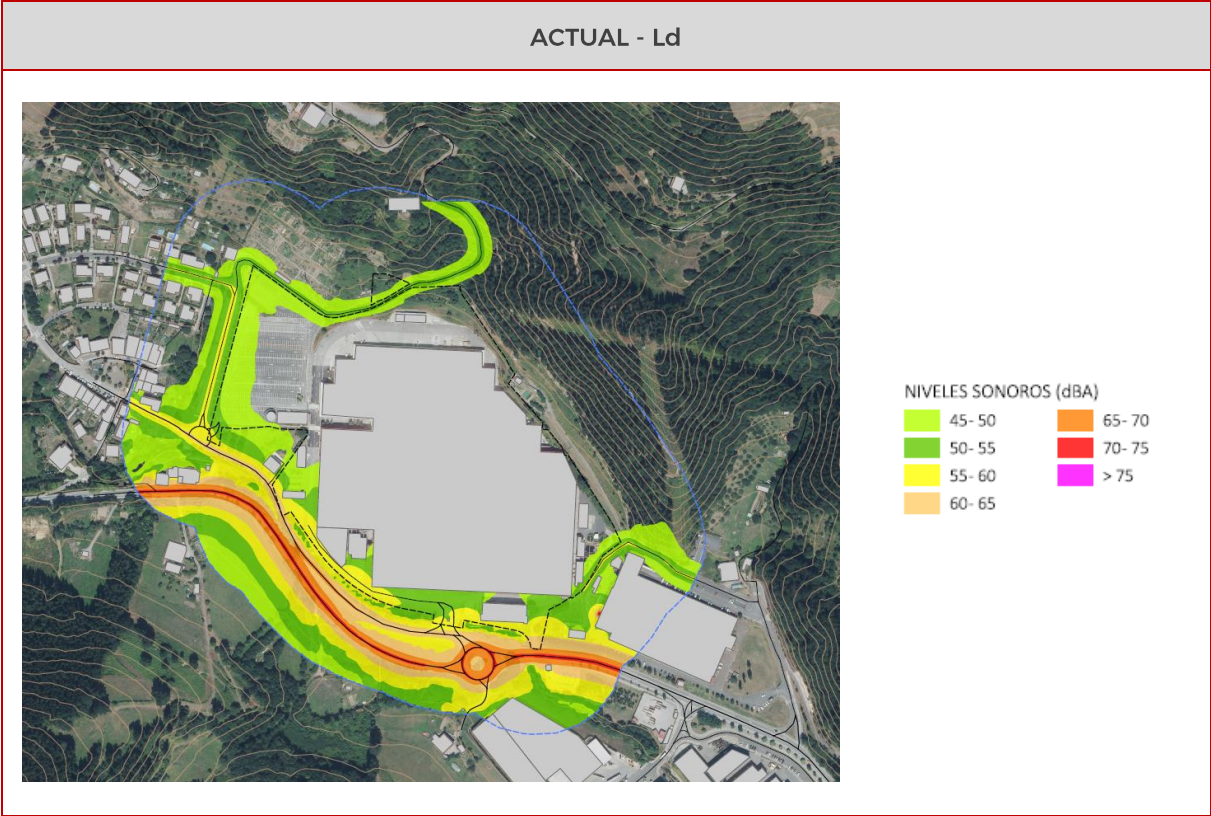
5.1 ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION ACTUAL

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 L_d (día), L_e (tarde) y L_n (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.





ACTUAL - Ln



NIVELES SONOROS (dBA)	
45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

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 55-60 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

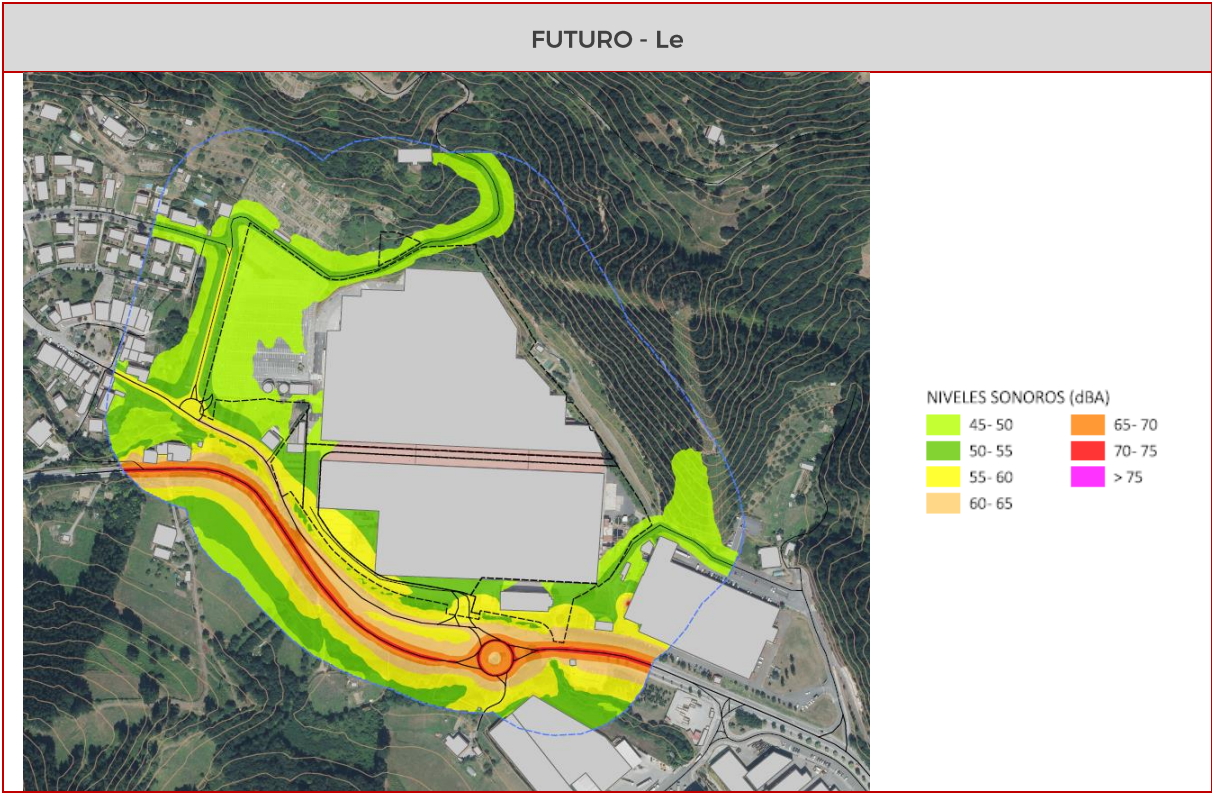
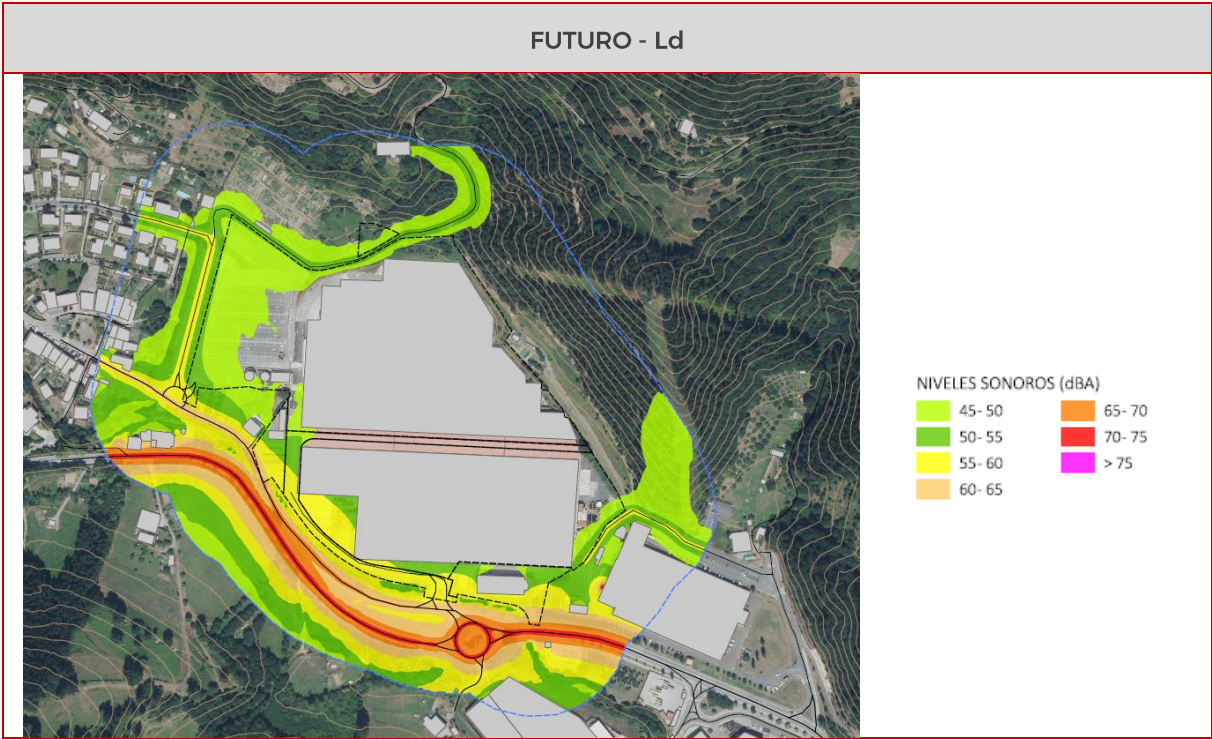


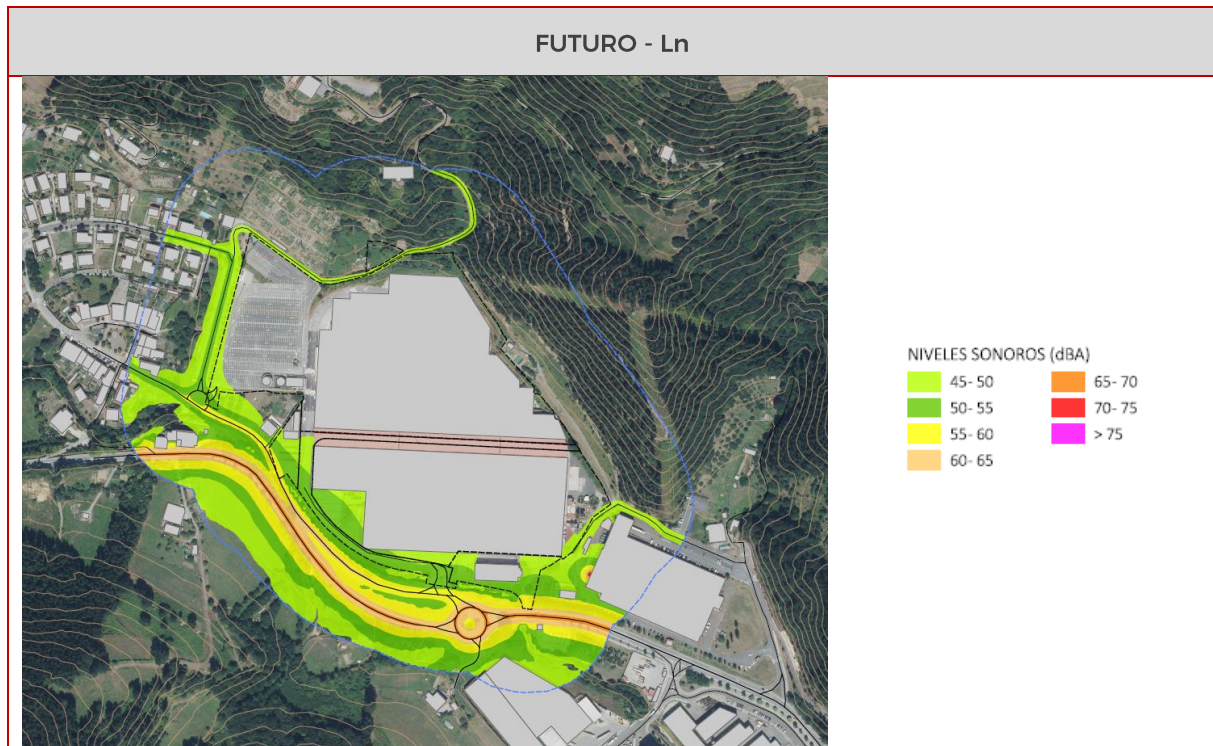
tráfico, tal y como establece la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.

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*):







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.

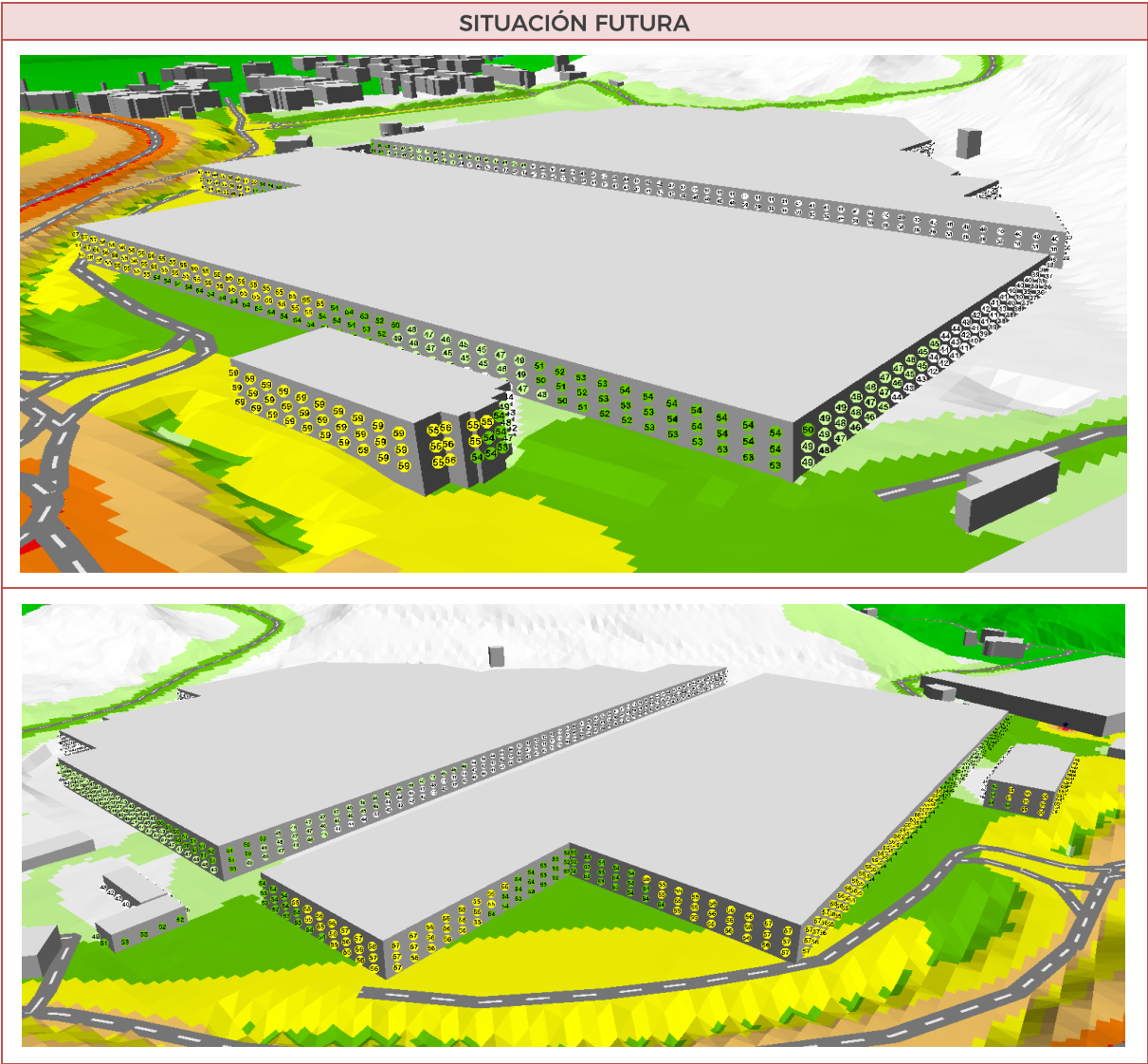


Niveles sonoros en período día (Ld): situación en 20 años



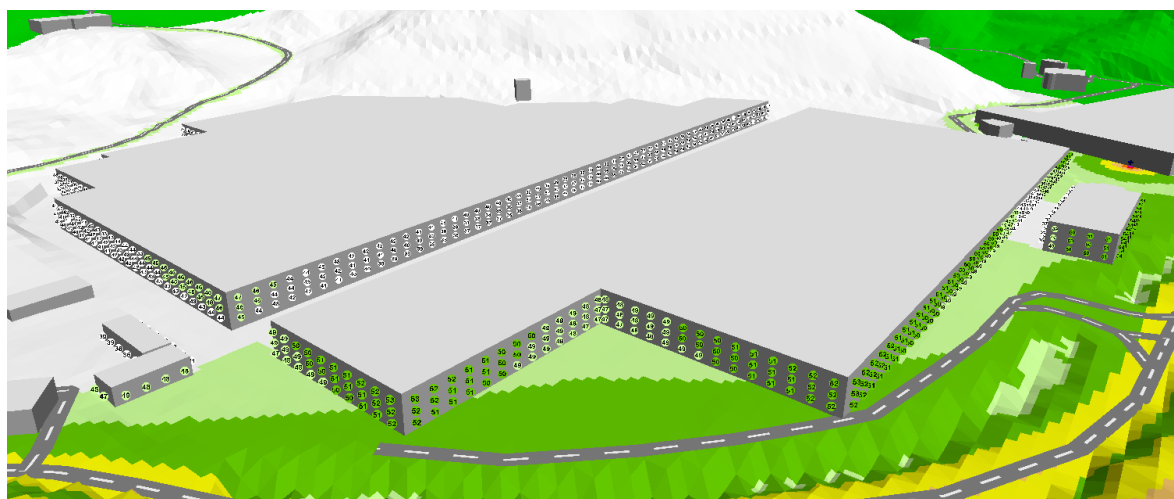
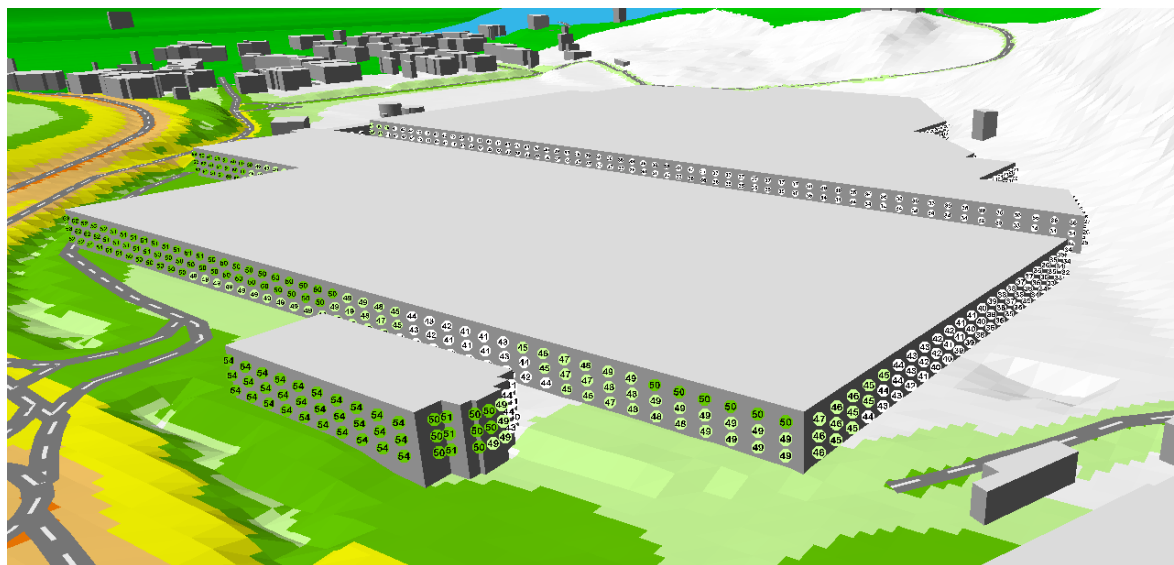


Niveles sonoros en período día (Le): situación en 20 años



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

SITUACIÓN FUTURA



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.



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 la parcela 2 del A.E. 10 Ibarreta de Mondragón (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.





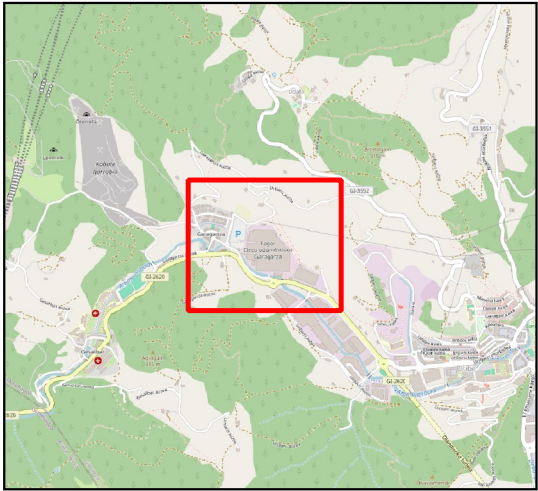
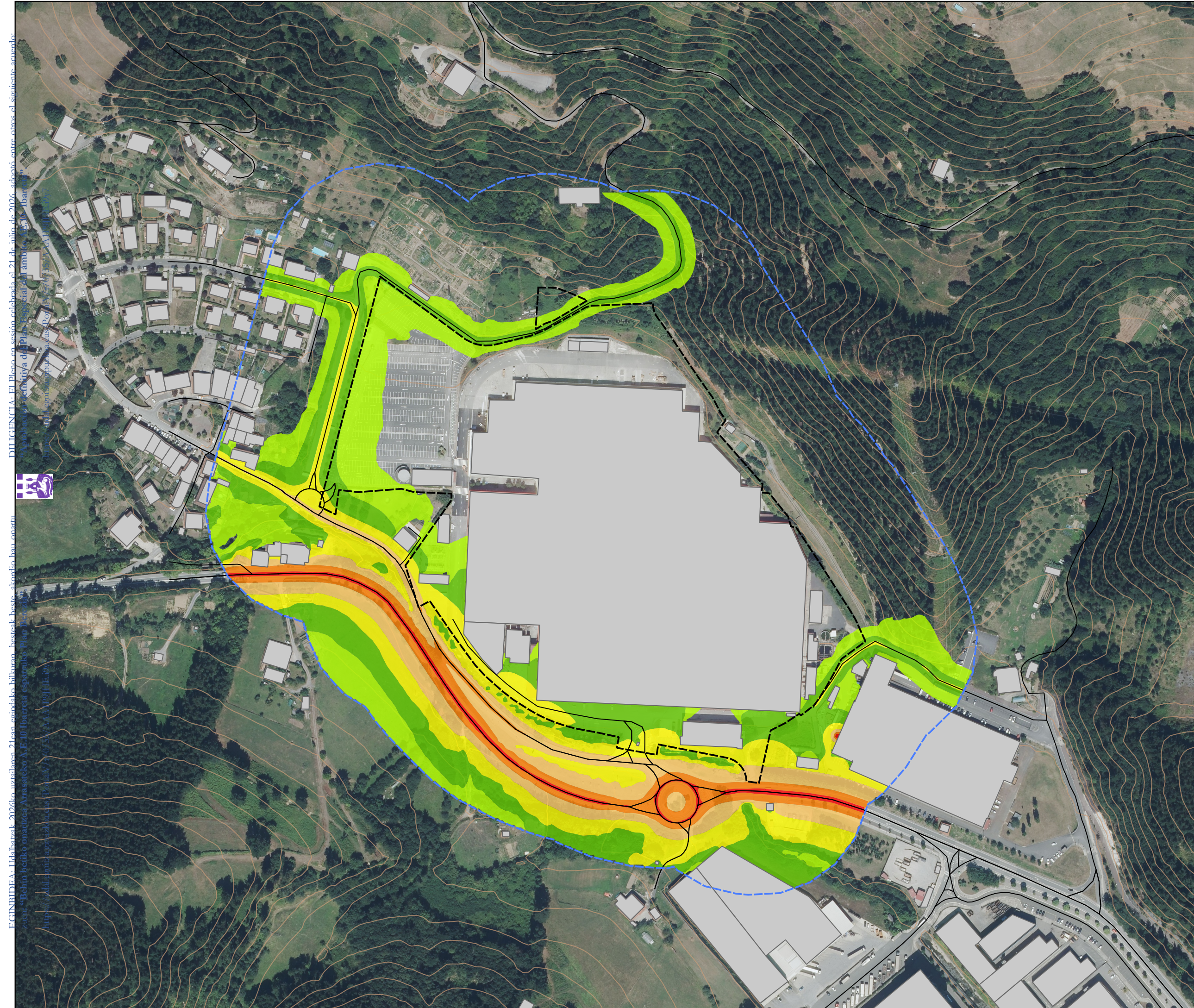
ANEXOS



ANEXO I

PLANOS DE NIVELES SONOROS

SITUACIÓN ACTUAL



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 2 DEL AE 10 IBARRETA DE MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Área de cálculo
- Límite de parcela
- Edificios
- Viales
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:3.000
0 30 60 90 m

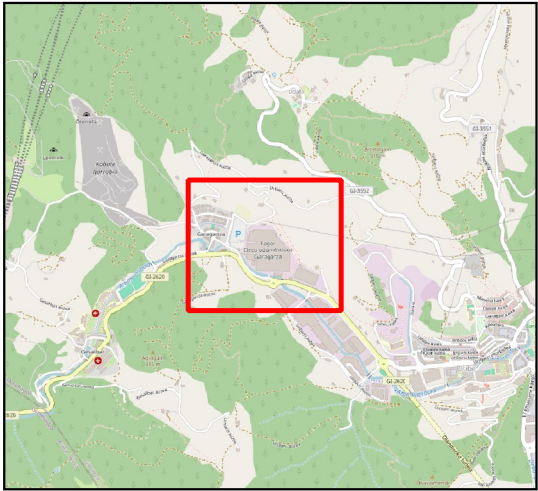
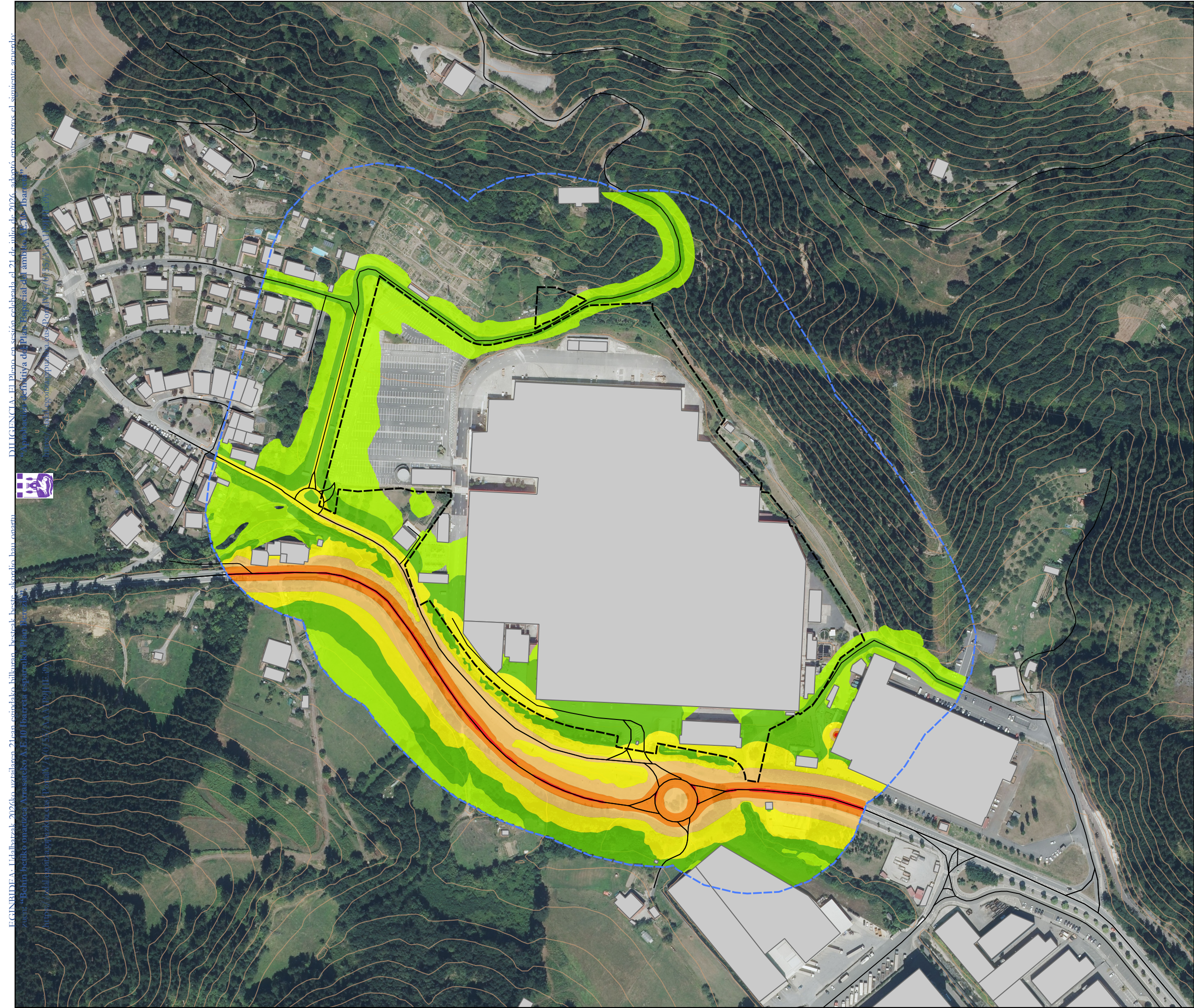


FECHA:
DICIEMBRE 2025

PETICIONARIO:
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:
Teresa García Tapias

CONSULTORA:
Audiotec



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 2 DEL AE 10 IBARRETA DE MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Área de cálculo
- Límite de parcela
- Edificios
- Viales
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:3.000
0 30 60 90 m

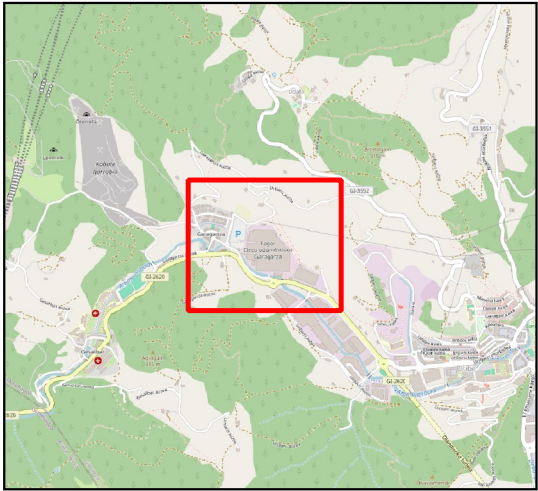
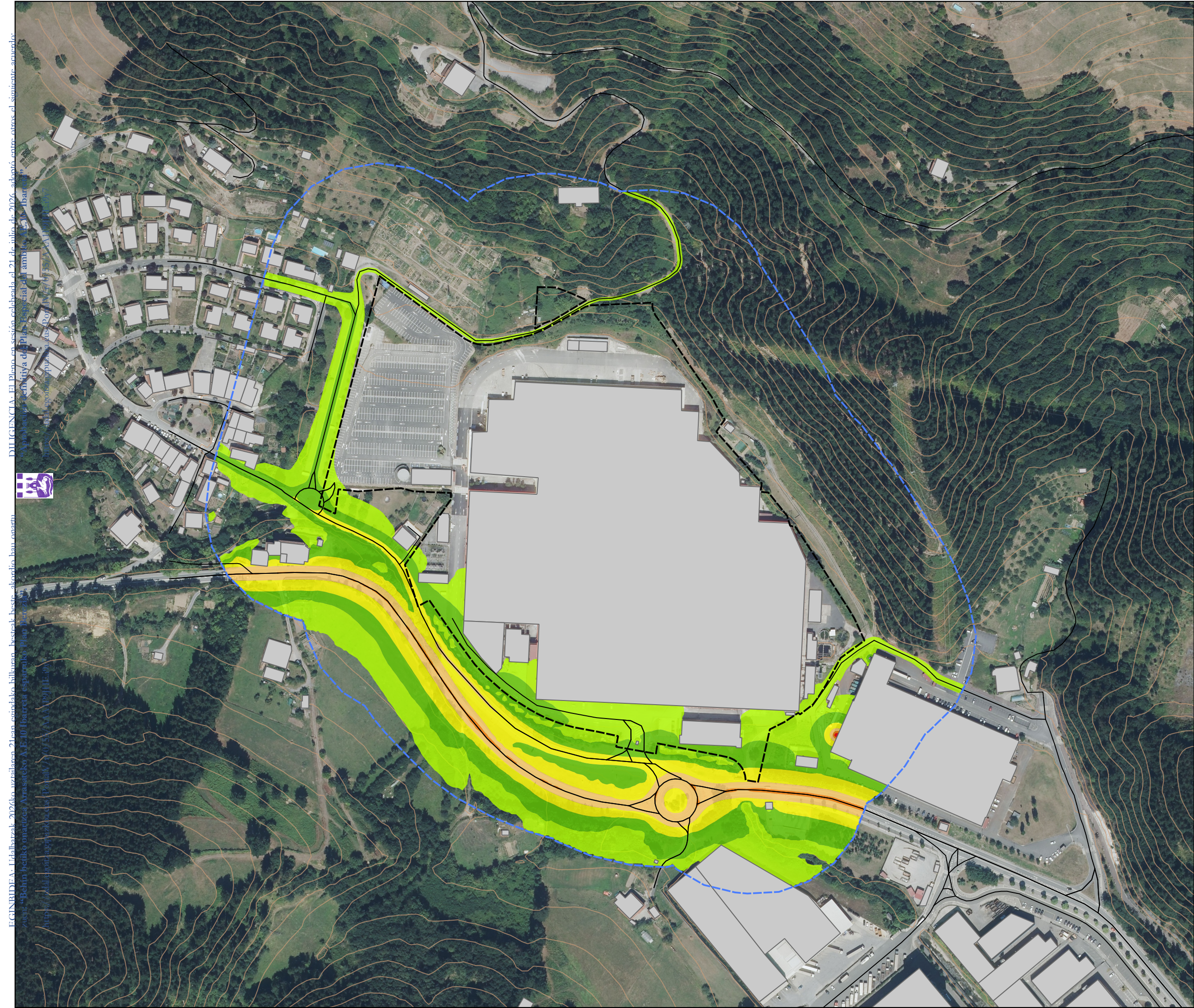


FECHA:
DICIEMBRE 2025

PETICIONARIO:
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:
Teresa García Tapias

CONSULTORA:
Audiotec



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA
PARCELA 2 DEL AE 10 IBARRETA DE
MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

PLANO DE NIVELES SONOROS
RUIDO EN PERIODO NOCHE (Ln)
SITUACIÓN ACTUAL

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Área de cálculo
- Límite de parcela
- Edificios
- Viales
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:3.000
0 30 60 90 m



FECHA:
DICIEMBRE 2025

PETICIONARIO:
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:
Teresa García Tapias

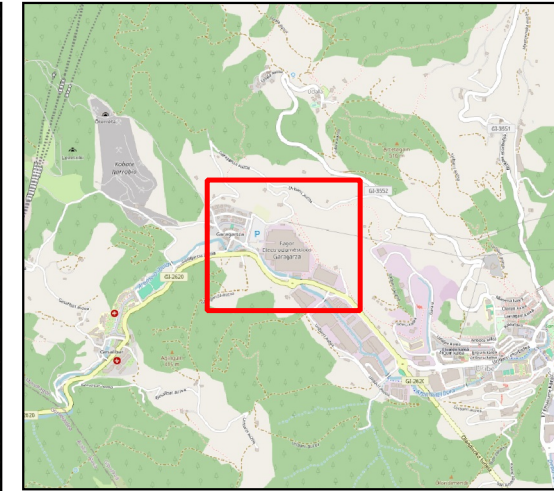
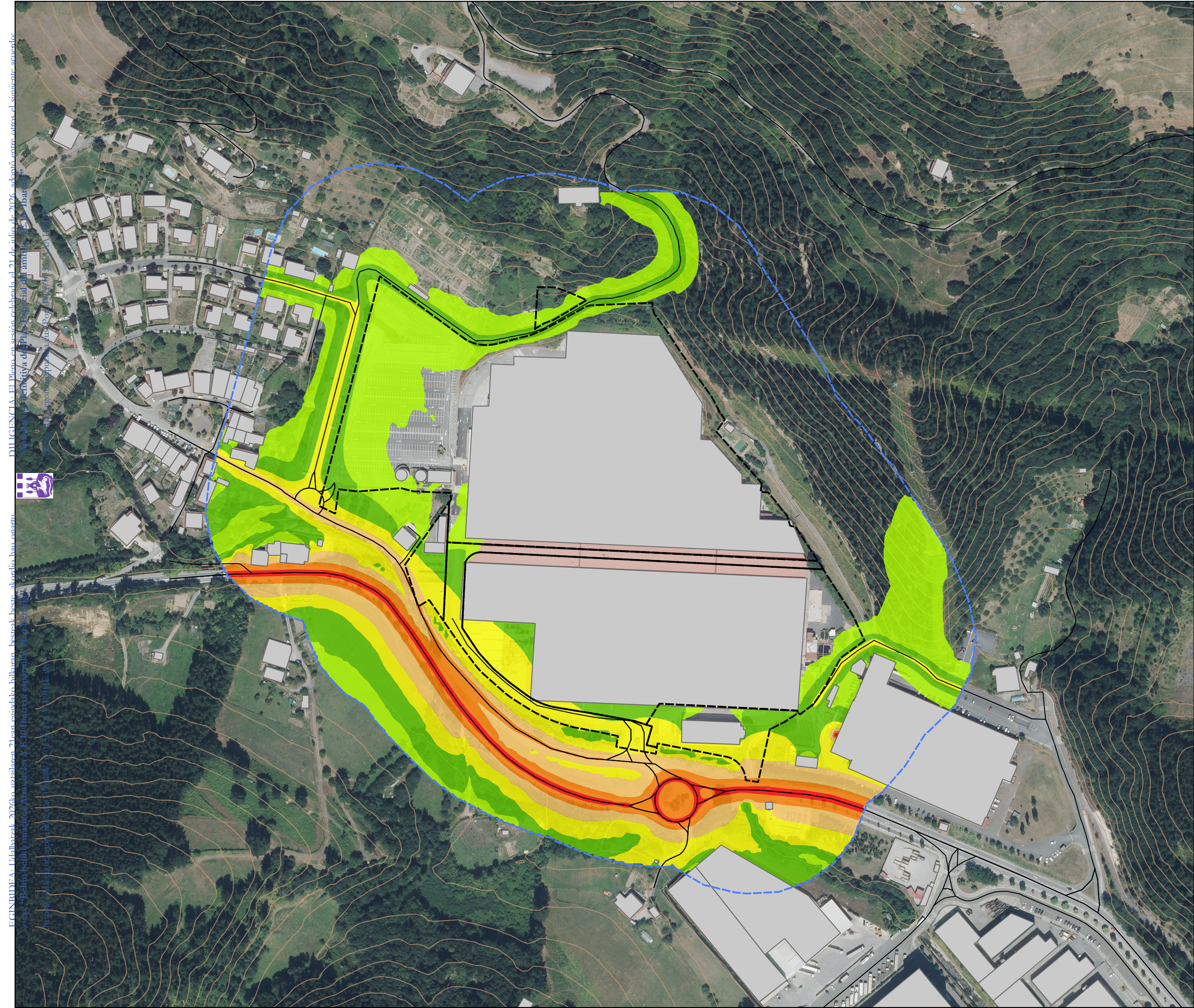
CONSULTORA:
Audiotec



ANEXO II

PLANOS DE NIVELES SONOROS

SITUACIÓN FUTURA



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA
PARCELA 2 DEL AE 10 IBARRETA DE
MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Área de cálculo
- Límite de parcela
- Edificios
- Viales
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

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

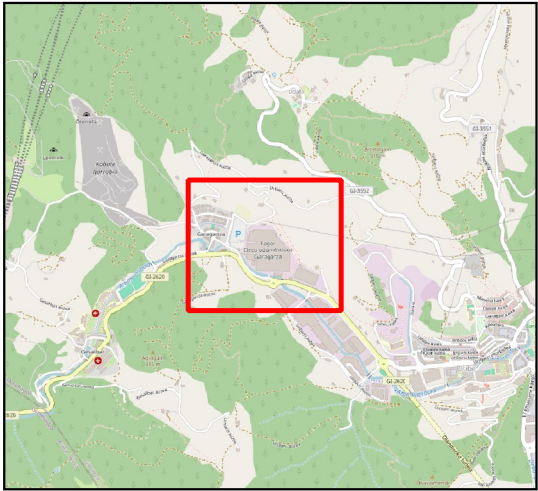
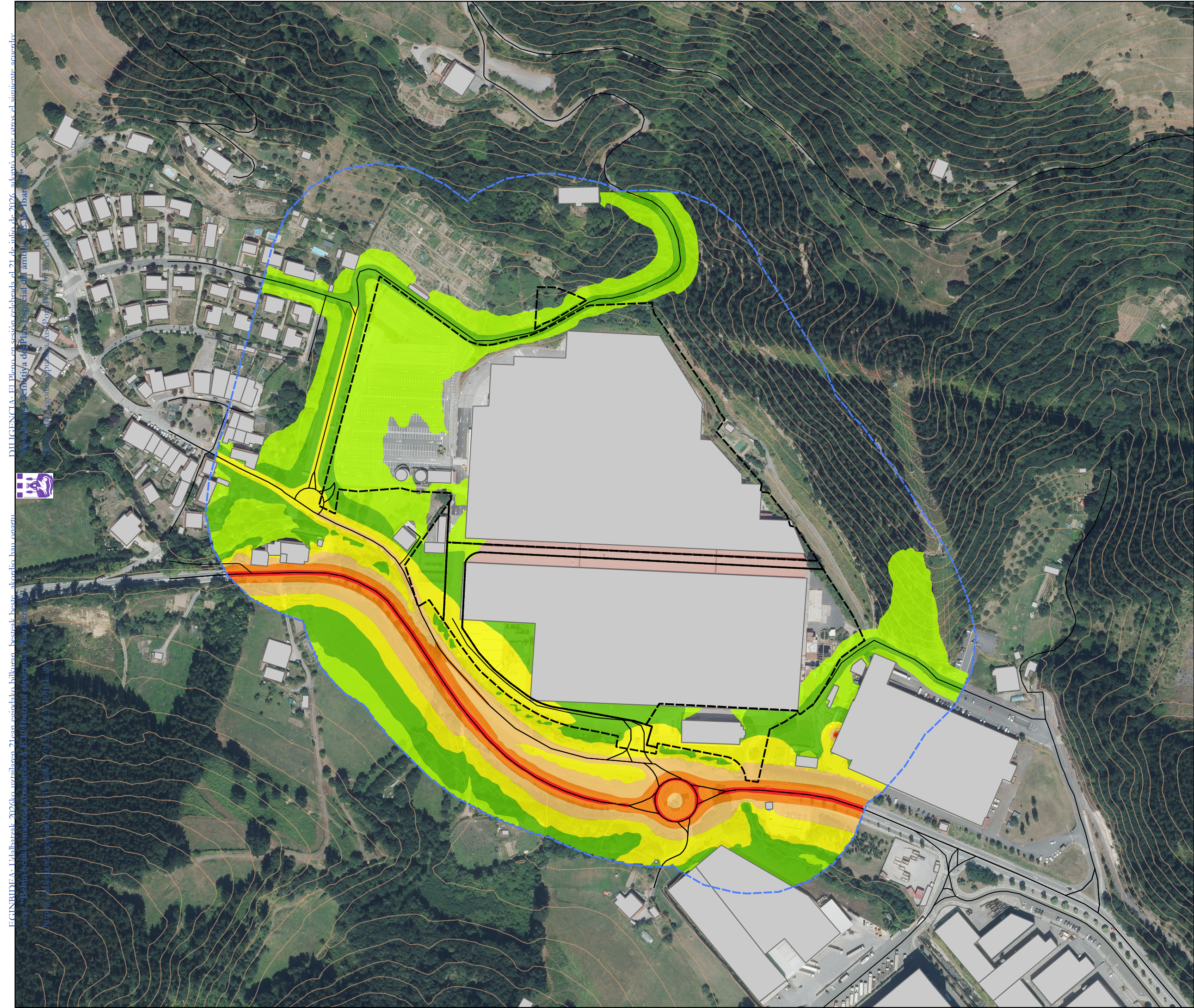
ESCALA: 1:3.000
0 30 60 90 m

FECHA:
DICIEMBRE 2025

PETICIONARIO:
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:
Teresa García Tapias

CONSULTORA:
Audiotec



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 2 DEL AE 10 IBARRETA DE MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Área de cálculo
- Límite de parcela
- Edificios
- Viales
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:3.000
0 30 60 90 m

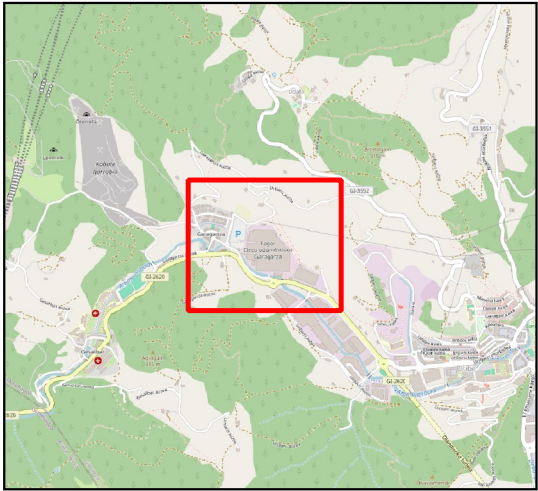
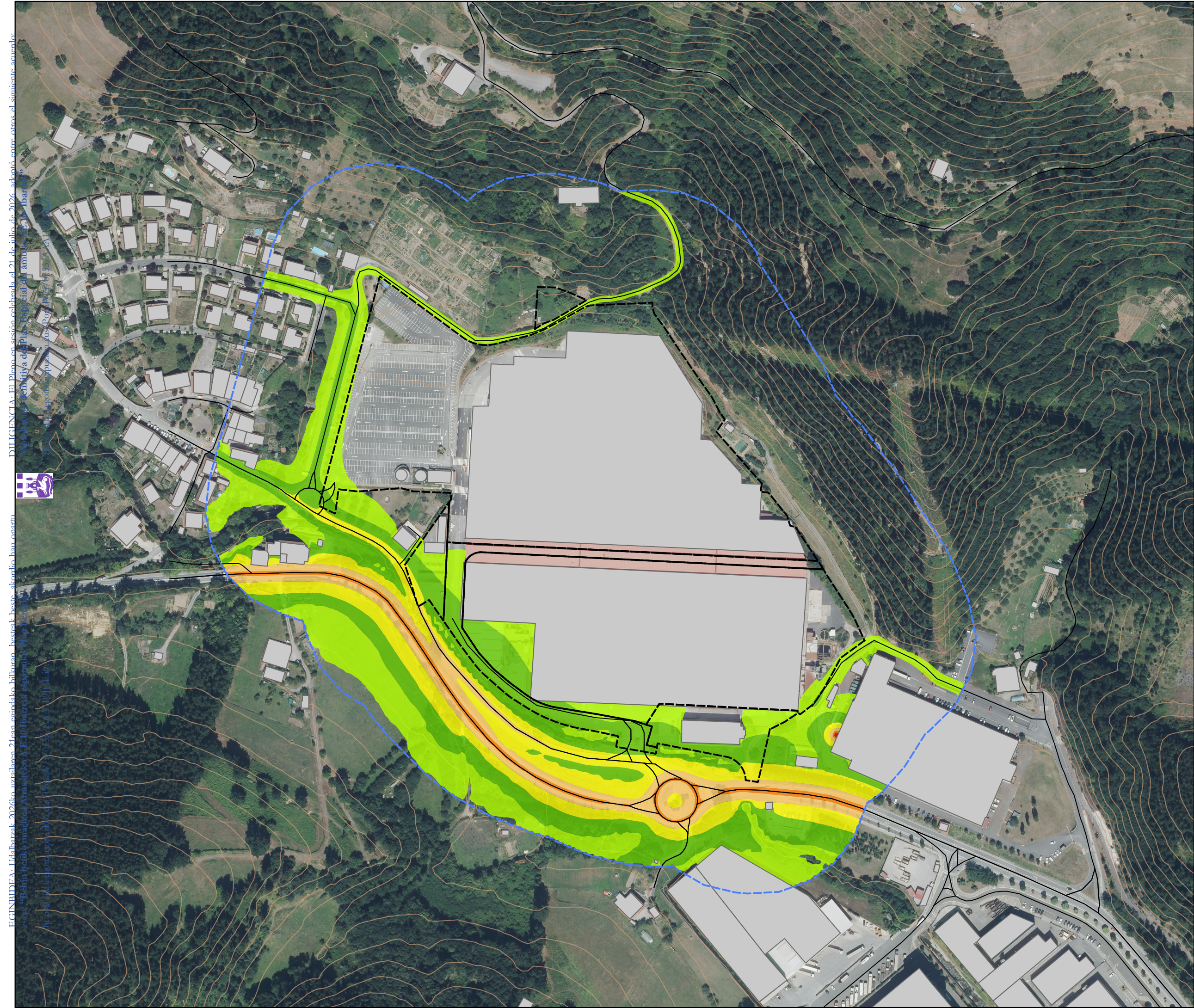


FECHA:
DICIEMBRE 2025

PETICIONARIO:
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:
Teresa García Tapias

CONSULTORA:
Audiotec



PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA 2 DEL AE 10 IBARRETA DE MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

PLANO DE NIVELES SONOROS
RUIDO EN PERIODO NOCHE (Ln)
SITUACIÓN FUTURA

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Área de cálculo
- Límite de parcela
- Edificios
- Viales
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:3.000
0 30 60 90 m



FECHA:
DICIEMBRE 2025

PETICIONARIO:
KREAN

AUTOR DEL ESTUDIO:
Teresa García Tapias

CONSULTORA:
Audiotec



ANA BELEN HIDALGO CORRAL
2026/07/23



PROYECTAMOSBIENESTAR

DELEGACIONESNACIONALES

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

DELEGACIONESINTERNACIONALES

Chile | Colombia | Perú

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