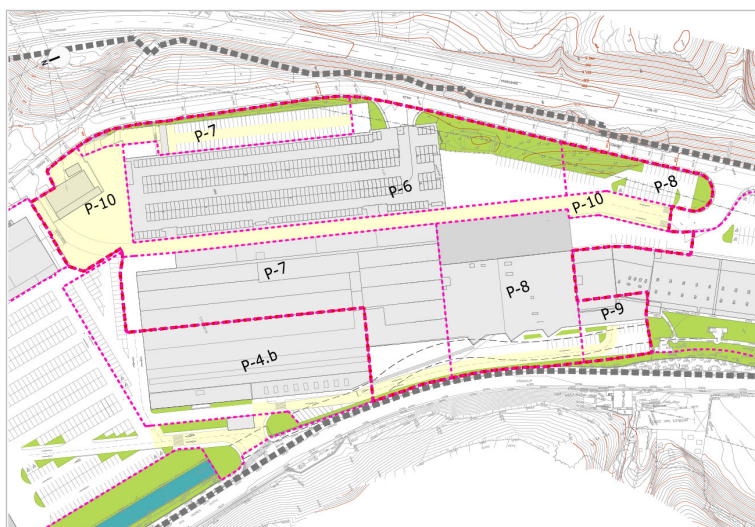




KREAN, S.COOP.



Plan Especial de Ordenación Urbana
DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

Ekide S.L.

Fase • Fasea

aprobación definitiva • behin betiko onespena

Fecha • Data

mayo 2025 maiatza

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo urbanista

Larraitz Sasiain, arquitecta



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
DOCUMENTO G.	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

memoria informativa y justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana
DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

- 1. ANTECEDENTES..... 1
- 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU 2
 - 2.1. Justificación y objetivos del PEOU 2
 - 2.2. Tramitación y justificación del presente documento 2
- 3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO..... 4
 - 3.1. Delimitación y características físicas del ámbito 4
 - 3.2. Usos y actividades existentes 4
 - 3.3. Estructura de la propiedad 4
 - 3.4. Reportaje fotográfico 5
- 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA..... 8
 - 4.1. Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. 39 “Fagor San Andrés” (2022)..... 8
 - 4.2. Ejecución urbanística de la Actuación Integrada 1 del A.E. 39 “Fagor San Andrés” 9
 - 4.3. Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c (2024) 9
 - 4.4. Parcelas privadas y asignación de edificabilidades..... 10
- 5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES..... 11
 - 5.1. Condicionantes derivados de la situación en zona de policía de cauces 11
 - 5.2. Retiros al río Deba 11
 - 5.3. Riesgo de inundabilidad 11
 - 5.4. Carreteras 12
 - 5.5. Suelos potencialmente contaminados..... 12
 - 5.6. Patrimonio cultural..... 13
 - 5.7. Afecciones acústicas..... 14
 - 5.8. Servidumbres aeronáuticas..... 14
 - 5.9. Valores ambientales..... 14
- 6. ORDENACIÓN PROPUESTA 15
 - 6.1. Descripción de la ordenación propuesta 15
 - 6.2. Cuadros de características..... 18
 - 6.3. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior 18
- 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL..... 20
 - 7.1. Determinaciones del Informe Ambiental Estratégico..... 20
 - 7.2. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente (Documento Ambiental Estratégico) 22
 - 7.2.1. Medidas generales en fase de desarrollo del PEOU..... 22
 - 7.2.2. Medidas en fase de construcción 22
 - 7.2.3. Medidas para el seguimiento ambiental del Plan 24
 - 7.3. Existencia de recursos hídricos suficientes 24
 - 7.4. Afección a carreteras 25
- 8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL 26
 - 8.1. Impacto en función del género 26
 - 8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera 27
 - 8.3. Participación ciudadana 29

1. ANTECEDENTES

El actual ámbito urbanístico (A.E.) 39 “Fagor San Andrés”, se remonta en sus orígenes a la década de los 50 del siglo XX, cuando ULGOR S.C.I. (la futura Fagor Electrodomésticos S.Coop.) inició su actividad. Desde el punto de vista urbanístico, este ámbito ha tenido una larga historia. La ordenación pormenorizada vigente está establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, promovido por Ekimen Berri Kudeaketa, pero impulsado en su fase final por Ekide S.L., y aprobado por el Ayuntamiento de Arrasate el 12 de abril de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de marzo de 2022).

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

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

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

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

A tal efecto, Ekide ha puesto en marcha un proceso de comercialización de sus parcelas en San Andrés. Tras haber fracasado alguna iniciativa interesada en comprar la totalidad de las mismas, se ha visto la necesidad de proceder a su reordenación y división, para hacer frente a los requerimientos de las empresas interesadas en implantarse en este ámbito.

En el momento de redactarse el presente documento, la mayor parte de la superficie ya está comprometida con empresas industriales que van a implantarse en este ámbito, lo que hace pensar en un escenario muy favorable para recuperar la actividad industrial de forma plena en San Andrés.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

2.1. Justificación y objetivos del PEOU

Tal como se ha indicado anteriormente, el ámbito A.E. 39 “Fagor San Andrés”, cuenta con ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) de dicho ámbito, vigente desde marzo de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de marzo de 2022). Esta ordenación define, entre otras, las parcelas P-4.a y P-4.d que actualmente son propiedad de Ekide.

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

La elección de la figura del PEOU para la reordenación y división de ambas parcelas ha sido establecida por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Arrasate. Las determinaciones introducidas por el presente documento afectan únicamente a las dos parcelas privadas que se reordenan (P-4.a y P-4.d).

El presente PEOU y la Modificación del Proyecto de Reparcelación que lo sucede, han sido promovidos por Ekide S.L. en calidad de propietario de las parcelas afectadas en el momento de iniciarse dichos expedientes. Sin embargo, en marzo de 2025, Sprilur S.A., sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco ha adquirido las dos parcelas afectadas por el presente PEOU y por la posterior reparcelación. Sprilur S.A. asume el resultado de dicho proceso.

La ordenación propuesta en el presente PEOU no tiene ninguna afección a la urbanización pública del ámbito, por lo que no genera nuevos compromisos de urbanización. A todos los efectos, Ekide ha cumplido con todos los compromisos de ejecución urbanística establecidos en el correspondiente PAU y Convenio de Concertación.

Tal como establece la legislación vigente, el presente documento se somete al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, si bien hay que tener en cuenta que el vigente PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, que establece la ordenación pormenorizada del conjunto del ámbito, ya fue sometido previamente a dicho procedimiento.

2.2. Tramitación y justificación del presente documento

La documentación para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada fue presentada por el promotor del presente PEOU el 17 de diciembre de 2024 al Ayuntamiento de Arrasate, siendo remitida a continuación por el ayuntamiento al órgano ambiental, quien dio por completada inicialmente la solicitud con fecha 22 de febrero de 2025 y posteriormente el 28 de febrero, tras haberse presentado una documentación complementaria aclaratoria.

Tras el análisis de la documentación presentada, el 13 de marzo de 2025 se emite un informe del Director de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco en el que se establece que no existen acciones derivadas de las modificaciones introducidas por el PEOU de referencia que puedan producir efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no procede tramitar la solicitud de informe ambiental estratégico del Plan Especial para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 “Fagor San Andrés” en Arrasate y se procede al archivo del expediente.

El Ayuntamiento de Arrasate procede a la aprobación inicial del PEOU el 10 de abril de 2025 (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 73, de 16 de abril de 2025), abriéndose a continuación el periodo de información pública. La aprobación inicial no incluye condicionantes que afecten al contenido del documento.

En el periodo de información pública se recibe una alegación presentada por Sprilur S.A. en la que se plantea al Ayuntamiento de Arrasate una serie de ajustes a incorporar en el documento para aprobación definitiva. Las cuestiones planteadas no constituyen modificaciones, sino correcciones y/o aclaraciones, si bien, se han presentado como alegaciones para garantizar la seguridad jurídica del documento que sea finalmente aprobado. El Ayuntamiento admite todas las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones, excepto la relativa a la corrección del cálculo del incremento del valor de la edificabilidad.

En paralelo al periodo de información pública, se recibe el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA), firmado el 2 y 12 de mayo de 2025, por el que se informa favorablemente al PEOU, estableciéndose dos condiciones:

- *En caso de sustitución de las actuales edificaciones industriales existentes que actualmente ocupan las parcelas de referencia, debido a que se trata de operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente dichos edificios de sustitución deberán de respetar un retiro de como mínimo de 5 m hasta el cauce del río Deba.* La ordenación propuesta en el presente PEOU no modifica los retiros al río establecidos para el caso de sustitución por el PEOU de 2022 que son de 10 m., con lo que resultan mucho más garantistas que los recogidos en el informe de URA.
- *Todas las actuaciones contempladas en el Plan Especial que afectan a la zona de zona de policía del río Deba requerirán de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia previa a su ejecución.* Esto ya estaba recogido en el artículo 33 de las normas urbanísticas y, en cualquier caso, constituye una cuestión ya recogida en la legislación sectorial correspondiente.

De esta manera, se redacta el presente documento para aprobación definitiva en el que se incluyen las siguientes correcciones y matices:

- **Evaluación ambiental estratégica:** se deja constancia de la resolución del órgano ambiental en relación a la evaluación ambiental del presente expediente y se reproducen las determinaciones ambientales establecidas en el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022, dejando más claras de esta manera las medidas ambientales a adoptar en los proyectos que desarrollen el PEOU frente a la opción de hacer una remisión genérica a dicho documento.
- **Titularidad de las parcelas resultantes:** se corrige la titularidad de las parcelas resultantes de la ordenación, en coherencia con la adquisición de las mismas por parte de Sprilur S.A. y con el criterio establecido en la Modificación del Proyecto de Reparcelación, siguiendo las indicaciones del Registro de la Propiedad nº 3 de Bergara.
- **Descripción de las servidumbres:** se procede a reforzar la descripción de las servidumbres con un mayor nivel de precisión y detalle para evitar confusiones o interpretaciones erróneas. Esta labor se ha realizado de común acuerdo con los propietarios de las parcelas colindantes y resulta coherente con las descripciones reflejadas en la Modificación del Proyecto de Reparcelación.
- **Actualización de la cartografía de base del PEOU:** por indicación de Fagor Ederlan S.Coop., se procede a actualizar la cartografía del presente PEOU, ya que la topografía de estado actual utilizada como referencia no incluye una serie de aparcamientos situados en la parcela P-4.b a la entrada del ámbito. Este error viene arrastrándose desde el PEOU de 2022 o antes.
- **Consideración como actuación de dotación:** siguiendo las indicaciones recibidas por parte de los servicios técnicos municipales, se corrige la consideración de las parcelas objeto de la presente modificación como actuaciones aisladas y pasan a considerarse como actuaciones de dotación, lo que requiere que se incorpore la justificación del cumplimiento del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos.
- **Relación con el cauce:** se completa la redacción del artículo 33 de las normas urbanísticas, en base al informe de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Los aspectos introducidos en el presente documento en relación al aprobado inicialmente, no constituyen modificaciones sustanciales ya que, de hecho, ni siquiera constituyen modificaciones en sentido estricto, sino que se trata de aclaraciones, matización y correcciones que no afectan al contenido de la propuesta.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El ámbito del presente PEOU se corresponde con las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de Arrasate-Mondragón resultantes del PEOU de 2022. Tiene una superficie de 36.832,70 m² y se sitúa al sur del término municipal, en la margen derecha del río Deba, aguas arriba del núcleo urbano. El plano de información PI.02 refleja gráficamente la delimitación del ámbito del PEOU.

Constituye un suelo delimitado físicamente:

- Al Norte, por las parcelas P-1, P-3 y P-4.b del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.
- Al Sur, por la parcela P-5 del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.
- Al Este, por el vial público del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.
- Al Oeste, por el cauce del río Deba y los suelos de cesión para la mejora ambiental e hidráulica del cauce y por la carretera hacia Aretxabaleta (antigua GI-2620, actualmente de titularidad municipal).

Constituye un terreno sensiblemente llano y con forma irregular que se extiende a lo largo de la vega del río Deba en su margen derecha. Las parcelas actuales se sitúan, en la zona próxima al río Deba, aproximadamente entre las cotas +219,8 en el extremo sur y la +218,50 en el extremo norte.

3.2. Usos y actividades existentes

La parcela P-4.a, que constituye el fragmento más grande resultante de la subdivisión de la antigua parcela P-4, sede de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop., es propiedad de la empresa Ekide S.L. Recientemente, se han realizado obras de demolición y de reforma de algunos de los edificios existentes, con el objetivo de acoger las actividades de la empresa. Sin embargo, no ha llegado a ponerse en marcha la actividad industrial en ella.

La parcela P-4.d, fragmento más pequeño de la antigua P-4, comprende el edificio de oficinas que ha venido acogiendo las oficinas del Grupo Fagor.

El plano de información PI.03 refleja el estado actual del ámbito y las infraestructuras existentes, el PI.04 la zonificación pormenorizada recogida en el planeamiento vigente, el PI.05 la edificación existente y sus superficies y el PI.06 la altura de la edificación existente.

El ámbito cuenta con todos los servicios necesarios para garantizar el desarrollo de las actividades que sustenta, si bien se requiere una adecuación de las redes de infraestructuras para servir a las parcelas resultantes.

El análisis de la edificación existente y sus superficies y alturas, viene derivado del PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” que, a su vez, refleja con ligeros ajustes lo recogido en el PEOU de 2011 y en la Modificación del PEOU de 2016. El plano de información PI.07 refleja el régimen de la edificación actual recogido en el planeamiento vigente.

3.3. Estructura de la propiedad

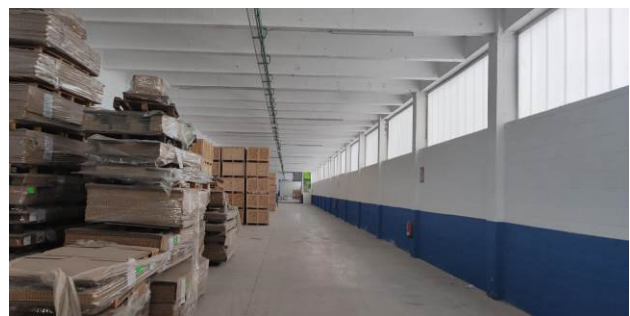
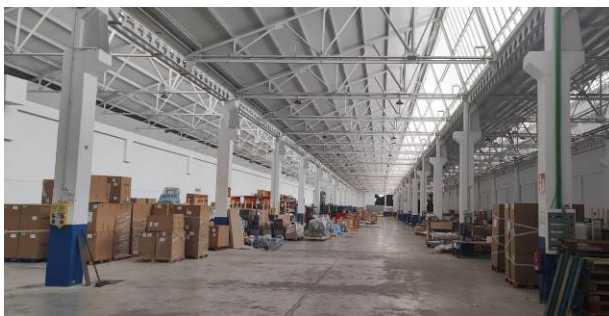
Las actuales parcelas P-4.a y P-4.d, ámbito del presente PEOU, eran propiedad de la empresa Ekide S.L., si bien en marzo de 2025 fueron adquiridas por Sprilur S.A., y constituyen el resultado del PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 12 de abril de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de marzo de 2022) y del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 39.1 del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, aprobado definitivamente el 15 de diciembre de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 13 de enero de 2023). La

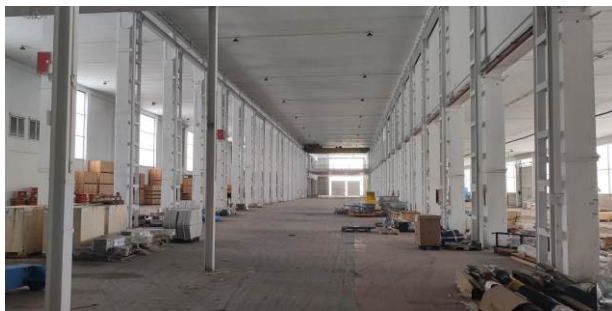
parcela P-4.a constituye la finca registral nº 25673 de Mondragón (ref. catastral 4167063), mientras que la parcela P-4.d constituye la finca registral nº 25676 de Mondragón (ref. catastral 4166022).

El plano de información PI.08 refleja gráficamente la distribución, en el momento actual, de las fincas registrales y catastrales afectadas por el presente PEOU.

3.4. Reportaje fotográfico



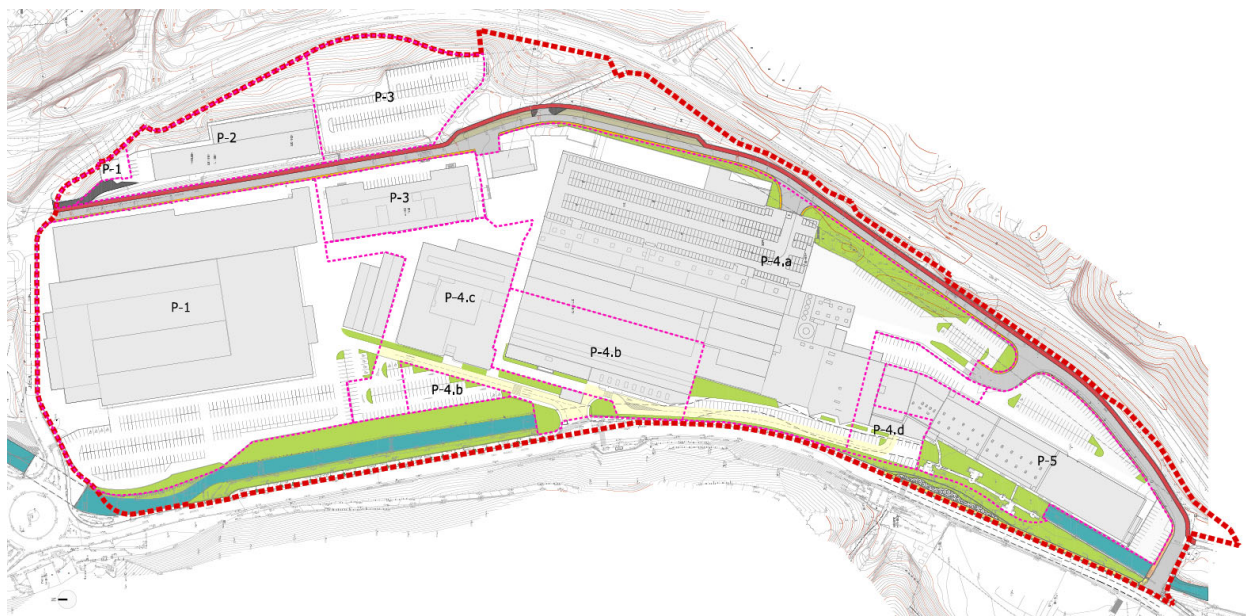




4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. 39 “Fagor San Andrés” (2022)

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



PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” (2022): Ordenación orientativa

Resumimos a continuación las determinaciones más relevantes del PEOU del conjunto del A.E. 39, en lo que afecta al objeto del presente PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d:

- **En relación a la parcela P-4.a:**
 - El principal objetivo del PEOU de 2022 es la subdivisión de la parcela P-4, correspondiente a la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop., para dar respuesta a las nuevas necesidades empresariales.
 - La parcela P-4.a es la parcela más grande resultante de dicha subdivisión y su configuración está realizada con el objetivo de acoger la actividad productiva de Ekide S.L., con un ambicioso planteamiento de crecimiento.
 - Se mantiene el uso principal de industrial tamaño grande que tenía la parcela P-4 original.
 - La parcela P-4.a forma parte de la Actuación Integrada 39.1, cuya ejecución urbanística, promovida por Ekide S.L. como propietario único de los suelos privados incluidos en la misma, ha culminado recientemente con la ejecución de la urbanización pública y su cesión al Ayuntamiento.

- **En relación a la parcela P-4.d:**

- La parcela P-4.d constituye la parcela más pequeña resultante de la subdivisión de la antigua parcela P-4 de Fagor Electrodomésticos, a través del PEOU de 2022.
- Tiene un uso industrial mixto, lo que permite la implantación de actividades diferenciadas en las diferentes plantas del edificio. La edificabilidad se establece en función de la superficie construida total.
- Se prevé la implantación de diferentes actividades ya estén vinculadas al Grupo Fagor o a la propia Ekide como empresas participadas o spin-offs.
- La parcela P-4.d forma parte de la Actuación Integrada 39.1, cuyo proceso de ejecución urbanística ya está culminado.

4.2. Ejecución urbanística de la Actuación Integrada 1 del A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Tal como se ha indicado anteriormente, las parcelas P-4.a y P-4.d, objeto del presente PEOU, forman parte de la Actuación Integrada 39.1 del A.E. 39 “Fagor San Andrés”. Ekide S.L., en calidad de propietario único de los suelos privados incluidos en dicha actuación integrada, ha procedido a la ejecución urbanística de la misma. A tal efecto, se han aprobado los siguientes documentos: Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Convenio de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización,

El Proyecto de Reparcelación de la U.E. 39.1, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 15 de diciembre de 2022 (BOG 13.01.2023) e inscrito en el Registro de la Propiedad de Bergara en agosto de 2023. Una vez inscrito en el Registro, las 4 parcelas ordenadas pasaron a constituir fincas registrales independiente, de manera que las parcelas P-4.b y P-4.c fueron vendidas a Fagor Ederlan S.Coop. y Fagor Arrasate S.Coop., respectivamente, quedando únicamente las parcelas P-4.a y P-4.d en propiedad de Ekide.

El Proyecto de Reparcelación de la A.E. 39.1 inscribe la totalidad de las cargas de urbanización en la parcela P-4.a. Las obras de urbanización pública se han culminado en abril de 2024 y han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Arrasate, según se recoge en el acta de recepción de fecha 25 de abril de 2024.

4.3. Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c (2024)

Tras la compra de la parcela P-4.c, Fagor Arrasate ha promovido el PEOU para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 3 de diciembre de 2024 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 4, de 8 de enero de 2025).

Tal como indica su propio título, su objetivo es la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c en una parcela industrial única, si bien durante su tramitación las empresas Fagor Arrasate (P-1+P-4.c) y Fagor Ederlan (P-4.b) alcanzan un acuerdo para permutar una serie de terrenos entre ambas parcelas para posibilitar una ordenación más funcional para ambas empresas, por lo que su ámbito se extiende a la parcela P-4.b.

Si bien este nuevo PEOU no afecta directamente a las parcelas P-4.a y P-4.d, objeto de la presente reordenación, modifica ligeramente la ordenación de su entorno inmediato, por lo que se cita en el presente apartado y su ordenación se integra en el plano de información PI.04 “Planeamiento urbanístico vigente”.



PEOU fusión parcelas P-1 y P-4.c del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2024): Ordenación orientativa

4.4. Parcelas privadas y asignación de edificabilidades

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

parcelas industriales		uso principal	superficie de parcela (m²)	edificabilidad máxima (m²)	edificabilidad materializada (m²)	edificabilidad sin materializar (m²)
P-4.a	Ekide S.L	Industrial tamaño grande	33.903,94	23.500,00	21.060,22	2.439,78
P-4.d	Ekide S.L	Industrial mixta	2.928,76	2.614,90	2.614,90	0,00
TOTAL			36.832,70	26.114,90	23.675,12	2.439,78

NOTA: Tal como se establece en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas, el criterio de cómputo de la edificabilidad depende de la tipología del uso industrial. En los usos industrial tamaño grande e industrial común, la edificabilidad se mide en m² ocupados por la edificación. En el uso industrial mixta, se mide en m² construidos en el conjunto de las plantas del edificio.

5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

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

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

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

5.2. Retiros al río Deba

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

Este criterio es más garantista que el retiro mínimo de 5 m. exigible para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación, que se recoge en el informe de URA al presente PEOU. Más aún, teniendo en cuenta que en este tramo el cauce está cubierto, con lo que sus límites no están claramente definidos.

5.3. Riesgo de inundabilidad

Problemática existente

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

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

Sin embargo, a pesar de que la cartografía oficial del riesgo de inundabilidad refleja esta situación, hay que tener en cuenta que como parte de las obras de urbanización pública de la Actuación Integrada 1 del A.E. 39 “Fagor San Andrés” se ha eliminado uno de los azudes existentes en el río Deba, a la altura de la parcela P-1 y se ha suavizado el otro. Estas intervenciones en el río tienen una incidencia en la reducción de la cota inundable que no se ha reflejado todavía en los mapas de inundabilidad oficiales.

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

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

Normativa de aplicación

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

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

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

5.4. Carreteras

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

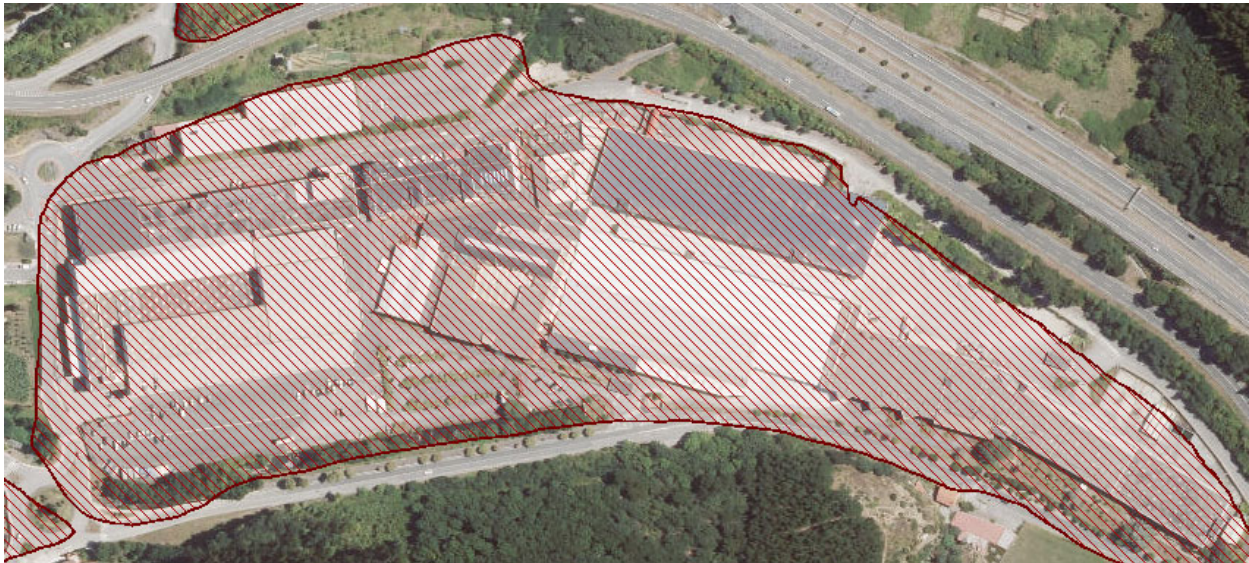
Actualmente la carretera hacia Aretxabaleta, situada al oeste del ámbito, ya no forma parte de la red foral, al igual que el tramo de carretera de conexión entre ésta y la GI-627, ambas de titularidad municipal. En cualquier caso, el presente PEOU mantiene los retiros mínimos a las carreteras establecidos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

5.5. Suelos potencialmente contaminados

La práctica totalidad del ámbito urbanístico está incluido dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ithobe, con el código 20055-00103, tal como se refleja en la ilustración de la página siguiente. A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.

Ekimen Berri, primero, y Ekide, posteriormente, llevan promoviendo desde 2016 la realización de los trabajos necesarios para la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo, contando con la asistencia técnica de la empresa Ondoan S.Coop. El Gobierno Vasco ha ido solicitando la profundización en el análisis en puntos concretos

en los que se concentra la problemática detectada. Se espera la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo en los próximos meses.



Suelos potencialmente contaminados inventariados

5.6. Patrimonio cultural

El Anexo II “Catálogo de Patrimonio Histórico-Arquitectónico” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, no recoge ningún elemento protegido dentro del ámbito principal del presente PEOU, que está conformado por las actuales parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.

El Catálogo clasifica el “edificio central de Fagor Arrasate” (San Andrés auzoa, 19), en la parcela P-1, dentro de la categoría de Bienes Inmuebles de Interés Cultural General, así como el edificio de la parcela P-3, de Fagor Automation, ambos situados próximos al límite del presente PEOU, pero fuera del mismo.



PGOU Arrasate: Detalle del plano 11 “Patrimonio Protegido”. Código 20: Edificio central Fagor Arrasate. Código 21 Fagor Automation

5.7. Afecciones acústicas

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

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

5.8. Servidumbres aeronáuticas

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

El ámbito del presente PEOU se sitúa en torno a las cotas +218 y +220, con lo que la distancia hasta el plano de servidumbres aeronáuticas es de unos 1.125 m aproximadamente. Cualquier elemento que se construya en esta parcela, incluyendo cualquier elemento auxiliar necesario para las obras, tales como grúas, etc., no podrá superar la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

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

5.9. Valores ambientales

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

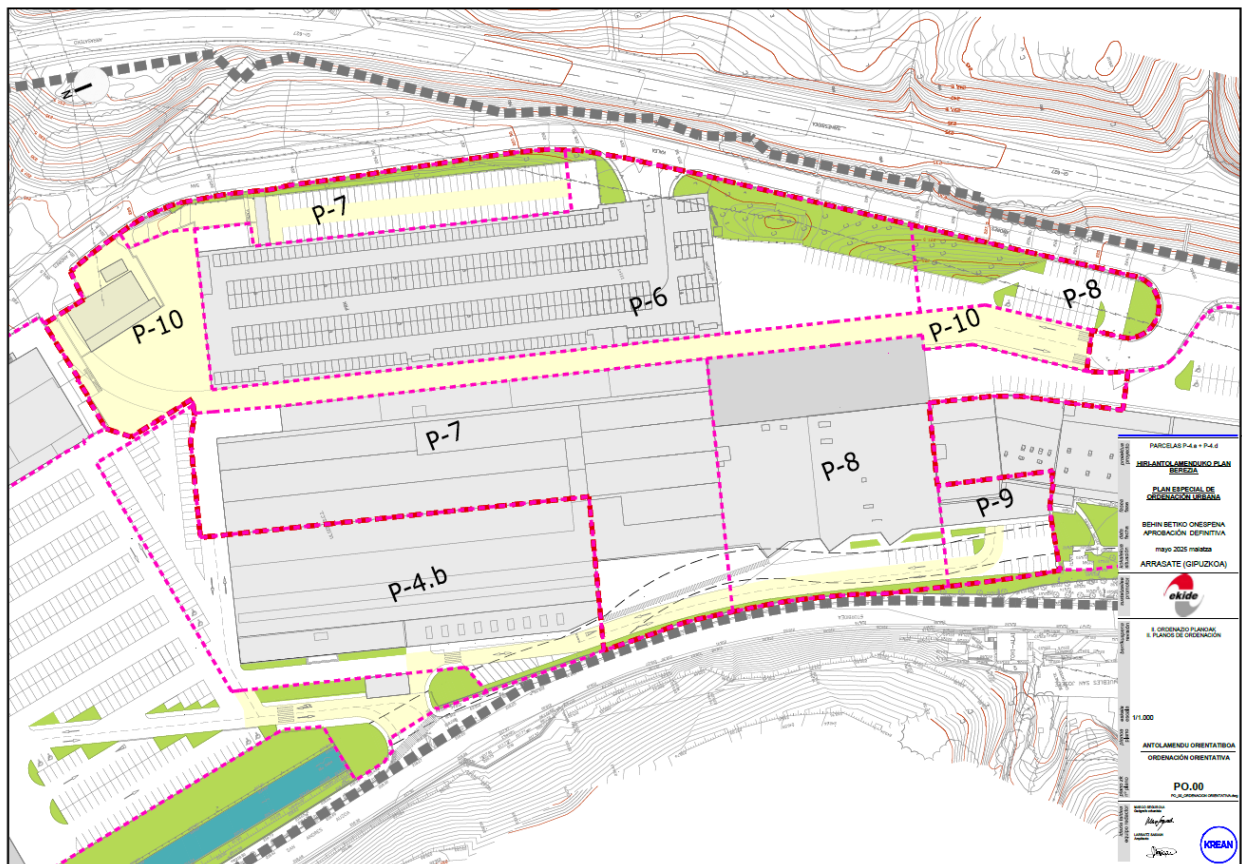
El PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2022), que establece la ordenación pormenorizada de las dos parcelas objeto de la presente actuación (P-4.a y P-4.d), fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en el que se analizan los valores ambientales del ámbito, los impactos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

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

6. ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1. Descripción de la ordenación propuesta

Tal como se indica en el capítulo 2 de esta Memoria, el objetivo del presente PEOU es la reordenación y división de las parcelas P-4.a y P-4.d, para generar unas nuevas parcelas industriales. Esta reordenación conlleva necesariamente algunos ajustes de la ordenación pormenorizada actual de las mismas, pero respetando el marco urbanístico general establecido por el vigente PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022.



Reordenación y subdivisión de las parcelas P-4.a y P-4.d: nuevas parcelas resultantes

Las parcelas P-4.a y P-4.d son las únicas parcelas resultantes de la subdivisión de la antigua parcela P-4 (Fagor Electrodomésticos) que se mantienen como propiedad de Ekide S.L. La parcela P-4.b es propiedad de Fagor Ederlan y la P-4.c, propiedad de Fagor Arrasate, se ha integrado en la P-1.

El objetivo del presente PEOU es la reordenación de ambas parcelas y su subdivisión, para dar lugar a unas nuevas parcelas industriales con dimensiones y características que las hagan apropiadas para acoger nuevas actividades industriales.

Como resultado de esta reordenación y subdivisión, desaparecen las parcelas iniciales y se crean 5 nuevas parcelas industriales que se denominan: P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10.

La **parcela P-6** engloba el edificio situado junto al vial público interior del ámbito A.E 39 “Fagor San Andrés” que se caracteriza por el aparcamiento en cubierta. Este edificio es el nº 23 de la descripción registral de la parcela P-4.a, heredada de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop. Mantiene el uso industrial tamaño grande que tiene la parcela P-4.a actual, cumpliendo con las determinaciones establecidas por el PGOU de Arrasate para dicho uso: ocupación en planta > 7.000 m² y < 85% de la superficie de parcela y edificio exento.

La edificabilidad prevista para dicha parcela corresponde, en su mayor parte, al edificio actualmente existente, si bien se prevé una edificabilidad adicional para posibilitar pequeñas construcciones auxiliares que se pudieran plantear en el futuro. Se plantea la posibilidad de construir un cuerpo edificado en la cubierta del edificio existente para la implantación de usos auxiliares a la actividad principal: oficinas, showroom, comedor, etc.

Cuenta con un acceso rodado directo desde dicho vial a la cubierta, así como un acceso peatonal mediante una pasarela que conecta el viario público con el edificio. Igualmente, el edificio cuenta con acceso rodado en sus extremos, a través de la parcela P-10, destinada a viario privado común.

La **parcela P-7** está pensada para acoger la actividad industrial de la empresa resultante de la escisión de Ekide S.L. Incluye la edificación con forma de “L” que envuelve la parcela P-4.b de Fagor Ederlan. La edificación de dicha parcela está configurada por los siguientes edificios correspondientes a la descripción registral de la parcela P-4.a, heredada de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop.: parte Este del pabellón 6, pabellón 7, partes Este y Sur del pabellón 9 y pabellón 10. Se establece el uso industrial común para la parcela P-7.

La mayor parte de la edificabilidad asignada a dicha parcela corresponde a la edificación existente, si bien se dota de un cierto margen para construcciones auxiliares que se pudieran plantear en el futuro.

Cuenta con un doble acceso: a través del vial este que discurre paralelo a la carretera hacia Aretxabaleta (mediante una servidumbre de paso a través de las parcelas P-1 y P-4.b) y a través de la parcela P-10 configurada para acoger la vialidad privada común. Se trata de una parcela físicamente discontinua: el fragmento oeste engloba la edificación y el fragmento este, situado entre la parcela P-6 y el vial público del ámbito, incluye la zona destinada a aparcamientos. La conexión entre ambos fragmentos se produce a través de la parcela P-10, privada de uso común.

La **parcela P-8** está configurada en función de las necesidades de la empresa Katea Legaia, que tiene previsto concentrar aquí las actividades que desarrolla actualmente en Aretxabaleta y Bergara, dotándose de posibilidades de crecimiento. La edificación incluida en esta parcela corresponde al pabellón 12 de la descripción registral de las parcelas P-4.a y P-4.d, heredada de la antigua Fagor Electrodomésticos. Se prevé la construcción de un nuevo edificio adosado al existente, con una superficie aproximada de unos 1.500 m². Al igual que en el caso anterior, cuenta con un doble acceso rodado. Por un lado, a través del vial este (mediante una servidumbre de paso a través de las parcelas P-1, P-4.b y P-7) y a través de la parcela P-10 que constituye la vialidad privada común.

La **parcela P-9** engloba el edificio de oficinas situado en el extremo sur del ámbito, que ha venido usándose tradicionalmente como oficinas del Grupo Fagor. La edificación se corresponde con el pabellón 15 de la descripción registral de la parcela P-4.d, heredada de la antigua Fagor Electrodomésticos. Mantiene el uso mixto de la parcela P-4.d, si bien su superficie se reduce notablemente y, con ella, su edificabilidad máxima que se ajusta a la edificabilidad existente dentro de la parcela resultante. Cuenta con un único acceso, a través del vial que discurre en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (mediante una servidumbre de paso a través de las parcelas P-1, P-4.b, P-7 y P-8).

La **parcela P-10** se constituye para acoger la vialidad privada de uso común para las parcelas P-6, P-7 y P-8, a las cuales estará vinculada necesariamente. Se trata de una parcela privada no edificable, si bien en ella se podrán construir los elementos establecidos en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Arrasate: construcciones auxiliares destinadas a acoger usos como: control de accesos y vigilancia; infraestructuras e instalaciones (centros de transformación, cuadros de compresores, e.r.m. de gas, depósitos de residuos, etc.); tejavanos o marquesinas, etc. La edificabilidad que tiene asociada está vinculada a dichos usos.

Cuenta con dos puntos de acceso en relación al vial interior del ámbito A.E. 39 “Fagor San Andrés”: el acceso principal, situado más al sur, constituye el acceso tradicional a esta zona y el acceso secundario, situado más al norte, constituye un vial de nueva creación que se abriría junto a la subestación eléctrica existente en este punto.

Balance de edificabilidad y uso principal en las nuevas parcelas resultantes

La nueva ordenación prevista supone una pérdida de edificabilidad urbanística en relación a la establecida en el planeamiento vigente para las parcelas P-4.a y P-4.d. La edificabilidad urbanística establecida por el PEOU de 2022 para las parcelas P-4.a y P-4.d es de 26.114,90 m², mientras que la edificabilidad ordenada en el presente PEOU para las parcelas resultantes de su subdivisión (P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10) es de 22.483,17 m². Esto supone una pérdida de edificabilidad de 3.631,73 m², que se justifica por el hecho de que la división del ámbito en parcelas independientes más pequeñas, para acoger diferentes actividades industriales, implica una mayor necesidad de espacios libres de edificación, para viales, aparcamientos e infraestructuras.

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

El uso principal condiciona el cálculo de la edificabilidad máxima en cada una de ellas, según los criterios establecidos en los artículos 86, 87 y 88 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón que se trasladan a la normativa urbanística del presente PEOU.

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

Si bien se reduce la edificabilidad urbanística en el ámbito de actuación del presente PEOU (- 3.631,73 m²), se produce un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, al aplicar los coeficientes de homogeneización establecidos en el PGOU para los diferentes usos, que pasa de 15.537,85 m² a 16.180,26 m² (+ 642,40 m²), lo que supone un incremento de valor. El incremento del valor producido por el cambio de uso se compensa en su mayor parte por las pérdidas de valor derivadas de la reducción de la superficie destinada a uso mixto y de la edificabilidad que se pierde. El balance total tiene como resultado un ligero incremento del valor total de la edificabilidad, lo que genera una cantidad a pagar al Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, en concepto del 15% del incremento del valor. Este análisis se recoge en el documento D Estudio Económico-Financiero, dentro del apartado 2.

Régimen de la edificación existente en las parcelas resultantes

El plano PO.03 "Régimen de la edificación existente" establece el régimen regulatorio de los edificios actualmente existentes en el interior de las parcelas resultantes de la nueva ordenación (P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10), dentro de los supuestos establecidos en el PGOU de Arrasate.

Se califican como fuera de ordenación todos los edificios existentes actualmente dentro de la parcela P-4.a, que tenían dicha calificación en el PEOU de 2022 y que no han sido demolidos a día de hoy.

Se califica como adecuación en sustitución la parte de los edificios situada junto al cauce cubierto del río Deba, según lo establecido en el PEOU de 2022, sin que se introduzca ninguna modificación al respecto.

Servidumbres en las nuevas parcelas resultantes

Las nuevas parcelas resultantes que tienen acceso a través del vial que discurre en paralelo a la carretera hacia Aretxabaleta (P-7, P-8 y P-9) heredan las servidumbres de paso a través de las parcelas P-1 y P-4.b que tenían las anteriores parcelas P-4.a y P-4.d, establecidas en el PEOU de 2022 y en el posterior Proyecto de Reparcelación.

Se establece una nueva servidumbre de paso a través de la parcela P-7 que afecta al fragmento de esta parcela situado al este del ámbito, destinado a aparcamientos, para posibilitar el acceso a las puertas que la nave de la parcela P-6 tiene en su fachada este.

La parcela P-10 garantiza el acceso a las parcelas P-6, P-7 y P-8, a las que está vinculada, si bien no constituye una servidumbre de paso en sentido estricto, ya que forma parte de la naturaleza de dicha parcela.

Se establece una nueva servidumbre de paso a través de la parcela P-10 a favor de las parcelas colindantes P-1 y P-4.b, en base a los acuerdos alcanzados con sus respectivos propietarios.

6.2. Cuadros de características

Parcelas industriales resultantes

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

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

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

6.3. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior

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

- Orden. estructural: No se afectan las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el PGOU de Arrasate en relación al A.E. 39 "Fagor San Andrés".
- 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 Deba: Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU no modifican los retiros establecidos por el PEOU de 2022, con lo que respetan un retiro superior al mínimo de 10 m. al cauce del río Deba establecido en el Plan Territorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV.

Este criterio es más garantista que el retiro mínimo de 5 m. exigible para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación, que se

recoge en el informe de URA al presente PEOU. Más aún, teniendo en cuenta que en este tramo el cauce está cubierto, con lo que sus límites no están claramente definidos.

- **Retiros a carreteras:** Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU no modifican los retiros a las carreteras establecidos en el PEOU de 2022, con lo que respetan los retiros mínimos establecidos por la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa: 25 m. a la GI-627 y 18 m. a la GI-2620.
- **Inundabilidad:** El presente PEOU respeta las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a las actuaciones en zona inundable, fuera de la zona de flujo preferente (art. 45.1). Se respeta la prohibición de construcciones bajo rasante en zonas inundables salvo que se garantice su estanqueidad.
- **Aparcamientos:** El presente PEOU mantiene la exigencia de la dotación de aparcamientos en parcela privada recogida en el PGOU de Arrasate-Mondragón, tanto en lo referente a vehículos como a bicicletas.
- **Accesibilidad:** El presente Plan Especial no introduce modificaciones en relación al cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, cuyo cumplimiento ya fue justificado en el PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, aprobado en 2022.
- **Intervención bomberos:** La ordenación recogida en el presente PEOU permite el cumplimiento de las condiciones de intervención de los bomberos, aproximación a los edificios, (CTE DB-SI5), aspecto que deberá ser analizado en detalle por los respectivos proyectos de edificación.
- **Contaminación acústica:** Se establece que el ámbito constituye un área acústica tipo b) al ser un ámbito con predominio de suelo de uso industrial. A efectos del cumplimiento de la normativa acústica, se aplicará la consideración de “futuro desarrollo”, con lo que los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior serán de 70-70-60 para los periodos día-tarde-noche.
- **Servid. aeronáuticas:** Cualquier elemento que se construya o ubique en este ámbito, ya sea definitivo o provisional, no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.
- **Decreto 45/2025:** El Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, entró en vigor con antelación a la aprobación inicial del presente PEOU y es de aplicación al estar ante actuaciones de dotación. Se recoge a continuación la incidencia de la aplicación de los estándares regulados en el artículo 8 de dicho Decreto:
 - a) **Espacios libres públicos:** No supone ningún incremento de los espacios libres públicos, al no haber incremento de la edificabilidad urbanística, según las previsiones del artículo 6.1.e) de dicho Decreto.
 - b) **Aparcamiento:** No hay incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante, por lo que no es aplicable el ratio establecido en el artículo 8.3.b) y se aplica el estándar establecido en el PGOU de Arrasate.
 - c) **Vegetación:** No hay incremento de arbolado al no haber incremento de la edificabilidad urbanística.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

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

Tras analizar el Documento Ambiental Estratégico (diciembre 2024) y la Documentación Complementaria al mismo (febrero 2025) por parte del órgano ambiental, el 13 de marzo de 2025 se emite un informe del Director de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco en el que se establece que no existen acciones derivadas de las modificaciones introducidas por el PEOU de referencia que puedan producir efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no procede tramitar la solicitud de informe ambiental estratégico del Plan Especial para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés" en Arrasate y se procede al archivo del expediente.

Esto quiere decir que serán de aplicación las medidas ambientales establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 12 de abril de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de marzo de 2022).

Al objeto de facilitar la identificación de las medidas ambientales que son de aplicación a los proyectos que desarrollen el presente PEOU, se procede a reproducir lo recogido a tal efecto en la Memoria del PEOU de 2022, que se sustancia en los tres apartados siguientes. A la hora de definir las medidas de aplicación a los proyectos que desarrollen el presente PEOU hay que tener en cuenta que las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización de la Actuación Integrada 39.1 ya han sido ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Arrasate. Serán de aplicación en este caso, únicamente aquellas medidas que afecten a los proyectos de edificación y de urbanización complementaria en el interior de las parcelas privadas.

7.1. Determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

La Resolución de 2 de octubre de 2017, del Director de Administración Ambiental, del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, del Gobierno Vasco (BOPV nº 196 de 13 de octubre de 2017), formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana A.39 "Fagor San Andrés" en Mondragón.

El Informe Ambiental Estratégico considera que, con las medidas planteadas en el documento ambiental estratégico y las que se recogen en la citada Resolución, no se prevén impactos negativos medioambientales significativos, por lo que no es necesario que el PEOU se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El documento ambiental estratégico propone medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente, que se deberán incorporar en los diferentes documentos de desarrollo para evitar que la ejecución de las actuaciones propuestas pueda causar cualquier afección a valores medioambientales. Estas medidas se recogen en el apartado 7.3. del presente documento. El artículo 12 de las Normas Urbanísticas establece la necesidad de que se incorporen dichas medidas en el proceso de ejecución del PEOU.

A las medidas establecidas en el documento ambiental estratégico se deberán añadir las que se recogen a continuación, indicándose la manera en la que se han integrado en el presente PEOU:

- *Las obras colindantes a cauces deben dejar libre el paso y exenta de obstáculos en la zona de servidumbre de dominio público hidráulico; se debe evitar la afección a la vegetación de ribera en buen estado y, en la medida de lo posible, cualquier intervención de alteración del terreno natural. Toda actuación que afecte a dominio público hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección requerirá la previa autorización administrativa que será tramitada por la Agencia Vasca del Agua.*

Se asume este criterio como parte de la propuesta de actuación del presente PEOU y de los instrumentos que lo desarrollen. La necesidad de la autorización de la administración hidráulica está ya indicada en el apartado 4.5 de esta memoria.

- *Se deberán aplicar las determinaciones previstas en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación del Dominio Hidráulico del Cantábrico Oriental, en el Plan Hidrológico de la demarcación (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro) y en el Reglamento del dominio público hidráulico (Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales).*

El cumplimiento de la normativa vigente es una exigencia para cualquier actuación urbanística. El cumplimiento de la normativa relativa a la inundabilidad ya se contempla en el apartado 4.4 de esta memoria.

- *En relación con el abastecimiento, se deberá cuantificar las necesidades de agua previstas y recabar un informe de conformidad del ente gestor. Se precisará la conexión del vertido al sistema de saneamiento general que podría requerir la previa adaptación de la capacidad del sistema.*

Se trata de una exigencia ya recogida en el artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, cuya justificación se recoge en el subapartado siguiente.

- *En cuanto al tratamiento de la parcela inventariada que ha soportado o soporta actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá atender a lo estipulado en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y, en su caso, se deberá prever el destino de estos suelos.*

Se trata del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, aspecto ya recogido en el apartado 4.6 de la memoria del presente PEOU.

- *Se deberán estudiar medidas para el diseño de las actuaciones (edificios, nuevos accesos rodados, elementos de urbanización...) de forma que no provoquen modificaciones paisajísticas sustanciales en el entorno y se consiga una potenciación del paisaje. El plan deberá considerar la oportuna necesidad de incorporar como documentación adicional de los proyectos de obras o actividades el correspondiente Estudio de Integración Paisajística establecido en el artículo 7.3 del Decreto 90/2014, de 3 de julio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

El análisis del paisaje realizado nos pone ante un paisaje netamente urbano e industrial, muy cotidiano y que no cuenta con hitos paisajísticos reseñables que proteger, lo que no justifica la implantación de medidas específicas de actuación en esta materia. Por otro lado, la mayor parte de las decisiones con incidencia paisajística se adoptan en el marco del planeamiento urbanístico (usos, ubicación de las edificaciones, edificabilidad, altura, etc.), de tal manera que los Estudios de Integración Paisajística vinculados a los proyectos de ejecución tienen un ámbito de actuación muy limitado que no está justificado en este caso.

- *El planeamiento de desarrollo deberá asegurar la aplicación de buenas prácticas ambientales durante la ejecución de las actuaciones. Se deberá tener en cuenta aspectos como la superficie máxima a afectar, la vegetación a proteger, la necesidad de salvaguardar los cauces de toda actuación innecesaria y evitar vertidos, la minimización de producción de polvo y ruido, la gestión de residuos. Se mantendrán las condiciones de limpieza en la obra, realizándose una campaña exhaustiva al finalizar la misma. Además, se dispondrá de sistemas de control de la contaminación frente a derrames accidentales de aceites o carburantes de la maquinaria y se realizará una correcta gestión de los residuos de acuerdo a la legislación vigente.*

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en el presente documento ya incluyen este tipo de criterios.

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

7.2.1. Medidas generales en fase de desarrollo del PEOU

- Se procederá a la delimitación de la superficie que va a ser afectada, con el objeto de evitar la afección a terrenos que no estén contemplados dentro del proyecto.
- Se deberán delimitar zonas específicas para las obras y el parque de maquinaria, así como para los posibles acopios de tierra vegetal.
- La puesta a punto de la maquinaria y los cambios de aceite se realizarán en zonas habilitadas para tal uso. En caso de derrame accidental a suelo no impermeabilizado, se tendrá disponible en obra sepiolita, arena de diatomeas o cualquier otro absorbente de hidrocarburos para facilitar la absorción de dichos contaminantes.
- En las zonas cercanas al río Deba, si la Dirección de Obra lo estima conveniente, se podrán instalar barreras para la retención de sedimentos, para evitar posibles vertidos y afecciones accidentales al cauce y sus zonas ribereñas. En el caso de que la Dirección Ambiental de Obra observe que se han depositado residuos en las masas de agua, como plásticos, escombros o cualquier material de obra, se procederá a su retirada inmediata.
- El Contratista deberá garantizar que en la zona de ubicación del parque de maquinaria, el suelo esté impermeabilizado, y en el caso de que se generen vertidos accidentales, tener preparado un protocolo de actuación.
- Para evitar un aumento de las partículas en suspensión que puedan afectar a la vegetación aledaña y al deterioro de la contaminación atmosférica, se localizarán los acúmulos de tierra vegetal en áreas resguardadas junto con la aplicación de riegos periódicos (en caso de que la climatología o sea propicia y según crea conveniente la Dirección Ambiental de la Obra.), que eviten la dispersión de las partículas.
- En todas las zonas que presenten surgencias de agua o humedad, se dispondrá del correspondiente drenaje.
- Para del control y vigilancia ambiental de la obra, será necesario contratar un equipo multidisciplinar de especialistas que controlen la correcta aplicación de las medidas de prevención y corrección de impactos. Colaborarán en todo momento con la Dirección de Obra controlando los aspectos relacionados con este apartado del presente documento.

7.2.2. Medidas en fase de construcción

<i>Medida protectora y/o correctora</i>	<i>Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)</i>
Implantación rápida de cubierta vegetal adecuada en todas las nuevas superficies verdes generadas por las obras.	Suelo (aumento de la erosión).
Implantación de todas las medidas contempladas derivadas del Informe Ambiental de GV.	Todos los que se vean afectados.
El Contratista/s deberá incluir un programa de manejo de suelos, en el que se especifique las áreas delimitadas para los acúmulos temporales de tierra (en el caso de que existan), especificando que no se deberán	Suelo (contaminación de suelo y subsuelo).

sobrepasar los 2-1,5 metros de altura por caballón. Los acopios se deberán realizar en zonas que ya se encuentran afectadas por las obras o, en su defecto, en áreas que se encuentren desprovistas de vegetación. La gestión de los residuos se realizará según el anejo correspondiente del proyecto y del estudio de Suelos Potencialmente Contaminados. La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.	
Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en la zona de trazado. Se abordará una revisión documental de las tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones.	Aire (aumento de sólidos en suspensión emisión de partículas de NOx, CO...).
Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente Los nuevos edificios industriales deberán cumplir la legislación vigente en materia de edificación, en las que se establecen las medidas concretas a aplicar para reducir la emisión de gases invernadero: aislamiento térmico, uso de energías renovables para el sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, etc. Se humedecerán los caminos de acceso para reducir la cantidad de sólidos en suspensión derivados del paso del transporte de materiales por los mismos.	Aire (aumento de sólidos en suspensión emisión de partículas de NOx, CO...).
Se cumplirán todos los condicionantes derivados del PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV. Con anterioridad a la realización de las obras se procederá a la realización de un Programa de obra por parte del contratista que incluya la prevención, seguimiento y control de los posibles riesgos de vertidos. Se señalarán las zonas más idóneas para el establecimiento de las Instalaciones de Obra y Parques de Maquinaria.	Hidrología superficial/subterránea y calidad del agua.
Instalación de un punto limpio.	Suelos.
Adecuada selección de especies para revegetación en los espacios verdes (en todos los estratos: herbáceo, arbustivo y arbóreo), a partir de las especies autóctonas identificadas en el Inventario y de la vegetación potencial del área. Deberán adoptarse medidas de control de aparición de especies vegetales alóctonas con potencial invasor. Como prevención no se permitirá el uso de tierras procedentes de otro lugar que no sea la propia obra, salvo autorización expresa del órgano ambiental en este sentido. En cuanto a la ejecución de la ordenación propuesta, el proyecto de urbanización dispondrá las determinaciones para el control de los efectos negativos y el otorgamiento de las licencias de construcción de los edificios se condicionará al cumplimiento de las condiciones de	Paisaje (corrección del impacto paisajístico).

eficiencia energética establecidos por el Código Técnico de la Edificación.	
Cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el R.D 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002.	Ruidos (corrección del impacto acústico).
Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos	

7.2.3. Medidas para el seguimiento ambiental del Plan

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

- Verificar la correcta ejecución de las obras, de forma que se cumplan las medidas preventivas y correctoras previstas.
- Comprobar que los impactos producidos son los previstos, tanto en magnitud como en lo que se refiere al elemento afectado.
- Detectar si se producen impactos no previstos en este documento ambiental, y poner en marcha las medidas correctoras pertinentes en caso necesario.
- Seguir la evolución de las medidas preventivas y correctoras adoptadas, y comprobar la eficacia de las mismas. Determinar, en caso negativo, las causas que han provocado su fracaso y establecer las nuevas medidas a adoptar en este caso.

7.3. Existencia de recursos hídricos suficientes

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

A este respecto cabe señalar que el presente PEOU tiene por objeto la reordenación y subdivisión de las parcelas P-4.a y P-4.d, ordenadas por el PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, aprobado en 2022, lo que da lugar a unas nuevas parcelas industriales (P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10). Se produce una ligera reducción de la edificabilidad y los cambios en el uso principal de las parcelas no son significativos desde el punto de vista del consumo de recursos hídricos, ni desde las necesidades de saneamiento. Recordar que en la tramitación del PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, el Ayuntamiento de Arrasate emitió un informe justificativo de fecha 22 de junio de 2018 que recoge que las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento son suficientes para asumir las cargas derivadas del desarrollo planificado.

Hay que tener en cuenta que el Plan General de Arrasate, aprobado en 2016, cuenta con un informe del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa y del Servicio de Obras del Ayuntamiento de Arrasate que indica que los recursos hídricos y las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento son suficientes para los desarrollos planificados. El PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, aprobado en 2022, supuso una reducción importante de la superficie previamente construida y, por tanto, de la intensidad del uso industrial y de las necesidades de abastecimiento y saneamiento y, ahora, el nuevo PEOU supone otra reducción sobre lo anterior.

7.4. Afección a carreteras

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

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

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

8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

8.1. Impacto en función del género

Marco normativo

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

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

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

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

El presente expediente urbanístico se limita a la reordenación y subdivisión de las parcelas industriales P-4.a y P-4.d, con ligeros reajustes en la ordenación interior, dentro del marco global establecido por el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022.

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

Conclusiones

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

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

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

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

Entrando dentro del contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar normas anteriormente aprobadas como son el PEOU de 2022, aunque su formulación se realice a través de una figura equivalente y no a través de una modificación del planeamiento anterior.

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

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

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

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

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

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

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



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

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

Euskararen Proiektzio Indizea

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

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

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

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA

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

EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA

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



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

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

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

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

8.3. Participación ciudadana

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

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

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

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

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”, el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance del presente documento, ya que se limita a reordenar y subdividir las parcelas industriales P-4.a y P-4.d, ordenadas por el PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, aprobado en 2022.

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

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

En el periodo de información pública se recibe una alegación presentada por Sprilur S.A. en la que se plantea al Ayuntamiento de Arrasate una serie de ajustes a incorporar en el documento para aprobación definitiva. Las cuestiones planteadas no constituyen modificaciones, sino correcciones y/o aclaraciones, si bien, se han presentado como alegaciones para garantizar la seguridad jurídica del documento que sea finalmente aprobado. El Ayuntamiento admite todas las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones, excepto la relativa a la corrección del cálculo del incremento del valor de la edificabilidad.

La relación de las correcciones y/o ajustes incorporados al presente documento se recoge en el apartado 2.2. de esta Memoria.

mayo 2025 maiatza

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta





Normativa Urbanística de
desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación	1
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia	1
Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos	1
Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.....	2
TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	3
Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo	3
Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable	3
Artículo 6. Categorización del suelo	3
Artículo 7. Código de Zonificación.....	3
Capítulo 2º Régimen de planeamiento para el desarrollo del Plan Especial.....	4
Artículo 8. Cambios del uso principal	4
Artículo 9. Estudios de Detalle	4
Artículo 10. Parcelación y división de edificaciones	4
TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES USO Y EDIFICACIÓN	5
Capítulo 1º Condiciones de uso	5
Artículo 11. Tipología de los usos industriales	5
Artículo 12. Condiciones generales de uso	5
Capítulo 2º Condiciones de edificación.....	7
Sección 1. Condiciones generales de edificación.....	7
Artículo 13. Condiciones generales.....	7
Artículo 14. Fijación de la edificabilidad y criterios de cómputo	7
Artículo 15. Definición de la forma de la edificación.....	7
Artículo 16. Perfil edificatorio y alturas máximas de la edificación	8
Artículo 17. Servidumbres	9
Sección 2. Régimen de la edificación existente.....	9
Artículo 18. Formulación del régimen de la edificación	9
Artículo 19. Edificios fuera de ordenación	9
Artículo 20. Edificios en situación de adecuación en sustitución.....	10
Artículo 21. Edificios conforme a la ordenación	10
Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente.....	10
Artículo 22. Condiciones generales.....	10
Artículo 23. Condiciones de habitabilidad	10
Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato	11
Artículo 24. Condiciones de composición de la edificación	11
Artículo 25. Señalización y rótulos	11
Artículo 26. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación	11

Sección 5.	Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones	12
Artículo 27.	Condiciones particulares	12
Capítulo 3º	Aparcamientos	13
Artículo 28.	Condiciones generales	13
Artículo 29.	Dotación mínima de aparcamiento de vehículos	13
Artículo 30.	Características técnicas de los aparcamientos de vehículos	13
Artículo 31.	Aparcamientos de bicicletas	13
TÍTULO CUARTO:	CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL	14
Artículo 32.	Medidas ambientales	14
Artículo 33.	Relación con el cauce del río Deba	14
Artículo 34.	Medidas de protección frente a inundaciones	14
Artículo 35.	Condiciones de vertido	14
Artículo 36.	Suelos potencialmente contaminados	14
Artículo 37.	Contaminación acústica	15
Artículo 38.	Servidumbres aeronáuticas	15
TÍTULO QUINTO:	NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES	16
Artículo 39.	Normativa particular parcela P-6	16
Artículo 40.	Normativa particular parcela P-7	19
Artículo 41.	Normativa particular parcela P-8	22
Artículo 42.	Normativa particular parcela P-9	25
Artículo 43.	Normativa particular parcela P-10	28

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

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

La superficie total del área es de 36.832,70 m².

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

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

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

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

1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA
- DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO F. PLANOS
- DOCUMENTO G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

2.- Carácter normativo de los documentos:

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

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

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

3.- Discordancias entre documentos:

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

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

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.

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

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable

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

Artículo 6. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

Artículo 7. Código de Zonificación

El presente PEOU afecta única y exclusivamente a superficies vinculadas a parcela industrial privada, por lo que existe una única zona de uso pormenorizado, según el régimen de usos principales establecido por el artículo 16 del PGOU de Arrasate y por el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés":

1. Parcelas Industriales

Se establece la siguiente subdivisión:

1.1. Parcela edificable

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

1.2. Parcela libre de edificación de uso privado

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

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

Artículo 8. Cambios del uso principal

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

Artículo 9. Estudios de Detalle

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

Artículo 10. Parcelación y división de edificaciones

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

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES USO Y EDIFICACIÓN

Capítulo 1º Condiciones de uso

Artículo 11. Tipología de los usos industriales

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

- Actividad económica – Industrial común: es el uso determinado por el conjunto de los usos pormenorizados que se desarrollan en aquellos edificios industriales donde no se permite la división horizontal. Está regulada en el artículo 86 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.
- Actividad económica – Industrial mixta: es el uso determinado por el conjunto de los usos pormenorizados que se desarrollan en aquellos edificios industriales donde sí es posible la división horizontal. Está regulada en el artículo 87 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.
- Actividad económica – Industrial tamaño grande: es el uso propio de la actividad industrial común con una superficie edificada mayor a 7.000 m²(c). Está regulada en el artículo 88 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.

Artículo 12. Condiciones generales de uso

1.- Usos:

Actividad económica - Industrial de tamaño grande

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

Actividad económica - Industrial común

- Uso permitidos o autorizados:
 - Actividades industriales pesadas y ligeras.
 - Actividades relacionadas con la automoción.
 - Actividades de almacenamiento.
 - Actividades investigadoras.
 - Actividades comerciales de tamaño medio, excluido el sector de alimentación.
 - Actividades comerciales de tamaño pequeño vinculadas a usos de producción o transformación permitidos por el Plan e implantados conjuntamente con estos.
 - Usos auxiliares vinculados al uso principal de la parcela: oficinas, showroom, comedor de empresa, vestuarios, aparcamiento, vialidad, etc.
- Usos tolerados:
 - Uso residencial en edificaciones preexistentes que se consoliden como tal.
- Usos prohibidos:
 - Los usos residenciales, a excepción del autorizado en el apartado anterior.
 - El resto de las actividades económicas no permitidas como, por ejemplo: actividades de almacenamiento al aire libre, la actividad comercial desarrollada en grandes superficies, la actividad comercial de tamaño pequeño no vinculada a la producción, actividades hosteleras y hoteleras, y las actividades administrativas privadas, así como las actividades socioculturales y de ocio, docente, y asistencial y sanitaria.

Actividad económica - Industrial mixta

- Uso permitidos o autorizados:
 - Actividades relacionadas con la automoción.
 - Actividades de almacenamiento.
 - Actividades investigadoras.
 - Actividades comerciales de tamaño medio.
 - Actividades comerciales de tamaño pequeño vinculadas a usos de producción o transformación permitidos por el Plan e implantados conjuntamente con estos.
 - Actividades hosteleras, reguladas de manera particularizada.
 - Actividades administrativas.
 - Actividades socioculturales y de ocio.
 - Actividades docentes.
 - Actividades asistencial-sanitarias, que no cuenten con unidades de hospitalización y con una superficie construida superior a 300 m².
 - Equipamientos.
- Usos prohibidos:
 - Los usos residenciales.

- El resto de las actividades económicas no permitidas como, por ejemplo: actividad industrial pesada, actividad industrial ligera incompatible con el uso principal, actividad de almacenamiento al aire libre, actividad comercial desarrollada en grandes superficies, actividad comercial de tamaño pequeño no vinculada a otras actividades, actividad hotelera, así como la actividad asistencial y sanitaria con hospitalización y/o con una superficie construida inferior a 300 m².
- 2.- En los espacios no edificados, se autorizará la implantación de usos básicos de servicios, esto es: Uso Viario, Uso de Cauces Fluviales, Uso de Infraestructuras y Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. Además, se admitirán los usos auxiliares del de actividad económica-industrial específica o actividad industrial ligera en su caso, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados y otros elementos singulares de infraestructuras.
- 3.- En las plantas de sótano los usos pormenorizados asignados serán: garaje, almacén, instalaciones auxiliares de las actividades que se desarrollen sobre rasante. En ningún caso se admitirá que en dicho sótano se establezcan puestos fijos de trabajo.

Capítulo 2º Condiciones de edificación

Sección 1. Condiciones generales de edificación

Artículo 13. Condiciones generales

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

Artículo 14. Fijación de la edificabilidad y criterios de cómputo

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

Los criterios de cómputo de la edificabilidad para las diferentes tipologías de uso industrial son los recogidos en los artículos 86, 87 y 88 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.

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

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

Artículo 15. Definición de la forma de la edificación

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

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

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

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

Fuera de las alineaciones máximas de la edificación podrán realizarse construcciones auxiliares destinadas a acoger usos como: control de accesos y vigilancia; infraestructuras e instalaciones (centros de transformación, cuadros de compresores, e.r.m. de gas, depósitos de residuos, etc.); tejavanos o marquesinas, etc., que computarán según lo establecido en el artículo 38 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate.

Artículo 16. Perfil edificatorio y alturas máximas de la edificación

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

1.- Perfil máximo:

- Actividad económica - Industrial tamaño grande: perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad.
- Actividad económica - Industrial común: perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad.
- Actividad económica- Industrial mixta: PB+2. Con carácter excepcional, en la parcela P-9 se posibilita un perfil máximo de PB+4 para posibilitar la sustitución de la edificabilidad ordenada manteniendo los retiros mínimos al río Deba, en coherencia con lo establecido en la parcela P-5 colindante.

2.- Altura máxima:

- Actividad económica - Industrial tamaño grande: 16,00 m., pudiendo autorizarse alturas superiores (hasta 22 m.) por necesidad de los procesos productivos o las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.
- Actividad económica - Industrial común: 16,00 m., pudiendo autorizarse alturas superiores (hasta 22 m. por necesidad de los procesos productivos o las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.
- Actividad económica- Industrial mixta: 12,00 m. Con carácter excepcional, en la parcela P-9 se autoriza una altura máxima de 20,00 m. en coherencia con el perfil máximo autorizado y con lo establecido en la parcela P-5 colindante.

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

Se consolidan las edificaciones existentes realizadas con licencia municipal y que pudieran superar el perfil de

edificación o la altura, establecidos como máximos con carácter general.

Artículo 17. Servidumbres

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

Se establece también una servidumbre de paso para garantizar el acceso desde la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) a aquellas parcelas que no lindan con el acceso a la misma. Estas servidumbres particulares se recogen de forma específica en el Título Quinto "Normas particulares para las parcelas de uso industrial".

Esta servidumbre de paso implica la participación de las parcelas beneficiarias de dicha servidumbre en los costes de conservación y mantenimiento de los viales afectados en los términos que se acuerden entre las partes.

Se establece también una servidumbre de paso a favor de las parcelas P-1 y P-4.b, a través de la parcela P-10 que está exenta de participación en los costes de mantenimiento y conservación de dicha parcela.

Sección 2. Régimen de la edificación existente

Artículo 18. Formulación del régimen de la edificación

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

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

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

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

Artículo 19. Edificios fuera de ordenación

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

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

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En consecuencia, solo será posible la realización de obras que se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de

habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, la conservación, higiene y ornato, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen o mejora, modernización o incremento de su valor de expropiación; en cualquier caso, la concesión de este tipo de licencias de obra quedara condicionada a la suscripción de una renuncia expresa al incremento del valor del inmueble, la cual se presentara previamente a la realización de la obra y se hará constar en el registro municipal correspondiente.

Artículo 20. Edificios en situación de adecuación en sustitución

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

Se declara dentro de esta situación aquellas partes de la edificación existente que se encuentran fuera de las alineaciones máximas de la edificación establecidas por el presente PEOU, en aquellas zonas en las que dichas alineaciones vienen determinadas por el cumplimiento de los retiros mínimos establecidos en relación a los trazados soterrados del río Deba.

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

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

Artículo 21. Edificios conforme a la ordenación

Se consideran como tal aquellas construcciones e instalaciones que 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, edificabilidad y alineaciones.

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

Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente

Artículo 22. Condiciones generales

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

Artículo 23. Condiciones de habitabilidad

1.- Alturas libres mínimas:

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

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

Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 24. Condiciones de composición de la edificación

- 1.- Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas. Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.
- 2.- Se redactará un único proyecto de edificación para cada una de las parcelas definidas en el presente Plan Especial. En dicho proyecto se definirá la composición arquitectónica del edificio, a fin de garantizar una imagen unitaria para cada una de dichas unidades.
- 3.- En los edificios industriales que contengan varios locales y actividades independientes no se autorizan actuaciones puntuales sobre la composición arquitectónica exterior del mismo, ni obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y colores de las fachadas originales. Estas intervenciones, por lo tanto, se deberán llevar a cabo de forma homogénea y armónica.
- 4.- Cada parcela industrial o conjunto de locales independientes deberá contar con un sistema propio de rotulación y publicidad que deberá quedar integrado en la composición arquitectónica de la fachada del edificio o edificios.
- 5.- Los elementos de las instalaciones de climatización o de cualquier otro tipo deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio.

Artículo 25. Señalización y rótulos

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

Artículo 26. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación

- 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 parcelas 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), pudiéndose suplementar con cierre calado hasta una altura máxima total de 2 m.
- 3.- Se permitirá la apertura de puertas en el vallado perimetral de las parcelas privadas, para el acceso peatonal

del personal de las empresas radicadas en las mismas, siempre que estén conectadas con los itinerarios peatonales de carácter público.

Sección 5. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 27. Condiciones particulares

1.- Instalaciones de saneamiento:

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

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

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

2.- Emisiones gaseosas:

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

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

3.- Basuras y residuos sólidos:

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos.

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

4.- Ruidos, vibraciones y olores:

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

5.- Abastecimiento de agua:

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

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

Capítulo 3º Aparcamientos

Artículo 28. Condiciones generales

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

Artículo 29. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos

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

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

Artículo 30. 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 31. Aparcamientos de bicicletas

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

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

TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL

Artículo 32. Medidas ambientales

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente, así como el seguimiento ambiental, establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico del PEOU de 2022, que se recogen en la Memoria del presente documento.

Artículo 33. Relación con el cauce del río Deba

En caso de sustitución de las actuales edificaciones industriales existentes en las parcelas de referencia, se mantendrá un retiro mínimo de 10 m. al cauce del río Deba, tal como se establece en el plano PO.02 Alineaciones y rasantes, manteniendo el criterio establecido en el PEOU de 2022.

Todas las actuaciones contempladas en el Plan Especial que afectan a la zona de zona de policía del río Deba requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua (URA) previa a su ejecución.

Artículo 34. Medidas de protección frente a inundaciones

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

Artículo 35. Condiciones de vertido

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

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

Artículo 36. Suelos potencialmente contaminados

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

Artículo 37. Contaminación acústica

Teniendo en cuenta que el ámbito objeto del presente PEOU constituye un área acústica tipo b) con un uso predominantemente industrial y que tiene la consideración de futuro desarrollo, los objetivos de calidad acústica serán de 70-70-60 db en los periodos día-tarde-noche, respectivamente.

Artículo 38. Servidumbres aeronáuticas

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

TÍTULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Artículo 39. Normativa particular parcela P-6

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 10.962,37 m²
EJECUCIÓN actuación de dotación

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-6 constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y de la parcela P-4.a surgida posteriormente como división de aquella. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como "suelos potencialmente contaminados".

2.2.- Límites

Linda por el norte y el oeste con la parcela P-10; por el sur con la parcela P-8 y por el este con la parcela P-7 y con el viario público del área.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial tamaño grande
SUPERFICIE DE LA PARCELA 10.962,37 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA..... 8.200,00 m²
 Edificabilidad materializada 7.683,44 m²
 Edificabilidad pendiente de materializar 516,56 m²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+2

4.2.- Altura máxima

Altura máxima 16 m.

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

Se prevé expresamente la posibilidad de construir una nueva planta sobre la cubierta actual para la implantación de oficinas, showroom, comedor, etc., de forma compatible con el uso de aparcamiento en cubierta.

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

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

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

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

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

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

4.5.- Cota de embocadura

El acceso principal a la parcela se produce a través de la parcela P-10 (vialidad privada común a las parcelas P-6, P-7 y P-8), que permite la conexión con los frentes norte y sur de la edificación. Constituye el acceso para vehículos pesados.

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

- Acceso 1 (+229,25): desde el vial interior del área. Acceso principal para coches al aparcamiento existente en cubierta.
- Acceso 2 (+226,00): desde el vial interior del área. Acceso peatonal al edificio.

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-6 es indivisible mientras mantenga el uso industrial tamaño grande.

El uso principal de la parcela se podrá cambiar a común, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 16 del PGOU de Arrasate. En este caso, para posibilitar subdivisión será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se defina la parcelación propuesta y la ubicación de los accesos rodados a las diferentes subparcelas resultantes, estableciéndose una parcela mínima de 2.000 m².

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

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

6.- **Condiciones de urbanización**

6.1.- Compromisos de urbanización

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

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² ocupados por la edificación, que se dispondrán dentro de la parcela P-6.

Se prevé expresamente la posibilidad de cubrir la planta de aparcamientos en la cubierta actual del edificio para evitar las filtraciones que se vienen produciendo al interior de la edificación. Dicha actuación no computará a efectos de edificabilidad ya que, al tratarse de una parcela con uso principal industrial tamaño grande, la edificabilidad se computa en base a la ocupación en planta de la edificación.

7.- **Condiciones de gestión**

La parcela P-6 constituye una actuación de dotación, a pesar de lo cual ya ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo y no tiene cargas pendientes.

Servidumbres a su favor:

- Servidumbre de paso rodado y peatonal a lo largo del fragmento Este de la parcela P-7, para posibilitar la entrada y salida de vehículos y personas con origen y/o destino en las puertas existentes en la fachada Este del edificio de la parcela P-6, con una longitud total de 147,8 m. y una anchura variable entre 15,5 y 5,5 m.

Servidumbres en contra:

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

8.- **Gravamen urbanístico**

La parcela P-6 está libre de cargas, al haberse ejecutado la totalidad de las cargas de urbanización asignadas a la Actuación Integrada 39.1 de la que formaba parte.

Artículo 40. Normativa particular parcela P-7

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 11.256,81 m²
EJECUCIÓN actuación de dotación

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

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

2.2.- Límites

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

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

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA 11.256,81 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 7.500,00 m²
 Edificabilidad materializada 7.254,76 m²
 Edificabilidad pendiente de materializar 245,24 m²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+2

4.2.- Altura máxima

Altura máxima 16 m.

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

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

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

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

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

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

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

4.5.- Cota de embocadura

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

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

4.6.- Parcela mínima

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

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

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

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

6.- **Condiciones de urbanización**

6.1.- Compromisos de urbanización

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

6.2.- Aparcamientos

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

7.- **Condiciones de gestión**

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

Servidumbres a su favor:

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

Servidumbres en contra:

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

8.- **Gravamen urbanístico**

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

Artículo 41. Normativa particular parcela P-8

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 8.406,72 m²
EJECUCIÓN actuación de dotación

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-8 constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y de la parcela P-4.a surgida posteriormente como división de aquella. La parcela está dividida en dos fragmentos discontinuos. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como "suelos potencialmente contaminados".

2.2.- Límites

El fragmento principal de la parcela, que incluye la edificación, linda por el norte con la parcela P-7, por el sur con las parcelas P-9 y P-5; por el este, con la parcela P-10 y por el oeste con la con la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620).

El fragmento más pequeño, linda por el norte con la parcela P-6, por el sur y oeste con el vial público del área y por el oeste con la parcela P-10.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA 8.406,72 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA..... 4.700,00 m²
 Edificabilidad materializada 3.175,33 m²
 Edificabilidad pendiente de materializar 1.524,67 m²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+2

4.2.- Altura máxima

Altura máxima 16 m.

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

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

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

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

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

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

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

4.5.- Cota de embocadura

Cuenta con dos accesos rodados por ambos frentes, este y oeste de la parcela.

Por el frente este se accede a través de la parcela P-10 (vialidad privada común a las parcelas P-6, P-7 y P-8), que permite la conexión con los frentes norte y sur de la edificación.

Por el frente oeste se accede a desde la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) a través de una servidumbre de paso que afecta a las parcelas P-1, P-4.b y P-7.

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-8 podrá ser subdividida mediante su lotización, estableciéndose una parcela mínima de 2.000 m².

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

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

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

6.- **Condiciones de urbanización**

6.1.- Compromisos de urbanización

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

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² ocupados por la edificación, que se dispondrán dentro de la parcela P-8.

7.- Condiciones de gestión

La parcela P-8 constituye una actuación de dotación, a pesar de lo cual ya ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo y no tiene cargas pendientes.

Servidumbres a su favor:

- Servidumbre de paso rodado y peatonal a través del vial interior de las parcelas P-1 y P-4.b que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). La servidumbre sobre la parcela P-1 corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 16,1 m. y una anchura media de 7 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m. La servidumbre sobre la parcela P-4.b corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 61,9 m. y una anchura media de 7 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.
- Servidumbre de paso rodado y peatonal a través del vial interior de la parcela P-7 que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). Servidumbre de acceso rodado con una longitud de 43,97 m. y una anchura media de 2 m. Servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.

Servidumbres en contra:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.
- Servidumbre particular de paso a favor de la parcela P-9, a través del vial interior de la parcela que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). Servidumbre de acceso rodado con una longitud de 70,91 m. y una anchura media de 2 m. Servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.
- Servidumbre particular de acceso al edificio de la parcela P-9, a través del núcleo de escaleras interior situado en el interior del edificio de la parcela P-8.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-8 está libre de cargas, al haberse ejecutado la totalidad de las cargas de urbanización asignadas a la Actuación Integrada 39.1 de la que formaba parte.

Artículo 42. Normativa particular parcela P-9

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 1.201,88 m²
EJECUCIÓN actuación de dotación

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-9 constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y de las parcelas P-4.a y P-4.d surgidas posteriormente como división de aquella. Como ruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como “suelos potencialmente contaminados”.

2.2.- Límites

Linda por el norte con la parcela P-8; por el sur con la parcela P-5, por el este con la parcela P-8 y por el oeste con la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620).

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial mixta
SUPERFICIE DE LA PARCELA 1.201,88 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 1.483,17 m²
Edificabilidad materializada 1.483,17 m²
Edificabilidad pendiente de materializar 0,00 m²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+4

4.2.- Altura máxima

Altura máxima 20 m.

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

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

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

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

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

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

4.5.- Cota de embocadura

Se establece un acceso a la parcela industrial desde el viario público, que se señalan en el plano PO.02: desde la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) a través de una servidumbre de paso que afecta a las parcelas P-1, P-4.b, P-7 y P-8.

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-9 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 generales de uso" y de forma subsidiaria lo recogido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón.

6.- **Condiciones de urbanización**

6.1.- Compromisos de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela industrial libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² ocupados por la edificación, que se dispondrán dentro de la parcela P-9, pudiéndose ubicar en la planta baja de la edificación.

7.- **Condiciones de gestión**

La parcela P-9 constituye una actuación de dotación, a pesar de lo cual ya ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo y no tiene cargas pendientes.

Servidumbres a su favor:

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

- Servidumbre de paso rodado y peatonal a través del vial interior de la parcela P-7 que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). Servidumbre de acceso rodado con una longitud de 43,97 m. y una anchura media de 2 m. Servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.
- Servidumbre de paso rodado y peatonal a través del vial interior de la parcela P-8 que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). Servidumbre de acceso rodado con una longitud de 70,91 m. y una anchura media de 2 m. Servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.
- Servidumbre de acceso peatonal a través del núcleo de escaleras interior que da acceso al edificio de la parcela P-9, que está situado en el interior del edificio de la parcela P-8.

Servidumbres en contra:

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

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-9 está libre de cargas, al haberse ejecutado la totalidad de las cargas de urbanización asignadas a la Actuación Integrada 39.1 de la que formaba parte.

Artículo 43. Normativa particular parcela P-10

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 5.004,92 m²
EJECUCIÓN actuación de dotación

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-10 constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y de las parcelas P-4.a y P-4.d surgidas posteriormente como división de aquella. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como "suelos potencialmente contaminados".

2.2.- Límites

Linda por el norte con la parcela P-3 y con el vial público del área; por el sur con la parcela P-8 y con el vial público del área; por el este con la parcela P-6 y con el vial público del área y por el oeste con las parcelas P-1, P-4.b, P-7 y P-8).

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA 5.004,92 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 600,00 m²
Edificabilidad materializada 429,36 m²
Edificabilidad pendiente de materializar 170,64 m²

4.- Condiciones de uso, dominio y edificación

4.1.- Condiciones de uso

La parcela P-10 acoge la vialidad privada de uso común para las parcelas P-6, P-7 y P-10.

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

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 27 de las presente Normas Urbanísticas, "condiciones generales de uso" y de forma subsidiaria lo recogido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón.

4.2.- Condiciones de dominio

La parcela P-10 está vinculada "ob-rem" a las parcelas P-6, P-7 y P-8.

La propiedad de la parcela P-10 quedará configurada en la siguiente proporción: P-6 = 40,20%; P-7 = 36,76% y P-8: 23,04%.

4.3.- Condiciones de edificación

Se trata de una parcela privada no edificable, por lo que únicamente se podrán construir en ella los elementos establecidos en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Arrasate para la parte no edificable de las parcelas industriales: construcciones auxiliares destinadas a acoger usos como: control de accesos y vigilancia; infraestructuras e instalaciones (centros de transformación, cuadros de compresores, e.r.m. de gas, depósitos de residuos, etc.); tejavanas o marquesinas, etc. La edificabilidad que tiene asociada está vinculada a dichos usos.

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

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

4.5.- Cota de embocadura

Se establecen dos accesos a la parcela industrial desde el viario público, que se señalan en el plano PO.02:

- Acceso 1 (+222,50): desde el vial interior del área. Acceso principal para vehículos pesados.
- Acceso 2 (+223,50), acceso el vial interior del área. Acceso auxiliar para coches y vehículos ligeros.

5.- **Condiciones de urbanización**

5.1.- Compromisos de urbanización

Se deberá realizar un proyecto de urbanización interior de esta parcela en el que se definan las acometidas de las infraestructuras de servicio a las diferentes parcelas a las que sirve, así como las características de la urbanización superficial.

5.2.- Aparcamientos

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

6.- **Condiciones de gestión**

La parcela P-10 constituye una actuación de dotación, a pesar de lo cual ya ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo y no tiene cargas pendientes.

Servidumbres en contra:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela.
- Servidumbre de paso a favor de las parcelas P-1 y P-4.b. Servidumbre de acceso rodado para posibilitar la entrada y salida de vehículos hacia/desde el vial público interior del ámbito, a través de los accesos existentes en los extremos norte y sur de la parcela P-10. No se incluye el derecho al estacionamiento de vehículos en la parcela P-10. Esta servidumbre está exenta de la participación en los costes de mantenimiento y conservación de la parcela P-10.

7.- Gravamen urbanístico

La parcela P-10 está libre de cargas, al haberse ejecutado la totalidad de las cargas de urbanización asignadas a la Actuación Integrada 39.1 de la que formaba parte.

mayo 2025 maiatza

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta





Directrices de organización y
gestión de la ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

- 1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO1
- 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES
RESULTANTES COMO ACTUACIONES DE DOTACIÓN.....1
- 3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.....2

1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

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

El objeto del mismo consiste en la previsión temporal de la creación y utilización del suelo urbanizado tanto para las edificaciones privadas como para las dotaciones públicas, así como para las redes de servicio, de acuerdo con los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

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

Las parcelas industriales resultantes de la reordenación y subdivisión de las parcelas P-4.a y P-4.d, constituyen actuaciones de dotación, ya que el presente PEOU da lugar a un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

La nueva ordenación prevista supone una pérdida de edificabilidad urbanística en relación a la establecida en el planeamiento vigente para las parcelas P-4.a y P-4.d., que pasa de 26.114,90 m² a 22.483,17 m², lo que supone una pérdida de edificabilidad urbanística de 3.631,73 m². Sin embargo, el cambio de uso de las parcelas resultantes de la nueva ordenación produce un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, al aplicar los coeficientes de homogeneización establecidos en el PGOU para los diferentes usos, que pasa de 15.537,85 m² a 16.180,26 m² (+ 642,40 m²).

El artículo 137 de la Ley 2/2006, considera como actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos define la actuación de dotación en términos similares en el artículo 2.k) como aquella que se produce en parcela de parcela susceptible de edificación o solar y en la que se deben completar las dotaciones necesarias para reajustar su proporción con el incremento de su edificabilidad urbanística previsto por el nuevo planeamiento, y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización existente.

Atendiendo a dicha definición, en el caso presente no estaríamos ante una Actuación de Dotación al no incrementarse la edificabilidad urbanística, lo que hace que no se requiera completar las dotaciones necesarias.

Sin embargo, el artículo 11.3.b)2. de la misma Ley describe como suelo urbano no consolidado aquel al que se le atribuye la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente. En este sentido, el artículo 25.2 incluye entre la dotación o cargas que debe levantar dicho tipo de suelo el de la cesión gratuita al ayuntamiento del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. El artículo 27 establece dicha cantidad en el 15% del incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada.

A la vista de este artículo no se puede considerar el ámbito objeto del presente PEOU como suelo consolidado y, por tanto, como actuaciones aisladas, por lo que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Arrasate han establecido el criterio de que se consideren todas las parcelas resultantes de la nueva ordenación como actuaciones de dotación.

En cualquier caso, esta consideración como Actuación de Dotación no tiene repercusiones prácticas. Tal como se justifica en la Memoria, a este ámbito le resulta de aplicación el nuevo Decreto 45/2015, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos y, concretamente, lo recogido en su artículo 8. Aplicando dicho artículo, el resultado es que no se generan nuevas dotaciones de espacios libres públicos, aparcamientos o vegetación, al no haber incremento de la edificabilidad urbanística.

Por otro lado, las parcelas iniciales P-4.a y P-4.d, objeto del presente PEOU, formaban parte de la Actuación Integrada 39.1 que ha culminado su proceso de ejecución urbanística, habiendo finalizado la urbanización pública en marzo de 2024 y la nueva ordenación propuesta no implica nuevas obras de urbanización pública.

Todo esto quiere decir que las parcelas resultantes de la ordenación han cumplido con todas sus cargas urbanísticas, a pesar de su consideración con actuaciones de dotación.

3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

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

Tras la aprobación definitiva del presente PEOU se deberá tramitar una Modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 39.1 para adecuar la estructura de la propiedad a la ordenación recogida en el presente PEOU. La aprobación y registro de dicha Modificación del Proyecto de Reparcelación no constituirá una condición de licencia ya que afecta exclusivamente a parcelas privadas previamente reparceladas y no afecta a espacios públicos.

La Modificación del Proyecto de Reparcelación incluirá la liquidación a favor del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, de las cantidades correspondientes al 15% del incremento del valor que se establecen en el documento D "Estudio de viabilidad económico-financiera".

mayo 2025 maiatza

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Larraitx Sasiain
Arquitecta





Estudio de viabilidad
económico financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

- 1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO1
- 2. MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICABILIDAD FRUTO DEL CAMBIO DE USO
DE LA EDIFICABILIDAD HEREDADA DE LAS PARCELAS P-4.A Y P-4.D.....1
- 3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....3

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO

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

En el caso que nos ocupa, el ámbito del presente PEOU se circunscribe a las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés", que cuenta con ordenación pormenorizada establecida a través del PEOU aprobado en 2022. La ordenación propuesta genera unas nuevas parcelas industriales en lugar de las anteriores, denominadas P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10.

La propuesta del presente PEOU se limita a la reordenación de parcelas industriales privadas y no afecta a la urbanización pública, con lo que no ha lugar la estimación preliminar de los costes de la urbanización pública.

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

2. MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICABILIDAD FRUTO DEL CAMBIO DE USO DE LA EDIFICABILIDAD HEREDADA DE LAS PARCELAS P-4.a Y P-4.d

Las parcelas iniciales, P-4.a y P-4.d, tienen uso industrial tamaño grande y mixto, respectivamente. La ordenación propuesta en el presente PEOU supone cambios de uso que implican modificaciones en el valor de las parcelas.

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

Sin embargo, la nueva ordenación prevista supone una pérdida de edificabilidad urbanística en relación a la establecida en el planeamiento vigente para las parcelas P-4.a y P-4.d. La edificabilidad urbanística establecida por el PEOU de 2022 para las parcelas P-4.a y P-4.d es de 26.114,90 m², mientras que la edificabilidad ordenada en el presente PEOU para las parcelas resultantes de su subdivisión (P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10) es de 22.483,17 m². Esto supone una pérdida de edificabilidad de 3.631,73 m², que se justifica por el hecho de que la división del ámbito en parcelas independientes más pequeñas, para acoger diferentes actividades industriales, implica una mayor necesidad de espacios libres de edificación, para viales, aparcamientos e infraestructuras.

Si bien se reduce la edificabilidad urbanística en el ámbito de actuación del presente PEOU (- 3.631,73 m²), se produce un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, al aplicar los coeficientes de homogeneización establecidos en el PGOU para los diferentes usos, que pasa de 15.537,85 m² a 16.180,26 m² (+ 642,40 m²), lo que supone un incremento de valor.

El incremento del valor producido por el cambio de uso se compensa en su mayor parte por las pérdidas de valor derivadas de la reducción de la superficie destinada a uso mixto y de la edificabilidad que se pierde. El balance total tiene como resultado un ligero incremento del valor total de la edificabilidad de 149.436,07 €, lo que tiene como consecuencia una cantidad de 22.415,41 € a pagar al Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, en concepto del 15% del incremento del valor. La liquidación de dicha cantidad se realizará en el marco de la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

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



Parcela	ocupación	perfil	edificabilidad urbanística		uso	coef. ponderación	Sup. homogeneizada (edif. urbanística * coeficiente del uso)	Valor económico	Incremento de valor	Valor 15% cesión al Ayto.
PARCELAS EXISTENTES SEGÚN PEOU VIGENTE (2022)										
P-4.a	23.500,00		23.500,00		grande	0,61	14.335,00	3.334.607,70		
P-4.d	903,19	variable	2.614,90		mixto	0,46	1.202,85	279.807,90		
total	24.403,19		26.114,90				15.537,85	3.614.415,60		
PARCELAS SEGÚN NUEVO PEOU (2025)										
P-6	8.200,00		8.200,00		grande	0,61	5.002,00	1.163.565,24		
P-7	7.500,00		7.500,00		común	0,82	6.150,00	1.430.613,00		
P-8	4.700,00		4.700,00		común	0,82	3.854,00	896.517,48		
P-9	494,39	3	1.483,17		mixto	0,46	682,26	158.706,90		
P-10	600,00		600,00		común	0,82	492,00	114.449,04		
total	21.494,39		22.483,17				16.180,26	3.763.851,66	149.436,07	22.415,41

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

3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

El presente PEOU no ordena una actuación de transformación urbanística, ya que se limita a reordenar y dividir dos parcelas industriales (P-4.a y P-4.d), previamente ordenadas por el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés" aprobado en 2022, para dar lugar a otras nuevas parcelas industriales (P-6, P-7, P-8, P-9 y P-10). La nueva ordenación propuesta no tiene ninguna afección a la urbanización pública y, por lo tanto, no genera ningún impacto en las Haciendas Públicas por la implantación o mantenimiento de la infraestructura.

mayo 2025 maiatza

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo urbanista


Larraitz Sasíain
Arquitecta





Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

- 1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA DIVISIÓN DE LAS PARCELAS P-4.A Y P-4.D DEL A.E. 39 “FAGOR SAN ANDRÉS” 1
 - 1.1. Ámbito del Plan Especial y objetivos..... 1
 - 1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior 2
 - 1.3. Cuadros de características: parcelas industriales resultantes..... 3
 - 1.4. Comparación gráfica entre la ordenación actual y la propuesta..... 3

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

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

1.1. Ámbito del Plan Especial y objetivos

El ámbito del presente PEOU se corresponde con las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de Arrasate-Mondragón resultantes del PEOU de 2022. Tiene una superficie de 36.832,70 m² y se sitúa al sur del término municipal, en la margen derecha del río Deba, aguas arriba del núcleo urbano. El plano de información PI.02 refleja gráficamente la delimitación del ámbito del PEOU.

Constituye un suelo delimitado físicamente:

- Al Norte, por las parcelas P-1, P-3 y P-4.b del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.
- Al Sur, por la parcela P-5 del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.
- Al Este, por el vial público del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.
- Al Oeste, por el cauce del río Deba y los suelos de cesión para la mejora ambiental e hidráulica del cauce y por la carretera hacia Aretxabaleta (antigua GI-2620, actualmente de titularidad municipal).

Constituye un terreno sensiblemente llano y con forma irregular que se extiende a lo largo de la vega del río Deba en su margen derecha. Las parcelas actuales se sitúan, en la zona próxima al río Deba, aproximadamente entre las cotas +219,8 en el extremo sur y la +218,50 en el extremo norte.

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

La elección de la figura del PEOU para la reordenación y división de ambas parcelas ha sido establecida por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Arrasate. El documento es promovido por Ekide S.L., en calidad de propietario de las dos parcelas afectadas y redactado por Krean S.Coop.

Si bien Ekide S.L. era propietario de las parcelas afectadas al inicio del presente expediente, en marzo de 2025, Sprilur S.A., sociedad pública del Gobierno Vasco, ha adquirido la propiedad de dichas parcelas a Ekide S.L., aunque todavía no es propietario registral de las mismas. El acuerdo entre las partes contempla que Ekide S.L. actúa como promotor del proceso urbanístico necesario para la transformación del ámbito y que Sprilur S.A. asume el resultado de dicho proceso.

La ordenación propuesta en el presente PEOU no tiene ninguna afección a la urbanización pública del ámbito, por lo que no genera nuevos compromisos de urbanización. A todos los efectos, Ekide ha cumplido con todos los compromisos de ejecución urbanística establecidos en el correspondiente PAU y Convenio de Concertación.

1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior

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

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

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

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

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

1.3. Cuadros de características: parcelas industriales resultantes

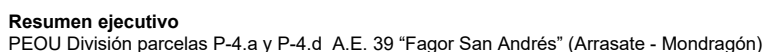
parcelas industriales		uso principal	superficie de parcela (m ²)	edificabilidad máxima (m ²)	edificabilidad materializada (m ²)	edific. sin materializar (m ²)
P-6	Sprilur S.A.	Industrial tamaño grande	10.962,37	8.200,00 (*)	7.683,44	516,56
P-7	Sprilur S.A.	Industrial común	11.256,81	7.500,00	7.254,76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

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

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

1.4. Comparación gráfica entre la ordenación actual y la propuesta

Las ilustraciones siguientes permiten comparar gráficamente las diferencias entre la ordenación actualmente vigente, que constituye el sumatorio del PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” (2022) y del PEOU para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c (2024) y la modificación propuesta en el presente PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d.



mayo 2025 maiatza

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta





Planos

Plan Especial de Ordenación Urbana
DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

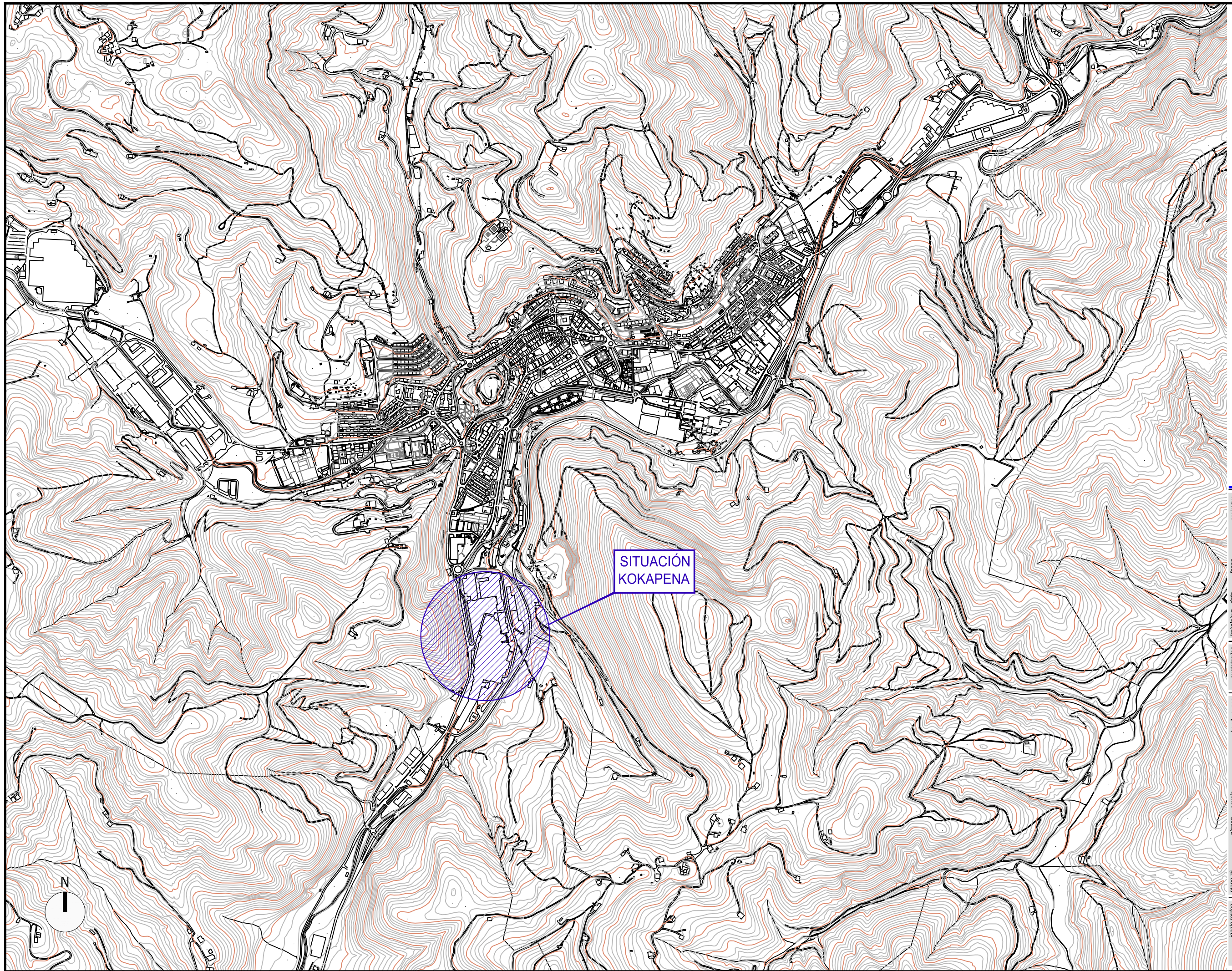
INDICE DE PLANOS

I. planos de información

- PI.01 Situación
- PI.02 Delimitación del ámbito
- PI.03 Estado Actual. Infraestructuras y redes
- PI.04 Planeamiento urbanístico vigente
- PI.05 Edificios existentes
- PI.06 Altura de las edificaciones existentes
- PI.07 Planeamiento urbanístico. Régimen de la edificación existente
- PI.08 Estructura de la propiedad
- PI.09 Riesgo de inundabilidad

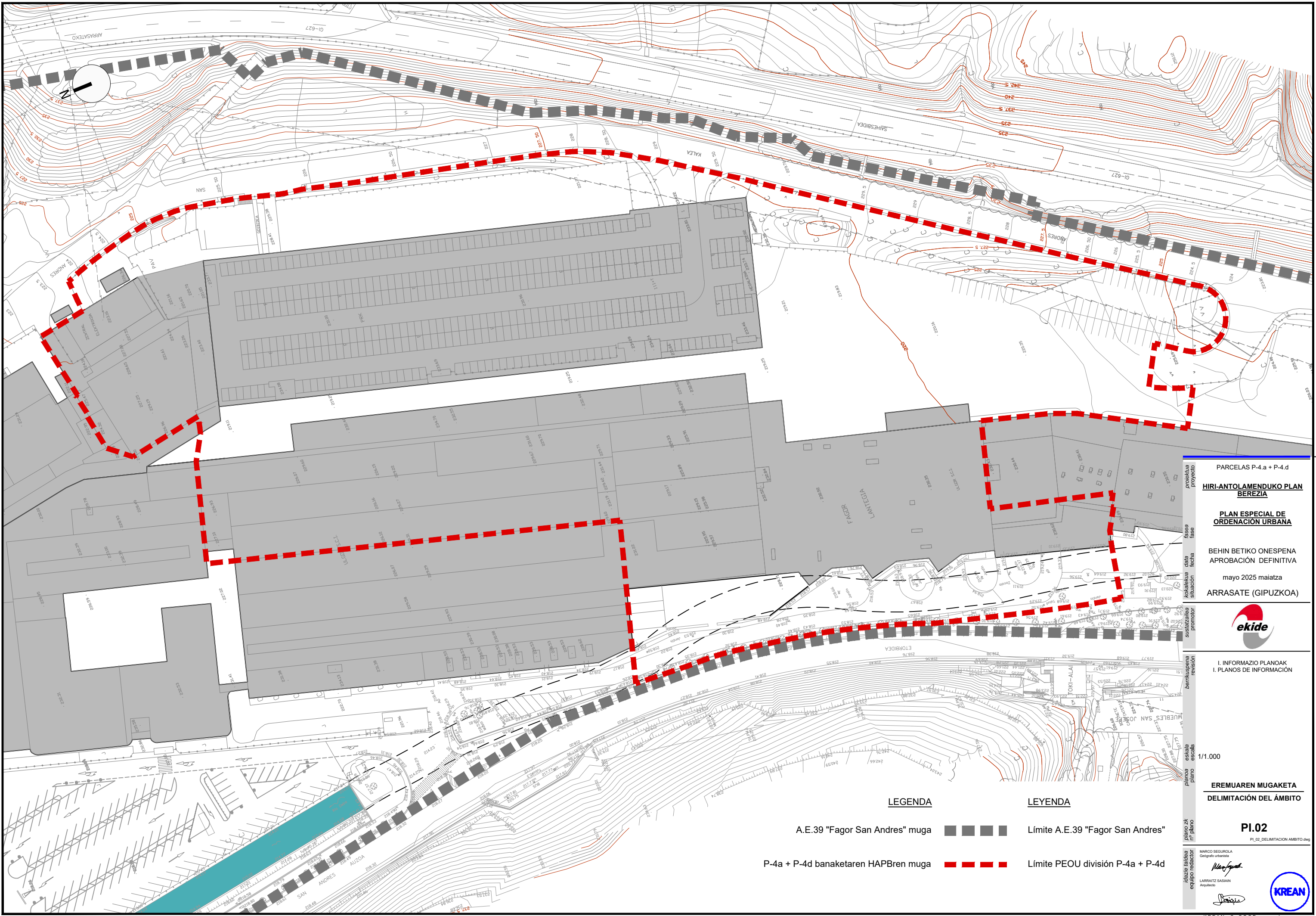
II. planos de ordenación

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



proiektua proyecto	PARCELAS P-4.a + P-4.d
fasa fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
data fecha	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
koalekua situación	BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
sustiztelea promotor	mayo 2025 maiatza ARRASATE (GIPUZKOA)
berrikuspena revisión	 I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
eskala escala	1/15.000
planoa plano	KOKAPENA SITUACIÓN
plano 2k nº plano	PI.01
idazle taldea equipo redactor	MARCO SEGUROLA Geógrafo urbanista  LARRATZ SASAIN Arquitecto  

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



LEGENDA

A.E.39 "Fagor San Andres" muga
P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga

LEYENDA

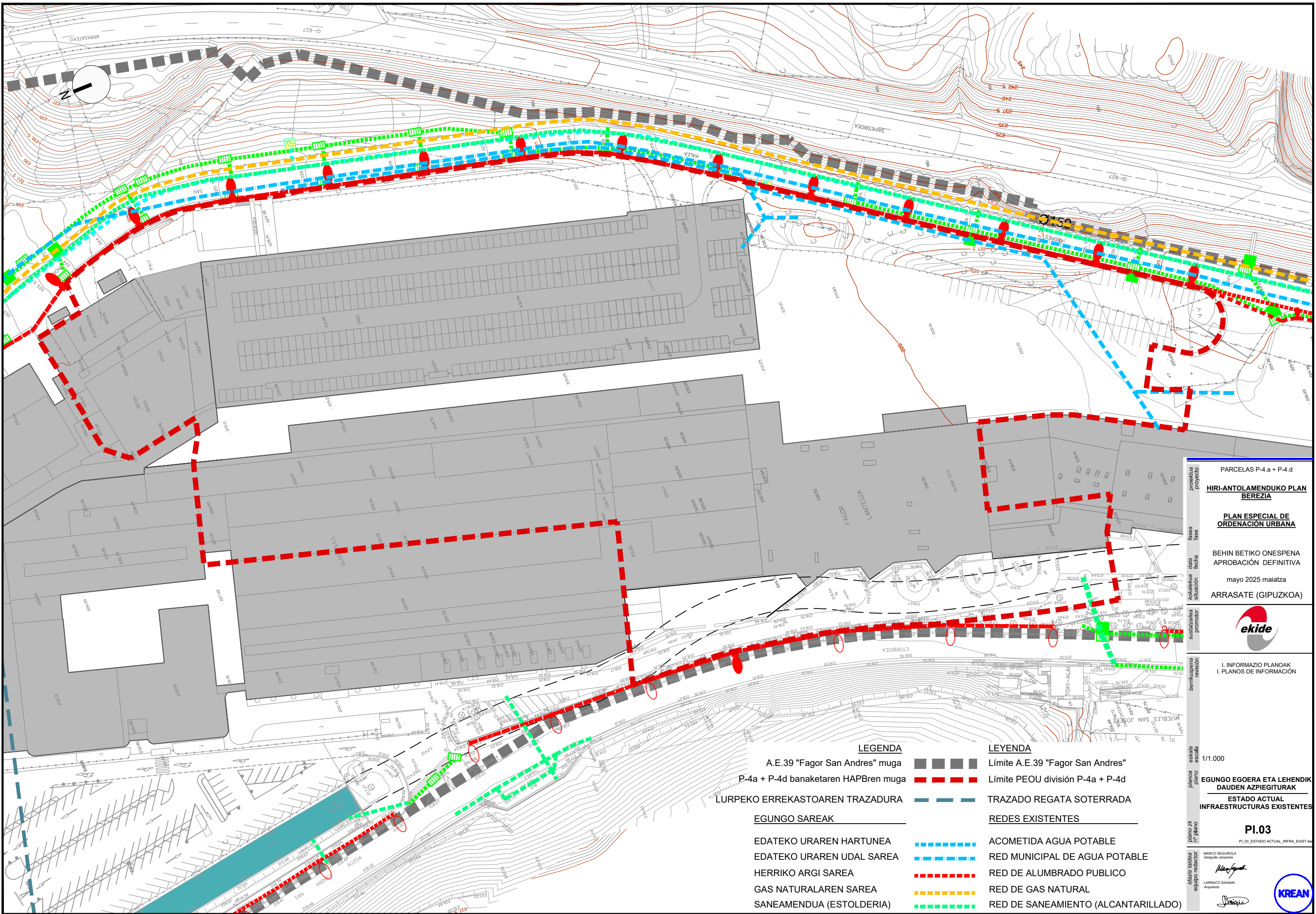
Límite A.E.39 "Fagor San Andres"
Límite PEOU división P-4a + P-4d

PARCELAS P-4.a + P-4.d
proyecto
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
fase
BEHIN BETIKO ONESPENA
data
APROBACIÓN DEFINITIVA
fecha
mayo 2025 maiatza
situación
ARRASATE (GIPUZKOA)

ekide
I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

1/1.000
EREMUAREN MUGAKETA
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
PI.02
PI_02_DELIMITACION AMBITO.dwg

Marco Seguirola
Geógrafo urbanista
LARRAITZ SASAIN
Arquitecto
KREAN, S. COOP. - www.krean.com



- LEGENDA**

A.E.39 "Fagor San Andres" muga

P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga

LURPEKO ERREKASTOAREN TRAZADURA

EGUNGO SAREAK

EDATEKO URAREN HARTUNEA

EDATEKO URAREN UDAL SAREA

HERRIKO ARGÍ SAREA

GAS NATURALAREN SAREA

SANEAMENDUA (ESTOLDERIA)
- LEYENDA**

Límite A.E.39 "Fagor San Andres"

Límite PEOU división P-4a + P-4d

TRAZADO REGATA SOTERRADA

REDES EXISTENTES

ACOMETIDA AGUA POTABLE

RED MUNICIPAL DE AGUA POTABLE

RED DE ALUMBRADO PUBLICO

RED DE GAS NATURAL

RED DE SANEAMIENTO (ALCANTARILLADO)

protektua
proyektua

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

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

mayo 2025 maiatz

ARRASATE (GIPUZKOA)

fasea
fase

data
fecha

koalektua
situación

sustatzilea
promotor

berrikuspena
revisión

eskala
escala

plano
plano

plano zk
nº plano

idazle taldea
equipo redactor

ekide

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

1/1.000

EGUNGO EGOERA ETA LEHENIK
DAUDEN AZPIEGITURAK

ESTADO ACTUAL
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

PI.03

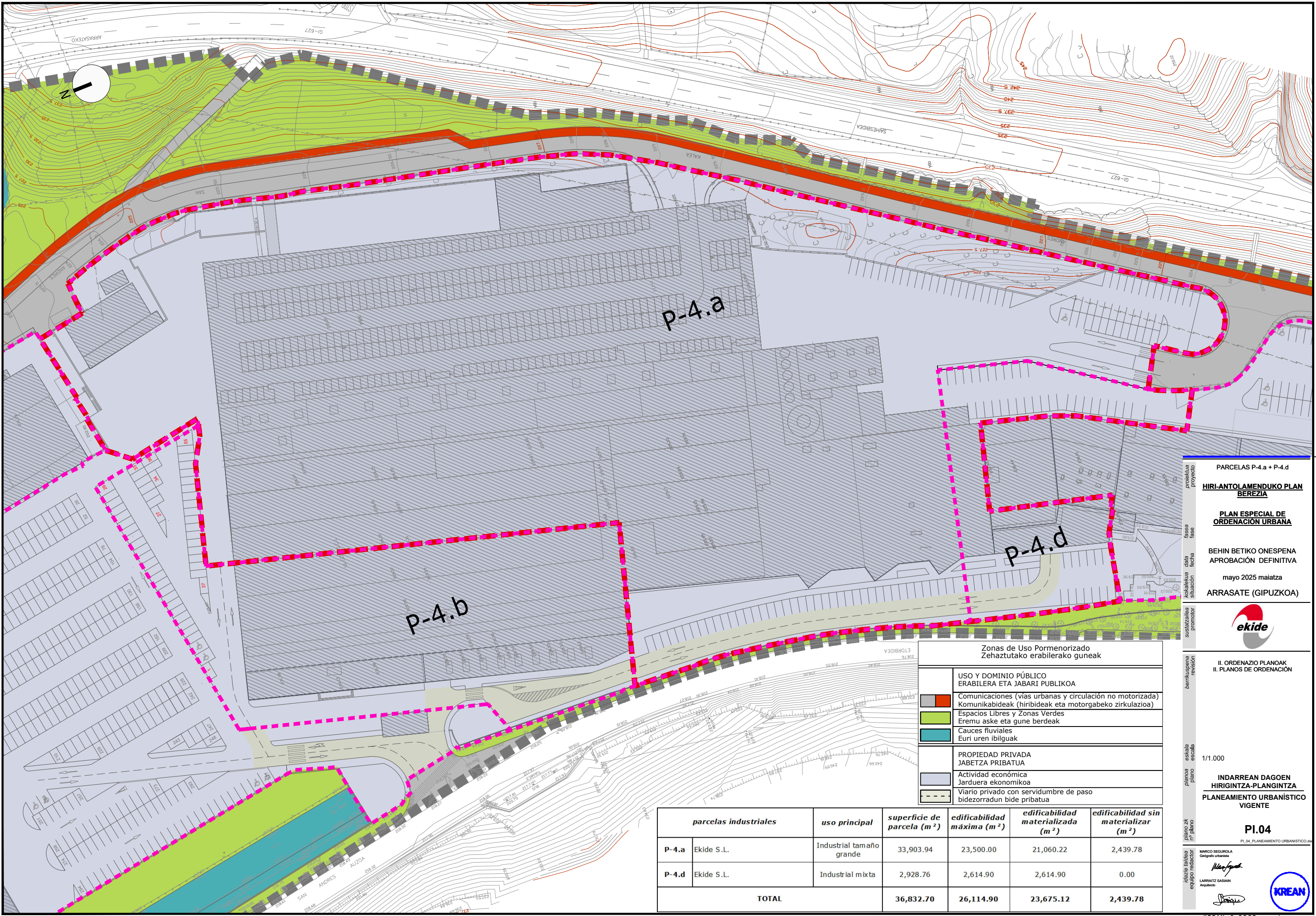
PL_03_ESTADO ACTUAL_INFRA_EXIST.dwg

MARCO SEGUROLA
Geógrafo urbanista

LARRATZ SASAIN
Arquitecto

KREAN

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



PARCELAS P-4.a + P-4.d
proyektua
proyektua
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
BEHIN BETIKO ONESPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
mayo 2025 maiatza
ARRASATE (GIPUZKOA)



II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

1/1.000
INDARREAN DAGOEN
HIRIGINTZA-PLANGINTZA
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
VIGENTE

PI.04

PI.04. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

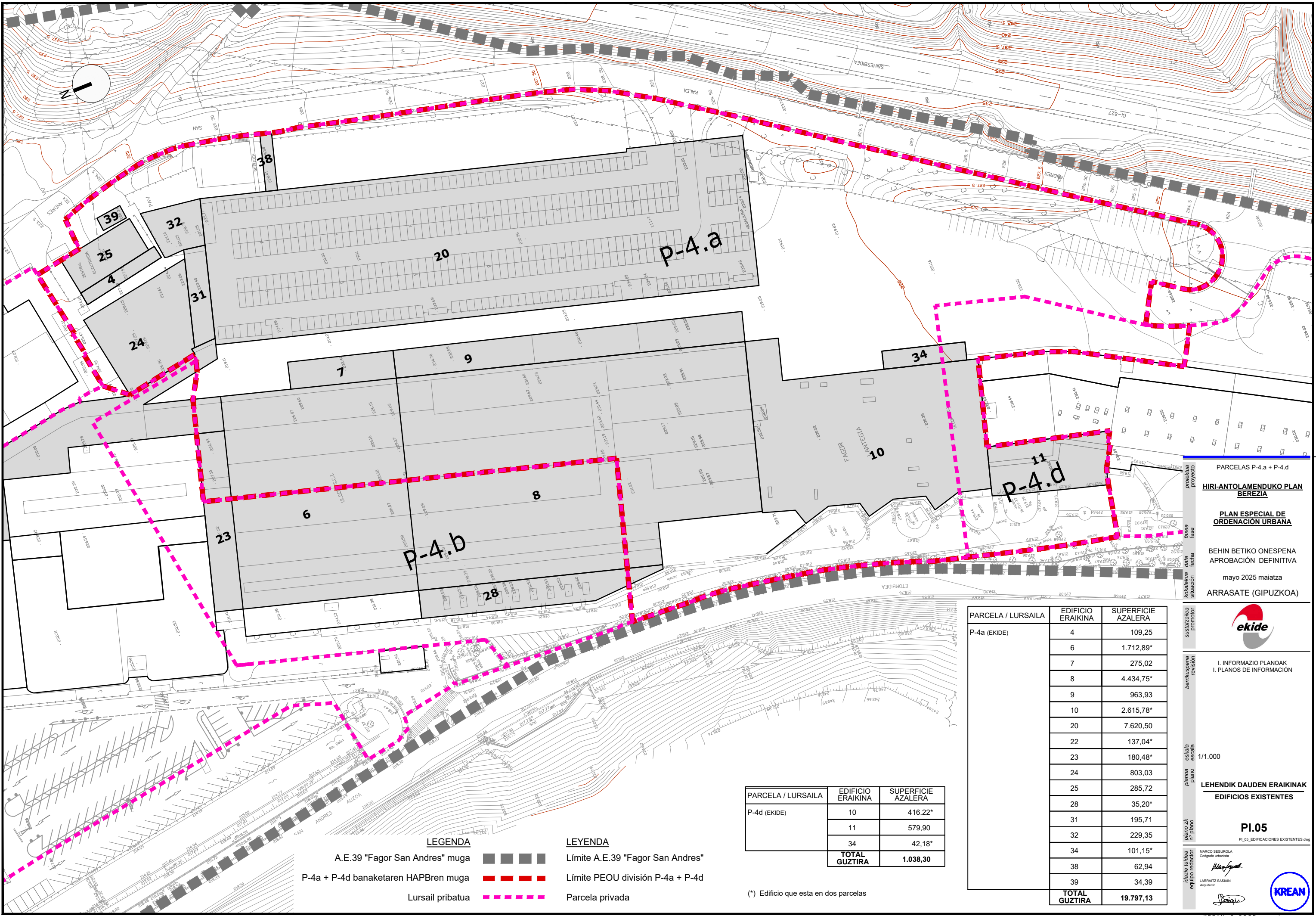
MARCO SEGUROLA
Geógrafo urbanista
LARRAIZ SASAIN
Arquitecto



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

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

parcelas industriales		uso principal	superficie de parcela (m ²)	edificabilidad máxima (m ²)	edificabilidad materializada (m ²)	edificabilidad sin materializar (m ²)
P-4.a	Ekide S.L.	Industrial tamaño grande	33,903.94	23,500.00	21,060.22	2,439.78
P-4.d	Ekide S.L.	Industrial mixta	2,928.76	2,614.90	2,614.90	0.00
TOTAL			36,832.70	26,114.90	23,675.12	2,439.78



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

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

PARCELA / LURSAILA	EDIFICIO ERAIKINA	SUPERFICIE AZALERA
P-4d (EKIDE)	10	416,22*
	11	579,90
	34	42,18*
	TOTAL GUZTIRA	1.038,30

(*) Edificio que esta en dos parcelas

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

PARCELAS P-4.a + P-4.d
proyecto
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
fase
BEHIN BETIKO ONESPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
fecha
mayo 2025 maiatza
situación
ARRASATE (GIPUZKOA)

ekide

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

1/1.000

LEHENDIK DAUDEN ERAIKINAK
EDIFICIOS EXISTENTES

PI.05

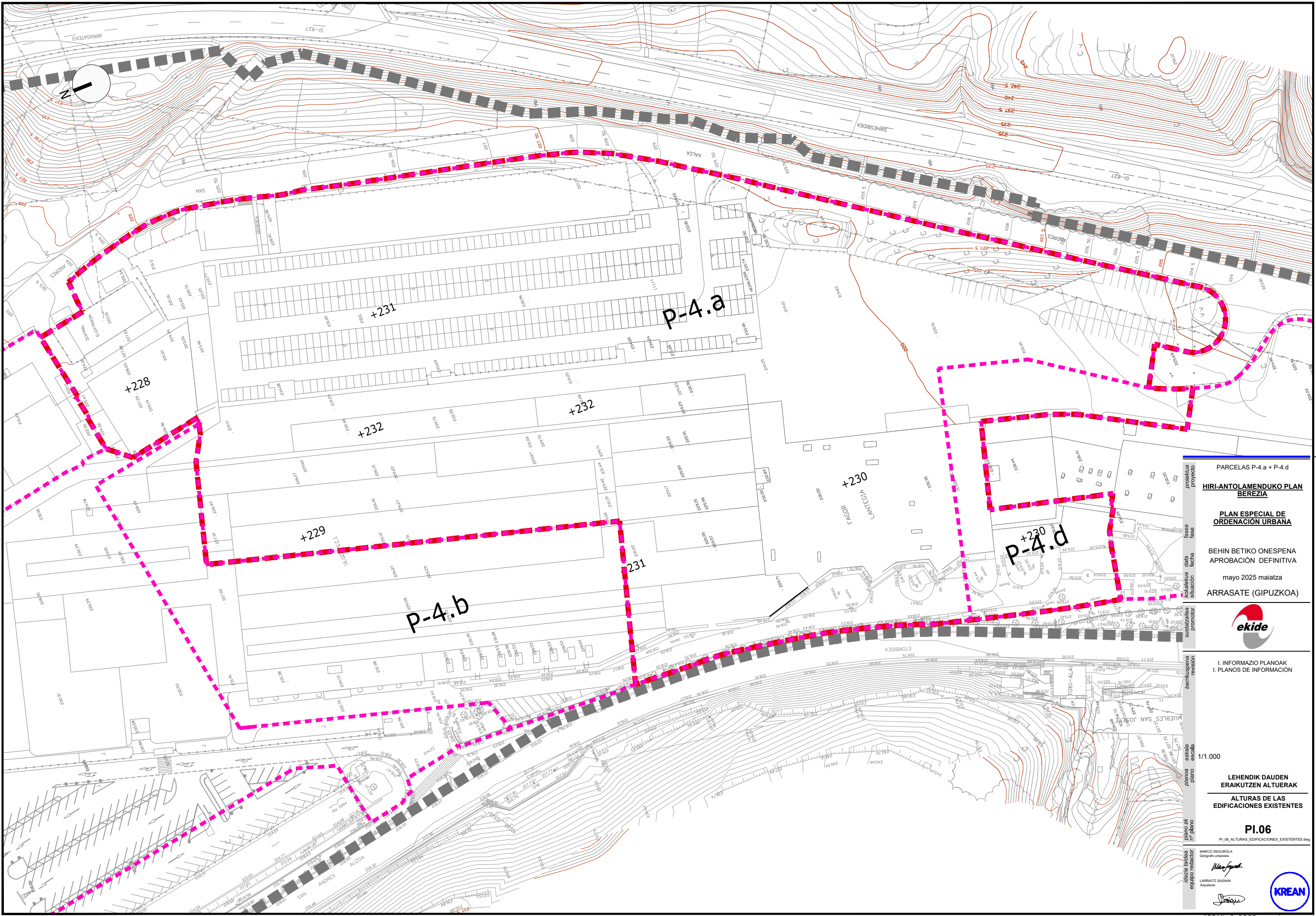
PI_05_EDIFICACIONES EXISTENTES.dwg

MARCO SEGUROLA
Geógrafo urbanista

LARRAITZ SASIAIN
Arquitecto

KREAN

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



PARCELAS P-4.a + P-4.d
proyecto
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
fase
BEHIN BETIKO ONESPENA
data
APROBACIÓN DEFINITIVA
fecha
mayo 2025 maiatza
situación
ARRASATE (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

revisión

escala

plano

1/1.000

LEHENDIK DAUDEN
ERAIKUTZEN ALTUERAK

ALTURAS DE LAS
EDIFICACIONES EXISTENTES

PI.06

PI_06_ALTURAS_EDIFICACIONES_EXISTENTES.dwg

equipo redactor

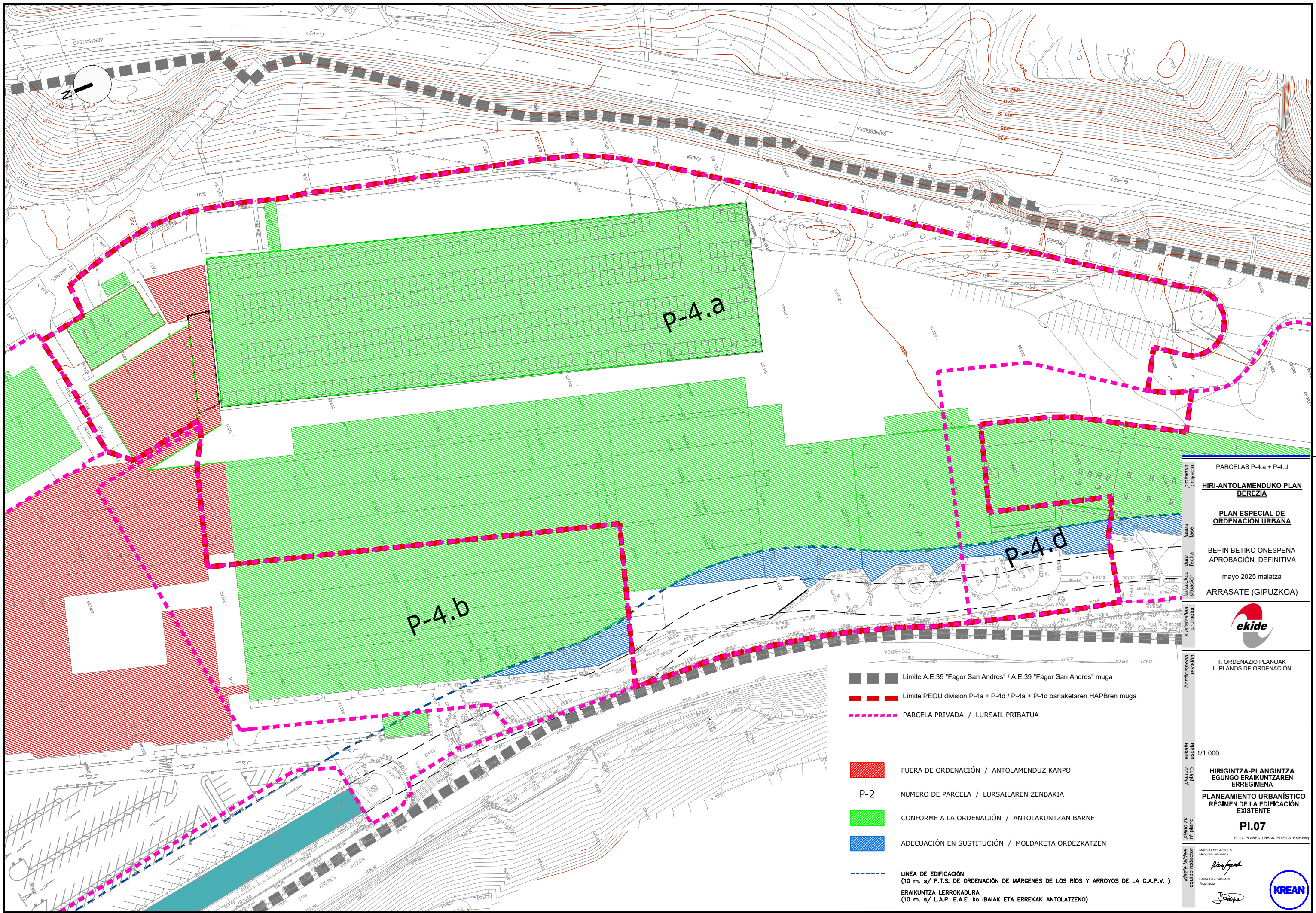
equipo redactor

equipo redactor

equipo redactor

equipo redactor

equipo redactor



- Límite A.E.39 "Fagor San Andres" / A.E.39 "Fagor San Andres" muga
- Límite PEOU división P-4a + P-4d / P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga
- PARCELA PRIVADA / LURSAIL PRIBATUA
- FUERA DE ORDENACIÓN / ANTOLAMENDUZ KANPO
- P-2 NUMERO DE PARCELA / LURSAILAREN ZENBAKIA
- CONFORME A LA ORDENACIÓN / ANTOLAKUNTZAN BARNE
- ADECUACIÓN EN SUSTITUCIÓN / MOLDAKETA ORDEZKATZEN
- LINEA DE EDIFICACIÓN
(10 m. s/ P.T.S. DE ORDENACIÓN DE MARGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V.)
- ERAIKUNTZA LERROKADURA
(10 m. s/ L.A.P. E.A.E. ko IBAIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO)

proiektu proiektu

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA

mayo 2025 maiatza

ARRASATE (GIPUZKOA)

ekide

II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN

1/1.000

HIRIGINTZA-PLANGINTZA EGUNGO ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

PI.07

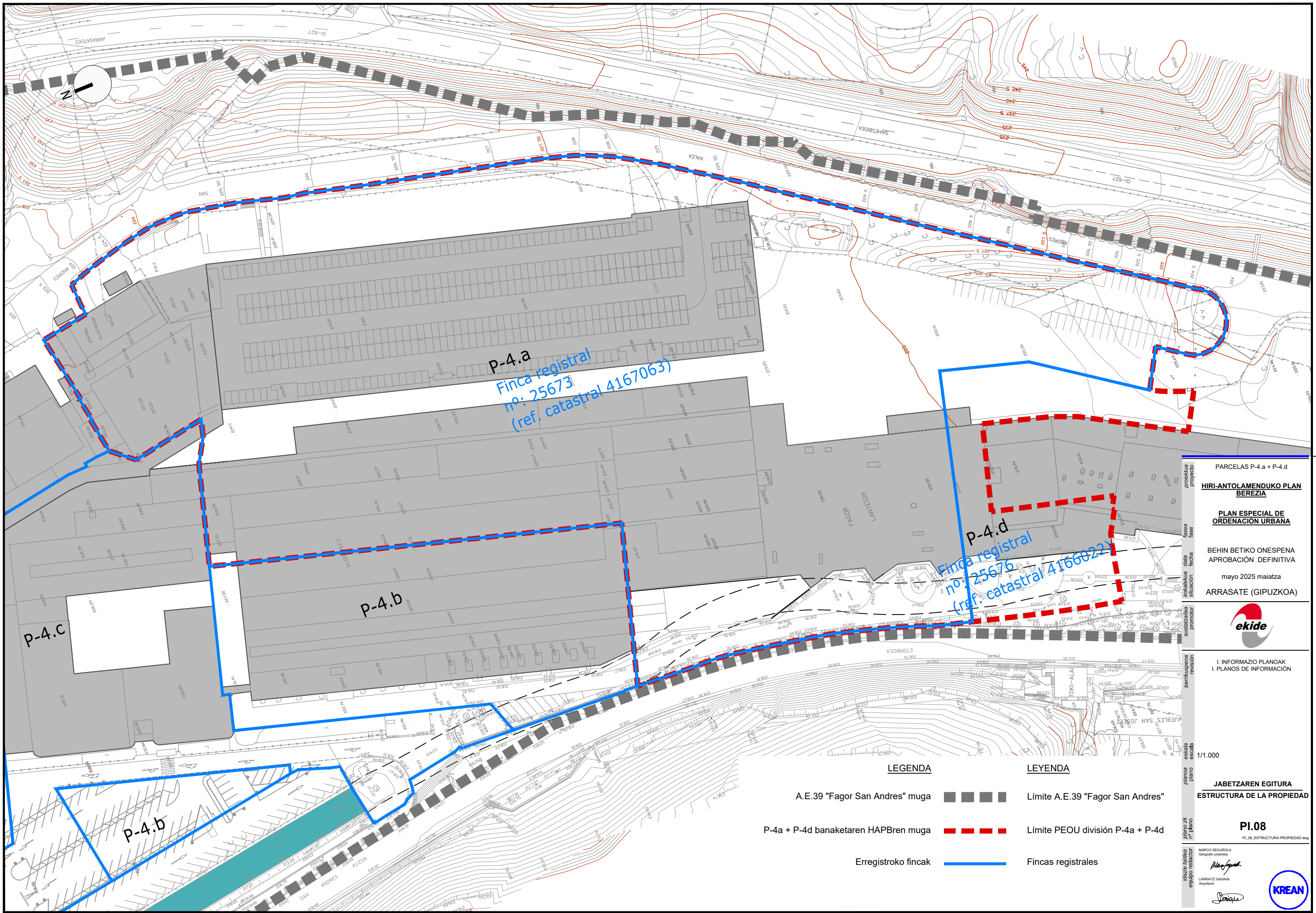
PI_07_PLANEIA_URBAN_EDIFICA_EXIS.dwg

idatzi taldea MARCO SEGUROLA Geógrafo urbanista

equipo redactor LARRAIZ SASAIN Arquitecto

KREAN

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



P-4.a
Finca registral
nº: 25673
(ref. catastral 4167063)

P-4.d
Finca registral
nº: 25676
(ref. catastral 4166022)

P-4.c

P-4.b

LEGENDA

- A.E.39 "Fagor San Andres" muga
- P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga
- Erregistroko fincak

LEYENDA

- Límite A.E.39 "Fagor San Andres"
- Límite PEOU división P-4a + P-4d
- Fincas registrales

PARCELAS P-4.a + P-4.d
proyecto
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
BEHIN BETIKO ONESPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
mayo 2025 maiatza
ARRASATE (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

1/1.000

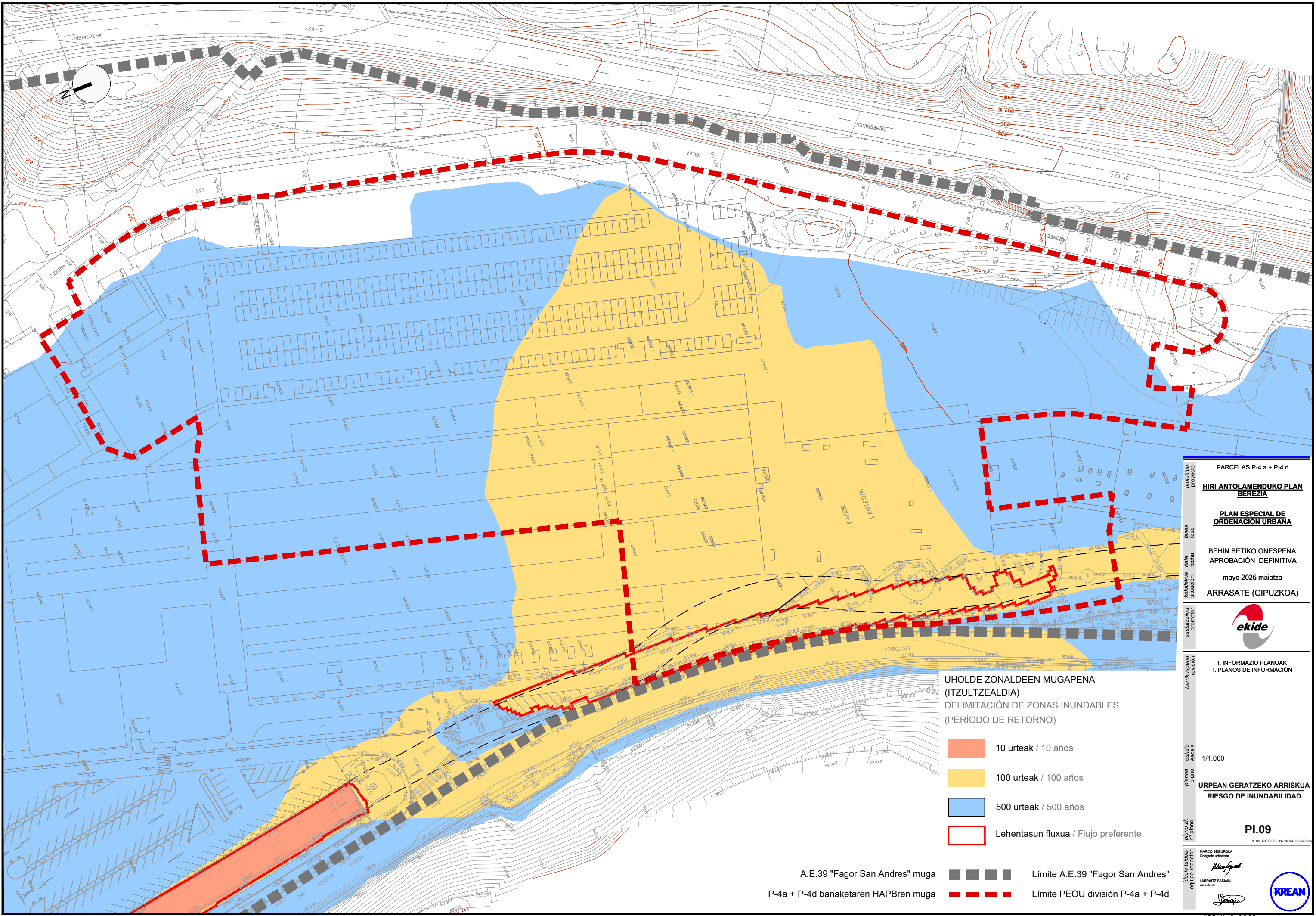
JABETZAREN EGITURA
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PI.08

PI_08_ESTRUCTURA PROPIEDAD.dwg

MARCO SEGUROLA
Geógrafo urbanista
LARRAITZ SASAIN
Arquitecto





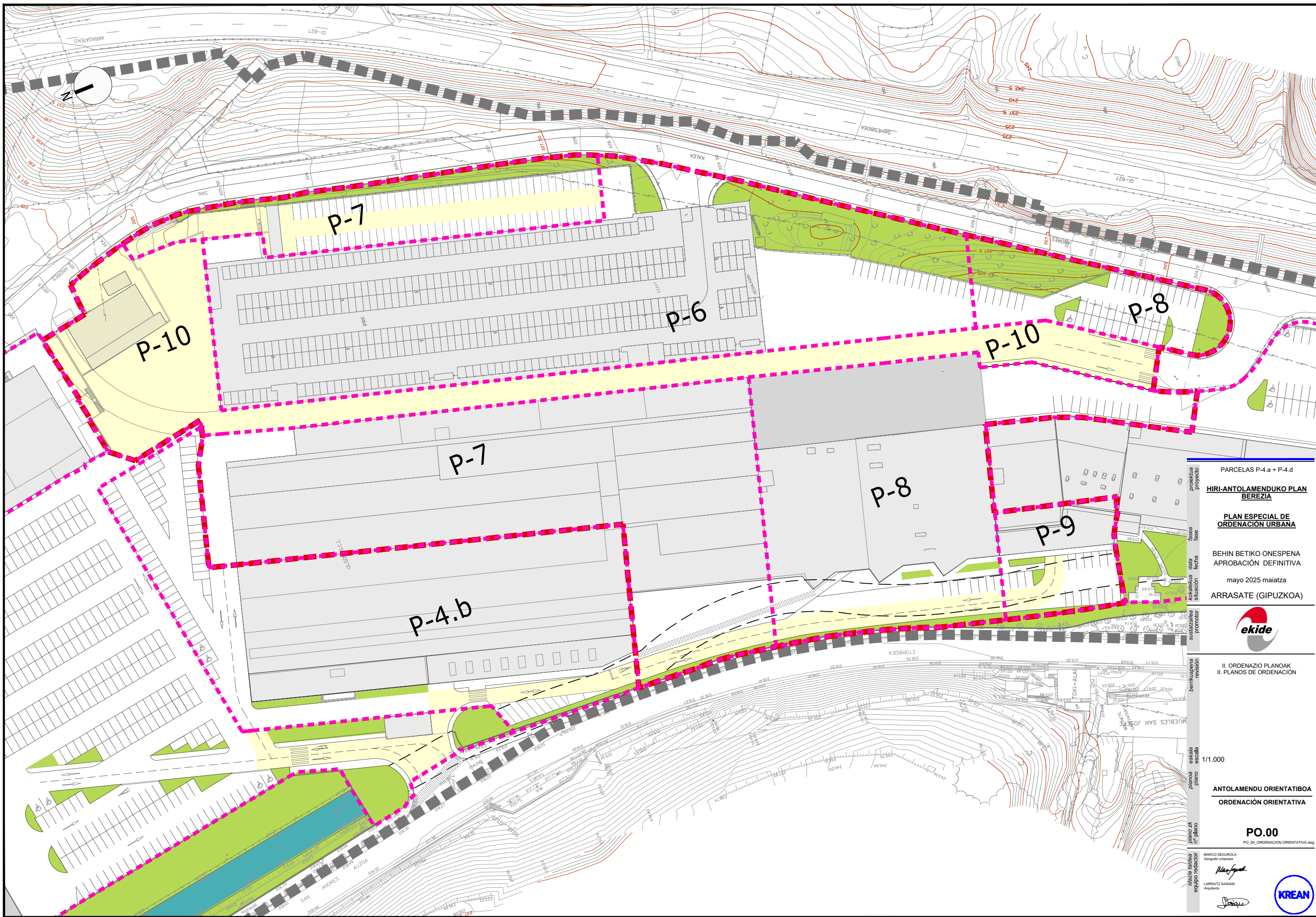
PARCELAS P-4.a + P-4.d
proiektua
proiektu
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
fasea
fasea
BEHIN BETIKO ONESPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
data
data
mayo 2025 maiatza
situación
situación
ARRASATE (GIPUZKOA)

ekide
I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN
berritupea
revisión

URPEAN GERATZEKO ARRISKUA
RIESGO DE INUNDABILIDAD
1/1.000
eskala
escala
planoa
plano
PI.09
PI_09_RIESGO_INUNDABILIDAD.dwg

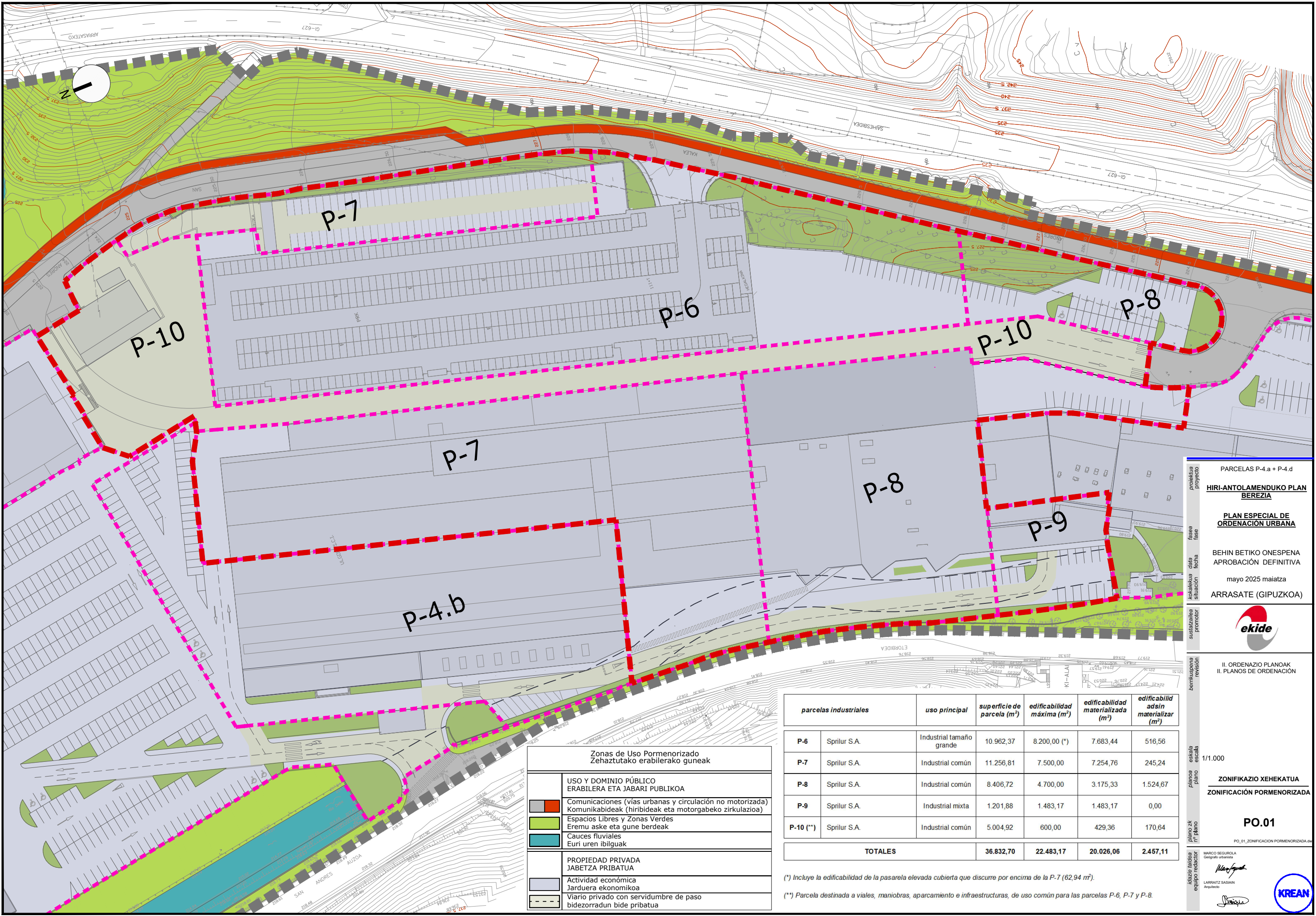
idatzi/tañatza
equipo redactor
MARCO SEGUROLA
Geógrafo urbanista
LARRAITZ SASAIN
Arquitecto
KREAN, S. COOP. · www.krean.com

A.E.39 "Fagor San Andres" muga
P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga
Límite A.E.39 "Fagor San Andres"
Límite PEOU división P-4a + P-4d



proiektua proyektu	PARCELAS P-4.a + P-4.d
fasa fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
data fecha	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
kolokazioa situación	BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
promotora promotor	mayo 2025 maiatza ARRASATE (GIPUZKOA)
berrikuspena revisión	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
eskala escala	1/1.000
planoa plano	ANTOLAMENDU ORIENTATIBOA ORDENACIÓN ORIENTATIVA
plano zk nº plano	PO.00 PO_00_ORDENACION ORIENTATIVA.dwg
idatzi/le idatzea equipo redactor	MARCO SEGUROLA Geógrafo urbanista <i>Marco Segurrola</i> LARRAITZ SASIAIN Arquitecto <i>Larraitz Sasiaín</i>

KREAN, S. COOP. · www.krean.com



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

parcelas industriales		uso principal	superficie de parcela (m²)	edificabilidad máxima (m²)	edificabilidad materializada (m²)	edificabilidad adsin materializar (m²)
P-6	Sprilur S.A.	Industrial tamaño grande	10.962,37	8.200,00 (*)	7.683,44	516,56
P-7	Sprilur S.A.	Industrial común	11.256,81	7.500,00	7.254,76	245,24
P-8	Sprilur S.A.	Industrial común	8.406,72	4.700,00	3.175,33	1.524,67
P-9	Sprilur S.A.	Industrial mixta	1.201,88	1.483,17	1.483,17	0,00
P-10 (**)	Sprilur S.A.	Industrial común	5.004,92	600,00	429,36	170,64
TOTALES			36.832,70	22.483,17	20.026,06	2.457,11

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

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

protektua
proyektua

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

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

mayo 2025 maiatz

ARRASATE (GIPUZKOA)

fasa
fase

data
fecha

kolokalekua
situación

sustizalea
promotor

ekide

berrikuspena
revisión

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

eskala
escala

1/1.000

planoa
plano

ZONIFIKAZIO XEHEKATUA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

planoa zk
m. plano

PO.01

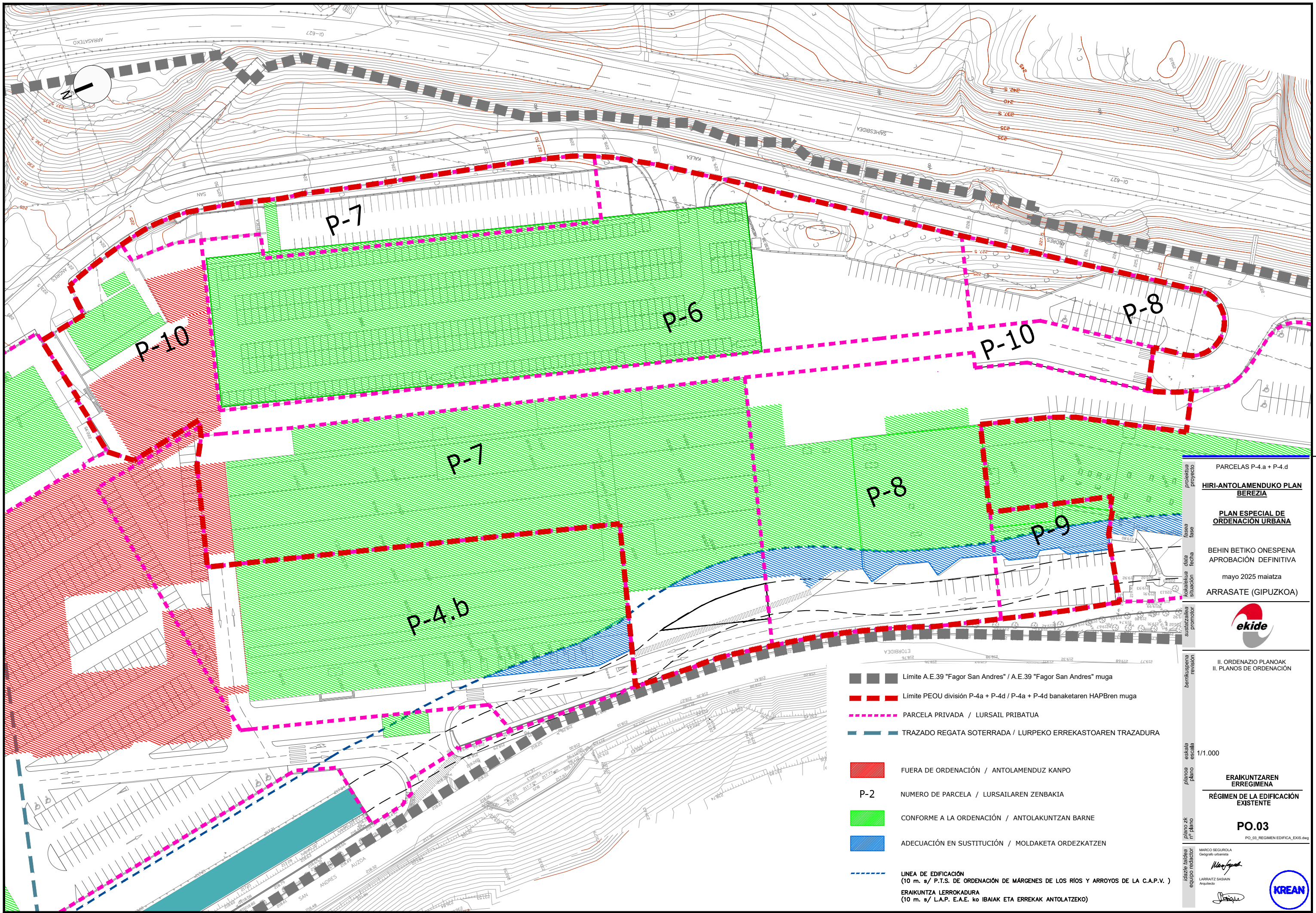
idazle taldea
equipo redactor

MARCO SEGUROLA
Geografo urbanista

LARRATZ SASAIN
Arquitecto

KREAN

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



- ■ ■ Límite A.E.39 "Fagor San Andres" / A.E.39 "Fagor San Andres" muga
- — — Límite PEOU división P-4a + P-4d / P-4a + P-4d banaketaren HAPBren muga
- - - PARCELA PRIVADA / LURSAIL PRIBATUA
- — — TRAZADO REGATA SOTERRADA / LURPEKO ERREKASTOAREN TRAZADURA
- FUERA DE ORDENACIÓN / ANTOLAMENDUZ KANPO
- P-2 NUMERO DE PARCELA / LURSAILAREN ZENBAKIA
- CONFORME A LA ORDENACIÓN / ANTOLAKUNTZAN BARNE
- ADECUACIÓN EN SUSTITUCIÓN / MOLDAKETA ORDEZKATZEN
- — — LINEA DE EDIFICACIÓN
(10 m. s/ P.T.S. DE ORDENACIÓN DE MARGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V.)
- — — ERAIKUNTZA LERROKADURA
(10 m. s/ L.A.P. E.A.E. ko IBAIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO)

proiektua
proiektua

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

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA

BEHIN BETIKO ONESPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

mayo 2025 maiatza

ARRASATE (GIPUZKOA)

ekide

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

1/1.000

ERAIKUNTZAREN
ERREGIMENA

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN
EXISTENTE

PO.03

PO_03_REGIMEN EDIFICA_EXIS.dwg

MARCO SEGUROLA
Geógrafo urbanista

LARRAIZ SASAIN
Arquitecto

KREAN

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



estudio de impacto
acústico

Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

ESTUDIO ACÚSTICO I

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

CLIENTE I

KREAN S. COOP

Adiós Ruido, Hola Tranquilidad

DICIEMBRE - 2024

REF | **EAM24020044**

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

OBJETO	Certificación de autoría	
AUTOR DEL ESTUDIO	José Ignacio Riesco García 09310807Q Ingeniero industrial Departamento IDI y Medio Ambiente	
	Ana Esther Espinel Valdivieso 09283043-J Administradora única	
Ana Esther Espinel Valdivieso, como administradora única de Audiotec Ingeniera Acústica SA certifica que el autor de este estudio es el que figura en este documento. Diciembre de 2024		

ÍNDICE

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

ANEXOS

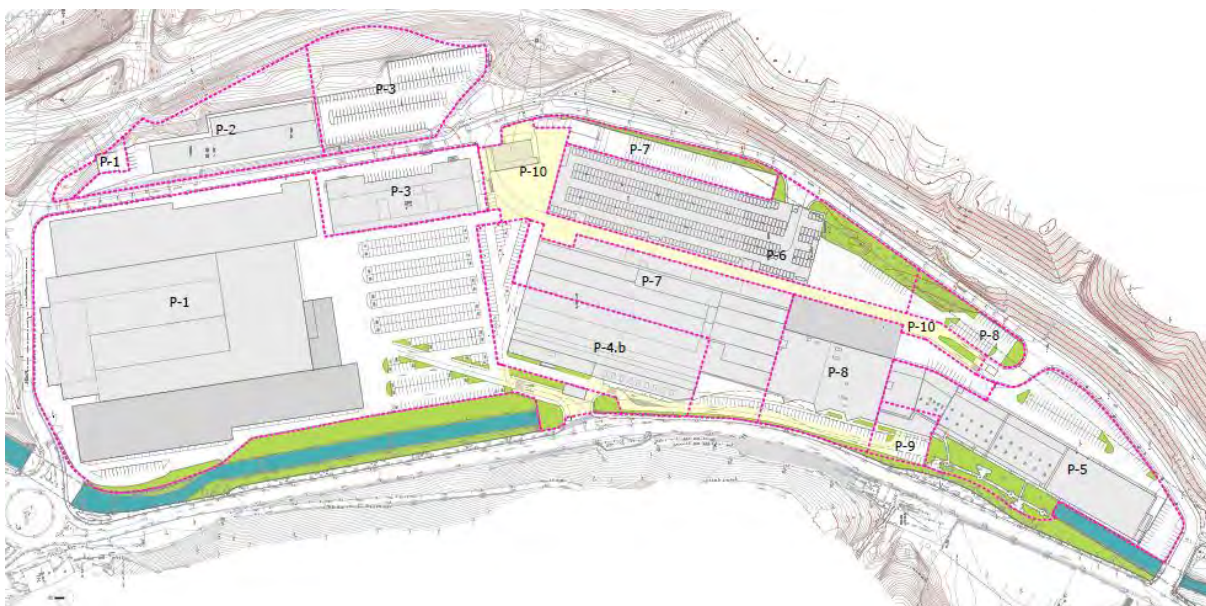
ANEXO I PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN ACTUAL

ANEXO II PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN FUTURA

1 OBJETO DE ESTUDIO

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

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



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

2 REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

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

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

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

A continuación se introducen las normativas citadas anteriormente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 ÁMBITO DE ESTUDIO

3.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

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

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



Localización de la zona de estudio

3.2 PRINCIPALES FOCOS SONOROS EXISTENTES

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

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

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

3.3 CARACTERIZACION DE LOS FOCOS SONOROS EXISTENTES

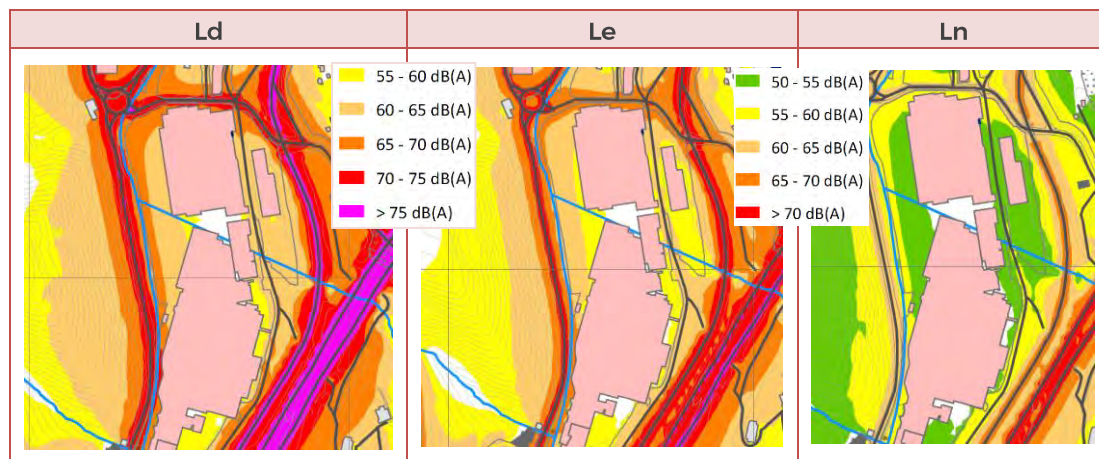
Para caracterizar acústicamente las infraestructuras de transporte citadas anteriormente, los datos más importantes a obtener son el volumen de tráfico y la velocidad de paso. Para la realización del Estudio de Impacto Acústico se ha recopilado la velocidad de paso extraída de los límites de velocidad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

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

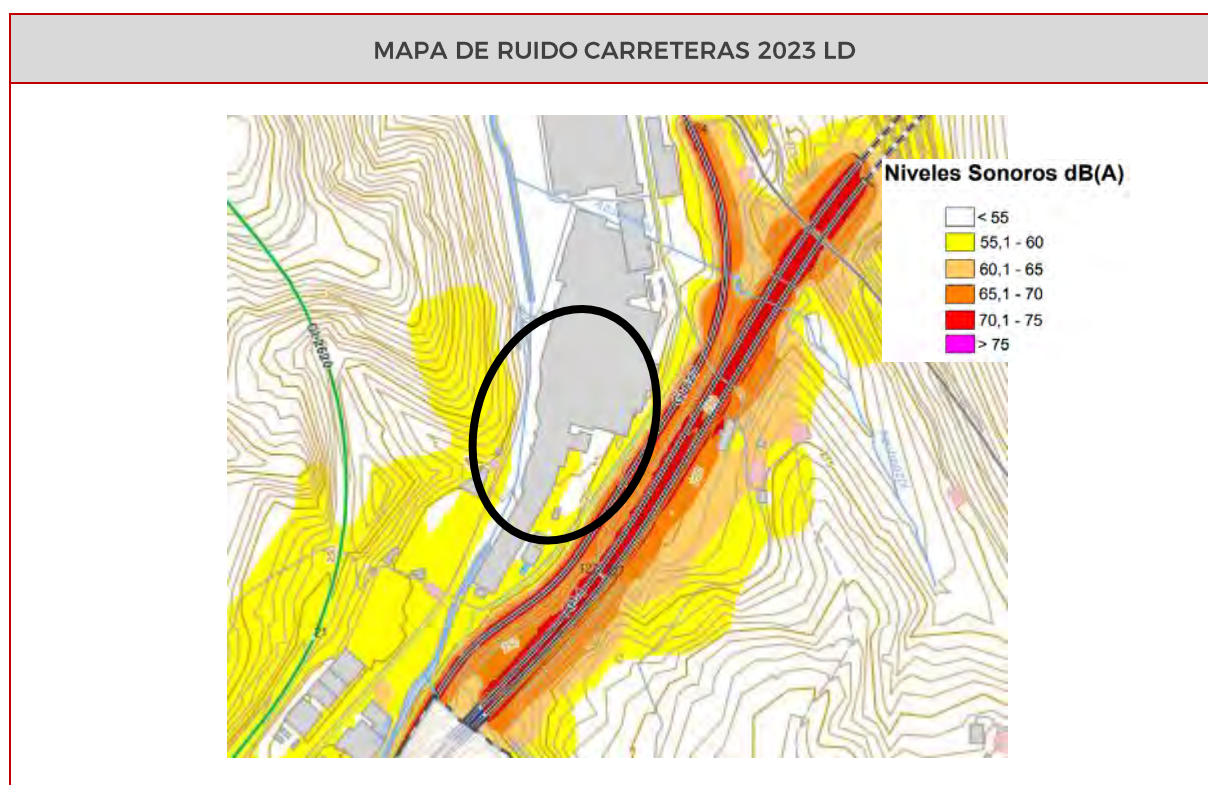
Se estima que en la fase futura, en un horizonte a 20 años, es decir, una vez desarrollado el ámbito, la IMD de todos los viales soportará una intensidad de tráfico rodado equivalente al aumento generalizado del 28,8% en el volumen de tráfico, tal y como establece la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre,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

3.4 ANTECEDENTES

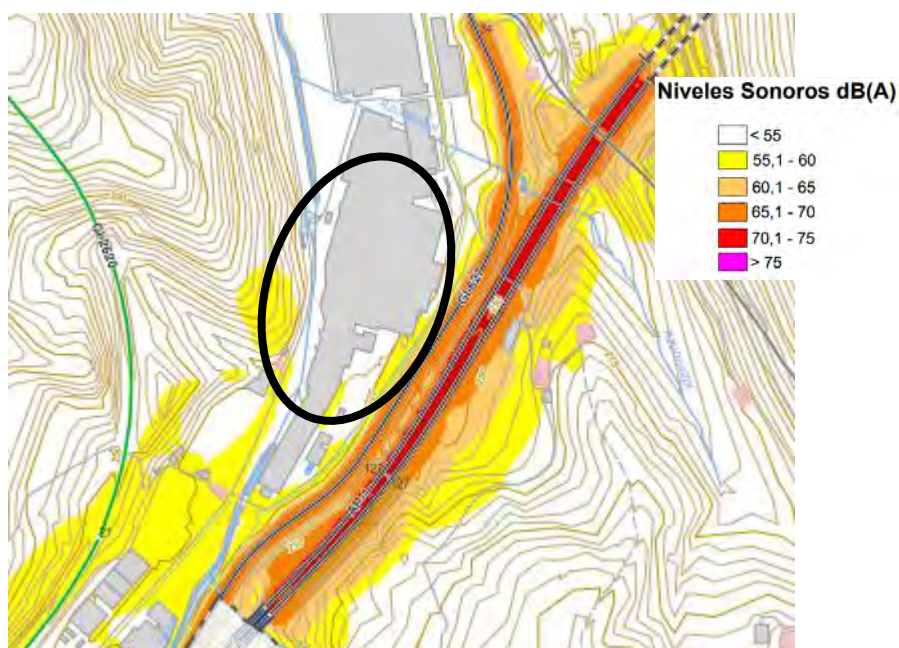
El ámbito de estudio se encuentra en Arrasate, municipio que cuenta con Mapa Estratégico de Ruido elaborado en 2017:



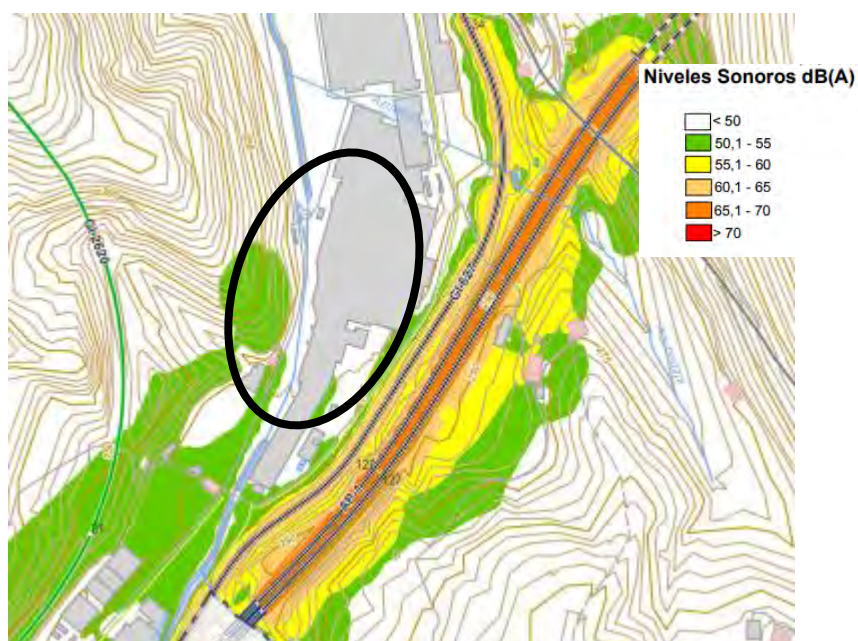
Además, en 2023 se ha actualizado el Mapa de Ruido de las Carreteras de la Red Foral del Territorio histórico de Gipuzkoa:



MAPA DE RUIDO CARRETERAS 2023 LE



MAPA DE RUIDO CARRETERAS 2023 LN



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

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

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

4 METODOLOGIA DE TRABAJO

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

4.1 RECOPIACIÓN Y ESTUDIO DE LA INFORMACIÓN

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

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

4.2 ZONIFICACION ACUSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA APLICABLES

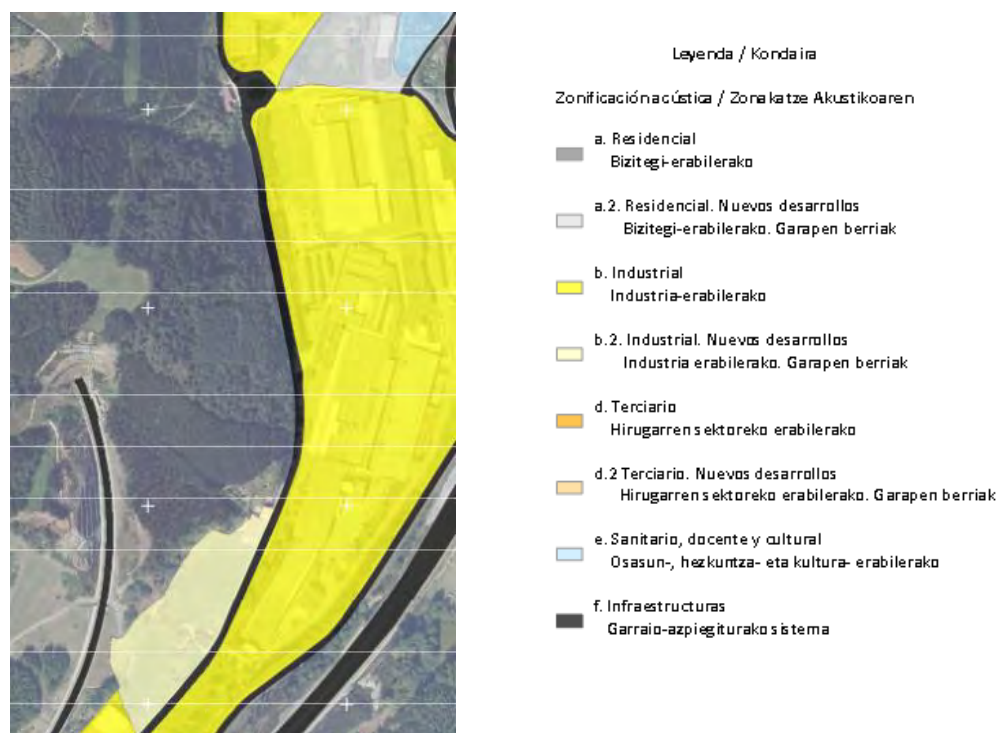
El Decreto 213/2012, en su Anexo I, Parte 1 Tabla A, fija los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área acústica. Los siguientes objetivos de calidad se refieren a áreas urbanizadas existentes.

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

Tabla A

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

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



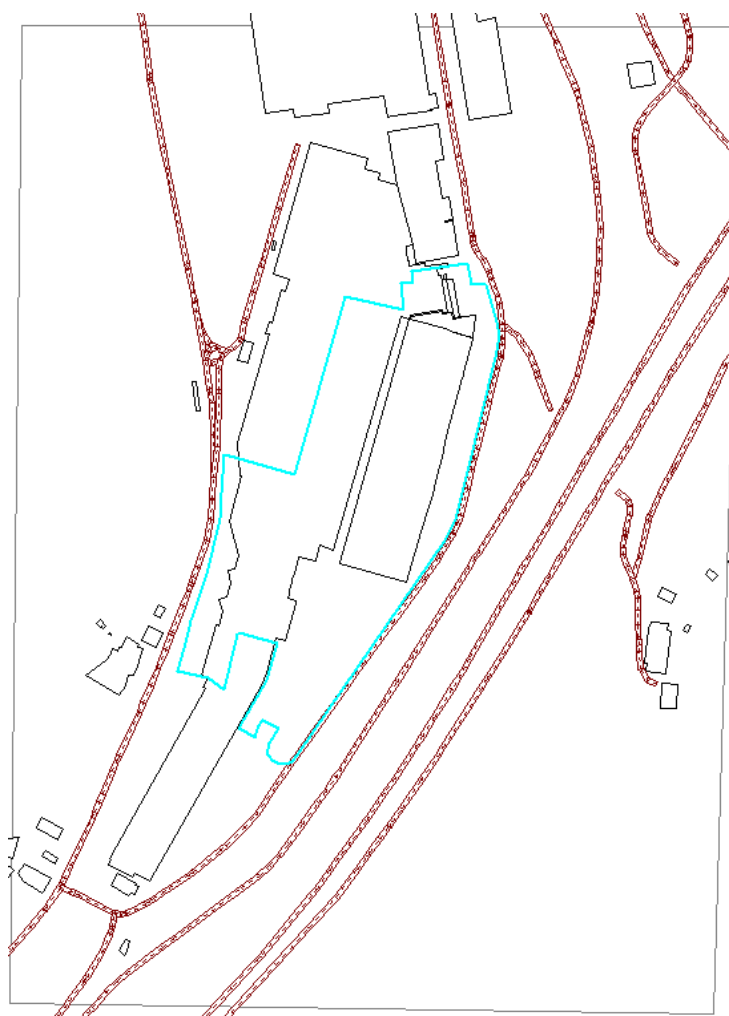
Mapa de zonificación acústica

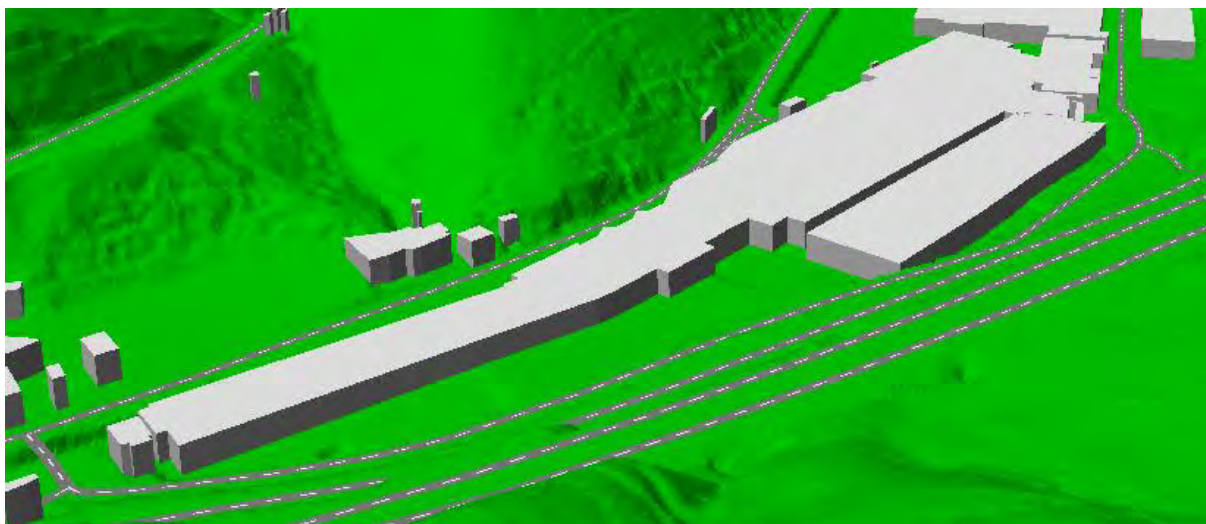
En base a los usos de suelo, y al mapa de zonificación acústica aprobado en el municipio de Arrasate la zona de estudio se identifica como un área industrial y por ello se focalizará el estudio en dar cumplimiento a estos Objetivos de Calidad Acústica, siendo los valores a aplicar los siguientes:

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

4.3 CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO

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





Modelo digital del terreno

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 EVALUACIÓN DE RESULTADOS

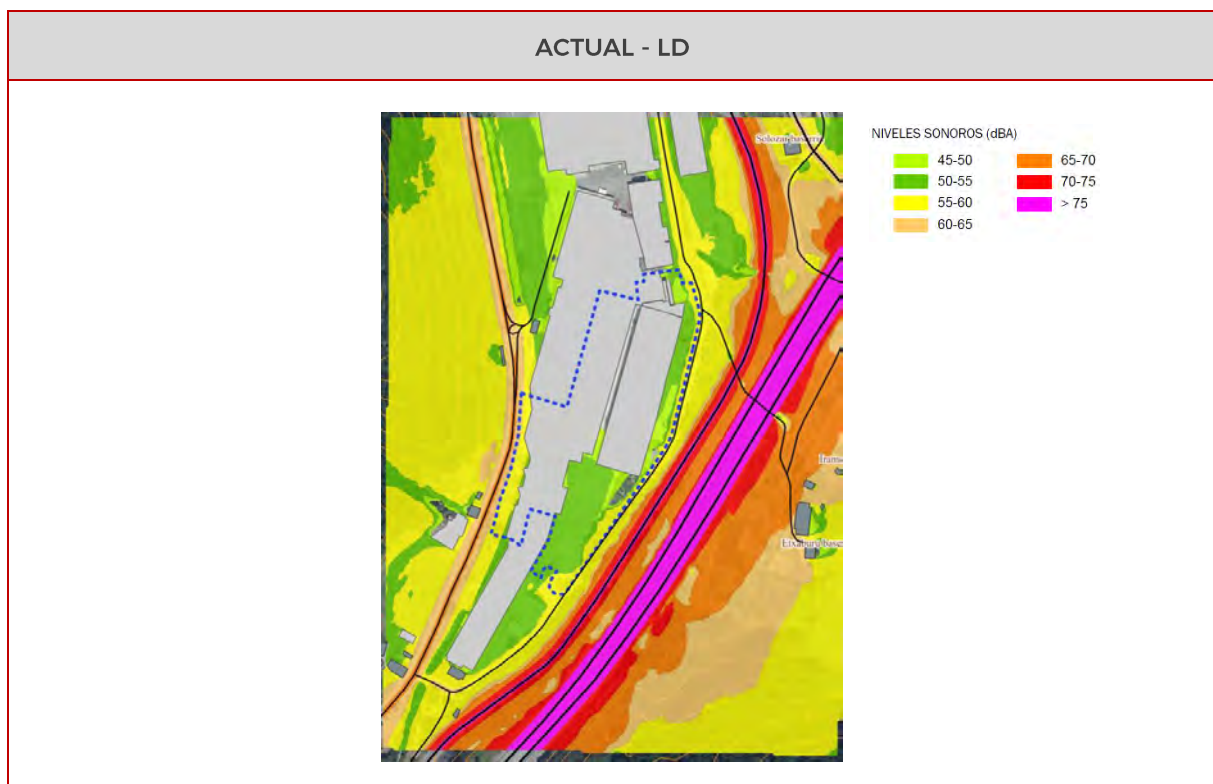
Una vez creado el modelo predictivo, con la misma configuración de propiedades y atributos empleada, se ha procedido a realizar los cálculos acústicos para obtener los valores sonoros en el ámbito de estudio en la situación actual y en la situación futura

5.1 ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION ACTUAL

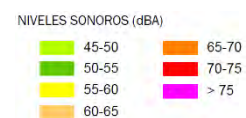
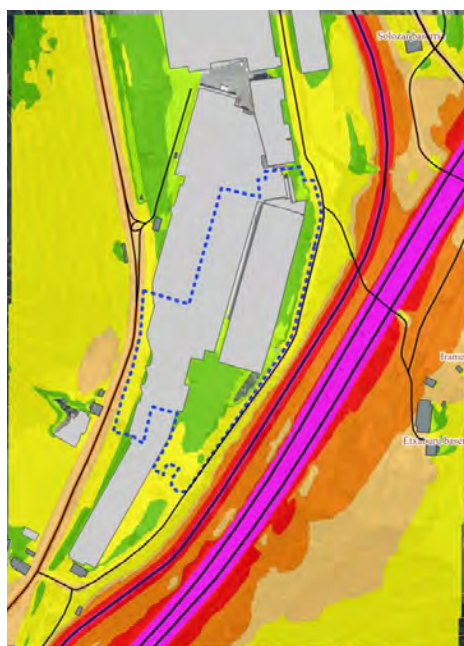
Para la evaluación de la situación actual se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo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

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

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



ACTUAL - LE



ACTUAL - LN



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

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

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

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

5.2 ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION FUTURA

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

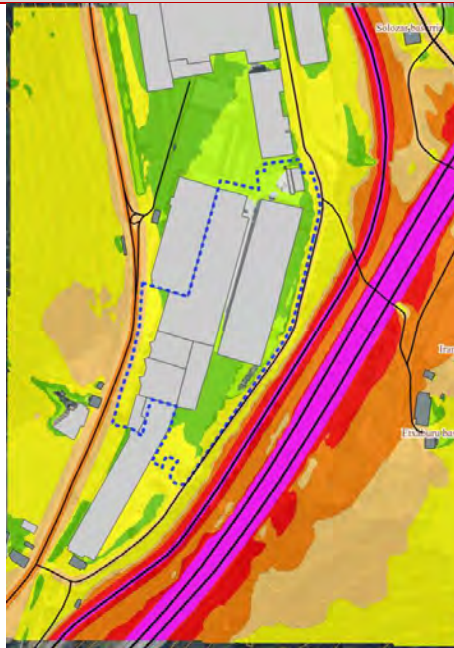
En ella se contemplan los cambios que se pueden dar en el escenario a 20 años vista, teniendo en cuenta los nuevos edificios previstos.

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

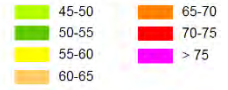
Igualmente, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día,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

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

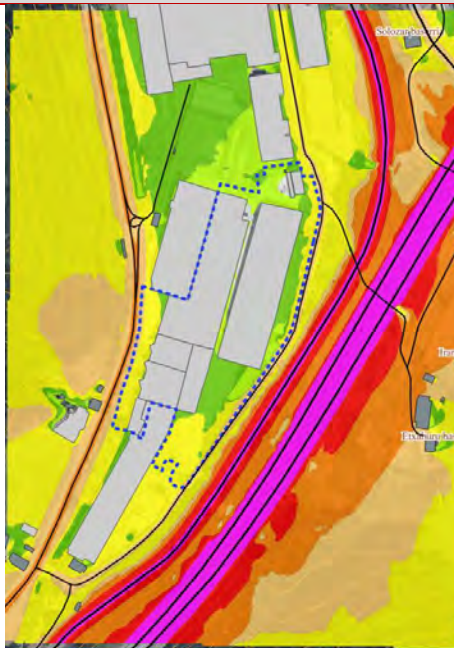
FUTURO - LD



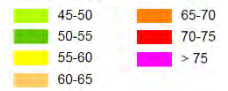
NIVELES SONOROS (dBA)

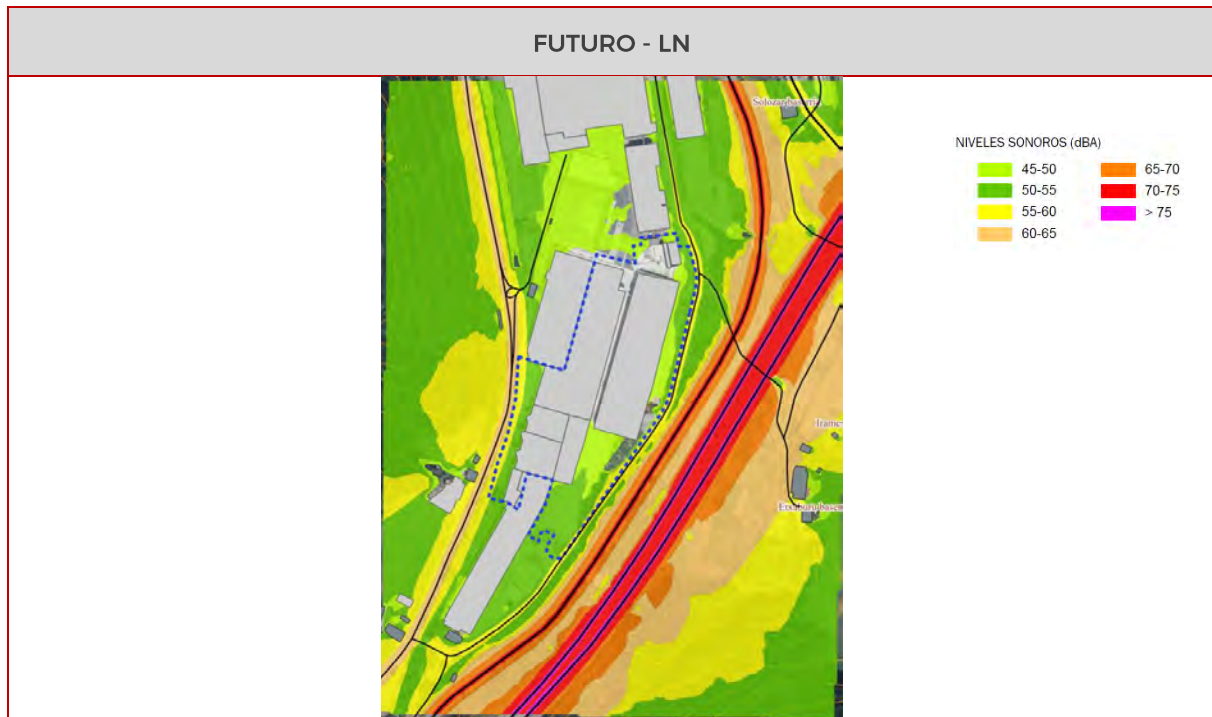


FUTURO - LE



NIVELES SONOROS (dBA)





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

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

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

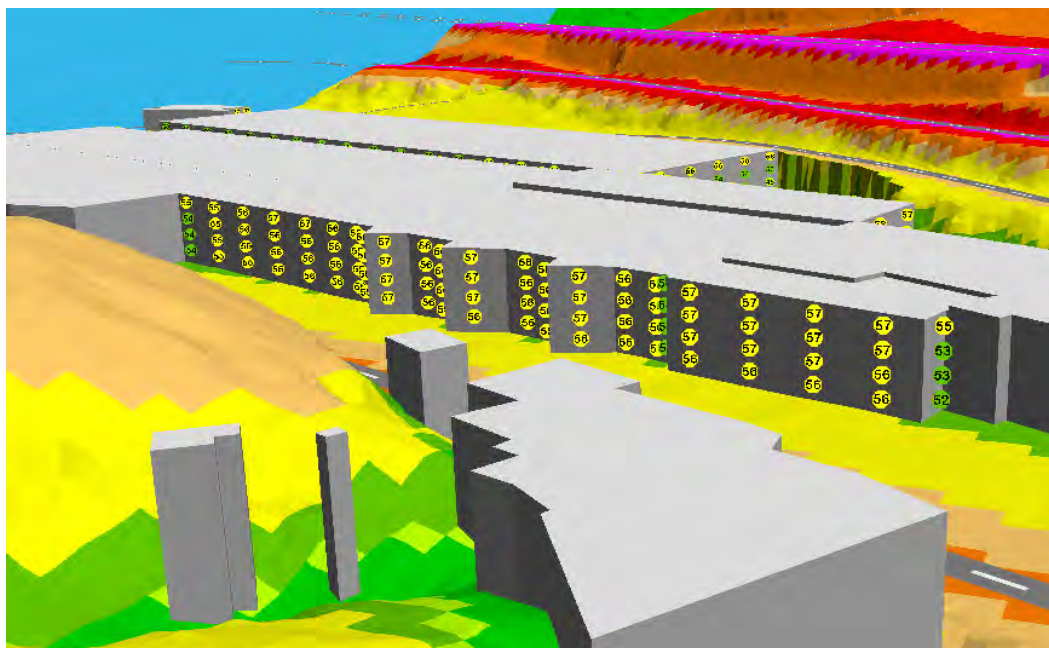
RESULTADOS DE LOS RECEPTORES EN FACHADAS:

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

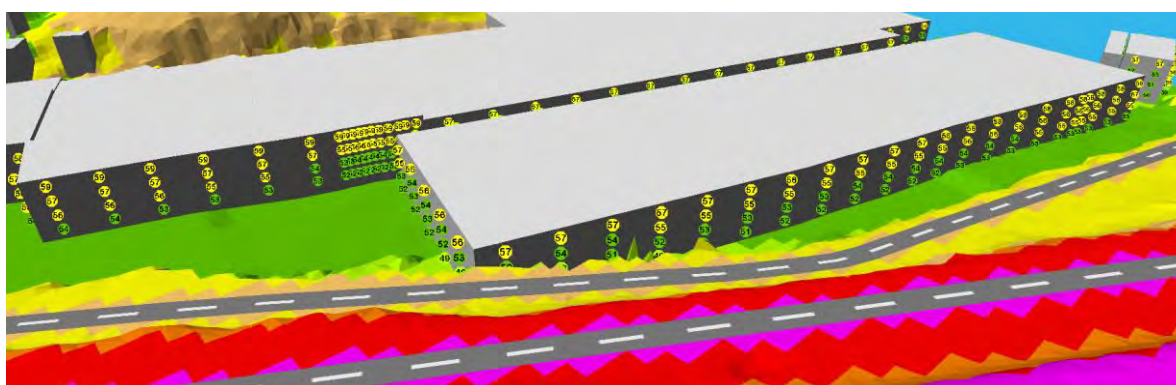
Con el modelo acústico generado se han estimado los valores del ruido ambiental para los distintos indicadores acústicos en las fachadas expuestas. En concreto, se han considerado puntos receptores distribuidos a lo largo de las fachadas de los edificios proyectados. En cada uno de estos puntos se han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

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

SITUACIÓN FUTURA



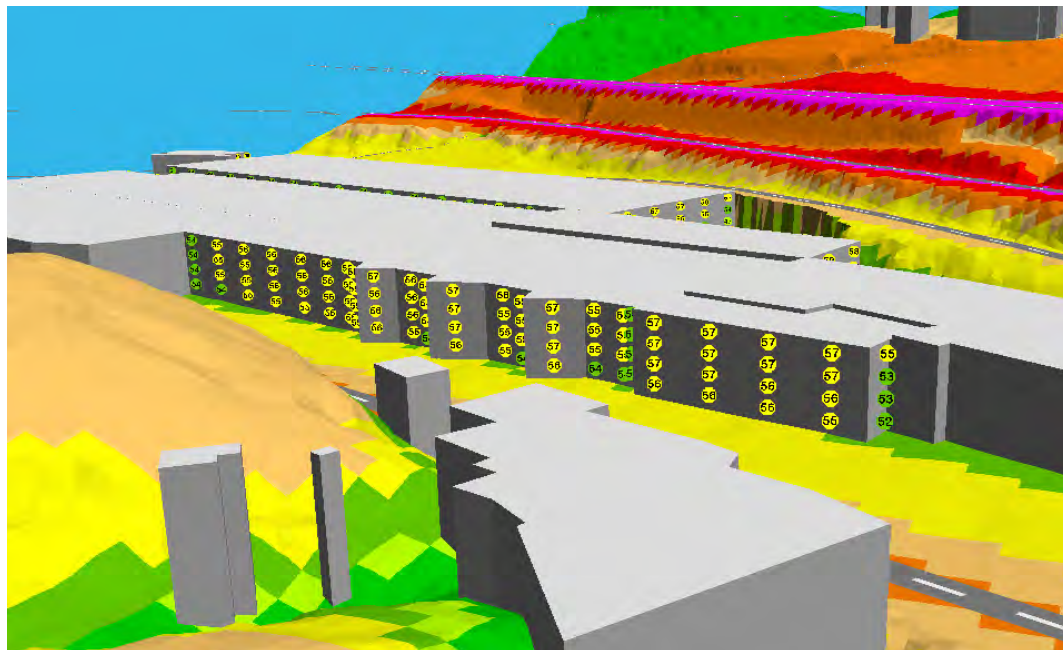
Fachada oeste



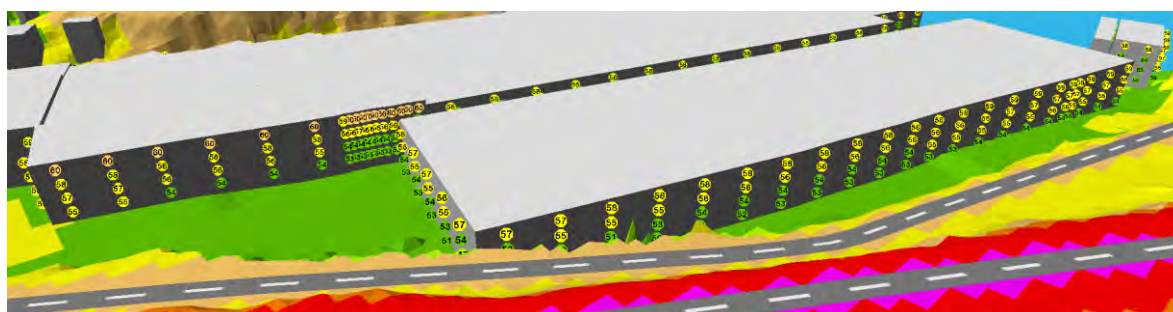
Fachada este

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

SITUACIÓN FUTURA

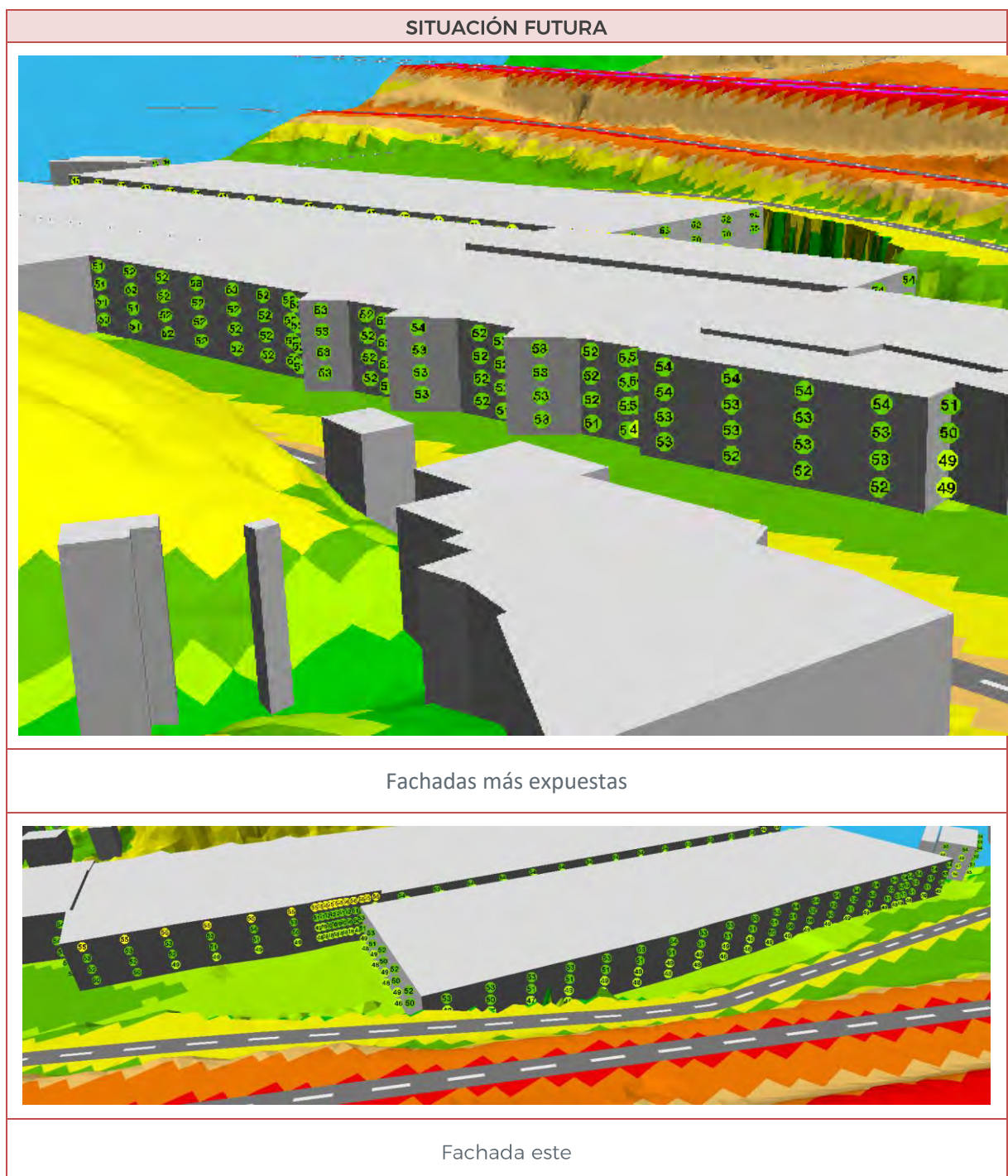


Fachadas oeste



Fachada este

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



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

6 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

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

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

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

7 DEFINICIÓN DE MEDIDAS PREVENTIVAS

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

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

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

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

8 CONCLUSIONES

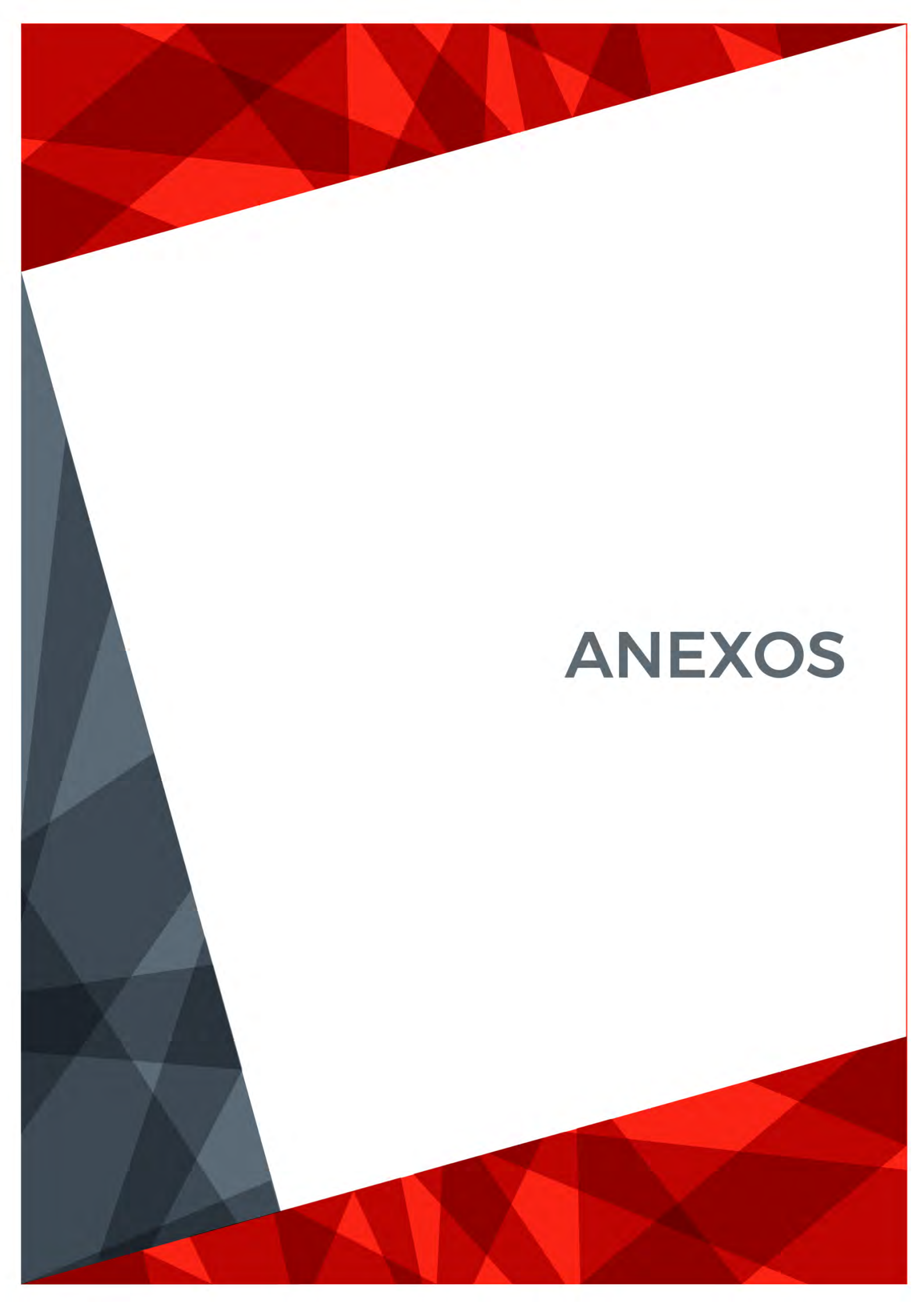
De acuerdo con el análisis realizado para la situación acústica actual y futura en un escenario a 20 años vista, y según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se concluye que el desarrollo del PEOU para la división de las parcelas 4.a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

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

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

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

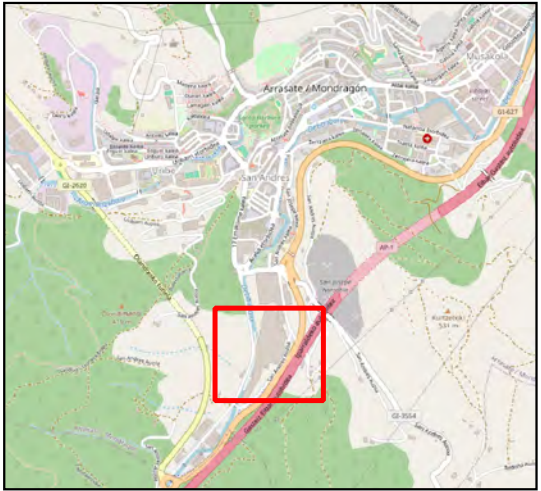
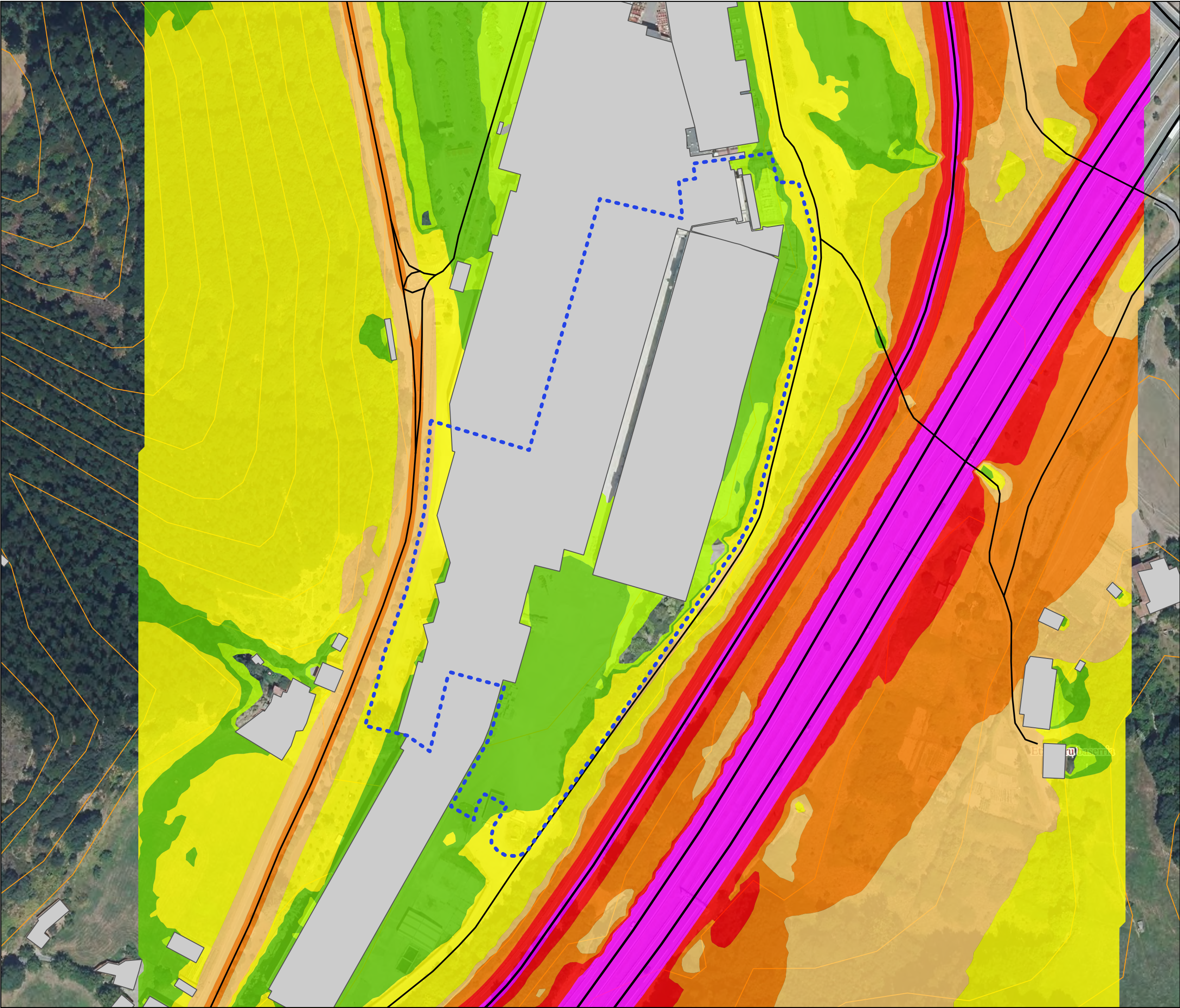
- Análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y,
- Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40 del Decreto 213/2012.

The background of the page is composed of a large white central area. This white area is bordered by abstract geometric patterns. The top-left and bottom-right corners are filled with a pattern of overlapping triangles in various shades of red. The bottom-left corner is filled with a pattern of overlapping triangles in various shades of grey.

ANEXOS

ANEXO I

PLANOS DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN ACTUAL



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

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Área de estudio

Edificios

Curvas de nivel

Carreteras

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50

50-55

55-60

60-65

65-70

70-75

>75

ESCALA: 1:1.700

0

20

40

60

80 m

N

FECHA:
DICIEMBRE 2024

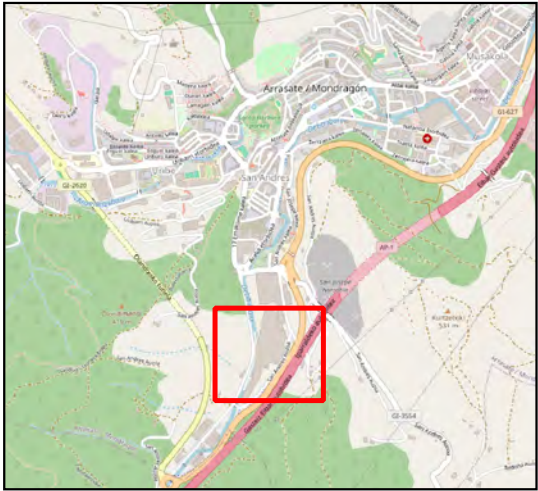
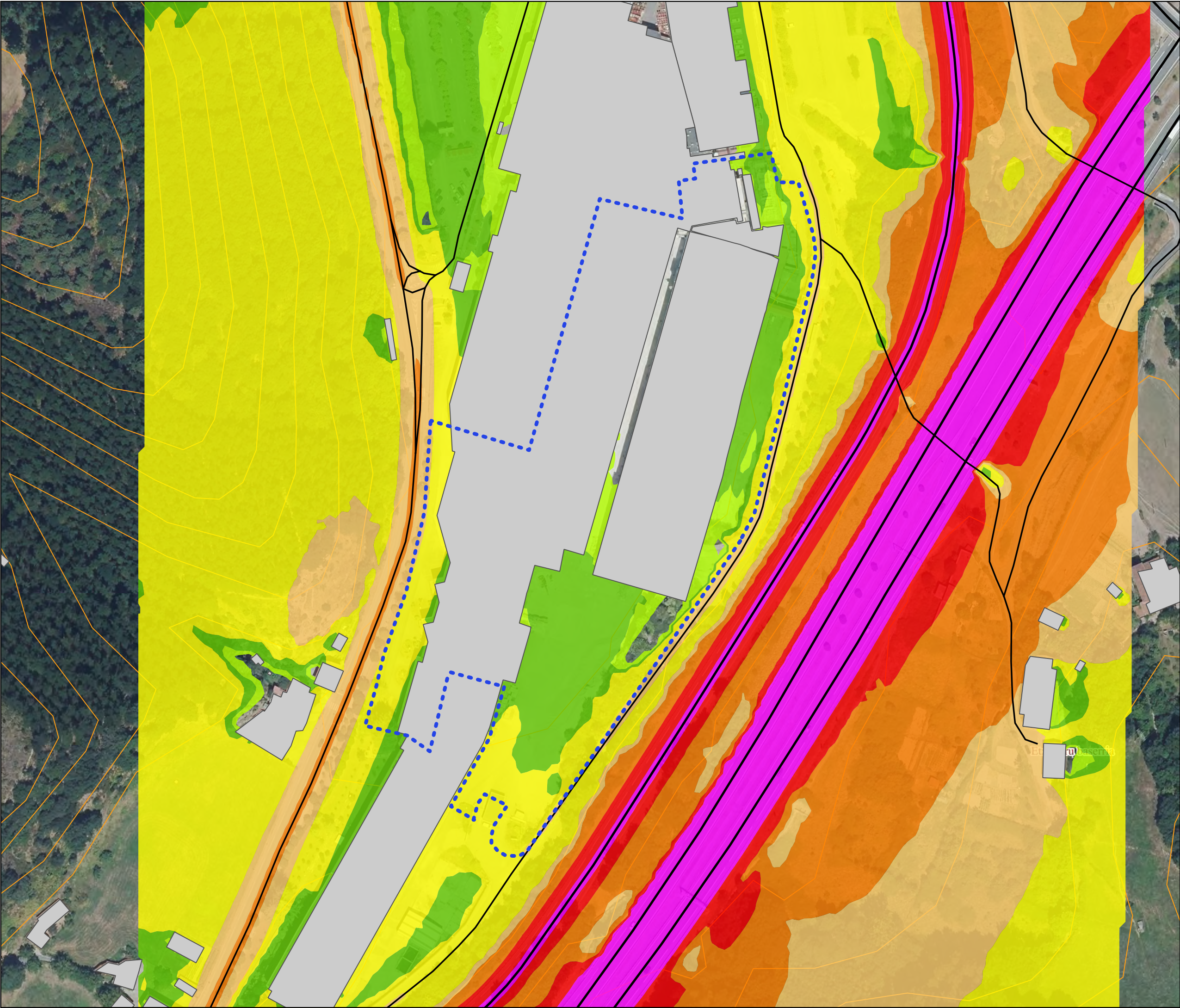
PETICIONARIO:
KREAN S. COOP

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:



Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



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

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Área de estudio

Edificios

Curvas de nivel

Carreteras

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50

50-55

55-60

60-65

65-70

70-75

>75

ESCALA: 1:1.700

0

20

40

60

80 m

N

FECHA:
DICIEMBRE 2024

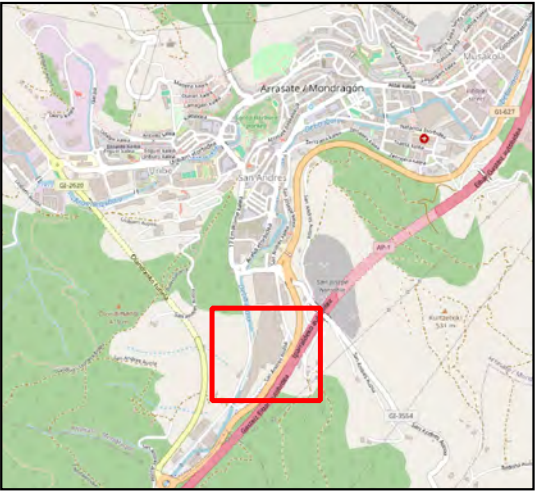
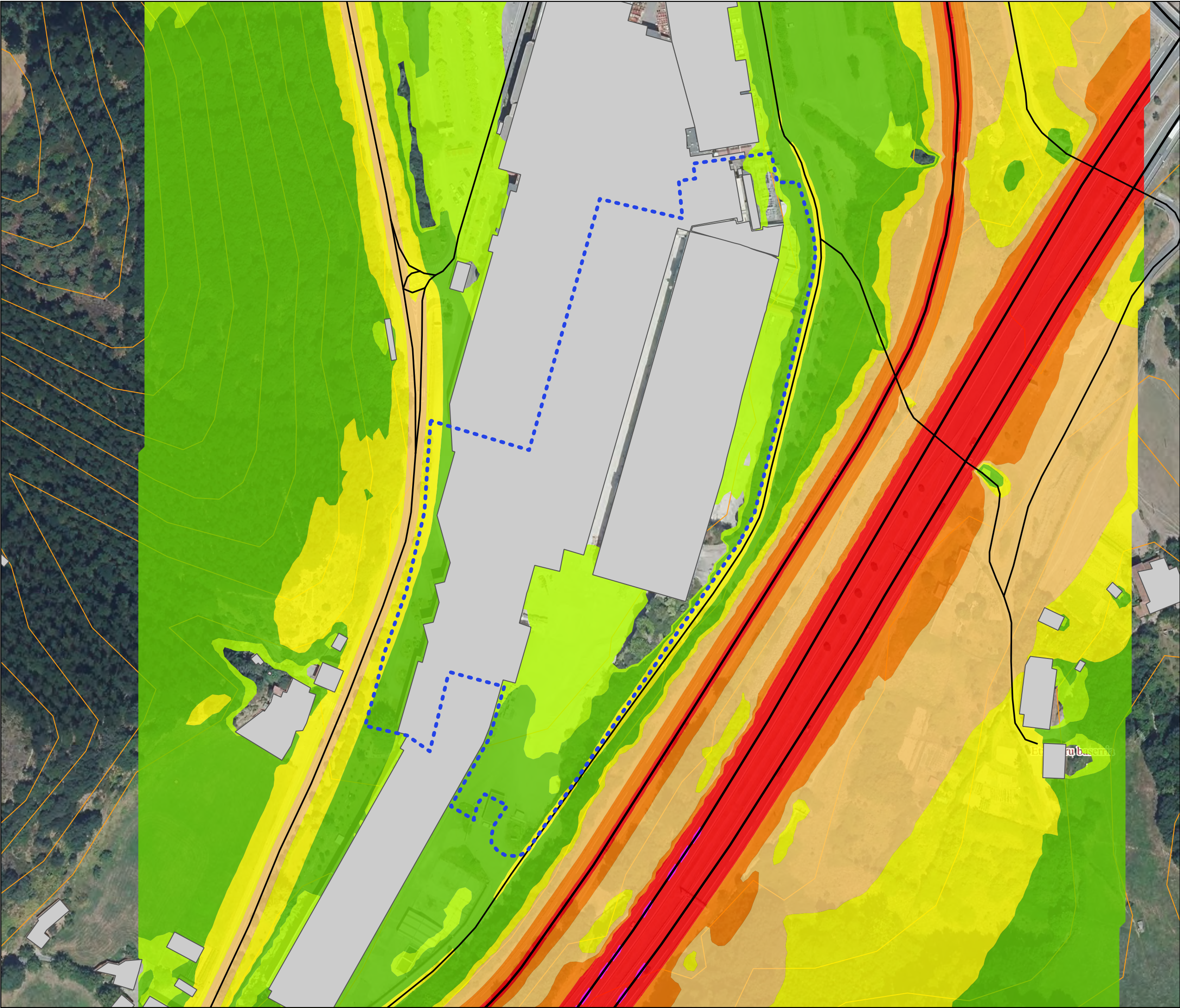
PETICIONARIO:
KREAN S. COOP

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:



Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



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

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Área de estudio	
Edificios	
Curvas de nivel	
Carreteras	

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.700

0 20 40 60 80 m

N

FECHA:
DICIEMBRE 2024

PETICIONARIO:
KREAN S. COOP

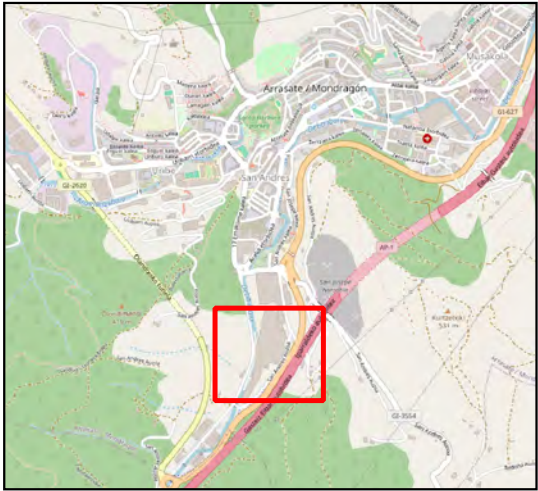
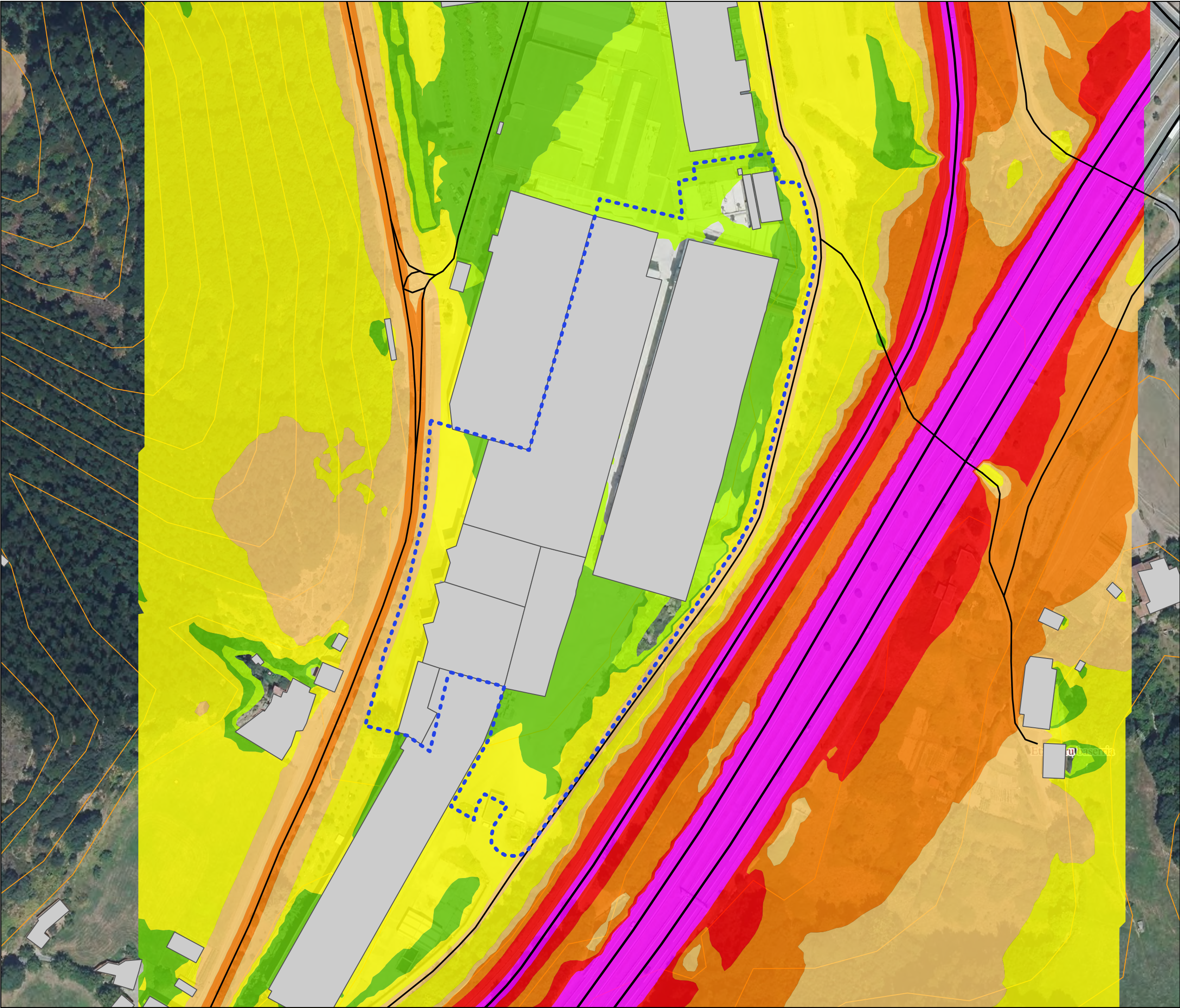
AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA

ANEXO II

PLANOS DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN FUTURA



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

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Área de estudio	
Edificios	
Curvas de nivel	
Carreteras	

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.700

020406080 m

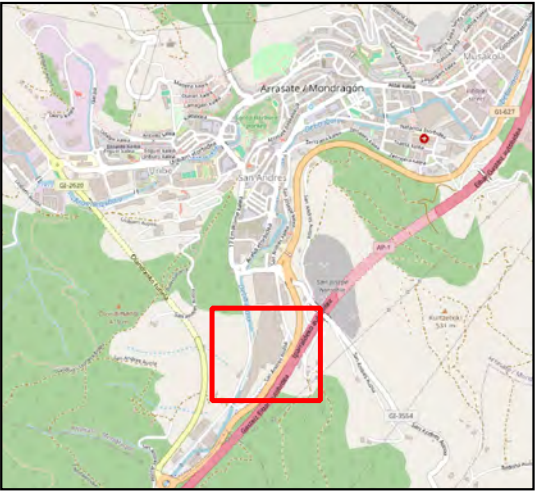
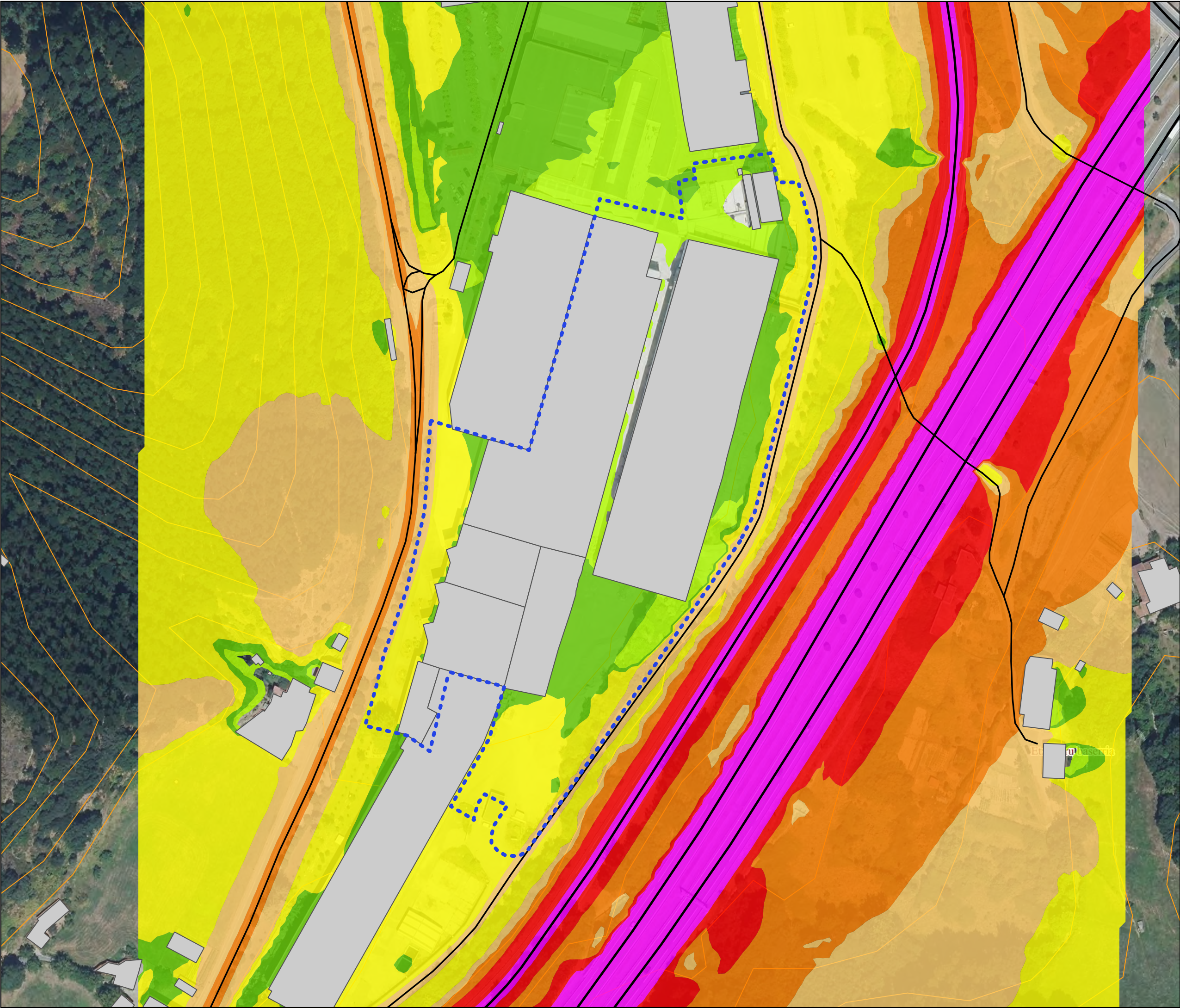
FECHA:
DICIEMBRE 2024

PETICIONARIO:
KREAN S. COOP

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:

INGENIERÍA ACÚSTICA



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

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Área de estudio	
Edificios	
Curvas de nivel	
Carreteras	

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.700

0

20

40

60

80 m

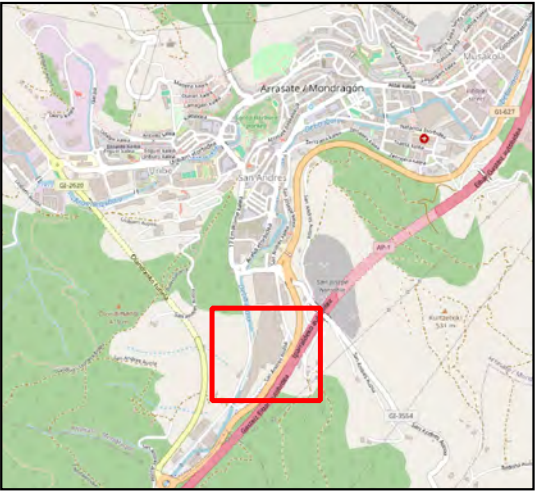
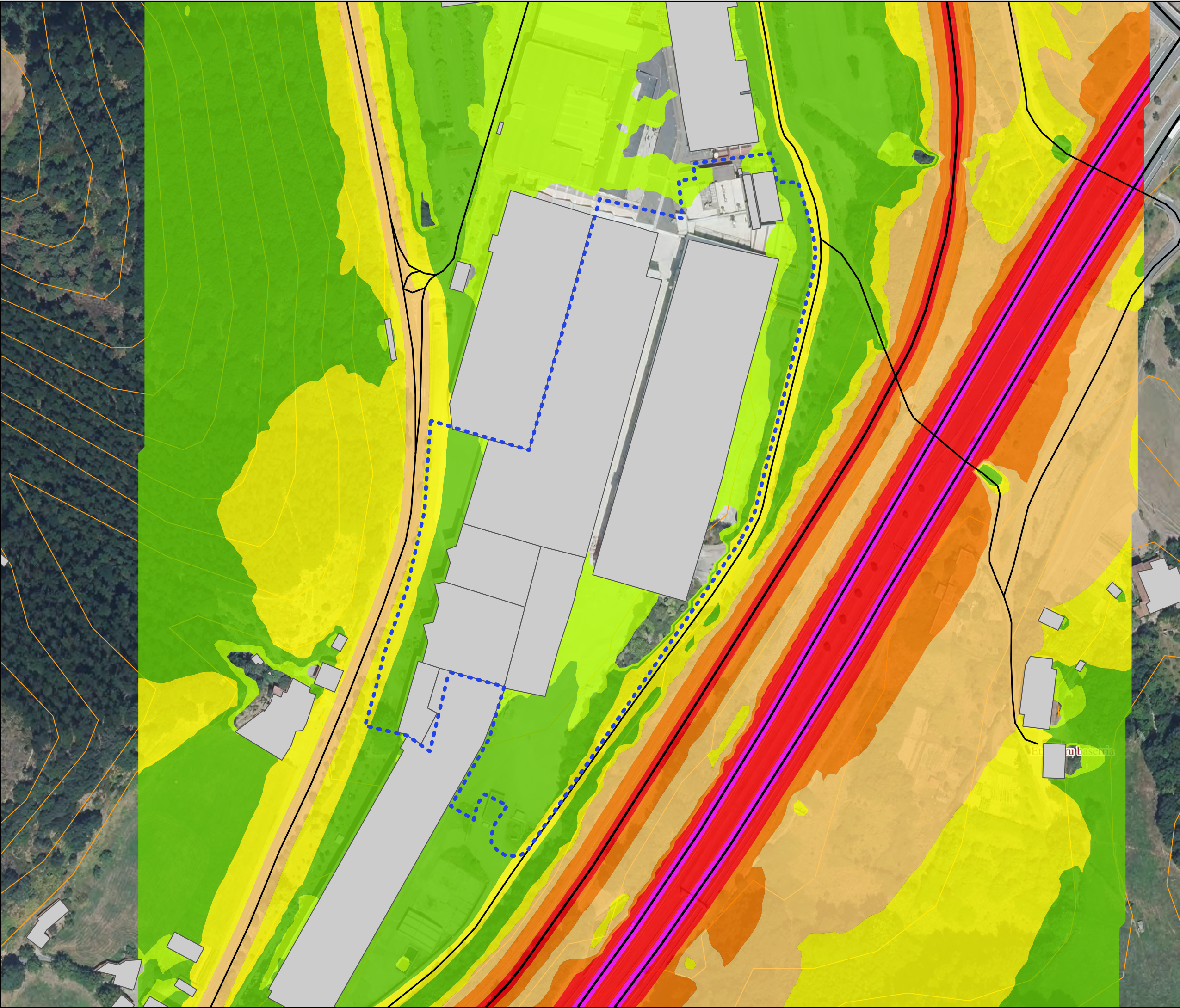
FECHA:
DICIEMBRE 2024

PETICIONARIO:
KREAN S. COOP

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



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

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

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Área de estudio

Edificios

Curvas de nivel

Carreteras

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50

50-55

55-60

60-65

65-70

70-75

>75

ESCALA: 1:1.700

0

20

40

60

80 m

N

FECHA:

DICIEMBRE 2024

PETICIONARIO:

KREAN S. COOP

AUTOR DEL ESTUDIO:

José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:



Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTAMOS **BIENESTAR**

DELEGACIONES **NACIONALES**

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

DELEGACIONES **INTERNACIONALES**

Chile | Colombia | Perú

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