LKS INGENIERÍA, S.COOP.

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 15 GAUTXORI

Arrasate - Mondragon (Gipuzkoa)

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea
Mondragon Unibertsitatea

Fase • Fasea
aprobación definitiva • behin betiko onespena

Fecha • Data
junio 2018 ekaina

Equipo redactor • Talde egilea
Luis Anduaga, arquitecto
Marco Segurola, geógrafo

Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 • C.I.F.: F-20545018

MONDRAGON
HUMANITY AT WORK
Finanzas Industria Distribución Conocimiento

índice general

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F. PLANOS

A memoria informativa y justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 15 GAUTXORI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

índice • aurkibidea

1. ANTECEDENTES 1

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU 2

3. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO 3

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO 6

4.1. Delimitación y características físicas 6

4.2. Evolución histórica 6

4.3. Usos y actividades existentes 8

4.4. Estructura de la propiedad 11

4.5. Reportaje fotográfico 12

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA 14

6. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES 16

6.1. Cauces fluviales 16

6.2. Retiros a cauces fluviales 17

6.3. Riesgo de inundabilidad 17

6.4. Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces 20

6.5. Suelos potencialmente contaminados 21

6.6. Otros valores ambientales en el ámbito 21

7. ORDENACIÓN PROPUESTA 23

7.1. Criterios y objetivos generales 23

7.2. Alternativas de ordenación analizadas 23

7.3. Descripción de la ordenación propuesta 26

7.4. Descripción de la infraestructura proyectada 33

7.5. Cuadros de características 35

7.5.1. Zonificación pormenorizada 35

7.5.2. Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades 36

7.6. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior 36

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL 38

8.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico 38

8.2. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente 39

8.3. Otros aspectos considerados 42

9. PARTICIPACIÓN CIUDADANA 43

ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD 45

ANEXO 2: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO 51

1. ANTECEDENTES

El ámbito urbanístico Gautxori, actualmente A.E. 15, ha formado parte del proyecto estratégico del Polo de Innovación Garaia desde su concepción, en torno al año 2000.

El concepto del Polo de Innovación Garaia se caracteriza por la búsqueda de una interrelación intensa y continuada entre la Universidad, los Centros Tecnológicos, los Centros de I+D de las empresas y en definitiva, la sociedad, dando lugar al concepto de Campus Expandido en el que todos los agentes encuentren espacios de convivencia y relación que generen sinergias que deriven en el óptimo aprovechamiento de los conocimientos.

La formulación de esta idea estratégica coincide en el tiempo con el cese de la actividad de la empresa Trefasa, cuyas instalaciones ocupaban la zona de Gautxori, lo que permite gestionar la adquisición de dichos suelos y edificios e incorporar este ámbito al proyecto del Polo de Innovación Garaia.

De esta manera, El ámbito de Gautxori se concibe desde el primer momento en un lugar de investigación y formación, a modo de lugar de encuentro para investigadores, cuyo objetivo es convertirse en hito representativo de su actividad. Se plantea una reserva de suelo que garantice el crecimiento de Mondragon Unibertsitatea, como lugar donde se produce, difunde y suministra investigación, las raíces del Proyecto Garaia.

A esta idea inicial se suma en un principio también el ámbito urbanístico de Mendibarren, en el que desarrolla su actividad la empresa Fagor Ederlan S.Coop. Se plantea el traslado a futuro de la fundición de Ederlan y la transformación urbanística de este ámbito, para generar un espacio ligado a la universidad y la innovación que sirva como gran espacio de encuentro del Polo de Innovación Garaia.

De esta manera, el Polo de Innovación Garaia promueve la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior de los ámbitos 22 Mendibarren y 23 Gautxori, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 10 de febrero de 2004 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 179, de 16 de septiembre de 2004). En cumplimiento del PGOU de Arrasate entonces vigente, se plantea una ordenación unitaria para ambos ámbitos urbanísticos y un proceso de gestión y ejecución diferenciado para cada uno de ellos.

Por diversas razones, el PERI no ha sido ejecutado plenamente en ninguno de los dos ámbitos urbanísticos y las previsiones recogidas en el mismo han quedado sin efecto con la aprobación del actual PGOU de Arrasate.

El Pleno del Ayuntamiento de Arrasate celebrado el 22 de marzo de 2016 aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 102 de 31 de mayo de 2016). El PGOU mantiene la división en los dos ámbitos urbanísticos anteriores, con ligeros reajustes en su delimitación y plantea objetivos urbanísticos diferenciados para los respectivos ámbitos.

En Mendibarren, se propone la consolidación de la actividad industrial de Fagor Ederlan S.Coop. En contra de las previsiones iniciales, la actividad productiva desarrollada en este ámbito es plenamente viable y constituye una de las principales apuestas de futuro de la empresa. Las grandes inversiones realizadas y previstas en dicha planta dejan a las claras que el traslado de la actividad no es planteable en el horizonte de la planificación urbanística.

En Gautxori, se mantiene la idea de que constituye la reserva estratégica para los futuros proyectos de Mondragon Unibertsitatea, de forma compatible con otros objetivos complementarios ligados a la mejora urbana y ambiental del ámbito.

El PGOU de Arrasate plantea la necesidad de que ambos ámbitos urbanísticos establezcan unas nuevas reglas de juego a través de la formulación y aprobación de sus respectivos instrumentos de ordenación pormenorizada, que serían sendos planes especiales de ordenación urbana. En respuesta a los planteamientos realizados por ambos propietarios mayoritarios (Mondragon Unibertsitatea y Fagor Ederlan S.Coop.), se posibilita que ambos ámbitos tengan una planificación específica y diferenciada, siempre que se tenga en cuenta lo que ocurre en el ámbito urbanístico contiguo. El PGOU plantea que el desarrollo de las respectivas ordenaciones pormenorizadas se produzca en el primer cuatrienio.

Mondragon Unibertsitatea se encuentra ante la necesidad de abordar una serie de proyectos a corto plazo y de sentar las bases para poder llevar a cabo otros proyectos a largo plazo. Para ello, resulta imprescindible abordar la ordenación urbanística pormenorizada de este ámbito.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

La redacción del presente PEOU constituye una obligación, ya que es un requisito establecido en el vigente PGOU de Arrasate y, a la vez, una necesidad para Mondragon Unibertsitatea, que necesita tener un marco urbanístico válido que sirva de referencia para la concesión de las respectivas licencias de obras para los proyectos que tiene planteados a corto plazo y para cualquier otro proyecto que pueda generarse en el futuro.

El principal reto consiste en contar con una ordenación pormenorizada que dé cumplimiento a las necesidades presentes y futuras de Mondragon Unibertsitatea y a las determinaciones del PGOU de Arrasate junto con las respectivas normativas sectoriales y que posibilite una ejecución gradual que permita adecuar las actuaciones a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos y a la obtención de la financiación necesaria para llevarlos a cabo.

Tal como se ha comentado en el apartado de Antecedentes, el objetivo estratégico para el ámbito de Gautxori desde la concepción del Polo de Innovación Garaia ha sido el de dotar a Mondragon Unibertsitatea de una reserva estratégica de suelo e infraestructuras que les permita desarrollar sus proyectos con una perspectiva de largo plazo.

En este sentido, la edificabilidad ordenada en el presente PEOU es muy elevada en relación a las necesidades que M.U. puede llegar a estimar en un periodo de corto-medio plazo. Esto quiere decir que el presente PEOU ordena una edificabilidad cuya materialización se realizaría en un periodo de tiempo muy largo, que resulta difícil de evaluar en el momento presente.

En el mismo sentido, las cargas de urbanización asociadas a las actuaciones a desarrollar, superan con mucho los recursos económicos actuales de M.U. y van a requerir de una adecuación gradual a los diferentes proyectos estratégicos que se puedan ir consolidando a largo plazo.

De esta manera, la principal dificultad y reto del presente PEOU no es tanto la definición de una ordenación urbanística pormenorizada con carácter finalista, sino el establecimiento de un proceso gradual de desarrollo temporal de las actuaciones previstas que permita su adecuación a la maduración de los diferentes proyectos y a la disponibilidad económica.

Si bien la fijación de los plazos de ejecución urbanística es cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), esta cuestión adquiere tal importancia en el caso presente que constituye un aspecto central del presente documento.

De esta manera, los objetivos del presente PEOU se pueden resumir de la siguiente manera:

1. Establecer la ordenación pormenorizada que permita dar respuesta al objetivo principal de este ámbito urbanístico que es el de contar con una reserva estratégica de suelo e instalaciones que permita el desarrollo de Mondragon Unibertsitatea con una visión de futuro.

2. Consolidar las edificaciones e instalaciones existentes en el ámbito y que resulten compatibles con la ordenación prevista, como soporte para los proyectos de Mondragon Unibertsitatea a corto y medio plazo.

3. Establecer un proceso gradual para la ejecución urbanística del ámbito que permita acompasar la misma a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos generados por Mondragon Unibertsitatea.

3. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

Los hitos más relevantes hasta la fecha en la tramitación del documento han sido los siguientes:

- Entrega documentación inicio EAE Simplificada: Mondragon Unibertsitatea presenta la Solicitud de Inicio de la EAE Simplificada en el Ayuntamiento el 14 de julio de 2017 y el Ayuntamiento remite la solicitud de inicio al Gobierno Vasco con fecha 27 de julio de 2017.
- Aprobación Inicial: acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de enero de 2018 (BOG nº 18 de 25 de enero de 2018) y sometimiento a información pública.
- Informe Ambiental Estratégico: Resolución de 12 de marzo de 2018, del Director de Administración Ambiental.
- Informe de URA Agencia Vasca del Agua: de 17 de mayo de 2018.

A lo largo de la tramitación del PEOU se han producido diversas aportaciones por parte de las administraciones y agentes implicados en este proceso que han supuesto modificaciones o ajustes en el documento, si bien se trata de aspectos puntuales que no suponen modificaciones sustanciales en relación al PEOU aprobado inicialmente.

Recogemos a continuación un resumen de las principales aportaciones que han implicado modificaciones y ajustes en el documento y la manera en que se han reflejado en el presente documento para aprobación definitiva.

Origen	*Condiciones impuestas*	*Incorporación al PEOU*
Informe Ambiental Estratégico (Gob. Vasco)	1. <u>Estudio de Impacto Acústico:</u> El órgano ambiental exige un EIA más completo que el inicialmente presentado y posteriormente establece mayores exigencias en el control de los mecanismos de autorización de licencias, etc. Estas exigencias progresivas han ido dilatando la resolución del IAE.	1. <u>Doc. A: Memoria. Anexo 2: Estudio de Impacto Acústico:</u> Se incluye el EIA con todas las exigencias establecidas por el órgano ambiental. Se incluye un mayor retiro de la edificación a Uribarri Hiribidea (7/10 m.). 2. <u>Doc. A: Memoria. Apdo. 8. Informe de Sostenibilidad Ambiental:</u>

	2. <u>Medidas protectoras, correctoras y compensatorias:</u> El IAE recoge una serie de medidas protectoras, correctoras y compensatorias que tendrán que ser tenidas en cuenta.	Se recogen las determinaciones del IAE y la manera que se han incorporado al PEOU. Se incorporan las medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas en el informe.
Acuerdo del Ayuntamiento de Arrasate de aprobación inicial del PEOU	Entre el Acuerdo para aprobación inicial y el informe técnico, se establecen las siguientes condiciones: 1. Se solicita una reserva mayor para la ampliación de los espacios públicos de Uribarri Hiribidea de 10 m., de conformidad con la Ordenanza Municipal para la redacción y ejecución de los proyectos de obras de urbanización. 2. Respecto al número de plazas de aparcamiento, además de cumplir con el estándar de 1/100 m^2t en parcela privada, se garantizará una cantidad adicional de entre 160-200 aparcamientos. 3. Queda a disposición del PAU concretar la solución del equilibrio entre beneficios y cargas, teniendo en cuenta las cesiones obligatorias y la participación municipal que deberá darse en las obras de urbanización del ámbito. 4. Limitar los usos bajo rasante a actividades que no requieran el uso permanente de personas. 5. Revisar en el régimen de la edificación existente la esquina del edificio actual de M.U. que se recoge como "adecuación en sustitución". 6. Corregir error página B.4, punto 2.1.: donde pone equipamiento genérico tiene que poner Parque Tecnológico. 7. Reajustar el límite de la parcela privada en la zona del acceso previsto desde Uribe Kalea.	1. <u>Doc. F: Planos de Ordenación:</u> • Se incrementan las cesiones para la ampliación de Uribarri Hiribidea, reduciendo la parcela privada propiedad de M.U. • Se corrige el régimen de la edificación existente adecuándola a las nuevas alineaciones máximas de la edificación derivadas del Estudio de Impacto Acústico y se elimina la esquina indicada en el acuerdo municipal (punto 5). • Se rectifica la parcela privada en el frente de Uribe kalea, eliminando la zona pública anteriormente prevista. 2. <u>Doc. B: Normas Urbanísticas:</u> • Se regula la dotación de aparcamiento según lo indicado por el Ayuntamiento. • Se limitan los usos bajo rasante. • Se corrige el error de la página B.4. 3. <u>Doc. C: Directrices de gestión de la ejecución:</u> Se incorpora la indicación recogida en el Acuerdo Municipal en relación al PAU. 4. <u>Doc. A: Memoria:</u> Se corrige la descripción de la propuesta en coherencia con todo lo anterior.
Alegaciones	Se recibe una única alegación, presentada por Mondragon Unibertsitatea que es aceptada por el Ayuntamiento y que plantea: 1. <u>Incremento de la edificabilidad de la parcela P-2:</u> Buscando equilibrar la relación entre la superficie de parcela y la edificabilidad con la misma proporción en ambas parcelas. 2. <u>Incremento de perfil y altura en la parcela P-2:</u> Igualando las condiciones de perfil y altura a la P-1.	1. <u>Doc. B: Normas Urbanísticas:</u> • Se incrementa la edificabilidad de la parcela P-2, reduciendo la de la P-1. • Se igualan las condiciones de perfil y altura entre ambas parcelas. 2. <u>Doc. F: Planos de Ordenación. PII.03 Zonificación pormenorizada.</u> Se corrigen los parámetros de edificabilidad, perfil y altura en coherencia con lo anterior. 3. <u>Doc. A: Memoria. Apdo. 6.5. Cuadros de características.</u> Se corrigen los parámetros de edificabilidad, perfil y altura en coherencia con lo anterior.

Servidumbres aeronáuticas	1. <u>Garantizar la coherencia con el informe de la Dirección de Aviación Civil al PGOU de Arrasate:</u> Incluir la regulación normativa indicada en dicho informe.	1. <u>Doc. B: Normas Urbanísticas. Artículo 26:</u> Se incorpora un nuevo artículo incluyendo la regulación establecida en el informe de Aviación Civil al PGOU de Arrasate. Se corre en uno la numeración de los artículos situados tras éste.
Informe de URA	1. <u>Comprobación de que el ámbito queda libre del riesgo de inundabilidad:</u> De forma previa al informe oficial, URA solicita aclaraciones sobre la urbanización en la zona del río y sobre la justificación de que ésta quede libre del riesgo de inundabilidad. El informe de URA al PEOU, de 17 de mayo, es FAVORABLE, condicionado a que se dé cumplimiento a las siguientes determinaciones de carácter vinculante: 1. Justificación de la inexistencia de alternativas viables para el descubrimiento de la regata que baja del Polo de Innovación Garaia y que atraviesa el ámbito de norte a sur, en consonancia con el artículo 43.5 del PHC. 2. Justificación de la entidad suministradora de que tienen capacidad suficiente para dotar de abastecimiento y saneamiento al nuevo desarrollo urbanístico.	1. <u>Doc. F: Planos de Ordenación. Plano PII.02.B:</u> Se incorpora un nuevo plano que recoge una sección-tipo de la urbanización colindante con el río Aramaio. Esta sección se realiza con cotas adaptadas a la ETRS89, al objeto de que sean compatibles con la cartografía de URA. 2. <u>Doc. A: Memoria. Apdo. 7.3. Descripción de la ordenación propuesta. Relación de la propuesta con el entorno fluvial:</u> Se matiza y completa este apartado, fundamentalmente en los dos aspectos siguientes: a) Inundabilidad. b) Justificación de la inexistencia de alternativas viables para el descubrimiento de la regata que baja del Polo de Innovación Garaia. 3. <u>Doc. A: Memoria. Apdo. 8.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Otros aspectos considerados:</u> Se completa la justificación de la existencia de recursos hídricos y de capacidad de saneamiento, en base al informe emitido por el Ayuntamiento de Arrasate el 14 de mayo de 2018.

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

4.1. Delimitación y características físicas

El ámbito de estudio se sitúa al oeste del núcleo urbano de Arrasate – Mondragon, junto al cauce del río Aramaio y al sur del Polo de Innovación Garaia con el que está relacionado conceptualmente.

Constituye un suelo delimitado físicamente:

- Al Norte por Uribarri Hiribidea (anteriormente GI-2620).
- Al Sur por el cauce del río Aramaio.
- Al Este por Uribe Kalea.
- Al Oeste por el ámbito urbanístico A.E. 14 Mendibarren.

El ámbito tiene una forma sensiblemente cuadrada y sus dimensiones varían entre los 120 y 140 m. en sentido norte-sur y los 150 y 185 m. en sentido este-oeste. El plano PI.02 refleja la delimitación del ámbito y su situación actual.

Según la cartografía del presente PEOU, el ámbito tiene una superficie de 26.221 m^2, lo que resulta ligeramente inferior a la superficie indicada en el PGOU de Arrasate que es de 26.249 m^2. En cualquier caso, la diferencia entre ambos documentos es prácticamente inapreciable (28 m^2, un 0,11%).

El emplazamiento está aproximadamente a unos 225 m. de altitud sobre el nivel del mar en la zona más elevada del mismo y a unos 220 m. en el punto más bajo.

La pendiente o diferencia de nivel del terreno dentro del ámbito es pequeña (< 3%). Existe una cierta pendiente en sentido norte-sur, ya que el terreno cae desde Uribarri Hiribidea hacia el río. El plano PI.03 refleja una serie de secciones transversales del ámbito en sentido norte-sur, de lo que se desprende una diferencia de cota de entre 1,12 m. y 3,70 m., siendo las diferencias más acusadas en la zona oeste del área.

La cartografía utilizada no está adaptada a la ETRS89, con lo que se ha identificado que puede haber una diferencia de cota de unos 0,30-0,35 m. en relación a la cartografía utilizada por URA. Esta diferencia ha llevado a incluir en el presente documento para aprobación definitiva un nuevo plano de ordenación PII.02.B, con una sección-tipo de la urbanización propuesta junto al río Aramaio con las cotas adaptadas a este sistema de referencias.

4.2. Evolución histórica

El presente ámbito ha sufrido una importante transformación en los últimos 70 años, pasando de ser un suelo rural a acoger diferentes implantaciones industriales que tras el abandono de su actividad se encuentra en proceso de transformación para acoger un equipamiento educativo.

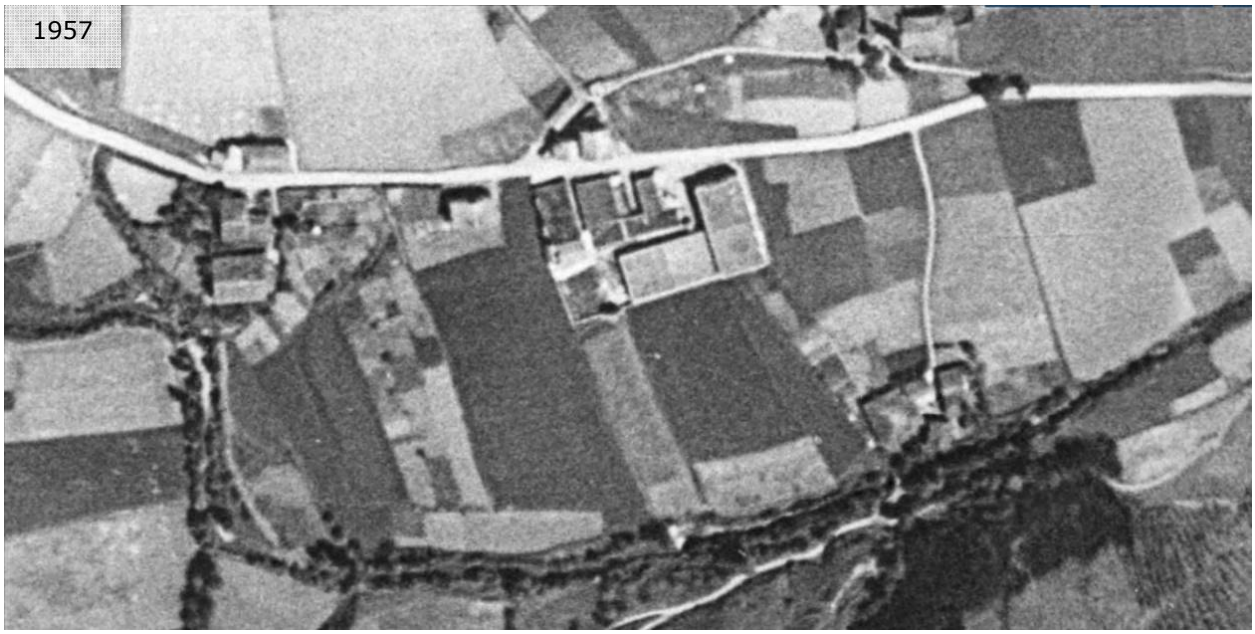
Hasta los años 50 del pasado siglo, los terrenos de este ámbito estaban destinados a usos agrícolas, predominantemente huertas y arbolado, como parte de los pertenecidos del caserío Uribe, aún existente en la actualidad. A mediados de los años 50, fueron adquiridos en su mayoría por parte de la empresa Industrias Nito, centrada en la fabricación de tubos, balanzas romanas y calibrados en general. Posteriormente, en sucesivas fases a lo largo de los años 60 y 70, esta empresa fue

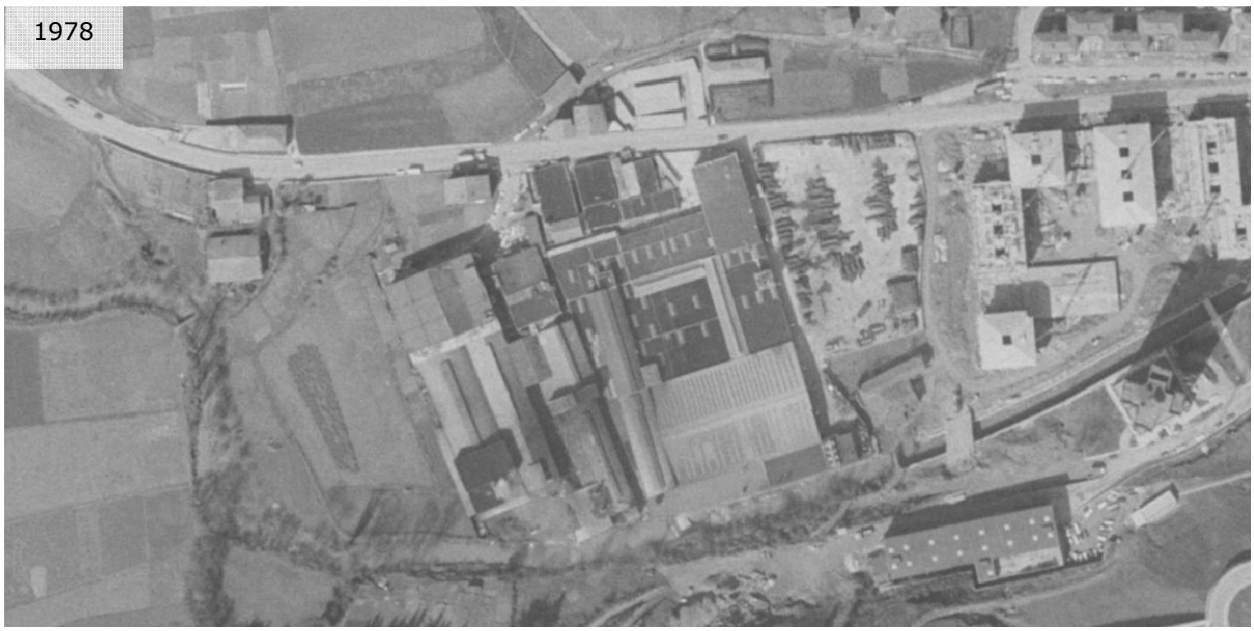
adquiriendo los terrenos necesarios para sus sucesivas ampliaciones.

En 1984, las instalaciones fueron adquiridas por la empresa Trefilería Arrasate S.A. (TREFASA) que desarrolló su actividad productiva hasta mayo de 2000. La actividad principal desarrollada por esta empresa ha sido el trefilado de alambrón, si bien no puede descartarse que en alguna parte del emplazamiento se realizará una actividad diferente.

Tras el cierre de TREFASA, los terrenos e instalaciones de la empresa fueron adquiridos por Mondragon Unibertsitatea. Algunos de los edificios han sido rehabilitados y acogen usos ligados a M.U., y han acogido la sede del Polo de Innovación Garaia durante los primeros años de puesta en marcha de este ámbito. En cualquier caso, la configuración general de la parcela es parecida la heredada tras el cierre de la empresa TREFASA.

Las siguientes imágenes resumen la evolución histórica sufrida en estos años.





4.3. Usos y actividades existentes

Edificabilidad materializada

En el ámbito del A.E. 15 Gautxori, hay un total de 13.010 m^2(t) de edificación materializada. En su mayor parte corresponde a las instalaciones heredadas de la antigua Trefasa, junto con los caseríos existentes en el ámbito.

En el ámbito subsisten los caseríos Uribe Goikoa y Uribe Behekoa, actualmente adquiridos por la sociedad Polo de Innovación Garaia y por Mondragon Unibertsitatea, respectivamente. Estos caseríos

han perdido su función original, si bien se mantiene el cultivo de las huertas colindantes de forma provisional hasta la transformación definitiva de dichos suelos.

Esta edificación está reflejada en el plano PI.04, y se resume de la manera siguiente:

- M.U.: Edificación habilitada: 5.667 m^2(t)
- M.U.: Otra edificación construida: 6.200 m^2(t)
- Caserío Uribe Goikoa: 420 m^2(t)
- Caserío Uribe Behekoa: 702 m^2(t)
- TOTAL: 13.010 m^2(t)

La superficie habilitada de Mondragon Unibertsitatea se ha obtenido del Proyecto de Actividad actualmente vigente. El resto de la superficie construida propiedad de M.U. se ha obtenido de la medición en plano de la ocupación en planta del resto de la edificación existente, ya que la totalidad de la edificación está construida en una única planta. La superficie construida de los caseríos Uribe Goikoa y Uribe Behekoa, está obtenida de la información catastral.

Edificación habilitada

Una parte de las instalaciones de la antigua Trefasa ha sido remodelada y adaptada para acoger nuevos usos. Esta zona ha acogido la sede del Polo de Innovación Garaia y las primeras unidades de investigación, entre la creación de Garaia y la construcción del edificio Garaia dentro del A.E. 13 Garaia.

El documento de Solicitud de Licencia de Actividad, redactado en marzo de 2009, refleja todas las actividades que se desarrollan en el centro y todas las instalaciones con las que cuentan.

El resumen de superficies habilitadas para acoger las actividades de Mondragon Unibertsitatea es el siguiente:

- Planta baja: 4.787,16 m^2
- Entreplanta: 75,00 m^2
- Planta primera: 805,00 m^2
- TOTAL: 5.667,16 m^2

La actividad desarrollada en estos espacios corresponde a la formación, investigación, desarrollo e innovación. Se dispone de laboratorios de investigación, aulas de teoría y práctica y diversos talleres.

Recogemos a continuación la relación de los principales espacios existentes:

- Diseinu gunea.
- Laboratorio de electrónica de potencia baja y media tensión.
- Taller de componentes.
- Taller de mecanizado y micromecanizado.
- Prototipos.
- Laboratorio de comportamiento dinámico.
- Conformado.

- Mondragon Automoción.
- Servicios generales, oficinas y mantenimiento.

Aparcamiento

Debido a la existencia de una amplia parcela urbanizada libre de edificación y a su posición central en el núcleo urbano, este ámbito constituye una importante reserva de aparcamiento, tanto para Mondragon Unibertsitatea como para otras empresas del entorno (Ikerlan, Fagor Ederlan, etc.).

Según los datos aportados por Mondragon Unibertsitatea, hay un total de 212 plazas disponibles. De estas plazas 105 están concedidas a alumnos de M.U., 30 a trabajadores de M.U., además de 10 a Ikerlan y otras 10 a Fagor Ederlan. Según el análisis realizado, nunca se ocupan simultáneamente la totalidad de las plazas disponibles y el número máximo de plazas en uso de forma simultánea sería de unas 170 plazas.

Infraestructuras de servicio

El plano PI.05 refleja las infraestructuras de servicio urbano existentes actualmente en el ámbito.

Cabe destacar la existencia de un colector de pluviales de 1.500 mm. de diámetro que recoge todas las aguas pluviales del Polo de Innovación Garaia y la urbanización del entorno de las nuevas viviendas de su zona baja, y las vierte en el río Aramaio. Esta obra, que venía a resolver problemas de encharcamiento y balsas de agua que se generaban de forma reiterada en la zona, poniendo en peligro la circulación de vehículos y personas, fue realizada con cargo al Polo de Innovación Garaia en base a Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Arrasate y Polo de Innovación Garaia en fecha 12 de marzo de 2007, y en el mismo se recogía que en el momento en que se procediese a la gestión urbanística de los ámbitos obligados a costearlas (AE 14 Mendibarren y AE 15 Gautxori), se harían valer las cuantías anticipadas.

Este colector de pluviales discurre por el interior de uno de los edificios propiedad de MU, concretamente el que cuenta con estructura de hormigón abovedada.

Así mismo, por el interior de la edificación de MU, y en paralelo a esta conducción de pluviales, existe una conducción de fecales, que desemboca en un pozo de conexión con el interceptor del Alto Deba, que tras discurrir por la margen izquierda del río Aramaio al par de las instalaciones de Fagor Ederlan, en este punto cruza a la margen derecha del río para continuar por esta hacia Uribe Auzoa.

Existe una línea eléctrica de 13,2 kv que discurre en aéreo hasta las instalaciones de M.U. (concretamente hasta su centro de transformación. Existe así mismo un centro de seccionamiento de Iberdrola ubicado bajo el puente de Uribe, que en su momento se instaló construyendo un espacio tabicado que supone el fin del paseo peatonal de borde del río al par de las viviendas de Uribe Auzoa. La ubicación de esta instalación es contradictoria con la voluntad municipal de dar continuidad a los recorridos peatonales que discurren por el borde del río.

Por tratarse de una zona urbana y muy urbanizada, cuenta con todos los servicios restantes como agua, gas, telecomunicaciones, etc. de manera colindante al ámbito.

4.4. Estructura de la propiedad

El plano PI.06 refleja la estructura de la propiedad del ámbito, que se resume en el cuadro siguiente.

Lista de propietarios y superficies afectadas

Nº Parcela	Propietario	Superficie (m^2)
A	RIO ARAMAIO (DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO)	685
B	URIBE KALEA (AYTO. ARRASATE)	3.179
C	URIBARRI HIRIBIDEA (AYTO. ARRASATE)	572
	Total Dominio Público	**4.437**
1	MONDRAGON UNIBERTSITATEA	19.059
2	POLO DE INNOVACIÓN GARAIA	891
3	MONDRAGON UNIBERTSITATEA	541
4	MUÑOA FERNANDEZ, JULIÁN (50,00%) GARCIA MUÑOA, M. ICIAR (25,00%) GARCIA MUÑOA, JOSÉ RAMÓN (25,00%)	1.294
	Total Propiedad Privada	**21.785**
	Total ámbito A.E. 15 Gautxori	**26.221**

Mondragon Unibertsitatea, promotor del presente PEOU, es propietario del 89,97% de la propiedad privada del ámbito que da lugar a aprovechamiento edificatorio.

4.5. Reportaje fotográfico

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

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). Mantiene la división en los dos ámbitos urbanísticos anteriores (Mendibarren y Gautxori), con ligeros reajustes en su delimitación respecto a la anterior y plantea objetivos urbanísticos diferenciados para los respectivos ámbitos.

En el A.E. 15 Gautxori, se mantiene la idea de que constituye la reserva estratégica para los futuros proyectos de Mondragon Unibertsitatea, de forma compatible con otros objetivos complementarios ligados a la mejora urbana y ambiental del ámbito.

Se posibilita que ambos ámbitos (Mendibarren y Gautxori) tengan una planificación específica y diferenciada, siempre que se tenga en cuenta lo que ocurre en el ámbito urbanístico contiguo. El PGOU plantea que el desarrollo de las respectivas ordenaciones pormenorizadas se produzca en el primer cuatrienio.

15 - GAUTXORI

1. OBJETIVOS:

1 Realización de reserva de suelo que garantice el crecimiento de Mondragon Unibertsitatea.
2 Dentro de la acción de renovación urbana, establecimiento de actividades que son adecuadas para la zona urbana.
3 Recuperación de un tramo de la orilla del río de forma ecológica.
4 Sacar a la superficie el río que llega desde arriba.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	26.249 m²
USO GLOBAL:	Equipamiento
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Aramaio - Tramo de Uribarri etorbidea
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	25.000 m² (e).
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	25.000 m² (e).
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	9.980 m² (h) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Puente de Uribe
PROGRAMA:	1° cuatrienio

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO: No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN: Remitida (A5)
ZONA DE ACTUACIÓN: Junto con el ámbito de Mendibarren
TIPO DE ACTUACIÓN: Sistema de concertación (K4)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):
Además de las exigidas por la ley.
- Deberá obtenerse un paseo en la orilla del río.

RÉGIMEN DE USOS:
- Uso característico: Equipamiento docente (art. 90)
- Por lo demás, de acuerdo con el plan especial que se redacte

EDIFICABILIDAD PONDERADA: Será especificado por el plan especial que se redacte
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN: De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte
UNIDAD DE EJECUCIÓN: SI
OTROS:
1. El plan especial que se redacte especificará si los edificios actuales son compatibles con la ordenación.
2. La adecuación de la orilla del río tendrá carácter de sistema local.
3. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

1 De conformidad con el *"plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos"*, el retiro con respecto al río Aramaio será de 12 metros, quedando bajo la autorización de la Agencia del Agua cualquier intervención que se vaya a realizar en dicha distancia.

2 Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad.

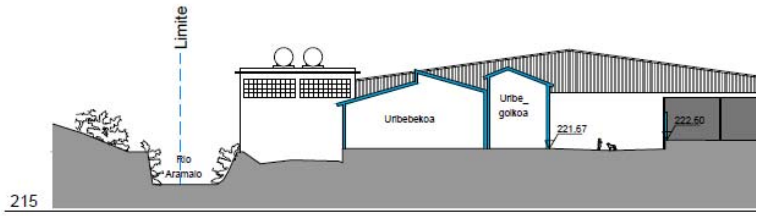
3 Según el "*inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes*" elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).

6. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

6.1. Cauces fluviales

- **Cauce del río Aramaio**: el límite sur del ámbito está configurado por el cauce del río Aramaio. El cauce fluvial se encuentra separado de las instalaciones de la antigua fábrica de Trefasa por un muro de unos 4 m de altura en su mayor parte. La edificación de la antigua Trefasa llega prácticamente hasta dicho muro, con lo que la percepción desde la orilla de enfrente es la de un muro continuo de gran altura, con una imagen muy dura.

  En la margen de enfrente, también hay un muro, pero éste está rematado por un talud verde arbolado que aporta mucha mayor calidad ambiental e imagen.



Sección N-S del ámbito en el entorno del río Aramaio

Existe un azud, situado fuera del ámbito urbanístico, construido por la factoría para la toma de agua, que eleva el cauce unos 3 m y que afecta a un pequeño sector de la zona más occidental de las instalaciones.

Código	*Denominación*	*Forma*	*Situación*	*Clase*	*Uso*
05188501	Río Aramaio	Otros	Legalizado	Captación Superficial	Actividad Industrial

Existe un pequeño puente unos 30 m. aguas arribe del puente de Uribe que carece de funcionalidad actualmente. El puente de Uribe canaliza el tráfico rodado y peatonal y forma parte del patrimonio protegido por el PGOU de Arrasate.

- **Escorrentía de la vaguada del Polo de Innovación Garaia**: el desarrollo urbanístico del Polo de Innovación Garaia, situado al norte de nuestro ámbito, ha recogido las aguas pluviales de la vaguada en la que se sitúa, configurando artificialmente un cauce que asemeja una regata que en algunos tramos discurre a cielo abierto. Se trata de una cauce configurado de forma artificial que no corresponde con ningún curso de agua preexistente. El PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV no grafía este cauce.

  El diseño conceptual del Polo de Innovación Garaia planteaba como gesto la configuración de un curso de agua a cielo abierto, atravesando este ámbito, pero esta idea ha sido imposible de llevar a la práctica por motivos de gestión. De hecho, como parte del proyecto de urbanización del Polo de Innovación Garaia se han canalizado las aguas pluviales mediante una tubería de 1.500 mm. de diámetro que discurre por debajo de Uribarri Hiribidea y de los edificios existentes en este ámbito correspondientes a la antigua Trefasa.

El criterio planteado en el PGOU de Arrasate dentro de la normativa particular del A.E. 15 Gautxori de sacar a la superficie dicha regata es contradictorio con las soluciones técnicas adoptadas como parte del proyecto de urbanización del Polo de Innovación Garaia y con el criterio de que los propietarios de los ámbitos A.E. 15 Gautxori y A.E. 14 Mendibarren contribuyan a la financiación de dichas obras, tal como se recoge en el Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Arrasate y el Polo de Innovación Garaia.

6.2. 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. 15 Gautxori, está categorizado desde el punto de vista hidráulico como de nivel I (10 <C<=50 km^2).

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. con línea de deslinde o encauzamiento definida o de 12 m. sin línea de deslinde o encauzamiento definida. Teniendo en cuenta que este tramo del río está encauzado, cabe considerar el primero de los casos.

Esto quiere decir que se deberá respetar un retiro mínimo de 10 m. al río Aramaio por parte de las nuevas edificaciones o la sustitución de las edificaciones existentes.

Igualmente la edificación deberá respetar un retiro mínimo de 5 m. a la escorrentía que baja del Polo de Innovación Garaia, debido a su consideración por parte de URA, Agencia Vasca del Agua como Dominio Público Hidráulico.

6.3. Riesgo de inundabilidad

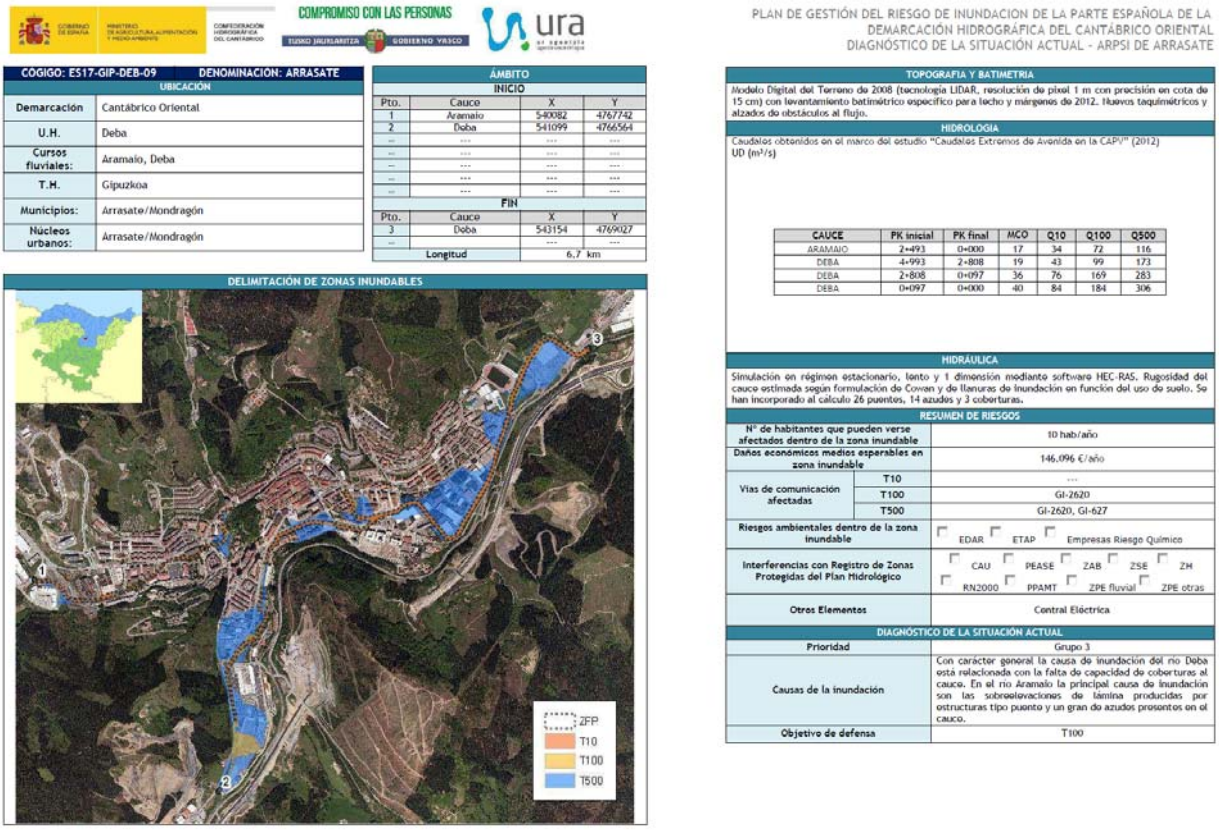
Problemática existente

El ámbito del presente Plan Especial presenta un cierto riesgo de inundabilidad, aunque el riesgo no es muy significativo, a pesar de estar incluido dentro de las Áreas de Riesgo Potecialmente Significativo de Inundabilidad (ARPSI) de la CAPV, con el código ES017 GIP-DEB-09.

Nuestro ámbito urbanístico se localiza justo en el inicio del ARPSI, que está configurado por los cauces fluviales de los ríos Deba y Aramaio y se extiende por una longitud de 6,7 km.

La ficha del ARPSI recoge los primeros desbordamientos y los puntos de interés y principales obstrucciones. Los que afectan de alguna manera al A.E. 15 Gautxori, son los siguientes:

- Principales obstrucciones:
    - E. río Aramaio, puente aguas arriba cruce c/Uribe (a la altura de nuestro ámbito). Se produce una diferencia de cota de 1,28 m. debido a la existencia de un puente aguas abajo. Al eliminar dicho puente se consigue una disminución de la cota aguas arriba de 1,27 m., con un efecto que se remonta hasta el azud situado 100 m. aguas arriba.
    - D. río Aramaio, azud. Se indica en los planos de la ficha, pero no hay descripción de dicha obstrucción y de las implicaciones que conlleva.



COMPROMISO CON LAS PERSONAS

PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACION DE LA PARTE ESPAÑOLA DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO ORIENTAL
DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL - ARPSI DE ARRASATE

CÓDIGO: ES17-GIP-DEB-09 **DENOMINACIÓN: ARRASATE**

UBICACIÓN

Demarcación	Cantábrico Oriental
U.H.	Deba
Cursos fluviales:	Aramaio, Deba
T.H.	Gipuzkoa
Municipios:	Arrasate/Mondragón
Núcleos urbanos:	Arrasate/Mondragón

ÁMBITO

INICIO

Pto.	Cauce	X	Y
1	Aramaio	540082	4767742
2	Deba	541099	4766564
...	...	...	...

FIN

Pto.	Cauce	X	Y
3	Deba	543154	4769027
...		...	...
Longitud		6.7 km	

DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES

TOPOGRAFIA Y BATIMETRIA

Modelo Digital del Terreno de 2008 (tecnología LIDAR, resolución de pixel 1 m con precisión en cota de 15 cm) con levantamiento batimétrico específico para lecho y márgenes de 2012. Nuevos taquimétricos y alzados de obstáculos al flujo.

HIDROLOGIA

Caudales obtenidos en el marco del estudio "Caudales Extremos de Avenida en la CAPV" (2012)
UD (m^3/s)

CAUCE	PK inicial	PK final	MCO	Q10	Q100	Q500
ARAMAIO	2+493	0+000	17	34	72	116
DEBA	4+993	2+808	19	43	99	173
DEBA	2+808	0+097	36	76	169	283
DEBA	0+097	0+000	40	84	184	306

HIDRÁULICA

Simulación en régimen estacionario, lento y 1 dimensión mediante software HEC-RAS. Rugosidad del cauce estimada según formulación de Cowan y de llanuras de inundación en función del uso de suelo. Se han incorporado al calculo 26 puentes, 14 azudes y 3 coberturas.

RESUMEN DE RIESGOS

Nº de habitantes que pueden verse afectados dentro de la zona inundable		10 hab/año
Daños económicos medios esperables en zona inundable		146.096 €/año
Vías de comunicación afectadas	T10	---
	T100	GI-2620
	T500	GI-2620, GI-627
Riesgos ambientales dentro de la zona inundable		☐ EDAR ☐ ETAP ☐ Empresas Riesgo Químico
Interferencias con Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico		☐ CAU ☐ PEASE ☐ ZAB ☐ ZSE ☐ ZH ☐ RN2000 ☐ PPAMT ☐ ZPE fluvial ☐ ZPE otras
Otros Elementos		Central Eléctrica

DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Prioridad	Grupo 3
Causas de la inundación	Con carácter general la causa de inundación del río Deba está relacionada con la falta de capacidad de coberturas al cauce. En el río Aramaio la principal causa de inundación son las sobreelevaciones de lámina producidas por estructuras tipo puente y un gran de azudes presentes en el cauce.
Objetivo de defensa	T100

Ficha del ARPSI ES17-GIP-DEB-09

Desde el punto de vista de la Prioridad de intervención, se clasifica dentro del Grupo 3. Esto quiere decir que, en base a un análisis de diferentes factores: población afectada, daños estimados, etc., se considera que la prioridad de intervención no es muy alta. Las intervenciones en las ARPSIS del Grupo 3 no tienen establecida la fecha.

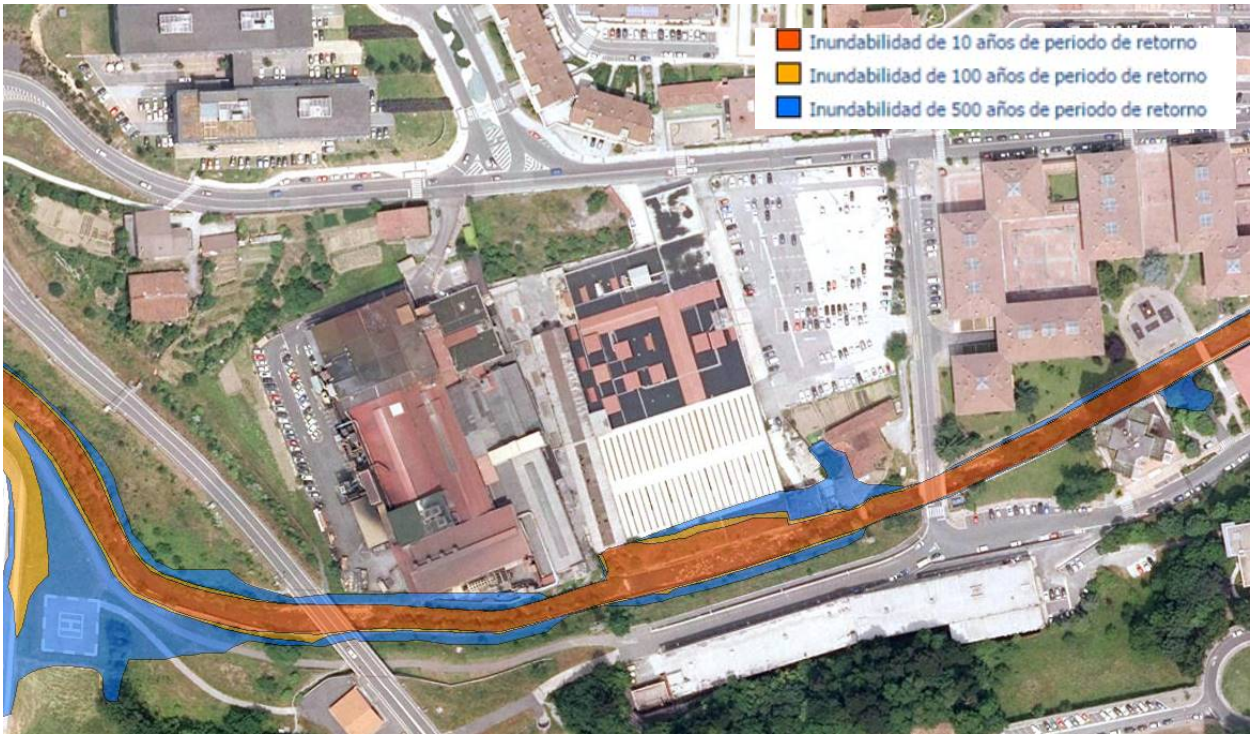
En teoría, en las ARPSIs, las administraciones hidráulicas competentes tienen que actuar para reducir el riesgo de inundabilidad. Si bien, en principio, el objetivo previsto es la superación de la T100, tras un análisis coste-beneficio, este objetivo puede reducirse a la T50, tal como está ocurriendo en buena parte de las ARPSIs del Grupo I (máxima prioridad).

Como hemos indicado al principio, a pesar de estar incluido dentro de la ARPSI, el riesgo de inundación en el A.E. 15 Gautxori no es muy destacado. La ilustración siguiente refleja el riesgo de inundabilidad actual en base a los estudios hidráulicos más recientes realizados por URA, Agencia Vasca del Agua. Según dichos análisis, la franja más cercana al río Aramaio está afectada por las avenidas de 10 y 100 años de periodo de retorno y por la mancha de 500 años que se extiende hasta las inmediaciones del caserío Uribe. La zona de flujo preferente engloba las manchas de 10 y 100 años.

Este análisis del estado actual es a todas luces erróneo, ya que se ha considerado que el edificio existente al borde del río no estuviera construido. La cubierta plana del edificio cuenta con una gran cantidad de vegetación, lo que puede llevar a error al considerar que se trata de una zona verde sin edificación. La existencia de citado edificio en este punto es incompatible con el comportamiento

hidráulico indicado y con las manchas de inundabilidad resultantes.

Estas manchas de inundabilidad podrían ser indicativas del riesgo de inundabilidad existente tras la eliminación de dicho edificio. Sin embargo, para establecer el riesgo de inundabilidad derivado de la nueva ordenación propuesta deberán tenerse en cuenta otros factores como la cota de la nueva urbanización propuesta, el posible incremento de la sección hidráulica proyectada, la posible eliminación de obstáculos en el cauce, etc.



Riesgo de inundabilidad según la cartografía de URA, Agencia Vasca del Agua

Normativa de aplicación

El instrumento normativo de referencia que regula las actuaciones a desarrollar en las zonas inundables es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental** 2015-2021, aprobado mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

El artículo 40 "Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable", recoge en su punto 4 los usos no autorizables en suelos urbanizados.

4. Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:

a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. Nos encontramos ante un suelo industrial, con lo que no estamos dentro del

supuesto establecido por el Plan Hidrológico.

b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Las acampadas en ningún caso.

d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.

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

El A.E. 15 Gautxori está situada en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).

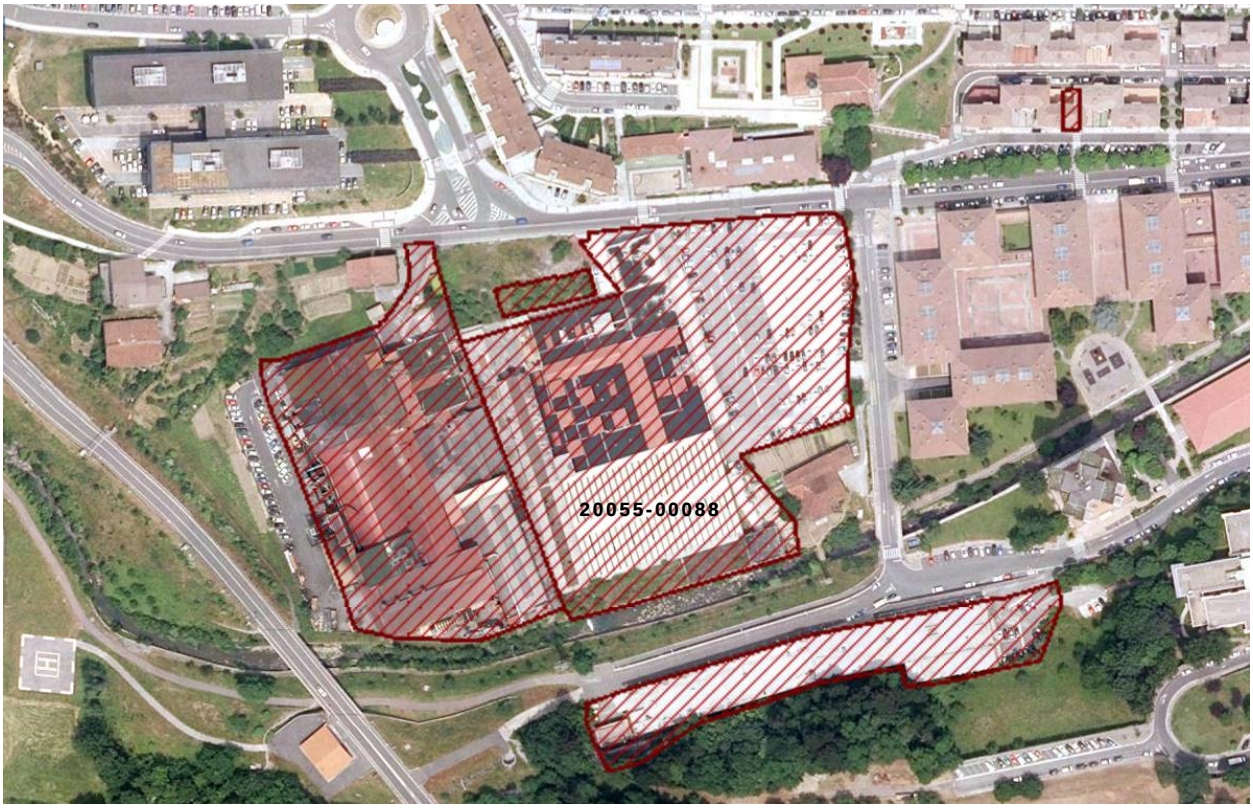
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 84911986, de 11 de abril).

3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

6.5. Suelos potencialmente contaminados

La mayor parte del ámbito urbanístico está incluido dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihobe, con el código 20055-00088, tal como se refleja en el plano PI.08.

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

6.6. Otros valores ambientales en el ámbito

Tal como se ha comentado anteriormente, el presente ámbito ha acogido durante las últimas décadas actividades industriales actualmente inactivas. Se trata, por lo tanto, de un suelo ya antropizado, lo que hace que sus valores ambientales sean muy limitados.

El Documento Ambiental Estratégico elaborado para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, hace un análisis de los principales valores ambientales existentes en este ámbito. El principal elemento con valor ambiental es el cauce del río Aramaio, ya comentado anteriormente. Otros aspectos destacables serían los siguientes:

- **Vegetación**: La mayor parte de la vegetación se corresponde con una asociación ruderal nitrófila. Comprende un numeroso y heterogéneo grupo de plantas adaptadas a vivir en bordes de caminos y carreteras.

- **Fauna**: No se han identificado especies faunísticas de interés, pero la cartografía ambiental elaborada por Gobierno Vasco, determina que el ámbito está englobado dentro de la ZDP del Visón europeo, ZDP de la Rana Patilarga y AIE del Murciélago de cueva.

- **Paisaje**: Los rasgos paisajísticos que dominan la zona de estudio son de carácter antropogénico y urbano. No existe en el área de estudio ningún elemento catalogado como de interés paisajístico especial, siendo un paisaje cotidiano.

- **Litología**: A nivel litológico, gran parte del ámbito se ubica sobre depósitos aluviales, aluvio-coluviales con una permeabilidad media por porosidad. La parte norte se ha desarrollado sobre depósitos detríticos alterantes con una permeabilidad baja por porosidad.

- **Patrimonio**: El puente de Uribe está recogido dentro del patrimonio protegido por parte del PGOU de Arrasate.

- **Ruido**: El ámbito está sometido a unos niveles de ruido relativamente intensos, generados por los viales existentes Uribarri Hiribidea y Uribe Kalea. El Estudio de Impacto Acústico incluido como Anexo 2 al presente documento analiza dicha problemática.

7. ORDENACIÓN PROPUESTA

7.1. Criterios y objetivos generales

En coherencia con la justificación y objetivos del presente PEOU expuestos en el apartado 2 del presente documento y con los objetivos recogidos en la normativa urbanística particular para el A.E. 15 Gautxori del PGOU de Arrasate-Mondragon, los objetivos urbanísticos de la ordenación serían los siguientes:

1. Configuración de una reserva estratégica de suelo e instalaciones que permita el desarrollo de Mondragon Unibertsitatea con una visión de futuro.

2. Mejora de la situación ecológica de la margen izquierda del río Aramaio y generación de un paseo peatonal de borde que dé continuidad a los paseos peatonales actuales.

3. Establecimiento de un proceso gradual para la ejecución urbanística del ámbito que permita acompasar la misma a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos generados por Mondragon Unibertsitatea.

7.2. Alternativas de ordenación analizadas

Desde la adquisición de los suelos de Gautxori a la empresa TREFASA se ha venido desarrollando un proceso de reflexión en relación a las posibles alternativas para la ordenación del ámbito. En la última etapa, este proceso se ha realizado en paralelo a la redacción del vigente PGOU de Arrasate.

La plasmación de las alternativas de ordenación analizadas responde, principalmente, a la necesidad de analizar las diferentes alternativas en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal como recoge la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El criterio básico para la definición de las alternativas de ordenación ha sido el mayor o menor grado de consolidación de la edificación actualmente existente. De esta manera, se han contemplado tres alternativas: la alternativa 0 o no intervención; la alternativa 1 o consolidación total de la edificación industrial existente y la alternativa 2 o consolidación parcial de la edificación industrial.

Alternativa 0 o de No intervención

Esta alternativa supone la prolongación de manera indefinida en el tiempo de la situación actual. Esto supone que Mondragon Unibertsitatea no podría abordar ningún nuevo proyecto estratégico en este ámbito y que las únicas actuaciones posibles estarían ligadas al mantenimiento de las actividades que actualmente se están desarrollando en el mismo.

Esto implica también el mantenimiento de una gran superficie construida vacante y en desuso y la renuncia a cualquier tipo de mejora urbana y medioambiental en el ámbito.

Esta opción no satisface las necesidades del propietario mayoritario del ámbito, ni las del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, reflejadas en el PGOU. En este caso, la no intervención no

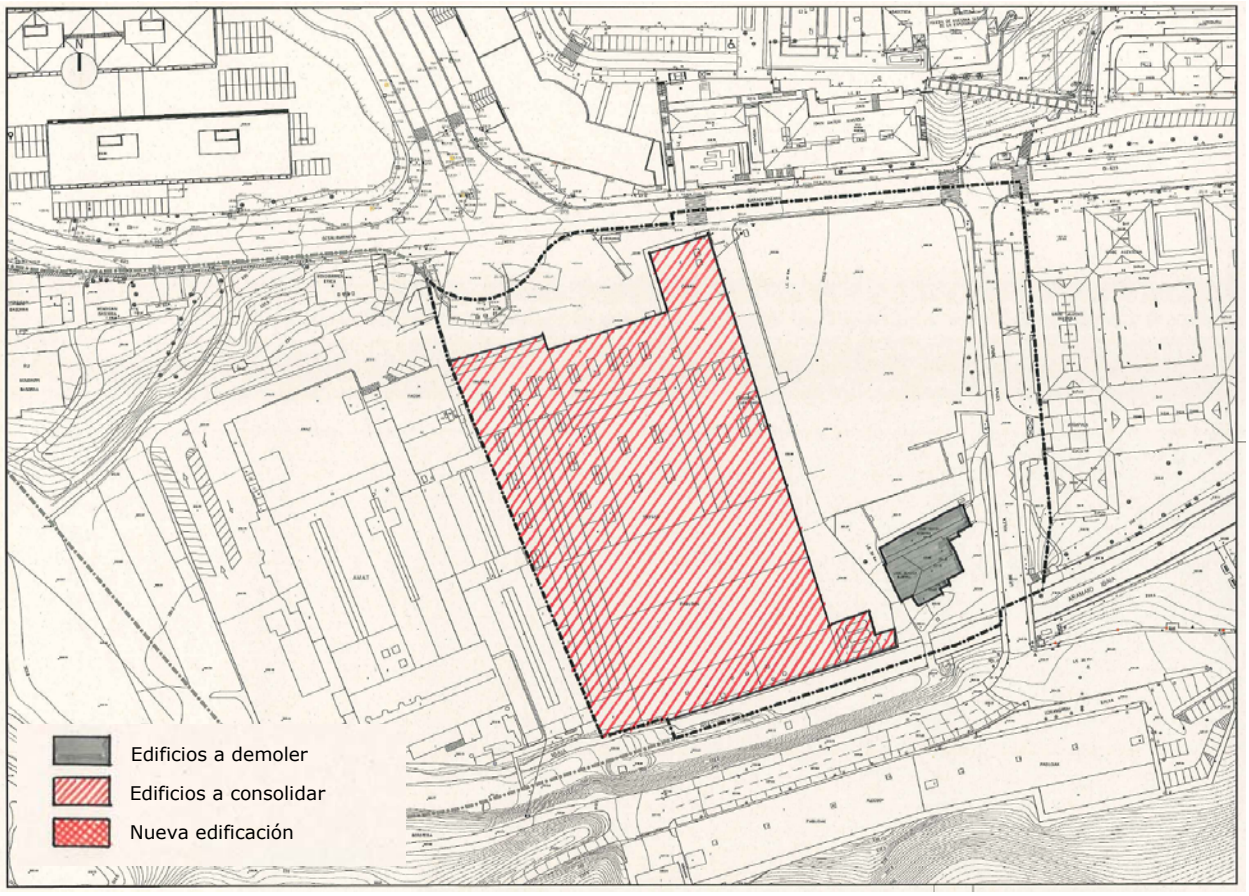
aporta ningún beneficio medioambiental, al tratarse de un ámbito ya antropizado. Atendiendo a las razones anteriormente expuestas, ha sido descartada como opción.

Alternativa 1 o de consolidación total de la edificación industrial

Esta alternativa pasaría por la consolidación de la mayor parte de la edificación industrial adquirida por parte de Mondragon Unibertsitatea a la empresa TREFASA.

M.U. iría acondicionando y adecuando la edificación existente en función de los diferentes proyectos y necesidades que se vayan planteando en cada momento. La plataforma urbanizada situada al este de la parcela serviría para acoger la dotación de aparcamientos necesaria, que se vería incrementada con la demolición de los caseríos Uribe Goikoa y Uribe Behekoa y la urbanización de los espacios ocupados por ambos y sus huertas anexas.

La imagen siguiente permite tener una idea esquemática de la propuesta.



Esta alternativa tendría múltiples ventajas para Mondragon Unibertsitatea como propietario mayoritario del ámbito, entre las que estarían las siguientes:

- Permitiría optimizar al máximo la inversión realizada por M.U. con la compra de las instalaciones de Trefasa, ya que contaría con una gran cantidad de superficie construida disponible.

- Los gastos de urbanización del ámbito serían relativamente bajos.

- No sería necesario desviar la línea eléctrica de 13,2 kv actualmente existente, ya que no se plantearía ninguna nueva edificación debajo de la misma y el uso de aparcamientos sería perfectamente compatible con su mantenimiento en su situación actual.

- La plataforma urbanizada permitiría acoger toda la dotación de aparcamientos necesaria, sin tener que recurrir a la construcción de aparcamientos subterráneos, lo que supone un ahorro económico muy considerable.

A pesar de las ventajas para el propietario mayoritario del terreno, esta alternativa se ha descartado por las siguientes razones:

- No permite mejorar el tratamiento de la margen izquierda del río Aramaio ni la generación de un paseo de borde que dé continuidad al paseo existente en Uribe Auzoa, aspectos que han sido considerado importantes por el Ayuntamiento de Arrasate y que se han incorporado dentro de los objetivos de la normativa particular del PGOU de Arrasate para este ámbito.

Alternativa 2 o de consolidación parcial de la edificación industrial

Esta alternativa pasaría por la consolidación de una parte de la edificación industrial adquirida por parte de Mondragon Unibertsitatea a la empresa Trefasa y el derribo de otra parte de dicha edificación, dando respuesta con ello a los objetivos de mejora urbana y ambiental establecidos por el PGOU de Arrasate.

La edificación que se consolida se vería complementada con la construcción de edificios de nueva planta, hasta completar la superficie total ordenada. La construcción de nuevos edificios en la zona este de la parcela conllevará previsiblemente, entre otros aspectos, el desvío o soterramiento de la línea eléctrica de 13,2 kv actualmente existente y la construcción de aparcamientos subterráneos.

Esta alternativa presenta unos mayores costes económicos para el propietario mayoritario del ámbito, si bien permite importantes mejoras ambientales, como son la mejora urbana y ambiental de la margen izquierda del río Aramaio; la incorporación de un paseo de borde de río que dé continuidad al existente en Uribe Auzoa; la reducción del riesgo de inundabilidad con la eliminación del pequeño puente aguas arriba del puente de Uribe, etc.

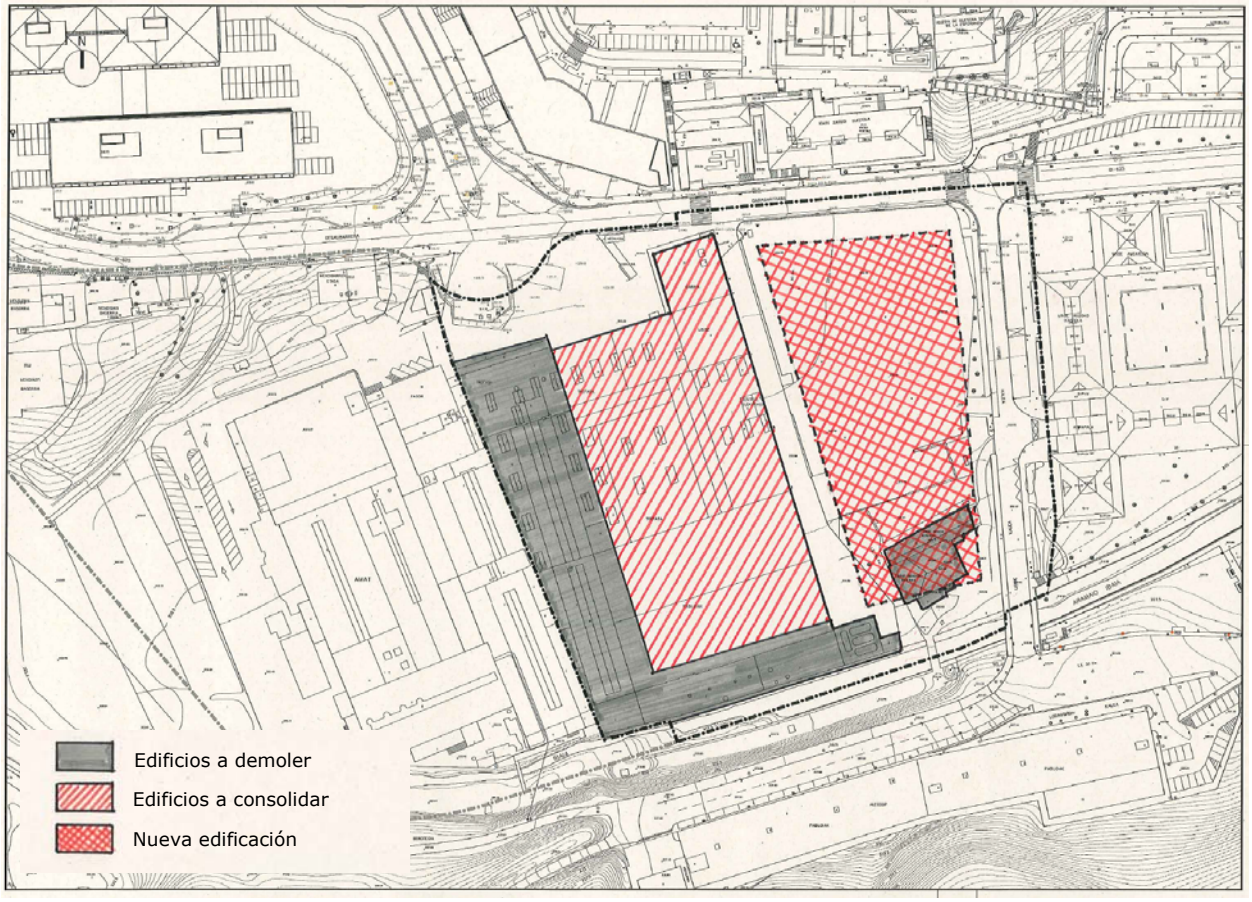
Esta alternativa 2 constituye en realidad una familia de alternativas, ya que tendría diferentes maneras de formalizarse, en función de diversos aspectos, que se irán dilucidando a lo largo del proceso de redacción del PEOU definitivo:

a) La decisión, fruto de un análisis más afinado, de la consolidación o sustitución de algunas partes de la edificación actual que son compatibles con los criterios de mejora urbana y ambiental, pero que generan dudas en función de su tipología edificatoria, estado de conservación, etc.

b) La dimensión y forma definitiva de la edificación de nueva construcción, en función, de la superficie total ordenada de forma definitiva.

Sin embargo, a efectos de valoración de su impacto ambiental, este planteamiento genérico y la propuesta de ordenación que se recoge en los planos de ordenación del presente documento, constituyen una base suficiente.

La imagen siguiente permite tener una idea esquemática de la propuesta.



7.3. Descripción de la ordenación propuesta

Características básicas de la propuesta

La ordenación propuesta se caracteriza por la creación de una vialidad pública perimetral constituida por los viales existentes en norte y este (Uribarri Hiribidea y Uribe Kalea) y dos nuevos tramos de viario al sur, junto al cauce del río Aramaio, y al oeste, conectando con la rotonda prevista en Uribarri Hiribidea.

Esta vialidad pública perimetral, da lugar a una parcela de equipamiento con una forma sensiblemente cuadrada que se divide en dos parcelas: una parcela de Equipamiento Docente (P.1) y otra de Actividad económica – Parque Tecnológico (P.2). La primera de ellas, la más grande, está destinada a acoger los futuros desarrollos de Mondragon Unibertsitatea, a modo de reserva estratégica, y la segunda de ellas está diseñada para acoger la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad al Ayuntamiento de Arrasate.

Se plantea la demolición de una franja perimetral de la edificación de la antigua Trefasa situada en los lados sur y oeste y la progresiva adecuación del resto de la edificación de manera gradual en función

del desarrollo de los proyectos que se vayan materializando.

Para Mondragon Unibertsitatea, como propietario mayoritario del ámbito, resulta fundamental que la ejecución del ámbito se lleve a cabo por fases, de manera que pueda haber una adecuación de la ejecución de la urbanización y la edificación a la materialización de los futuros proyectos estratégicos de M.U. Sin embargo, si bien se han analizado algunas propuestas previas en el marco de la redacción del presente PEOU, se ha optado por remitir la definición de las fases al Programa de Actuación Urbanizadora.

Zonificación pormenorizada (izda.) e imagen final orientativa (dcha.)

Tratamiento del espacio público

La ordenación el presente PEOU supone una gran mejora del espacio público, en los cuatro frentes que rodean a las parcelas privadas. Esta mejora responde más a las necesidades de integración del ámbito urbanístico en su entorno urbano que a los propios requerimientos de las actividades que se ubiquen en el mismo.

Las principales mejoras en el espacio público del A.E. 15 Gautxori son las siguientes:

- Completar la bulevarización de Uribarri Hiribidea:
  - Se da continuidad al proceso de bulevarización de Uribarri Hiribidea hasta la nueva rotonda prevista en el acceso al Polo de Innovación Garaia, lo que contribuye a configurar una avenida urbana con una calidad urbana como corresponde a una de las principales entradas al municipio.
  - Se define una banda de reserva de suelo público de 10 m. desde el borde de la calzada actual. La sección propuesta es la siguiente: aparcamientos en línea (2,5 m.) + franja para arbolado y protección para el acceso a los vehículos aparcados (1,5 m.) + bidegorri (3 m.) + acera (3 m.).
  - Se generan 19 plazas de aparcamiento públicas en Uribarri Hiribidea.

- Tratamiento de la margen del río Aramaio y del límite con el A.E. 14 Mendibarren:
  - Se derriban los edificios de la antigua Trefasa situados al borde del cauce del río Aramaio y también en la zona colindante con el A.E. 14 Mendibarren. La futura edificación prevista mantiene un retiro importante al cauce del río, muy superior al establecido en el PTS de ordenación de ríos y arroyos.
  - Se mantiene el pie del muro existente como límite del Dominio Público Hidráulico y se descabeza la parte superior del muro creando un talud de 5 m. de sección en el que se plantaría vegetación y arbolado para mejorar las condiciones medioambientales y para aportar sombra al cauce.
  - Se demuele el pequeño puente existente aguas arriba del puente de Uribe, lo que supone una mejora hidráulica. Según la ficha del ARPSI ES17 GIP-DEB-09, la eliminación de dicho puente supone una disminución de la cota aguas arriba de 1,27 m.
  - Se plantea un paseo peatonal-ciclista de 4 m. de sección que conecta los paseos existentes en Uribarri Auzoa y en la margen derecha del río con el existente a lo largo de Uribarri Auzoa. La solución de los recorridos peatonales está pensada desde una visión más amplia que la del propio ámbito, tal como se explica en el punto siguiente.
  - Se genera una franja verde en el límite con la edificación de Fagor Ederlan S.Coop., en el vecino ámbito A.E. 14 Mendibarren, lo que permitirá la plantación de una franja de arbolado que permita una mejor integración visual y paisajística con dicha edificación.
  - Se crea un nuevo viario perimetral en los lados oeste y sur, que conecta la futura rotonda prevista en Uribarri Hiribidea con el puente de Uribe.
  - En las zonas colindantes con el paseo peatonal-ciclista se dispone una franja de aparcamientos públicos, con un total de 23 plazas, entre las que se dispondrán alcorques de forma intercalada.

- Tratamiento como coexistencia de Uribe Kalea:
  - Se pretende dar un tratamiento de coexistencia a Uribe Kalea que disuada del uso del vehículo privado a los tráficos de paso, una vez puesto en marcha el nuevo vial perimetral previsto y que facilite la conexión peatonal con la trama urbana circundante.
  - Se eliminarían los aparcamientos actualmente existentes que pasarían a incrementar el espacio público disponible para uso peatonal, plantación de arbolado, etc.

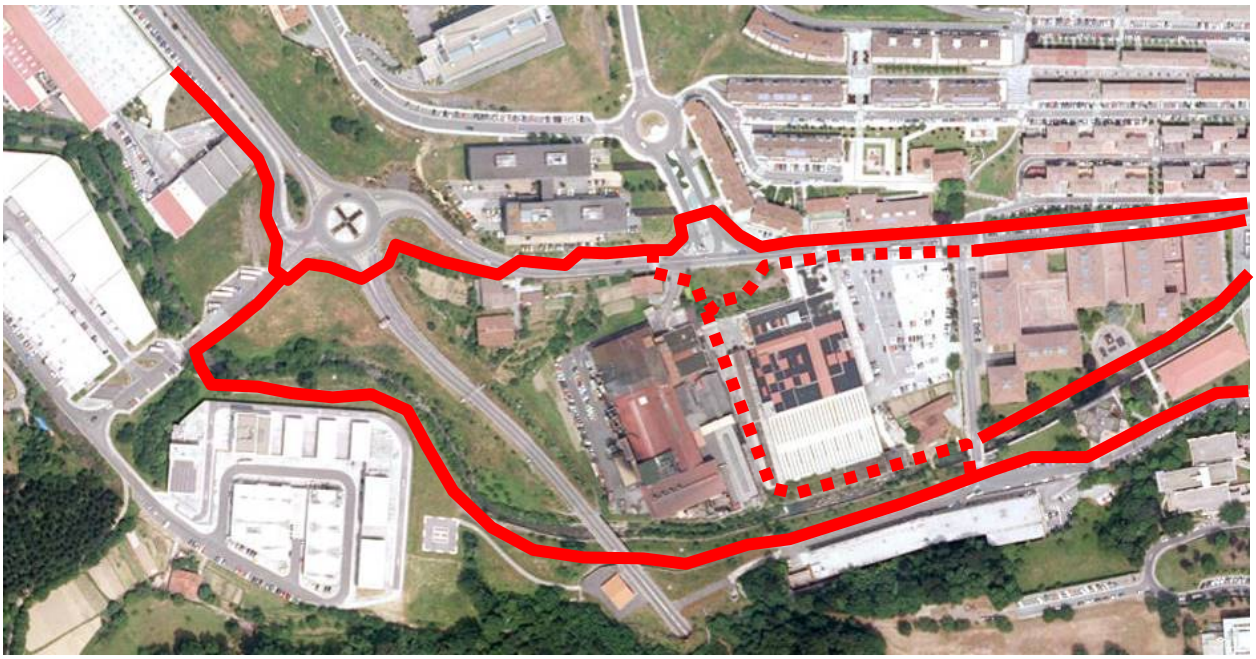
La superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes resultantes de la zonificación pormenorizada del ámbito (ver plano PII.03 Zonificación pormenorizada) es del 6,01% del ámbito, lo que permite cumplir con el estándar mínimo del 6% que establece el artículo 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, para los suelos urbanos de uso distinto al residencial.

En la superficie computable para el sistema local de espacios libres y zonas verdes, podría incluirse también el paseo peatonal-ciclista que discurre junto a las zonas verdes y la franja de aparcamiento público prevista junto a la anterior. La superficie resultante sería de 3.315 m^2, lo que supone el 12,64% del ámbito, con lo que se duplica el estándar mínimo establecido.

Si bien estos suelos se han incluido en la zonificación pormenorizada dentro de la categoría de Comunicaciones (vías urbanas y circulación no motorizada), siguiendo los criterios establecidos en el PGOU de Arrasate, el artículo 123/2012 de estándares permite su cómputo dentro del sistema local de espacios libres y zonas verdes.

Recorridos no motorizados

Los recorridos no motorizados previstos en el presente PEOU responden a un análisis territorial más amplio, que se resume en el siguiente esquema:



Principales ejes no motorizados existentes

Ejes no motorizados previstos en el A.E. 15 Gautxori

Imagen general de los itinerarios no motorizados existentes y previstos

La propuesta pretende conectar a través del ámbito A.E. 15 Gautxori, los ejes no motorizados existentes en el entorno. Junto al río Aramaio discurren dos ejes: uno de ellos se extiende por la margen derecha conectando el núcleo urbano con el sector industrial Markulete y otro se localiza junto a Uribe Auzoa por la margen izquierda y no tiene continuidad. Un tercer eje de relevancia es el que se está configurando a lo largo de Uribarri Hiribidea como parte de la bulevarización de dicho eje.

La ordenación propuesta para el A.E. 15 Gautxori resuelve la conexión del itinerario de la margen izquierda, mediante una rampa que permite conectar el tramo de Uribe Auzoa, que discurre a la cota -220, pasando por debajo del puente de Uribe y enlazando con el nuevo itinerario previsto en Gautxori a la cota +222,50. Este eje se conectaría con el que discurre por la margen derecha mediante la acera actual del puente de Uribe.

A través del ámbito de Gautxori se conectarían los itinerarios junto al río Aramaio con el itinerario que discurre a lo largo de Uribarri Hiribidea y también con los recorridos peatonales del Polo de Innovación Garaia.

La interconexión de los itinerarios no motorizados a través del A.E. 15 Gautxori permite mejorar notablemente la funcionalidad de la red no motorizada existente. Esta conexión a través del A.E. 15 Gautxori se antoja más fácil y práctica que la que se podría lograr a través del A.E. 14 Mendibarren.

Parcelación y ordenación de la edificación

El presente PEOU ordena una edificabilidad total de 25.000 m^2(t) que constituye la edificabilidad máxima establecida en la norma particular de este ámbito del PGOU de Arrasate.

La edificabilidad máxima establecida (25.000 m^2t) supone un incremento respecto a la previamente materializada (13.010 m^2t) de 11.990 m^2(t).

La ordenación da lugar a dos parcelas privadas. Se define una parcela de equipamiento docente, denominada P.1, con una superficie de 14.030 m^2 y una edificabilidad máxima de 22.581 m^2(t), y una parcela denominada P-2, con una superficie de 1.508 m^2 y una edificabilidad máxima de 2.419 m^2(t). La asignación de la edificabilidad a ambas parcelas ha buscado mantener la misma proporción entre edificabilidad y superficie de parcela.

Según lo establecido en la Ley 11/2008, de 8 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los propietarios privados tienen la obligación de ceder al Ayuntamiento el 15% del incremento de la edificabilidad respecto a la previamente materializada, lo que debe hacerse prioritariamente en una parcela urbanizada libre de cargas.

La edificabilidad de la parcela P.2 supone el 22,05% del incremento de la edificabilidad urbanística homogeneizada. Se ha optado por dar a esta parcela el uso de Actividad económica – Parque Tecnológico, para ampliar las posibilidades de utilización futura de dicha parcela. Este uso tiene un coeficiente de ponderación de 0,45, frente al 0,40 del equipamiento docente, tal como se recoge en el PGOU de Arrasate.

Para la ordenación de la edificación se apuesta como criterio general por dotar de la máxima flexibilidad a las posibilidades de desarrollo futuro. El criterio inicial pasaba por hacer coincidir las alineaciones máximas de la edificación con la delimitación de las parcelas privadas, posibilitando que la edificación se alinee con el espacio público. Sin embargo, este criterio se ha visto modificado en el frente a Uribarri Hiribidea por exigencia del Estudio de Impacto Acústico, que ha llevado a fijar un retiro mínimo de entre 7 y 10 m. a dicho vial. Entre las parcelas P.1 y P.2 se establece la posibilidad de edificar en medianera.

Para la parcela P.1 de Equipamiento Docente, se establece un perfil edificatorio máximo de 5 plantas sobre rasante (PB+4), con una altura máxima de 21 m., y de 3 plantas bajo rasante que no computan a efectos de la edificabilidad urbanística del ámbito.

Para la parcela P.2 de Actividad económica – Parque Tecnológico, se ha optado por establecer el mismo perfil y altura máximos. Si bien el PGOU de Arrasate establece para las parcelas de este uso un perfil edificatorio máximo de 4 plantas sobre rasante y una altura máxima de 16 m., se ha considerado adecuado en este caso igualar estos parámetros a la parcela colindante de equipamiento docente al objeto de posibilitar una imagen final más coherente, teniendo en cuenta la posibilidad de que ambas parcelas puedan constituir en un futuro una edificación continua.

En relación a la dotación de aparcamiento, ambas parcelas estarán obligadas a garantizar una dotación de aparcamiento en parcela privada de 1 plaza por cada 100 m^2(t) para la nueva edificación. La parcela P.1 de Equipamiento Docente deberá reponer un total de 170 plazas actualmente existentes en superficie. Esta dotación en parcela privada no tiene en cuenta las 42 plazas de nueva creación que se generan en el espacio público.

Esta dotación de aparcamiento supone para la parcela P.1 una dotación de 340 plazas en la hipótesis de materialización de la totalidad de la edificabilidad ordenada, lo que da lugar a un ratio de 1,51 plazas por cada 100 m^2(t), lo que constituye a todas luces un ratio muy elevado.

Por otro lado, se establece un régimen para la edificación existente, que queda reflejado en el plano PII.06 y en el Título Tercero, Capítulo 2º de las Normas Urbanísticas del presente PEOU. La edificación existente se divide en tres categorías: fuera de ordenación, adecuación en sustitución y conforme a la ordenación, siguiendo los criterios establecidos en el PGOU de Arrasate.

Relación de la propuesta con el entorno fluvial

- **Inundabilidad**: el plano de ordenación PII.02.B recoge la sección-tipo de la urbanización prevista junto al río Aramaio con cotas adaptadas al sistema de referencia ETRS89. Se ha comprobado una diferencia de cotas de 0,30-0,35 m. entre la cartografía utilizada en el presente PEOU y la cartografía de referencia para URA-Agencia Vasca del Agua, con lo que este plano permite un análisis comparativo más real.

  El actual muro tiene su coronación a la cota +221,88 y se desmochara en torno a 1,00 ó 1,10 m, por lo que la cota de coronación de muro una vez desmochada pasará a ser más o menos la +220,80.

  En los 5 m de servidumbre quedará un talud, que pasará de la cota +220,80 de coronación de muro a la cota +222,30 de la acera, es decir en torno a 1,50 m más alto que la coronación de muro. La cota se solera de la edificación más próxima será en el entorno de la +222,70.

  Vistas las cotas de láminas de agua para diferentes periodos de retorno, se observa que la cota actual de T500 es la +221,05. Con la eliminación del puente existente en el río Aramaio pasaría a ser la +220,25, con lo que la cota de T500 no rebasaría siquiera la cota de coronación del muro desmochado.

- **Aspectos medioambientales**: la solución propuesta mejora muy sustancialmente la calidad medioambiental de la margen izquierda del río Aramaio, al descabezarse el muro existente y generar un talud verde arbolado.

  Se ha intentado cumplir en la medida de lo posible con las exigencias en relación a la zona de servidumbre de protección del dominio público hidráulico establecidas en los artículos 6 y 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, Vi y VII de la Ley 2/1985, de 2 de agosto de Aguas.

  La actuación propuesta responde a los criterios de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico. Se ha conseguido una zona verde continua de 5 m. en la mayor parte de la margen del río. En la parte este, la necesidad de conectar los paseos peatonales existentes en Uribe Auzoa y en la margen izquierda del río Aramaio con el nuevo paseo peatonal previsto hipoteca la zona contigua al cauce y obliga a que la zona verde se estreche ligeramente.

- **Retiros de la edificación a los cauces**: la nueva edificación prevista respeta un retiro de 21 m. al cauce del río Aramaio, muy superior a los 10 m. mínimos establecidos en el PTP de ordenación de los ríos y arroyos.

  Igualmente, la edificación prevista respeta un retiro mínimo de 5 m. a la escorrentía que baja del Polo de Innovación Garaia y que constituye Dominio Público Hidráulico según lo indicado por URA, Agencia Vasca del Agua.

- **Justificación de la inexistencia de alternativas viables para el descubrimiento de la regata que baja del Polo de Innovación Garaia**: el informe de URA Agencia Vasca del Agua, de fecha 17 de mayo de 2018, establece como determinación vinculante la necesidad de incluir dicha justificación.

  Si bien la normativa urbanística particular para el A.E. 15 Gautxori del PGOU de Arrasate recoge el criterio de sacar al aire el trazado de la regata, en cuanto se ha empezado a analizar técnicamente este aspecto en el marco del presente PEOU, se ha llegado a la conclusión de que no constituye una opción viable por las razones que se exponen a continuación.

  El hecho de sacar al aire el trazado de la regata a su paso por el ámbito con unos mínimos de calidad ambiental, junto con la vialidad peatonal y rodada necesarias para que el ámbito

funcione adecuadamente, implica necesariamente la demolición de una franja del edificio actual de Mondragon Unibertsitatea. En los gráficos siguientes se indica la franja de edificación que habría que eliminar, comparando la ordenación orientativa recogida en el PGOU de Arrasate (PI.07) con el plano del régimen de la edificación existente (PII.06) que se deriva de la propuesta de ordenación del presente PEOU.

Edificio que habría que derribar en la opción de descubrir la regata (izda.) y que se mantiene según la propuesta del presente PEOU (dcha.)

Este edificio forma parte del corazón del edificio actual de Mondragon Unibertsitatea, está actualmente en activo, su rehabilitación fue realizada con licencia municipal y cuenta con licencia de actividad. La demolición de esta parte de la edificación actual tendría unas repercusiones muy graves, ya que obligaría a una remodelación muy profunda del conjunto de la edificación y supondría una pérdida de funcionalidad enorme.

Mondragon Unibertsitatea considera que la repercusión de esta actuación sería crítica y justificaría no continuar con la tramitación del presente PEOU que M.U. promueve en calidad de propietario mayoritario del ámbito.

Hay que tener en cuenta que la ordenación propuesta en el presente PEOU supone la demolición de una gran cantidad de superficie edificada que es utilizada por M.U. para actividades auxiliares, como el almacenamiento de materiales y equipos. La demolición de estos edificios va a suponer una gran inversión por parte de M.U., tanto para reponer los cierres de fachada y los pilares que sostienen algunas estructuras, como para reformar los edificios que se mantienen en uso para adaptarse a la nueva ordenación y para acoger parte de los materiales y equipos que se guardan en los edificios a demoler.

El conjunto de las inversiones que tiene que abordar M.U., tanto en lo que se refiere a la urbanización pública como a la recomposición de los edificios actuales que se derivan de la ordenación propuesta en el presente PEOU, ya resultan suficientemente elevadas y difíciles de abordar con su capacidad financiera, como para añadir todos los gastos que se derivarían de un hipotético descubrimiento de la regata.

El descubrimiento de la regata supondría un gasto añadido desde el punto de vista de la urbanización pública y convertiría en inútil la construcción del colector de pluviales de 1.500 mm. de diámetro que atraviesa actualmente el A.E. 15 Gautxori, que se realizó como parte de la urbanización del Polo de Innovación Garaia. La construcción de dicho colector se concibió

como una obra anticipada que daría servicio en un futuro a los ámbitos A.E. 15 Gautxori y A.E. 14 Mendibarren. De ahí que el Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Arrasate y el Polo de Innovación Garaia, incluyera que los propietarios de dichos ámbitos urbanísticos contribuyan a los gastos de financiación de dichas obras. Esta participación en la financiación se antoja muy complicada en el caso de que la obra ejecutada en su día no siguiera siendo válida actualmente.

Finalmente, hay que recordar que no se trata de un curso de agua natural, sino de una escorrentía conformada artificialmente con forma de regata por el proceso de urbanización del Polo de Innovación Garaia. En consecuencia, los beneficios medioambientales derivados de su descubrimiento resultan limitados.

7.4. Descripción de la infraestructura proyectada

Red de saneamiento

El saneamiento dispondrá de un sistema separativo en todo el sector estando recogido en la parte grafiada y formada por una red de saneamiento de aguas pluviales y de aguas fecales.

Los diámetros materiales y elementos de las redes serán resueltos y definidos por el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las condiciones mínimas de calidad de las Infraestructuras y servicios de la normativa vigente.

Red de Aguas Pluviales

Las aguas pluviales se recogerán y derivarán a través de sus correspondientes ramales y conducciones a los dos colectores principales que discurrirán por los viales oeste y este.

Por el vial oeste contamos ya con el colector de diámetro 1.500 mms. que fue ejecutado a cargo del Polo de Innovación Garaia para recoger las aguas que llegan desde la zona alta, y que será utilizado ahora para recoger las aguas de esa zona.

El viario de acceso en la zona este, dispone de su evacuación por sus bandas laterales y un colector diámetro 400 que vierte así mismo al río Aramaio. La red discurre por la calzada a profundidad mínima de 1 m y con velocidades de referencia entre 0,5 m/seg y 5 m/seg.

Se preverán pozos en todos los puntos en que se produzcan cambios de dirección o pendiente y en cualquier caso a 50 mts. de distancia como máximo.

Red de Aguas Fecales

La red de saneamiento de fecales verterá al punto de conexión del interceptor del Alto Deba que existe en la margen izquierda del río, a donde en estos momentos conecta el colector de diámetro 300 que baja del Polo de Innovación Garaia, y que se ejecutó en su momento en virtud del convenio firmado con el Ayuntamiento.

Las condiciones de vertido de cada parcela a la red general dispondrán de una arqueta de inspección y control. Las redes, dispondrán de un diámetro mínimo de 300 mm y de una pendiente mínima no inferior a 0,5%.

Red de suministro de energía eléctrica y alumbrado

El suministro de energía eléctrica, previa consulta a Iberdrola, se realizará desde el Centro de Seccionamiento que en estos momentos se ubica bajo el puente de Uribe y que se propone desplazar e instalar en la zona ajardinada y pública de la zona este del ámbito, junto a las viviendas de Uribe Auzoa.

La ubicación actual de esta instalación es contradictoria con la voluntad municipal de dar continuidad a los recorridos peatonales que discurren por el borde del río y, aparentemente, tiene un carácter provisional, ya que no es coherente con la ordenación pormenorizada establecida por el PERI de 2004 y vigente hasta la entrada en vigor del actual PGOU de Arrasate. Por estas razones, M.U. considera que esta instalación deberá ser reubicada a cargo de la compañía eléctrica, aprovechando la reordenación del ámbito, y sin que suponga un coste repercutible al mismo.

La energía se distribuirá mediante un anillo perimetral en "U" que rodeará el ámbito, según trazado reflejado en la documentación gráfica. Esta distribución será en alta tensión, pensando que los usuarios del área puedan ser abonados en alta, y que habrá que pensar en futuros centros de transformación para los abonados en baja tensión.

La línea aérea de alta que en estos momentos cruza la parcela de M.U. es incompatible con la edificación futura, con lo que deberá ser derribada. Del desarrollo por fases que prevea el PAU dependerá el tiempo en el que pueda mantenerse en funcionamiento.

Se utilizarán las siguientes referencias para el cálculo de las potencias unitarias demandadas: oficinas y servicios: 100 W/m^2 techo construido; actividades investigadoras: 150 W/m^2 construido.

La potencia final de los C.T. se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de las compañías suministradoras y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de P.V.C., discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad por los viales.

La red de alumbrado público será independiente de la de energía, y su trazado queda reflejado en la documentación gráfica. Esta discurrirá enterrada cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Tal como se aprecia en los planos, se ha previsto una red de alumbrado mediante luminarias montadas sobre báculos independientes, que garanticen un nivel de iluminación mínimo de referencia en todas las vías rodadas del sector de 15 lux. , en las zonas de aparcamiento de 10 lux. y espacios libres de 8 lux como mínimo.

El Proyecto o Proyectos de Urbanización establecerán la red y distribución definitiva, la clase de material auxiliar y las conducciones necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación, todo ello de acuerdo con las condiciones mínimas de calidad de las infraestructuras y servicios de la normativa vigente.

Red de abastecimiento de agua, hidrantes y riego

El abastecimiento de agua del Área se producirá directamente desde la red general municipal que atraviesa situada en el vial GI-2620 a Garagarza.

Desde esa zona alta partirá la red general de distribución del polígono, que discurrirá bajo los viarios, formando un circuito, según trazado descrito en la parte grafiada.

La red será resuelta en tubería de fundición y se dimensionará para un caudal mínimo de 1 litro/seg/Ha de caudal continuo, conectándose a ella directamente los hidrantes.

Red de telefonía y comunicaciones

Se ejecutarán dos conexiones con la línea de la CTNE que discurre por el exterior, tanto en la zona Norte del Área, paralela a la carretera de acceso a Garaia, antigua GI-2620, como en el extremo Sur, por la carretera existente al otro lado del río Aramaio.

En esta red, y dadas las características del ámbito, se contemplarán canalizaciones complementarias para fibra óptica, TV por cable, etc.

Las líneas se prolongarás formalizando un anillo perimetral en "U", que a través de las arquetas correspondientes conformarán los distintos puntos de acometida. Estas líneas discurrirás enterradas, conforme al trazado reflejado en la documentación gráfica.

La red se diseñará bajo las instrucciones de la CTNE, y dispondrá de arquetas de paso y distribución y canalización enterrada a base de 6 tubos de cloruro de polivinilo rígido de 110 (PVC).

Red de gas

La red de gas se alimentará desde la ERM existente al otro lado del río Aramaio, en su ribera, a la izquierda del puente de Uribe una vez cruzado este.

La red discurrirá en canalización enterrada y junto a las canalizaciones de telecomunicaciones a una profundidad mínima de 80 cm. Se ejecutará bajo tubo de acero, protegido con recubrimiento a base de polietileno extruido.

Los planos PII.04.1 al PII.04.4 reflejan las soluciones previstas a modo de esquema para las diferentes redes.

7.5. Cuadros de características

7.5.1. Zonificación pormenorizada

Zonas de uso pormenorizado	*Superficie (m^2)*	*%*
Propiedad Privada	**15.538**	**59,26 %**
Equipamiento Docente	14.030	53,51%
Actividad económica – Parque Tecnológico	1.508	5,75
Uso y Dominio Público	**10.683**	**40,74 %**
Espacios libres y zonas verdes	1.575	6,01%
Comunicaciones (vías urbanas y circulación no motorizada)	8.481	32,07%
Cauces fluviales	627	2,39%
Total ámbito A.E. 15 Gautxori	**26.221**	**100 %**

7.5.2. Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades

Parcela		*Superficie de parcela*	*Ocupación máxima planta*	*Edificabilidad máxima*	*Perfil máximo (s/rasante)*	*Altura máxima*
P.1	Equip. Docente	14.030 m²	9.821 m²	22.581 m²	PB + 4	21 m
P.2	Activ. económica – Parque Tecnológico	1.508 m²	1.056 m²	2.419 m²	PB + 4	21 m.
Total		**15.538 m²**	**10.877 m²**	**25.000 m²**		

7.6. 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: Se mantienen las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el PGOU vigente en relación al A.E. 15 Gautxori, singularmente la delimitación del ámbito, la edificabilidad máxima, los usos, etc.

- 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.

- Retiros al río: Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU respetan un retiro al cauce del río Aramaio, de 21 m., muy por encima de los 10 m. que establece el Plan Territorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV. Igualmente los edificios ordenados respetan un retiro de 5 m. a la escorrentía que baja del Polo de Innovación Garaia que tiene carácter de Dominio Público Hidráulico según ha manifestado URA, Agencia Vasca del Agua.

- Inundabilidad: El presente PEOU respeta las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a los suelos ya urbanizados situados en zona de policía inundable (art. 40.4). Las parcelas de equipamiento proyectadas quedan fuera de las zonas inundables.

- Sistemas locales: La zona calificada como Espacios Libres y Zonas Verdes supone un 6,01% del ámbito, con lo que se cumple el mínimo exigido en el artículo 6 del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos para los suelos urbanos de uso distinto al residencial.

  Si se incluyese la superficie destinada a paseo peatonal y ciclista y los aparcamientos públicos previstos junto a ella, incluida en la categoría de Comunicaciones, y que puede computarse según el artículo 6.2.a) del Decreto 123/2012 de estándares, el porcentaje

ascendería al 12,64% del ámbito.

Por otro lado, la ordenación propuesta garantiza la accesibilidad a través del espacio público del ámbito a todas las áreas de la red de espacios libres y zonas verdes.

- Sup. parcelas privadas: La superficie de parcelas privadas prevista es del 59,26% del área, con lo que se cumple holgadamente el mínimo del 30% que establece el artículo 3.2. del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos y que posteriormente matiza el artículo 77 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.

- Aparcamientos: El presente PEOU establece una dotación mínima en parcela privada de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2(t), cuando el PGOU de Arrasate-Mondragon no establece dotación alguna de aparcamientos para las parcelas de Equipamiento, ni tampoco el Decreto de estándares.

  La parcela P.1 (Equipamiento Docente) tendrá que reponer, además, un total de 170 plazas actualmente existentes, con lo que el ratio resultante resulta ser de 1,51 plazas por cada 100 m^2(t).

  Esta dotación en parcela privada se completa con otras 42 plazas de nueva creación que se generan en el espacio público.

- Vegetación: Se establece la obligatoriedad de plantar como mínimo 1 árbol por cada incremento de 100 m^2(t) respecto a la edificación previamente materializada, en aplicación del artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos.

- Accesibilidad: El presente Plan Especial cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, fundamentalmente la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco (BOPV nº 264, de 4 de diciembre de 1997) y el Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000), en todos aquellos aspectos objeto de diseño por parte del presente documento y en los instrumentos de desarrollo del mismo. El Anexo 1 de la presente Memoria justifica dicho cumplimiento.

8. 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.

8.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

La Resolución de 12 de marzo de 2018, del Director de Administración Ambiental, formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana A.E. 15 «Gautxori» de Mondragón (BOPV, nº 65, jueves 5 de abril de 2018).

Recogemos a continuación los aspectos más significativos de dicho Informe:

1. La Resolución recoge que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevé que el Plan Especial de Ordenación Urbana A.E. 15 «Gautxori» de Mondragón vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan. No se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados del Plan, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en desarrollo del mismo se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, seguridad y salud, medio ambiente, patrimonio natural, patrimonio cultural, paisaje, contaminación acústica, y aguas. En particular, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

   - Suelos potencialmente contaminados: se deberá garantizar que no existen riesgos para las personas o el medio ambiente - en particular, a las aguas subterráneas – asociados a la contaminación del suelo, así como la gestión adecuada de las posibles tierras a excavar, de acuerdo a la legislación vigente en materia de residuos y a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo de la CAPV.

   - Ruido: dado que, incluso con la imposición de las medidas correctoras previstas en el estudio de impacto acústico anexo al documento ambiental estratégico, se incumplen los objetivos de calidad acústica correspondientes al ámbito, y siendo de aplicación el artículo 43 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán otorgarse licencias para la construcción de nuevos edificios, salvo en los supuestos previstos en dicho artículo 43.

3. La medida en que el Plan establece un marco para proyectos. El Plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

   A este respecto, ha de tenerse en cuenta que el proyecto de urbanización que se redacte en desarrollo del Plan no debe afectar al dominio público hidráulico, que constituye zona ambientalmente sensible (ZAS) según el artículo 51 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco. De lo contrario, dicho proyecto de urbanización,

afectando a una superficie mayor de una hectárea, estaría sometido a evaluación de impacto ambiental por encontrarse en el Anexo I B de la Ley 3/1998, de 27 de febrero y, por tanto, el presente Plan se encontraría en el ámbito de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (apartado a) del artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

Esta indicación que hace el Informe Ambiental Estratégico en relación al proyecto de urbanización es errónea. El Decreto 211/2012 establece que en tanto en cuanto no se proceda a la aprobación del catálogo de zonas ambientalmente sensibles recogido en el artículo 51 de la Ley 3/1998, las zonas ambientalmente sensibles serán únicamente las recogidas en el artículo 51.2 y en la disposición transitoria tercera de dicha Ley. El artículo 51.2 establece las zonas ambientalmente sensibles, excluyendo de las mismas el territorio clasificado como suelo urbano en el momento de la promulgación de la citada Ley, aspecto que se da en el caso presente.

4. 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 formule 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. El Informe Ambiental Estratégico recoge una relación de medidas protectoras y correctoras que se transcriben en el apartado 8.3. de la Memoria del presente PEOU.

8.2. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

El Informe Ambiental Estratégico recoge las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra.

- Protección de los hábitats para la fauna y formaciones vegetales autóctonas:

  Se procederá a la delimitación precisa del ámbito de actuación, a fin de evitar cualquier afección innecesaria sobre la vegetación teniendo en cuenta particularmente la pequeña masa de robledal al sur del ámbito.

  Se evitarán los desbroces en la franja de vegetación de ribera del ámbito.

  A fin de mantener la función conectora de la vegetación de ribera, se evitará cualquier instalación rectilínea paralela al cauce del río Aramaio. Por otro lado, toda actuación de revegetación en las riberas, se realizará a base de especies autóctonas de la serie de la aliseda cantábrica.

  La revegetación en el resto del ámbito se realizará con base en especies autóctonas de la serie de vegetación del entorno.

  Para el ajardinamiento de las zonas verdes se tendrá especial cuidado en no introducir especies ornamentales alóctonas que pudieran originar procesos invasivos. Se tendrá en cuenta el Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles.

  En cumplimiento de la Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa como especie en peligro de extinción y cuya protección exige medidas específicas, cualquier actuación en las áreas de interés especial que implique la modificación de las características del hábitat utilizado para la reproducción o como refugio por la especie, necesitará autorización previa del órgano foral. En su caso, el Plan de Obra adoptará las

condiciones establecidas en la correspondiente autorización. Por otra parte, las unidades de obra molestas para la fauna se ejecutarán en épocas de mínima actividad biológica, evitando en todo caso la primavera.

- Protección del Patrimonio Cultural:

  Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

- Gestión de tierras y sobrantes:

  Como actuación previa al comienzo de las obras, se llevará a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en aquellas áreas que vayan a ser modificadas. Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

- Suelos potencialmente contaminados:

  Dado que en el ámbito existen suelos potencialmente contaminados y a fin de prevenir los riesgos que pudieran ocasionar sobre la salud de las personas y sobre el medio ambiente, antes de realizar cualquier intervención sobre los dos emplazamientos inventariados (códigos 20055-00088 y 20055-00090), habrá de realizarse una investigación de la calidad del suelo. Se deberá garantizar que no existen riesgos para las personas o el medio ambiente –en particular a las aguas subterráneas– asociadas a la contaminación del suelo, así como la gestión adecuada de las posibles tierras a excavar, de acuerdo a la legislación vigente en materia de residuos y a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo de la CAPV.

- Protección de las aguas superficiales:

  A fin de evitar la presencia de sólidos en suspensión como consecuencia de la realización de los movimientos de tierras, y evitar posibles vertidos de residuos de construcción o de restos de aceites, se instalarán balsas de decantación temporales y barreras de retención de sedimentos por las que circule el agua de escorrentía, y se instalarán plataformas impermeabilizadas para el lavado de la maquinaria conectadas a balsas de decantación y a desengrasadores.

- Control de los suelos excavados:

  Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Mondragón y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, 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.

- Producción y gestión de residuos:

  Los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

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

  Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad

establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos.

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 y con el Decreto 259/1988, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica:

  Se aplicarán las siguientes medidas para reducir la afección acústica en el ámbito:

  - Reducción de la velocidad de circulación a 30 km/h en la avenida Uribarri.
  - Inclusión de elementos (mobiliario urbano, adoquinados o estrechamiento de carriles) para semi-peatonalizar la calle Uribe.
  - Retranqueo de 7 y 10 m de la alineación máxima en las fachadas orientadas hacia la avenida Uribarri.

  Por otro lado, y en lo que respecta a la fase de 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.

  Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- Edificación y construcción sostenible:

  Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo [Prioridad a 2017], deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, 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:

  - Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
  - 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.

8.3. Otros aspectos considerados

Uso eficiente de los recursos

El uso eficiente de los recursos, entre ellos, el suelo ya artificializado, constituye un principio básico de sostenibilidad, con lo que el presente PEOU responde a un criterio de sostenibilidad en la línea de lo propugnado por las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV, actualmente en Revisión.

El presente PEOU actúa sobre un ámbito de suelo ya urbanizado que ha venido acogiendo usos industriales desde hace décadas, buscando hacer compatible un uso más intensivo y eficiente del suelo con la obtención de una dotación de espacios públicos destinados a vialidad rodada, peatonal, espacios libres, etc., que facilite su integración en la trama urbana colindante.

Capacidad suficiente de abastecimiento de agua y saneamiento

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.

El informe de URA al presente PAU, incluye como condición la justificación de la entidad suministradora de que dispone de capacidad suficiente para dotar de abastecimiento y saneamiento al nuevo desarrollo urbanístico.

Como respuesta a dicha exigencia, el Ayuntamiento de Arrasate ha redactado un informe técnico, con fecha de 14 de mayo de 2018, que justifica que existe capacidad suficiente para dar servicio al nuevo desarrollo urbanístico previsto. El desarrollo previsto en el A.E. 15 Gautxori está recogida en el PGOU de Arrasate, documento aprobado en 2016 y que cuenta con un informe justificativo de la suficiencia de ambas redes, firmado por las entidades gestoras de las mismas, es decir, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa y Departamento de obras, servicios, mantenimiento y barrios del Ayuntamiento de Arrasate.

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 tiene incidencia alguna en relación a la red foral de carreteras, ya que los viales colindantes son viales urbanos de competencia municipal. Por otro lado, la ordenación realizada por el presente PEOU no introduce aspectos que supongan una diferencia sustancial en relación al funcionamiento viario, respecto a lo recogido por anteriores planeamientos en este ámbito.

Igualdad entre hombres y mujeres

En relación a la igualdad entre hombres y mujeres, en lo que corresponde a la evaluación previa del impacto en función del género, según lo establecido en la Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco y la estatal Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para

la igualdad efectiva de mujeres y hombres, no se ha identificado que el presente PEOU tenga impacto alguno en esta materia. No se han identificado repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre hombres y mujeres y promover su igualdad.

Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Analizada esta cuestión no se ha identificado que el presente PEOU tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada.

9. 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.

Si bien 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, incluye algunos comentarios e 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 y el carácter puntual de las modificaciones introducidas en él respecto al planeamiento pormenorizado actualmente vigente.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye como Anexo, un Resumen Ejecutivo de carácter no técnico del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Igualmente, al objeto de favorecer la comprensión del alcance del presente plan, se ha realizado un plano que refleja la "imagen final orientativa" (PII.07) que podría tener el ámbito urbanístico objeto del presente documento con el desarrollo completo de las previsiones recogidas en el presente PEOU.

Estos materiales 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.

El resumen ejecutivo con el plano de imagen final orientativa, contribuirán 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 2018 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

Luis Anduaga
Arquitecto

Marco Segurola
Geógrafo

ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

F.ACC/URB.A.II

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. **Anejo II**			PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario	**ANCHO** Min.	General	A ≥ 200 cm	A ≥ 2,00m
		Si densidad. d≤12viv/ha	A ≥ 150 cm, con rellanos intermedios ∅=180cm/20m máx.	
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 6%	P =max 0,5%
		Transversal	P ≤ 2%. Recomd.1,5%	P =1,5%
	ALTURA Libre de paso		h ≥ 2,20m	h =2,20m
	BORDILLO acera Altura máxima.		h ≤ 12cm	h=12cm
	Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.			
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	**Pavimentos Duros**. Antideslizante y sin resaltos.			☒
	Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.			☒
	Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura ≤ 1,0x1,0cm, si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de 2,5x2,5cm. **Alcorques.** Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.			Rejilla=1,0x1,0 cm
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante **Franjas Señalizadoras,** Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1m y con Pavimento de textura y color diferentes.			
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150 cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.			
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	**VADO PEATONAL.** Planos inclinados:			
	ANCHO mínimo a cota de calzada		= Paso peatones	A =4m
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 8%	P ≤ 8%
		Transversal	P ≤ 1,5%	P ≤ 1,5%
	ACERA a respetar de anchura		A ≥ 150 cm	A = 3,00m
	En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas			
	ISLETA		A nivel de calzada.	
		ANCHO	A ≥ 2m. en viales con doble sentido y tres o más carriles:	A =
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la **franja señalizadora**, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de ∅, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.			
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	**ANCHO** (CAMINOS y SENDAS)		A ≥ 2,00 m	A ≥ 2,00m
	DESNIVELES		Mediante Itinerario Peatonal	A =2m P<6%
	DESNIVELES ≥ 0,40m		Elementos continuos de protección	
ESCALERAS	**DIRECTRIZ** recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm			Directriz =

(Anejo II, Art.3.7)	**ANCHO**	A ≥ 200 cm	A =
	HUELLA	h ≥ 35 cm	h =
	CONTRAHUELLA	t ≤ 15 cm	t =
	Prohibido sin contrahuellas		
	Nº PELDAÑOS mínimo -máximo	3 ≤ Nº ≤ 12	Nº =
	Extremo libre escalón resalto	h ≥ 3 cm	h =
	DESCANSILLO. FONDO	B ≥ 150 cm	B =
	PASAMANOS		
	Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados	H =
	Para ancho ≥ 240 cm	Además intermedio	H
	uno a	H = 100 ± 5 cm	L =
	otro a	H = 70 ± 5 cm	H ≥
	Prolongación en los extremos	L = 45 cm	
	ALTURA LIBRE bajo escalera	H ≥ 220 cm	
	Intrados del tramo inferior	Cerrarlo hasta 220cm	
	PAVIMENTO	Antideslizante	
	BANDAS en borde peldaño	A = 5-10cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones		
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	**ACCESOS**	∅ ≥ 180cm	∅ =
	PENDIENTE		
	Longitudinal	P ≤ 8 %	P =
	Transversal	P ≤ 1,5 %	P =
	ANCHURA	A ≥ 200 cm	A =
	BORDILLO LATERAL	H ≥ 5 cm	H =
	LONGITUD máxima sin rellano	L ≤ 10m	L =
	RELLANO INTERMEDIO. Fondo	B ≥ 200 cm	B =
	PASAMANOS:		
	Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados	
	uno a	H = 100 ± 5 cm	H =
	otro a	H = 70 ± 5 cm	H =
	Prolongación en los extremos	L = 45 cm	L =
	PAVIMENTO	Antideslizante	
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.		
ESCALERAS MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.		
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	**RESERVA**	1 cada 40 plazas o fracción	Nº de plazas ≤ 18
		Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250m	R ≤ 250m
	Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales		
	Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre	A ≥ 200 cm	A ≥ 200 cm
	ANCHO de plaza	A ≥ 360 cm	A ≥ 360 cm
	LARGO de plaza	L ≥ 600 cm	L ≥ 600 cm
			Tipo = línea/batería
	En BATERÍA, si no es posible L = 600cm se admite L=500cm.		
	En LINEA si no es posible A = 360m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.		
	SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.		
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	**RESERVA**	Si se instalan aislados: Accesibles Minusválidos	Nº Baños =
		Si hay agrupación: 1 por sexo por /10 o fracción.	Nº reservas=
	DISTRIBUIDOR ASEOS	∅ ≥ 180cm	∅ =
	PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada.	A ≥ 90cm	A =
	Zócalo protector en ambas caras de la hoja	A ≥ 30cm	
	BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a	h = 45 cm, sin pedestal	Nº= h =

	CABINA INODORO ADAPTADA **ESPACIO LIBRE** ∅ ≥ 150cm, recomen. ∅ ≥ 180cm **LAVABO,** contará al menos con uno a h = 80cm **INODORO** h= 45-50cm Separación de exterior a pared d ≥ 70cm Espacio libre lateral a ≥ 80cm Barras laterales h = 80±5cm L = 80-90cm Distancia barras al eje inodoro d = 30-35cm **PAVIMENTO** Antideslizante en seco y mojado **SUMIDEROS** Enrasados. Rejillas de ranuras r ≥ 1,0cm x 1,0cm **ACCESORIOS** Espejos borde inferior a h ≤ 90cm Perchas, toalleros, etc h = 90-120cm **ALARMA** Tipo cordón o similar a h = 40cm **SEÑALIZACIÓN:** Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.	∅ = h= h= e = a = h = L = d = ☐ r = h = ☐ ☐
MOBILIARIO URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. **NORMAS GENERALES** Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal **Elementos salientes de fachada** fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc h ≥ 220cm Elemento fijo o móvil a h < 220cm, se prolongará hasta el suelo. **Elementos Trasparentes** 2 Bandas de a = 20cm, colocadas una a h = 90cm otra a h = 150cm	h = ☐
SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitado. h = 90-120cm **Semáforos manuales**, pulsador h = 90-120cm	☐
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	**RESERVA** Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 /10 o fracción. En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación) **Cabinas y Locutorios** Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios **TELEFONO ACCESIBLE** Acceso frontal a su uso, espacio libre ∅ ≥ 180cm Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo	Nº reservas = ∅ = h = ☐
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	☐
CONTEDORES, PAPELERAS, BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	**BOCAS** h = 90cm **CONTENEDORES** Fuera del itinerario peatonal	h = 90 cm ☐
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥2,5cm x 2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm	☐
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	☐ h= 40 cm ☐ h= 25 cm d = 50 m
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II,	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre ∅ ≥ 180cm Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm	∅ = ☐

Art.4.2.2.9)	Pantalla entre 30-40º inclinación h = 100-140cm	☐
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos trasparentes: 2 Bandas señal Colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = ☐
MOSTRADORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h= 80cm con hueco libre inferior de F = 50cm h = 70cm	h = ☐
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. **Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares** Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm **Luces Rojas,** deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. **Itinerario peatonal garantizado** a ≥ 150cm Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = a =
OBSERVACIONES		

ANEXO 2: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

CLIENTE: LKS INGENIERIA S.COOP.

INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.E. 15 "GAUTXORI" EN EL MUNICIPIO DE ARRASATE (GIPUZKOA)

Documento nº:170643
Fecha: 15-12-17
Nº de páginas incluida esta: 29+anexos

Documento revisión 1: 22/02/2017

AAC Acústica + Lumínica

Parque Tecnológico de Álava
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)
Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61
aac@aacacustica.com - www.aacacustica.com

Este informe no podrá ser reproducido parcialmente sin la autorización escrita de AAC Centro de Acústica Aplicada S.L.

CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto
Rev. 1	22/02/2017	Incluir las indicaciones recogidas en el informe de Gobierno Vasco

INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.E. 15 "GAUTXORI" EN EL MUNICIPIO DE ARRASATE (GIPUZKOA)

exp.: 17166	**doc.: 170643 UBA / MTG**	**fecha: 15-12-17**

Cliente: **LKS INGENIERIA S.COOP.**

Solicitado por: D. Marcos Segurola (msegurola@lksgroup.com)

RESUMEN

El informe analiza la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental sobre el ámbito A.E.15 "Gautxori" en el municipio de Arrasate en Gipuzkoa.

El análisis de impacto acústico sobre la zona de estudio se realiza mediante la evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de ruido a 2 m. de altura y de niveles en fachadas a todas las alturas. La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, es el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad autónoma de País Vasco*. Los objetivos de calidad acústica (en adelante OCA) a cumplir en la zona de estudio son: 55 dB(A) en los períodos día y tarde, y 45 dB(A) en el período noche, puesto que se considera como un futuro desarrollo docente.

El ámbito de estudio incumple con los OCA tanto en el escenario actual, como en el futuro, por lo que se analizan medidas correctoras para reducir la afección acústica.

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

Alberto Bañuelos Irusta **Mónica Tomás Garrido**

ÍNDICE

Pág.

1. Objeto 5
2. Descripción del ámbito 6
3. Metodología 8
4. Criterios de valoración 10
5. Datos de partida 12
6. Análisis acústico de las fuentes sonoras. 14
7. Estudio de alternativas de ordenación 20
8. Definición de medidas correctoras 22
9. Condicionantes a la concesión de la licencia edificatoria 27
10. Conclusiones 28

ANEXOS

A.1. MAPAS DE RESULTADOS

Equipo Técnico de AAC:

Mónica Tomás Garrido
Unai Baroja Andueza

1. OBJETO

Asistencia técnica para la elaboración del estudio de impacto acústico para el plan especial de ordenación urbana del ámbito A.E. 15 "Gautxori" en el municipio de Arrasate.

En función de los resultados obtenidos, se evalúa el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES

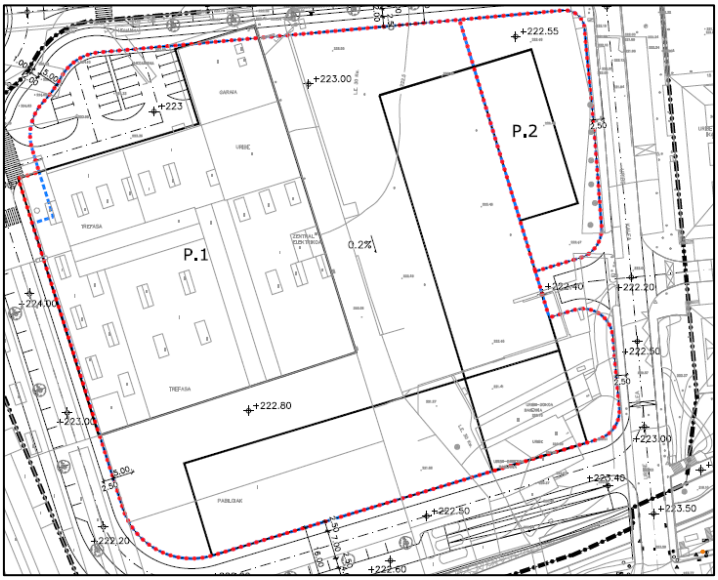
El ámbito de estudio se sitúa al oeste casco urbano del municipio de Arrasate. Al norte limita con Avenida Uribarri, al este con la calle Uribe, al sur con el arroyo Aramaio y al oeste con la empresa Fagor Ederlan S.COOP.

Ortofoto del ámbito de estudio

Se contempla la reordenación de todo el ámbito, manteniendo y consolidando parte de uno de los edificios existentes, y permitiendo la construcción de nuevos bloques de uso docente.

Se contempla la posibilidad de que la edificación existente pueda ser sustituida por otra.

El PEOU contempla las alineaciones máximas edificatorias (línea azul punteada de la imagen) y también contempla una posible ordenación:



La alternativa de ordenación que se plantea, contempla la consolidación de la edificación existente, y la creación de unos nuevos edificios.

En este caso, la condicionante acústica solo puede cumplirse por el nuevo edificio, y no por el existente.

Sin embargo, el plan también contempla la posibilidad de sustituir el edificio existente, en cuyo caso tendrá que cumplir este también con los condicionantes acústicas que les serán de aplicación.

En este estudio, se analizará la afección acústica en las alineaciones máximas, que es la situación más desfavorable, y se analizará también la afección en una propuesta de ordenación. Además, se establecerán una serie de recomendaciones a tener en cuenta la ordenación definitiva de los futuros edificios.

3. METODOLOGÍA

La metodología utilizada en este estudio para calcular los niveles de ruido originados por las infraestructuras se basa en el empleo de métodos de cálculo que definen por un lado la emisión sonora de las infraestructuras, a partir de las características del tráfico (IMD, porcentaje de pesados, velocidad de circulación, tipo de pavimento o vía) y por otro la propagación.

Esta metodología permite asociar los niveles de ruido a su causa. Además permite estudiar la eficacia de las posibles medidas correctoras que se pueden adoptar para reducir los niveles de ruido en una determinada zona.

Niveles de emisión

El método de cálculo aplicado ha sido el establecido como método de referencia en el País Vasco por el Decreto 213/2012, que traspone la normativa estatal RD1513/2005, que desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a *evaluación y gestión del ruido ambiental*, utilizando el modelo informático SoundPLAN® para su aplicación.
El método de cálculo utilizado para el cálculo de la emisión de carreteras es **NMPB – Routes – 96** (Método Francés).

Sin embargo, en el caso del tráfico urbano en calles con velocidades iguales o inferiores a 50 Km/h se utilizará el método más actualizado de cálculo NMPB-Routes-2008 versión más actualizada del anterior, ya que el Método de referencia no refleja adecuadamente la emisión sonora actual a velocidades bajas.

Los focos de ruido de tráfico viario identificados en este estudio se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico: IMD (intensidad media de vehículos diaria), IMH (intensidad media de vehículos horaria), velocidad, porcentaje de pesados y tipo de pavimento, entre otros.

Propagación: niveles de inmisión

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.

La modelización tridimensional se efectúa en el modelo de cálculo acústico utilizado: SoundPLAN®. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia, obteniendo los niveles de inmisión en la zona de análisis.

Los niveles de inmisión (L_{Aeq}) en cada punto de evaluación y para cada período del día diferenciado en la legislación, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores en la propagación sobre el nivel de emisión fijado para cada foco, que se describen en el método aplicado y que son debidas a factores como:

- Distancia entre receptor y la fuente de emisión
- Absorción atmosférica.
- Efecto del tipo de terreno y de la topografía.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Condiciones meteorológicas...

Los niveles de inmisión se representan a través de:

- **Mapas de Ruido**: son mapas de isolíneas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a una altura de 2 metros sobre el terreno, tal y como indica el Decreto 213/2012.
- **Mapas de fachada:** representan el sonido incidente en la fachada de los edificios, ubicando los receptores en aquellas fachadas con ventana al exterior. En los mapas de fachada en 2 dimensiones se representa el nivel acústico referente a la altura más afectada, y para los mapas en 3D, se muestran los niveles acústicos a todas las alturas.

4. Objetivos de calidad acústica y zonificación

4.1. Objetivos de calidad acústica

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación, desde el 1 de enero de 2013, respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre "Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos":

*1. – Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.*

*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 en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.*

Entendido futuro desarrollo como:

Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.

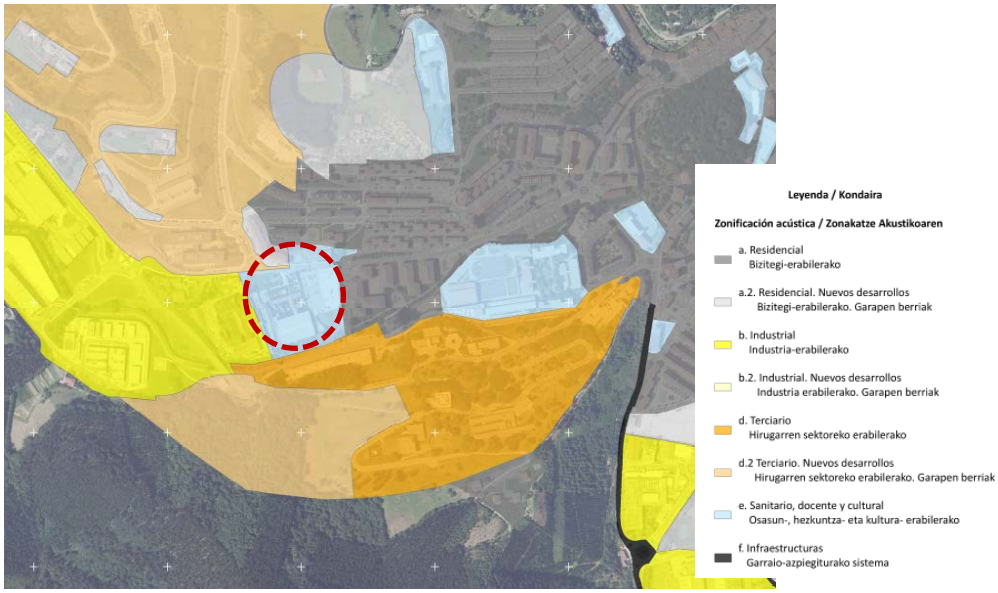
d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

A continuación se presenta la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
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	Ámbitos/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 infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área co la que colinden.

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del municipio de Arrasate, según la cual, la zona objeto de estudio se encuadra en un "suelo docente", tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



Zonificación acústica de Arrasate

En dicha zonificación acústica, se puede observar que el ámbito de estudio (remarcado en rojo) se encuentra en una zona que corresponde a un sector territorial con predominio de suelo de uso sanitario docente y cultural existente.

Esta es una situación particular, puesto que actualmente existe un edificio educativo que se mantiene aunque en el plan contempla la posibilidad de sustituirlo. Por lo que en el caso de los nuevos edificios y cuando se sustituya el existente, los objetivos de calidad acústica a cumplir según el Decreto 213/2012 serán 5 dB(A) inferiores a los establecidos según la zonificación acústica, mientras que para el edificio existente, los OCA a cumplir son los propios del área acústica.

Así, los OCA a cumplir, dependerán de si se mantiene el edificio existente o no, de manera que para los nuevos edificios los OCA a cumplir serán:

Tipo área	OCA dB(A)	
	$L_{d/e}$	L_n
E) Educativo, sanitario o cultural futuro	55	45

Mientras que para el resto del ámbito y el edificio existente serán:

Tipo área	OCA dB(A)	
	$L_{d/e}$	L_n
E) Educativo, sanitario o cultural	60	50

Los objetivos de calidad acústica de la tabla, se referencian a 2 m. de altura y a todas las alturas de las fachadas con ventana.

Cabe destacar que el uso docente tendrá solo uso durante el periodo día y tarde, por lo que no son de aplicación los OCA establecidos para el periodo nocturno.

5. Datos de entrada

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

5.1 Focos de Ruido ambiental

- **CALLES**

Escenario Actual

Para el escenario actual de calles se han realizado conteos in situ en la zona de estudio, de manera que se utilizan los siguientes datos de intensidad media diaria y velocidades:

Calle	IMD	Velocidad
Avda. Uribarri	4.000-8.000	50
Uribe	2.000-4.000	50
Loramendi	500-2.000	50

Escenario Futuro

Para el escenario futuro se ha incluido un nuevo vial que se crea por el ámbito de estudio y que unirá la Avenida Uribarri con la calle Uribe, bordeando los nuevos edificios docentes y del que se ha establecido una estimación de circulación futura de 500 veh/día, y una velocidad de 30 Km/h.

Para la calle Uribe será semi-peatonal. Con un tratamiento amable, con mobiliario urbano, materiales de vial peatonal, y en una única plataforma. Por tanto, se reducirá el tráfico que transita por esta calle, y también la velocidad de circulación. A falta de datos sobre la reducción de tráfico previsto, se considera la reducción del tráfico a la mitad, aunque se entiende que será incluso mayor, y la reducción de la velocidad de circulación.

Para el resto de calles que pueden afectar al ámbito de estudio, si bien es cierto que es esperable un incremento de circulación, no se considera que vaya a ser suficiente para incrementar un

rango en la escala de IMDs establecida para este estudio, por lo que se mantienen los valores de los rangos actuales.

- **CARRETERAS**

Respecto al ruido de la carretera más próxima (GI-2620) hay que decir que se ha tenido en cuenta en los cálculos de los niveles de ruido del estudio a partir de los datos de aforo oficiales de Diputación de Gipuzkoa, pero básicamente para verificar que no existe afección por las mismas, ya que además de la atenuación por distancia, el apantallamiento de otras edificaciones entre ellas hacen que se pueda descartar dicho foco como fuente de ruido relevante para la zona objeto de estudio.

5.2 Cartografía

a) Cartografía

Se ha partido de la información disponible en la página web del Gobierno Vasco, completada con la cartografía prevista para el ámbito, facilitada por el cliente.

b) Nuevos edificios

El nuevo desarrollo ha sido facilitado por *el cliente,* para la realización de este estudio.

c) Elementos descriptivos

Se incluyen como elementos descriptivos complementarios que no forman parte de la modelización, todos los elementos que permiten definir el entorno municipal: texto, ríos, arroyos, bordes de calles, muros, escaleras, bancos, etc.

d) Tipo de suelo

Esta variable influye en los cálculos acústicos, ya que, en función de su coeficiente de absorción, la propagación del sonido puede ser diferente según el tipo de terreno. El suelo se considera como duro o reflectante en las zonas urbanas, y absorbente en el resto.

6. Análisis acústico de las fuentes sonoras

Según establece el Decreto, habrá que analizar el nivel de ruido que se espera que haya en el solar y edificios en un escenario futuro a 20 años, y en caso de superar los OCA establecidos, analizar soluciones acústicas para reducir los niveles de ruido, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad económica y técnica de la solución.

Para dar cumplimiento a esta obligación, en este apartado se presentan los resultados obtenidos para los siguientes escenarios:

Escenario actual

Escenario futuro a 20 años

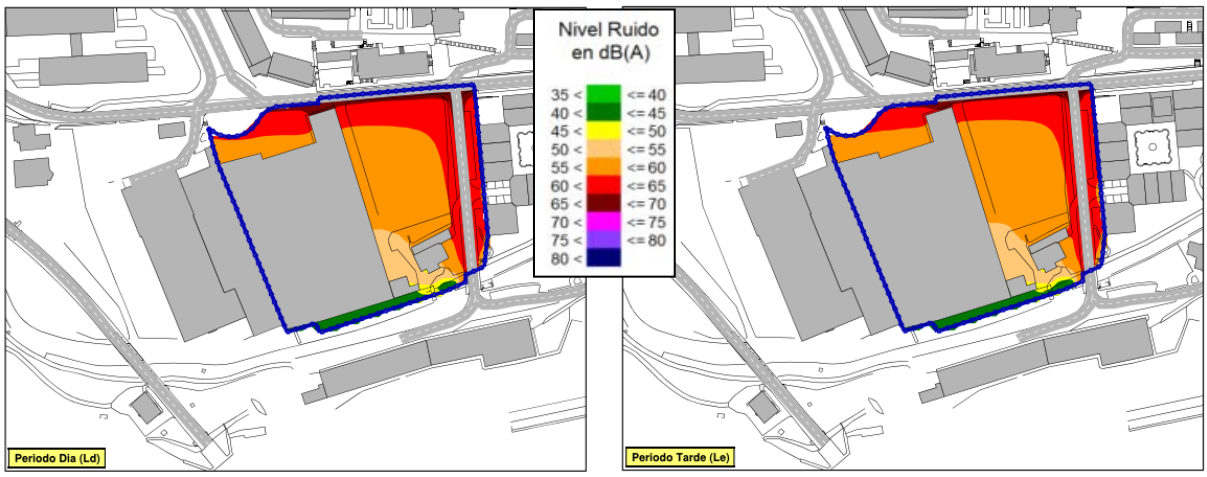
Para cada escenario de tráfico se obtienen los niveles de ruido a 2 m. de altura sobre el terreno, además de los niveles en fachada para los futuros edificios.

6.1 Escenario actual

Los resultados obtenidos a 2 m de altura muestran que para cada uno de los periodos de evaluación, los niveles de ruido en el ámbito de estudio son:

- En los periodos día y tarde los niveles de ruido en el ámbito de estudio superan los OCA aplicables a un área docente existente ($L_{d/e}$= 60 dB(A)) en las zonas más próximas a la avenida Uribarri y calle Uribe.
- En el periodo noche (aunque no les son de aplicación los OCA) se superan los 50 dB(A) en gran parte del ámbito.

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día:



Niveles de ruido a 2 m. Escenario actual o pre-operacional

6.2 Escenario futuro

Como se ha indicado, el Plan Especial establece unas alineaciones máximas edificatorias, y en principio consolida parte de uno de los edificios existentes, si bien este puede ser sustituido en un futuro.

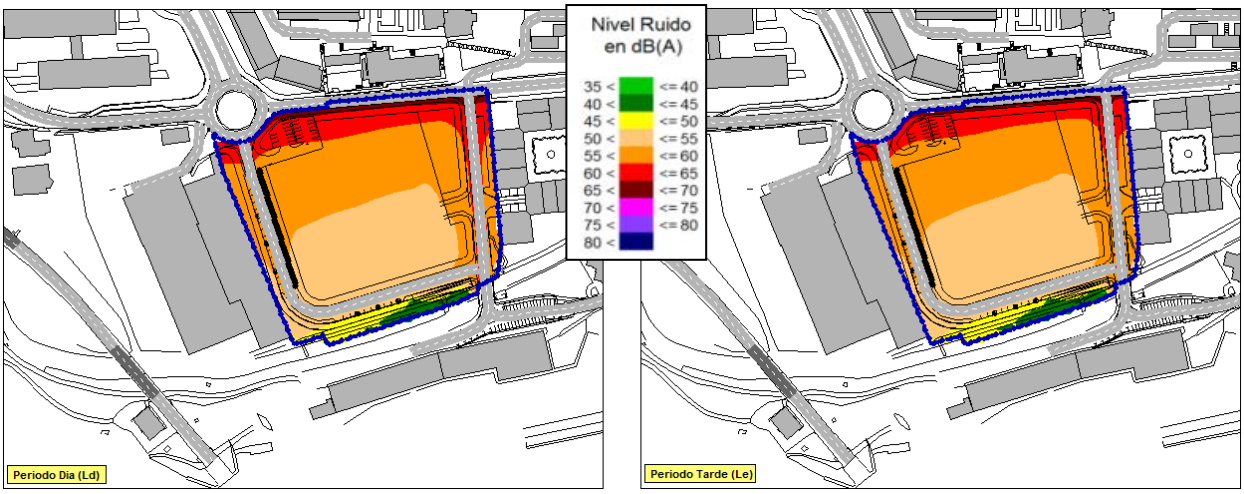
Por ello, en un primer lugar se muestran los resultados a 2m. de altura en el ámbito para poder comprobar la afección en el área.

Se muestran solo los resultados obtenidos para el día y la tarde (aunque en los planos anexos también se muestra la noche), puesto que son los únicos periodos de utilización de los edificios y del ámbito.

En este escenario futuro, los niveles de ruido varían respecto al escenario actual, de manera que en la zona próxima a la calle Uribe son más bajos, puesto que se modifica la topología de la calle, haciéndola semi-peatonal, mientras que en la zona sur el nivel de ruido es mayor puesto que se crean nuevos viales interiores. De esta manera, los resultados que se obtendrían en este escenario futuro son:

- En ambos períodos día y tarde, los niveles de ruido en el ámbito de estudio superarán los OCA aplicables a un área docente futuro ($L_{d/e}$=55 dB(A)), especialmente las proximidades de la avenida Uribarri, que es el foco sonoro más importante, y en menor medida en las proximidades de la calle Uribe. De manera que se cumplirán únicamente en la zona sur del mismo

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido de los periodos día y tarde:



Niveles de ruido a 2 m. Escenario futuro

Por otro lado, el Decreto 213/2012, los OCA establecidos hacen referencia a sonido incidente, entendido este como:

> *q) Sonido incidente: sonido en cuya evaluación no se tiene en consideración el sonido reflejado en la fachada de una determinada vivienda.*

Para ello es necesario analizar la afección prevista en las fachadas de los futuros edificios, a partir de los mapas de ruido en fachadas.

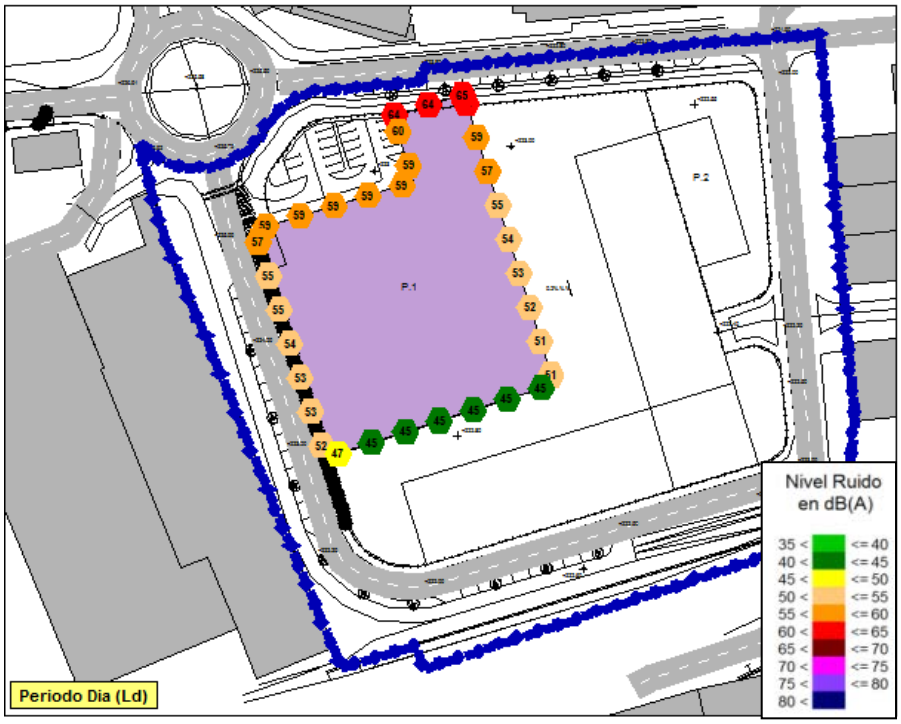
En este caso se da la circunstancia de que la ordenación se encuentra totalmente abierta, de manera que existen unas alineaciones máximas, pero también hay una edificación existente que en principio se consolida, aunque se puede sustituir por otra que cumpla con las alineaciones máximas.

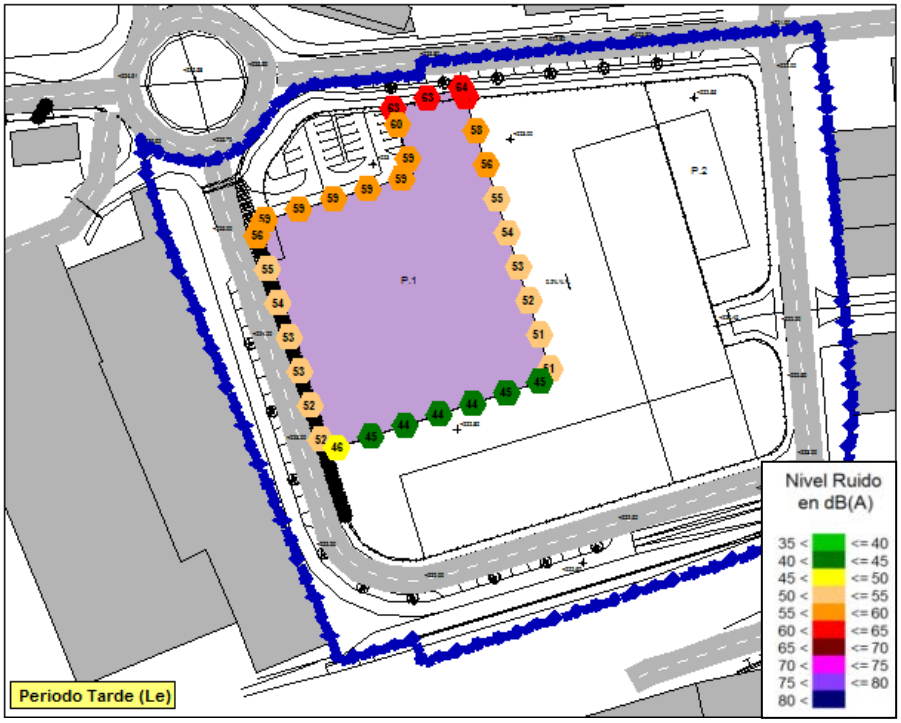
Así que, se va a analizar la afección que existirá en el futuro en el edificio existente, y también la prevista en las alineaciones máximas, teniendo en cuenta que este sería el escenario más desfavorable desde el punto de vista acústico, puesto que las fachadas están más próximas a los focos emisores.

<u>Consolidación del edificio existente</u>:

Los niveles de ruido muestran que en la fachada más próxima a la avenida Uribarri se incumplirán los OCA establecidos para su uso ($L_{d/e}$=60 dB(A)) en hasta 3 dB(A), mientras que en el resto de fachadas se cumplirán los OCA.

Las siguientes imágenes muestran estos resultados:





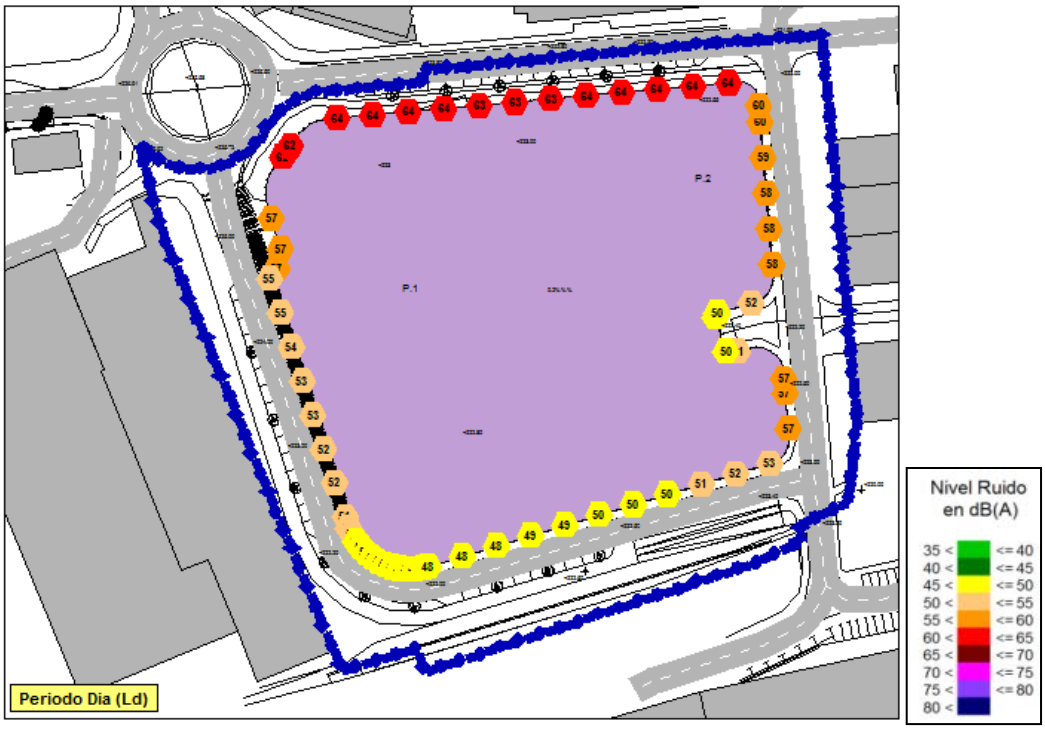
Niveles de ruido en fachada edificio existente. Escenario futuro

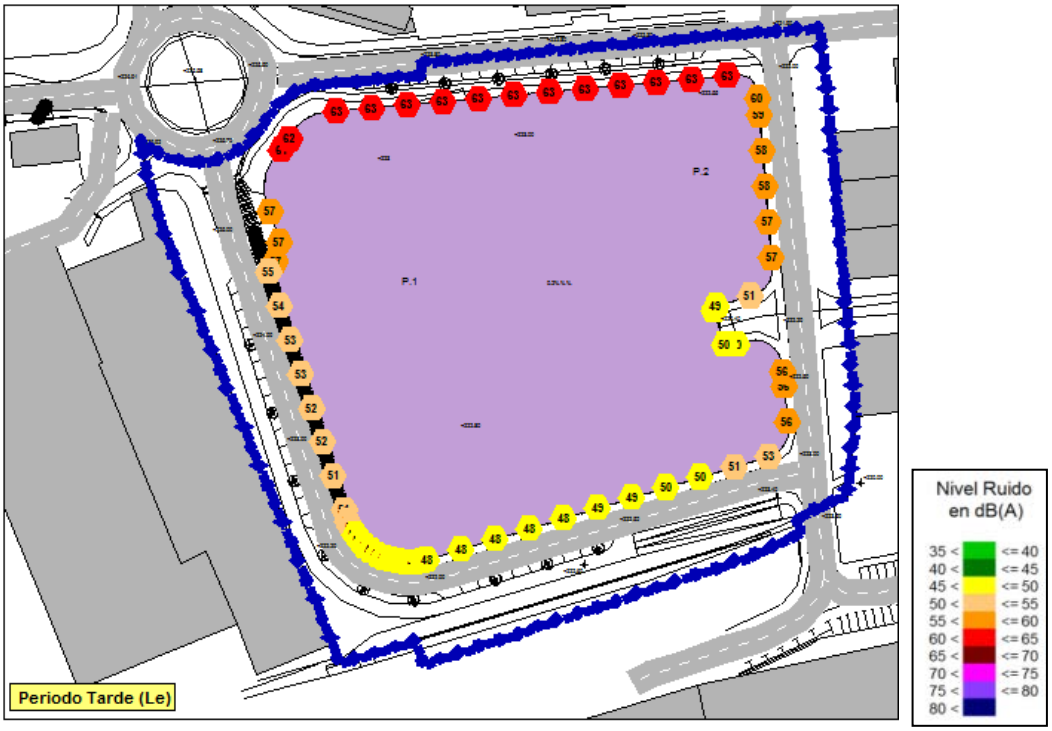
Alineaciones máximas:

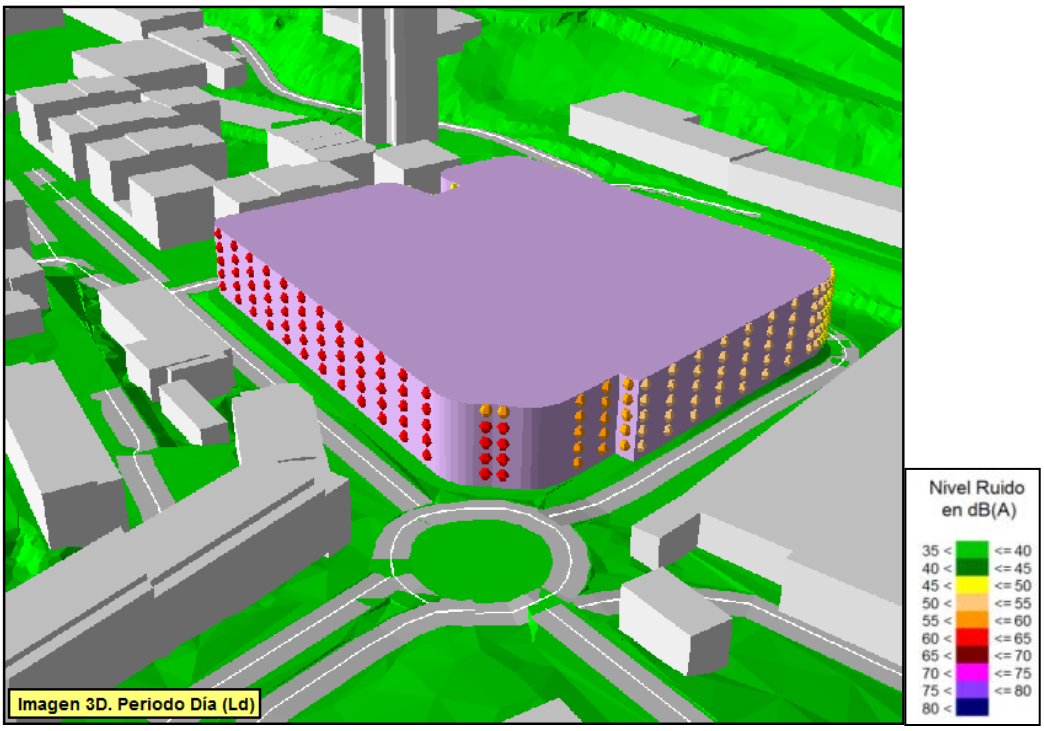
Los resultados obtenidos en este supuesto son:

- En las alineaciones máximas **se incumplirán los** OCA aplicables ($L_{d/e}$=55 dB(A)) por entre 1 y 9 dB(A) para el periodo día en la fachada orientada hacia avenida Uribarri; entre 1 y 5 dB(A) en la fachada orientada hacia la calle Uribe, y entre 1 y 3 dB(A), en la fachada oeste orientada hacia el nuevo vial, pero solo en la zona más próxima a la rotonda de la avenida Uribarri. En el resto de fachadas se cumplirán los OCA.

Las siguientes imágenes muestran estos resultados:







Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro

En resumen, los resultados obtenidos son:

- En el edificio existente ya se están incumplimiento los OCA establecidos según la zonificación acústica, en la fachada orientada hacia avenida Uribarri.
- Teniendo en cuenta las alineaciones máximas de futuros edificios, se incumplirán los OCA aplicables, en las fachadas orientadas hacia la avenida Uribarri y calle Uribe

7. Estudio de alternativas de ordenación

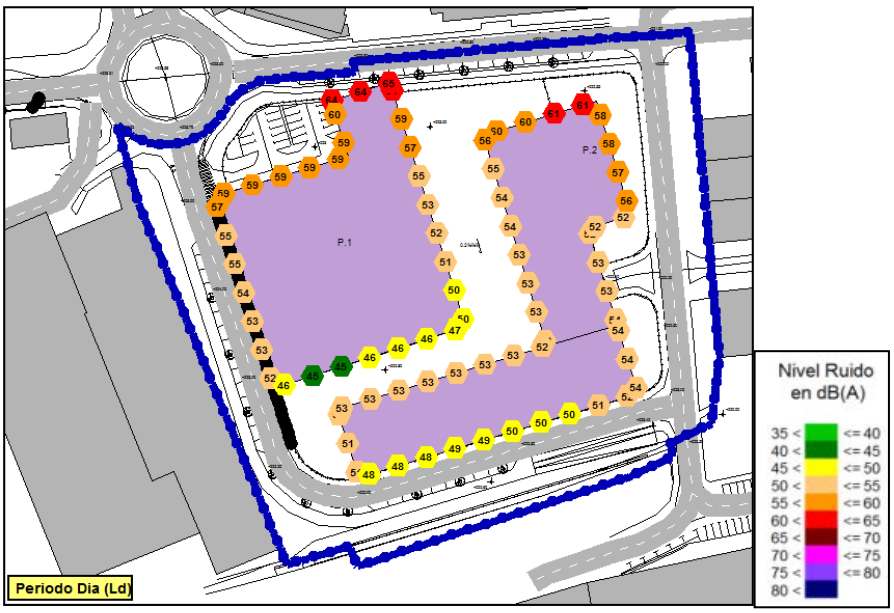
El Decreto indica que es necesario realizar un estudio de alternativas de ordenación, como contenido del estudio de impacto acústico que tendrá que llevar aparejado el futuro desarrollo.

En este caso el Plan Especial deja la ordenación abierta, estableciendo únicamente alineaciones máximas de edificación, por lo que no es posible analizar diferentes alternativas. Sin embargo, sí existe una posible ordenación dibujada en el PEOU, aunque no tiene por qué ser la definitiva, por lo que se analizará a continuación la afección en dicha alternativa, y se indicarán una serie de criterios que se deberán tener en cuenta en el diseño de la ordenación definitiva del ámbito.

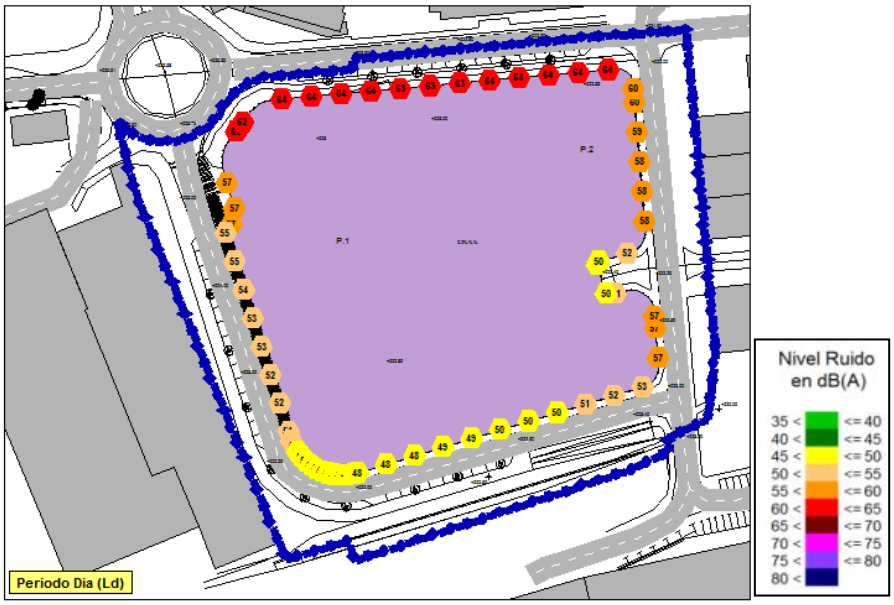
La comparativa se realizará con el periodo día, puesto que es más desfavorable que la tarde.

En las siguientes imágenes se muestran los resultados obtenidos para el escenario futuro en las fachadas de los edificios, para la ordenación recogida en el PEOU, para el periodo día. Cabe señalar que en esta alternativa solo se crea un nuevo edificio, y se consolida el existente.

Se compara además, con los resultados obtenidos en las alineaciones máximas, para el mismo periodo:



Niveles de ruido en fachada ordenación propuesta. Escenario futuro



Niveles de ruido en fachada alineaciones máximas. Escenario futuro

Ante estos resultados, cabe señalar lo siguiente:

- En los nuevos edificios previstos de la ordenación propuesta, solo se incumplirían los OCA en el edificio situado más al norte, y solo en la fachada norte (orientada hacia avenida Uribarri), y en la parte más norte de la fachada orientada hacia la calle Uribe. El resto de edificios futuros y fachadas, cumpliría los OCA aplicables.
- Respecto a las alineaciones máximas, al estar estas más próximas a los focos emisores, las afecciones en este caso son mayores.
- Debido a que el edificio existente se encuentra más próximo a la Avda. Uribarri que las alineaciones máximas, si fuese a construirse nuevo edificio dentro de estas alineaciones máximas, los niveles en la fachada más afectada serían, en cualquier caso, menores, si bien es cierto que como los OCA también disminuirían, el conflicto acústico sería mayor.

Antes de indicar los criterios a tener en cuenta en la definición de la ordenación final, se van a analizar soluciones acústicas para reducir lo máximo posible los niveles de afección, y a partir del escenario previsto con esas soluciones se indicarán los criterios a tener en cuenta, en el siguiente apartado.

8. Definición de medidas correctoras

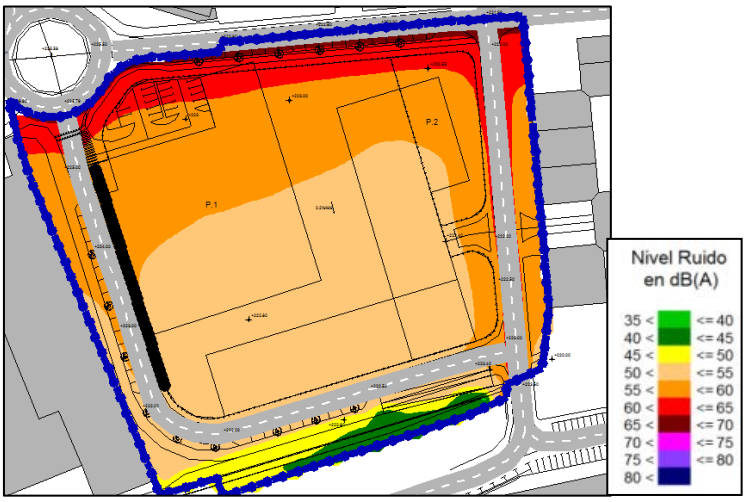
8.1 Cumplimiento en el espacio exterior

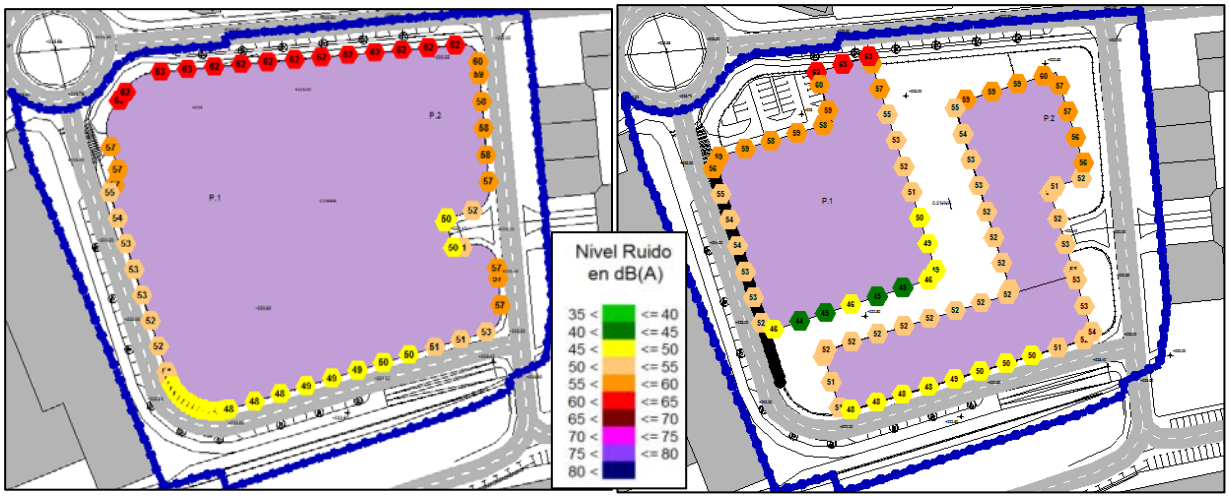
Como se ha visto en los apartados anteriores, se prevé un incumplimiento de los OCA aplicables en el espacio exterior tanto en las alineaciones máximas como en la ordenación propuesta en el Plan, por lo que para satisfacerlos, es necesario plantear medidas correctoras para reducir el impacto de los principales focos de ruido.

Al tratarse de un ámbito en un entramado urbano, donde no hay posibilidad de colocar pantallas acústicas que sean efectivas en las fachadas en altura y que no hay patios o zonas estanciales en el ámbito, la única actuación para reducir la afección acústica en el espacio exterior es la reducción de velocidad a 30 Km/h de todas las calles próximas al ámbito de estudio, en concreto, la avenida Uribarri, puesto que la calle Uribe ya se ha considerado como una vía calmada.

A continuación se van a mostrar los siguientes resultados:

- Mapa de ruido a 2m. de altura sin edificaciones. Periodo día
- Mapa de ruido en fachadas de las alineaciones máximas. Periodo día
- Mapa de ruido en fachadas de la ordenación propuesta. Periodo día





Nivel de ruido futuro con soluciones. Periodo día (Ld)

Se observa que se reducen los niveles de ruido entre 1 y 2 dB(A), de manera que se obtienen los siguientes resultados:

- A 2m. de altura, se incumplirán los OCA aplicables en la mitad norte del ámbito.
- Teniendo en cuenta las alineaciones máximas, se incumplirán los OCA por hasta 8 dB(A) en la fachada norte, por hasta 4 dB(A) en la este y por hasta 2 dB(A) en la oeste
- Teniendo en cuenta la ordenación propuesta: En el edificio existente se sigue incumpliendo en la fachada más próxima a avenida Uribarri, por hasta 3 dB(A). Mientras que en el edificio propuesto nuevo, se reduce la superficie de fachada expuesta, de manera que se incumplirán los OCA en la fachada norte por hasta 5 dB(A), y en parte de la fachada este por hasta 3 dB(A).

Hay que tener en cuenta que la calle Uribe cambiará significativamente, puesto que será semi-peatonal, y en este estudio, a falta de datos de los tráficos previstos, se ha partido de un dato conservador, suponiendo que transitará la mitad del tráfico actual, entre 1.000 y 2.000 vehículos al día con una velocidad de 30 km/h. Si bien este dato de tráfico, en la práctica podría ser inferior y, por tanto, los niveles de ruido generados por esta calle serían menores.

Por ello, la urbanización colocará los elementos necesarios para que dicho vial sea lo menos atractivo posible para el paso de vehículos, como por ejemplo: mobiliario urbano, adoquinados, carriles estrechos, etc.

Sin embargo, a pesar de que se lograran reducir los niveles de ruido que genera esta calle, se seguirían incumpliendo los OCA en las fachadas orientadas hacia Avda. Uribarri.

Para reducir los niveles que este vial genera, como se ha indicado, no es posible colocar pantallas acústicas eficaces, debido a la tipología de la vía y el entorno, por lo que las soluciones a implantarán, se encuadran en el marco de la movilidad sostenible como: promoción de la

movilidad no motorizada o de vehículos menos ruidosos como híbridos o eléctricos, reordenación del tráfico, etc.

Estas actuaciones no pueden plantearse desde este estudio particular puesto que conllevan un análisis global de la movilidad municipal, y deberán ser objeto del próximo plan de acción contra el ruido que tiene previsto elaborar el Ayuntamiento, por lo que se puede indicar que, a día de hoy, no es posible con medidas técnica y económicamente viables, cumplir los OCA en el espacio exterior.

Así y todo, se establecen las siguientes medidas correctoras a ejecutar para reducir la afección en el ámbito:

- Reducción de la velocidad de circulación a 30 km/h en la avenida Uribarri.
- Inclusión de elementos para que la semi-peatonalización de la calle Uribe sea efectiva, en el sentido de que no sea atractiva para la circulación de vehículos a motor, como mobiliario urbano, adoquinados o estrechamiento de carriles.

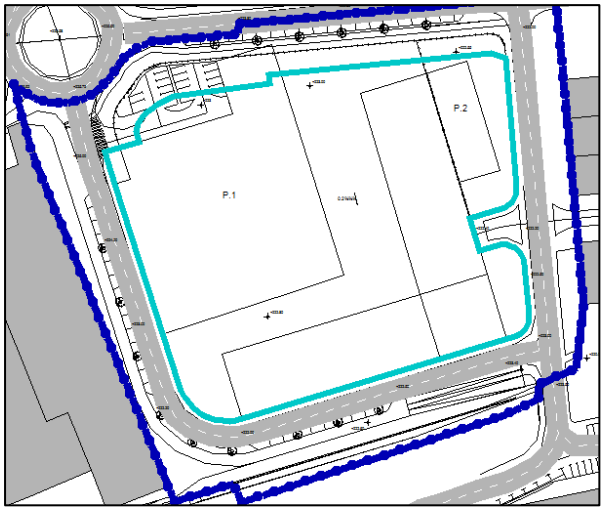
Además, se establecen una serie de condicionantes a la ordenación definitiva en el ámbito:
Para ello, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- No se puede limitar la ordenación futura a la zona donde se cumplen los OCA puesto que es una zona tan reducida, que haría inviable la materialización de la edificabilidad planteada en el plan especial, para la construcción edificaciones docentes.
- Como no hay una alternativa de ordenación que logre cumplir los OCA, se buscará una ordenación que cumpla, al menos, con los OCA establecidos según la zonificación acústica, es decir, 60 dB(A), de manera que en los receptores interiores sí cumplan los OCA. Además, hay que tener en cuenta que para cumplir los OCA en el espacio interior, se requiere aislamiento adicional a partir de 60 dB(A), por lo que si se logra estar por debajo de este valor, un aislamiento mínimo, según el CTE-DB-HR de 30 dB(A) para el índice $D_{2m,nt,Atr}$, aseguraría el cumplimiento en interior.

De esta manera, los condicionantes a la ordenación son:

- Retranqueo de la alineación máxima de 7 m. en la fachada orientada hacia Avda. Uribarri, excepto en la zona más al oeste, próximo a la rotonda, donde el retranqueo será de 10 m.

De manera que la alternativa de ordenación válida para el ámbito será la siguiente, en la que se muestra en azul la alineación máxima:



8.2 Cumplimiento en el espacio interior

Además del cumplimiento en el exterior, en todo caso, se debe cumplir el OCA establecido para el espacio interior, establecidos en el Decreto 213/2012 (Anexo I, tabla B) que son los siguientes.

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental trasmitido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

Nota: los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012

Así, en función de los niveles de ruido que se alcanzan en el exterior, se deberán establecer unos determinados valores de aislamiento.

Aunque no se dispone de la ordenación definitiva del ámbito, con las soluciones planteadas y los condicionantes impuestos a la ordenación, los aislamientos mínimos para cumplir tanto los OCA en el exterior como lo establecido en el CTE- DB-HR, son 30 dB(A) para el índice $D_{2m,nt,Atr}$, para cualquier fachada y tipo de recinto interior.

Sin embargo, se recomienda aumentar a 32 dB(A) aquellas estancias de fachadas orientadas hacia la avenida Uribarri, en caso de situarse a menos de 20 m. del límite de parcela.

Estas consideraciones se tendrán en cuenta a la hora de diseñar el aislamiento para cada estancia o fachada. Se deberá establecer una exigencia mínima de aislamiento frente a ruido de tráfico (R_{Atr}) para la parte ciega y los huecos; quedando debidamente justificado su cumplimiento en el Proyecto de ejecución de los edificios, conteniendo su partida económica correspondiente en el presupuesto.

Los valores de aislamiento indicados, corresponden a la exigencia que se debe garantizar en fase de proyecto, en la justificación del DB – HR. Sin embardo, dicho documento, en su apartado 5.3 Control de obra terminada, en su punto 3, se establece lo siguiente:

> *"Para el cumplimiento de las exigencias de este DB se admiten tolerancias entre los valores obtenidos por mediciones in situ y los valores límite establecidos en el apartado 2.1 de este DB, de 3 dB(A) para aislamiento a ruido aéreo, de 3 dB para aislamiento a ruido de impacto y de 0,1 s para tiempo de reverberación"*

9. Condicionantes a la concesión de la licencia edificatoria

Según el Decreto 213/2012, para poder conceder en este ámbito, licencias de edificación para la construcción de nuevos edificios docentes, se deben satisfacer los OCA aplicables en el espacio exterior, salvo en dos supuestos:

> *a) existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas,*
> *b) en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del presente Decreto.*

Como se ha visto en los apartados anteriores, a pesar de llevar a cabo soluciones acústicas y condicionar la ordenación futura con la alternativa seleccionada, con la información disponible actualmente, se prevé un incumplimiento de OCA en el espacio exterior.

Podría ocurrir que, en el momento en el que se soliciten las correspondientes licencias, las condiciones de tráfico (tipo de vehículos y número), se hayan modifiquen haciendo que los niveles de ruido se reduzcan, hasta cumplir los OCA establecidos. Si bien, a nivel del estudio acústico no se puede suponer tal supuesto, para analizar el cumplimiento de este artículo, se considera el escenario más desfavorable, es decir, el previsto en este estudio.

Así, para poder conceder licencias de edificación a los futuros edificios, sería necesario aplicar una de las dos excepciones indicadas en el artículo

10. Conclusiones

El ámbito A.E.15 "Gautxori" del municipio de Arrasate se encuentra en un área acústica tipo E: sectores del territorio destinadas a uso predominantemente docente, cuyos OCA a cumplir para el espacio exterior son 60 dB(A) para los periodos día y tarde y 50 dB(A) para el periodo noche. Sin embargo, está prevista la construcción de nuevas edificaciones y la posible sustitución de las existentes, por lo que los OCA a cumplir en estas nuevas serán 5 dB(A) más restrictivas, por tanto 55 dB(A) para los periodos día y tarde y 45 dB(A) para el periodo noche.

Por otro lado, no se consideran de aplicación los OCA establecidos para el periodo noche, puesto que no existirá uso durante dicho periodo.

El PEOU contempla las alineaciones máximas edificatorias, además de una posible ordenación, la cual consolidación de la edificación existente, y contempla la creación de unos nuevos edificios.

Por tanto, se han analizado las afecciones previstas en las alineaciones máximas, puesto que representan la mayor afección posible, en la ordenación propuesta, así como la afección a nivel de suelo 2m.

Los mapas de ruido muestran que se incumplen los objetivos de calidad acústica en parte de dicho ámbito tanto en el escenario actual como en el escenario futuro previsto.

Además, en el mapa de sonido incidente en fachadas tanto de las alineaciones máximas como de la ordenación propuesta, se observa que se incumplirán los OCA en las fachadas orientadas hacia la avenida Uribarri, y en la parte norte de las fachadas este y oeste.

Al superarse los objetivos de calidad acústica en el exterior, se han contemplado una serie de medidas correctoras para reducir la afección prevista a los edificios, que incluyen condicionantes a la ordenación definitiva:

- Reducción de la velocidad de circulación a 30 km/h en la avenida Uribarri.
- Inclusión de elementos para que la semi-peatonalización de la calle Uribe sea efectiva, en el sentido de que no sea atractiva para la circulación de vehículos a motor, como mobiliario urbano, adoquinados o estrechamiento de carriles.

También se ha condiciona la ordenación prevista, teniendo en cuenta esta nueva alternativa de ordenación:

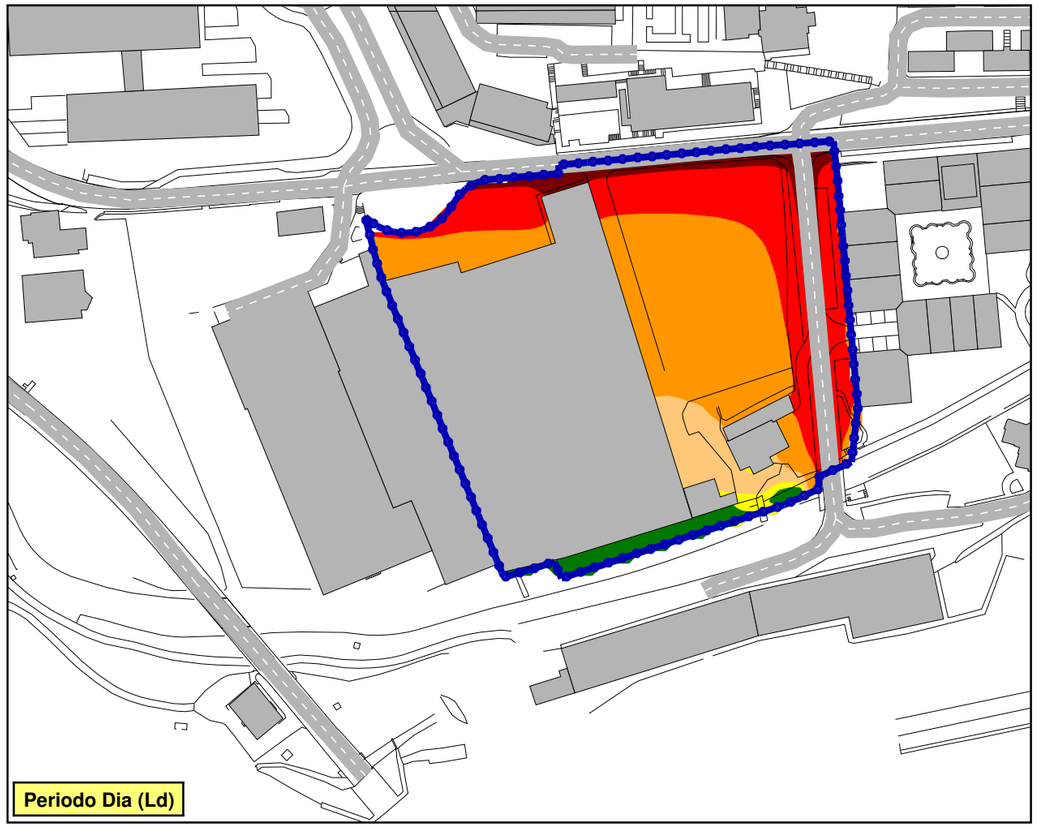
- Retranqueo de la alineación máxima de 7 m. en la fachada orientada hacia Avda. Uribarri, excepto en la zona más al oeste, próxima a la rotonda, donde el retranqueo será de 10 m.

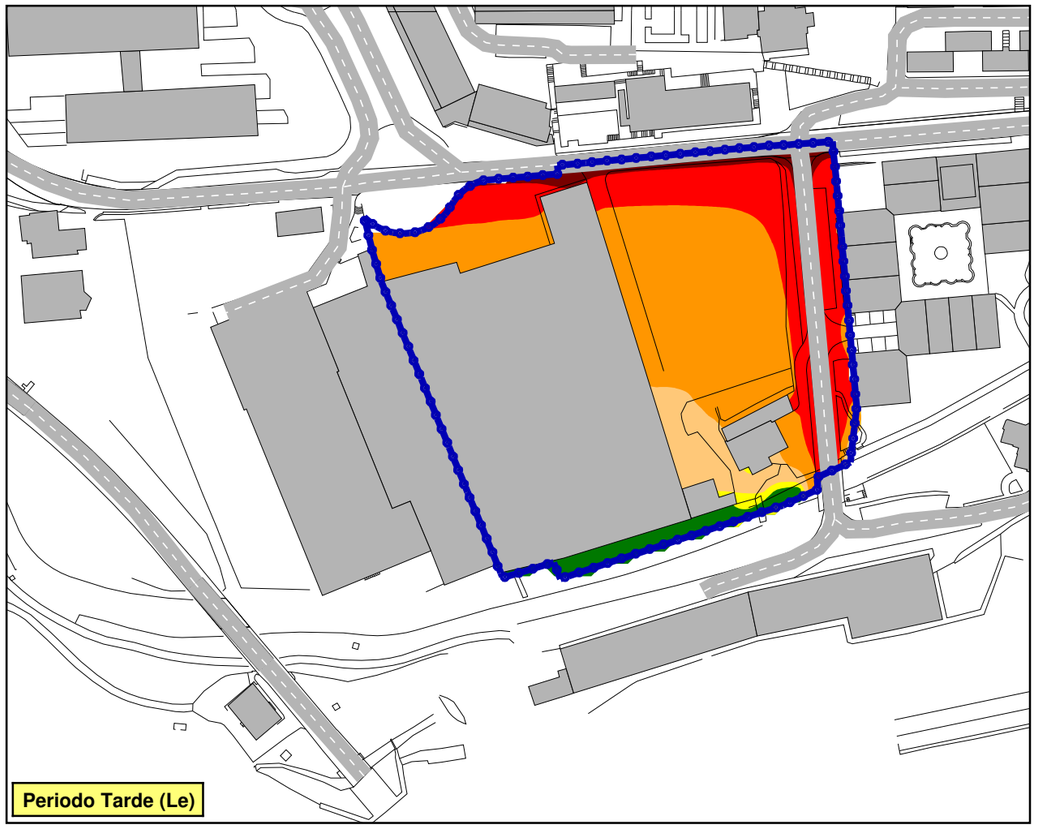
Adoptando estas medidas, el aislamiento necesario para cumplir los OCA aplicable en el espacio interior será el mínimo establecido por el CTE- DB-HR, esto es: 30 dB(A) para el índice $D_{2m,nt,Atr}$. Aunque se recomienda aumentarlo a 32 dB(A) para las estancias de aquellas fachadas orientadas hacia la avenida Uribarri, que se sitúen a menos de 20 m. del límite de parcela.

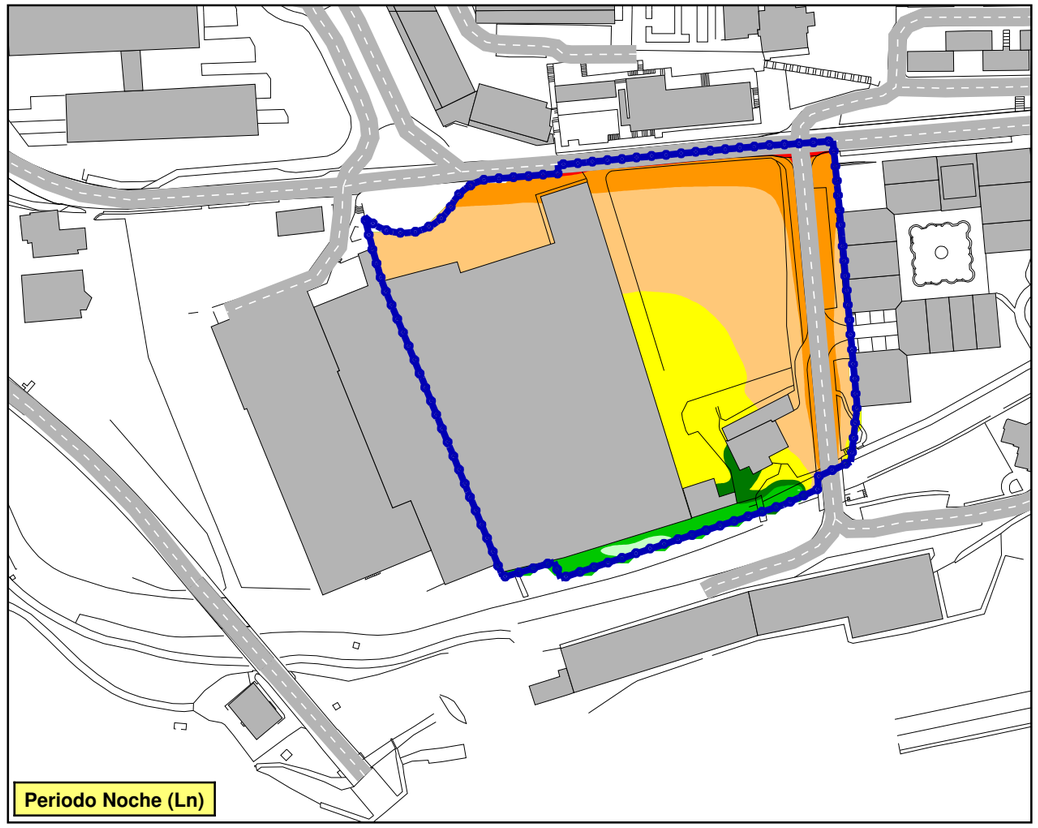
Por otro lado, en aplicación del artículo 43 del Decreto 213/2012, y teniendo en cuenta la situación prevista en este estudio, que se considera la más desfavorable (puesto que no se aplican medidas de calmado de tráfico), para poder conceder la licencia de edificación será necesario aplicar uno de los supuesto que marca dicho artículo esto es: que se encuentre dentro de una ZPAE, o que existan razones excepcionales de interés público debidamente motivadas.

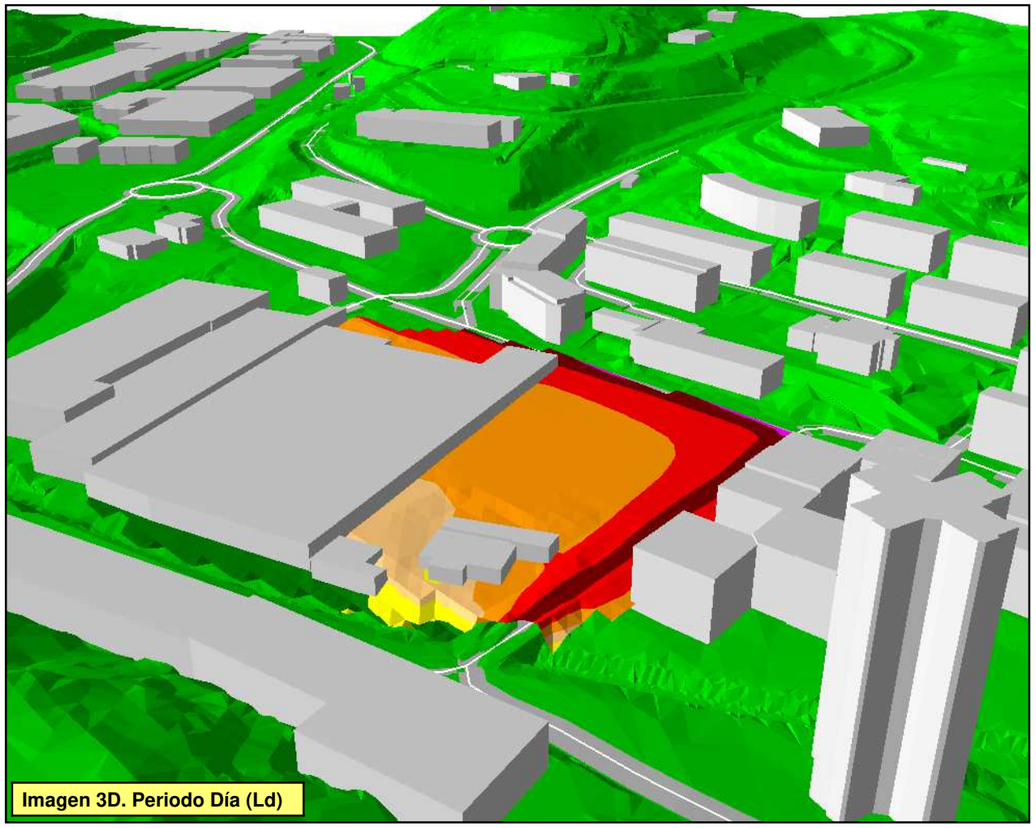
ANEXO I. PLANOS

Mapa Nº	Objeto	Nº hojas
1	**MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO ACTUAL**	1
2	**MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO FUTURO**	1
3	**MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO. ALINEACIONES MÁXIMAS**	1
4	**MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO. ALTERNATIVA DEFINITIVA**	1









AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

LKS

ESTUDIO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.E. 15 GAUTXORI DE ARRASATE (GIPUZKOA)

Exp.: 17166
Doc. nº: AAC170643

MAPA Nº: M-1

OBJETO

MAPA DE RUIDO
ESCENARIO ACTUAL
(Altura sobre el terreno 2 m)

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Leyenda

- EDIFICIOS ACTUAL
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

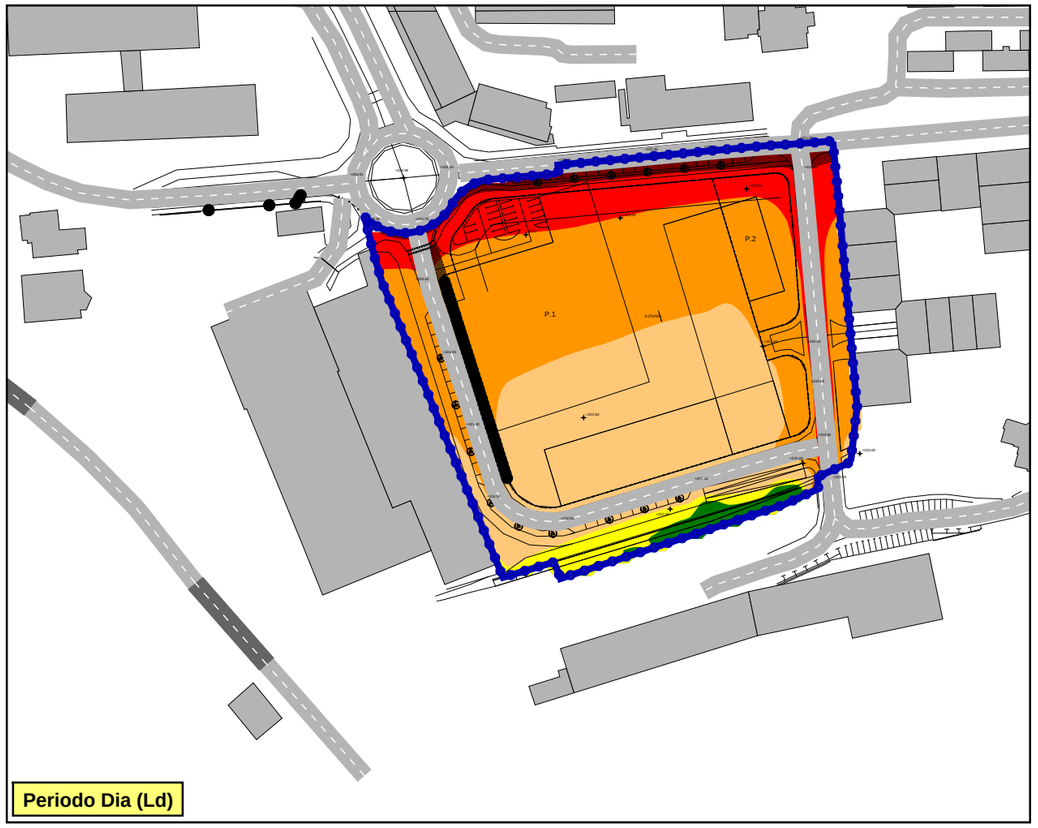
Nivel de Ruido dB(A)

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

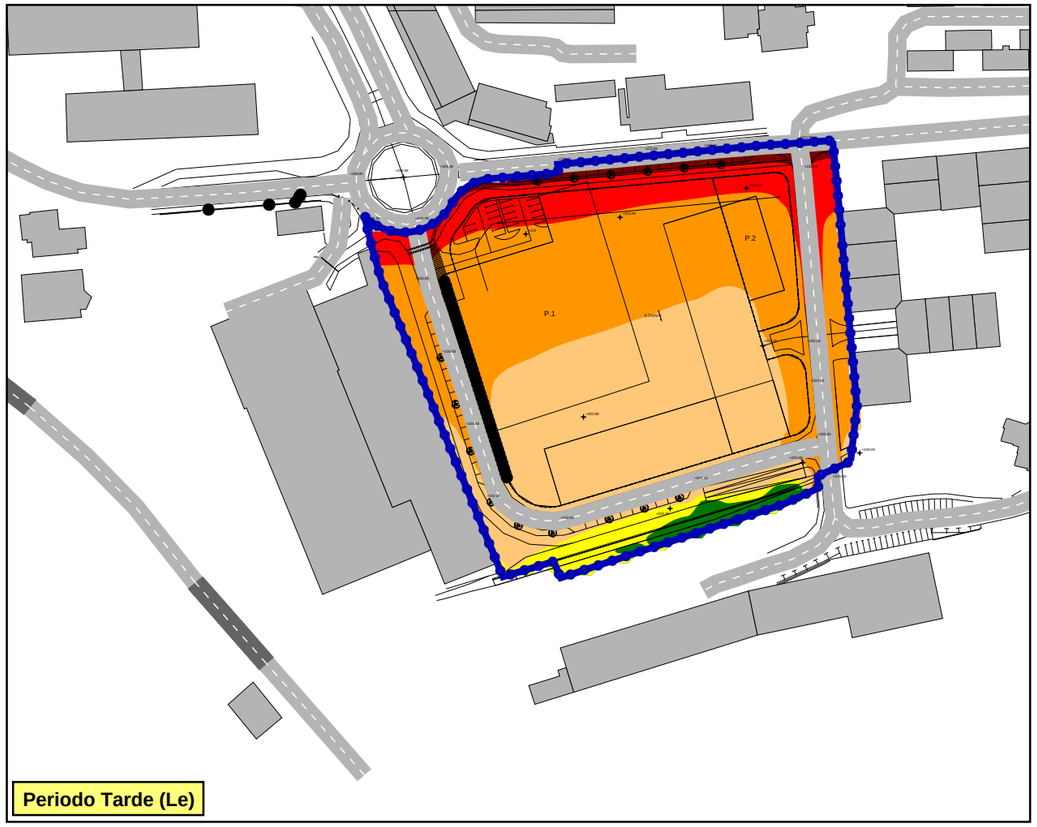
Escala 1:2500

0 10 20 40 60 m

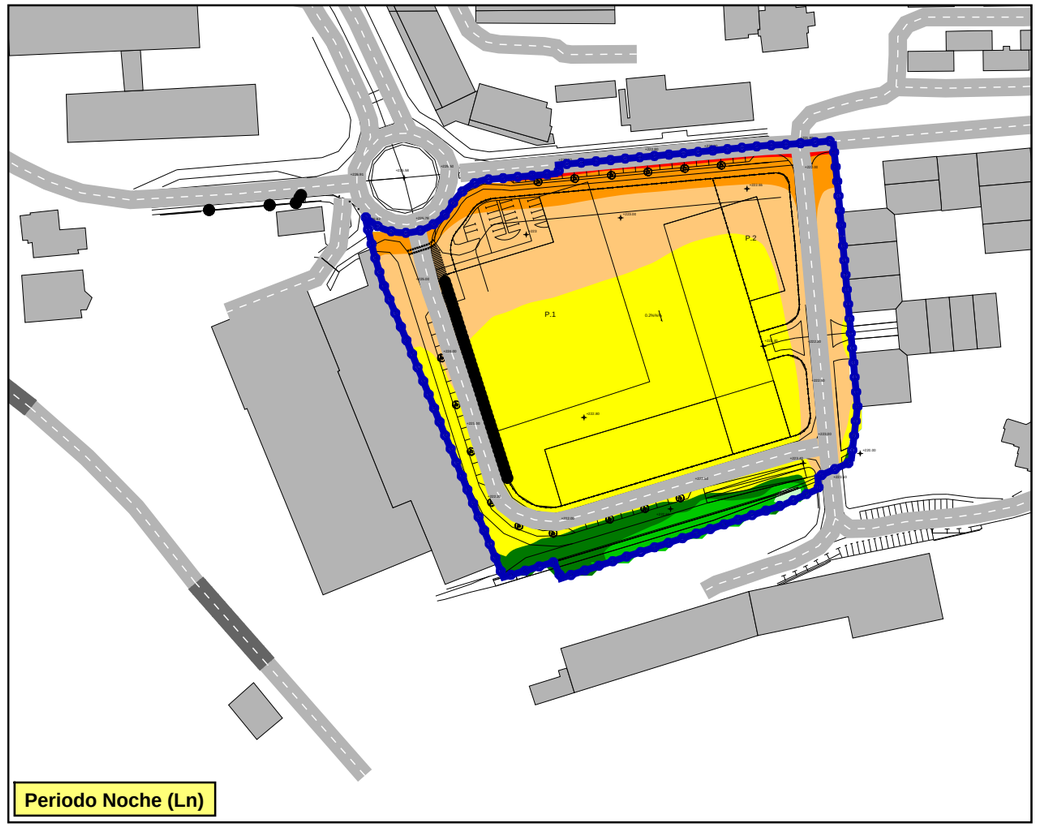
N



Periodo Dia (Ld)



Periodo Tarde (Le)



Periodo Noche (Ln)

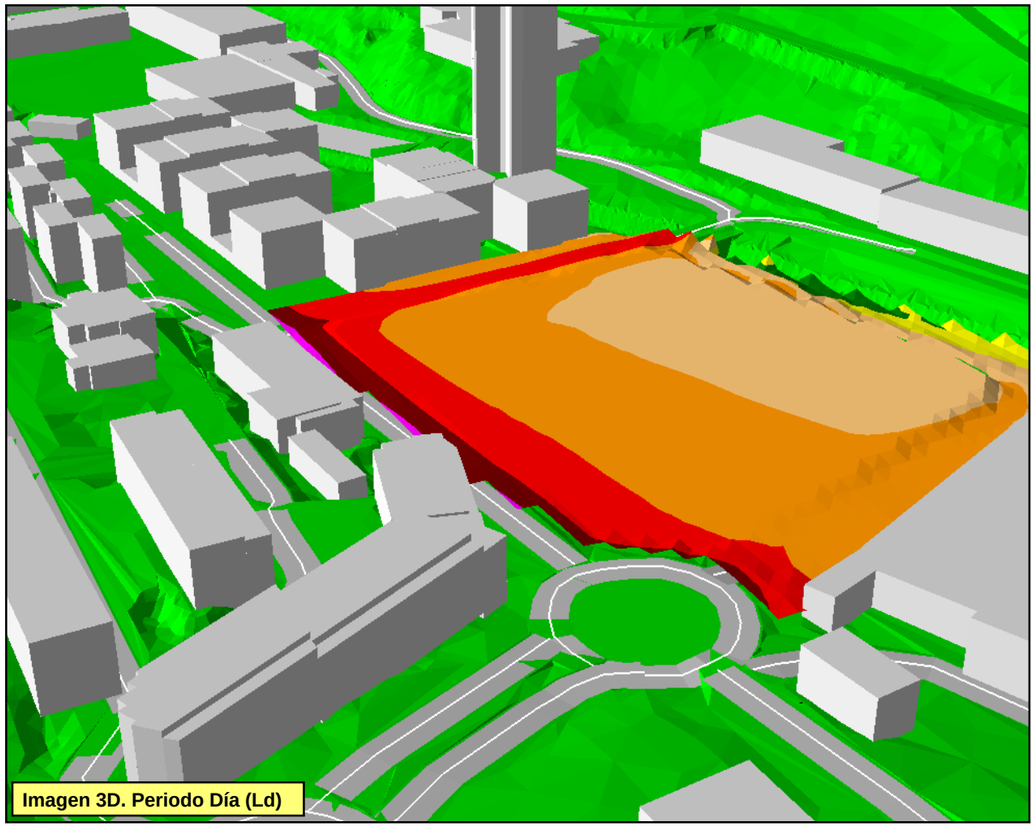


Imagen 3D. Periodo Día (Ld)

AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

LKS

ESTUDIO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.E. 15 GAUTXORI DE ARRASATE (GIPUZKOA)

Exp.: 17166
Doc. nº: AAC170643

MAPA Nº: M-2

OBJETO

MAPA DE RUIDO
ESCENARIO FUTURO
(Altura sobre el terreno 2 m)

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Leyenda

- EDIFICIOS ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

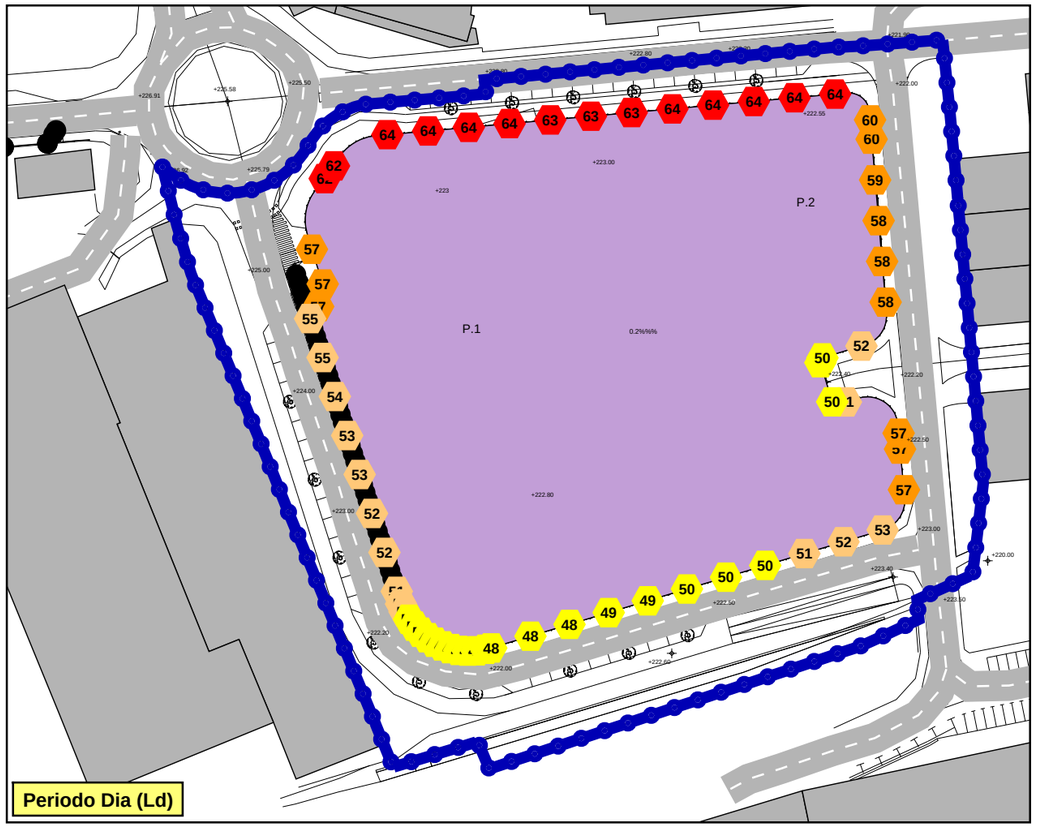
Nivel de Ruido dB(A)

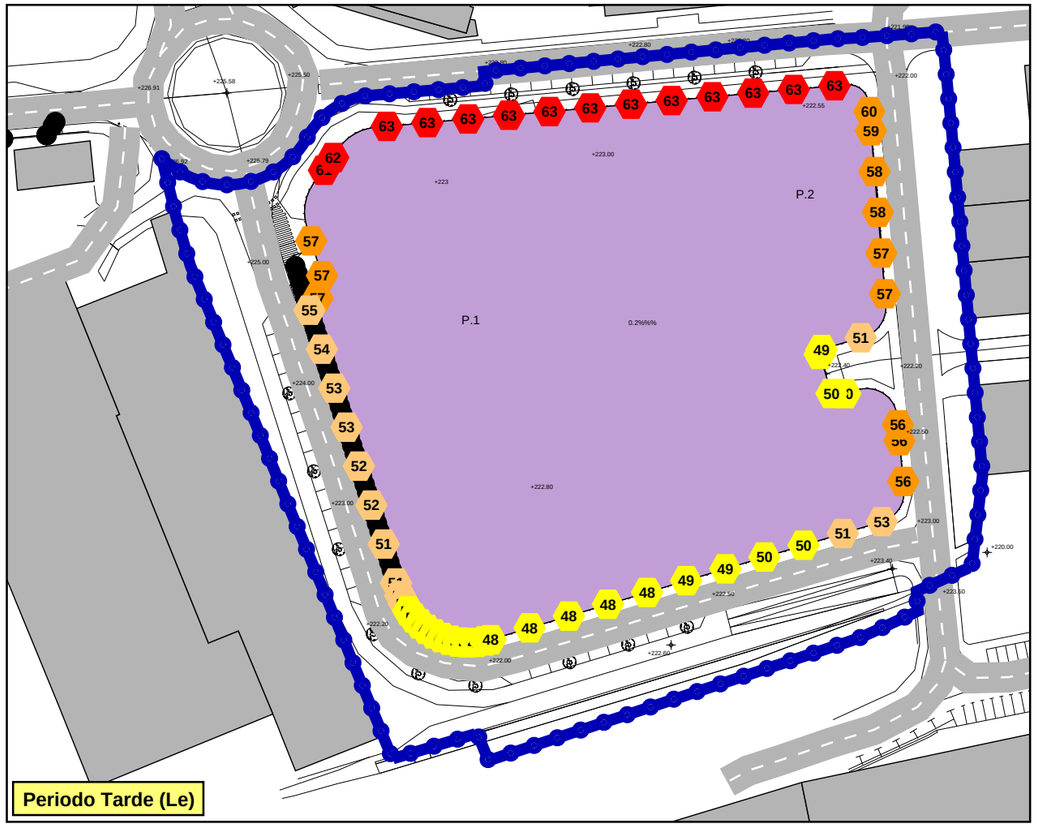
	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

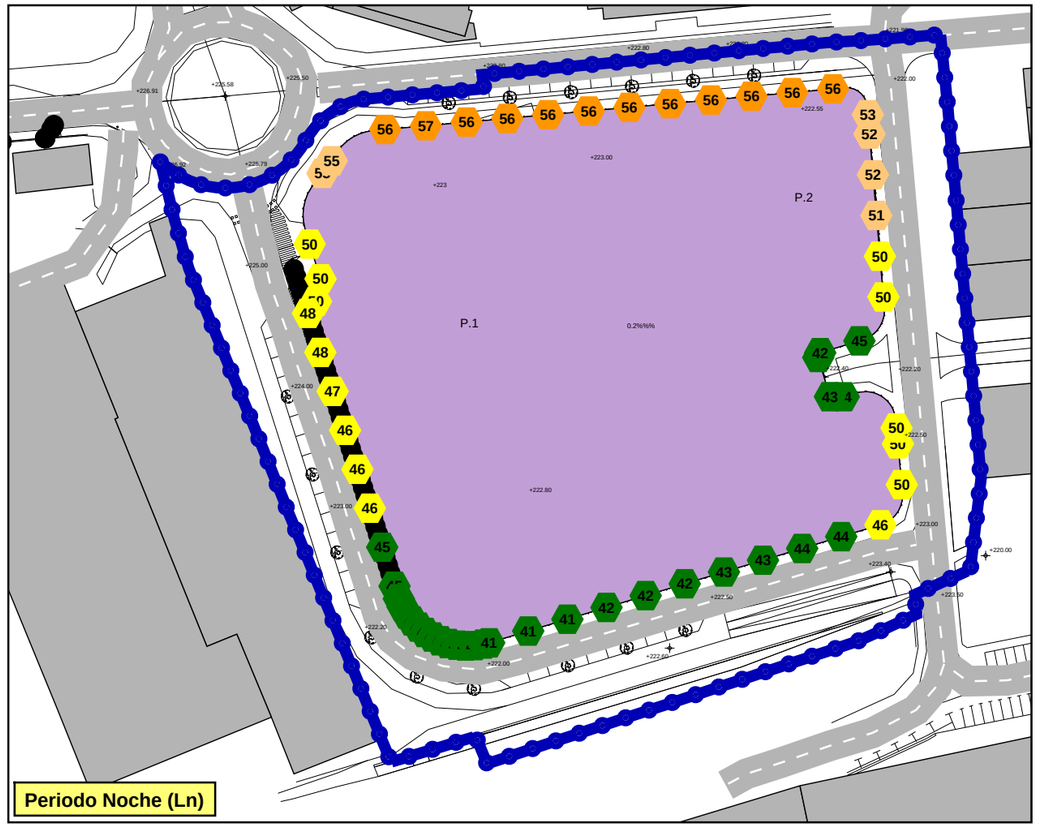
Escala 1:2500

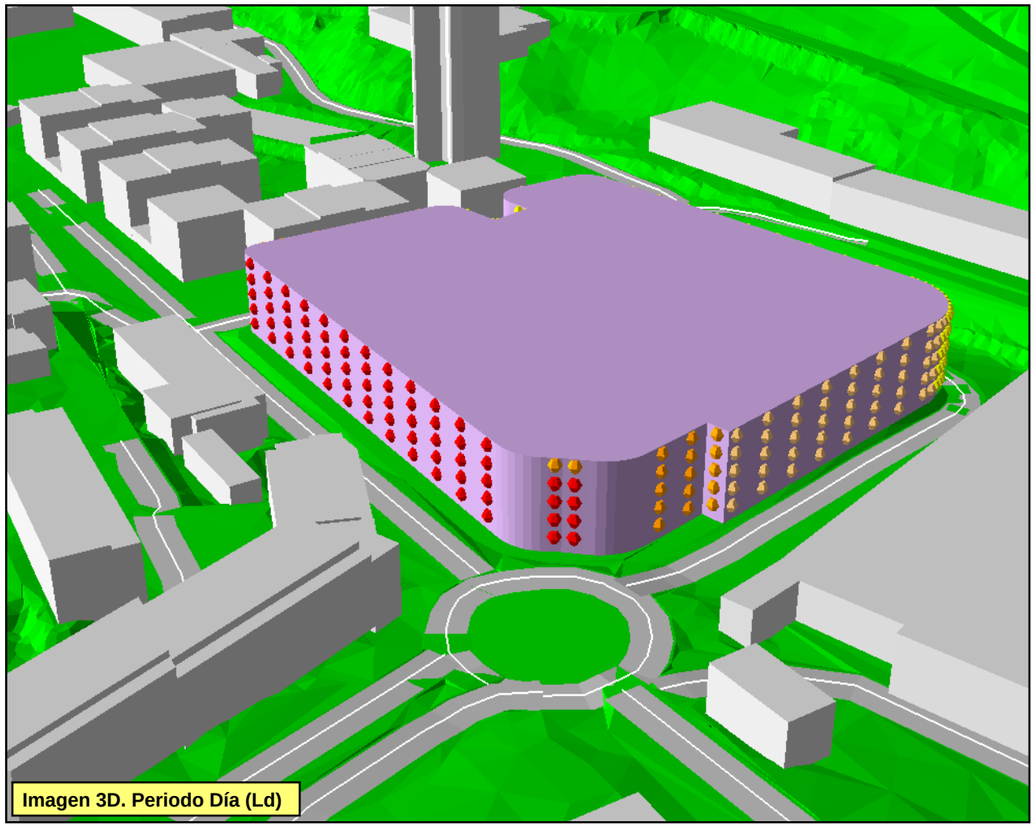
0 10 20 40 60 m

N









AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

LKS

ESTUDIO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.E. 15 GAUTXORI DE ARRASATE (GIPUZKOA)

Exp.: 17166
Doc. nº: AAC170643

MAPA Nº: M-3

OBJETO

MAPA DE FACHADAS
ESCENARIO FUTURO. ALINEACIONES MÁXIMAS

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Leyenda

- EDIFICIOS ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

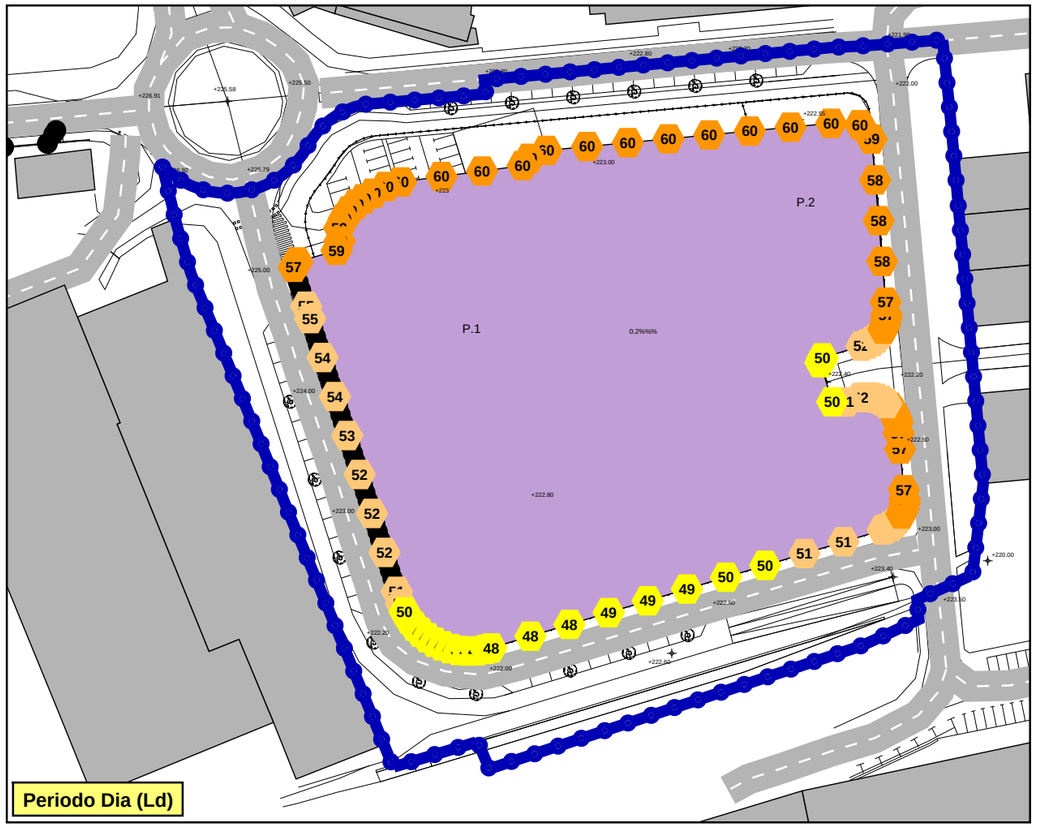
Nivel de Ruido dB(A)

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

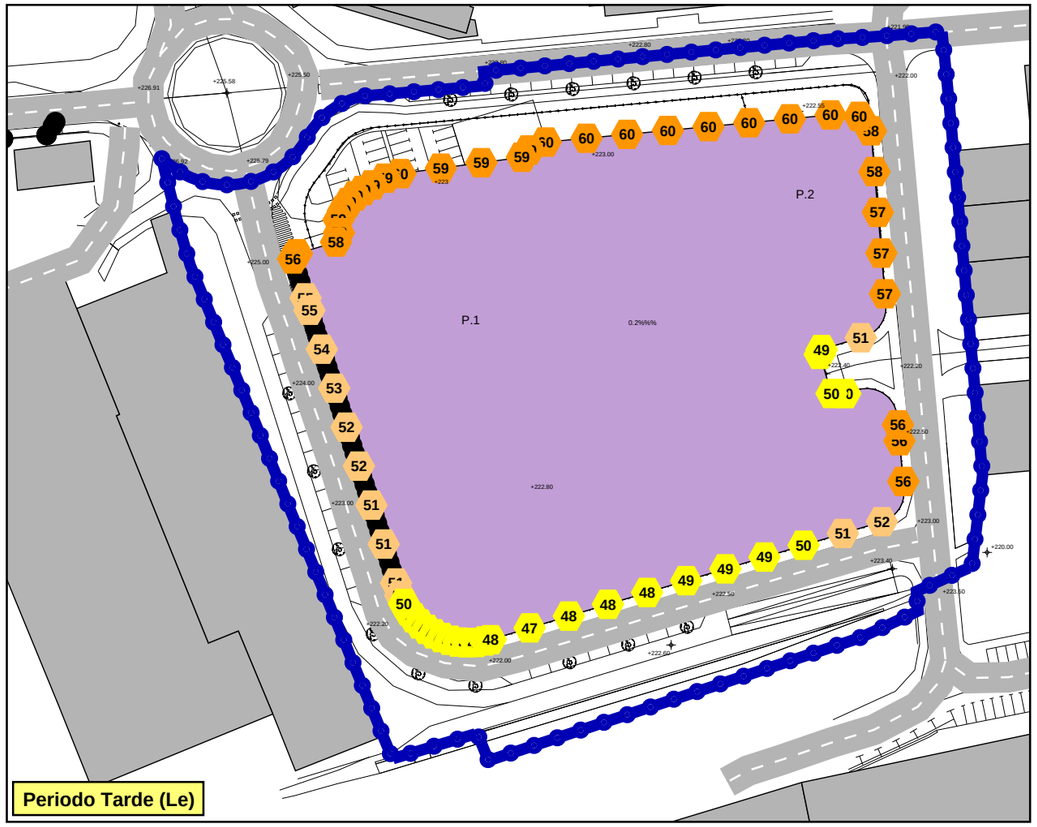
Escala 1:1500

0 10 20 40

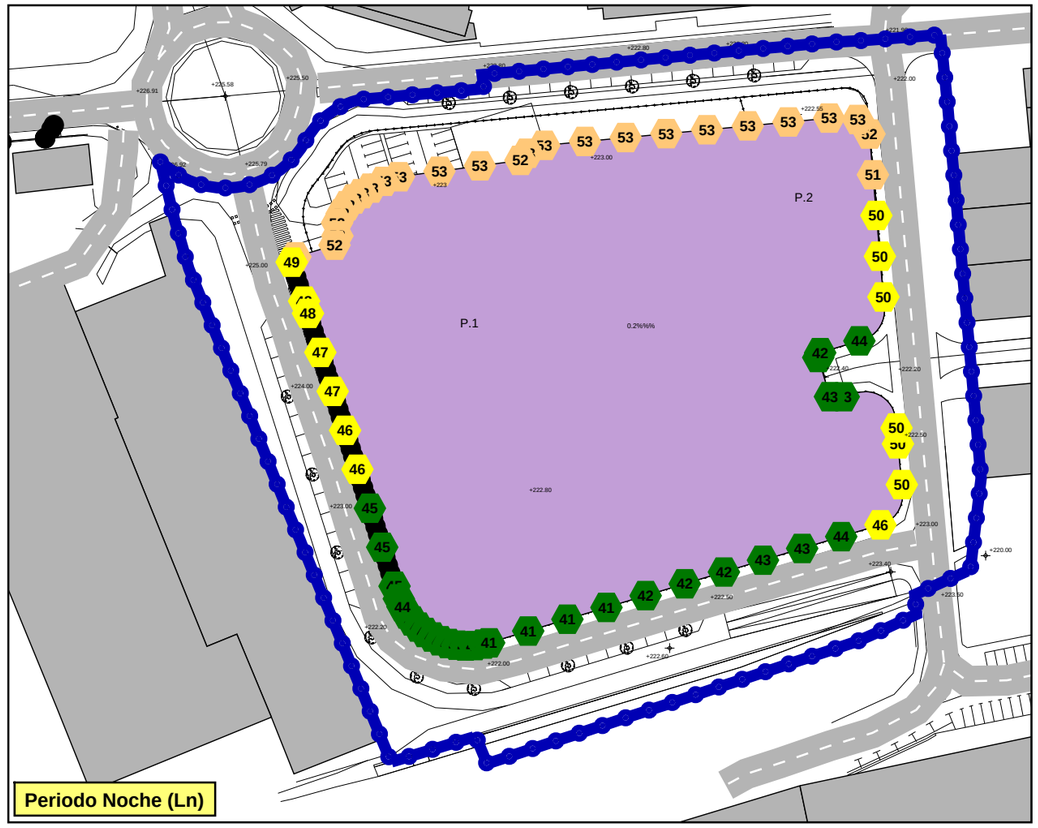
N



Periodo Dia (Ld)



Periodo Tarde (Le)



Periodo Noche (Ln)

Imagen 3D. Periodo Día (Ld)

AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

LKS

ESTUDIO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.E. 15 GAUTXORI DE ARRASATE (GIPUZKOA)

Exp.: 17166
Doc. nº: AAC170643

MAPA Nº: M-3

OBJETO

MAPA DE FACHADAS
ESCENARIO FUTURO.ALTERNATIVA PROPUESTA CON SOLUCIONES

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Leyenda

- EDIFICIOS ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE
- ÁMBITO ESTUDIO

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

Escala 1:1500

0 10 20 40

N

B Normativa Urbanística de desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 15 GAUTXORI

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 5

Artículo 8. Estudios de Detalle 5
Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora 5
Artículo 10. Proyecto de Urbanización 6
Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización 6
Artículo 12. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente 6

Capítulo 3º Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del Plan Especial 6

Artículo 13. Actuación Integrada y Unidades de Ejecución 6
Artículo 14. Desarrollo y ejecución del PEOU 6
Artículo 15. Coeficientes de ponderación 7
Artículo 16. Parcelación y división de edificaciones 7

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 7

Capítulo 1º Condiciones comunes a todas las parcelas edificables 7

Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen 7
Artículo 17. Condiciones generales 7
Artículo 18. Condiciones de edificabilidad 7
Artículo 19. Definición de la forma de la edificación 8
Artículo 20. Perfil edificatorio 8
Artículo 21. Altura de la edificación 8
Artículo 22. Vuelos y elementos salientes 9
Artículo 23. Porches y marquesinas 9
Artículo 24. Tratamiento de la cubierta 9
Artículo 25. Servidumbre de instalaciones 9
Artículo 26. Servidumbres aeronáuticas 9
Sección 2. Condiciones de uso 10

Artículo 27. Condiciones generales de uso en la parcela de Equipamiento Docente 10
Artículo 28. Condiciones generales de uso en la parcela de Actividad Económica – Parque Tecnológico 11
Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente 12
Artículo 29. Condiciones generales 12
Artículo 30. Condiciones de habitabilidad 12
Artículo 31. Zonificación acústica 12
Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato 13
Artículo 32. Condiciones de composición de la edificación 13
Artículo 33. Señalización y rótulos 13
Artículo 34. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación 13
Sección 5. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones 14
Artículo 35. Condiciones particulares 14
Capítulo 2º Régimen de la edificación existente 15
Artículo 36. Formulación del régimen de la edificación 15
Artículo 37. Edificios fuera de ordenación 15
Artículo 38. Edificios en situación de adecuación en sustitución 16
Artículo 39. Edificios conforme a la ordenación 16
Capítulo 3º Aparcamientos 16
Artículo 40. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos 16
Artículo 41. Características técnicas de los aparcamientos de vehículos 17
Artículo 42. Aparcamientos de bicicletas 17
TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN 17
Capítulo 1º Generalidades 17
Artículo 43. Proyecto de urbanización 17
Capítulo 2º Condiciones generales de diseño 18
Artículo 44. Condiciones de urbanización 18
Artículo 45. Promoción de la accesibilidad 18
Capítulo 3º Condiciones constructivas y características de detalle 18
Artículo 46. Características de las redes 18
Artículo 47. Características de la red de saneamiento 18
Artículo 48. Características de la red de abastecimiento de agua 19
Artículo 49. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas 19
Artículo 50. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias 19
Artículo 51. Movimiento de tierras 19
Artículo 52. Arbolado y jardinería 19
TÍTULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS PRIVADAS 20
Artículo 53. Normativa particular parcela P.1 20
Artículo 54. Normativa particular parcela P.2 23

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 del A.E. 15 Gautxori del PGOU de Arrasate y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

La superficie total del área es de 26.221 m².

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1.- 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.

2.- 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. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F. PLANOS

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.

1.- Para la ejecución del contenido del presente PEOU, en lo que se refiere a la ejecución de los nuevos edificios previstos, será necesaria la previa aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

2.- Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación sobre rasante antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos.

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios de manera correcta en función del proyecto de urbanización aprobado, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

5.- En tanto no se culmine la ejecución urbanística del ámbito, los edificios consolidados mantendrán su uso actual en las condiciones previstas en la licencia de actividad correspondiente. Podrán realizarse obras de consolidación y reforma, en los términos que establezca el Ayuntamiento de Arrasate.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito A.E. 15 Gautxori de Arrasate-Mondragón queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PII.03 "Zonificación pormenorizada" del presente PEOU.

Artículo 6. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano no consolidado.

Artículo 7. Código de Zonificación

La zonificación recogida en el presente PEOU está adaptada al régimen de usos principales establecido por el artículo 16 del PGOU de Arrasate, por el que se establecen los usos principales de cada una de las parcelas, los cuales participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos del régimen de edificación y usos.

La calificación pormenorizada del ámbito A.E. 15 Gautxori, se ajusta a la siguiente relación de "zonas de uso pormenorizado".

1. Equipamiento Docente.
2. Actividad Económica - Parque Tecnológico.
3. Espacios Libres y Zonas Verdes.
4. Comunicaciones (vías urbanas y circulación no motorizada).
5. Cauces fluviales.

1. Equipamiento Docente

Se establece la siguiente subdivisión:

1.1. <u>Parcela edificable</u>

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Equipamiento docente. Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas edificables (Título III, Capítulo 1º, Sección 2) y en todo lo no recogido en el presente PEOU, por el

artículo 90 del PGOU de Arrasate.

- Edificación: Regulado por las normas urbanísticas del presente PEOU para las parcelas edificables (Título III, Capítulo 1º, Sección 1).

1.2. Parcela libre de edificación de uso privado

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares, así como 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.).

2. Actividad económica – Parque Tecnológico

Se establece la siguiente subdivisión:

2.1. Parcela edificable

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Actividad Económica - Parque Tecnológico. Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas edificables (Título III, Capítulo 1º, Sección 2) y en todo lo no recogido en el presente PEOU, por el artículo 83 del PGOU de Arrasate.
- Edificación: Regulado por las normas urbanísticas del presente PEOU para las parcelas edificables (Título III, Capítulo 1º, Sección 1).

2.2. Parcela libre de edificación de uso privado

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares, así como 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.).

3. Espacios libres y zonas verdes

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Zonas verdes: áreas ajardinadas, huertas colectivas, viveros, parques lineales, etc.; Espacios libres: plazas, espacios peatonales, espacios para juegos infantiles o deportes al aire libre, etc. Regulado en el artículo 93 del PGOU de Arrasate.
- Edificación: Excluida, con las excepciones recogidas en el artículo 93 del PGOU de Arrasate. Se permite la implantación de instalaciones e

infraestructuras de carácter público y pequeñas construcciones de servicio de las mismas.

4. Comunicaciones (vías urbanas y circulación no motorizada)

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Circulación rodada, no motorizada y aparcamiento; garaje bajo rasante; centros de infraestructuras de servicio; usos auxiliares de las vías urbanas; infraestructuras, etc. Regulado en el artículo 92 del PGOU de Arrasate.
- Edificación: Excluida.

5. Cauces fluviales

- Dominio: Público (cauces).
- Uso Urbanístico: Cauce fluvial, circulación rodada y peatonal (exclusivamente en los puentes). Regulado en el artículo 91 del PGOU de Arrasate.
- Edificación: Excluida.

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

Artículo 8. 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.

Se prevé expresamente la utilización del Estudio de Detalle para la subdivisión de las parcelas, dentro de los condicionantes establecidos en el presente PEOU, así como para la modificación de la volumetría prevista.

Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo de la ejecución de la Actuación Integrada definida en el presente PEOU, según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo. El PAU recogerá el desarrollo por fases de la ejecución urbanística del ámbito.

El Programa de Actuación Urbanizadora confirmará o modificará, en su caso, la delimitación de las unidades de ejecución, el régimen de ejecución y el sistema de actuación previstos en el presente PEOU.

En el documento C. Directrices de la Organización y Gestión de la Ejecución se indican una serie de directrices que seguirá el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la Actuación Integrada que dividirá las obras a realizar en las fases previstas en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización pública podrá reajustar las rasantes del viario y los ejes de los mismos, sin que ello tenga consideración de modificación del PEOU, pudiendo afectar de forma puntual a la ordenación y la zonificación pormenorizada de los sistemas locales de espacios libres y vialidad, siempre que ello no suponga incremento de las superficies de las parcelas privadas.

Artículo 12. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria del PEOU, para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.

Capítulo 3º Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del Plan Especial

Artículo 13. Actuación Integrada y Unidades de Ejecución

El PEOU define una Actuación Integrada, denominada AI-AE.15.1, cuyo desarrollo se prevé a través de una única Unidad de Ejecución.

La ejecución de la Actuación Integrada pasa por la redacción y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará su desarrollo. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá modificar las determinaciones del PEOU en lo referente a la delimitación de las unidades de ejecución y el sistema de actuación previsto.

Artículo 14. Desarrollo y ejecución del PEOU

Se establece un régimen de ejecución privada mediante el sistema de actuación de Concertación. El PAU podrá modificar el sistema de actuación.

El desarrollo del presente PEOU, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento C: Directrices de organización y gestión de la ejecución, si bien es el PAU el instrumento competente para la fijación de los plazos.

Artículo 15. Coeficientes de ponderación

Se establecen los coeficientes de ponderación fijados por el vigente PGOU de Arrasate-Mondragon. Estos coeficientes serán de aplicación en el cálculo de la edificabilidad ponderada de la actuación integrada.

- Equipamiento Docente: 0,40.
- Actividad económica – Parque Tecnológico: 0,45.

Artículo 16. Parcelación y división de edificaciones

La parcela P.2 (Actividad Económica – Parque Tecnológico) podrá ser subdividida en régimen de propiedad horizontal.

La parcela P.1 (Equipamiento Docente) puede ser dividida, estableciéndose una parcela mínima de 1.400 m^2.

La subdivisión de dicha parcela deberá realizarse a través de un Estudio de Detalle que deberá definir la solución de acceso a las diferentes parcelas resultantes. Preferiblemente, se establecerá un acceso rodado a todas las parcelas desde las vías públicas perimetrales. En caso de que el acceso a alguna de las parcelas resultantes se produzca a través de espacio no edificado privado, se deberá establecer el régimen jurídico del espacio a través del que se produciría el acceso.

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1º Condiciones comunes a todas las parcelas edificables

Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen

Artículo 17. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas privadas, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento 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 18. Condiciones de edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima sobre rasante de 25.000 m^2(t).

La edificabilidad máxima permitida para cada parcela se establece en las normas particulares de las parcelas privadas (Título IV).

Los criterios de cómputo de la edificabilidad son los recogidos en el artículo 38 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate.

Los espacios bajo rasante no computan como parte del aprovechamiento edificatorio, según se establece en el artículo 90 del PGOU.

Artículo 19. Definición de la forma de la edificación

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el plano PII.01 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes".

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas privadas, 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 la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

Artículo 20. Perfil edificatorio

El perfil de edificación máximo autorizado será el siguiente:

- Equipamiento docente: 5 plantas sobre rasante (PB+4) y 3 plantas bajo rasante.
- Actividad económica – Parque Tecnológico: 5 plantas sobre rasante (PB+4) y 3 plantas bajo rasante.

Artículo 21. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será la siguiente:

- Equipamiento docente: 21 m. sobre rasante.
- Actividad económica – Parque Tecnológico: 21 m. sobre rasante.

Por necesidades de las actividades que se vayan a desarrollar en las edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas y perfiles superiores, sin que, en ningún caso, se supere la edificabilidad máxima fijada en este PEOU.

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.

Por encima de la altura máxima establecida se admitirá la implantación de elementos ligados a las instalaciones del edificio, que tendrán un tratamiento adecuado para que queden integrados en la imagen global de la edificación.

Artículo 22. Vuelos y elementos salientes

No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, en relación a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el presente PEOU.

Artículo 23. Porches y marquesinas

Se admite la construcción de porches y marquesinas para la protección frente a la lluvia de las zonas de acceso a los diferentes edificios y de los recorridos peatonales entre los mismos, que no computarán como parte del aprovechamiento edificatorio.

Estos elementos tendrán un tratamiento cuidado y su diseño y materiales serán acordes con los de las edificaciones de la parcela.

Artículo 24. Tratamiento de la cubierta

Se admite la cubierta plana. La envolvente de la cubierta quedara definida por una pendiente de cubierta del 45%, medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.

Por encima del perfil de cubierta, solo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio, debiendo en todo caso conjuntar e integrar, tanto a nivel compositivo como de forma, materiales y acabados, los elementos sobresalientes con el conjunto de la edificación, teniendo especial cuidado en la integración de chimeneas y cuerpos que alojen la maquinaria de los ascensores. Los lucernarios serán paralelos y ajustados a los faldones de cubierta.

Artículo 25. Servidumbre de instalaciones

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.

Artículo 26. Servidumbres aeronáuticas

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el PEOU del A.E.-15 Gautxori, 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, recogida en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento del "Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate" (Gipuzkoa) con fecha de 6 de febrero de 2015.

Sección 2. Condiciones de uso

Artículo 27. Condiciones generales de uso en la parcela de Equipamiento Docente

1.- Usos pormenorizados:

- Usos permitidos o autorizados:
  - Usos docentes:
    - Universidad.
    - Actividades de formación relacionadas con la divulgación técnica, científica y empresarial.
    - Actividades de formación ligadas a los procesos industriales y a la investigación tecnológica.
    - Usos docentes ligados a grados formativos inferiores al universitario.
  - Usos de Investigación y Desarrollo:
    - Actividades de investigación pura o aplicada.
    - Centros de aplicación e investigación tecnológica de la universidad, colaboración universidad-empresa y/o administración pública.
    - Centros, asociaciones y fundaciones cuyo objetivo fundamental sea la difusión o el fomento de la investigación y desarrollo.
  - Usos Administrativos ligados a los usos anteriores.
  - Usos de fomento de la actividad empresarial y emprendizaje.
- Usos tolerados:
  - Hostelero, asociado o no al propio equipamiento.
  - Comercial tamaño pequeño.
  - Actividades hoteleras, ligadas a los usos del equipamiento.
  - Actividades socioculturales y de ocio.
  - Actividades de almacenamiento, ligadas a los usos del equipamiento.
  - Equipamientos.
  - Garaje y aparcamiento.
- Usos prohibidos:
  - Todos los no autorizados de forma expresa.

2.- Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, de las parcelas de equipamiento, se destinaran a los usos pormenorizados asociados al uso principal o a los usos auxiliares del uso principal asignado a la parcela (almacén, instalaciones, aparcamiento, elementos singulares de infraestructuras, etc.). Los usos que se dispongan bajo rasante no

requerirán la presencia permanente de personas.

3.- Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, elementos de las instalaciones, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.

Artículo 28. Condiciones generales de uso en la parcela de Actividad Económica – Parque Tecnológico

1.- Usos pormenorizados:

- Usos permitidos o autorizados:
  - Actividad investigadora.
  - Actividad administrativa privada, de carácter avanzado.
  - Servicio para la universidad, sus instituciones y empresas en él instaladas.
  - Actividad industrial ligera, dedicada a la fabricación de alta cualificación o que demande tecnologías avanzadas, preferentemente en las siguientes áreas:
    - Energía y Tecnologías del Medio Ambiente.
    - Nuevos materiales.
    - Electrónica.
    - Informática.
    - Telecomunicaciones.
    - Automatización industrial y Robótica.
    - Tecnología del bienestar social.
    - Biotecnología y Sanidad.
    - Calderería de precisión y Aeronáutica.

- Usos tolerados:
  - Actividad de almacenamiento.
  - Actividades relacionadas con la automoción.
  - Actividad comercial de tamaño pequeño.
  - Actividades hostelera y hotelera.
  - Actividades sociocultural y de ocio, y docente.
  - Actividad asistencial y sanitaria, siempre que no cuente con unidad de hospitalización y que disponga de una superficie construida superior a 300 m^2.
  - Equipamiento, en sus distintas variantes.
  - Garaje y aparcamiento.

- Usos prohibidos:
  - Todos los no autorizados de forma expresa.

2.- Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, de las parcelas de Parque Tecnológico, se destinaran a los usos pormenorizados asociados al uso principal o a los usos auxiliares del uso principal asignado a la parcela (almacén, instalaciones, aparcamiento, elementos singulares de infraestructuras, etc.). Los usos que se dispongan bajo rasante no requerirán la presencia permanente de personas.

3.- Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de actividad económica – parque tecnológico, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, elementos de las instalaciones, jardines, áreas de estancia y similares.

Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente

Artículo 29. 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 30. Condiciones de habitabilidad

1.- Alturas libres mínimas:

La altura libre mínima de los diferentes locales será de 2.50 m, excepto en los aseos y pequeñas dependencias de almacenamiento, donde se podrá reducir a 2,25 m.

La planta de sótano poseerá al menos una altura libre mínima de 2,25 m cuando se destine a aparcamiento y no podrá ser rebajada por salientes de conducciones o de cualquier otro elemento, emplazado a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento del local.

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.

Artículo 31. Zonificación acústica

El ámbito objeto del presente Plan Especial constituye un área acústica tipo e) "Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica". Los que los valores objetivo de calidad en el espacio exterior son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

Dado que las nuevas edificaciones proyectadas se consideran como futuro desarrollo urbanístico, según la definición del Decreto 213/2012, los objetivos de calidad que deben cumplir en el espacio

exterior los edificios que se construyan serán los de la citada tabla del anexo I, disminuidos en 5 dB, con lo que serán de 55-55-45 para los periodos día-tarde-noche.

En el resto del ámbito y en las edificaciones existentes, los OCA corresponderán a los valores recogidos en la citada tabla, con lo que serán de 60-60-50 para los periodos día-tarde-noche.

Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 32. 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.- Podrán redactarse varios proyectos de edificación para cada una de las parcelas definidas en el presente Plan Especial, fruto de la posibilidad del desarrollo por fases de la edificación prevista. En los respectivos proyectos se definirá la composición arquitectónica del edificio, a fin de garantizar una imagen unitaria para cada una de dichas unidades.

3.- Cada parcela 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.

4.- 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 33. Señalización y rótulos

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

Artículo 34. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación

1.- 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).

2.- Las parcela privadas podrán ser valladas, con las limitaciones relativas a las servidumbres de paso establecidas en el presente PEOU. 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.

Sección 5. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 35. Condiciones particulares

1.- Instalaciones de saneamiento:

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

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 actividades 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, se atendrán 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 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 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 el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa estime oportuna.

Capítulo 2º Régimen de la edificación existente

Artículo 36. Formulación del régimen de la edificación

En concordancia con lo establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta por el presente plan deberán tener su propio régimen.

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 A.E. 15 Gautxori, se encuentran en alguna de las tres situaciones siguientes:

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

El plano PII.06, define gráficamente el régimen de la edificación existente, con la adscripción de todos los edificios existentes a cada una de estas categorías.

Artículo 37. Edificios fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación aquellos edificios cuya tipología y uso no coinciden con las determinaciones del presente PEOU, lo que afecta a los caseríos Uribe Goikoa y Uribe Behekoa.

Se declaran fuera de ordenación aquellas partes de la edificación existente que se encuentran fuera de las alineaciones máximas establecidas para la edificación en la parcela privada y, además, desbordan los propios límites de la parcela privada pasando a quedar ubicados en espacios de dominio y uso público.

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.

De manera excepcional, podrán autorizarse obras de reforma, consolidación y mejora de aquellas partes de edificios declaradas expresamente como fuera de ordenación, pero coincidentes con el desarrollo por fases que se establezca en el Programa de Actuación Urbanizadora. La realización de dichas obras de mejora estará condicionada a la renuncia expresa al incremento del valor del inmueble establecido con carácter general y al compromiso de adecuación al régimen de fases

establecido para la ejecución de la Actuación Integrada.

Artículo 38. 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 una pequeña parte de la edificación actualmente habilitada para desarrollar los usos propios del ámbito y que forma parte de la Licencia de Actividad actualmente vigente, pero que no se ajusta a las alineaciones máximas establecidas en el presente PEOU.

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 39. Edificios conforme a la ordenación

Se consideran como tal aquellas construcciones e instalaciones que no estén en ninguna de las situaciones reguladas en los puntos anteriores y se encuentren por tanto en consonancia con el presente PEOU por cumplir con los parámetros básicos de altura, aprovechamiento 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.

Se declaran en esta situación todos los edificios ligados a Mondragon Unibertsitatea que se encuentran dentro de las alineaciones máximas establecidas por el presente PEOU.

Capítulo 3º Aparcamientos

Artículo 40. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos

Con carácter general, se establece un ratio de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2(t) de edificación, que tendrán que disponerse en el interior de las parcelas privadas. Esta dotación será aplicable exclusivamente a la edificabilidad de nueva creación, excluyéndose los edificios consolidados.

La parcela P.1 (Equipamiento Docente) tendrá que reponer, además, las plazas actualmente de aparcamiento actualmente utilizadas en el ámbito, que se han estimado en 170 plazas.

Artículo 41. Características técnicas de los aparcamientos de vehículos

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas 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 42. Aparcamientos de bicicletas

El PGOU de Arrasate no establece una dotación mínima de aparcamiento de bicicletas para las parcelas de equipamiento, por lo que el presente PEOU procede a su regulación por asimilación de lo establecido para las parcelas de actividad económica.

Las nuevas edificaciones que se construyan en el presente ámbito 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 m^2 (c) en parcela privada.

- La superficie total de los espacios destinados a este fin será igual a 1,15 m^2 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.

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1º Generalidades

Artículo 43. Proyecto de urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para la Actuación Integrada AI-AE.15.01.

En dicho proyecto se definirán la totalidad de la infraestructura de los espacios de dominio público o de la adecuación de las actualmente construidas de forma que cumpla la normativa vigente y las condiciones de diseño de las presentes normas urbanísticas.

La ejecución de las obras de urbanización se organizará por fases que serán coincidentes con las establecidas en el presente PEOU y por el Programa de Actuación Urbanizadora, siendo este último el documento de referencia para la organización de la ejecución de la urbanización.

Capítulo 2º Condiciones generales de diseño

Artículo 44. Condiciones de urbanización

En el plano PII.01 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes" del presente Plan Especial se señalan las líneas generales para la urbanización del área fijando las dimensiones mínimas para la vialidad pública.

En relación a los aparcamientos se deberá cumplir lo indicado en el Título Tercero, Capítulo 3º de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 45. Promoción de la accesibilidad

El Proyecto de Urbanización así como los posibles Estudios de Detalle que se tramiten como desarrollo del presente PEOU deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo sustituya, en la medida en que ello sea posible al tratarse de un ámbito de suelo urbano.

Capítulo 3º Condiciones constructivas y características de detalle

Artículo 46. Características de las redes

Las redes grafiadas en los planos de la serie PII.04 "Esquemas de Redes" son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 47. Características de la red de saneamiento

La red de saneamiento será de tipo separativo. Se establece la obligatoriedad del vertido de las aguas residuales y fecales al colector general.

Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido a la normativa vigente.

Artículo 48. Características de la red de 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.
- Riego.
- Protección contra incendios (hidrantes).

El suministro de agua se realizará desde la red municipal o desde la red que el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa estime oportuna.

Artículo 49. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y telefónicas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente, alimentándola desde la red de gas existente en las cercanías del área.

Artículo 50. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias

El proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

Artículo 51. Movimiento de tierras

El proyecto de urbanización definirá las rasantes definitivas de la urbanización pública y de las parcelas privadas colindantes a la misma.

Artículo 52. Arbolado y jardinería

Los espacios libres públicos resultantes recogidos en la ordenación, se perfilarán, refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones. Se integrarán alcorques con arbolado siguiendo los criterios recogidos en los planos de ordenación del presente PEOU.

El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento del estándar de vegetación que establece el artículo 6.2.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, que establece que habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol por cada incremento de 100 m^2 de construcción respecto a la previamente materializada, lo que da lugar a un mínimo de 120 árboles.

La plantación de este arbolado se realizará prioritariamente en el talud previsto junto al cauce del río Aramaio, al objeto de facilitar la creación de vegetación de ribera y la generación de sombra sobre el cauce, y en la franja definida junto a la fachada de la planta industrial de Fagor Ederlan, al objeto de que el nuevo arbolado contribuya a hacer más amable la relación con dicho edificio.

TÍTULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS PRIVADAS

Artículo 53. Normativa particular parcela P.1

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO ..... urbano no consolidado

USO .....equipamiento docente

SUPERFICIE DE LA PARCELA ..... 14.030 m^2

EJECUCIÓN ..... actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P.1 ocupa una posición central en el ámbito. Tiene una superficie de 14.125 m^2 y alberga las instalaciones de Mondragon Unibertsitatea que comprenden tanto la edificación habilitada que forma parte del Proyecto de Actividad vigente, como otras edificaciones heredadas de la antigua Trefasa, actualmente sin habilitar. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, parte de la parcela está inventariada por IHOBE como "suelos potencialmente contaminados".

2.2.- Límites

Linda por el norte con Uribarri Hiribidea, por el sur y el oeste con viario público y por el este con la Parcela P.2 y viario público.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL ..... Equipamiento Docente

SUPERFICIE DE LA PARCELA ..... 14.030 m^2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA ..... 22.581 m^2

Edificabilidad materializada ..... 13.010,00 m^2

Edificabilidad consolidada.....5.667,16 m^2

Edificabilidad pendiente ..... 16.913,84 m^2

OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (70%) .....9.821 m^2

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo sobre rasante .....5 plantas (PB+4)

Perfil máximo bajo rasante.....3 plantas

4.2.- Altura máxima

Altura máxima ..... 21 m.

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

Son las establecidas gráficamente el plano PII.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes, del presente PEOU, con las siguientes determinaciones:

Separaciones a linderos:

El retiro de la edificación en relación al límite de parcela será el establecido en el plano PII.01. "Ordenación general. Alineaciones y rasantes".

Se admite la edificación en medianera en relación a la parcela contigua P.2. En caso de que no se edifique en medianera, se mantendrá una distancia mínima al límite de parcela de 3 m.

Área de movimiento de la edificación:

Alineación máxima de la edificación autorizada dentro de la parcela edificable delimitada en función de los retiros especificados en el plano PII.01. "Ordenación general. Alineaciones y rasantes".

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

Las futuras ampliaciones de la edificación y la sustitución de la edificación existentes deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el marco del procedimiento de licencia de actividad clasificada.

4.5.- Cota de embocadura

Se establecen dos accesos a la parcela desde el viario público, que se señalan en el plano PII.01. Acceso 1 aparcamiento noroeste (+225) y Acceso 2 desde Uribe Kalea (+222,40). Se posibilita un tercer acceso desde el vial sur (+222,50).

4.6.- Parcela mínima

Parcela mínima: 1.400 m^2.

Para posibilitar la subdivisión será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle.

5.- Condiciones de dominio y uso

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 26 de las presente Normas Urbanísticas, "condiciones de uso".

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 libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad.

6.2.- Aparcamientos

Se deberá disponer en el interior de la parcela privada una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2(t). Esta dotación será aplicable exclusivamente a la edificabilidad de nueva creación, excluyéndose los edificios consolidados.

Además, se deberán reponer los aparcamientos actualmente utilizados en el ámbito, que se han estimado en 170 plazas, cuando se vean afectados por la nueva edificación a realizar.

7.- Condiciones de gestión

La parcela P.1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

Artículo 54. Normativa particular parcela P.2

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO ..... urbano no consolidado

USO .....actividad económica – Parque Tecnológico

SUPERFICIE DE LA PARCELA .....1.508 m^2

EJECUCIÓN ..... actuación integrada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P.2 se localiza en el cuadrante noreste del ámbito. Tiene una superficie de 1.640 m^2 y constituye parte de las instalaciones de la antigua Trefasa estando actualmente libre de edificación. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, parte de la parcela está inventariada por IHOBE como "suelos potencialmente contaminados".

2.2.- Límites

Linda por el norte con Uribarri Hiribidea, por el sur y el este con viario público y por el oeste con la parcela P.1.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL .....actividad económica – Parque Tecnológico

SUPERFICIE DE LA PARCELA .....1.508 m^2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA .....2.419 m^2

Edificabilidad consolidada.....00,00 m^2

Edificabilidad pendiente .....2.419 m^2

OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (70%) .....1.056 m^2

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo sobre rasante .....5 plantas (PB+4)

Perfil máximo bajo rasante.....3 plantas

4.2.- Altura máxima

Altura máxima ..... 21 m.

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

Son las establecidas gráficamente el plano PII.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes, del presente PEOU, con las siguientes determinaciones:

Separaciones a linderos:

El retiro de la edificación en relación al límite de parcela será el establecido en el plano PII.01. "Ordenación general. Alineaciones y rasantes".

Se admite la edificación en medianera en relación a la parcela contigua P.1. En caso de que no se edifique en medianera, se mantendrá una distancia mínima al límite de parcela de 3 m.

Área de movimiento de la edificación:

Alineación máxima de la edificación autorizada dentro de la parcela edificable delimitada en función de los retiros especificados en el plano PII.01. "Ordenación general. Alineaciones y rasantes"

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

Las actuaciones en la parcela deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el marco del procedimiento de licencia de actividad clasificada.

4.5.- Cota de embocadura

Se establecen un acceso a la parcela desde el viario público en Uribe Kalea (+222,40).

4.6.- Parcela mínima

La parcela P.2 podrá ser subdividida en régimen de propiedad horizontal.

5.- Condiciones de dominio y uso

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 27 de las presente Normas Urbanísticas, "condiciones de uso".

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 libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad.

6.2.- Aparcamientos

Se deberá disponer en el interior de la parcela privada una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2(t).

7.- Condiciones de gestión

La parcela P.2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela constituye una cesión urbanística gratuita y libre de cargas.

junio 2018 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

Luis Anduaga
Arquitecto

Marco Segurola
Geógrafo

C Directrices de organización y gestión de la ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 15 GAUTXORI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

índice • aurkibidea

1. GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN 1
1.1. Justificación de la delimitación de las Actuaciones Integradas 1
1.2. Sistema de Actuación 1
2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA 2
2.1. Programa de Actuación Urbanizadora 2
2.2. Fases y plazos previstos para la ejecución del ámbito 2

1. GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.1. Justificación de la delimitación de las Actuaciones Integradas

De acuerdo al artículo 56.1.b) de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el instrumento de ordenación pormenorizada, en este caso el Plan Especial de Ordenación Urbana, debe delimitar las Actuaciones Integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas de suelo urbano no consolidado.

El presente PEOU establece una Actuación Integrada para toda el área urbanística A.E. 15 Gautxori, denominada AI-AE.15.1. El plano PII.05 "Condiciones de ejecución urbanística" establece la delimitación de la Actuación Integrada. Esta deberá desarrollarse mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que regule y organice su ejecución según establece la Ley 2/2006 en sus artículos 152 a 157.

El PAU deberá contener de acuerdo al artículo 155 de la Ley 2/2006, al menos los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.

b) Anteproyecto de urbanización.

c) Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación.

d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.

e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las condiciones necesarias para regular la ejecución de la urbanización y la edificación prevista por el PEOU.

1.2. Sistema de Actuación

La Actuación Integrada definida se gestionará a través de una única Unidad de Ejecución mediante el Sistema de Concertación. El promotor del presente PEOU, Mondragon Unibertsitatea, es propietario del 89,97% de la propiedad privada incluida en el ámbito que da lugar a aprovechamiento edificatorio.

La delimitación de las unidades de ejecución y/o el sistema de actuación podrá ser modificada en el Programa de Actuación Urbanizadora o mediante el procedimiento previsto en el art. 155 del reglamento de Gestión Urbanística en relación con el 118 de la Ley del Suelo de 1976 y el concordante art. 36 del mismo Reglamento de Gestión que lo desarrolla, sin necesidad de modificación del instrumento de planeamiento.

2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Uno de los retos principales del presente PEOU consiste en contar con una ordenación pormenorizada que dé cumplimiento a los objetivos urbanísticos planteados y que permita adecuar las actuaciones a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos y a la obtención de la financiación necesaria para llevarlos a cabo.

Hay que tener en cuenta que la edificabilidad ordenada en el presente PEOU es muy elevada en relación a las necesidades que M.U. puede llegar a estimar en un periodo de corto-medio plazo. Esto quiere decir que el presente PEOU ordena una edificabilidad cuya materialización se realizaría en un periodo de tiempo muy largo, que resulta difícil de evaluar en el momento presente.

En el mismo sentido, las cargas de urbanización asociadas a las actuaciones a desarrollar, superan con mucho los recursos económicos de M.U. y van a requerir de una adecuación gradual a los diferentes proyectos estratégicos que se puedan ir consolidando a largo plazo.

De esta manera, la principal dificultad y reto de la ordenación urbanística y de ejecución del presente ámbito (PEOU + PAU) no es tanto la definición de una ordenación urbanística pormenorizada con carácter finalista, sino el establecimiento de un proceso gradual de desarrollo temporal de las actuaciones previstas que permita su adecuación a la maduración de los diferentes proyectos y a la disponibilidad económica.

2.1. Programa de Actuación Urbanizadora

El PAU podrá redactarse tras la aprobación inicial del presente PEOU y tramitarse de forma conjunta y simultánea con éste, quedando su aprobación definitiva supeditada a la aprobación definitiva del presente PEOU. En cualquier caso, el PAU deberá presentarse para su tramitación en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del presente PEOU.

El PAU fijará los plazos para la presentación del resto de los instrumentos necesarios para la ejecución urbanística del ámbito (Convenio de Concertación, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización) y de los hitos principales en este proceso (inicio de las obras de urbanización, inicio de las obras de edificación).

Queda a disposición del PAU concretar la solución del equilibrio entre beneficios y cargas, teniendo en cuenta las cesiones obligatorias y la participación municipal que deberá darse en las obras de urbanización del ámbito.

2.2. Fases y plazos previstos para la ejecución del ámbito

2.2.1. Urbanización pública

El PAU establecerá un proceso gradual para la ejecución de la urbanización pública del ámbito que permita acompasar los intereses de Mondragon Unibertsitatea y del Ayuntamiento de Arrasate.

Mondragon Unibertsitatea no es un promotor inmobiliario al uso y las cargas de urbanización asociadas a las actuaciones a desarrollar, superan con mucho sus recursos económicos.

El criterio de Mondragon Unibertsitatea es el de definir un proceso gradual en base a una serie de fases que permitan ir ejecutando la urbanización pública en un periodo largo de tiempo y de forma acompasada al desarrollo de los proyectos estratégicos que se vayan planteando en el seno de M.U. Según este criterio, en las primeras fases se plantearían actuaciones básicas como la demolición de la mayor parte de los edificios fuera de ordenación y del puente sobre el río Aramaio; el acondicionamiento de la margen del río o la realización del paseo peatonal para conectar el puente de Uribe con Uribarri Hiribidea. La culminación de la urbanización pública prevista se dilataría en el tiempo, estableciendo un programa temporal amplio que permita acompasar estas actuaciones con nuevos proyectos estratégicos y con los recursos económicos que se puedan obtener para su materialización.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Arrasate tiene gran interés en la bulevarización de Uribarri Hiribidea, con la ejecución del tramo correspondiente dentro del AE-15 Gautxori, y la creación de nuevos aparcamientos públicos, bidegorri y acera, ya que constituye la entrada principal al municipio desde el oeste.

Igualmente, otorga gran importancia a la ejecución de la vialidad rodada prevista en el interior del AE-15 Gautxori, como paso previo para poder peatonalizar el tramo norte de Uribe Kalea, posibilitando una conexión peatonal continua entre las nuevas parcelas ordenadas en el presente PEOU y la trama urbana colindante. Según este criterio, se trataría de avanzar lo antes posible las obras de urbanización por su importancia para rematar la trama urbana en esta parte del municipio.

Las cargas de urbanización previstas para el ámbito AE-15 Gautxori, no responden a las necesidades propias del equipamiento docente, sino que tienen una lógica más amplia como remate de la trama urbana. Singularmente, actuaciones como las ligadas a la bulevarización de Uribarri Hiribidea o a la peatonalización del tramo norte de Uribe Kalea, exceden claramente a lo que corresponde a un ámbito de equipamiento docente y con carácter de reserva estratégica, tal como se establece en el PGOU de Arrasate.

Las posibilidades de que la urbanización pública pueda ejecutarse en un plazo razonablemente corto dependerán en gran medida de la voluntad del Ayuntamiento de Arrasate de implicarse en la cofinanciación de las actuaciones a desarrollar, lo que deberá concretarse en el PAU.

2.2.2. Edificación en parcela privada

La parcela de Equipamiento Docente P.1 (Mondragon Unibertsitatea) está parcialmente edificada y en uso.

El objetivo de dicha parcela es constituir una reserva estratégica para Mondragon Unibertsitatea, tal como recoge el PGOU de Arrasate y el presente PEOU. En coherencia con lo anterior, no se establecen plazos obligatorios para la ejecución de la edificación pendiente de materializar, sino que ésta se irá ejecutando conforme se vayan conformando los proyectos estratégicos de M.U.

La parcela de Actividad Económica – Parque Tecnológico P.2 (Ayuntamiento de Arrasate) constituye una reserva de suelo público y no está sometida a plazos de ejecución.

junio 2018 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

Luis Anduaga
Arquitecto

Marco Segurola
Geógrafo

D Estudio de viabilidad económico financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 15 GAUTXORI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

índice • aurkibidea

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO 1

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN 1

2.1. Resumen general 1
2.2. Costes de urbanización desglosados por capítulos 2

3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN 4

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 5

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto 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.

Dado que los costos indicados son meramente orientativos, cualquier liquidación que se efectúe en base a ellos tendrá carácter provisional. Es cometido del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y posteriormente del Proyecto de Urbanización definir los costes con mayor nivel de precisión y detalle. La cuenta de liquidación definitiva definirá el monto total de los costes de urbanización una vez que las obras estén ejecutadas.

En el presente apartado se incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 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.

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los valores están indicados en Coste de Ejecución por Contrata (sin IVA):

2.1. Resumen general

	Urbanización pública (sin descontaminación)	***Urbanización pública (incl. descontaminación)***	***Descontaminación parcelas privadas***
Total	**2.219.949,24 €**	**2.833.836,96 €**	**446.112,28 €**

OBSERVACIONES:

1. *Los costes de la urbanización pública se corresponden a la estimación que aparece desglosada en el apartado siguiente.*

2. *Los costes de descontaminación constituyen una mera estimación preliminar que está sujeta a los resultados que se obtengan de la investigación exploratoria. El coste global estimado de la descontaminación asciende a 1.060.000 €. En la presente estimación se ha intentado repartir este coste entre la urbanización pública (613.887,72 €) y el propio desarrollo de las parcelas privadas (446.112,28 €).*

3. *En la fase inicial se prevé la realización de los trabajos exploratorios sobre la calidad del suelo, incluyendo la realización de catas, sondeos, etc. A partir de este momento se podrá tener un escenario más claro a este respecto.*

4. *La descontaminación de la parcela P.2 constituye una carga de urbanización, ya que la parcela tiene que cederse al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización.*

5. *La estimación de los costes de urbanización no incluyen planes, proyectos y direcciones de obra, que se incluyen de forma global en un apartado final.*

2.2. Costes de urbanización desglosados por capítulos

	Medición	Precio	Total
DERRIBOS Y DESCONTAMINACIÓN PÚBLICA			**909.802,86**
ud derribo de edificios	1,00	200.000,00	200.000,00
ud derribo de puente	1,00	12.000,00	12.000,00
ud derribo de caserios	1,00	25.000,00	25.000,00
ml descabezado muro hormigon zona encauzamiento	80,00	100,00	8.000,00
m2 demolicion pavimento existente	1.301,00	4,86	6.322,86
derribo del hangar	1,00	120.000,00	120.000,00
ud campaña preliminar y exploratoria sobre suelos inventariados, realizada en fase inicial; posteriormente cada fase gestionará los volúmenes correspondientes a su ámbito de actuación.	1,00	40.000,00	40.000,00
m3 descontaminacion de tierras afectadas por urbanizacion publica: se trata de una estimación. El estudio del suelo a realizarse en la primera fase ajustará mejor las cantidades de tierras a gestionar y el destino de las mismas. Se estima 1,3 metros en toda la superficie de la urbanización pública y de la fase.	8.308,00	60,00	498.480,00
MOVIMIENTO DE TIERRAS			**275.662,00**
m3 excavacion para saneo	5.767,00	12,00	69.204,00
m3 paquete de firmes en saneo	5.767,00	28,00	161.476,00
m3 relleno zona caserios a derribar	6.300,00	7,14	44.982,00
OBRAS DE FÁBRICA			**69.937,50**
ml muro para sostener rampa	150,00	185,00	27.750,00
ml muro zona encauzamiento	45,00	937,50	42.187,50
VIALIDAD Y APARCAMIENTOS			**529.473**
m2 zona de acera con pavimento de baldosa	4.216,00	60,00	252.960,00
m2 de zona de acera con solera y acabado de asfalto-bidegorri	300,00	35,00	10.500,00
ml bordillo calzada+rigola (bordillo calzada y bordillo jardin)	562,00	35,00	19.670,00
m2 solera de hormigon en rampa peatonal	336,00	30,00	10.080,00
m2 de pavimentacion zona de vial y aparcamientos en asfalto	2.629,00	52,53	138.088,23
ml bordillo calzada+rigola	805,00	35,00	28.175,00
ml bordillo jardin	400,00	25,00	10.000,00
Pavimento adoquinado o similar en vialidad de coexistencia	750,00	80,00	60.000,00

ABASTECIMIENTO DE AGUA			**104.137,20**
ud de conduccion de agua potable con p.p. de elementos singulares- parte del anillo nuevo	535,00	191,92	102.677,20
ud de acometida	4,00	365,00	1.460,00
SANEAMIENTO PLUVIALES			**89.969,20**
ml de conduccion de pluviales con p.p. de elementos singulares- cruces sumideros	400,00	224,92	89.969,20
SANEAMIENTO FECALES			**66.213,33**
ml de conduccion de fecales con p.p. de elementos singulares- conduccion para buscar i	490,00	133,29	65.313,33
ud de acometida	2,00	450,00	900,00
RED DE ALUMBRADO			**148.736,98**
ml de conduccion de alumbrado con p.p. de farolas y otros elementos	1.100,00	128,85	141.736,98
pa para acometer a la zona	1,00	7.000,00	7.000,00
RED DE ENERGIA ELECTRICA			**161.983,52**
el soterramiento de la linea electrica de MT actual se piensa debe cambiarlo Iberdrola. Por eso no se valora.			
ml de cableado electrico de MT	383,00	36,54	13.994,82
ml cableado electrico de BT hasta nuevo edificio	383,00	24,14	9.245,62
ml de conduccion electrica de BT	585,00	122,38	71.592,30
ud pago a iberdrola de trabajos varios	1,00	20.000,00	20.000,00
ml de conduccion electrica de MT	181,00	122,38	22.150,78
ud pago a iberdrola de trabajos de soterramiento	0,50	20.000,00	10.000,00
ud. Conexiones Uribarri auzoa	1,00	15.000,00	15.000,00
RED DE TELECOMUNICACIONES			**12.705,19**
ml de conduccion de telecomunicaciones con p.p. de elementos singulares	15,00	127,45	1.911,75
ml de cableado de telecomunicaciones	196,00	21,14	4.143,44
ud acometida telecos	3,00	550,00	1.650,00
ud. Conexiones Uribarri auzoa	1,00	5.000,00	5.000,00
RED DE GAS			**20.994,16**
ml de conduccion de gas con p.p. de elementos singulares	286,00	69,56	19.894,16
ud acometida de gas	2,00	550,00	1.100,00
JARDINERIA Y AMUEBLAMIENTO URBANO			**81.460,05**
m2 de acondicionamiento de zonas verdes.	1.605,00	2,41	3.868,05
ml barandilla borde de rio	130,00	250,00	32.500,00
ud para jarcineria y elementos singulares	1,00	40.000,00	40.000,00
ud de alcorque	19,00	268,00	5.092,00
SEÑALIZACION			**6.055,00**
ud señal de trafico tipo	23,00	185,00	4.255,00
ud de jornada de pintado	1,50	1.200,00	1.800,00
6.- VARIOS			**247.713,02**
Varios e imprevistos (10%)	0,10	2.477.130,21	247.713,02
7.- S.SALUD + C.CALIDAD + GEST.RESIDUOS (4%)	0,04	2.724.843,23	**108.993,73**
TOTAL OBRA			**2.833.836,96**

3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Se calcula a continuación la repercusión de los costes de urbanización estimados en relación a la edificabilidad patrimonializable.

Resumen de gastos

- Urbanización pública sin descontaminación: 2.219.949,24 €
- Costes descontaminación estimados: 1.060.000,00 €
- Gastos planificación y gestión (7%): 229.596,45 €
- TOTAL: 3.509.545,69 €

Repercusión de los costes de urbanización

Como edificabilidad patrimonializable vamos a considerar la edificabilidad asociada a la parcela P.1, ya que la parcela P.2 acoge la edificabilidad correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad sobre la previamente materializada.

Por tanto, la repercusión de la urbanización por la edificabilidad patrimonializable sobre rasante:

$$3.509.545,69 \text{ €} / 23.201,5 \text{ m}^2\text{(t)} = 151,26 \text{ €/m}^2\text{(t)}$$

Si comparamos este ratio de repercusión de los costes de urbanización sobre la edificabilidad patrimonializable, con actuaciones urbanísticas del ámbito de la actividad económica llevadas a cabo en el entorno, es posible considerar la operación viable económicamente.

Sin embargo es preciso puntualizar que esta actuación tiene unas características muy especiales por tratarse de un equipamiento docente, que se promueve sin ningún ánimo de lucro, y cuyo interés público y social es innegable.

Además la urbanización considerada en este estudio económico-financiero como carga correspondiente al ámbito AE-15 Gautxori, además de ser elevada de por sí, excede en gran parte lo que deberían de ser las cargas lógicas y razonables de un desarrollo de este tipo. Es el caso de las obras de adecuación de Uribarri Etorbidea para modificar el carácter de este vial y amabilizarlo y bulevarizarlo, o el caso de la peatonalización de Uribe kalea para favorecer la conexión transversal entre la nueva pieza del equipamiento y la trama urbana más céntrica. Obras ambas con cierto carácter de sistema general por su objeto y la función que desempeñan.

Por tanto, aunque el ejercicio de cálculo económico realizado anteriormente permite demostrar que los valores de repercusión no invalidan la operación desde el punto de vista teórico y urbanístico, se aprecia claramente que las cargas de urbanización, que en algún caso exceden la escala local de la actuación, exceden así mismo lo exigible a un proyecto equipamental de estas características, por lo que pueden resultar difícilmente digeribles para Mondragon Unibertsitatea.

Es por ello que para la materialización de este importante equipamiento podría resultar clave la implicación del Ayuntamiento a la hora de compartir con Mondragon Unibertsitatea la ejecución de las obras de urbanización a realizar, lo que debería de explorarse de manera simultánea a la tramitación de este Plan Especial de Ordenación Urbana.

El acuerdo, en su caso, debería recogerse a la vez que las fases de ejecución y su estimación económica, en el posterior Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

4. 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.

Costes de mantenimiento de la infraestructura

En primer lugar procedemos a hacer una estimación del gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato, dentro del AE-15 Gautxori.

Los conceptos básicos que deberán ser soportados son los siguientes:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

La prestación de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y servicio de recogida de basura tienen asignada su correspondiente tasa municipal, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. De esta manera, se considera

que el impacto de la prestación de estos servicios para la hacienda local está cubierto y en consecuencia, resulta "económicamente sostenible".

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, en base a una serie de ratios genéricos que pueden servir de referencia, aplicados sobre los diferentes tipos de superficies en los que puede dividirse el espacio de uso público. Esta estimación parte de la hipótesis de que la totalidad de la urbanización pública esté ejecutada.

- Mantenimiento de zonas verdes:

  1.656 m^2 x 2,85 €/m^2 = 4.719,6 €/año

- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres:

  8.305 m^2 x 1,11 €/m^2 = 9.218,55 €/año

- Alumbrado público.

  8.305 m^2 / 200 m^2/farola = 42 farolas x 82,91 €/farola = 3.482,22 €/año

- Limpieza viaria.

  8.305 m^2 x 0,12 €/m^2 = 996,6 €/año

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de **18.416,97 €/año**.

Estimación de los ingresos

En primer lugar, hay que considerar que la presente actuación tiene un impacto económico positivo indirecto derivado del desarrollo de las actividades ligadas a Mondragon Unibertsitatea que no vamos a proceder a cuantificar.

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales el desarrollo urbanístico del AE-15 Gautxori podríamos dividirlos en dos categorías:

- Ingresos puntuales: estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los constes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.

  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): Una primera estimación grosera de este concepto se situaría en unos 450.000 €, en la hipótesis de ejecución de la totalidad de la edificación prevista, lo que supone cubrir los gastos de mantenimiento estimados durante 24,4 años.

- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:

  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).

  - Impuesto de actividades económicas (IAE).

  - Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, sanciones, etc.

De todos los ingresos recurrentes, anteriormente indicados, únicamente vamos a proceder a hacer una estimación orientativa de los ingresos generados por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Consideramos una edificabilidad máxima de 23.201,50 m^2 ordenada en la parcela P.1, ya que la otra corresponde a la cesión al Ayuntamiento y se ha considerado que está exenta del pago del IBI.

El valor catastral estimado es de 4.300.000 € en la hipótesis de ejecución de la totalidad de la edificabilidad prevista.

El cálculo del impuesto se basaría en la siguiente fórmula:

Cuota Líquida = Cuota Íntegra – bonificaciones

Según las Ordenanzas Fiscales 2017 del Ayuntamiento de Arrasate, el gravamen para los bienes de naturaleza urbana en suelo industrial es de 0,2315%.

No hemos identificado en dicha normativa fiscal bonificaciones que sean de aplicación al caso presente.

Ingresos por IBI = 12.500.000 € x 0,2315% = **28.937,5 € / año**

Balance

Los ingresos estimados son superiores a los gastos estimados. Solo el IBI supone un ingreso anual superior a los gastos estimados. Esto es suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

junio 2018 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

Luis Anduaga
Arquitecto

Marco Segurola
Geógrafo

E Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 15 GAUTXORI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

índice • aurkibidea

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AE-15 GAUTXORI 1

1.1. Ámbito del Plan Especial y objetivos urbanísticos 1

1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior..... 1

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AE-15 GAUTXORI

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

1.1. Ámbito del Plan Especial y objetivos urbanísticos

El ámbito del PEOU se corresponde con el AE-15 Gatuxori definido en el PGOU de Arrasate. El presente PEOU tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada de dicho ámbito.

En el desarrollo de la propuesta recogida en el presente Plan Especial se ha partido de los siguientes criterios y objetivos generales:

1. Establecer la ordenación pormenorizada que permita dar respuesta al objetivo principal de este ámbito urbanístico que es el de contar con una reserva estratégica de suelo e instalaciones que permita el desarrollo de Mondragon Unibertsitatea con una visión de futuro.

2. Consolidar las edificaciones e instalaciones existentes en el ámbito y que resulten compatibles con la ordenación prevista, como soporte para los proyectos de Mondragon Unibertsitatea a corto y medio plazo.

3. Establecer un proceso gradual para la ejecución urbanística del ámbito que permita acompasar la misma a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos generados por Mondragon Unibertsitatea.

1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior

El PGOU de Arrasate establece las determinaciones estructurales del ámbito y remite a un Plan Especial la determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación propuesta tiene las siguientes características básicas:

- Demolición de todos los edificios heredados de la antigua Trefasa y que no son compatibles con la ordenación propuesta. De manera prioritaria se demolerán los edificios situados en el borde del ámbito junto a Trefasa y en el borde del río Aramaio. También se demuelen los caseríos existentes y un puente sobre el río Aramaio que constituye un obstáculo desde el punto de vista hidráulico.

- Creación de un paseo peatonal-ciclista, con una sección de 4 m. que permita interconectar los itinerarios no motorizados actualmente existentes junto al río Aramaio: Uribe Auzoa en la margen izquierda y paseo de la margen derecha, con el paseo peatonal existente a lo largo de Uribarri Hiribidea.

- Acondicionamiento de la margen del río Aramaio, mejorando la calidad ambiental del cauce. Se descabeza el muro actual para generar un talud verde con arbolado.

- Creación de un nuevo viario rodado que conecte la rotonda prevista en Uribarri Hiribidea con el puente de Uribe, cerrando la vialidad actualmente existente.

- Continuidad a la bulevarización de Uribarri Hiribidea, con la creación de una zona de aparcamiento en línea, alcorques, bidegorri y acera con una sección de 10 m.

- Tratamiento semipeatonalizado de Uribe kalea.

- Creación de dos parcelas: una (P.1) de equipamiento docente que actuará como reserva estratégica para los futuros desarrollos de Mondragon Unibertsitatea y otra (P.2) de Actividad económica-Parque Tecnológico prevista para acoger la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento de Arrasate por el 15% del incremento de la edificabilidad respecto a la previamente materializada.

- La regulación de la edificación en ambas parcelas es muy poco determinista, es decir, queda muy abierta para dejar flexibilidad a los proyectos que se vayan materializando. Los retiros mínimos de la edificación se ajustan en la mayor parte del perímetro al límite de la parcela privada, con excepción del frente a Uribarri Hiribidea, en el que ha habido que respetar un retiro mínimo de 7/10 m. debido al Estudio de Impacto Acústico. Se posibilita edificar en medianera entre las parcelas P.1 y P.2.

- Para ambas parcelas se establece un perfil edificatorio máximo de 5 plantas sobre rasante (PB+4) y de 3 bajo rasante, y una altura máxima de 21 m.

- Se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 m^2(t), que deberán resolverse en parcela privada. La parcela P.1 (Equipamiento Docente) deberá reponer 170 plazas actualmente existentes. Además, se prevén 42 nuevas plazas de aparcamiento junto al viario público.

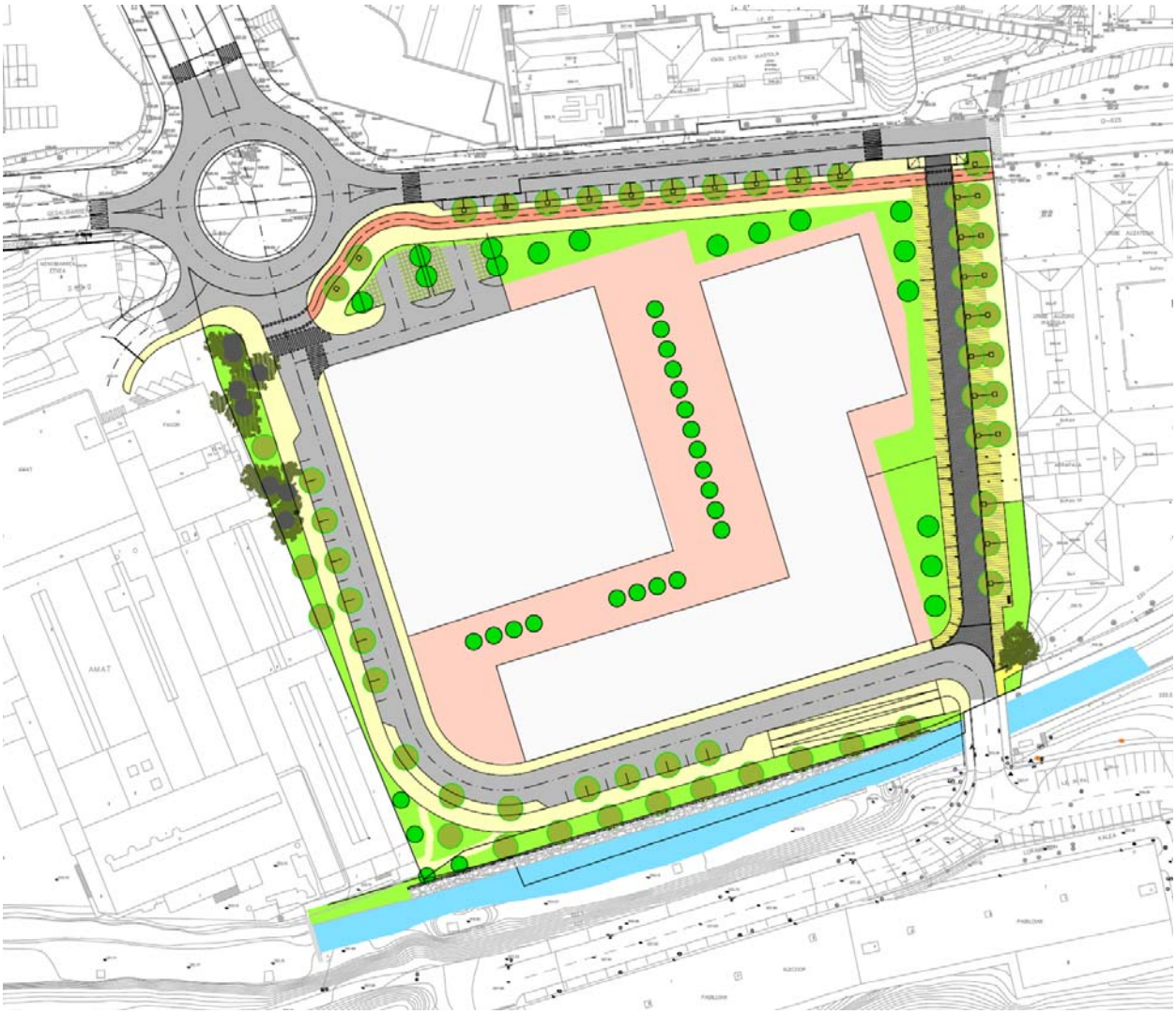
- El siguiente cuadro refleja la zonificación pormenorizada que se establece para el ámbito:

Zonas de uso pormenorizado	*Superficie (m^2)*	*%*
Propiedad Privada	**15.538**	**59,26%**
Equipamiento Docente	14.030	53,51%
Actividad económica – Parque Tecnológico	1.508	5,75
Uso y Dominio Público	**10.683**	**40,74%**
Espacios libres y zonas verdes	1.575	6,01%
Comunicaciones (vías urbanas y circulación no motorizada)	8.481	32,07%
Cauces fluviales	627	2,39%
Total ámbito A.E. 15 Gautxori	**26.221**	**100%**

- El siguiente cuadro refleja las superficies de las parcelas privadas y las condiciones de la edificación prevista en ellas:

Parcela		*Superficie de parcela*	*Ocupación máxima planta*	*Edificabilidad máxima*	*Perfil máximo (s/rasante)*	*Altura máxima*
P.1	Equip. Docente	14.030 m²	9.821 m²	22.581 m²	PB + 4	21 m
P.2	Activ. económica – Parque Tecnológico	1.508 m²	1.056 m²	2.419 m²	PB + 4	21 m.
Total		**15.538 m²**	**10.877 m²**	**25.000 m²**		

A continuación recogemos una imagen final orientativa de la ordenación propuesta por el presente PEOU.



junio 2018 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

Luis Anduaga
Arquitecto

Marco Segurola
Geógrafo

F Planos

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 15 GAUTXORI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

INDICE DE PLANOS

I. planos de información

PI.01 Situación

PI.02 Estado Actual. Topográfico

PI.03 Estado Actual. Secciones

PI.04 Edificación materializada

PI.05 Estado Actual. Infraestructuras

PI.06 Estructura de la propiedad

PI.07 Planeamiento vigente. PGOU Arrasate

PI.08 Riesgo de inundabilidad

PI.09 Suelos potencialmente contaminados

II. planos de ordenación

PII.01. Ordenación general. Alineaciones y rasantes

PII.02.A Ordenación general. Secciones

PII.02.B Ordenación general. Sección tipo junto al río Aramaio

PII.03 Zonificación pormenorizada

PII.04.1 Esquema de redes. Abastecimiento de agua

PII.04.2 Esquema de redes. Saneamiento

PII.04.3 Esquema de redes. Energía eléctrica y alumbrado público

PII.04.4 Esquema de redes. Gas y telecomunicaciones

PII.05 Condiciones de ejecución urbanística

PII.06 Régimen de la edificación existente

PII.07 Imagen final orientativa

A.E.15 GAUTXORI

proiektua / proyecto

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea / fase: BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

data / fecha: junio 2018 ekaina

kokalekua / situación: ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzailea / promotor: GOI ESKOLA POLITEKNIKOA / ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR — MONDRAGON UNIBERTSITATEA

plano / planoa: I. INFORMAZIO PLANOAK / I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala / escala: A1:1/2.500 A3:1/5.000

KOKAPENA

SITUACIÓN

PI.01

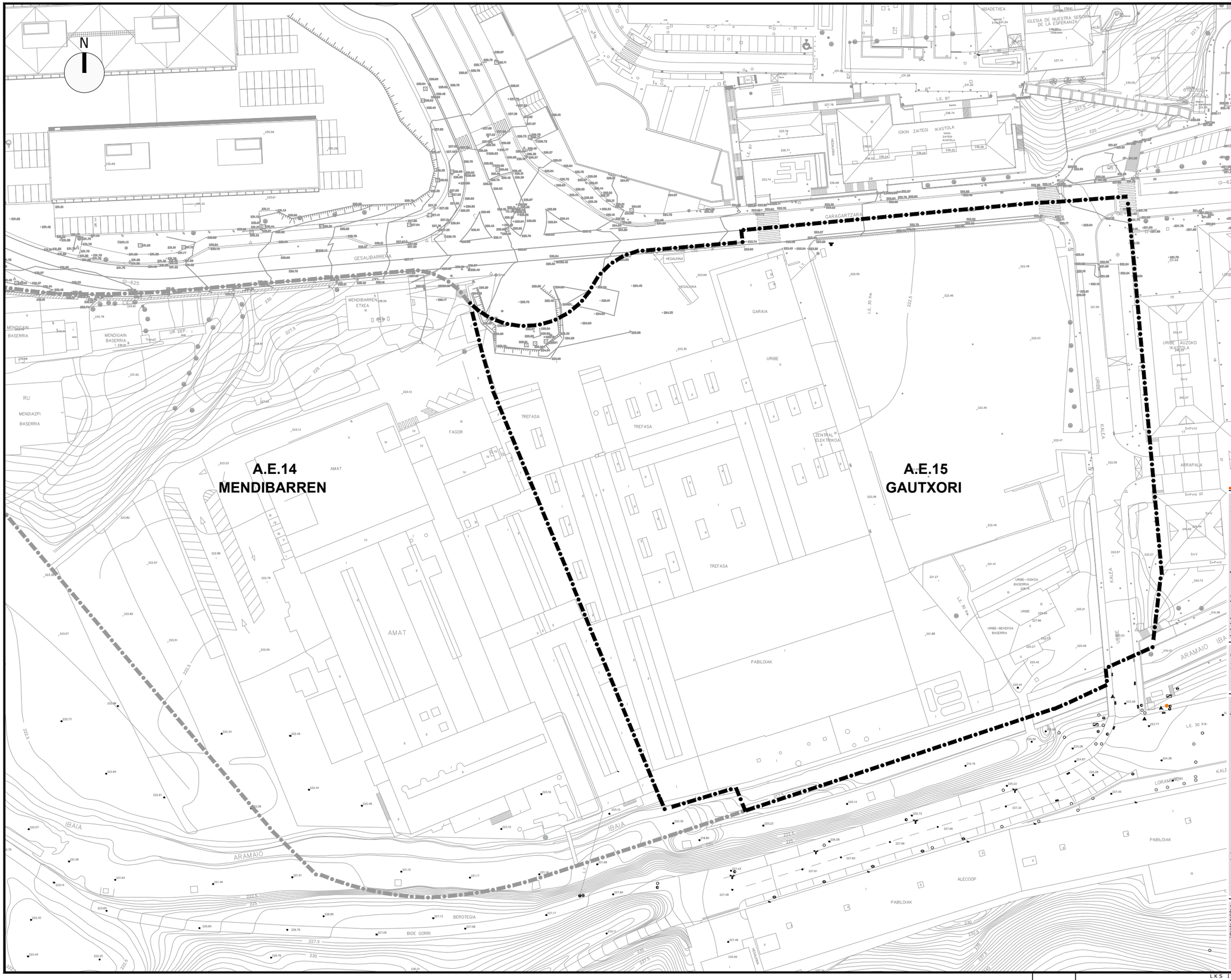
PI.01_SITUACION.dwg

idazlе taldea / equipo redactor:

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

ORAINGO EGOERA TOPOGRAFIKOA

ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO

A3: 1/1.000

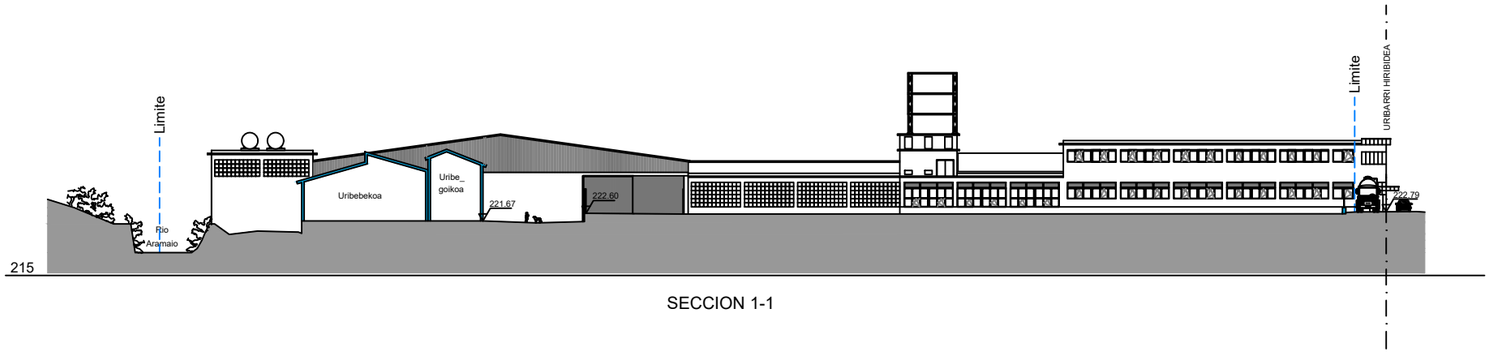
PI.02

PI.02 ESTADO ACTUAL_TOPO.dwg

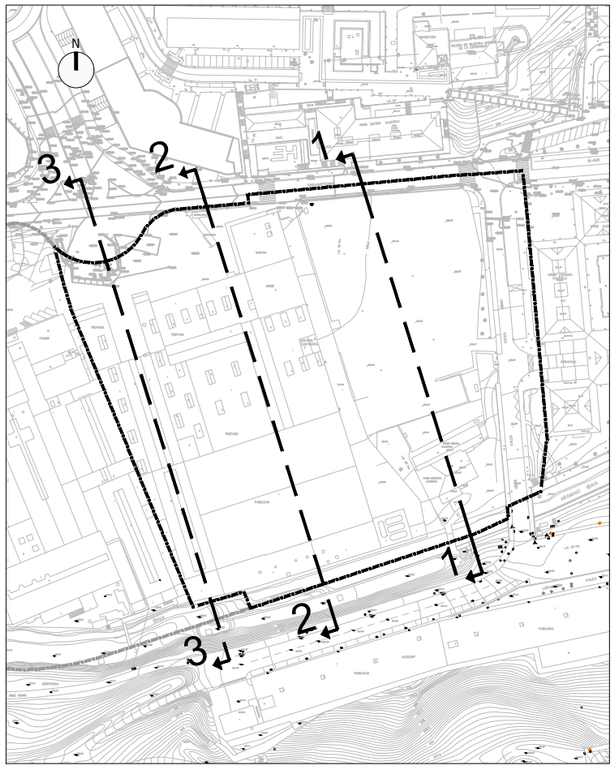
LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

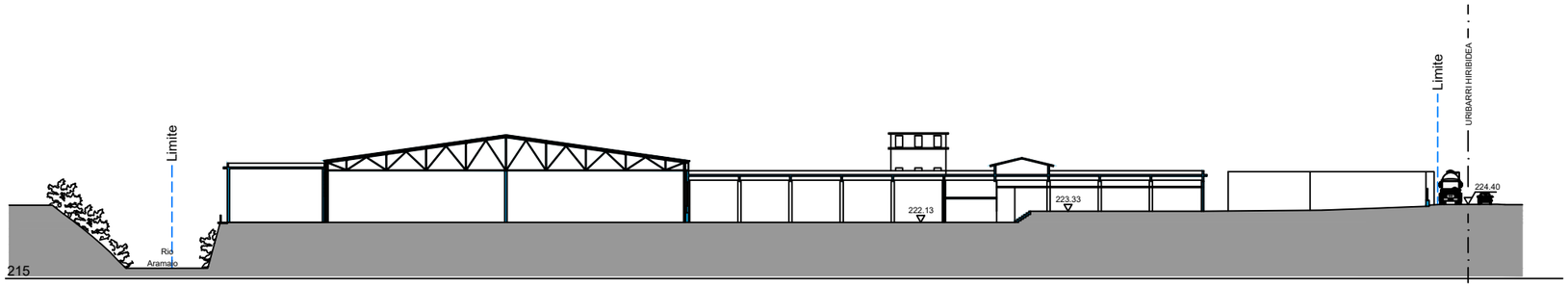
LKS



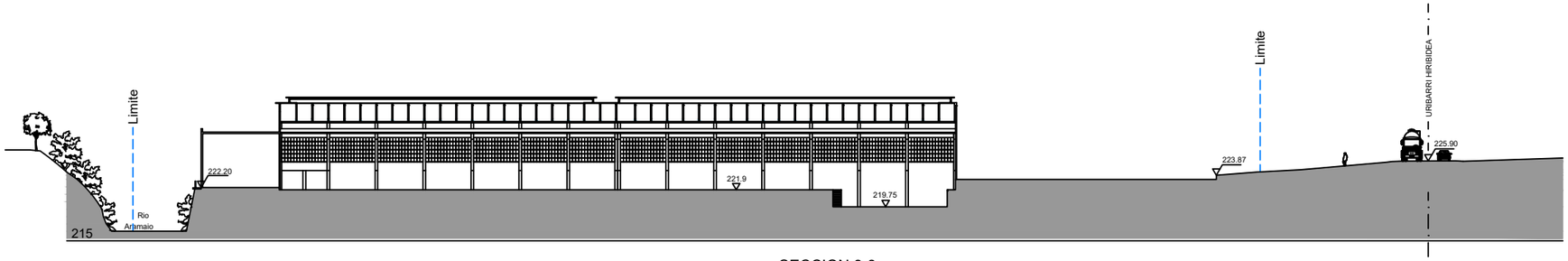
SECCION 1-1



PLANTA
Escala: 1/2500



SECCION 2-2



SECCION 3-3

A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

EGUNGO EGOERA. EBAKETAK

ESTADO ACTUAL. SECCIONES

A3: 1/750

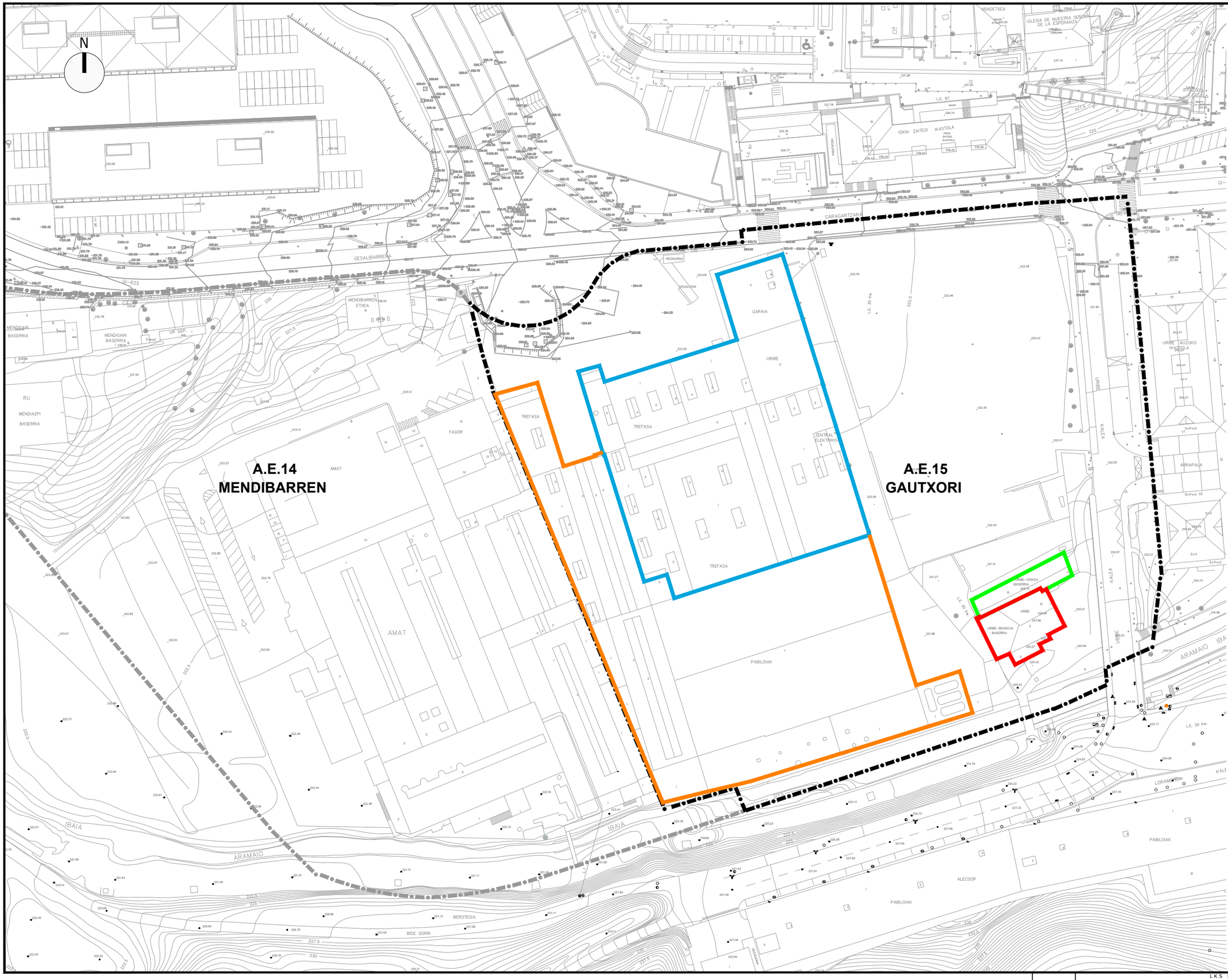
PI.03

PI.03 SECCIONES.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



	SUPERFICIE CONSTRUIDA
MU: EDIFICACIÓN HABILITADA	5.667 m²
MU: RESTO EDIFICACIÓN MATERIALIZADA	6.221 m²
CASERIO URIBE GOIKOA	420 m²
CASERIO URIBE BEHEKOA	702 m²
TOTAL	13.010 m²

A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR

MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

GAUZATUTAKO ERAIKUNTZA

EDIFICACION MATERIALIZADA

A3: 1/1.000

PI.04

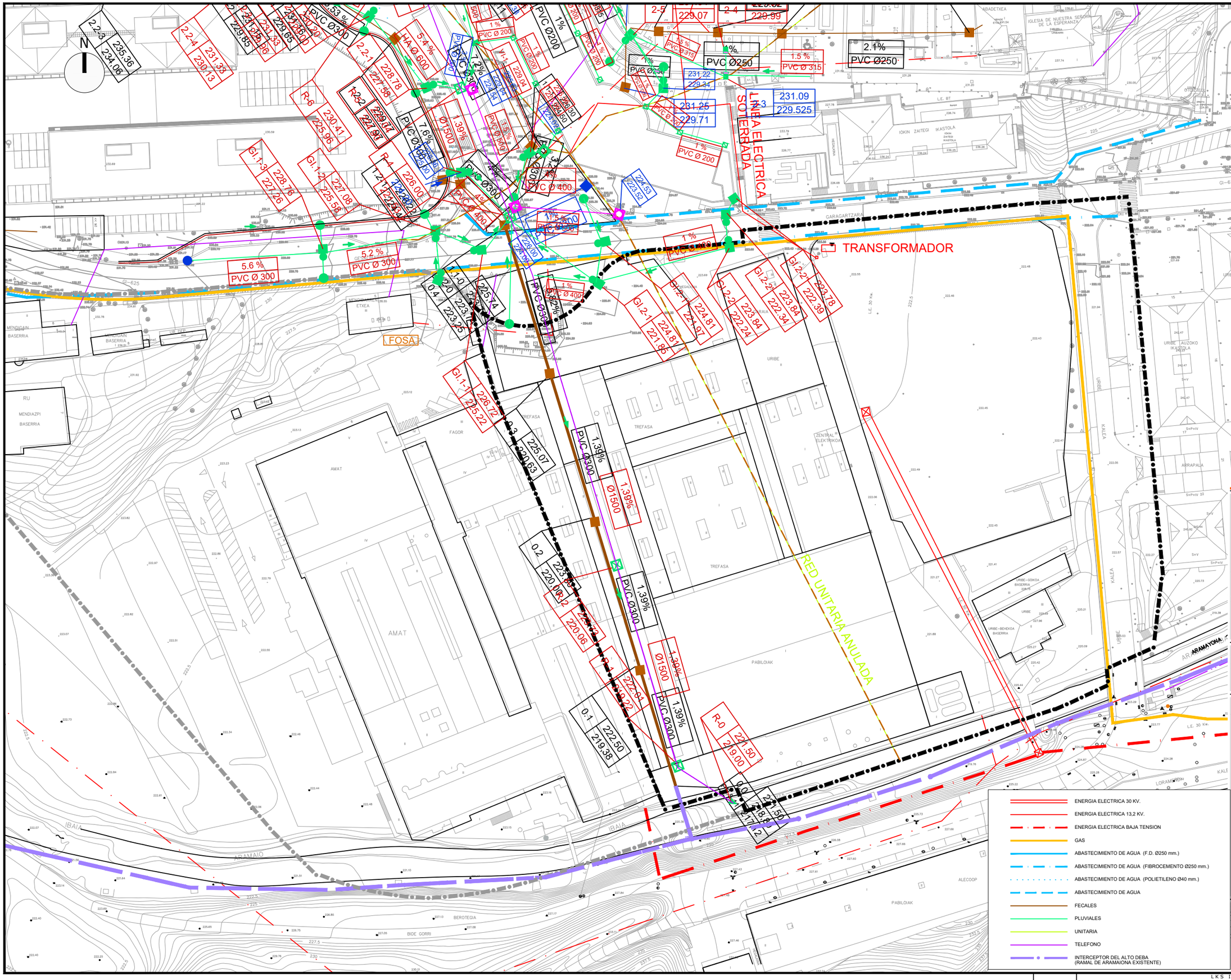
PI.04 EDIFICACION MATERIALIZADA.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS

projektua proyecto
fasea fase
data fecha
kokaleku situación
sustatzaile promotor
planoa plano
eskala escala
idazle taldea equipo redactor



A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

ORAINGO EGOERA AZPIEGITURAK

ESTADO ACTUAL INFRAESTRUCTURAS

A3: 1/1.000

PI.05

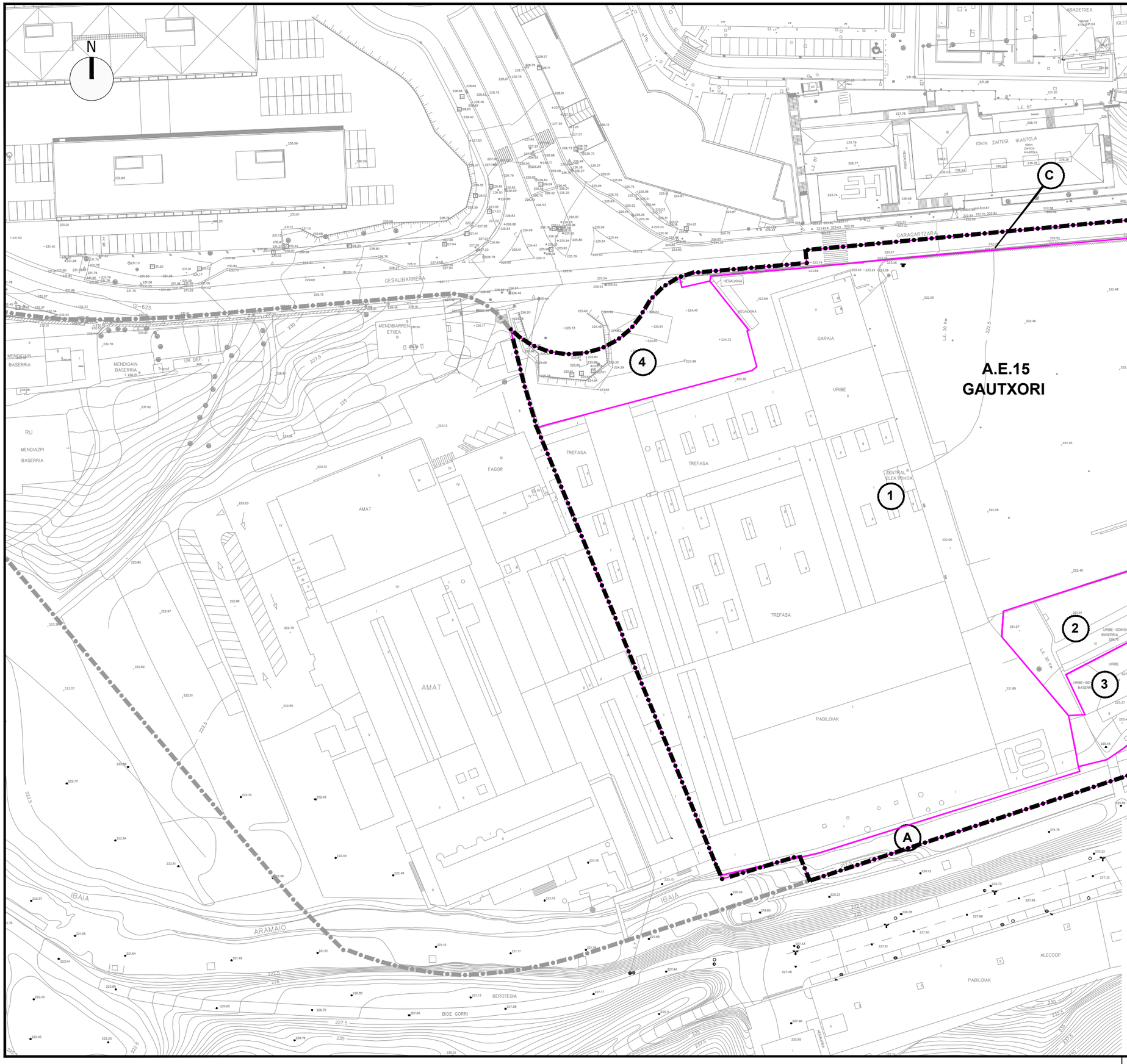
PI.05 INFRAESTRUCTURAS EXIS.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS

LKS INGENIERIA, S. COOP. · www.lks.es



A.E.15 GAUTXORI		m2
DOMINIO PUBLICO		**4.437 m2**
A	RIO ARAMAIO	685 m2
B	URIBE KALEA (AYTO.)	3.179 m2
C	URIBARRI HIRIBIDEA (AYTO.)	572 m2
PROPIEDAD PRIVADA		**21.785 m2**
1	MONDRAGON UNIBERSITATEA	19.059 m2
2	POLO DE INNOVACIÓN GARAIA	891 m2
3	MONDRAGON UNIBERSITATEA	541 m2
4	TALLERES MUÑOA	1.294 m2
TOTAL A.E.15		**26.221 m2**

A.E.15 GAUTXORI

proiektua / proyecto

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea / fase

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

data / fecha

junio 2018 ekaina

kokalekua / situación

ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzailea / promotor

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

plangea / plano

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

ESTRUKTURA JABETZA

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

eskala / escala

A3: 1/1.000

PI.06

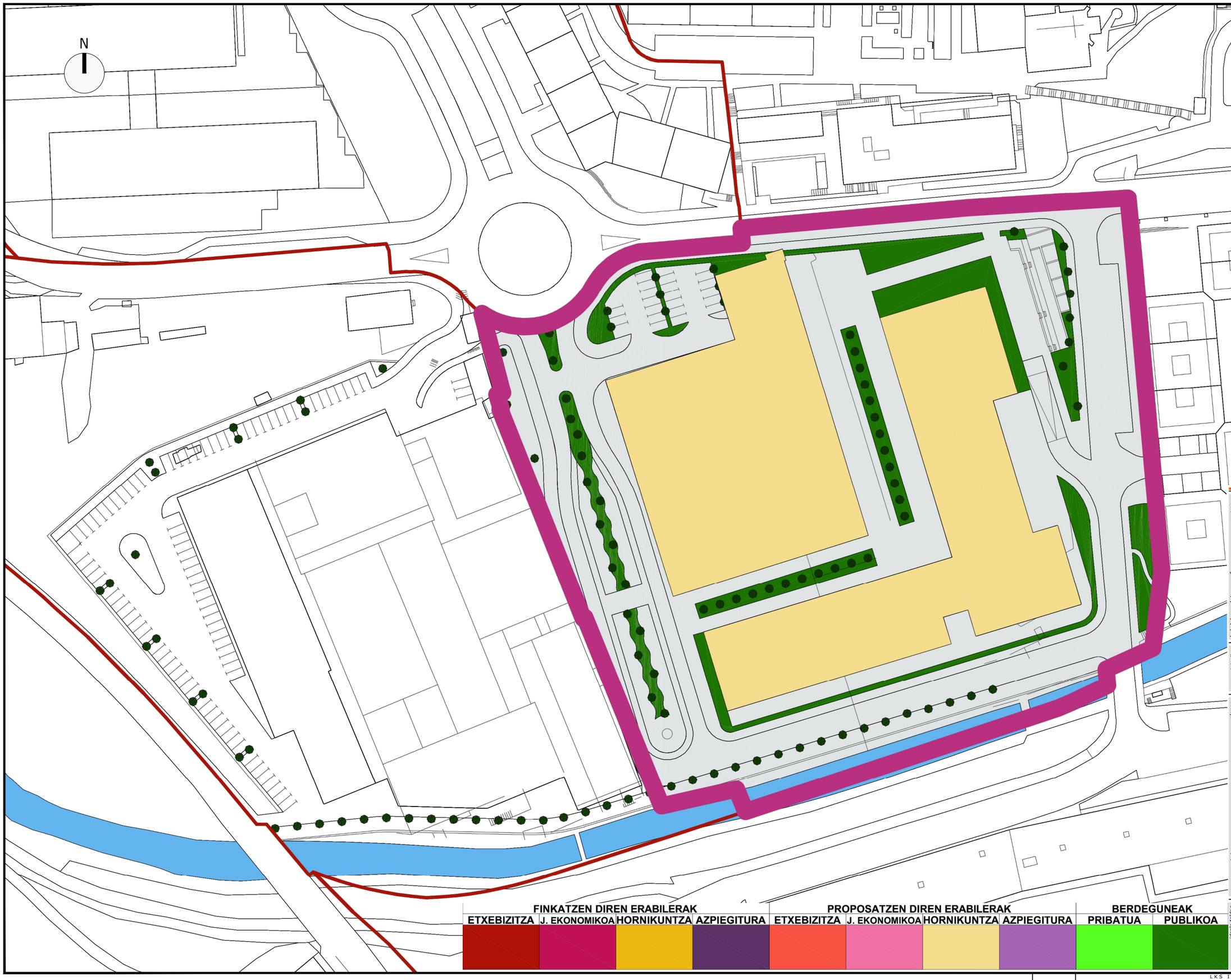
PI.06 ESTRUCTURA PROPIEDAD.dwg

idazle taldea / equipo redactor

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



FINKATZEN DIREN ERABILERAK				PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK				BERDEGUNEAK	
ETXEBIZITZA	J. EKONOMIKOA	HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA	ETXEBIZITZA	J. EKONOMIKOA	HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA	PRIBATUA	PUBLIKOA

A.E.15 GAUTXORI

proiektua / proyecto

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea / fase

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

data / fecha

junio 2018 ekaina

kokaleku / situación

ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzaile / promotor

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

plano / plano

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

INDARREKO PLANEAMENDUA ARRASATEKO H.O.P.O.

PLANEAMIENTO VIGENTE P.G.O.U. ARRASATE

eskala / escala

A3: 1/1.000

PI.07

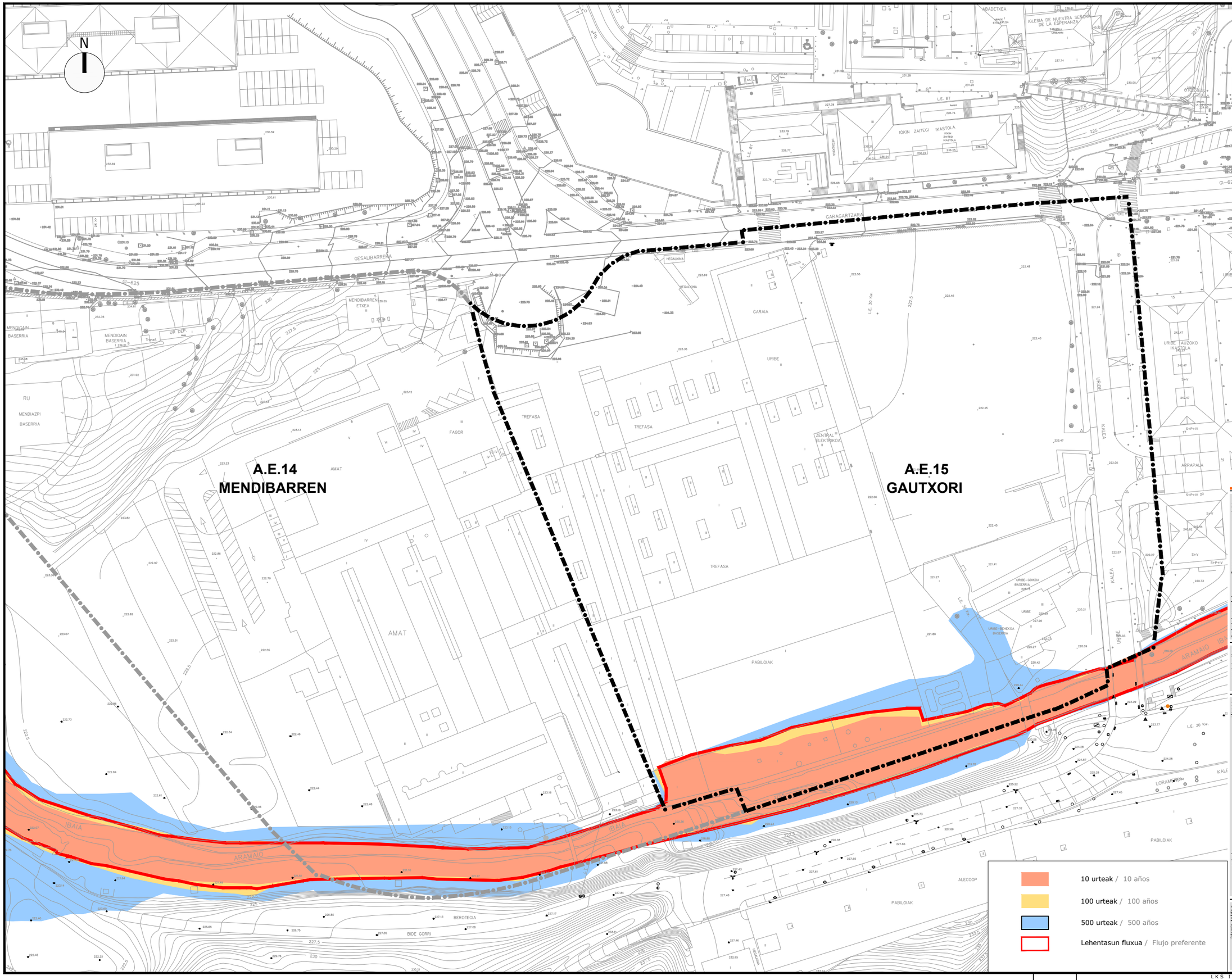
PI.07 PLAN VIGENTE PGOU.dwg

idazlan taldea / equipo redactor

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



A.E.15 GAUTXORI

proiektua proyecto

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea fase

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

data fecha

junio 2018 ekaina

kokaleku situación

ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzailea promotor

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR

MONDRAGON UNIBERTSITATEA

planoa plano

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

UHOLDE ARRISKUA ORAINGO EGOERA

RIESGO DE INUNDABILIDAD ESTADO ACTUAL

eskala escala

A3: 1/1.000

PI.08

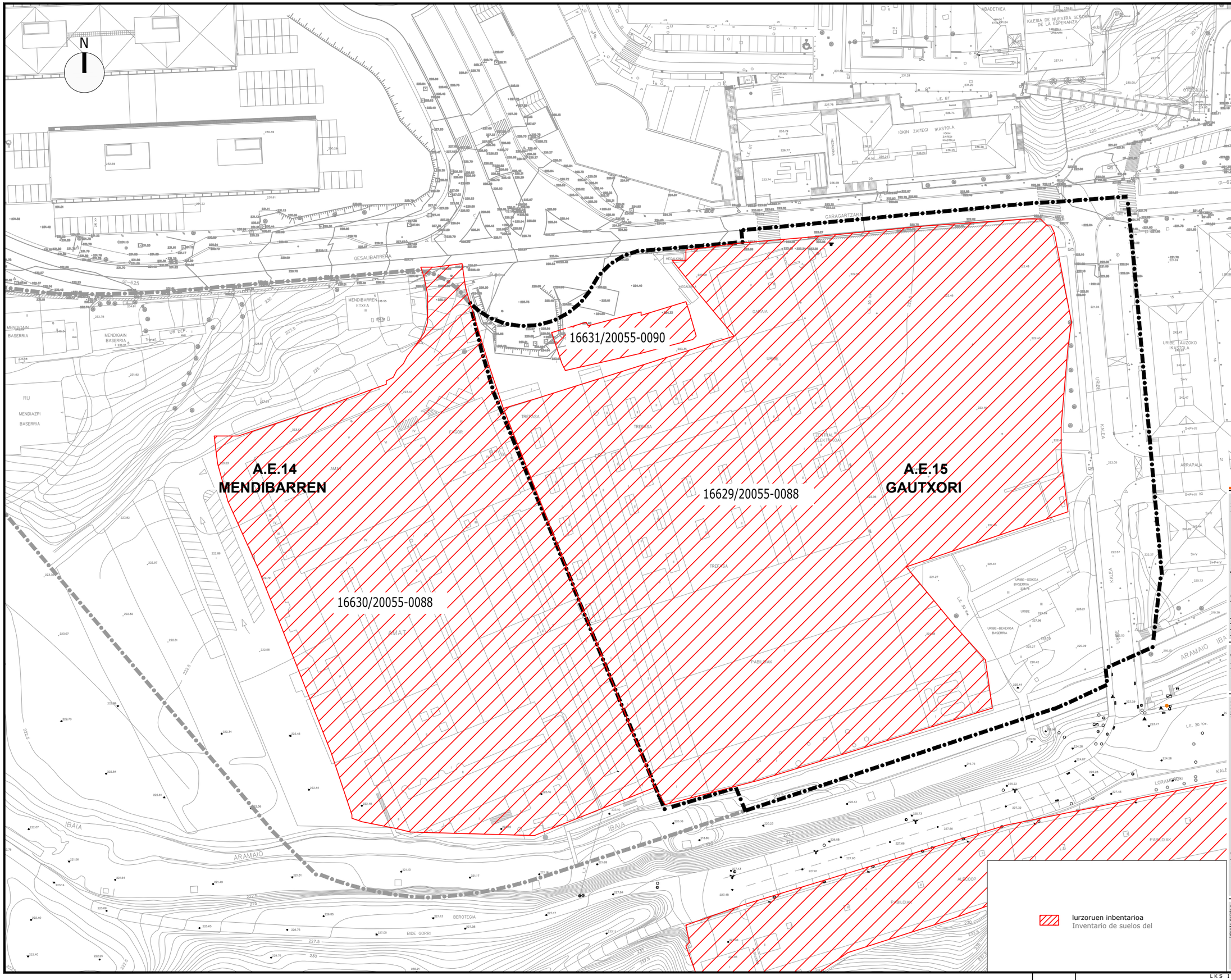
PI.08 RIESGO INUNDABILIDAD.dwg

idazle taldea equipo redactor

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



lurzoruen inbentarioa
Inventario de suelos del

A.E.15 GAUTXORI

proiektua proyecto

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea fase

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

data fecha

junio 2018 ekaina

kokalekua situación

ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzailea promotor

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

plano plano

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

LURZORU KUTSAKORRAK
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

eskala escala

A3: 1/1.000

PI.09

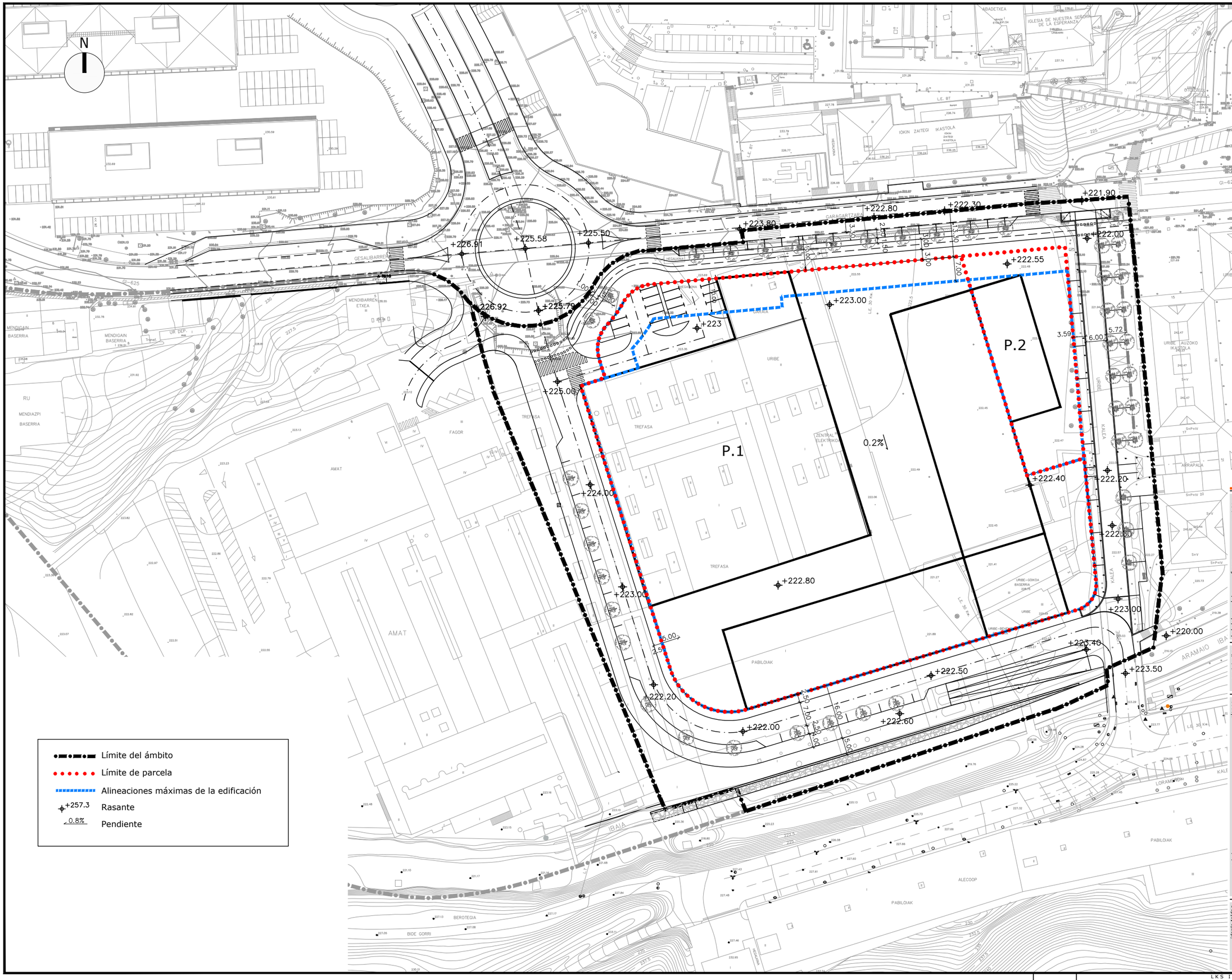
PI.09 SUELOS CONTAMINADOS.dwg

idazle talde a equipo redactor

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



Límite del ámbito

Límite de parcela

Alineaciones máximas de la edificación

+257.3 Rasante

0.8% Pendiente

A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

ANTOLAMENDU OROKORRA
LERROKADURAK ETA SESTRAK

ORDENACIÓN GENERAL
ALINEACIONES Y RASANTES

A1: 1/500
A3: 1/1.000

PII.01

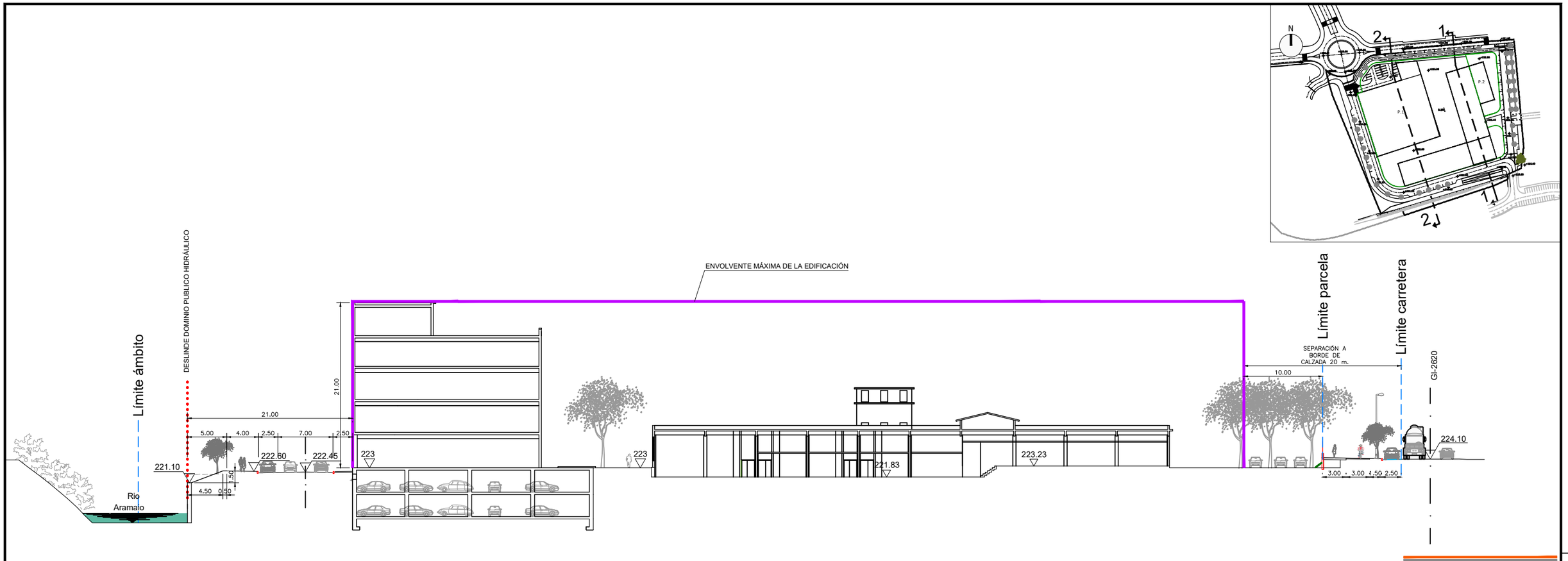
PII.01 ALINEACIONES Y RASANTES.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

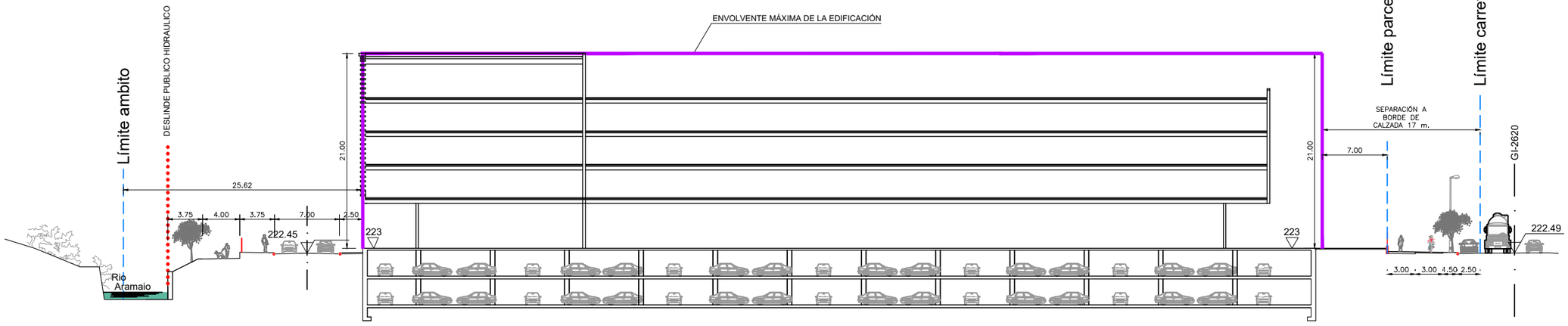
MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS

LKS INGENIERIA, S. COOP. · www.lks.es



SECCION 2-2



SECCION 1-1

A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENAZIO OROKORRA. EBAKETAK

ORDENACION GENERAL. SECCIONES

A3: 1/500

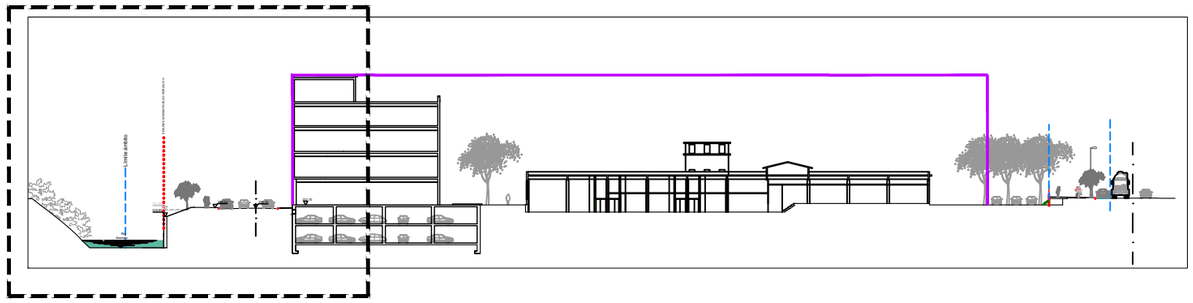
PII.02.A

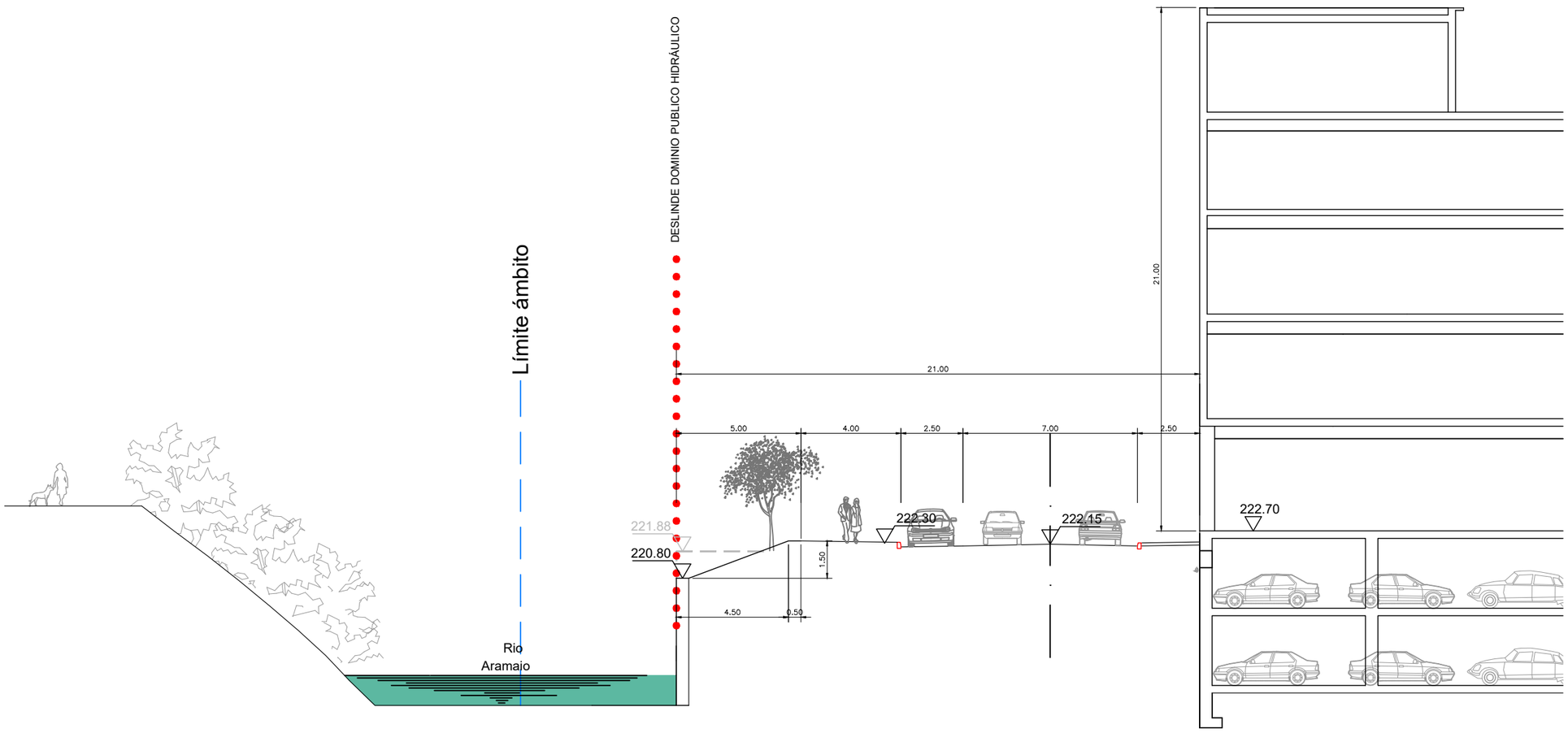
PII.02 ORDENACION GENERAL SECCIONES.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS





NOTA:
LAS COTAS DE ESTE PLANO ESTÁN ADAPTADAS A LA ETRS 89

A.E.15 GAUTXORI

proiektua / *proyecto*

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea / *fase*

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

data / *fecha*

junio 2018 ekaina

kokalekua / *situación*

ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzailea / *promotor*

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

planoa / *plano*

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENAZIO OROKORRA. ARAMAIO IBAI ALBOKO EBAKETA TIPOA

ORDENACION GENERAL. SECCION TIPO JUNTO AL RIO ARAMAIO

eskala / *escala*

A3: 1/200

PII.02.B

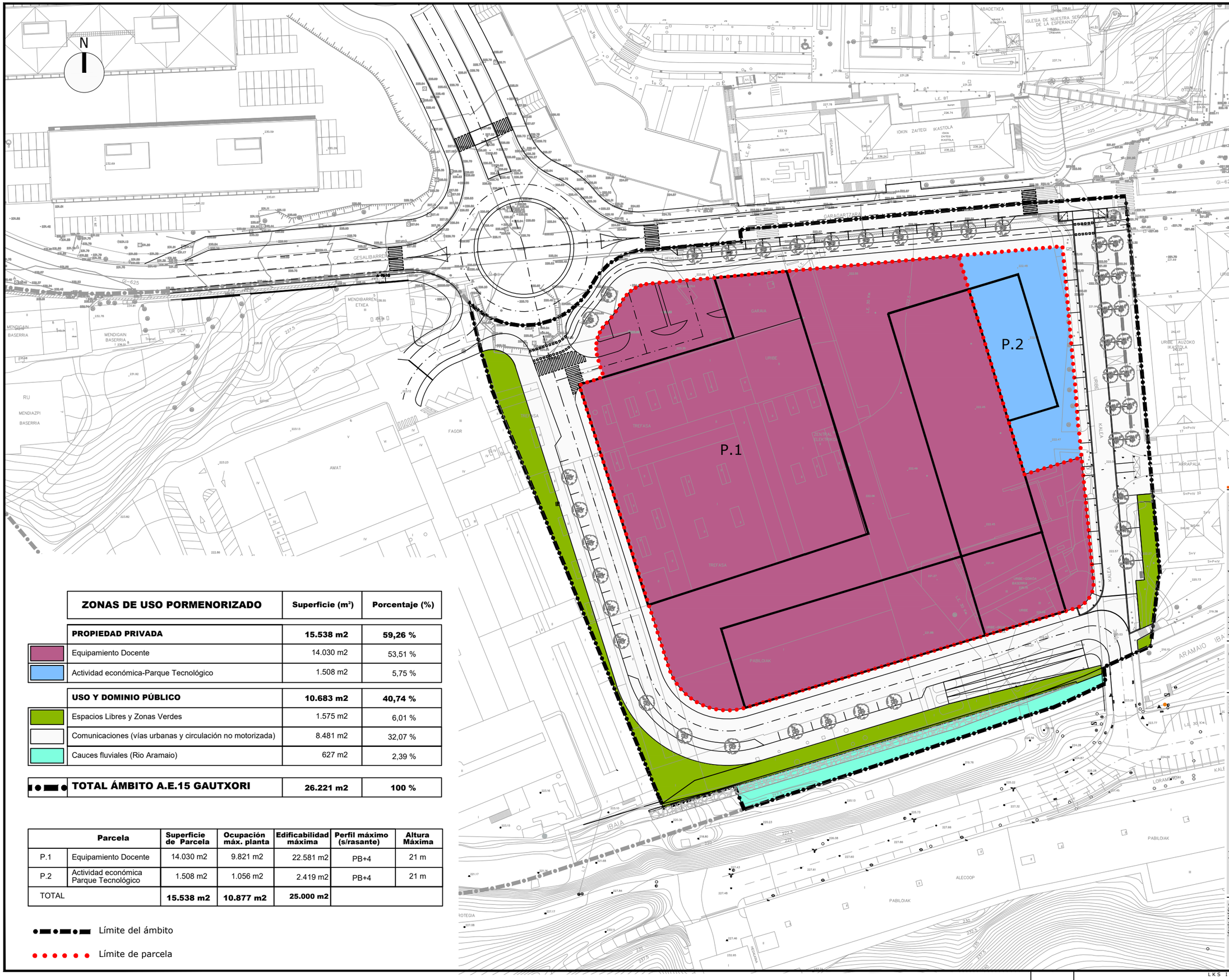
PII.02 ORDENACION GENERAL SECCIONES.dwg

idazte taldea / *equipo redactor*

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



ZONAS DE USO PORMENORIZADO	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
PROPIEDAD PRIVADA	**15.538 m2**	**59,26 %**
Equipamiento Docente	14.030 m2	53,51 %
Actividad económica-Parque Tecnológico	1.508 m2	5,75 %
USO Y DOMINIO PÚBLICO	**10.683 m2**	**40,74 %**
Espacios Libres y Zonas Verdes	1.575 m2	6,01 %
Comunicaciones (vías urbanas y circulación no motorizada)	8.481 m2	32,07 %
Cauces fluviales (Rio Aramaio)	627 m2	2,39 %
TOTAL ÁMBITO A.E.15 GAUTXORI	**26.221 m2**	**100 %**

Parcela		Superficie de Parcela	Ocupación máx. planta	Edificabilidad máxima	Perfil máximo (s/rasante)	Altura Máxima
P.1	Equipamiento Docente	14.030 m2	9.821 m2	22.581 m2	PB+4	21 m
P.2	Actividad económica Parque Tecnológico	1.508 m2	1.056 m2	2.419 m2	PB+4	21 m
TOTAL		**15.538 m2**	**10.877 m2**	**25.000 m2**		

Límite del ámbito

Límite de parcela

A.E.15 GAUTXORI

proiektua proyecto

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea fase: BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

data fecha: junio 2018 ekaina

kokaleko situación: ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzailea promotor: GOI ESKOLA POLITEKNIKOA / ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR — MONDRAGON UNIBERTSITATEA

plano: II. ORDENAZIO PLANOAK / II. PLANOS DE ORDENACIÓN

ZONAKATZE XEHATUA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

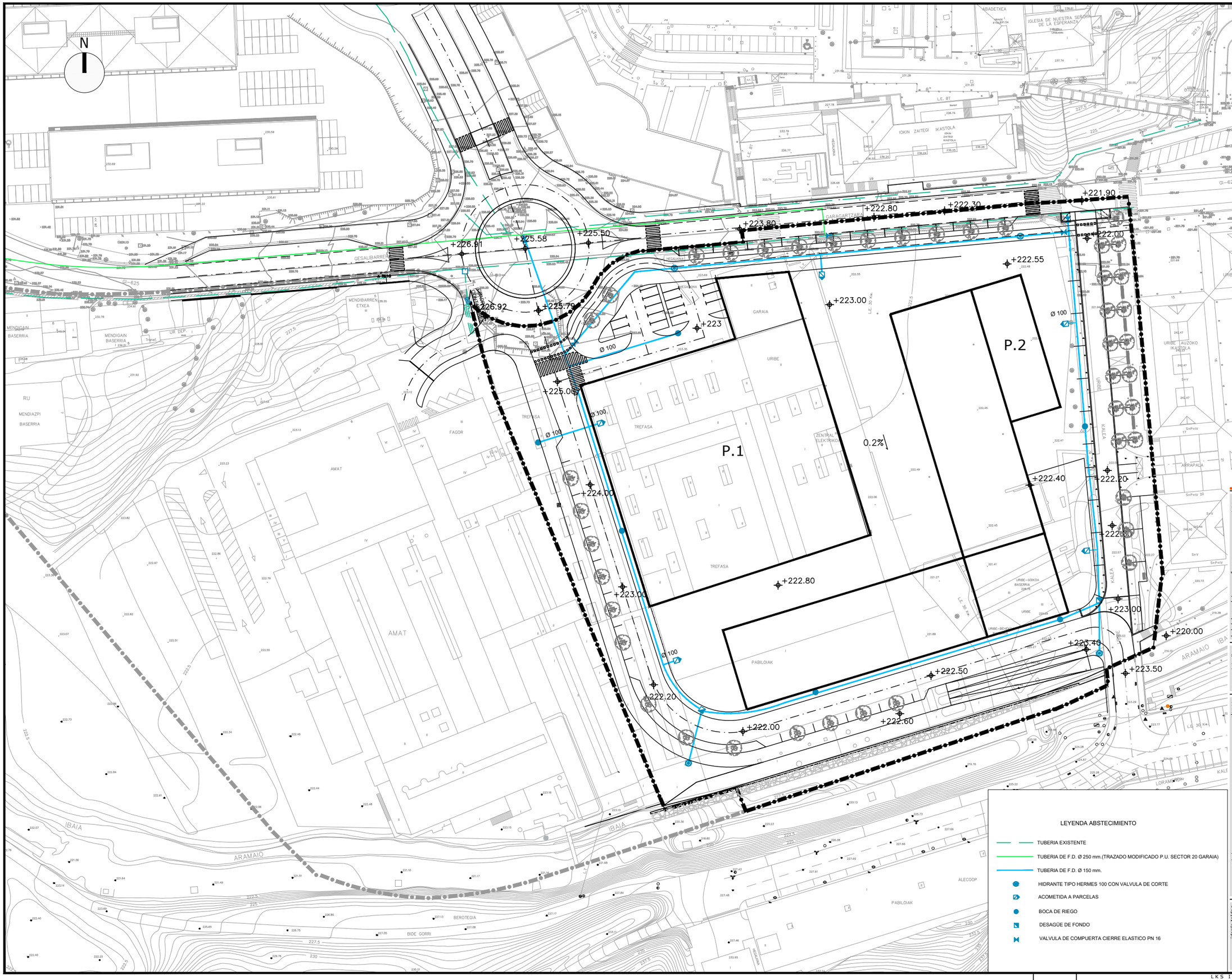
eskala escala: A3: 1/1.000

PII.03

PII.03 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.dwg

idazle taldea equipo redactor: LUIS ANDUAGA Arquitecto; MARCO SEGUROLA Geógrafo

LKS



LEYENDA ABSTECIMIENTO

- TUBERIA EXISTENTE
- TUBERIA DE F.D. Ø 250 mm.(TRAZADO MODIFICADO P.U. SECTOR 20 GARAIA)
- TUBERIA DE F.D. Ø 150 mm.
- HIDRANTE TIPO HERMES 100 CON VALVULA DE CORTE
- ACOMETIDA A PARCELAS
- BOCA DE RIEGO
- DESAGÜE DE FONDO
- VALVULA DE COMPUERTA CIERRE ELASTICO PN 16

A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

SAREEN ESKEMA
UR HORNIDURA

ESQUEMA DE REDES ABASTECIMIENTO DE AGUA

A3: 1/1.000

PII.04.1

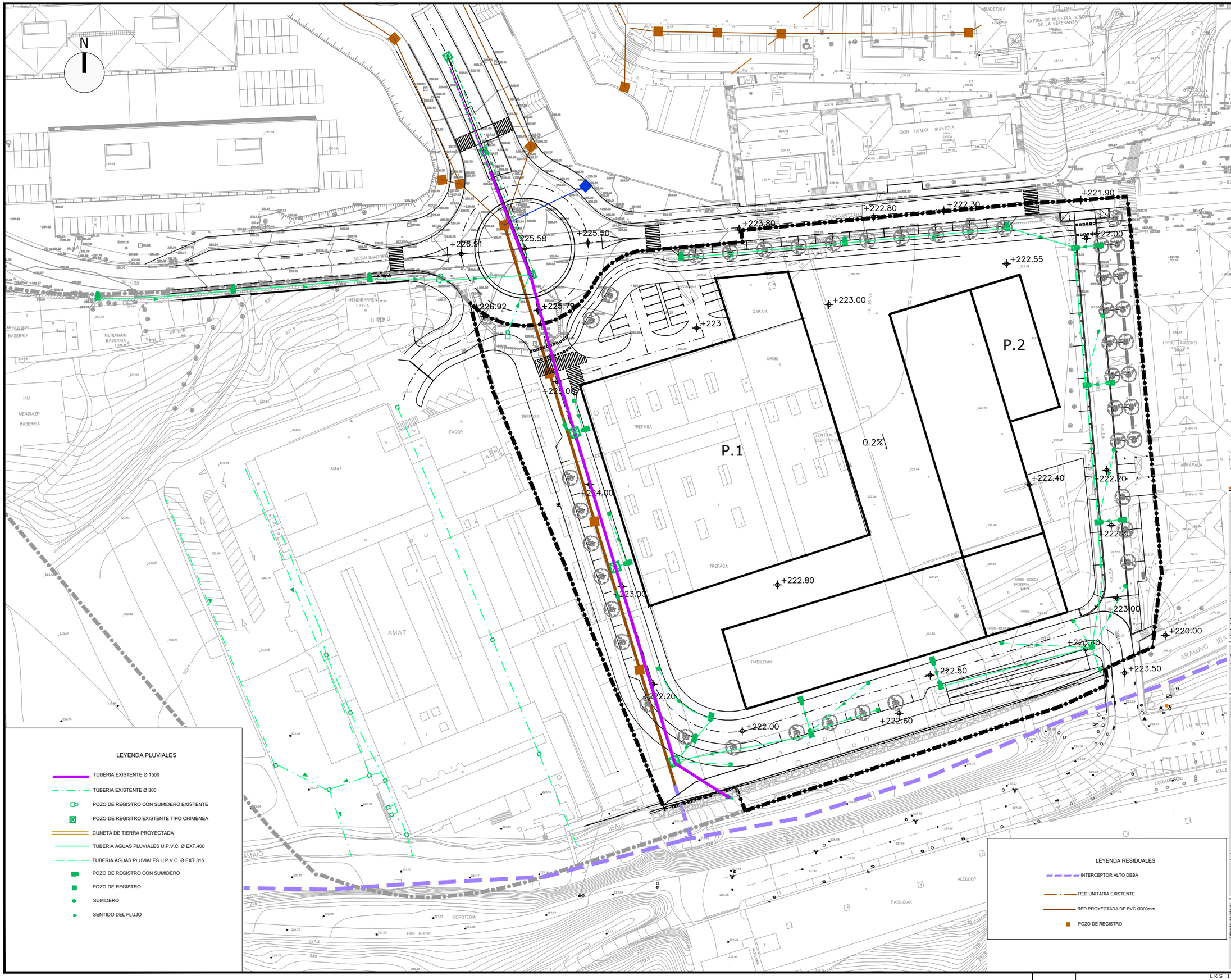
PII.4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS

LKS INGENIERIA, S. COOP. · www.lks.es



A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

SAREEN ESKEMA SANEAMENDUA

ESQUEMA DE REDES SANEAMIENTO

A3: 1/1.000

PII.04.2

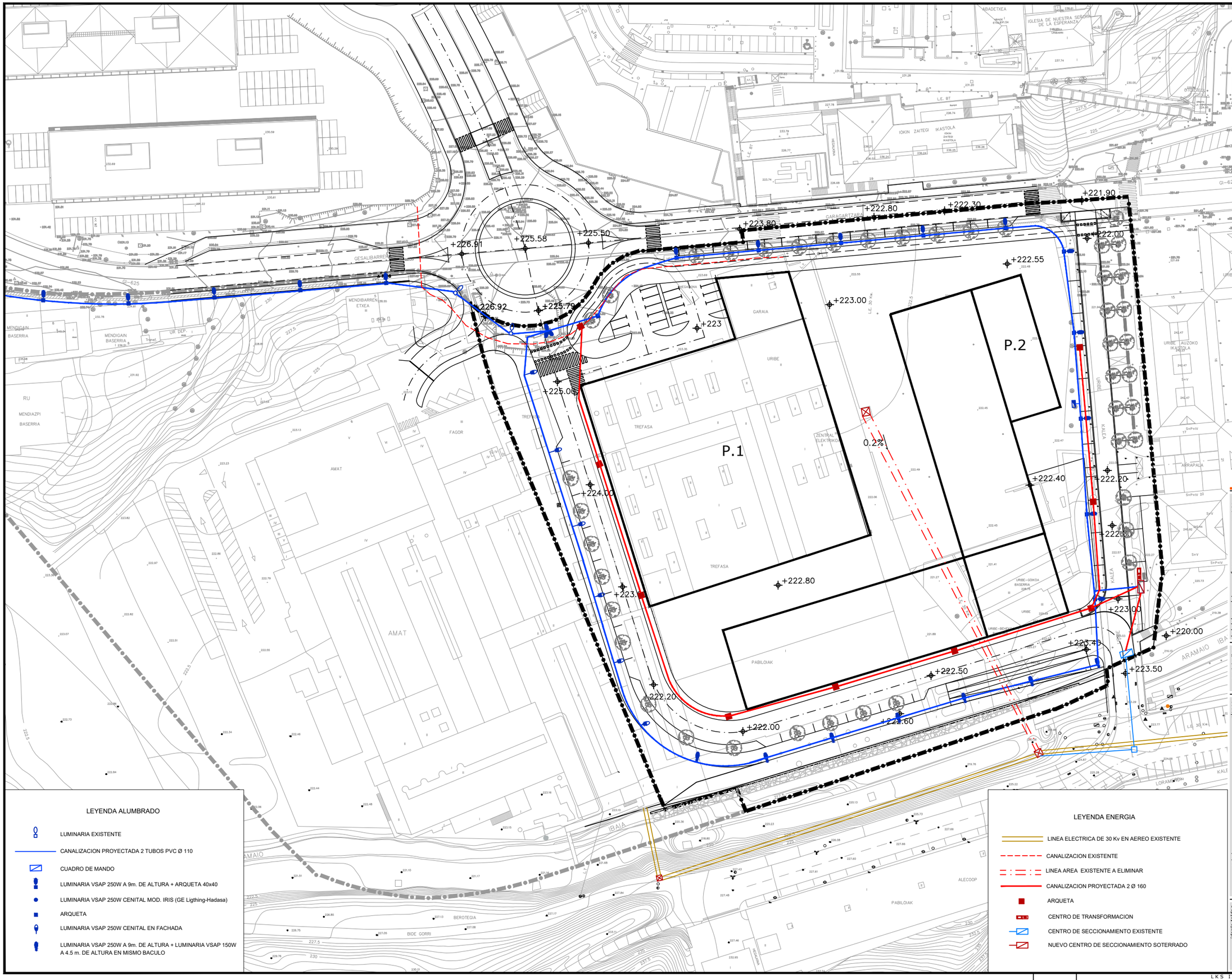
PII.4.2 SANEAMIENTO.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS

LKS INGENIERIA, S. COOP. · www.lks.es



LEYENDA ALUMBRADO

- LUMINARIA EXISTENTE
- CANALIZACION PROYECTADA 2 TUBOS PVC Ø 110
- CUADRO DE MANDO
- LUMINARIA VSAP 250W A 9m. DE ALTURA + ARQUETA 40x40
- LUMINARIA VSAP 250W CENITAL MOD. IRIS (GE Ligthing-Hadasa)
- ARQUETA
- LUMINARIA VSAP 250W CENITAL EN FACHADA
- LUMINARIA VSAP 250W A 9m. DE ALTURA + LUMINARIA VSAP 150W A 4.5 m. DE ALTURA EN MISMO BACULO

LEYENDA ENERGIA

- LINEA ELECTRICA DE 30 Kv EN AEREO EXISTENTE
- CANALIZACION EXISTENTE
- LINEA AREA EXISTENTE A ELIMINAR
- CANALIZACION PROYECTADA 2 Ø 160
- ARQUETA
- CENTRO DE TRANSFORMACION
- CENTRO DE SECCIONAMIENTO EXISTENTE
- NUEVO CENTRO DE SECCIONAMIENTO SOTERRADO

A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

SAREEN ESKEMA
ENERGIA ELEKTRIKOA ETA ARGITERIA PUBLIKOA

ESQUEMA DE REDES
ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

A3: 1/1.000

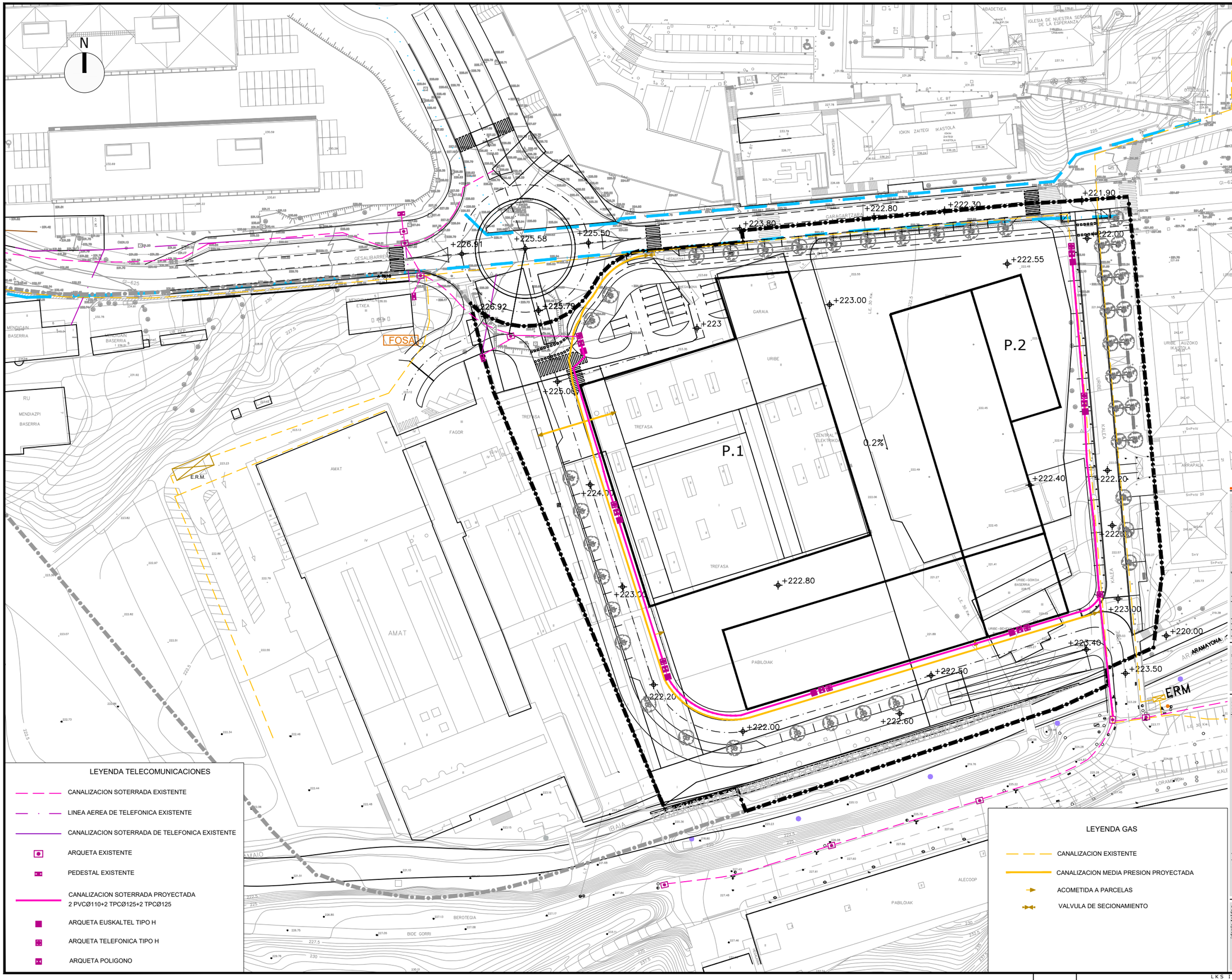
PII.04.3

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS

LKS INGENIERIA, S. COOP. · www.lks.es



LEYENDA TELECOMUNICACIONES

- CANALIZACION SOTERRADA EXISTENTE
- LINEA AEREA DE TELEFONICA EXISTENTE
- CANALIZACION SOTERRADA DE TELEFONICA EXISTENTE
- ARQUETA EXISTENTE
- PEDESTAL EXISTENTE
- CANALIZACION SOTERRADA PROYECTADA 2 PVCØ110+2 TPCØ125+2 TPCØ125
- ARQUETA EUSKALTEL TIPO H
- ARQUETA TELEFONICA TIPO H
- ARQUETA POLIGONO

LEYENDA GAS

- CANALIZACION EXISTENTE
- CANALIZACION MEDIA PRESION PROYECTADA
- ACOMETIDA A PARCELAS
- VALVULA DE SECIONAMIENTO

A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

SAREEN ESKEMA
GASA ETA TELEKOMUNIKAZIOAK

ESQUEMA DE REDES
GAS Y TELECOMUNICACIONES

A3: 1/1.000

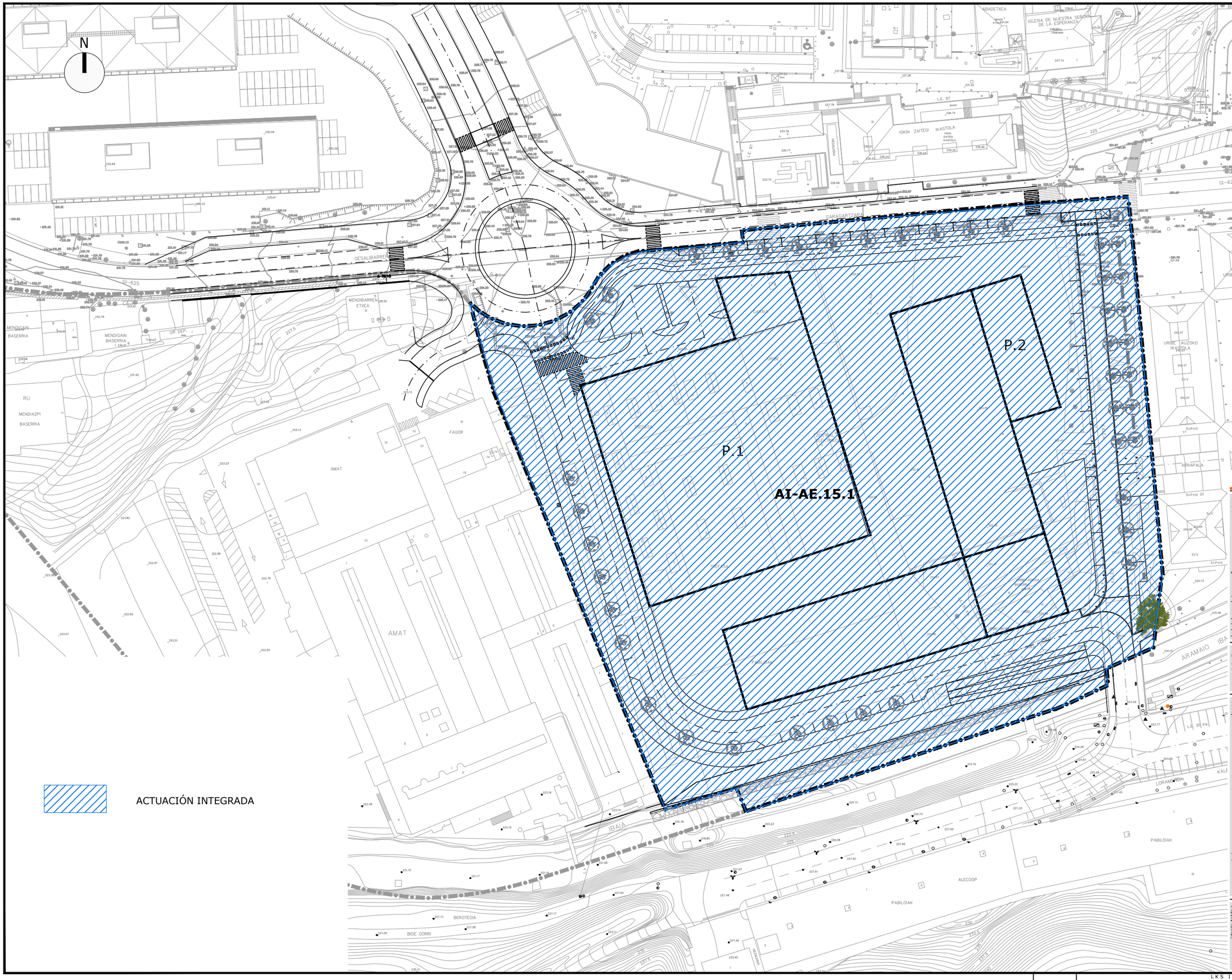
PII.04.4

PII.4.4 GAS Y TELECO.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



ACTUACIÓN INTEGRADA

A.E.15 GAUTXORI

proiektua / *proyecto*

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

fasea / *fase*

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

data / *fecha*

junio 2018 ekaina

kokaleku / *situación*

ARRASATE (GIPUZKOA)

sustatzailea / *promotor*

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

plano / *plano*

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

URBANIZAZIOAREN EXEKUZIOAREN BALDINTZAK

CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

eskala / *escala*

A3: 1/1.000

PII.05

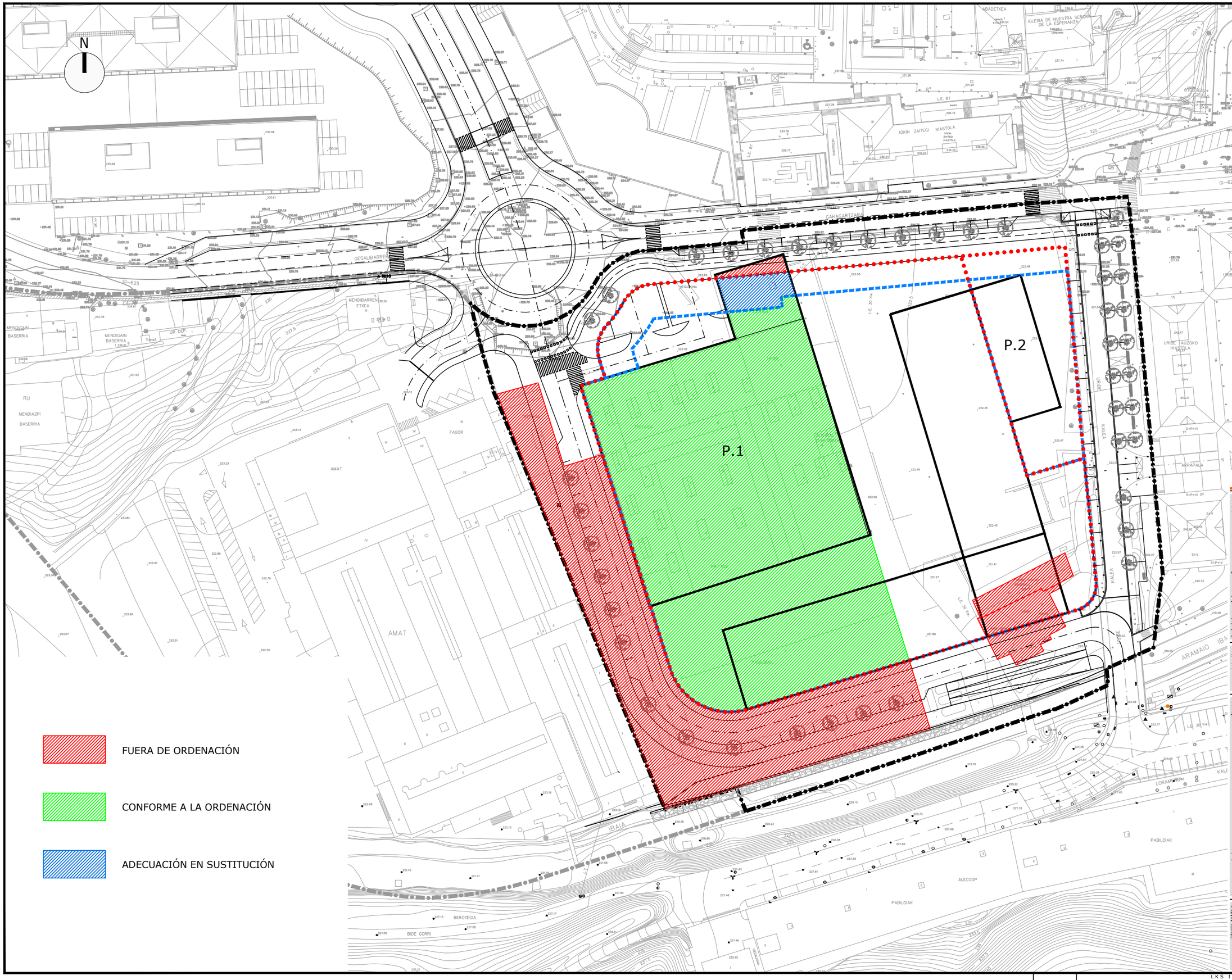
PII.05 CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA.dwg

idazle taldea / *equipo redactor*

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

junio 2018 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR
MONDRAGON UNIBERTSITATEA

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

EGUNGO ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

A3: 1/1.000

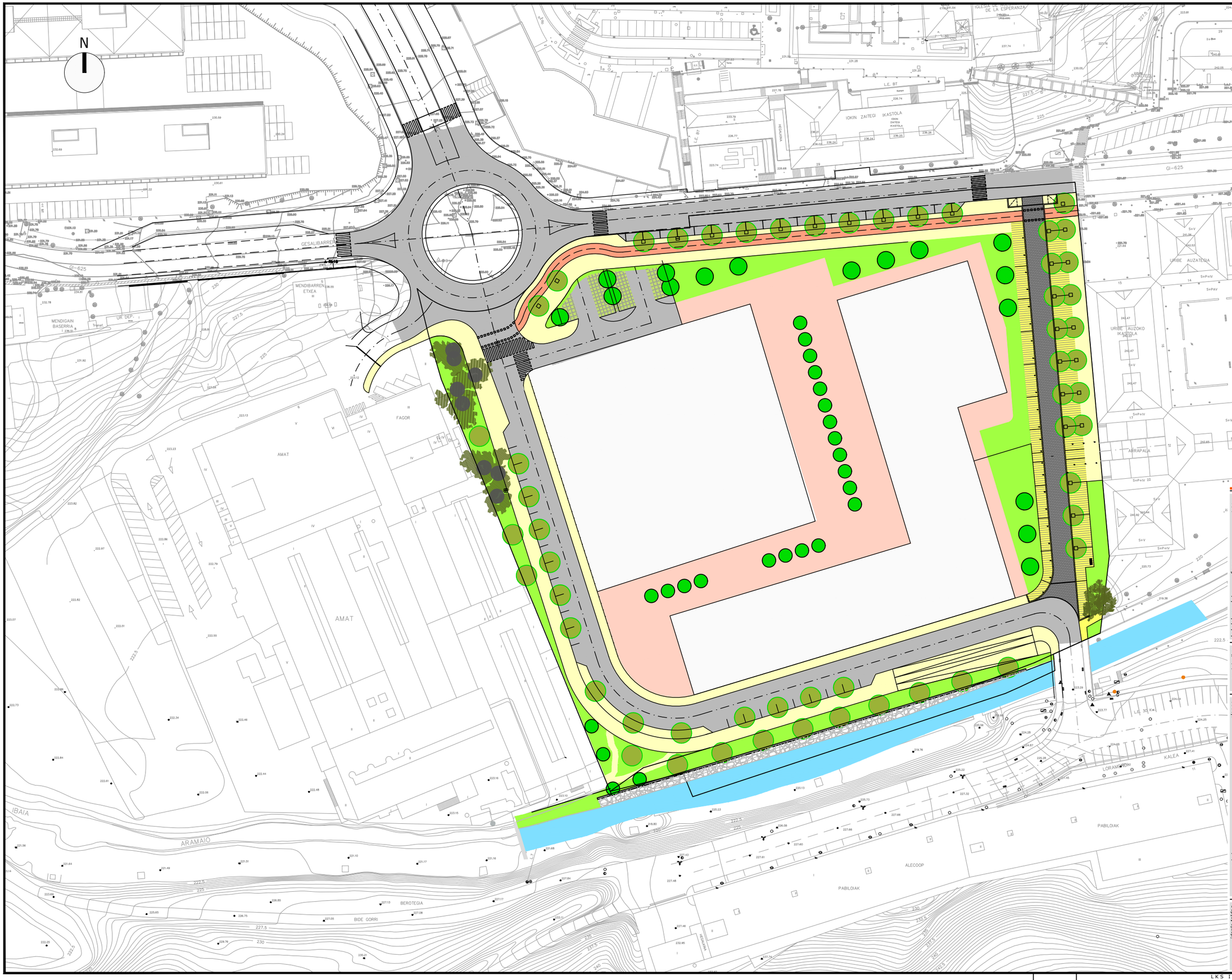
PII.06

PII.06 REGIMEN EDIFICACION EXISTENTE.dwg

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS



A.E.15 GAUTXORI

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua / proyecto

BEHIN BETIKO ONESPENA

APROBACIÓN DEFINITIVA

fasea / fase

junio 2018 ekaina

data / fecha

ARRASATE (GIPUZKOA)

lokalekua / situación

GOI ESKOLA POLITEKNIKOA
ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR

MONDRAGON UNIBERTSITATEA

sustatzailea / promotor

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

plano / plano

ORDENAZIO OROKORRA AZKEN IRUDI ORIENTATZAILEA

ORDENACIÓN GENERAL IMAGEN FINAL ORIENTATIVA

A3: 1/1.000

eskala / escala

PII.07

idazle talde / equipo redactor

LUIS ANDIJAGA
Arquitecto

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LKS

LKS INGENIERIA, S. COOP. · www.lks.es

www.lksgroup.com
T: 902 03 04 88
F: 902 78 79 43
info@lksgroup.com

LKS INGENIERÍA, S.COOP.
Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa

Plaza de Ezcabazábal, 8-6º
31600 BURLADA Navarra

Parque Tecnológico de Bizkaia
Laida Bidea, 207C Planta -1
48160 DERIO Bizkaia

Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala
20018 DONOSTIA Gipuzkoa

Parque Tecnológico de Alava
Albert Einstein, E7 46-2º
01510 VITORIA-GASTEIZ Araba

Pº de la Castellana, 184-9ª planta
28046 MADRID

Vía Augusta, 15-25
08174 Sant Cugat del Vallès

LKS TASACIONES, S.A.
Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lkstasaciones.es

LKS BUILDINGENIA, S.L.
Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
info@lksgroup.com

FILLPACK ENGINEERING SERVICES, S.L.
Pº de la Castellana, 184-9ª planta
28046 MADRID
info@fillpack.es

LKS MENOSKA, S.L.
Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala
20018 DONOSTIA Gipuzkoa
info@lksenergy.com

LKS INDIA PVT LTD
ITI Road, Aundh Pune
"RACHANA VENTURA" 501&502, Survey No. 134/1
411007 ITI Road, Aundh Pune
(Mahrastra, INDIA)
T: +91 20 66864800
F: 020-66864850
pune@lks-global.com

Mala Panaji
Shop N. 1,2,3-Ground Floor Hose N.4/183, Rua Pauline De Dias
403001 Mala Panaji
(Goa, INDIA)
admingoa@lks-global.com
T: +91 832 2234221

Nungambakkam, Chennai
"PRINCE TOWERS", N.25&26, Unit N.507, 5th Floor, College Road
600034 Nungambakkam, Chennai
(Tamilnadu, INDIA)
adminchennai@lks-global.com
T: +91 44 45066070

New Delhi
Green park Extension U-12-A, First Floor
110016 New Delhi
(New Delhi, INDIA)
T: +91 11 41000577

LKS PERU
Miraflores
c\ Malecón 28 de Julio 365, Oficina 201
Miraflores
(Lima 18-Perú)
T: (+511)6822929
F: (511)205-3030
peru@lks-global.com

LKS COLOMBIA
Bogotá, D.C.
Calle 100 No. 17A -12 Oficina 301
110221 Bogotá, D.C.
T: +57(1)5209775-57(1) 5207621
F: +57(1)5302443
colombia@lks-global.com

LKS CHINA
Western Huangpujiang Road, Northern Yufeng Avenue, Qiandeng Town
215341 Kunshan City
(Jiangsu Province)
T: +862163410728
F: +862163410725
china@lks-global.com