

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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

proyecto:
fecha: fase: localidad: ámbito:

Propiedad
conforme:

PROMOCIONES LEKU EDER S.A.

abogado:
abogada:

JOSE M^º ELIAS ZABALA

Arquitectos:

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

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

TEXTO REFUNDIDO

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

DOCUMENTOS

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

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

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

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

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^º Elías Zabala

Documento "A" MEMORIA

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^a Elías Zabala

Índice del documento

I. ÍNDICE:

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

1. APROBACIÓN INICIAL

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.Mª Elías Zabala

3. INTRODUCCIÓN

3.1. ANTECEDENTES

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

3.2. OBJETO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^º Elías Zabala

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

5. ENTIDAD QUE FORMULA EL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

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

7. INFORMACION URBANISTICA

7.1. Estructura básica de los terrenos

7.1.1. Configuración

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

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

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

7.1.2. Estructura de la propiedad

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

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

Actuación de Dotación "B"

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

7.1.3. Usos y edificaciones existentes

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

7.2. Planeamiento general

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

8. TRAMITACIÓN

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^º Elías Zabala

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

9. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

9.1. Propuesta de ordenación

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

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

9.1.1. Parcela Residencial de Edificación Abierta

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

9.1.2. Espacios libres Urbanos

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

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

9.1.3. Sistema General Río Deba

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

9.1.4. Red de comunicación viaria, aceras y aparcamiento

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

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.Mº Elías Zabala

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

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

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

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

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

9.2.3. Condiciones del cómputo de plazas de aparcamiento

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

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

9.2.4. Condiciones estéticas

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

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

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

9.2.5. Cierre de parcela

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

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

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

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

1. SUPERFICIE:

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

2. CALIFICACIÓN

Viviendas libres Vivienda de alta densidad
Viviendas tasadas Vivienda protegida

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificable garajes y trasteros:

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

- Edificable de viviendas:

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

- Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

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

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

* Perfil de la edificación:

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

* Altura de la edificación:

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

* Vuelos:

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

* Cubiertas:

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

* Cierres de parcela:

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

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

– Número máximo de viviendas:

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

Parcela B (Viviendas Tasadas) 21 viv.

– Servidumbres:

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

– Régimen de dominio:

Privado.

9.3.2. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^º Elías Zabala

2. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Usos permitidos:

Ocio y descanso, y conexión diversa de movilidad peatonal.

- Régimen de dominio:

Público.

9.4. Uso predominante y edificabilidad urbanística

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

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

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

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

Actuación de Dotación "B"

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^º Elías Zabala

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

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

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

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

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

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

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

11. CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

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

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^º Elías Zabala

12. GESTION Y DESARROLLO

12.1. Condiciones generales de gestión y ejecución

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

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

12.2. Ejecución de la urbanización

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

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

12.3. Presentación del Proyecto de Reparcelación

Se tramitará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

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

12.4. Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión

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

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

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2019

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

El letrado

Jose M^a Elías Zabala

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^a Elías Zabala

Documento "B" PLANOS DE INFORMACIÓN

Promotor: Promociones LEKU-EDER

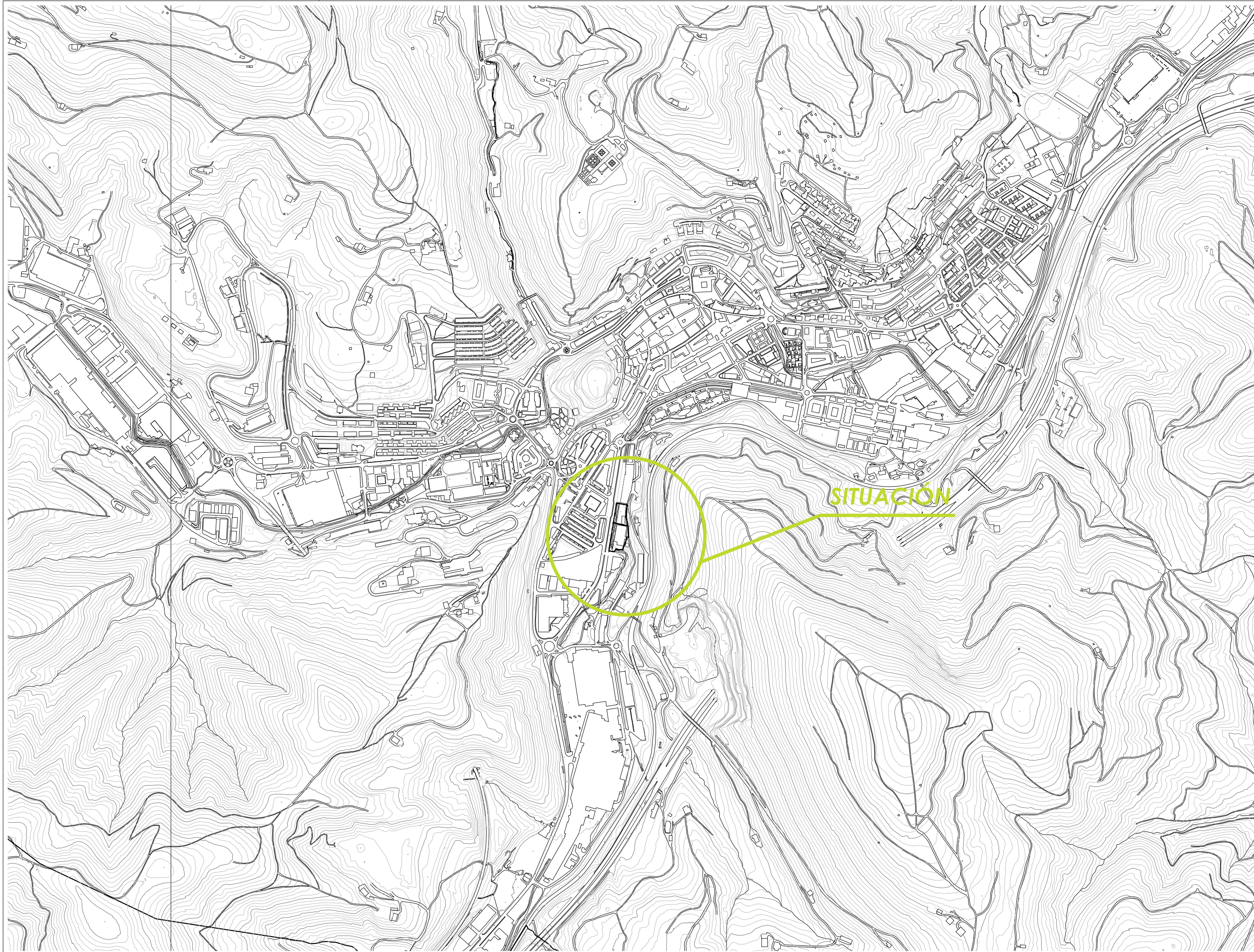
Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

Índice

PLANOS DE INFORMACIÓN

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



SITUACIÓN

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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

PROMOCIONES LEKU EDER S.A.

JOSE M^o ELIAS ZABALA

SITUACIÓN
KOKAPENA



N

álgor: pieza: escala:
modif: pieza: escala:

1/10000

2492.ED.SITUACION

plano.zbk:
nº plano:

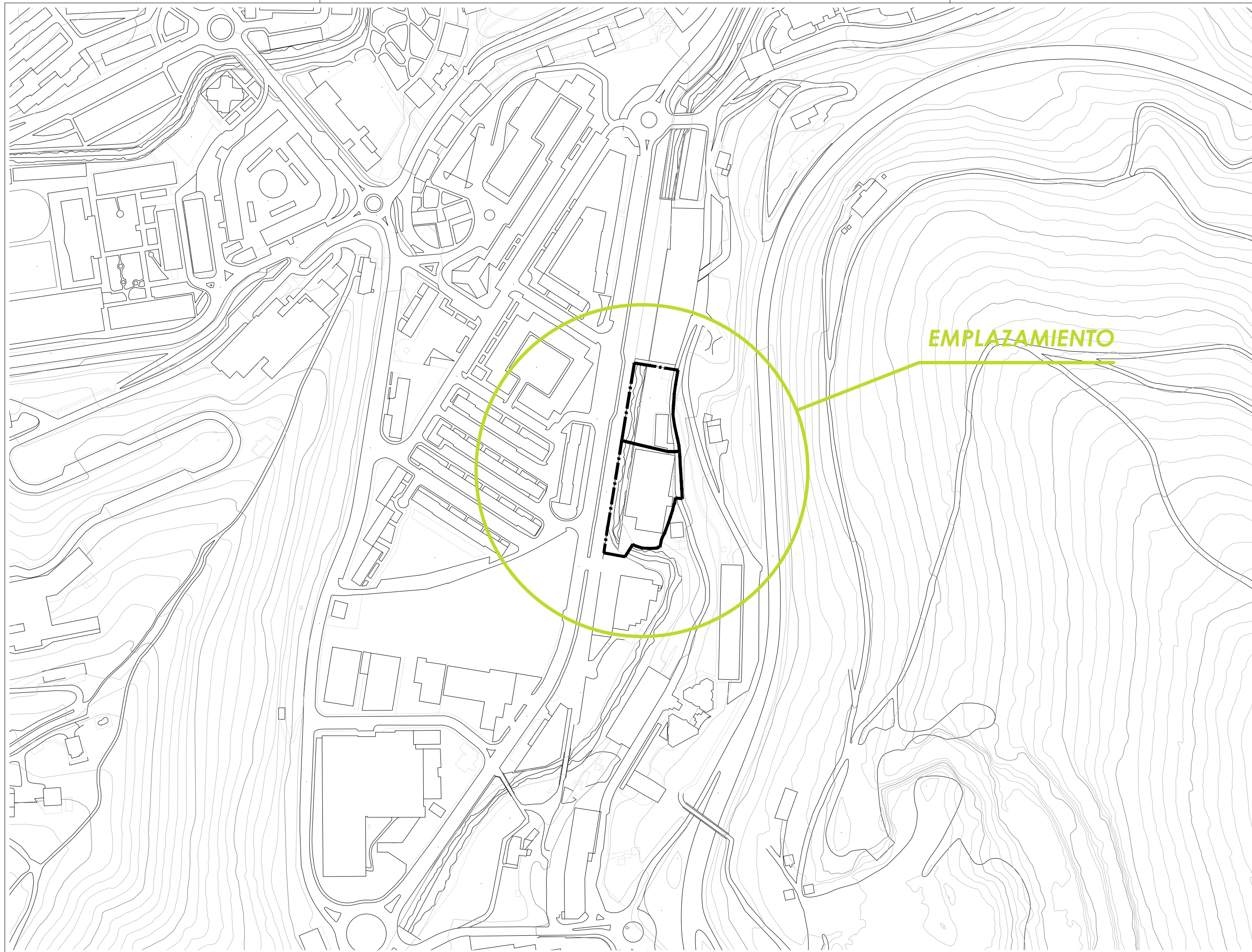
1.1

Javier Corta Echaniz

Patxi Corta Echaniz

Javier Corta Martinez

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



EMPLAZAMIENTO

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


ambito: **AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA**

localidad: **ARRASATE MONDRAGÓN**

fecha: **SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA**

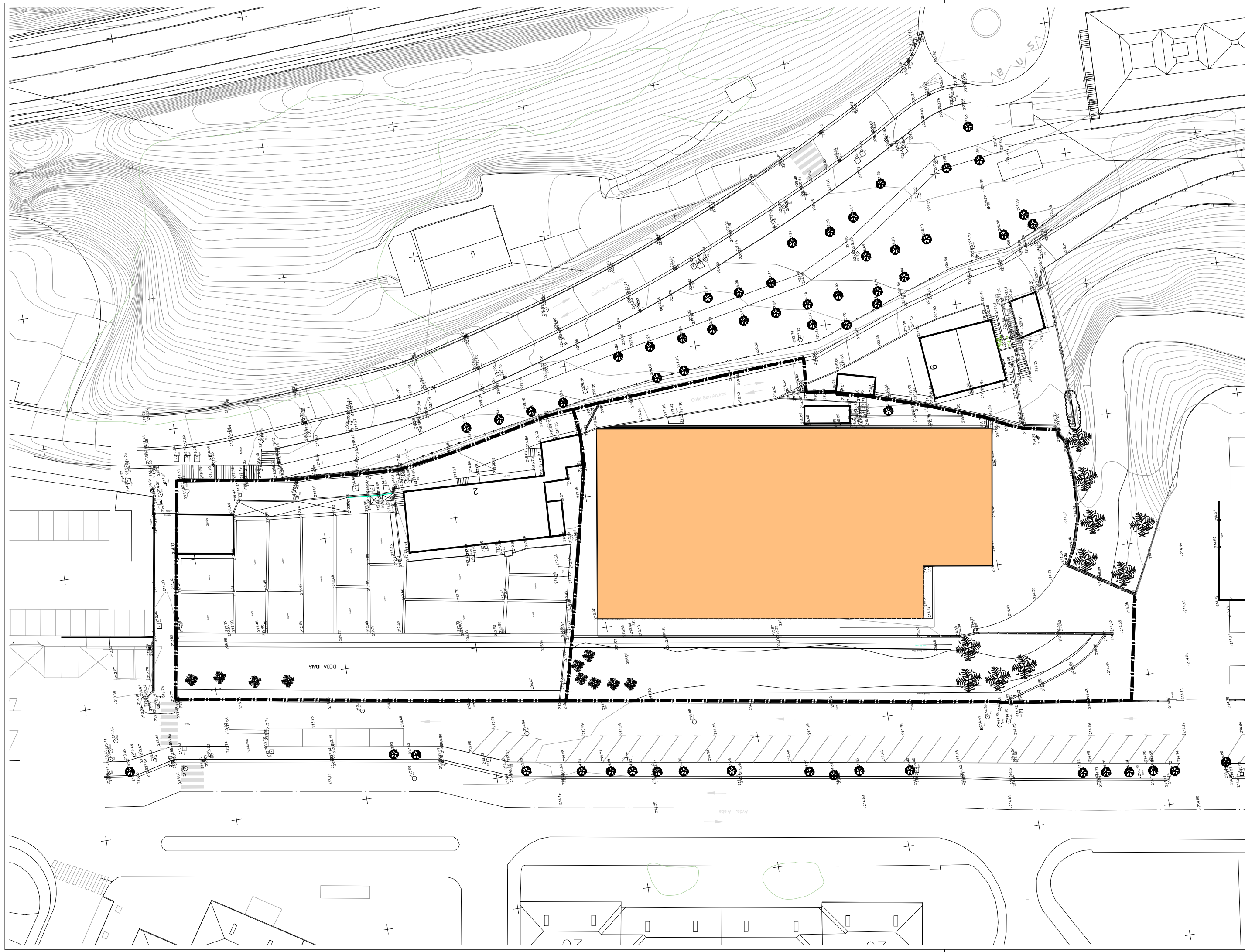
propiedad:  abogada: **PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSE Mº ELIAS ZABALA**

plano: **EMPLAZAMIENTO KOKALEKUA**

orientación:  escala: **1/2500** nº plano: **2492.ED.SITUACION**

arquitectos:    **Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez**

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



- EDIFICIO EXISTENTE
- DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

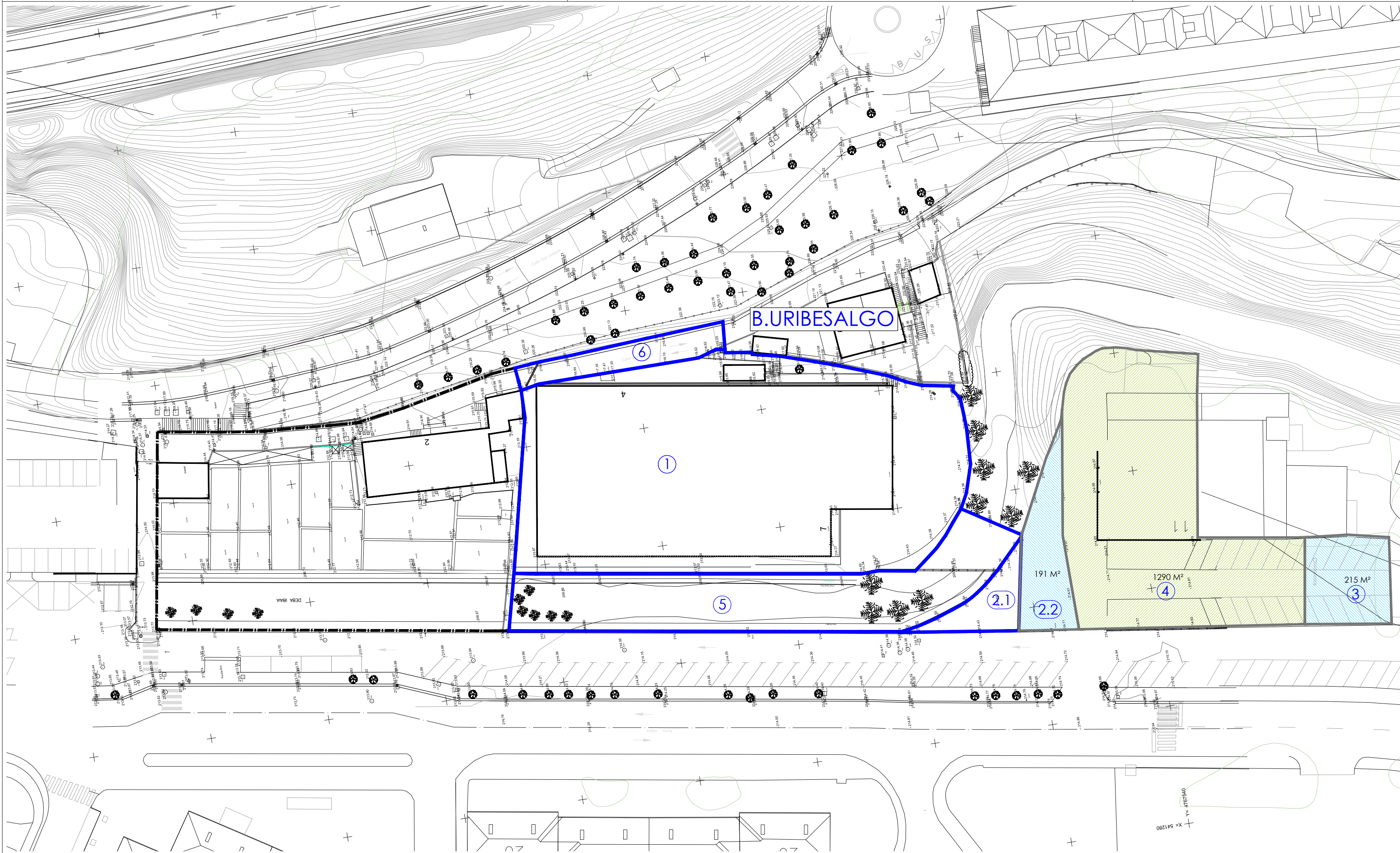
PROMOCCIONES LEKU EDER S.A. JOSE M^o ELIAS ZABALA

**ESTADO ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL
AMBITO Y EDIFICIOS EXISTENTES
DAUDEN ESPARRUAREN ETA ERAIKINEN
EGUNGO EGOERA ETA MUGAKETA**

1/500
2492.ED.ORD

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

arkitektoak: arquitectos: orientazioa: orientación: plano: plano: jabea: propietario: data: fecha: fase: fase: herria: localidad: eremua: ámbito: proiektua: proyecto:



ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B.URIBESALGO	SUPERFICIE (M ²)
1. PARCELA PRINCIPAL	2519.48 M ²
2.1. SEGUNDA PARCELA	135.00 M ²
5. RIO	823.99 M ²
6. SISTEMA VIARIO	152.51 M ²
TOTAL	3630.98 M ²

- DOTACIÓN CEDIDA (POR ANTICIPADO) FUERA DEL ÁMBITO (4=1290 M²)
- CESIONES DOTACIONALES FUERA DEL ÁMBITO (2.2=191 M² ; 3=215 M²)

DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

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

ÁMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA
 ARRASATE MONDRAGÓN
 SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

proyecto: **PROMOCIONES LEKU EDER S.A.**
 autor: **JOSE M^o ELIAS ZABALA**

RELACIÓN DE PARCELAS APORTADAS EKARPEN GISA JARRITAKO PARTZELEN ZERRENDA

plano: **1/500**
 escala: **2492.ED.ORD**
 nº plano: **1.4**

orientación: 
 autor: **Javier Corta Echaniz**
 autor: **Patxi Corta Echaniz**
 autor: **Javier Corta Martínez**



FINKATZEN DIREN ERABILERAK		PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK		BERDEGUNEAK		01. ANTOLAMENDUA		E: 1/2.000	
ETXEBIZITZA	J. EKONOMIKOA	HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA	ETXEBIZITZA	J. EKONOMIKOA	HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA	PRIBATUA	PUBLIKOA

HAO

HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA

A.E. 33

URIBESALGO

TESTU BATERATUA - 2016 OTSAILA

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B. URIBESALGO

B.URIBESALGO ZUZKIDURA JARDUKETAREN XEHETASUN AZTERKETAREN TESTU BATEGINA

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

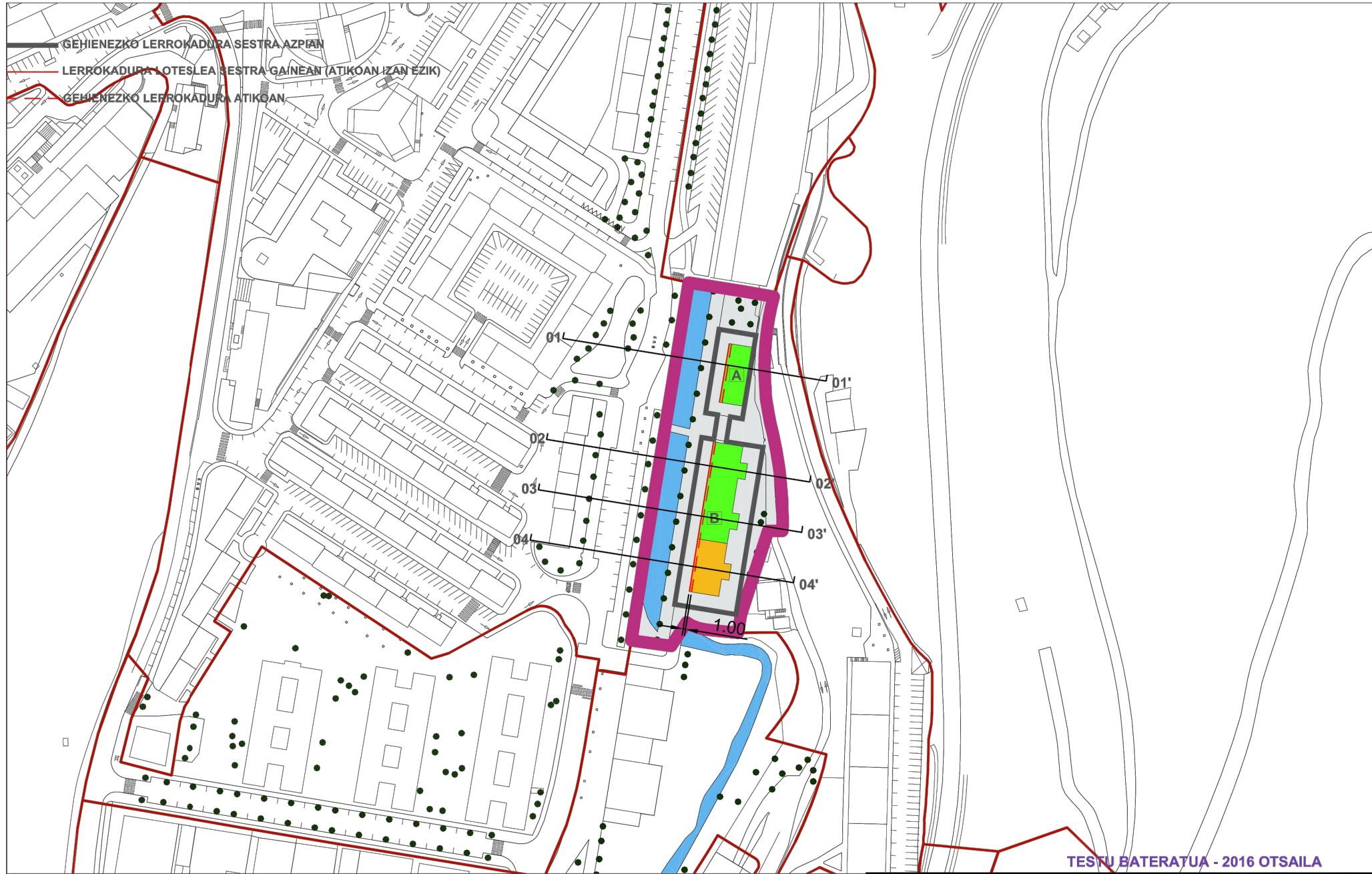
SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

abokatu: abogado:
PROMOCIONES LEKU EDER S.A. **JOSE M^o ELIAS ZABALA**

ORDENACIÓN VIGENTE INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA

aldak: pieza: estala: 1/2000
modif: pieza: escala: 2492.ED.HAO

Javier Corta Echaniz
 Patxi Corta Echaniz
 Javier Corta Martinez



						 HAO A.E. 33	HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA URIBESALGO
--	--	--	--	--	--	----------------------------------	--

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

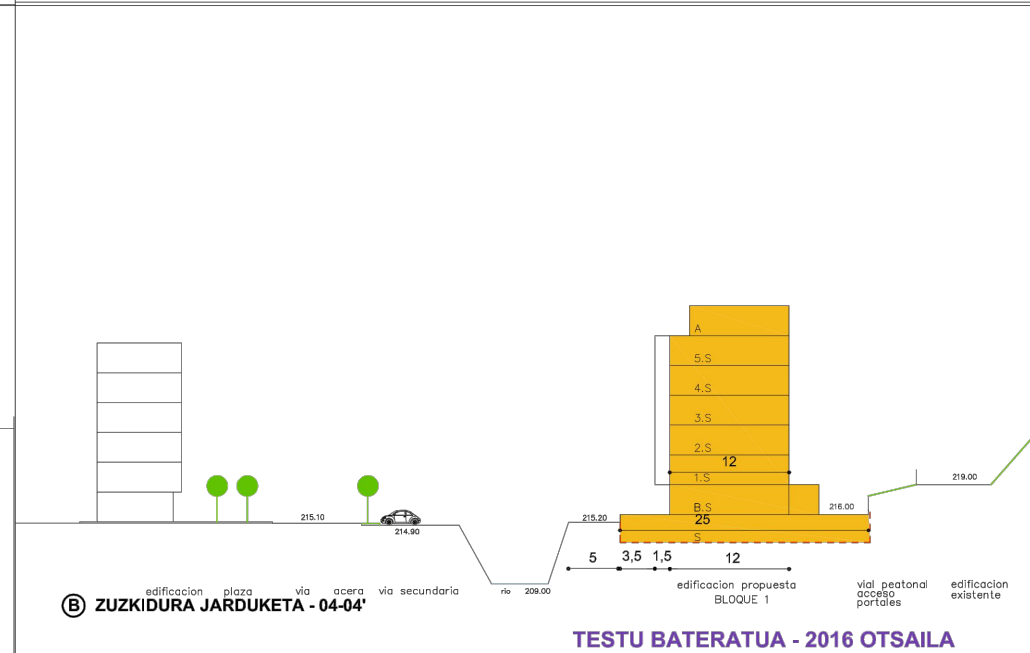
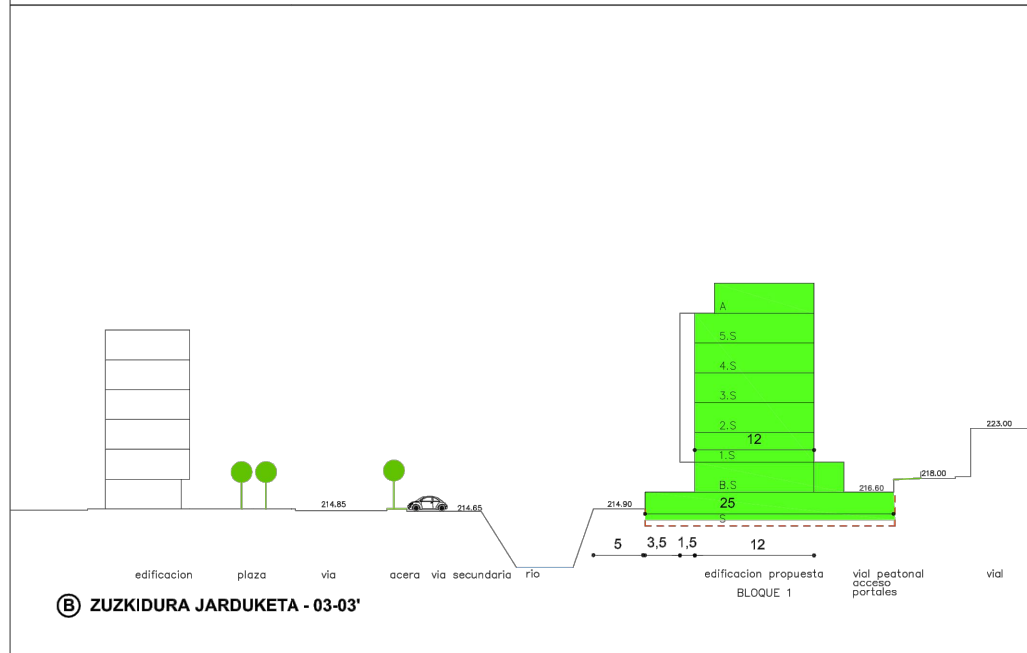
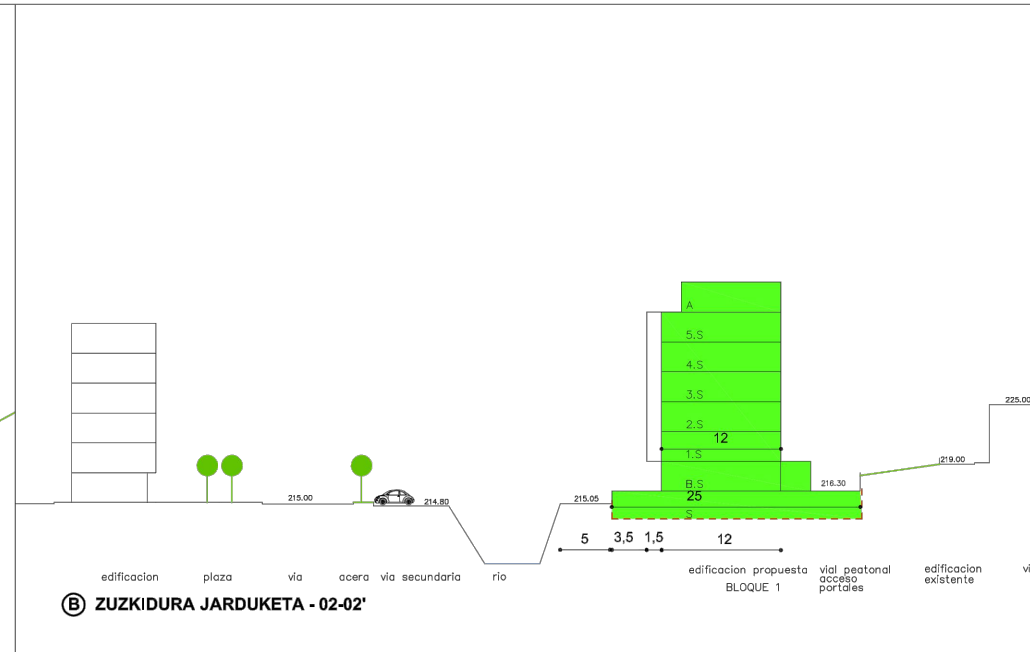
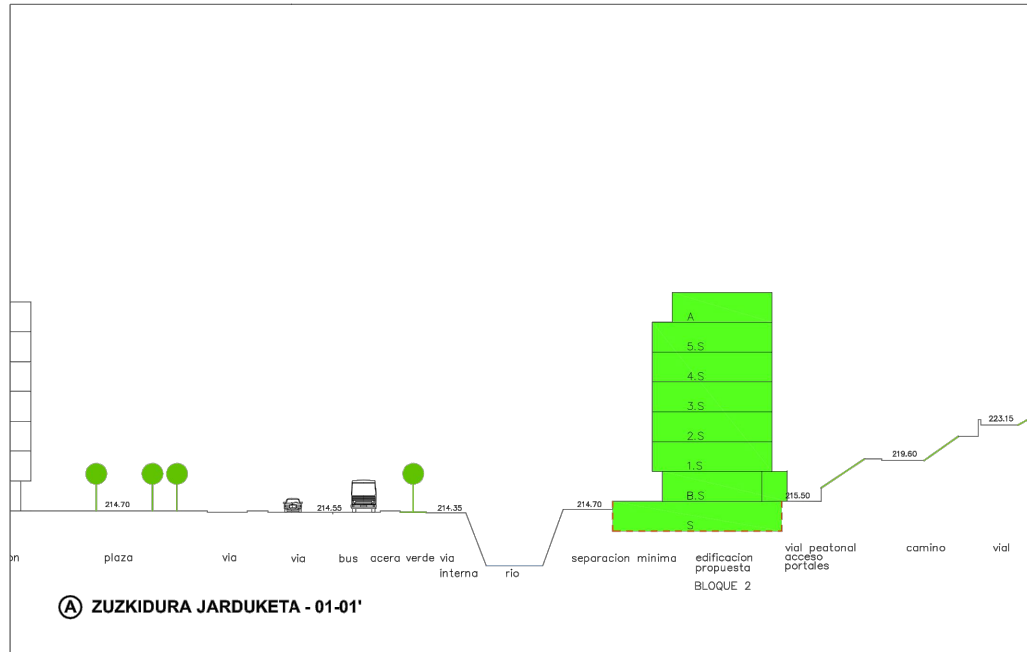
AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA
 ARRASATE MONDRAGÓN
 SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSE M^o ELIAS ZABALA

ALINEACIONES VIGENTES INDRAREAN DAGOEN LERROKADURAK

1/2000
 2492.ED.HAO

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez



TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA BABESTUTAKO ETXEBIZITZA

06.PROFILAK E: 1/300

HAPO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA URIBESALGO

A.E. 33

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B. URIBESALGO

B.URIBESALGO ZUZKIDURA JARDUKETAREN XEHETASUN AZTERKETAREN TESTU BATEGINA

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

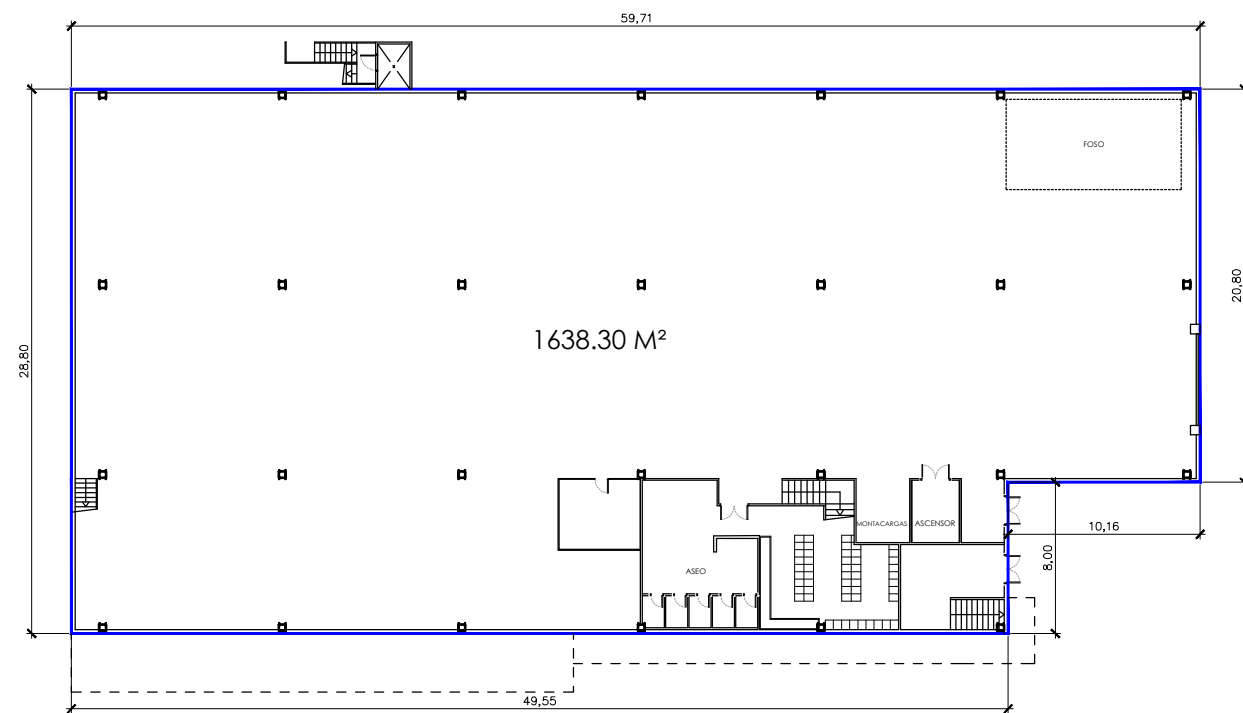
PROMOCIONES LEKU EDER S.A. abokatu: JOSÉ M^o ELIAS ZABALA

SECCIONES VIGENTES INDRAREAN DAGOEN PROFILAK

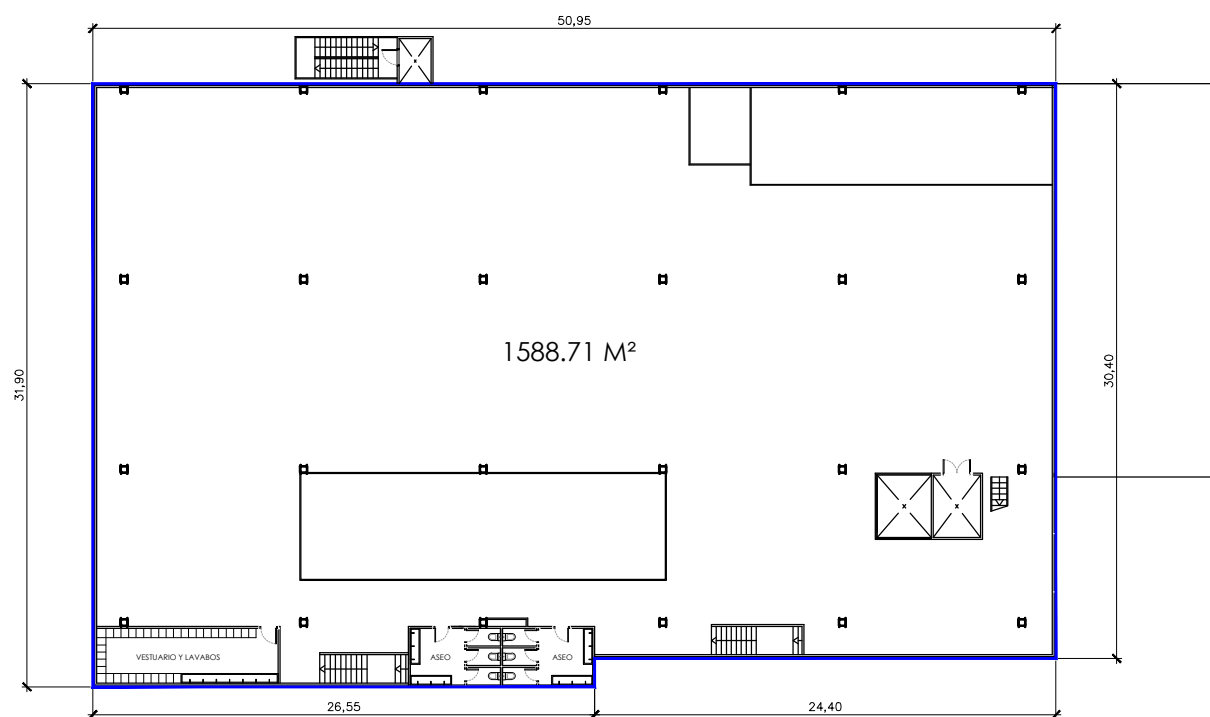
1/2000

2492.ED.HAPO

Patxi Corta Echaniz Javier Corta Echaniz Javier Corta Martinez

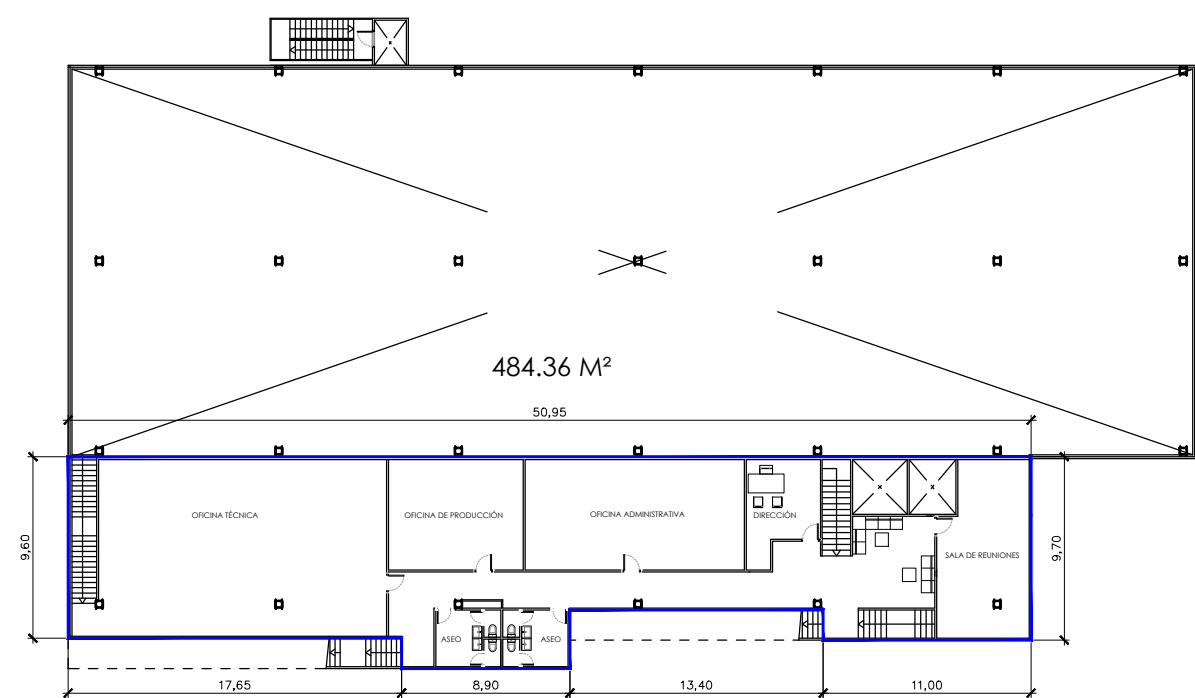


PLANTA BAJA

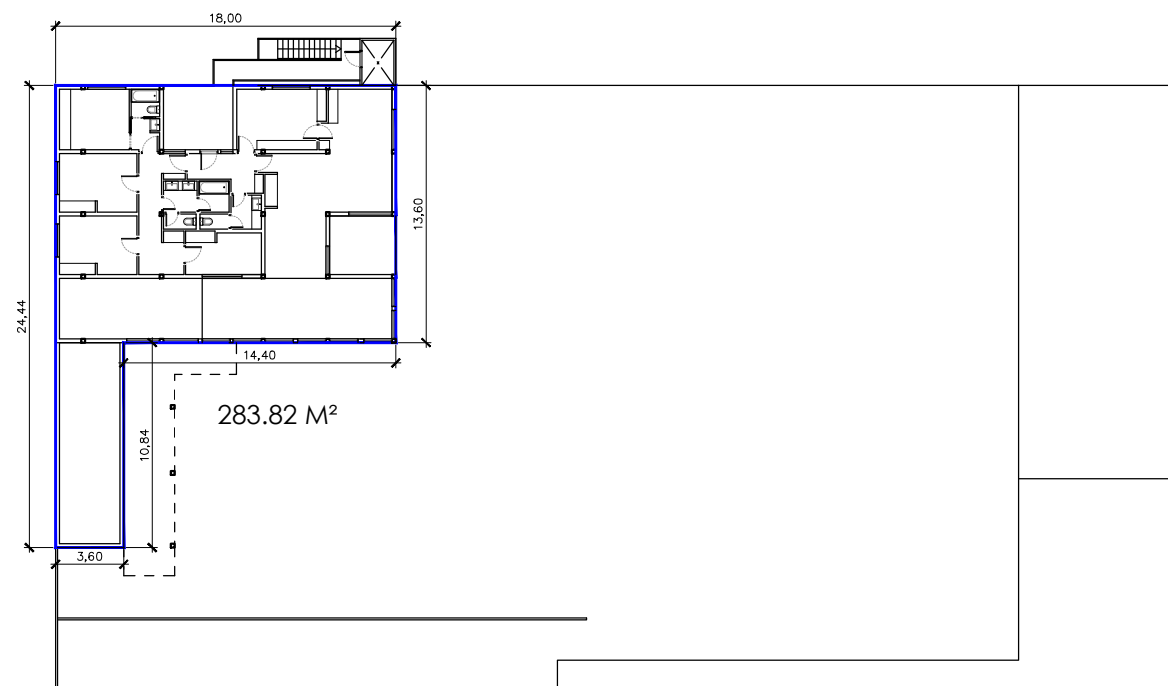


PLANTA PRIMERA

PLANTA BAJA:	1638.30 M ²
PLANTA OFICINAS:	484.36 M ²
PLANTA PRIMERA:	1588.71 M ²
PLANTA VIVIENDA:	283.82 M ²
TOTAL:	3995.19 M²



PLANTA DE OFICINAS



PLANTA DE VIVIENDA

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

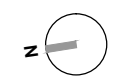
AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

PROMOCIONES LEKU EDER S.A. Abogado: JOSE M^o ELIAS ZABALA

PLANTA DE ESTADO ACTUAL EDIFICIO INDUSTRIAL URIBESALGO GAUR EGUNGO URIBESALGO INDUSTRI ERAIKUNTZAREN EGOERA

orientación: 

escala: 1/400

proyecto: 2492.ED.DERRIBO

plano: 1.9

arquitectos:   

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

Documento "C" PLANOS DE ORDENACIÓN

Promotor: Promociones LEKU-EDER

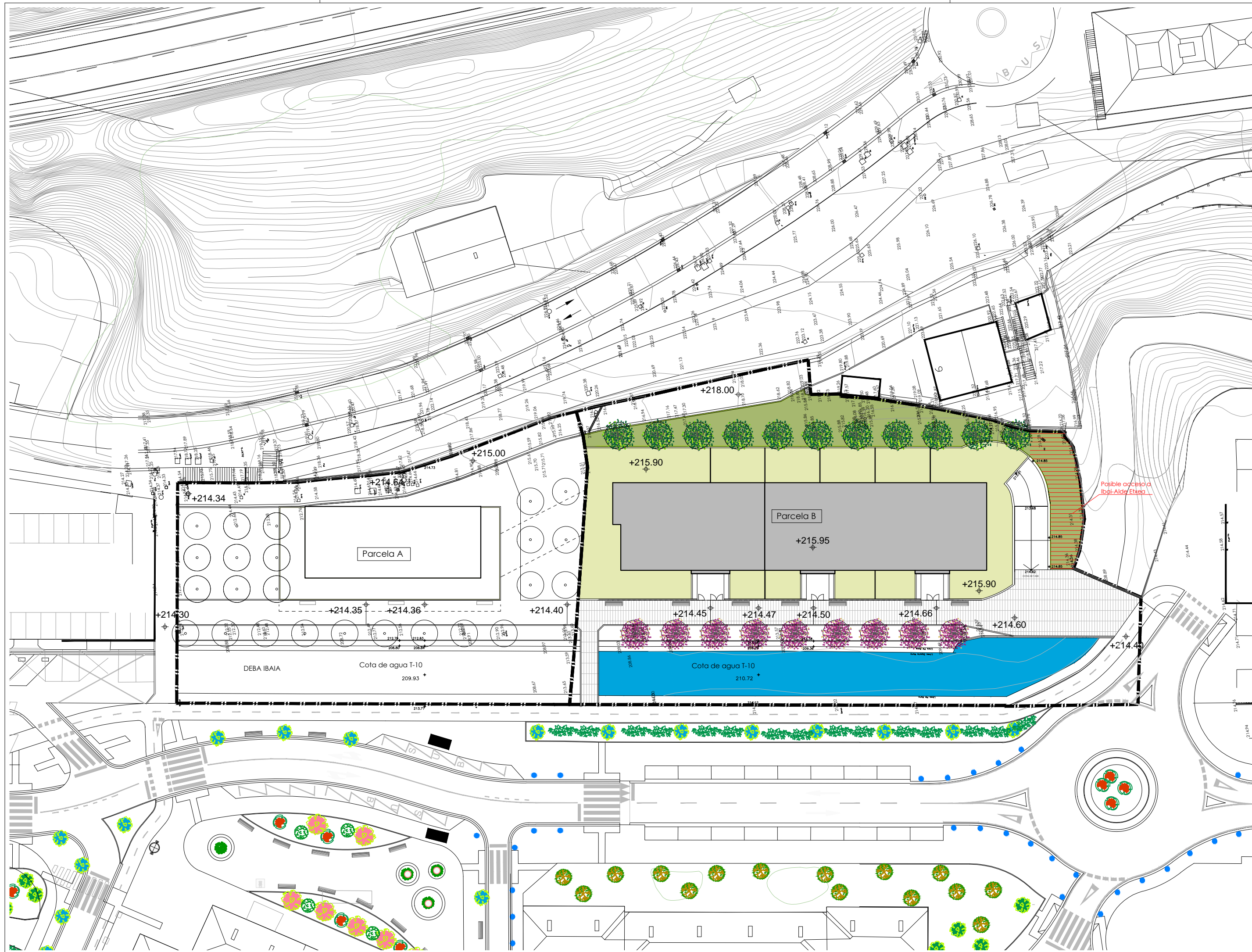
Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Letrado: J.M^a Elías Zabala

Índice

PLANOS DE ORDENACIÓN

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



DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

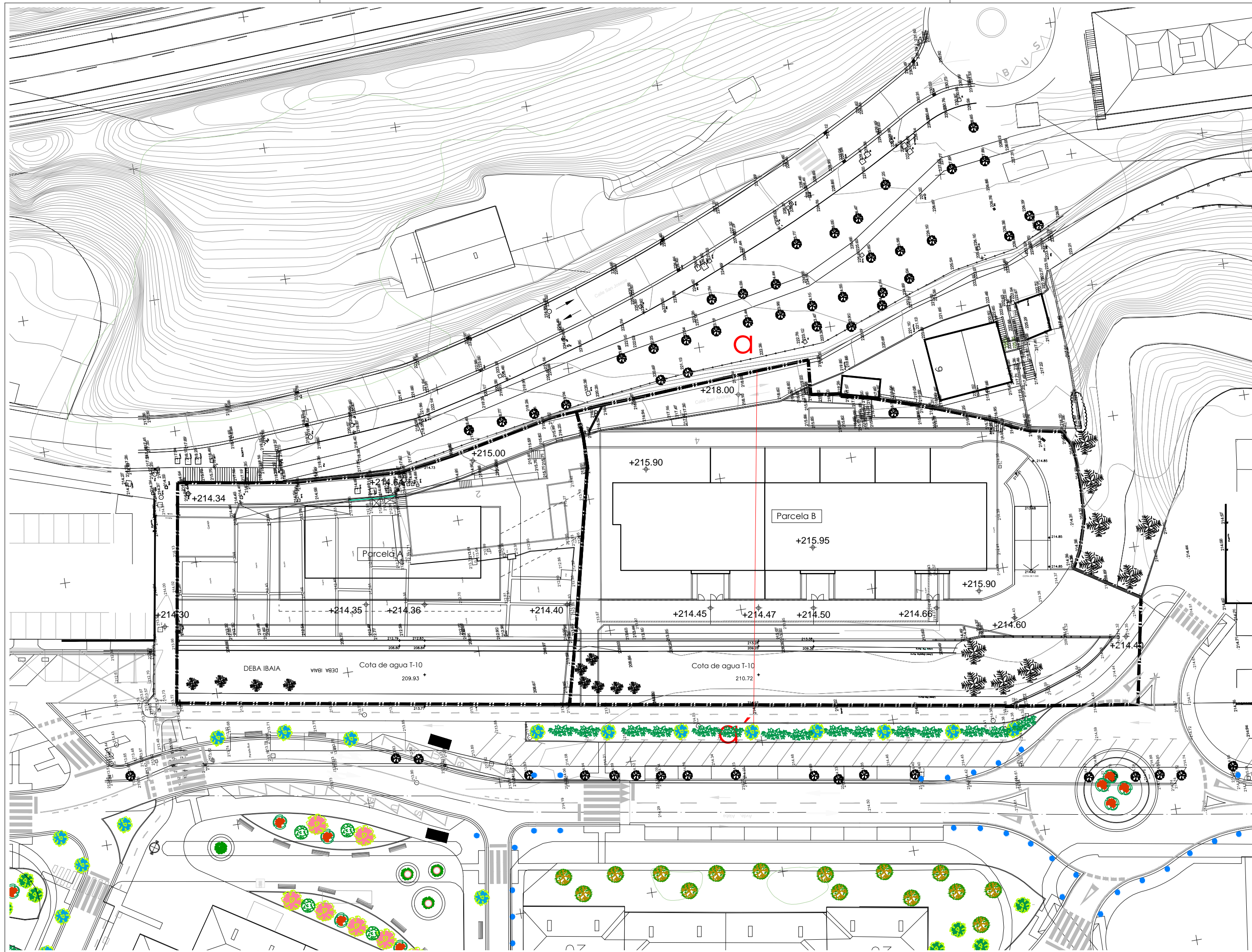
PROMOCIONES LEKU EDER S.A. Arquiteto: JOSÉ M^o ELIAS ZABALA

ORDENACIÓN ANTOLAMENDUA

planos: plano: **1/500**
 orientación: **2492.ED.ORD**
 escala: **1/500**
 modif: **2492.ED.ORD**

arquitectos: **Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez**

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



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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

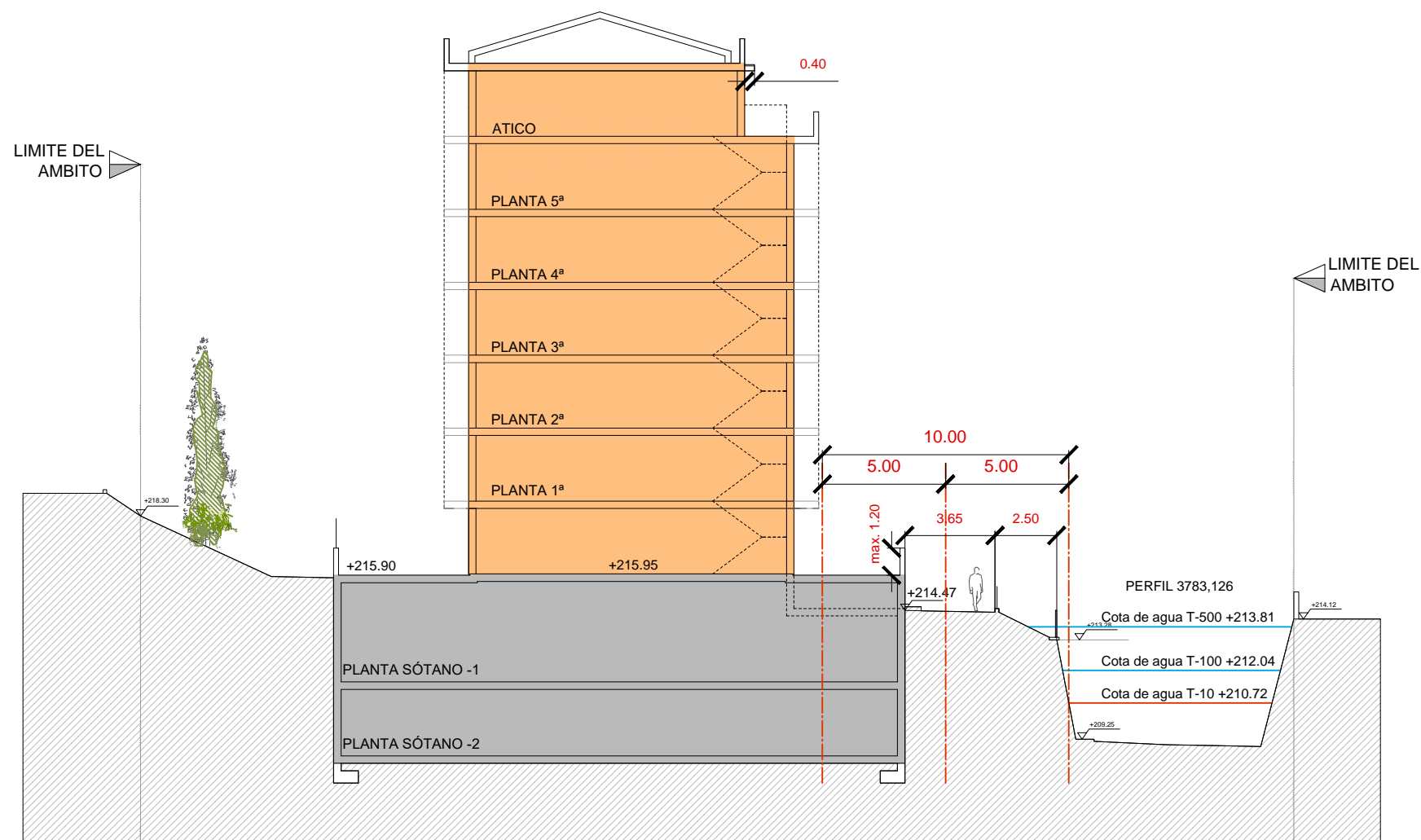
SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSE M^o ELIAS ZABALA

ORDENACIÓN SUPERPUESTA AL ESTADO ACTUAL Y SITUACIÓN DE LAS SECCIONES EGUNGO EGOERARI GAINJARRITAKO ANTOLAMENDUA ETA SEKZIOEN KOKAPENA

1/500
 2492.ED.ORD

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez



SECCIÓN a-a'

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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

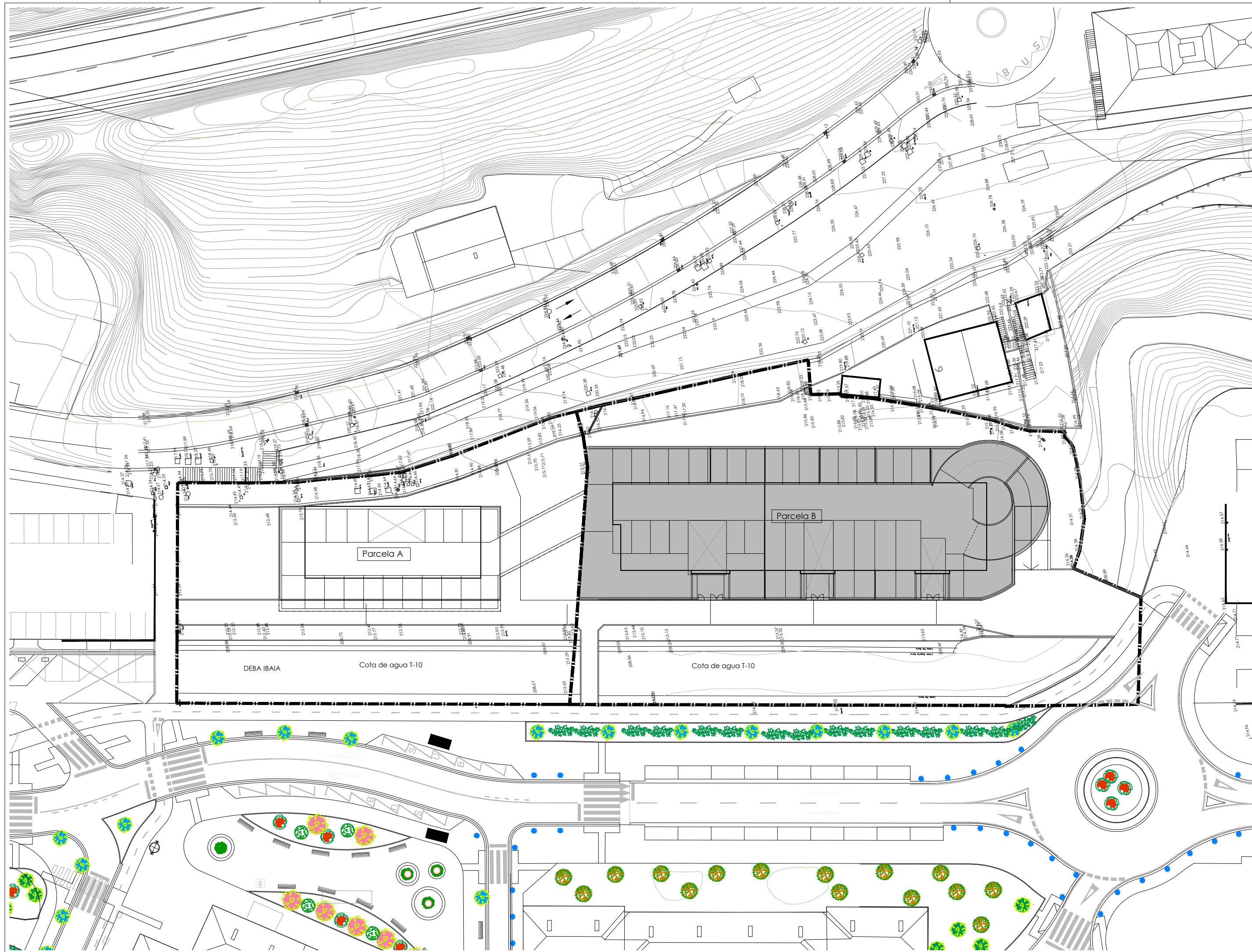
PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSÉ M^º ELIAS ZABALA

SECCIONES
SEKZIOAK

1/250
2492.ED.ORD

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

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



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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

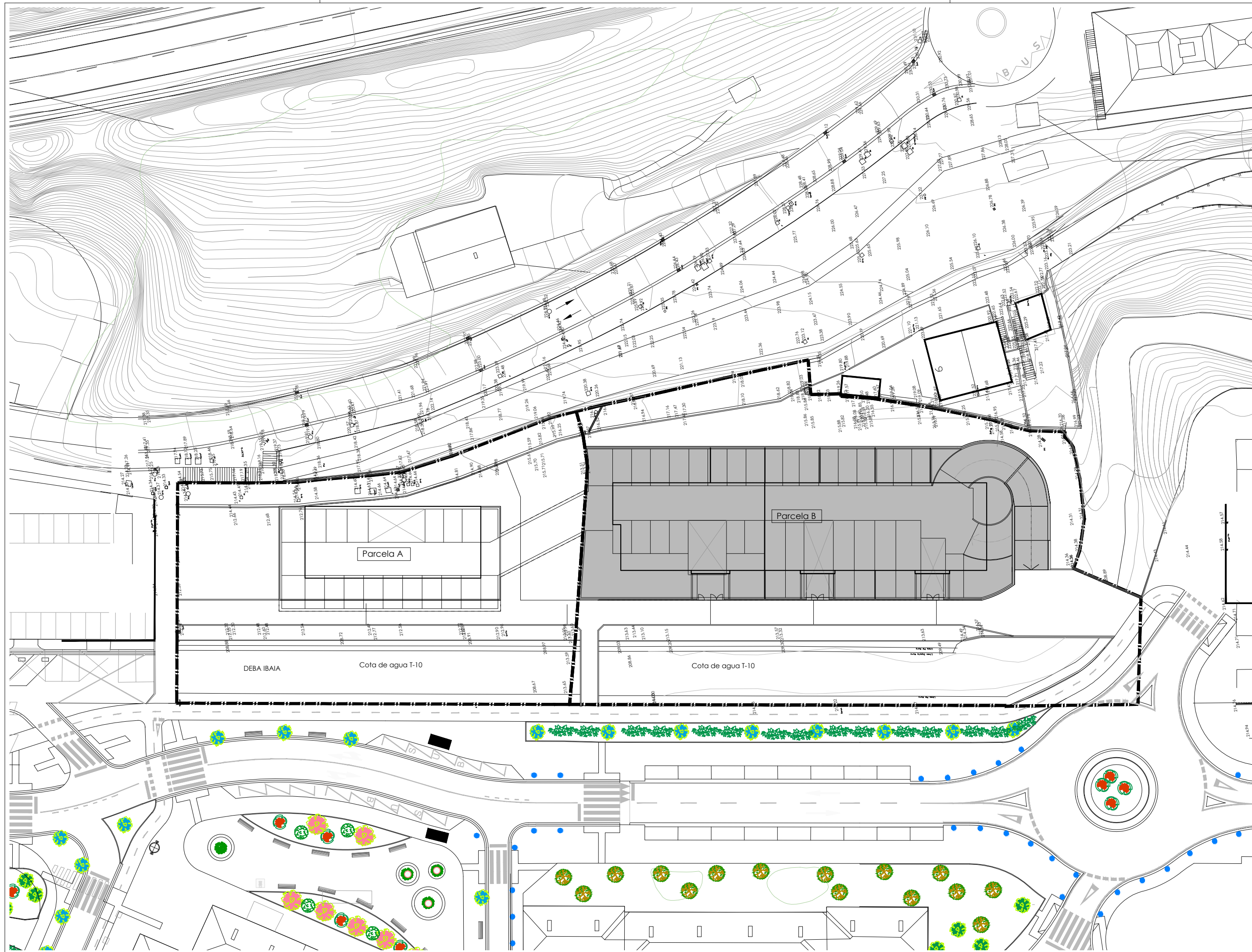
SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSE M^o ELIAS ZABALA

ORDENACIÓN PLANTA SÓTANO -2 -2 SOTO SOLAIRUAREN ANTOLOMENDUA

1/500
 2492.ED.ORD

arquitectos:
 Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez



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

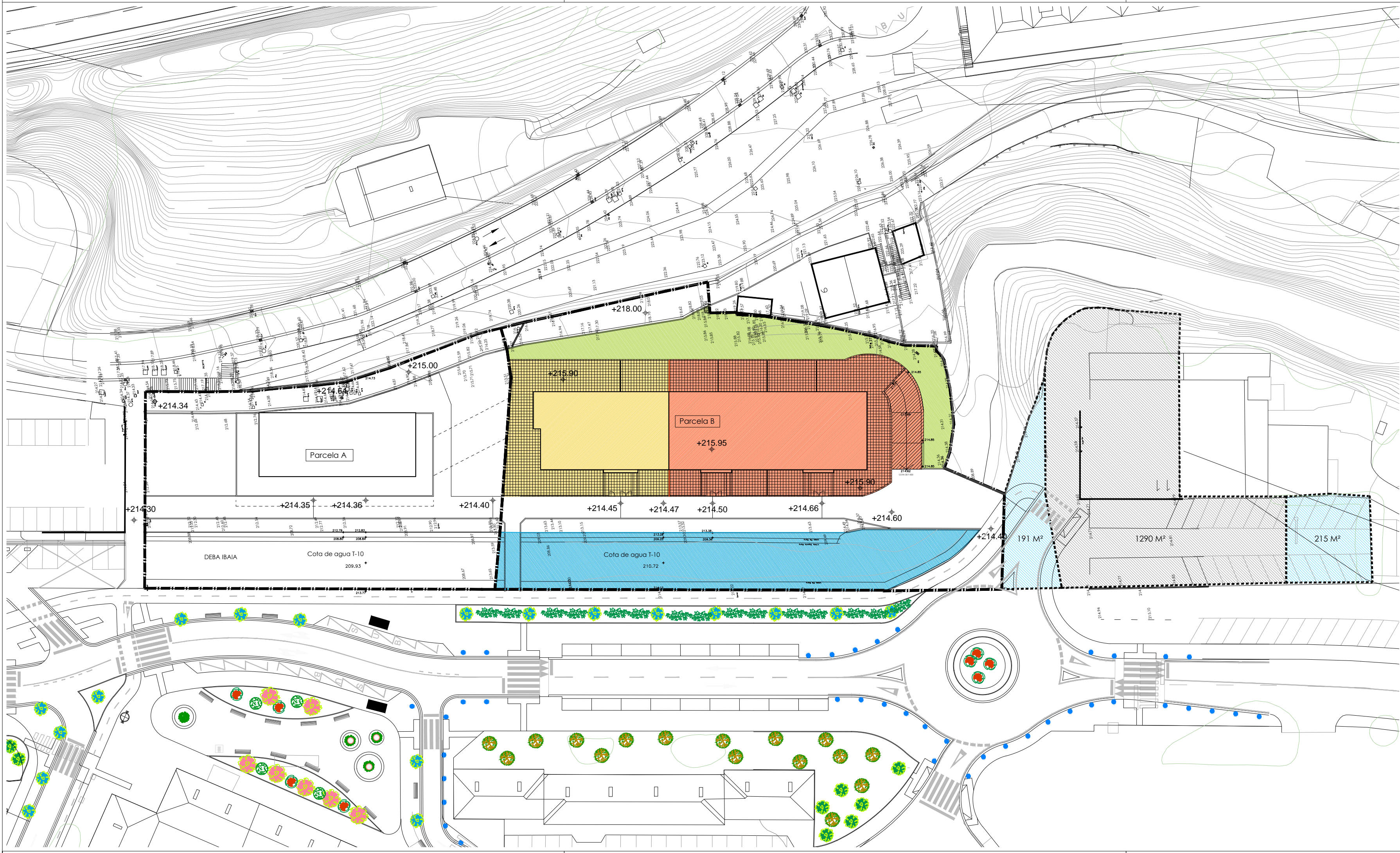
AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA
ARRASATE MONDRAGÓN
SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSÉ M^o ELIAS ZABALA

**ORDENACIÓN PLANTA SÓTANO -1
-1 SOTO SOLAIRUAREN
ANTOLOMENDUA**

1/500
2492.ED.ORD

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez



ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B.URIBESALGO	
PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	1993.13 M ²
ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	1213.86 M ²
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	465.67 M ²
VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTO	748.19 M ²
SISTEMA GENERAL RIO	823.99 M ²
TOTAL ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B.URIBESALGO	3430.98 M ²

- PARCELAS DE PROPIEDAD Y USO PÚBLICO.**
- VIALES Y APARCAMIENTOS
 - SISTEMA GENERAL RIO (S.G)
 - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (S.L)
 - OTRAS DOTACIONES PUBLICAS LOCALES (S.L)
- PARCELA PRIVADA.**
- VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD
 - PARCELA PRIVADA CONSTRUIDA BAJO Y SOBRE LA RASANTE
 - PARCELA PRIVADA CONSTRUIDA BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
 - PARCELA PRIVADA RAMPA DE ACCESO A GARAJE
 - VIVIENDA PROTEGIDA
 - PARCELA PRIVADA CONSTRUIDA BAJO Y SOBRE LA RASANTE
 - PARCELA PRIVADA CONSTRUIDA BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
 - PARCELA PRIVADA RAMPA DE ACCESO A GARAJE
- DOTACIÓN CEDIDA (POR ANTICIPADO) FUERA DEL ÁMBITO (1290 M²)
- POSIBLE TERRENO PARA CUMPLIR CON DEFICIT EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

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

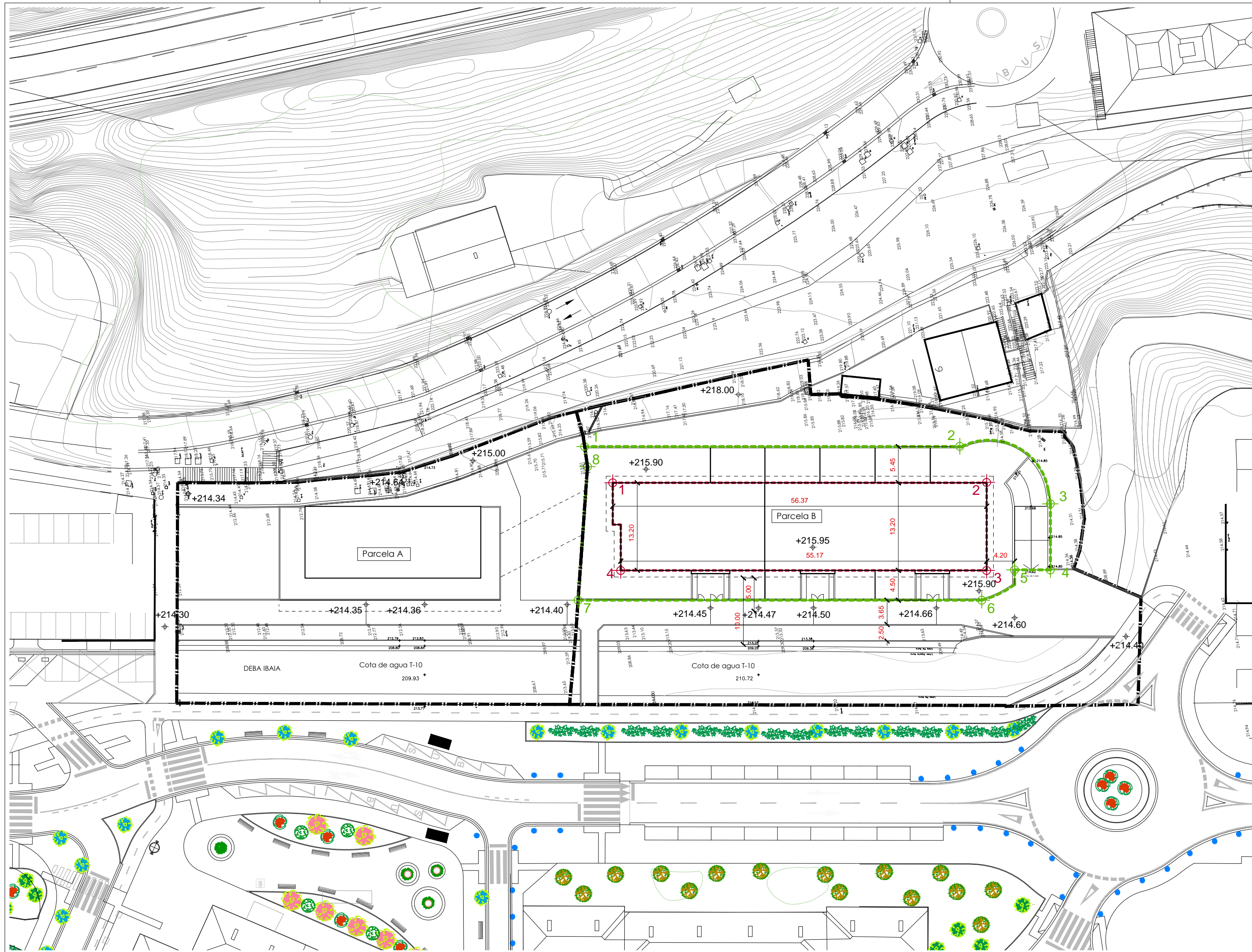
ÁMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA
 ARRASATE MONDRAGÓN
 SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

PROMOCIONES LEKU EDÉR S.A. JOSE M^º ELIAS ZABALA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA ZONIFIKAZIO XEHATUA

1/500
 2492.ED.ORD

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martínez



Nº PUNTO DE COORDENADAS (x , y) BAJO RASANTE

Nº PUNTO	Pto. Coordenada (X / Y)	Nº PUNTO	Pto. Coordenada (X / Y)
1	541367.98, 4767639.39	5	541339.43, 4767578.33
2	541359.12, 4767583.54	6	541335.69, 4767583.94
3	541348.39, 4767571.43	7	541345.28, 4767644.02
4	541338.58, 4767572.99	8	541364.94, 4767639.45

Nº PUNTO DE COORDENADAS (x , y) SOBRE RASANTE

Nº PUNTO	Pto. Coordenada (X / Y)	Nº PUNTO	Pto. Coordenada (X / Y)
1	541361.93, 4767636.07	3	541340.01, 4767582.48
2	541353.10, 4767580.39	4	541348.71, 4767636.96

- ALINEACIÓN MÁXIMA DE VUELOS EN PLANTAS ALTAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE

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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

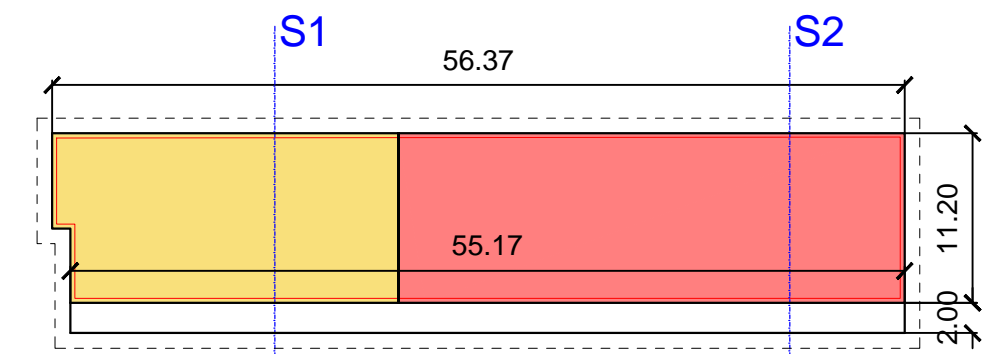
PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSÉ M^º ELIAS ZABALA

GEOMETRIZACIÓN DE LAS PARCELAS Y ALINEACIONES DE LA EDIFICIÓN PARTZELEN ETA ERAIKUNTZAREN LERROKADUREN GEOMETRIZAZIOA

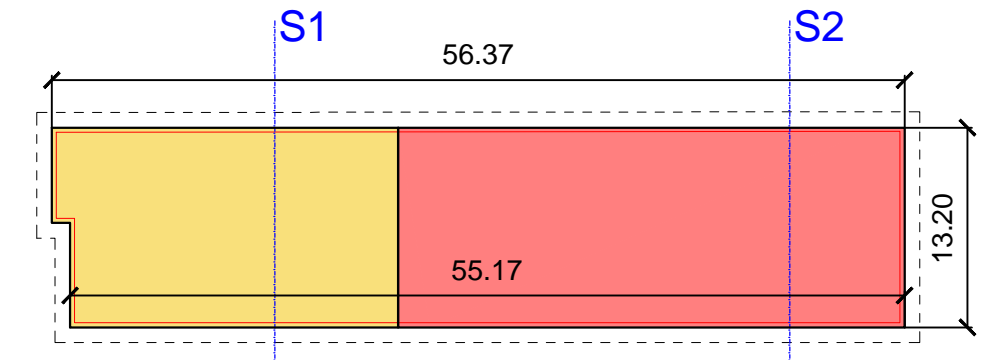
1/500
 2492.ED.ORD

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

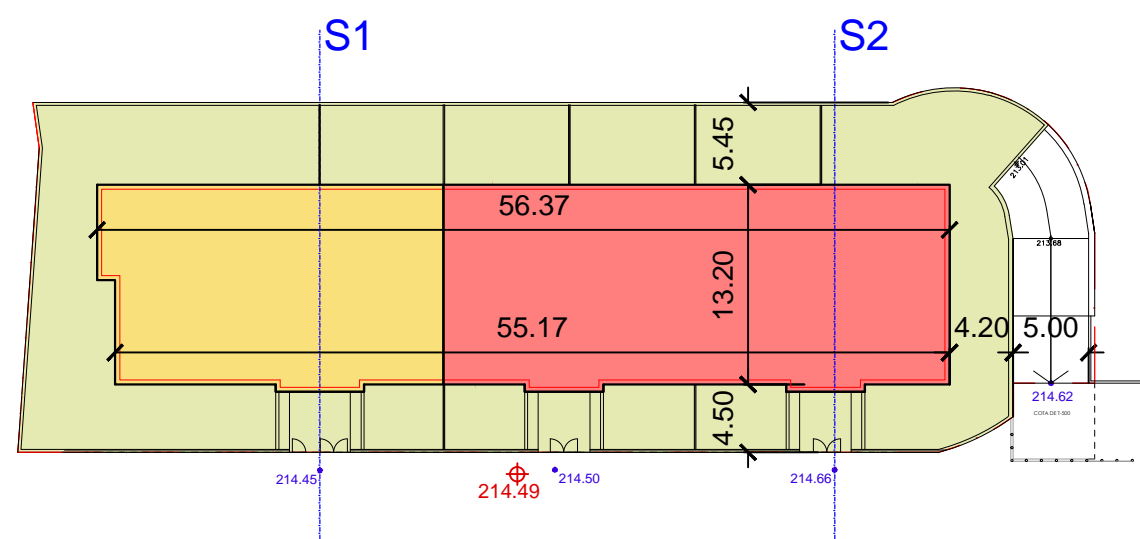
Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.



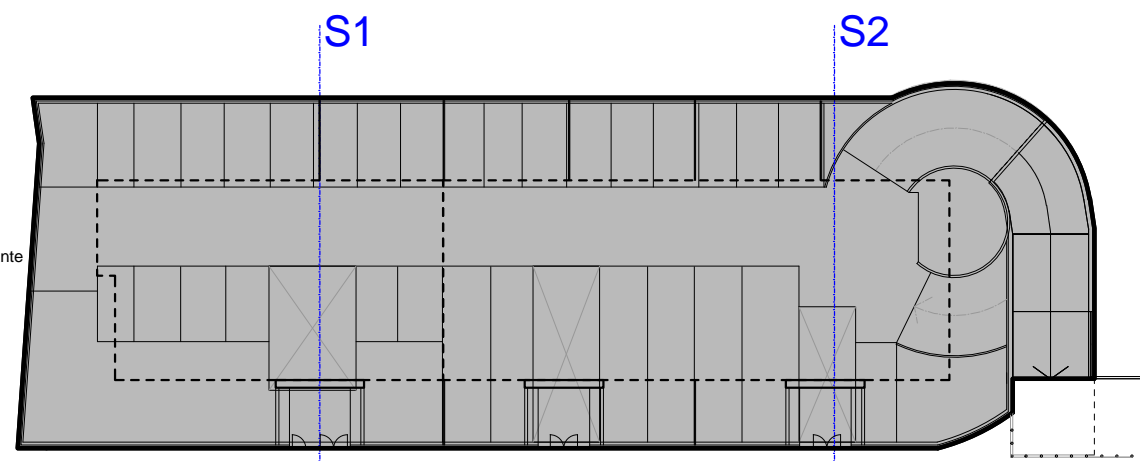
PLANTA ÁTICO



PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª



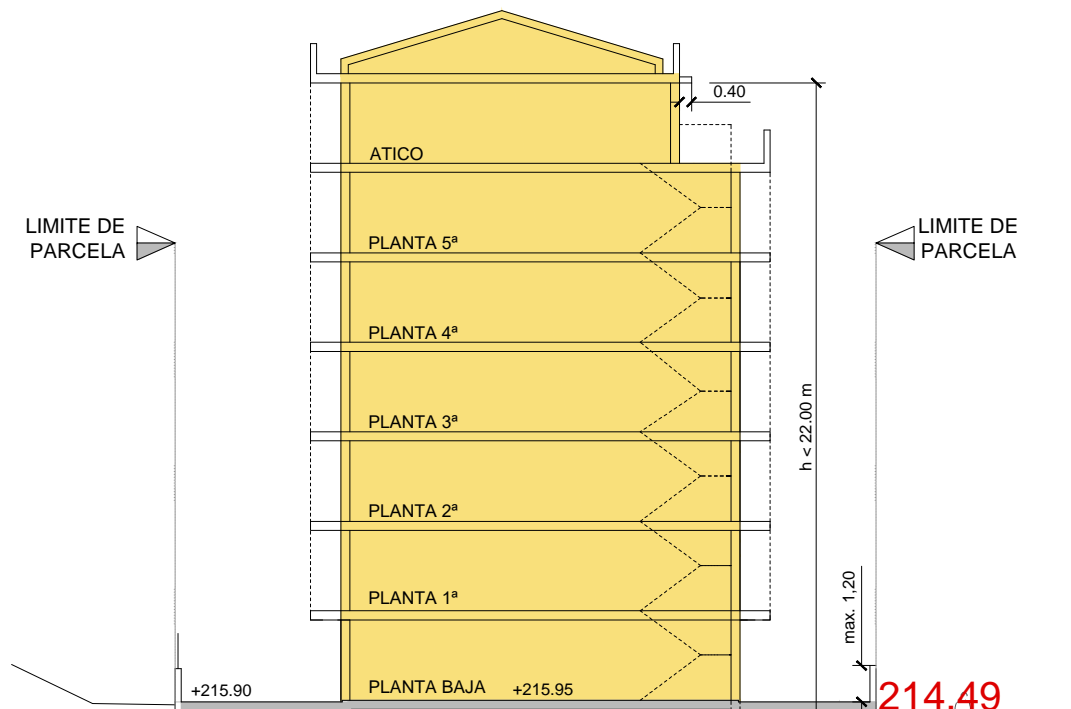
PLANTA BAJA



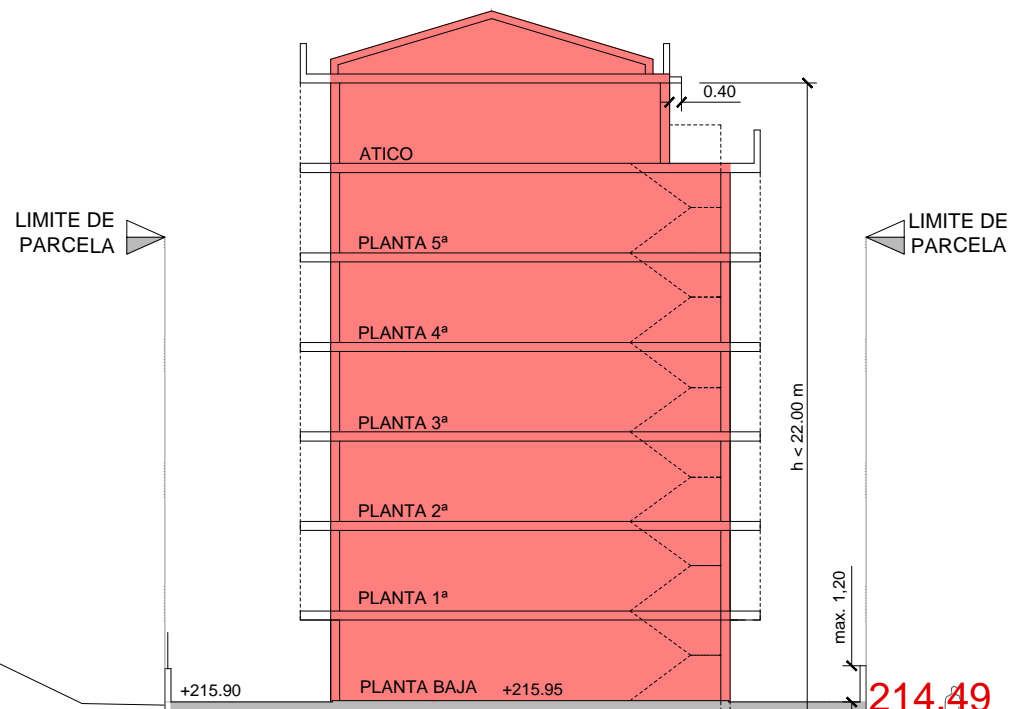
PLANTA SEMISÓTANO



PLANTA SÓTANO



S-S1



S-S2

PARCELA B

SUPERFICIE PARCELA		1593.13 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE	VIVIENDA PROTEGIDA(TASADA)	1268.00 m ²
	VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD	1912.00 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTAS ALTAS	VIVIENDA PROTEGIDA(TASADA)	2000.00 m ²
	VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD	3000.00 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	VIVIENDA PROTEGIDA(TASADA)	21 ud
	VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD	28 ud
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS		S+SS+PB+5P+AT+BC

- Límite de parcela
- Alineación de planta de sótano (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Vivienda protegida (Tasada)
- Garaje y trasteros
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Parcela privada no edificable a partir de planta baja
- Rasante Perimetral no vinculante
- Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

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

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

SEPTIEMBRE - 2019 - IRAILA

PROMOCIONES LEKU EDÉR S.A. JOSE Mº ELIAS ZABALA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA B B PARTZELAREN ERAIKUNTZA BALDINTZAK

1/500; 1/250 2492.ED.ORD

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martínez

Documento "G" ANEJOS

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^a Elías Zabala

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

1. ANTECEDENTES

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

2. OBJETO

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

3. DESCRIPCIÓN DE BLOQUE

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

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

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

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

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

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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^º Elias Zabala

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

4.1. PERFILES DE INUNDABILIDAD

Actuación de Dotación “B”

Perfil 3843,282:

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

Perfil 3832,927:

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

Perfil 3783,126:

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

5. PASO DE LA RED DE SANEAMIENTO BAJO RÍO DEVA

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

6. PLANOS

Se adjuntan los siguientes planos:

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

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2019

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

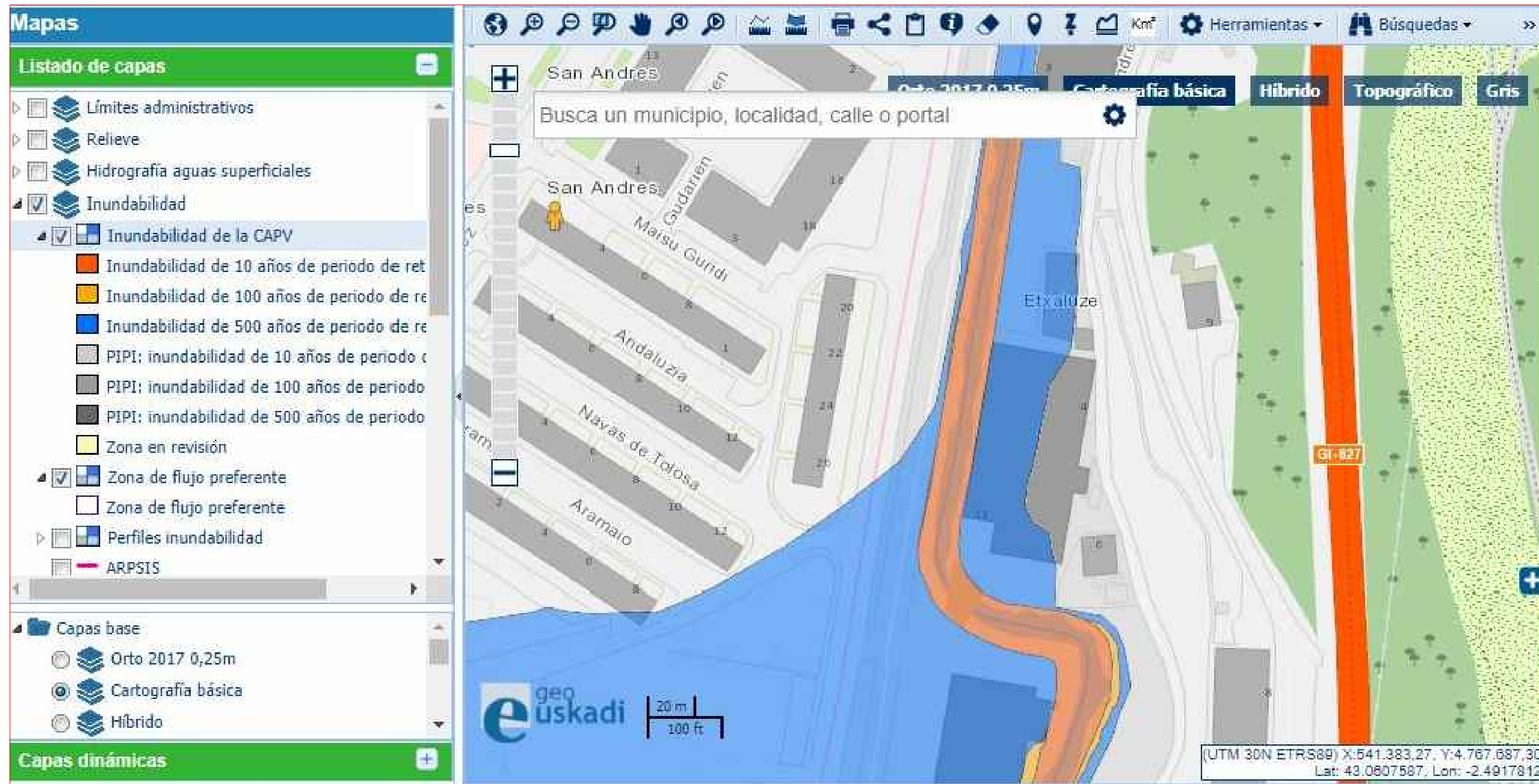
El letrado

Jose M^a Elias Zabala

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^a Elias Zabala



DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B. URIBESALGO B.URIBESALGO ZUZKIDURA JARKUKETAREN XEHETASUN AZTERKETA

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGON

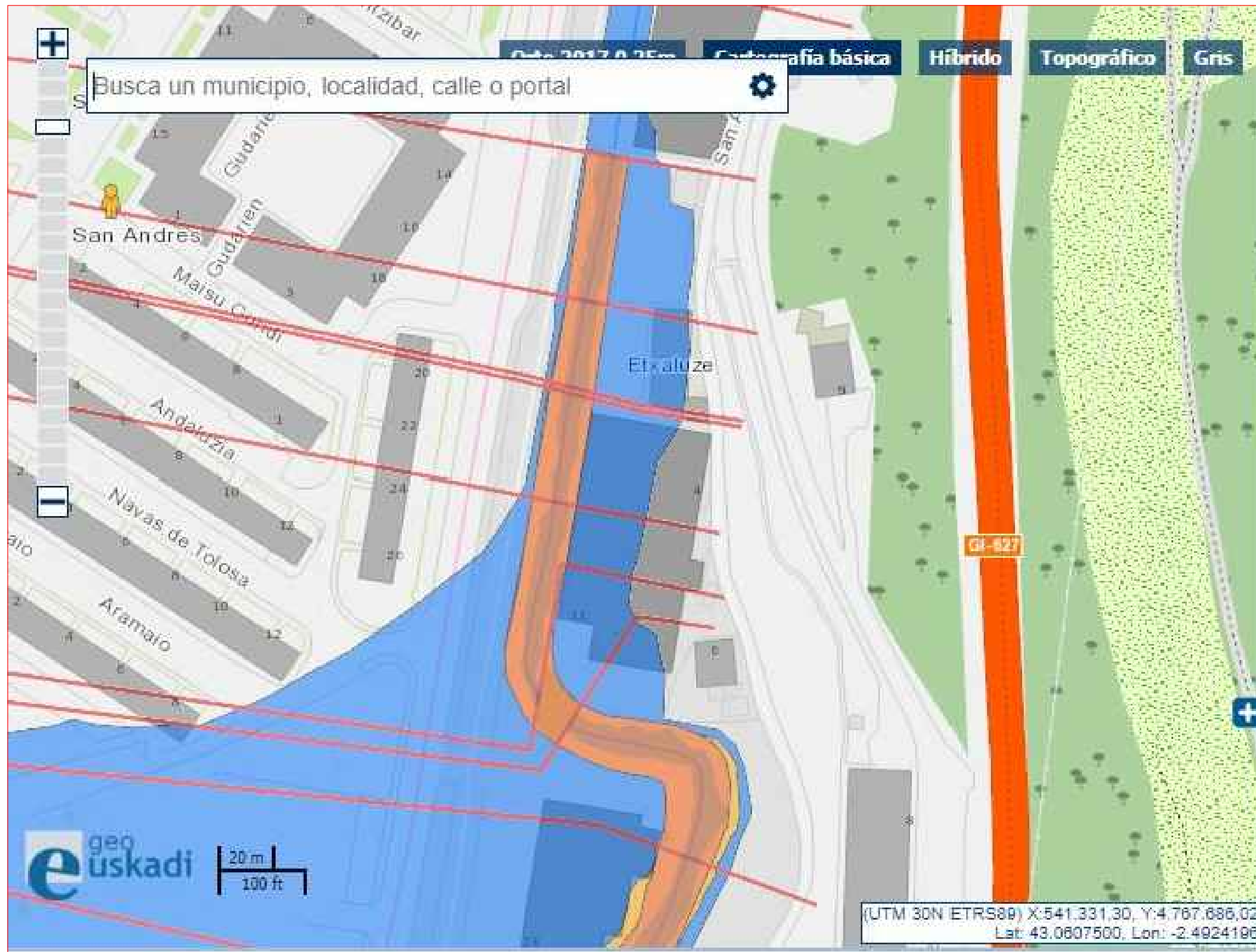
MARZO - 2019 - MARTXOA

PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSE M^o ELIAS ZABALA

ANEJO 1: PLANTA INUNDABILIDAD

1/1000 2492.ED.ORD

Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez



DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B. URIBESALGO B.URIBESALGO ZUKIDURA JARKUKETAREN XEHETASUN AZTERKETA

ámbito: AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

localidad: ARRASATE MONDRAGÓN

fecha: MARZO - 2019 - MARTXOA

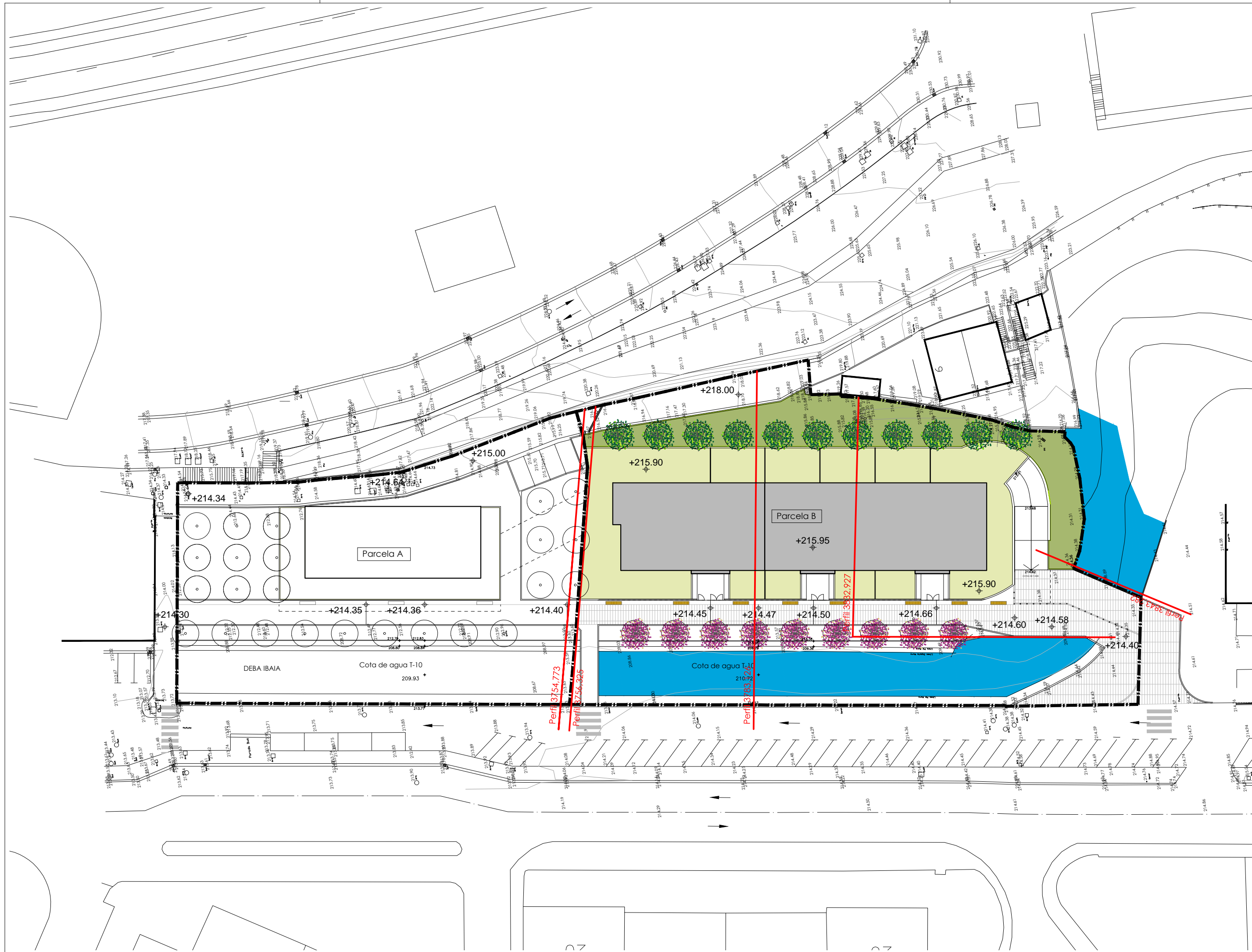
propiiedad: PROMOCIONES LEKU EDER S.A. abogado: JOSE M^o ELIAS ZABALA

plano: ANEJO 1: PERFILES INUNDABILIDAD

orientación: escala: 1/1000 nº plano: 2492.ED.ORD

arquitectos: Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

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



DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B. URIBESALGO B.URIBESALGO ZUKIDURA JARKUKETAREN XEHETASUN AZTERKETA

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

MARZO - 2019 - MARTXOA

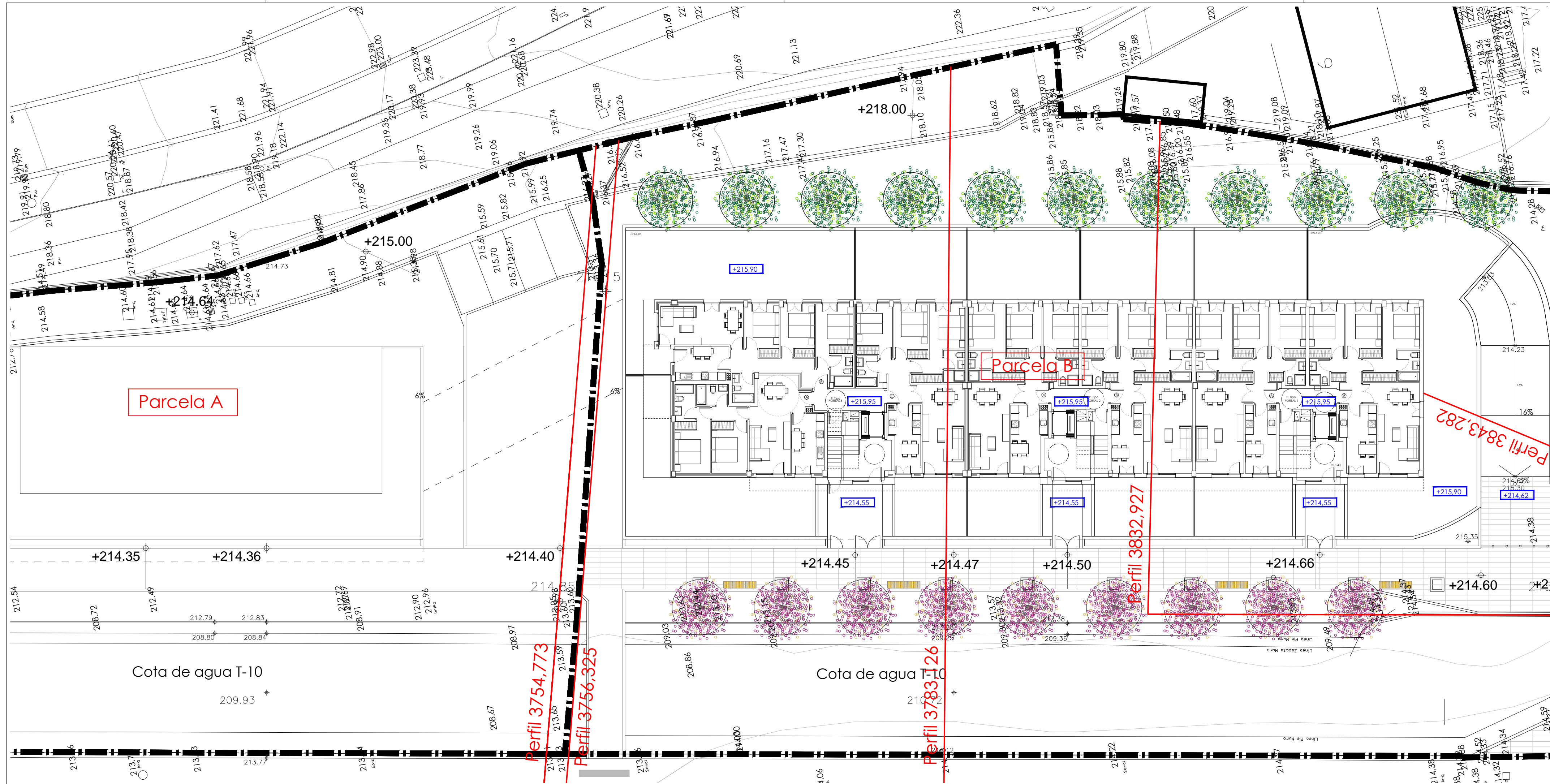
PROMOCCIONES LEKU EDER S.A.
 Jose M^o ELIAS ZABALA

ANEJO 1: UBICACIÓN PERFILES EN ORDENACIÓN PROPUESTA

orientación:
 escala: 1/500
 pieza: 2492.ED.ORD
 plano zbk: n.º plano: 3

arquitectos:
 Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

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

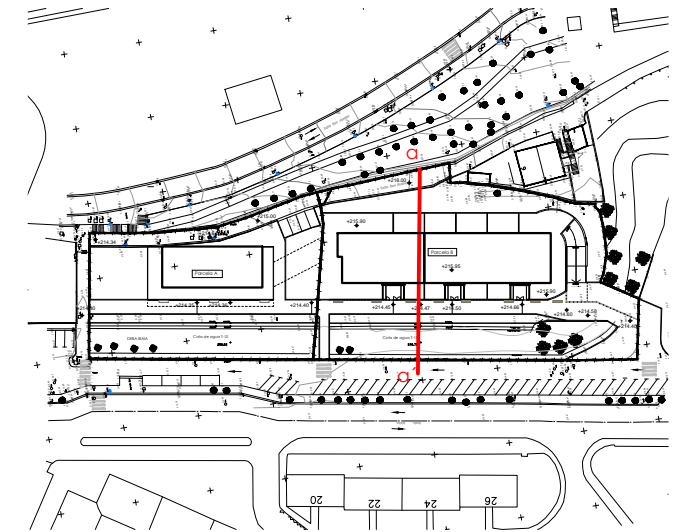


ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B. URIBESALGO
B.URIBESALGO ZUZKIDURA JARKUKETAREN XEHETASUN AZTERKETA
 AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA
 ARRASATE MONDRAGÓN
 MARZO - 2019 - MARTXOA

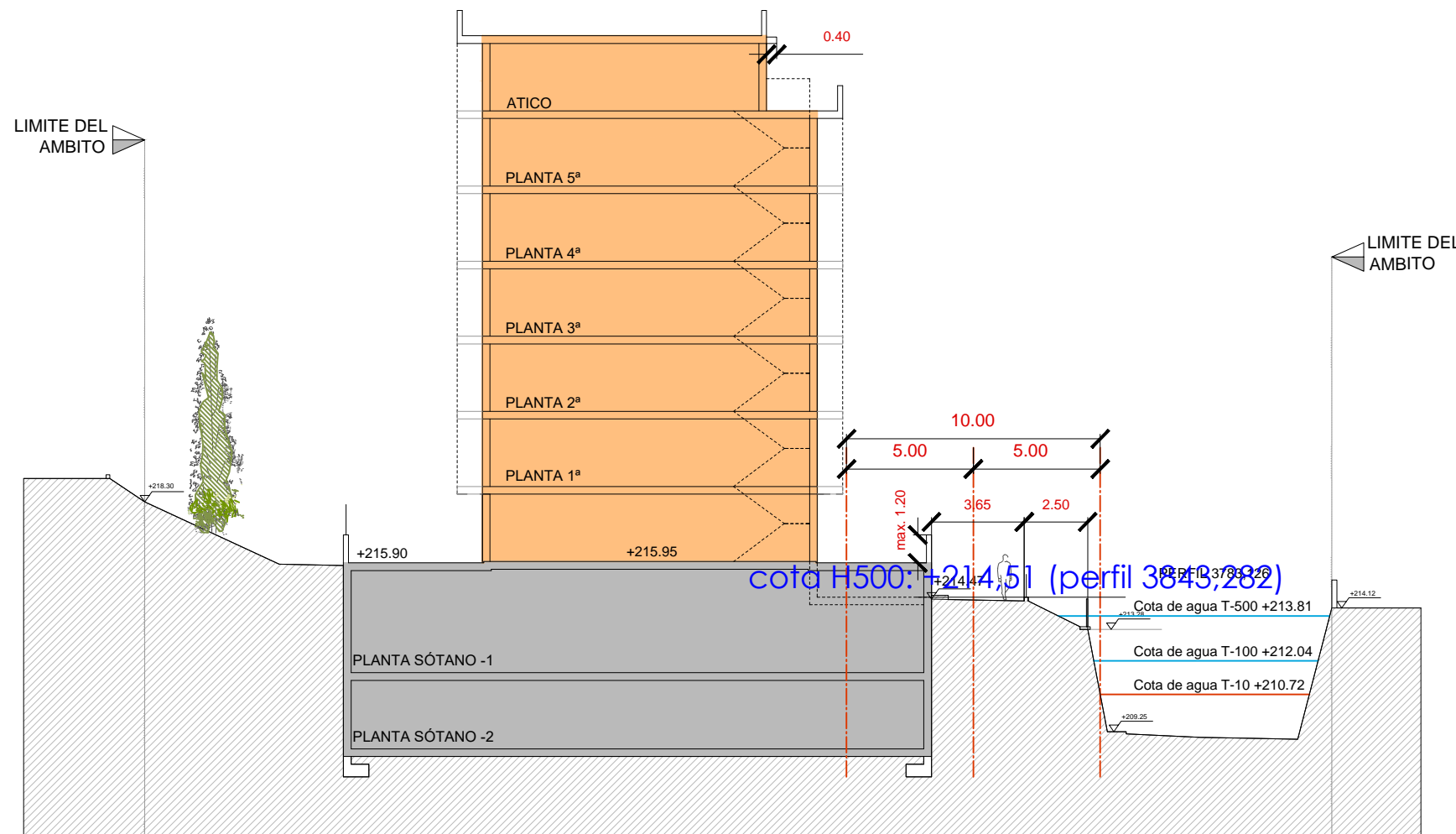
PROMOCIONES LEKU EDER S.A.
ANEJO 1:
DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA PROPUESTA

1/200
 2492.ED. DISTRIBUCIONES PARA URA
 Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez





Vivienda
 Garajes y trasteros



SECCIÓN a-a'

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN DE
 DOTACIÓN B. URIBESALGO
 B.URIBESALGO ZUZKIDURA JARKUKETAREN
 XEHETASUN AZTERKETA**


AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

MARZO - 2019 - MARTXOA

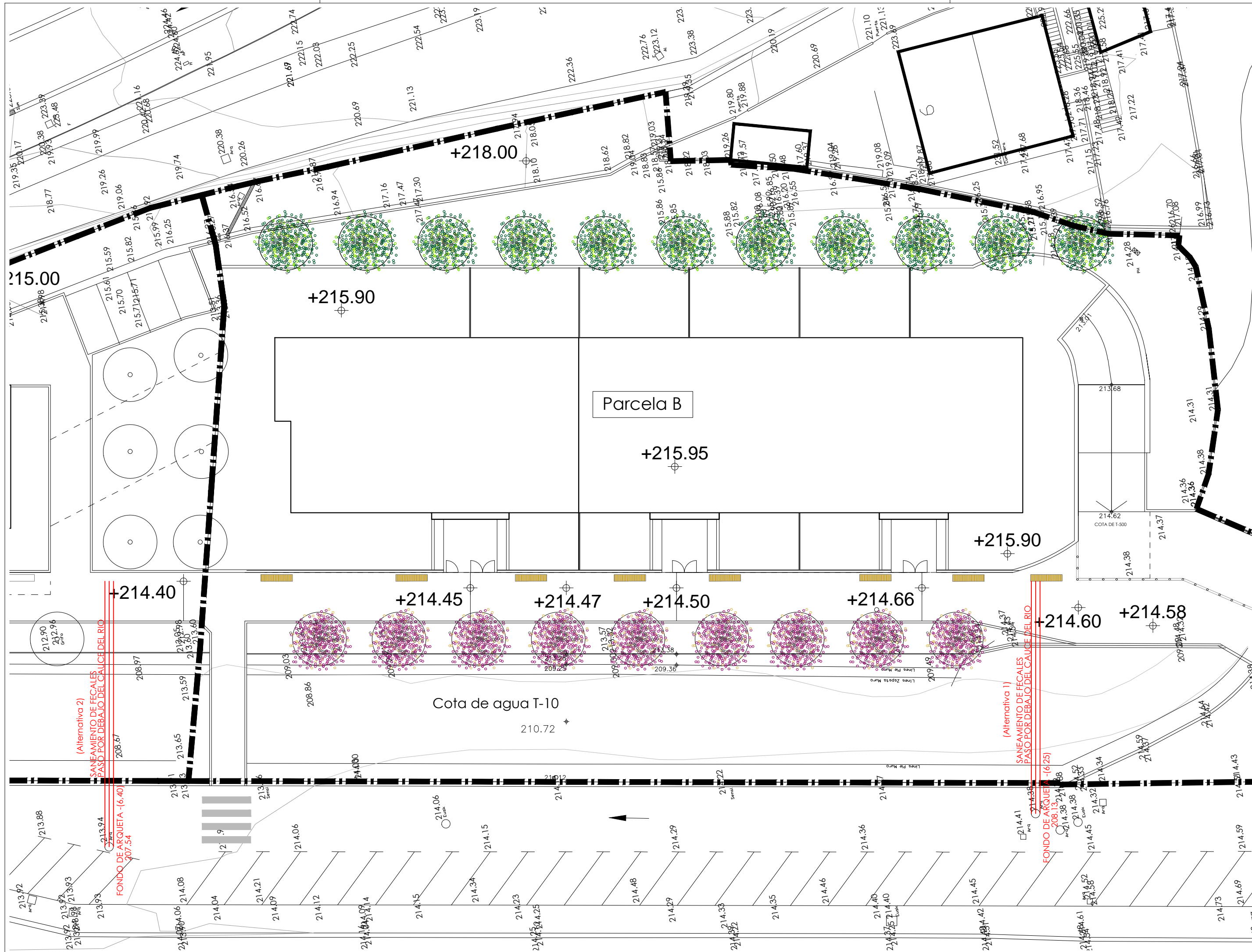
labeliza:  PROMOCIONES LEKU EDER S.A.
 abokatu: abogabo: JOSE M^o ELIAS ZABALA



**ANEJO 1:
 SECCIÓN TRANSVERSAL
 EDIFICACIÓN PROPUESTA**

orienazio: 
 aldeak: pieza: escala: 1/250
 modif.: pieza: escala: 2492.ED.ORD
 plano: plano: plano:

arkitektoak:  Javier Corta Echaniz
 Patxi Corta Echaniz
 Javier Corta Martinez

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



 RED DE SANEAMIENTO DE FECALES BAJO RIO
 DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN B. URIBESALGO B. URIBESALGO ZUZKIDURA JARKUKETAREN XEHETASUN AZTERKETA

AMBITO A.E.33 URIBESALGO EREMUA

ARRASATE MONDRAGÓN

MARZO - 2019 - MARTXOA


 PROMOCIONES LEKU EDER S.A. JOSE M^o ELIAS ZABALA

PROPUESTA DE SANEAMIENTO

plano: plano: 1/250

orientación: 2492.ED.ORD

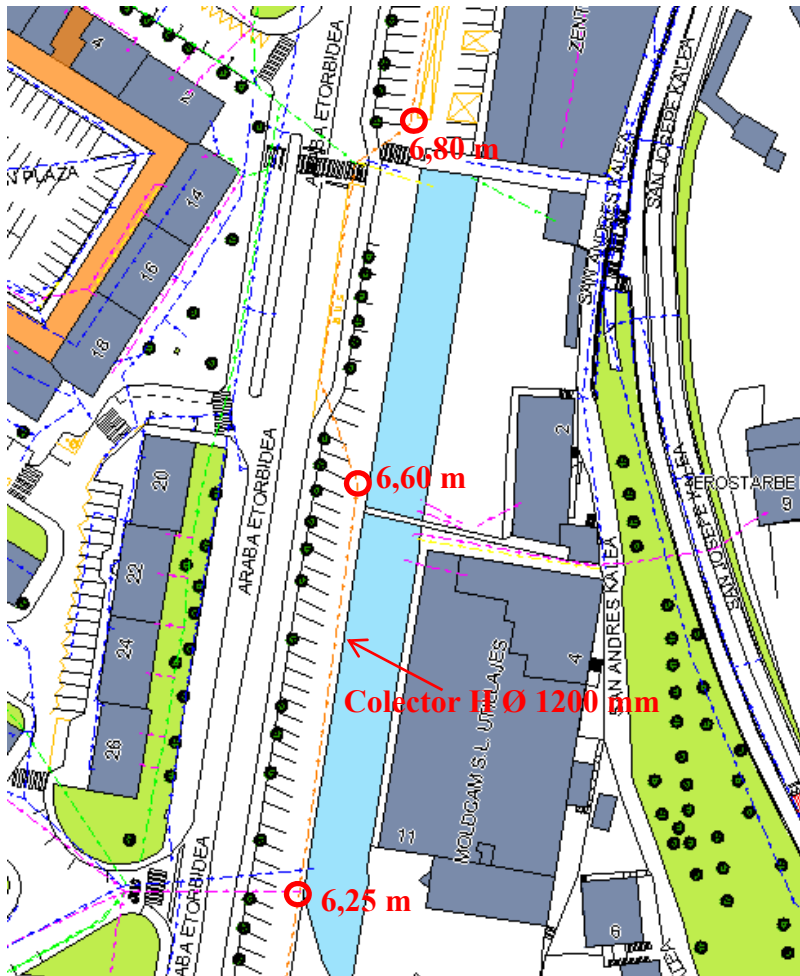


Javier Corta Echaniz Patxi Corta Echaniz Javier Corta Martinez

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

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

UTILLAJES URIBESALGO ALDEKO UR ZIKINEKO SANEAMENDUKO INSTALAZIOAK KONEKTATZEKO PUNTUAK



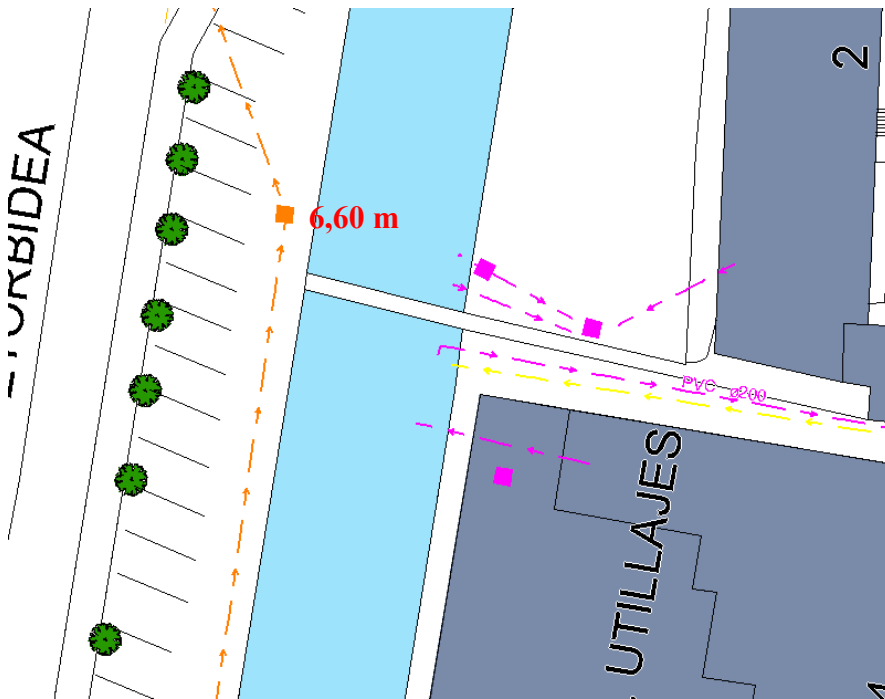
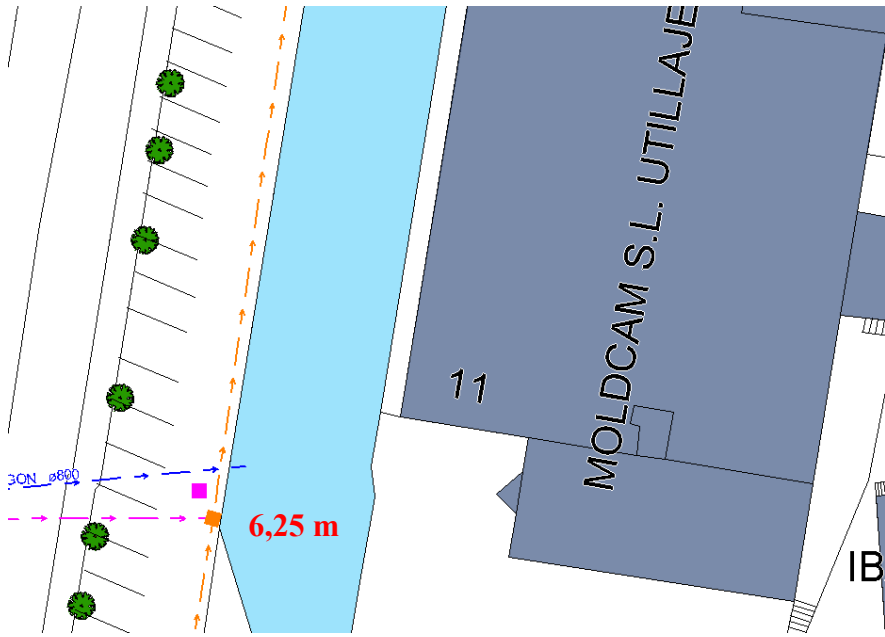
LEGENDA

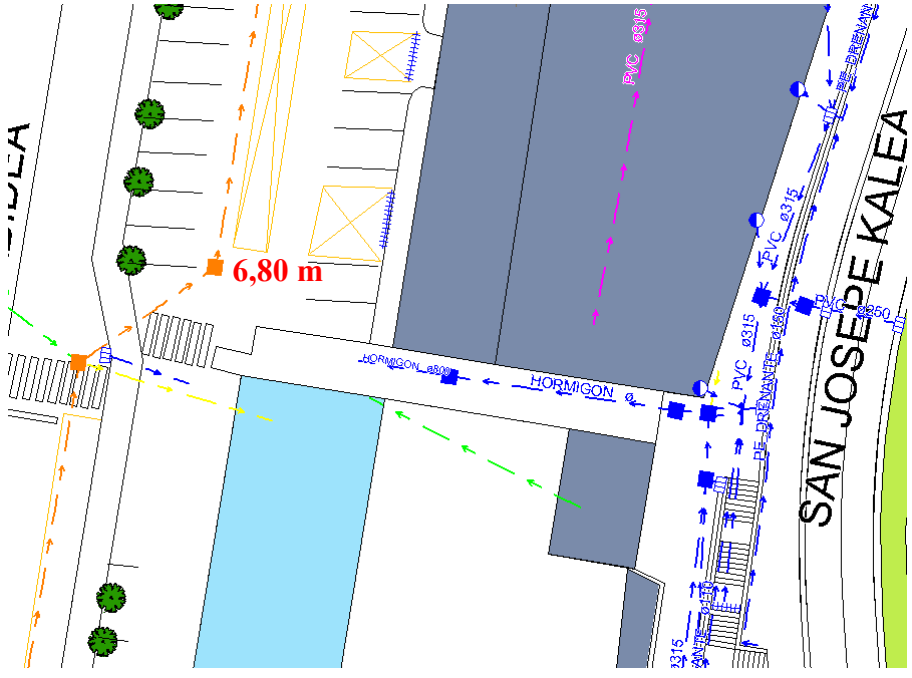
SANEAMENDUA- SANEAMIENTO

- EURLUREN SAREA
SANATZIOA ETORBITZEA
- EURLUREN KUTXATILA
SANATZIOA ETORBITZEA
- EURLUREN AHO DUN KUTXATILA
SANATZIOA ETORBITZEA O O BILTZAILEREN AHO DUN KUTXATILA
- ▣ EURLUREN HUSTUBIDEA
SANATZIOA ETORBITZEA
- +++ EURLUREN KANALETA
SANATZIOA ETORBITZEA
- ⊙ EURLUREN ZORROTENA
SANATZIOA ETORBITZEA
- EURLUREN ERREKASTOA
SANATZIOA ETORBITZEA
- UR BELTZEN SAREA
SANATZIOA ETORBITZEA
- UR BELTZEN KUTXATILA
SANATZIOA ETORBITZEA
- UR BELTZEN HOBIA
SANATZIOA ETORBITZEA
- SARE UNITARIOA
SANATZIOA ETORBITZEA
- KUTXATILA UNITARIOA
SANATZIOA ETORBITZEA
- HOBI BILTZAILEREN SAREA
SANATZIOA ETORBITZEA
- HOBI BILTZAILEREN KUTXATILA
SANATZIOA ETORBITZEA
- HOBI BILTZAILEREN GAINEZKABIDEA
SANATZIOA ETORBITZEA

Oharrak:

- 1.- Gorriz adierazitako neurriak ez dira zehatzak, gutxi gorabeherakoak dira. Neurriak hartu dira arketen estalkietatik hodiaren beheko alderaino.
- 2.- Konexioak egiteko dagoen hodia errekararen beste aldean dago eta Gipuzkoako Ur Partzuergoko Kolektorea da.
- 3.- Partzuergoko Kolektorearekin loturak egiteko baimena eskatu behar da Gipuzkoako Ur Partzuergoan.
- 4.- Erreka gurutzatzeko edo obrak egiteko bertan baimena eskatu behar da Urak Ur Agentzian.





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

Promotor: Promociones LEKU-EDER

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

Letrado: J.M^a Elías Zabala



AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN
EIBAR (Guipúzcoa)

13310362
Urbanismo

Cód. exp.: 2014HITZ0004

Asunto: PABELLON URIBESALGO (2)
Fecha de Inicio: 07/04/2014

CONVENIO URBANÍSTICO

En Arrasate a 11 de noviembre de 2014

REUNIDOS

De una parte,

D. Inazio Azkarragautizar Larrea, mayor de edad, vecino de Arrasate, y con DNI núm. 78.860.436 Z, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arrasate, y en representación del mismo, para lo que se halla debidamente facultado, en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 27 de octubre de 2014.

Y de la otra,

D. Julio José Recio Romera, mayor de edad, vecino de Eibar, con DNI núm. 15.393.949-A, actuando en nombre y representación de la sociedad PROMOCIONES EMPRESARIALES ASTONDOA, SLU con CIF nº B20936506, constituida ante el Notario de Eibar, D^a Ainhoa Beitia Berrotaran, el día 5 de marzo de 2007, al número 214 de su protocolo, en su calidad de Administrador Único del mismo, según designación realizada en la propia escritura de constitución de la sociedad.

ANTECEDENTES

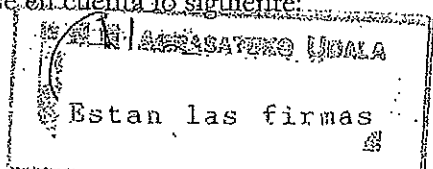
PRIMERO.- Promociones Empresariales Astondoa, SLU es propietaria de los pabellones industriales ubicados en Araba etorbidea, 11 y Araba etorbidea, 13 izda, y sus terrenos circundantes.

El pabellón sito en Araba etorbidea, 11, conocido como pabellón Uribesalgo, y su terreno circundante, se encuentra inscrito en el Registro de la propiedad de Bergara al tomo 685, libro 401 con el número de finca 4081. Esta finca se encuentra subdividida en dos parcelas. La parcela segunda, situada al sur del río Deba, tiene, según es Registro de la Propiedad, una superficie de 319,50 m², está vacante de edificación y linda al sur con la finca que se describe en el párrafo siguiente. Según reciente medición, dicha parcela mide 327 m².

El sito en Araba etorbidea, 13 izda, junto con su terreno circundante, se encuentra inscrito en el Registro de la propiedad de Bergara al tomo 684, libro 400 con el número de finca 11005. El pabellón tiene una ocupación en planta de 360 m² y la parcela de terreno total (pabellón + parcela sobrante) mide 1.375,50 m². Según reciente medición dicha finca mide 1.505 m².

Dichos pabellones se encuentran incluidos en el ámbito AE 56.- INTXAUSTI del Plan General de Ordenación Urbana.

SEGUNDO.- En lo que respecta al desarrollo urbanístico del ámbito AE 56.- INTXAUSTI, ha de tenerse en cuenta lo siguiente:



PROMOCIONES EMPRESARIALES
ASTONDOA, S.L.
C.I.F.: B-20936506
Ayda. 11/11/2014, 20-2014 DONOSTIA

Cód. exp.: 2014HITZ0004

Asunto: PABELLON URIBESALGO (2)
Fecha de Inicio: 07/04/2014

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 16 de mayo de 2011, aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de AE 56.- Intxausti. El acuerdo de aprobación y la normativa urbanística del Plan fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa en fecha 21 de septiembre de 2011.

Según se desprende del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, una parte de la finca 4081, la situada en la parte Norte del río Deba e identificada como parcela 1 en las escrituras de propiedad, la cual incluye en su seno el pabellón sito en Araba etorbidea, 11, constituye el ámbito de intervención aislada AI2, se encuentra consolidado, tiene uso industrial común, y su gestión urbanística está prevista a través de una actuación aislada independiente.

Los ámbitos de actuación aislada, deben hacer frente a las cargas urbanísticas que les correspondan y deben ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a dominio público.

Según el referido Plan Especial, el resto de la finca 4081, la situada al Sur del río Deba e identificada como parcela 2, junto con el total de la finca 11005, que incluye en su seno el pabellón sito en Araba etorbidea, 13 izda, se encuentra incluido en la unidad de ejecución 56.- Intxausti (con uso industrial). Dicho pabellón está declarado en situación de fuera de ordenación. Asimismo, todo este suelo está recogido en el inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes.

TERCERO.- Por otro lado, actualmente se encuentra en tramitación el expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate. El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 15 de enero de 2013, aprobó los criterios y objetivos generales para la redacción del documento de Plan.

Entre otros, se señaló que el ámbito de Intxausti era más propio destinarlo a usos mixtos (residencial, equipamiento, actividades terciarias) que al uso industrial puro. Ello no obstante, se indicaba también que concretamente el pabellón Uribealgo (Araba etorbidea, 11) era apto para albergar tanto el uso industrial como el uso mixto arriba referido.

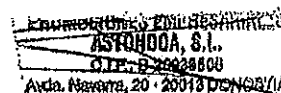
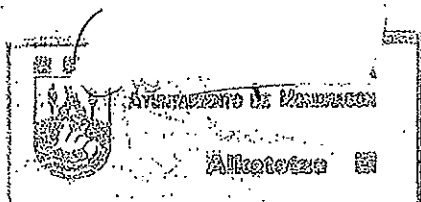
El documento de Plan General en redacción habrá de incorporar el criterio arriba señalado.

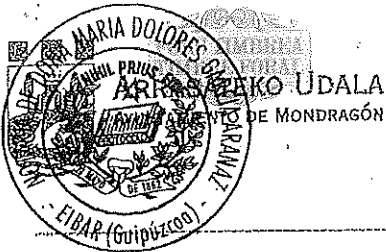
CUARTO.- Promociones Empresariales Astondoa, SLU ha presentado un escrito en el que pone de manifiesto su voluntad de proceder al desarrollo urbanístico del ámbito de actuación aislada AI2, solicitando la suscripción del convenio urbanístico que sea preciso para ello.

Contempla la posibilidad de arrendar el pabellón sito en Araba etorbidea, 11 a un tercero para la implantación de algún tipo de actividad acorde con las determinaciones del planeamiento.

QUINTO.- Según datos obrantes en los archivos municipales, Promociones Empresariales Astondoa, SLU tiene pendiente de pago, con motivo de los pabellones citados, una deuda tributaria con el Ayuntamiento por importe total de 24.040,82 €.

Estan las firmas





13310363
Urbanismo

Cód. exp.: 2014HITZ0004

Asunto: PABELLON URIBESALGO (2)
Fecha de Inicio: 07/04/2014

Ambas partes se reconocen, recíprocamente, capacidad y competencia para formalizar el presente convenio urbanístico y a tal efecto,

EXPONEN

Que es voluntad de ambas partes posibilitar la gestión individualizada del ámbito de intervención aislada AI2 y establecer las condiciones que han de regir dicha gestión.

Al objeto del cumplimiento de los anteriores objetivos las partes suscriben el presente convenio, de conformidad a las siguientes

ESTIPULACIONES

Cesión de terrenos destinados a dominio público

PRIMERA. De conformidad con lo señalado en el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito AE 56.- Intxausti, Promociones Empresariales Astondoa, SLU cederá gratuitamente al Ayuntamiento 7,26 m² destinados a dominio público. Si bien dicha obligación dimana de la gestión individualizada del ámbito de intervención aislada AI2, ambas partes consideran más apropiado que la cesión se materialice en el suelo que es parte de la unidad de ejecución 56.- Intxausti, es decir, en la zona situada al Sur del río Deba.

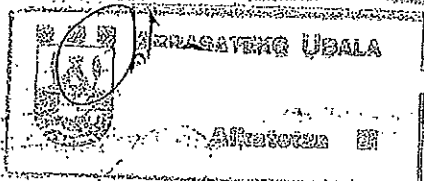
Cargas urbanísticas correspondientes a la finca incluida en el AI2

SEGUNDA. Según se desprende del informe técnico obrante en el expediente, la carga urbanística asociada a la finca incluida en el AI2 asciende a la cantidad de 190.116,14 €.

Cumplimentación de las anteriores cargas

TERCERA. Para hacer frente a dichas cargas, Promociones Empresariales Astondoa, SLU cederá al Ayuntamiento parte de la finca registral 11005, constituida por un pabellón y una superficie de suelo de la zona situada al Sur del río Deba, es decir, incluida en la unidad de ejecución 56.- Intxausti, tal que:

1. No se cederá la franja rectangular sita más a sur, de 215 m², por no ser necesaria para hacer frente a la carga urbanística. Esta franja se segregará de la finca registral 11005 y se agregará a la finca registral 4081.



Estan las
firmas

PROMOCIONES EMPRESARIALES
ASTONDOA, S.L.
C.I.F.: B-20836806
Avda. Navarra, 20 - 20013 DONOSTIA

Cód. exp.: 2014HITZ0004

Asunto: PABELLON URIBESALGO (2)
Fecha de Inicio: 07/04/2014

2. Se cederá la parte edificada y la parcela adscrita situada en torno a la misma, que sumadas tienen una superficie total de 1.290 m², y en la cual se ubica el pabellón de 360 m² de planta señalado anteriormente.

En anexo 1 se acompaña plano que refleja lo anterior.

Valor de la finca cedida

CUARTA. Según se desprende del informe técnico obrante en el expediente, el valor de la finca cedida asciende a la cantidad de 213.690,91 €. Dicha valoración incorpora tanto el valor correspondiente al terreno (1.282,74 m², toda vez que el resto, 7,26 m², son de cesión gratuita), como al edificio (con un ocupación en planta de 360 m²). Y le ha sido deducido el eventual coste de descontaminación de la finca (dado que se encuentra incluida en el inventario de suelos potencialmente contaminados).

Importe al que asciende la deuda tributaria pendiente

QUINTA. Tal y como se ha señalado en los antecedentes referidos en el presente convenio, la deuda tributaria que tiene Promociones Astondoa, SLU con el Ayuntamiento asciende a la cantidad de 24.040,82 €.

Liquidación de las cargas urbanísticas y de las deudas tributarias pendientes

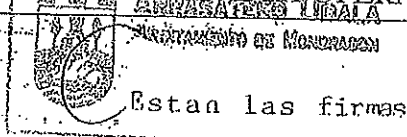
SEXTA. Promociones Empresariales Astondoa, SLU cederá gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, la superficie (pabellón con su terreno) señalada en la cláusula tercera con un doble objeto:

1.- Por un lado, mediante dicha cesión cumplimentará las cargas urbanísticas correspondientes a la finca incluida en el AI2 y materializará la gestión individualizada que corresponde al citado ámbito de actuación aislada, con el fin de que se puedan tramitar las correspondientes licencias de obra o actividad sobre los bienes incluidos en el mismo.

2.- Por otro lado, compensará las deudas tributarias que tiene contraídas con el Ayuntamiento. Dicha compensación se producirá por el importe total de 24.040,82 €.

Las anteriores cumplimentación y compensación dan como resultado que Promociones Empresariales Astondoa, SLU deba abonar al Ayuntamiento 466,05 €, todo lo cual queda resumido en el siguiente cuadro:

VALOR DE LA FINCA CEDIDA	213.690,91 €
CARGAS URBANÍSTICAS.....	190.116,14 €
DEUDA TRIBUTARIA COMPENSADA.....	24.040,82 €
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	(-) 466,05 €





AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

13310364 Urbanismo

Cód. exp.: 2014HITZ0004

Asunto: PABELLON.URIBESALGO (2)
Fecha de Inicio: 07/04/2014

Dicha cesión se materializará mediante escritura pública, y será en el momento de su firma cuando se haga efectiva la cuantía que la empresa adeudaría al Ayuntamiento.

Gastos de escrituración, impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad

SÉPTIMA. Las escrituras públicas de cesión se otorgarán en el plazo máximo de 1 mes a contar de la fecha de la firma del presente convenio. En el supuesto de que se incumpla el anterior plazo el presente convenio quedará automáticamente sin efecto.

Todos los gastos correspondientes al otorgamiento de las escrituras públicas y a la inscripción de las operaciones en el Registro de la Propiedad (segregación, agregación, cesión...) correrán a cargo de Promociones Empresariales Astondoa, SLU.

Cada parte se hará cargo de los impuestos que legalmente le corresponda abonar.

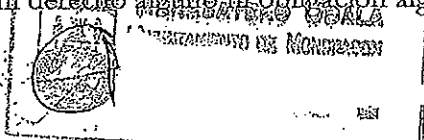
Efectos del abono de las cargas urbanísticas

OCTAVA. Una vez realizada la cesión arriba señalada se entenderá culminado el proceso de desarrollo urbanístico de la finca comprendida en el ámbito de intervención aislada AI2, tal y como se contempla en el vigente Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito AE 56.- Intxausti, esto es, con el uso industrial común. Consecuentemente, no existirán impedimentos urbanísticos para la concesión de las licencias de obras o actividad, dentro de los límites establecidos, y tras la tramitación de las correspondientes autorizaciones municipales que sean necesarias para ello.

NOVENA. No obstante lo anterior, en caso de que el Plan General de Ordenación Urbana contemple en su día la posibilidad de desarrollar el uso residencial en el uso destinado a la intervención aislada AI2, y la propiedad opte por llevar a cabo dicho desarrollo, toda la edificabilidad será atribuida a Promociones Empresariales Astondoa, SLU, y todas las cargas que lleve aparejada la operación (derribo del pabellón, gestión de suelos contaminados, ejecución de obras de urbanización del AI2...) serán imputadas a la misma.

En este supuesto la cuantía que se abona en este momento como carga urbanística asociada a la parcela (190.116,14 €), debidamente actualizada, será detrída de los importes que la promotora deba abonar al Ayuntamiento, correspondientes tanto a la monetización de la cesión del 15% asociada al incremento de edificabilidad ponderada, como a las eventuales cuantías que deba abonar Promociones Empresariales Astondoa, SLU al Ayuntamiento en concepto de cesiones con destino a sistemas locales o sistemas generales. En ningún caso el saldo de la liquidación será negativa para Astondoa, es decir, en ningún caso el Ayuntamiento habrá de abonar cantidad alguna a Promociones Empresariales Astondoa, SLU.

DÉCIMA. La gestión urbanística de la parcela cedida al Ayuntamiento correrá a cargo del Ayuntamiento en el momento en que se lleve a cabo la gestión de la unidad de ejecución, y Promociones Empresariales Astondoa, SLU no tendrá en dicho momento ninguna responsabilidad sobre ella, ni derecho alguno ni obligación alguna.



5

Estan las firmas

PROMOCIONES EMPRESARIALES
ASTONDOA, S.L.
C.I.F.: B-20038508
14 Noviembre 2014

Cód. exp.: 2014HITZ0004

Asunto: PABELLON URIBESALGO (2)
Fecha de Inicio: 07/04/2014

Tramitación de las licencias de actividad

DECIMOPRIMERA. Una vez que se suscriban las escrituras públicas de cesión de los bienes arriba señalados, se podrán iniciar los trámites para la obtención de las licencias municipales precisas para la instalación de cualquier actividad contemplada en el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito AE 56.- Intxausti vigente.

Para la obtención de la licencia de inicio de actividad será preciso haber saldado la deuda tributaria referida en el presente convenio.

Posibilidad de arrendamiento de la finca que se cede al Ayuntamiento

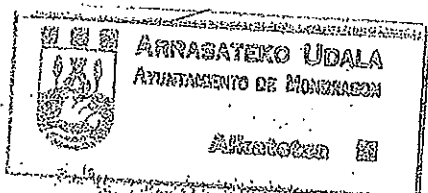
DECIMOSEGUNDA. A fin de facilitar que Promociones Empresariales Astondoa, SLU pueda arrendar el pabellón industrial de su propiedad, sito en Araba etorbidea, 11, teniendo en cuenta que pueden existir arrendatarios que demanden el alquiler conjunto de ambos pabellones (Araba etorbidea, 11 y Araba etorbidea, 13 izda), el Ayuntamiento se compromete, durante un período de tiempo de cuatro años, a alquilar el pabellón que recibe en cesión (sito en Araba etorbidea, 13 izda.), así como sus terrenos circundantes, al mismo arrendatario que alquile el anterior pabellón, en los casos en que así lo demande el interesado. Dicho compromiso se mantendrá únicamente en el caso de que el Ayuntamiento no haya dado un destino específico al citado pabellón y terrenos, en cuyo caso no se encontrará vinculado por el compromiso, aún cuando no haya transcurrido el periodo de cuatro años.

Compromiso de abono de cuotas tributarias

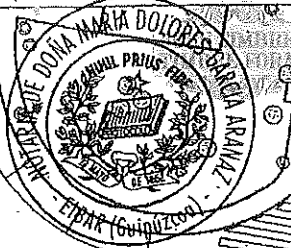
DECIMOTERCERA. Promociones Empresariales Astondoa, SLU muestra su compromiso de hacer frente puntualmente al pago de las cuotas tributarias que legalmente le corresponda abonar en el futuro.

Y en prueba de conformidad con lo convenido las partes suscribientes firman el presente documento por triplicado en el lugar y fecha en cabeza indicados.

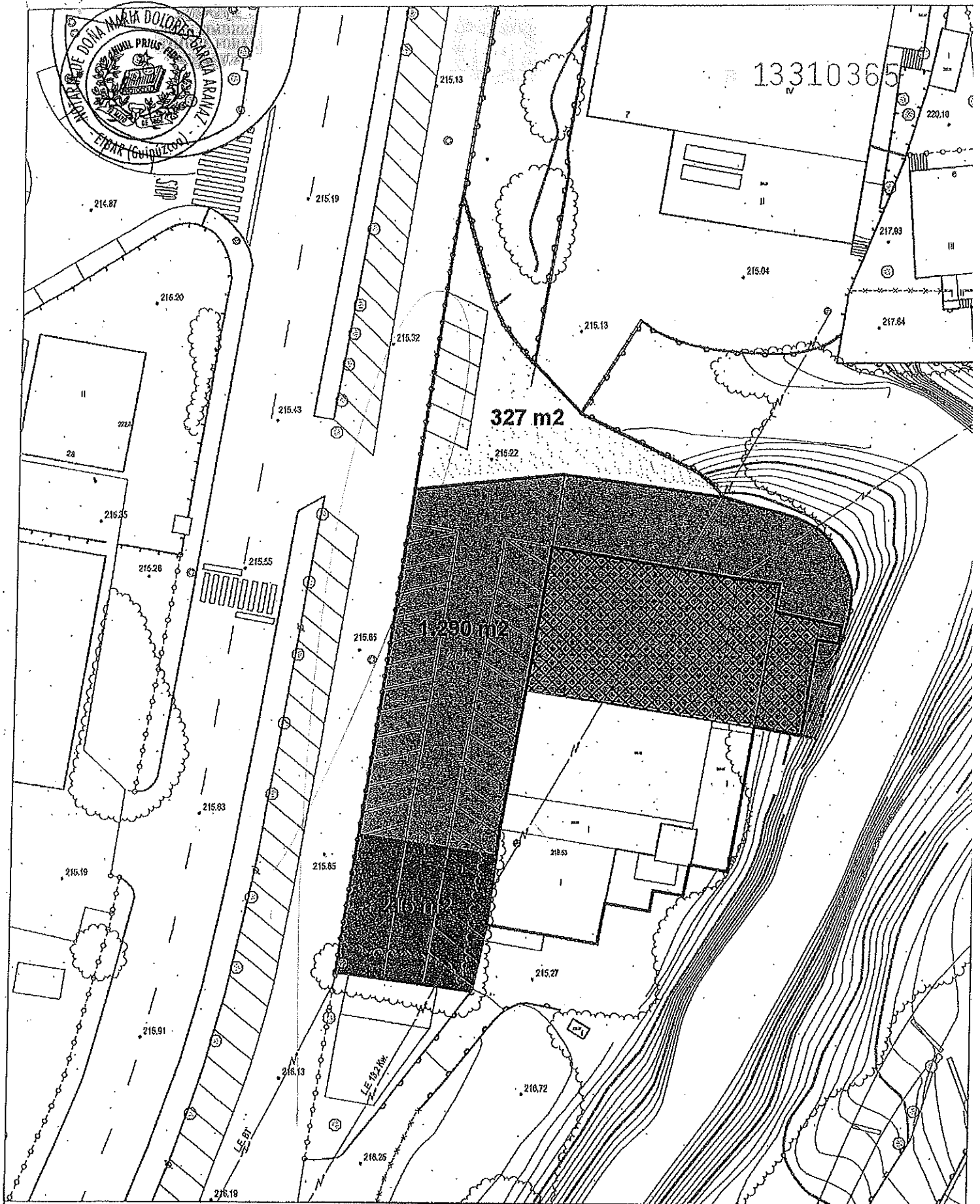
Estan las firmas



PROMOCIONES EMPRESARIALES
ASTONDOA, S.L.
C.I.F.: B-20638606
Avda. Mendaza, 20 - 20013 MONDRAÓN

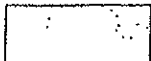


13310365



327 m2

1.290 m2



327 m2



215 m2



1.290 m2



PROMOCIONES EMPRESARIALES
ASTORODA, S.L.
C.V.F. B-20036506
Ayda Navarra, 20 | 20013 DONOSTIA

ESCALA 1:500



Cód. exp.: 2014HITZ0004

Solicitante: PROMOCIONES EMPRESARIALES
ASTONDOA, JULIO RECIO ROMERA

Asunto: PABELLON URIBESALGO (2)
Fecha de Inicio: 07/04/2014

RESOLUCIÓN DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO (Departamento de Urbanismo W14/01077)

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 de octubre de 2014, aprobó la suscripción de un convenio urbanístico con "Promociones Empresariales Astondoa, SLU", con el objeto de posibilitar la gestión urbanística individualizada del ámbito de intervención aislada AI2 del ámbito AE 56.- INTXAUSTI.

El anterior convenio fue suscrito en fecha 11 de noviembre.

En virtud del anterior convenio, "Promociones Empresariales Astondoa, SLU" cederá gratuitamente al Ayuntamiento parte de la finca registral 11005, sita en Araba etorbidea, 13 izda (parcela catastral 4167011), constituida por la parte edificada y la parcela adscrita situada en torno a la misma, que sumadas tienen una superficie total de 1.290 m².

La citada finca registral, tiene, según reciente medición, una superficie de 1.505 m². Por lo tanto, para el cumplimiento de la determinación contenida en el anterior convenio, es preciso proceder a la segregación de la parte de terreno que no será objeto de cesión al Ayuntamiento.

Por su parte, en el citado convenio se señala que la porción segregada de 215 m² será agregada a la finca registral 4081, sita en Araba etorbidea, 11 (parcela catastral 4167104) y propiedad de "Promociones Empresariales Astondoa, SLU".

La descripción de la finca objeto de segregación es la siguiente:

Urbana: Pabellón industrial, con su terreno excedente, en el barrio de San Andres, de Mondragón. Mide 360 m². Linda por todos sus puntos con terreno excedente propio de la finca que le rodea, menos por el Sur que linda con pabellón industrial de D. Luis Martínez Valencia. El terreno excedente mide 1.015,50 m². Toda la finca, edificio con su terreno excedente, mide 1.375,50 m², según reciente medición 1.505 m². Linda: Norte, porción segregada y vendida a José Uribealago Beitia y con canalización del río Deba; Sur, finca que se vende a D. Luis Martínez Valencia; Este, canalización del río Deba y en parte finca vendida a D. Luis Martínez; y Oeste, terreno del ferrocarril que lo separa de la carretera de Ondarroa a Vitoria.

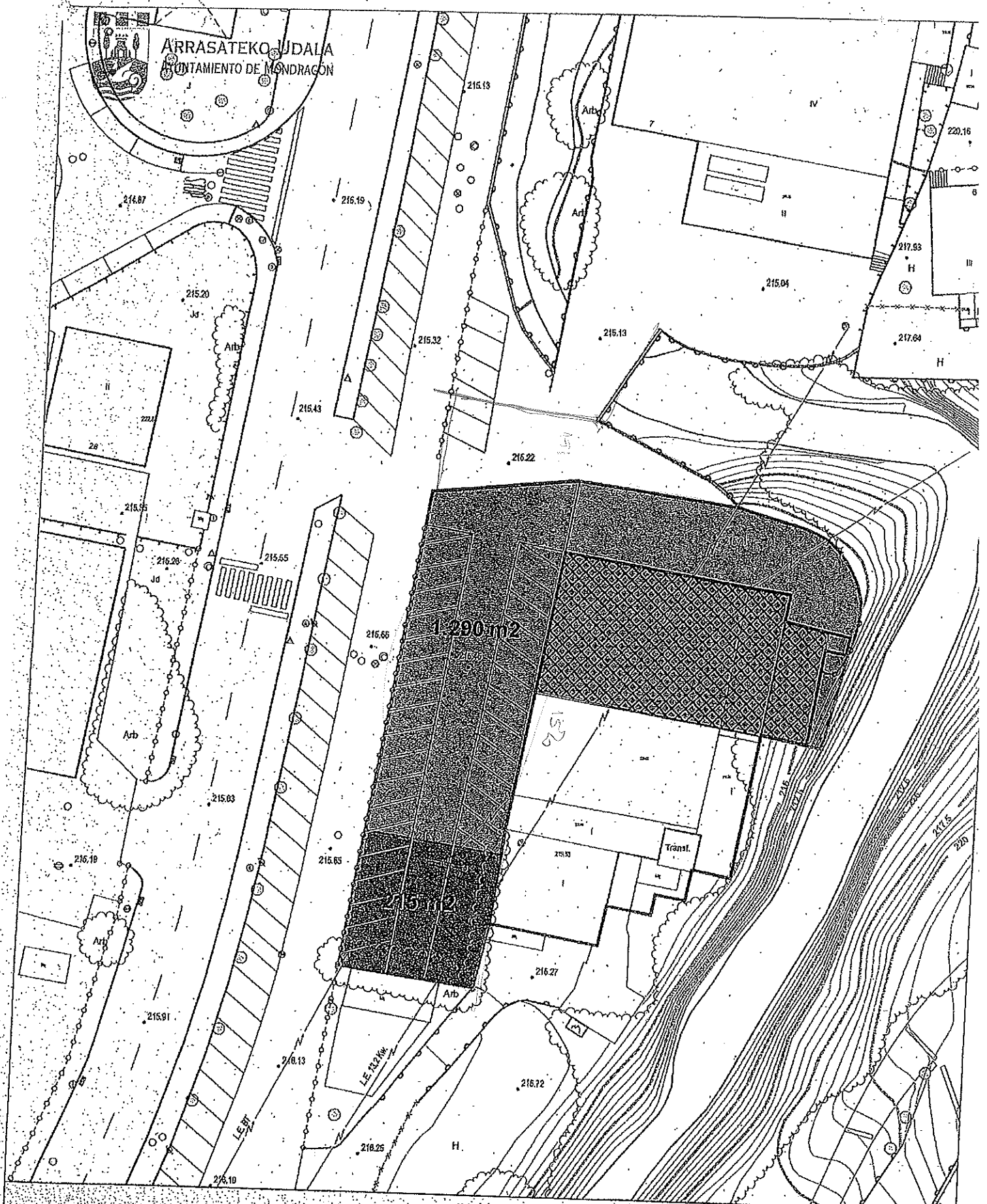
Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Bergara con al número de Finca registral 11005.

La descripción de la porción de terreno que se segrega:

Una porción de terreno de forma cuadrada, sita en la parte Sur de la parcela, y con una superficie de 215 m². No se encuentra edificada y actualmente está destinada a aparcamiento de vehículos. Linda, al Norte, con resto de finca matriz; Este, en parte, con pabellón sito en Araba etorbidea, 13 dcha, y en parte con terreno libre de dicha finca (parcela catastral 4167102); Sur, terreno libre de la anterior finca sita en Araba etorbidea, 13 dcha (parcela catastral 4167102); Oeste, Araba etorbidea.

Esta porción habrá de ser agregada a la finca registral 4081.

ARRASATEKO UDALA
MONTAMIENTO DE MONDRAGON



215 m² PORCION SEGREGADA



1.290 m² RESTO DE FINCA MATRIZ

ESCALA 1:500



13310366

Cód. Exp. 14HITZ0004

Solicitante: PROMOCIONES EMPRESARIALES
ASTONDOA, JULIO RECIO ROMERA

Asunto: PABELLON URIBESALGO (2)
Fecha de Inicio: 07/04/2014

La descripción del resto de la finca matriz es la siguiente:

Urbana. Pabellón industrial, con su terreno excedente, en el barrio de San Andres, de Mondragón. Mide 360 m². Linda por todos sus puntos con terreno excedente propio de la finca que le rodea, menos por el Sur que linda con pabellón industrial de D. Luis Martínez Valencia. El terreno excedente mide 930 m². Toda la finca, edificio con su terreno excedente, mide 1.290 m². Se mantienen los linderos, salvo en la parte Sur, que será en parte la finca que se vende a D. Luis Martínez Valencia, y en parte, la porción segregada.

Visto el informe elaborado por los Servicios Técnicos Municipales.

El concejal delegado de Urbanismo, de conformidad con la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía,

RESUELVE

- Conceder la licencia de segregación de una porción de terreno de 215 m², de la finca registral 11005, según descripciones (finca matriz, porción segregada y resto de finca matriz) arriba señaladas, condicionada a la agregación, de la porción segregada, a la finca registral 4081.

Arrasate, 21 de noviembre de 2014
EL CONCEJAL DELEGADO

Está la firma



Joxe Etxeberria Iztueta

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

ARRASATEKO UDALA
Herriko plaza, z/g
20500 - ARRASATE

Erref./Ref.: **IU-G-2019-0008**

GAIA: ARRASATEKO UDALERRIAN, DEBA IBAIAREN ESKUIN ERTZEKO UREN POLIZI GUNEAN DAGOEN A.E. 33.-URIBESALGO ESPARRUAREN B ZUZKIDURA JARDUKETAREN XEHETASUN AZTERKETARI BURUZKO HASIERAKO ONARPENAREN TXOSTENA.

ASUNTO: INFORME SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION DE LA DOTACION B DEL AMBITO A.E.33.-URIBESALGO EN ZONA DE POLICIA DE CAUCES DE LA MARGEN DERECHA DEL RIO DEBA, EN EL T/M DE ARRASATE.

1. ESKAERA ETA AURREKARIAK

2019/04/02ko datarekin sarrera izan zuen Ur Agentzian Arrasateko udaletxeak erreferentziako Xehetasun Azterketari buruzko txosten eskaera idatziak, 2019ko martxoan PROMOCIONES LEKU EDER, S.A. promotorearentzako, Javier Corta Echanizek, Patxi Corta Echanizek eta Javier Corta Martinez Arkitektoek sinatutako **ARRASATEKO A.E. 33.- URIBESALGO ESPARRUAREN B ZUZKIDURA JARDUKETAREN XEHETASUN AZTERKETA** dokumentuaz lagunduta.

Xehetasun-azterketa hau idazteko indarrean den planeamendua Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da (HAPO), behin betiko onartu zena 2016ko martxoaren 22ko osoko bilkuran (2016ko martxoaren 31ko Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala, 102. zk.).

2. XEHETASUN AZTERKETAREN XEDEA

Xehetasun-azterketa honen xedea da, Uribesalgoko eraikin zaharra eraitsi ostean, sestra gaineko eta azpiko lerrokadurak apur bat aldatzea 33-URIBESALGO HEren B zuzkidura-jarduketan aurreikusita dagoen eraikinean. Horretarako, B lurzatiko sestra

1. SOLICITUD Y ANTECEDENTES

Con fecha 02/04/2019 tuvo entrada en la Agencia Vasca del Agua solicitud de informe del Ayuntamiento de Arrasate – Mondragón sobre el Estudio de Detalle de referencia, acompañado del documento del **ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION DE DOTACIÓN “B” DEL AMBITO “A.E.33-URIBESALGO DE ARRASATE**, suscrito por los Arquitectos Javier Corta Echaniz, Patxi Corta Echaniz y Javier Corta Martinez, para el promotor PROMOCIONES LEKU EDER, S.A. en marzo de 2019.

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

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es una vez derribado el antiguo edificio de Uribesalgo, modificar ligeramente las alineaciones bajo y sobre rasante de la edificación que se prevé en la Actuación de Dotación “B” del ámbito A.E. 33-





gaineko eraikinaren hondo eraikigarria 13,20 m-an kokatuko da, zonako topografiko errealerako egokituta eta gehieneko lerrokadurak markatuta.

3. HAUSNARKETAK

Aurkeztutako dokumentazioari nahikoa iritsi zaio txostena emateko.

Erreferentziako-esparrua Deba ibaiaren eskuin ertzeko ibilguak zaintzeko eremuan dago, Arrasateko hirigunearen hegoaldean, Deba ibaiaren ibilguaren alboan. Ekialdean, San Andres kalea dago.

Gaur egun, Deba ibaiaren eskuineko ertza hormigoizko murru baten bidez bideratuta dago, lauzpabost metroko altu. Bizpahiru metro atzeramanda daude Utillajes Uribesalgo enpresa zenaren pabiloi zaharren fatxadak, ertzeko zortasun-eremuan apur bat sartzen direla. Eremurako sarbidea da bertan dagoen zubia.

Xehetasun-azterketaren jarduketan artean dago Uribesalgo enpresa zenaren instalazioak eraistea, lurzatian betelanak egitea –500 urteko errepikatze-denborako uraldien kotatik gora kokatzeko– eta 33-URIBESALGO HEren B zuzkidura-jarduketan aurreikusita dagoen eraikinaren sestra gaineko eta azpiko lerrokadurak definitzea.

3.1. LPSak betetzea

Deba ibaia II. mailako tarte gisa ($50 < C < 100$ km²) dago katalogatuta, EAEko ibaiertzak eta errekaertzak antolatze Lurralde Plan Sektorialaren arabera. Xedeko tartean, lurzoruak eremu garatuetako ertz gisa daude katalogatuta. Horrenbestez, ibilguaren ertzetik, kasu honetan bideratze-murrutik, 10 metro atzerago egon behar dira eraikinak, eta 5 metro atzerago, aldiz, zortasun-eremu

URIBESALGO, estableciendo el fondo edificatorio posible de la edificación sobre rasante de la parcela B en 13,20 m. y se han adaptado al topográfico real de la zona y marcando las alineaciones máximas.

3. CONSIDERACIONES

La documentación presentada se considera suficiente para emitir informe.

El área del ámbito de referencia se ubica en la zona de policía de cauces de la margen derecha del río Deba y se sitúa al sur del núcleo urbano de Arrasate, junto al cauce del río Deba y al este con la calle San Andres.

Actualmente, la margen derecha del río Deba se encuentra encauzada por un muro de hormigón de 4-5 metros de alto, que una vez retranqueado unos 2-3 m, se ubican las fachadas de los antiguos pabellones de Utillajes Uribesalgo, que ocupan parte de la zona de servidumbre de margen. El acceso al ámbito se realiza sobre el puente existente

Dentro de las actuaciones del estudio de detalle se contempla el derribo de las antiguas instalaciones de la empresa Uribesalgo, posterior relleno de la parcela para ubicarla por encima de la cota de inundación de la avenida correspondiente al periodo de recurrencia de 500 años, y posterior definición de las alineaciones bajo y sobre rasante de un edificio de viviendas y garajes que se prevé en la Actuación de Dotación “B” del ámbito A.E. 33-URIBESALGO.

3.1. Cumplimiento de los PTS

En cuanto al río Deba se refiere, esta se encuentra catalogada como tramo de Nivel II ($50 < C < 100$ Km²) según el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. En el tramo objeto del sector, estos terrenos se catalogan como márgenes en ámbitos desarrollados, correspondiendo un retiro mínimo respecto del deslinde del borde de cauce, que en el presente caso es el muro de encauzamiento



urbanizatu. EAeko ibaiertzak eta errekaertzak antolatzen dituen Lurralde Plan Sektorialak ezartzen dituen gutxieneko atzerapenak betetzen dituzte proiektuko jarduketek.

Etxebizitzaren eta garajeen eraikinak izan beharreko atzerapenei dagokienez, eraikin berriaren fatxada Deba ibaiaren eskuin ertzeko bideratze-murrutik 10 metro atzerago egongo dela egiaztatzen da; beraz, ertz garatuetan kokatutako eraikin berriek betetzen dute ibaiertzaren LPSak agindutako atzerapena. Halaber, sestraperoko garajeak eta sotoak bete egiten dute LPSan ezarritako gutxieneko 5 metroko atzerapena. Gainera, 1,20 m-ko altuera duen goragunea eraikinaren babes gisakoa da. Bideratze-murrutik 6 metro atzerago kokatzen da; beraz, LPSak proiektu urbanizazio-elementuren gainean agintzen duen 5 metroko atzerapena betetzen da.

3.2. Análisi hidraulikoa.

Uholde-arriskua

Eremuaren uholde-arriskua aztertzeko, Agentzia honen Plangintza eta Obra Zuzendaritzari txostena egiteko eskatu zitzaion, egin asmo zegoen jarduketak eremuko uholde-arriskuan zer eragin izan zezakeen jakiteko; izan ere, Deba ibaiaren Q500-eko uraldien eremuaren barnean dago. 2019ko ekainaren 19an egin zen txostena (esp. zk.: APO-2019-0065), korronteen egungo erregimenaren analisiaren ondorioak bertan jasota.

- Gaur egun, 500 urteko errepikatze-denborakoa da uholde-arriskua. Horrenbestez, plataforma urpean geratuko litzateke, baina, tarte horretan, korrontearen lamina askearen kota eta plataformarena ia berdina dira.

existente, de 10 metros para las edificaciones y de 5 metros para la urbanización correspondiente a la zona de servidumbre. Las actuaciones proyectadas cumplen los retiros mínimos establecidos por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos.

En cuanto a los retiros del edificio de viviendas y garajes se refiere, se observa que la fachada de la nueva edificación se retira 10 m respecto al muro de encauzamiento existente en la margen del río Deba, cumpliendo con el retiro establecido en el PTS de márgenes para las nuevas edificaciones ubicadas en márgenes desarrollados. Asimismo, los garajes y sótanos que se ubican bajo rasante cumplen con el retiro mínimo de 5 metros establecido en el PTS. Asimismo, la elevación existente de 1,20 m y que hace función de defensa del edificio, se retira más de 6 metros respecto del muro de encauzamiento, cumpliendo de esta manera con los 5 metros de retiro establecidos en el PTS para todo elemento de urbanización proyectado.

3.2. Análisis hidráulico.

Inundabilidad

Para el análisis de la inundabilidad del área, se solicitó informe a la Dirección de Planificación y Obras de esta Agencia, con el fin de conocer como afectaba la actuación a la inundabilidad del entorno al ubicarse esta sobre la mancha de inundación de la avenida del Q500 del río Deba. Se emitió informe con fecha 19/06/2019 (nº de exp APO-2019-0065), donde se recoge las conclusiones del análisis del régimen de corrientes en el estado actual.

- En la actualidad, se produce un desbordamiento para una avenida de 500 años de periodo de retorno. Por tanto, la plataforma se inunda aunque la cota de la lámina libre de la corriente en esta sección sea prácticamente idéntica a la cota de la plataforma.



- Etorkizunean, etxebizitza-blokea eraiki asmo dagoen plataforma ez litzateke urpean geratuko gehiago, berdegunearen malda txikiarengatik eta garajerako arranpako babes-hormatxoarengatik.

- Aipatu jarduketekin, inguruneko uholde-arriskuak ez du gora egingo.

Alegia, ibilguaren alboko berdegune berria maldan egotea gomendatzen da, Deba ibaian gora gainezka egindako korronteari ibilguratzen laguntzeko, eta garajeko arranpa hormatxo eta sakangune banarekin babestea.

Analisi-dokumentua honako txosten honi atxiki zaio.

Uholde Arrisku Handiko Eremua eta dagokion Uholde Arriskua Kudeatzeko Planarekiko bateragarritasuna.

Eremua UAHE ES017-GIP-DEB-09 sektorearen barruan dago.

UAKPa ez du UAHE ES017-GIP-DEB-09 eremuan egiturazko aldaketarik aurreikusten indarrean dagoen plangintzaren barnean. UAKPa idazteko egin ziren lan teknikoek egiturazko aldaketa batzuk aurreikusten dituzte UAHE eremuan, baina ez dute eraginik Uribesalgo eremuan. Horrenbestez, ondorioa da eremu horretan egiten diren jarduketak ez direla UAKParekin bateraezinak.

3.3. Ur kontinentalen aprobetxamenduak jasan ditzakeen erasanak

Aztergai den eremuan ez dago erasan daitekeen ur kontinentalen aprobetxamendurako punturik.

- En el estado futuro, la plataforma donde se plantea construir un bloque de viviendas dejaría de ser inundable utilizando una pequeña pendiente de la zona verde y con un murete de protección de la rampa del garaje.

- Las actuaciones anteriores no supondrían un empeoramiento de las condiciones de la inundabilidad en el entorno.

Es decir, se recomienda que la nueva zona verde próxima al cauce tenga una pendiente que favorezca la incorporación al río Deba de la corriente desbordada aguas arriba y que, además, se proteja de la rampa del garaje con un murete y un pequeño badén.

El documento del análisis se adjunta al presente informe

ARPSI y Compatibilidad con el PGRI correspondiente.

El área se ubica dentro del ARPSI ES017-GIP-DEB-09.

El PGRI no prevé para el ARPSI ES017-GIP-DEB-09 ninguna actuación estructural para el vigente horizonte de planificación. Los trabajos técnicos asociados a la redacción del PGRI prevén algunas actuaciones estructurales dentro del ARPSI, pero ninguna de ellas afecta al área de Uribesalgo, por lo que se concluye que las actuaciones en este entorno no son incompatibles con el PGRI.

3.3. Afección al aprovechamiento de las aguas continentales

En el ámbito de estudio no existen puntos de aprovechamiento de aguas continentales que se pueden ver afectados



3.4. Hondakin-uren isurketek eragindako erasanak.

Antolamenduko eraikin berriak sortutako hondakin-uren saneamenduari dagokionez, aurkeztu den 6. planoan, «Saneamendu-proposamena», esparruaren beste ertzean dagoen biltodi nagusiarekin konektatzeko bi aukerak zehaztu dira. Hala aukera batek, nola besteak, beste ertzean kokatutako kutxatilen koten arabera, Deba ibaia ibilguaren azpitik zeharkatu behar izatea dakar.

Aipatu koten arabera, bi aukerak bideragarriak dira.

Xehetasun azterketaren dokumentazioarekin batera, sustatzaileak erakunde kudeatzailearen (kasu honetan Arrasateko Udala, Gipuzkoako Urak mankomunitatekoa) ziurtagiria aurkeztu du, saneamendu- eta hornidura-azpiegiturak garapen berriak hartzeko nahikoa direla adierazten duena.

4. ONDORIOAK

Aipatutako guztiak kontuan hartuta, Agentzia honetatik **ALDEKO** txostena egiten dio Arrasateko udalak bidali duen DEBA IBAIAREN ESKUIN ERTZEKO UREN POLIZI GUNEAN DAGOEN A.E. 33.- URIBESALGO ESPARRUAREN B ZUZKIDURA JARDUKETAREN XEHETASUN AZTERKETARI BURUZKO HASIERAKO ONESPENA TXOSTENA-ri.

Proposaturiko proiektua gauzatu ahal izateko, sustatzaileak derrigorrezko obra-baimena eskatu behar du Uren Euskal Agentzian, eta bertan ibilguaren alboko berdegune berria maldan egotea, Deba ibaian gora gainezka egindako korronteari ibilguratzen laguntzeko, eta garajeko arranpa hormatxo eta sakangune banarekin babestea jaso beharko da.

3.4. Afección de los vertidos de aguas residuales.

Respecto al saneamiento de las aguas residuales generadas en el nuevo edificio de la ordenación, en el plano "6. Propuesta de Saneamiento" presentado, se detallan las dos alternativas de conexión al colector general que discurre por la otra margen del ámbito. Las dos alternativas y según las cotas de las arquetas ubicadas en la otra margen, supone realizar un cruce subálveo bajo el río Deba.

Según las citadas cotas, las dos posibilidades son viables.

Junto a la documentación del estudio de detalle, el promotor del desarrollo presenta el certificado del ente gestor, en este caso del Ayuntamiento de Arrasate- Mondragon perteneciente a la mancomunidad de Gipuzkoako Urak, S.A., sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento en el area para acoger los nuevos desarrollos.

4. CONCLUSIONES

Por todo ello, desde esta Agencia se informa la LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACION DE LA DOTACION B DEL AMBITO A.E.33.- URIBESALGO EN ZONA DE POLICIA DE CAUCES DE LA MARGEN DERECHA DEL RIO DEBA, EN EL T/M DE ARRASATE, de manera **FAVORABLE**

Asimismo, para poder desarrollar el proyecto propuesto el promotor debe solicitar la preceptiva autorización de obras en esta Agencia Vasca del Agua, y en el mismo se debera de recoger que la nueva zona verde próxima al cauce tenga una pendiente que favorezca la incorporación al río Deba de la corriente desbordada aguas arriba y que, además, se proteja de la rampa del garaje con un murete y un pequeño badén.



Jarduketarako proposaturiko lurzattia kutsatuta egon daitekeen lurzoru gisa sailkatuta dago; horrenbestez, arlo hori arautzen duen legeria bete beharko da.

Jakin dezazuen eta dagozkion ondorioetarako jakinarazten dizuegu.

Donostia, 2019ko uztailaren 15a

La parcela sobre la que se propone realizar la actuación está inventariada con suelos potencialmente contaminados, por lo que deberá de cumplir la legislación que regula esta materia.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos

San Sebastián, 15 de julio de 2019

Mikel Legorburu Muruamendiaraz

Baimen eta Emakida Teknikaria/
Técnica de Autorizaciones y Concesiones

O. E. / Vº.Bº

Aitor Beldarrain Uriondo
*Baimen, emakida eta isurketa arduraduna/
Responsable de autorizaciones, concesiones y vertidos*

O. E. / Vº.Bº

Josu Perea Arandia
*Jabari Publikoa Kudeatzeko zuzendaria/
Director de Gestión del Dominio Público*