



**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B.
URIBESALGO
B.URIBESALGO ZUZKIDURA JARDUKETAREN
XEHETASUN AZTERKETAREN TESTU BATEGINA**

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

proyecto:
fecha: fase: localidad: ámbito:

Propiedad
conforme:

PROMOCIONES LEKU EDER S.A.

abogado:
abogada:

JOSE M^º ELIAS ZABALA

Arquitectos:

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION DE DOTACIÓN "B" DEL ÁREA "33- URIBESALGO"

DOCUMENTOS

Documento "A" – Memoria
Documento "B" – Planos de Información
Documento "C" – Planos de Ordenación
Documento "D" – ANEJOS

Anejo I: Cumplimiento Decreto 449/2013 y el RD 1/2016, de 8 de enero

Anejo II: Puntos de conexión de la Red de Saneamiento en la zona de Uribesalgo

Anejo III: Convenio Urbanístico Pabellón Uribesalgo (11/10/2014)

Anejo IV: Informe sobre la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la Actuación de la Dotación B del Ámbito A.E.33 Uribesalgo en la zona de policía de cauces de la margen derecha del Río Deba en el T/M de Arrasate.

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^º Elías Zabala

Documento "A" MEMORIA

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

Índice del documento

I. ÍNDICE:

1. Aprobación inicial	6
2. Planeamiento vigente	6
3. Introducción	7
3.1. Antecedentes	7
3.2. Objeto	7
4. Justificación de la necesidad o conveniencia del Estudio de Detalle.....	8
5. Entidad que formula el Estudio de Detalle.....	9
6. Cumplimiento del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 1/2016, de 8 de enero).	9
7. Información urbanística	9
7.1 Estructura básica de los terrenos	9
7.2. Planeamiento general.....	10
8. Tramitación	10
9. Descripción del Ámbito	11
9.1. Propuesta de ordenación.....	11
9.2. Cumplimiento de las Reservas de terrenos con destino a la Red de Sistemas Locales	12
9.3. Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado.....	13
9.4. Uso predominante y edificabilidad urbanística	15
9.5. Cumplimiento de la Reserva de Terrenos con destino a la red de sistemas locales.....	15
10. Cumplimiento de la Materialización de la participación ciudadana en las plusvalías generadas por la acción urbanística	16
11. Cumplimiento del CTE-DB-SI.....	16
12. Gestión y desarrollo	17

1. APROBACIÓN INICIAL

La junta de Gobierno, en sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2019, de conformidad con la delegación de atribuciones efectuadas por la Alcaldía, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación de Dotación "B" del Ámbito "A.E. 33-URIBESALGO" de Arrasate, con las siguientes modificaciones o ajustes que deberán ser introducidas con carácter previo a su aprobación definitiva:

1º.- Una serie de modificaciones de rango menor, tales como: -Estándar de aparcamientos; - Cierre de parcela; - Urbanización; - Descripción de las edificabilidades, ...

2º.- La concreción del modus operandi asociado a la gestión urbanística de la citada actuación de dotación, que incluya las determinaciones relativas al levantamiento de la carga dotacional y su materialización, a la nueva configuración de la estructura de la propiedad y a la urbanización de los espacios públicos.

El Ayuntamiento de Arrasate solicitó el correspondiente informe sectorial a URA Agencia Vasca del Agua. El informe emitido por URA al Estudio de Detalle de la Actuación de Dotación "B" del Ámbito "A.E.33-URIBESALGO" de Arrasate es favorable, se adjunta dicho informe como Anejo IV del presente Texto Refundido.

Finalizado el periodo de información pública del Estudio de Detalle se recibe una única alegación de Doña Onintze Guridi Otsoa en la que solicita:

- 1.- Mantener el cierre perimetral actual de la vivienda familiar.
- 2.- Conectar el saneamiento de Ibai-Alde a la red general.
- 3.- Desplazar unos metros el edificio proyectado hacia abajo, por las siguientes razones:
 - Cercanía de la edificación proyectada con Ibai-Alde Etxea.
 - Permitir la posibilidad de proyectar un acceso desde Araba etorbidea a Ibai-Alde Etxea.
- 4.- Propiciar desde el Ayuntamiento una reunión con la sociedad promotora con antelación al inicio de las obras de edificación.

Se redacta el presente "Texto Refundido del Estudio de Detalle de la Actuación de Dotación "B" del Ámbito "A.E.33-URIBESALGO" de Arrasate en el que se recogen las modificaciones requeridas en el informe del Arquitecto Municipal y las solicitudes en parte estimadas de la alegación presentada en el trámite de información pública.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle es el Plan General de ordenación Urbana de Arrasate (PGOU), aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el 22 de marzo de 2016 y publicado en el B.O.G. nº 102 de 31 de marzo de 2016.

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.Mª Elías Zabala

3. INTRODUCCIÓN

3.1. ANTECEDENTES

La Actuación de Dotación "B" se sitúan dentro del ámbito A.E. 33.-URIBESALGO y el uso global del ámbito es el residencial. La ordenación pormenorizada de la Actuación de Dotación se define en la ficha urbanística del A.E.33.-URIBESALGO del PGOU de Arrasate (alineaciones, rasantes, pormenorización de usos y concreción de sus edificabilidades, etc.).

3.2. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar ligeramente las alineaciones bajo y sobre rasante de la edificación que se prevé en la Actuación de Dotación "B" del ámbito A.E. 33-URIBESALGO, estableciendo el fondo edificatorio posible de la edificación sobre rasante de la parcela B en 13,20 m. y se han adaptado al topográfico real de la zona, realizado por la topógrafa Ana Alonso (Técnico Superior en Proyectos de Obra Civil y Operaciones Topográficas colegiado nº1776) y marcando las alineaciones máximas.

Se adoptan los retiros establecidos en el PTS de Ordenación de ríos y arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 1/2016, de 8 de enero). El retiro de la edificación con respecto al río Deba será de 10 metros con la línea de avenida ordinaria y 5m. bajo rasante, quedando bajo la autorización de la Agencia del Agua cualquier intervención que se vaya a realizar en dicha servidumbre.

Asimismo se han adaptado las rasantes de forma de que todos los usos residenciales se disponen por encima de la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, el garaje no dispondrá de respiraderos y salida de evacuación por debajo de cota T-500, y el acceso a la rampa de garaje se realiza por encima de la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

En el caso de la Actuación de Dotación "B" Uribesalgo se prevé la construcción de 3000 m² de techo de edificabilidad de residencial de edificación abierta y 2000 m² de techo de residencial de vivienda protegida (tasada). En la ficha de la parcela del PGOU se prevé la construcción de la edificabilidad de viviendas tasadas en el extremo sur de la parcela, se modifica la ubicación de las viviendas tasadas y las mismas se sitúan en el extremo norte del bloque "B".

La rasante del río entre el puente sobre el río de la zona norte con el puente de acceso al sur se encuentra entre las cotas +214,30 y 214,60.

En la parcela "B" se ha modificado la previsión de acceso a los portales trasladándolas a la fachada que afronta al río, ya que esta fachada se considera mucho más accesible y visible desde el entorno urbano.

En la fachada hacia el río de la parcela "B" en la zona de los portales la alineación sobre rasante se acerca 0,5m. hacia el río, manteniendo siempre la distancia mínima de retiro al río de 10m.

Esta adaptación no supone ninguna modificación de la ordenación estructural establecida para la parcela y se mantienen como vigentes todas las determinaciones establecidas en el PGOU a excepción de la descrita en el párrafo anterior.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación del presente Estudio de Detalle, de iniciativa particular, viene como consecuencia de la necesidad de adaptar las alineaciones y rasantes al topográfico real de la zona, así como la modificación del fondo edificatorio de 12 m. a 13,20 m.

No se modifican las determinaciones de rango estructural, manteniéndose invariable la edificabilidad urbanística autorizada.

No se modifica la ordenación pormenorizada más allá de lo autorizado en el artículo 73.2.b) de la Ley 2/2006.No se reducen viales o dotaciones públicas, ni se alteran las edificabilidades físicas pormenorizadas, ni los coeficientes de ponderación.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de Junio), Artículo 73 y 74.

4.1. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo (Art. 73.2.b)

La conveniencia de redactar un Estudio de Detalle como figura de planeamiento para adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en la Actuación de Dotación "B" se desprende de lo recogido en el apartado 1 del artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que establece que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo.

En este sentido y según se describe en los apartados 2.b y 2.c del artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo:

"las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^º Elías Zabala

c) la regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

5. ENTIDAD QUE FORMULA EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se formula por Promociones LEKU-EDER, al ser el propietario de la parcela que comprende la Actuación de Dotación "B" Uribesalgo

6. CUMPLIMIENTO DEL PTS DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) Y EL PLAN HIDROLÓGICO (RD 1/2016, DE 8 DE ENERO)

Se adjunta el "ANEJO 1: Cumplimiento del PTS de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 1/2016, de 8 de enero)"

7. INFORMACION URBANISTICA

7.1. Estructura básica de los terrenos

7.1.1. Configuración

El Ámbito donde se ubica la Actuación de Dotación "B" se corresponde con SUELO URBANO. Su delimitación y estado actual se precisa en el plano de información "Estado actual, delimitación del ámbito, edificios existentes"

La superficie de acuerdo con la medición realizada en el plano topográfico levantado por la topógrafa Ana Alonso (Técnico Superior en Proyectos de Obra Civil y Operaciones Topográficas colegiado nº1776) es de 3.630,98 m² correspondiente a la Actuación de Dotación "B".

El Ámbito urbanístico ("A.E. 33-URIBESALGO") donde se ubica la Actuación de Dotación "B" se clasifica como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y se categoriza como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA.

7.1.2. Estructura de la propiedad

En la actualidad el Ámbito "A.E.33-URIBESALGO" está integrado por 2 parcelas privadas y suelo público de cesión correspondiente a viales y aceras existentes y el río Deba y se definen dos Actuaciones de Dotación.

La estructura de la propiedad actual de la Actuación de Dotación "B" se recoge de forma pormenorizada en el plano "RELACIÓN DE PARCELAS APORTADAS" de la documentación gráfica, siendo la relación de propietarios y superficie la siguiente:

Actuación de Dotación "B"

PARCELAS PRIVADAS		
PARCELA APORTADA (Nº)	SUPERFICIE (M ²)	PROPIETARIO
3	2522,48 m ²	LEKU-EDER
PARCELAS PÚBLICAS DE CESIÓN		
PARCELA APORTADA (Nº)	SUPERFICIE (M ²)	PROPIETARIO
1	379,94 m ²	Sistema viario
2	728,56 m ²	Río Deba
TOTAL AD "A"	3630,98 M²	

7.1.3. Usos y edificaciones existentes

Existe en la Actuación de Dotación "B" una edificación construida de uso industrial con una edificabilidad total de 3995 m²/t (3711m²/t industrial y 284 m²/t de vivienda) que será derribada y sustituida por la edificación residencial propuesta en el momento de ejecución de la ordenación que se plantea. Se adjuntan dentro de los planos de información los planos de estado actual de la edificación industrial con el desglose por plantas de la superficie edificable actual de la misma.

7.2. Planeamiento general

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle es el Plan General de ordenación Urbana de Arrasate (PGOU), aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el 22 de marzo de 2016 y publicado en el B.O.G. nº 102 de 31 de marzo de 2016.

8. TRAMITACIÓN

La iniciativa de la redacción del presente Estudio de Detalle corre a cargo de Promociones LEKU-EDER y tiene por objeto modificar alineaciones y rasantes de la parcela B de la Actuación de Dotación B del Ámbito "A.E. 33-URIBESALGO" definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón, de conformidad con lo dispuesto en el art. 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^º Elías Zabala

El presente E.D se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo y, en particular, en su artículo 98.

9. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

9.1. Propuesta de ordenación

La descripción general de la ordenación urbanística pormenorizada que se propone en el presente ED, sigue los criterios y objetivos que para la Actuación de Dotación señala el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate Mondragón, destinando dicha Actuación a la acogida de un nuevo desarrollo residencial y cumpliendo las determinaciones que para el mismo se han previsto.

Los objetivos principales son la ordenación y creación de una nueva zona residencial de edificación abierta, la recuperación de la orilla y cauce del río Deba de forma ecológica y la estructuración de toda la zona dando la cara al río recuperado. Las características de la parcela descrita son las siguientes:

9.1.1. Parcela Residencial de Edificación Abierta

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela	Sup Edificable		NºViv.
			Sótanos (m²)	Plantas altas (m²)	
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
B	Libre	1593,13	1912,00	3000,00	28
	Tasada		1268,00	2000,00	21

9.1.2. Espacios libres Urbanos

Los espacios libres tienen una superficie de **465,67** m² en la Actuación de Dotación "B".

Se hace constar expresamente la necesidad de plantación ó conservación en el conjunto de un total mínimo de 50 árboles en la Actuación de Dotación "B" en base al Art. 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

9.1.3. Sistema General Río Deba

Se destina una superficie de **728,56** m² en la Actuación de Dotación "B".

9.1.4. Red de comunicación viaria, aceras y aparcamiento

La red de comunicación viaria coincide con la parte correspondiente al vial que bordea el ámbito por el extremo este.

En total se califica como Red de comunicación viaria, aceras y aparcamiento un total de **843,62** m² en la Actuación de Dotación "B".

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.Mº Elías Zabala

9.2. Condiciones generales de edificación y uso aplicables en las parcelas de uso residencial

9.2.1. Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable en las parcelas residenciales

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del Plan general de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón.

9.2.2. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del Plan general de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón.

9.2.3. Condiciones del cómputo de plazas de aparcamiento

Cuando la plaza de garaje disponga de un fondo superior a 9,6 m. se podrá considerar a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales del Decreto 123/2012 en cuanto a la reserva de aparcamiento de vehículos, como dos unidades, siempre que pertenezcan a la misma propiedad.

Por problemas de nivel freático existen dificultades técnicas para la construcción de un tercer sótano, por lo que se permite no cumplir el estándar de garajes que establece el PGOU de Arrasate-Mondragón, se cumplirá el estándar que establece la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos. En cumplimiento del plan general se hará un análisis geológico-geotécnico junto al proyecto de obra que lo acredite.

9.2.4. Condiciones estéticas

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del Plan general de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón.

Se permiten vuelos en la fachada principal en el 100% de la longitud de la fachada.

La barandilla de las viviendas de planta baja que afronta al río deba, no podrá tener una altura superior a 1,20m.

9.2.5. Cierre de parcela

La primera planta de garajes sobresale más de 1 m. en la fachada que afronta al río permaneciendo enterrado en el resto de las fachadas. Al sobresalir la planta de garajes más de 1m. de la rasante del terreno en contacto con la edificación, se trata de una planta semisótano en lugar de sótano.

La barandilla que se coloque sobre dichos muros en las terrazas de planta baja no podrán ser opacos, deberán permitir el paso de la luz (vidrio, herrería, etc.) evitando una lectura continuada (muro + barandilla) de todo el frente de cierre de la parcela privada para minimizar el impacto de dicho muro al paseo de borde de río.

9.3. Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado

9.3.1. PARCELA "B" (Viviendas libres y Tasadas)

1. SUPERFICIE:

Parcela B (Viviendas Libres y Tasadas).....1.593,13 m2

2. CALIFICACIÓN

Viviendas libres Vivienda de alta densidad
Viviendas tasadas Vivienda protegida

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificable garajes y trasteros:

Parcela B (Viviendas Libres)..... 1.912,00 m2 (t)
Parcela B (Viviendas Tasadas) 1.268,00 m2 (t)

- Edificable de viviendas:

Parcela B (Viviendas Libres)..... 3.000,00 m2 (t)
Parcela B (Viviendas Tasadas) 2.000,00m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de cada una de las parcelas. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Perfil de la edificación:

Parcela BS+SS+PB+5P+ATICO+BC

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de las parcelas.

* Vuelos:

Los vuelos cumplirán la Normativa General del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate–Mondragón. En la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas. Se autoriza la disposición de vuelos–abiertos o cerrados– o retranqueos, con un máximo del 100 % en la fachada principal y del 75% en el resto de fachadas. En la planta de ático se podrán disponer de vuelos a lo largo del 100% de la fachada como alero de protección para las plantas inferiores.

* Cubiertas:

Cumplirán las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite cubierta plana.

* Cierres de parcela:

Los cierres de fincas se realizarán de acuerdo con los criterios municipales. La barandilla de las viviendas de planta baja que afronta al río deba, no podrá tener una altura superior a 1,20m.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

– Número máximo de viviendas:

Parcela B (Viviendas Libres)..... 28 viv.

Parcela B (Viviendas Tasadas) 21 viv.

– Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. El elemento común de circulación en sótano no será vinculante, y se tendrá en cuenta en el proyecto de edificación.

– Régimen de dominio:

Privado.

9.3.2. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Sobre la rasante se permitirá exclusivamente edificación ornamental y construcciones fijas y provisionales que faciliten la circulación peatonal (rampas, escaleras, etc.)

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^º Elías Zabala

2. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Usos permitidos:

Ocio y descanso, y conexión diversa de movilidad peatonal.

- Régimen de dominio:

Público.

9.4. Uso predominante y edificabilidad urbanística

La descripción general de la ordenación urbanística pormenorizada que se propone en el presente ED, sigue fielmente los criterios y objetivos que para este Ámbito señala el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón, destinando dicho Ámbito a la acogida de un nuevo desarrollo residencial y cumpliendo las determinaciones que para el mismo se han previsto.

Se mantienen tanto los usos como la edificabilidad prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón.

9.5. Cumplimiento de las Reservas de Terrenos con destino a la red de Sistemas Locales

Normativa aplicable Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, Decreto 105/2008 en desarrollo de la anterior Ley y Decreto 123/2013 de Estándares Urbanísticos y Ley 11/2008.

Actuación de Dotación "B"

	Reserva mínima Decreto 123/2012	Pervistos por el ED
Zonas verdes y espacios libres (parques, jardines, espacios peatonales y plazas)	15% de la superficie total del área excluidos los sistemas generales=15% de 2902,42m ² =435,36m ² (s)	Se reservan 465,67m ² (s) de Espacios libres urbanos. >435,36 m ² (s)
Otras dotaciones públicas	5m ² de suelo por 25m ² de superficie de techo sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística =5000 m ² (t) s.r X 5 / 25=1000 m ² (s)	No se reserva parcela de equipamiento público, el déficit de 1000 m ² (s) se trasladará o monetizará.
Aparcamiento de vehículos	0,35 plazas/ 25 m ² (t) sobre rasante de uso residencial en parcelas de titularidad privada = 5000m ² X 0,35/25=70	Se cumplirá con la reseva de 70 plazas.
Vegetación	1 árbol/vivienda nueva o por 100m ² de construcción= 5000/100=50	Se prevé la plantación de arbolado en los espacios libres cumpliendo lo exigido

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^º Elías Zabala

10. CUMPLIMIENTO DE LA MATERIALIZACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

En el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, modificado por la Ley 11/2008, se expone:

1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3.- La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

4.- En el caso de municipios no obligados por esta ley a reservar suelo con destino a vivienda protegida y que no contemplen reserva alguna de suelo con este fin en el área, sector o, en su caso, unidad de ejecución de uso predominante residencial, deberán destinar las parcelas así obtenidas para vivienda de protección pública.

5.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho del pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo.»

11. CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

En los correspondientes proyectos de edificación, se justificará el cumplimiento del CTE DB-SI.

Los edificios proyectados en las parcelas previstas tienen una altura de evacuación descendente superior a 9,00 metros por lo que deberán disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las condiciones establecidas en la sección SI-5 apartado 1 del DB-SI-seguridad en caso de incendio.

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^º Elías Zabala

12. GESTION Y DESARROLLO

12.1. Condiciones generales de gestión y ejecución

El Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate Mondragón establece el régimen de Gestión mediante Actuación de Dotación y establece dos Actuaciones de Dotación, la Actuación de Dotación "A" que comprende los terrenos de "Basterretxe" y la Actuación de Dotación "B" que comprende los terrenos de "Uribesalgo".

Cada una de las Actuaciones de Dotación a su vez se corresponde con una Unidad de Ejecución, la Unidad de Ejecución "A" (U.E-A) y la Unidad de Ejecución "B" (U.E-B).

12.2. Ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización general serán objeto de un único Proyecto de Urbanización, sujeto a tramitación urbanística.

Las obras de urbanización se realizarán simultáneamente con el Proyecto de Edificación.

12.3. Presentación del Proyecto de Reparcelación

Se tramitará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

De forma previa o simultánea se formulará el convenio de ejecución urbanística.

12.4. Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión

En el Proyecto de Reparcelación se definirá el plazo para la cesión de los terrenos de uso público.

Asimismo en el Proyecto de Reparcelación se definirá la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2019

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

El letrado

Jose M^a Elías Zabala

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

Documento "B" PLANOS DE INFORMACIÓN

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

Índice

PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1	Situación	1/10000
1.2	Emplazamiento	1/2500
1.3	Estado actual y delimitación del ámbito y edificios existentes.....	1/500
1.4	Relación de Parcelas Aportadas	1/500
1.5	Ordenación vigente.....	1/2000
1.6	Actuaciones de Dotación vigente.....	1/2000
1.7	Alineaciones vigentes.....	1/2000
1.8	Secciones vigentes.....	1/2000
1.9	Planta de estado actual edificio Industrial existente Uribesalgo.....	1/400

Documento "C" PLANOS DE ORDENACIÓN

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

Índice

PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1	Ordenación	1/500
2.2	Ordenación superpuesta al estado actual y situación de las secciones	1/500
2.3	Secciones I	1/250
2.4	Ordenación planta sótano -2.....	1/500
2.5	Ordenación planta sótano -1	1/500
2.6	Zonificación pormenorizada.....	1/500
2.7	Geometrización de las parcelas y alineaciones de la edificación.....	1/500
2.8	Condiciones de edificación de la parcela "B"	1/500;1/250

Documento "G" ANEJOS

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

ANEJO I:
CUMPLIMIENTO DEL PTS DE ORDENACIÓN DE LOS
RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV VERTIENTE
CANTABRICA Y MEDITERRANEA (DECRETO 449/2013),
EL PLAN HIDROLÓGICO (RD 1/2016 DE 8 DE ENERO)

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

1. ANTECEDENTES

La edificación que se ordena por medio del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de zona inundable con una inundabilidad de T-500 años de retorno y en la zona de policía.

2. OBJETO

El objeto del presente documento es justificar el cumplimiento del Decreto 449/2013 y el RD 1/2016, de 8 de enero y solicitar la autorización oportuna a la Agencia Vasca del Agua (URA) y a la Oficina de las Cuencas Cantábricas Occidentales para poder llevar a efecto la construcción del **Bloques B** que se ordena así como la **ejecución de las obras de Urbanización** correspondientes y el **Derribo de la Edificación existente**.

3. DESCRIPCIÓN DE BLOQUE

La edificación prevista para las parcela B se prevé como un edificio único de viviendas libres y de VPO, contando con 7 plantas altas (planta baja +5+ático). En la planta baja además de los portales se prevén viviendas. Existen dos plantas de sótano, con acceso desde la parcela B que da acceso a su vez a las plantas de garaje de la parcela A contigua. El **acceso a los garajes** se proyecta a la **cota +214,62**, cota superior a la T500 de +214,51 del perfil 3843,282.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se adoptan los retiros establecidos en el PTS de Ordenación de ríos y arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 1/2016, de 8 de enero). El retiro de la edificación con respecto al río Deba será de 10 metros con la línea de encauzamiento y 5m. bajo rasante, quedando bajo la autorización de la Agencia del Agua cualquier intervención que se vaya a realizar en dicha distancia.

Asimismo se han adaptado las rasantes de forma de que todos los usos residenciales se disponen por encima de la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, el garaje no dispondrá de respiraderos y salida de evacuación por debajo de cota T-500, y el acceso a la rampa de garaje se realiza por encima de la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

El acceso a los garajes se prevé desde la parcela B y se ha previsto en la cota +214,62, cota superior a la T500 de +214,51 del perfil 3843,282.

La cota de acceso a los portales de la parcela B se prevén en la +214,55 como mínimo superando la cota +214,51 (Cota T500 del perfil 3843,282).

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^º Elias Zabala

De esta forma todos los usos residenciales se disponen por encima de la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

4.1. PERFILES DE INUNDABILIDAD

Actuación de Dotación "B"

Perfil 3843,282:

T500 214,51
T100 212,59
T10 211,13

Perfil 3832,927:

T500 214,40
T100 212,65
T10 211,17

Perfil 3783,126:

T500 213,81
T100 212,04
T10 210,72

5. PASO DE LA RED DE SANEAMIENTO BAJO RÍO DEVA

Se proponen dos puntos (arquetas) posibles de entronque con la red de saneamiento municipal que discurre al otro lado del Río Deva. Para ello se ha hecho el estudio por parte del Ayuntamiento de las cotas de fondo de arquetas (se adjunta como Anejo II del presente Estudio de Detalle "Puntos de conexión de la red de Saneamiento"), como plano 6 del presente "Anejo I: Cumplimiento Decreto 449/2013 y RD 1/2016, de 8 de enero" se incorpora el plano donde se grafía la propuesta de saneamiento.

6. PLANOS

Se adjuntan los siguientes planos:

1	Planta inundabilidad	1/1000
2	Perfiles inundabilidad.....	1/1000
3	Ubicación perfiles en ordenación propuesta	1/500
4	Distribución planta baja propuesta.....	1/200
5	Secciones transversales edificación propuesta.....	1/250
6	Propuesta de Saneamiento	1/250

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2019

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

El letrado

Jose M^a Elias Zabala

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elias Zabala

ANEJO II:
PUNTOS DE CONEXIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO
DE LA ZONA DE URIBESALGO
(Facilitados por el Ayuntamiento de Arrasate)

ANEJO III:
CONVENIO URBANÍSTICO PABELLON URIBESALGO
11/10/2014

Promotor: Promociones LEKU-EDER

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

ANEJO IV:
Informe sobre la Aprobación Inicial del Estudio de
Detalle de la Actuación de la Dotación B del Ámbito
A.E.33 Uribesalgo en la zona de policía de cauces de la
margen derecha del Río Deba en el T/M de Arrasate.