

**TEXTO REFUNDIDO
PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN URBANA
A.E. 78 ZABALETA (Antes U.E.104)
ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)**

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA

DOCUMENTO I	MEMORIA
DOCUMENTO II	PLANOS
DOCUMENTO III	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO IV	PLAN DE ETAPAS Y DE GESTIÓN
DOCUMENTO V	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
ANEXO I	ORDENANZAS EN EUSKERA

DOCUMENTO I: MEMORIA

INDICE

1.	ANTECEDENTES.....	5
1.1.	HISTÓRICO RELATIVO A PLANEAMIENTO.....	5
1.2.	PROMOTOR DEL EXPEDIENTE Y EQUIPO REDACTOR	6
1.3.	OBJETO Y OBJETIVOS.....	6
1.4.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	7
1.5.	ALCANCE Y CONTENIDO	9
1.6.	ÁMBITO DEL PEOU	9
2.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	10
2.1.	DESCRIPCIÓN Y LÍMITES	10
2.2.	TOPOGRAFÍA E HIDROGRAFÍA	10
2.3.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	11
2.4.	COMUNICACIONES Y ACCESOS EXISTENTES	12
2.5.	EDIFICACIONES EXISTENTES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	13
2.6.	PARCELAS BRUTAS QUE NO GENERAN APROVECHAMIENTO.....	14
3.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	15
3.1.	OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	15
3.2.	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRASATE A.E. 7815	
3.2.1.	Ficha urbanística 78-Zabaleta	15
4.	LEGISLACIÓN APLICABLE	18
5.	ORDENACIÓN ADOPTADA	19
5.1.	COMENTARIOS PREVIOS	19
5.2.	DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA.....	20
5.2.1.	Estabilización de desniveles	20
5.2.2.	Viarío	20
5.2.3.	Río y Puente de acceso.....	20
5.2.4.	Equipamiento Genérico o Residencial edificación rural.....	21
5.2.5.	Dotación mínima de edificación	21
5.2.6.	Reservas dotacionales en Suelo Urbano no consolidado Industrial	21
5.2.7.	Dotación de aparcamientos	22
5.2.8.	Ocupación y Edificabilidad	24
6.	DETERMINACIONES DE GESTIÓN.....	25
7.	ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	26
8.	NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	27
9.	TRAMITACIÓN DEL P.E.O.U. DE LA A.E. 78 ZABALETA.	28

1. ANTECEDENTES

1.1. HISTÓRICO RELATIVO A PLANEAMIENTO

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito de la U.E. 104 "Zabaleta" fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 7 de abril de 2011.

Con fecha de 9 de diciembre 2015, se presentó en el Ayuntamiento de Arrasate – Mondragón, para su tramitación y aprobación, el documento de la Modificación Puntual del Plan Especial en el ámbito de la U.E. 104 "Zabaleta".

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de febrero de 2016, se procedió a la aprobación inicial de la Modificación Puntual de Plan Especial, y se sometió a información pública de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo del País Vasco, iniciándose además al procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificado previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Con fecha de 22 de marzo de 2016, se aprobó definitivamente el Nuevo Plan General de Ordenación de Arrasate – Mondragón, en virtud del cual la unidad de ejecución U.E. 104 Zabaleta ha pasado a denominarse A.E. 78 Zabaleta.

Por Resolución de 3 de agosto de la Directora de Administración Ambiental, se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual de la Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.E. 78 (antes A.E. 104) Zabaleta, el cual concluye que dicha Modificación no va a tener efectos significativos en el medio ambiente y por tanto no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A la vista de las alegaciones formuladas durante el periodo de exposición pública, con fecha 12 de septiembre de 2016, la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Arrasate ha emitido un Dictamen mediante el que se propone estimar parcialmente las alegaciones formuladas por D. Patxi Gorosabel Iriondo y Calderería Epele S.L., requiriendo al equipo redactor la presentación de un nuevo documento de 1ª Modificación del Plan Especial.

En virtud de acuerdo de la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad de 29 de noviembre de 2016, se propone la aprobación definitiva del nuevo documento de 1ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito A.E. 78 Zabaleta (antes U.E. 104) requiriendo al promotor para que elabore y presente en el Ayuntamiento el correspondiente Texto Refundido de la Modificación del Plan Especial, que recoja las puntualizaciones establecidas tanto en el Acuerdo de Aprobación Inicial como en el de Aprobación Definitiva.

Dicho requerimiento da lugar a la redacción del presente Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana de la A.E. 78 Zabaleta (antes U.E. 104).

1.2. PROMOTOR DEL EXPEDIENTE Y EQUIPO REDACTOR

PROMOTOR.

La presente modificación se formula a instancia de la mercantil INMOBILIARIA TXOMINTXU, S.L., domiciliada en Sondika (48150. Bizkaia), Txorierrri Etorbidea, 42, planta 1; con C.I.F. nº B48800658.

La citada mercantil es propietaria de la parcelas 6 y 7¹, del ámbito y tiene interés en promover su desarrollo mediante la presentación del presente documento, y posteriormente, mediante la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

EQUIPO REDACTOR.

El documento de Modificación Puntual ha sido elaborado por la empresa de ingeniería INGENIA 2014, S.L.L., con C.I.F. nº B95798104 en colaboración con el despacho de abogados CUEVAS & ELORRIAGA, S.L. con C.I.F. Nº B95699575, ambos con domicilio a efectos de notificaciones en P.E. Boroa, edificio 19, local 18 (48340. Bizkaia). Teléfono: 946.304.960 y correo electrónico: info@ingenia2014.com

Redactado por el Ingeniero de Caminos Puertos y Canales José Mari Garai Sola Colegiado nº 33.444 y el letrado Javier Cuevas Solagaistua, Colegiado nº 5780 del ICASV.

1.3. OBJETO Y OBJETIVOS

El presente Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación del suelo correspondiente a la A.E. 78 "Zabaleta", descrito en el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, aprobado definitivamente con fecha 22 de marzo de 2016. Se incorpora al presente plan la ficha urbanística de la unidad que clasifica la A.E. 78 con un uso global de Equipamiento para actividades económicas.

En consecuencia, el presente Texto Refundido se redacta de acuerdo y en desarrollo de las determinaciones contenidas en el nuevo P.G.O.U. de Arrasate- Mondragón.

Los objetivos generales de esta modificación son los siguientes:

¹ Parcelas 6 y 7 según Plano EA12 del Plan Especial.

1. Ordenar el interior del área que ocupa la A.E.-78
2. Posibilitar la urbanización de suelos que permitan la expansión de las actividades económicas en el municipio, acondicionándolo para el uso industrial como uso dominante y característico del ámbito, sin perjuicio de permitir de forma complementaria la implantación de algunos usos terciarios.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

La modificación propuesta viene justificada por:

- a) El establecimiento de una propuesta general de ordenación y desarrollo urbanístico que satisfaga a futuro las necesidades de crecimiento y evolución del suelo urbano en el Municipio.
- b) La consolidación del área de actividad económica en la que se encuentran implantadas varias fábricas, posibilitando la expansión de la actividad económica y propiciando la colmatación del suelo de una manera ordenada.
- c) Favorecer la inversión económica en el área, optimizar la edificabilidad existente pendiente de consumir y generar empleo.
- d) Satisfacer las necesidades de espacios de aparcamiento de vehículos que generan las nuevas formas y hábitos sociales.

La redacción del presente Plan Especial y su posterior tramitación hasta su aprobación definitiva viene justificada por la necesidad de cumplimentar el proceso urbanístico establecido por el PGOU de Arrasate, proceso que continuará con la elaboración de las distintas figuras de planeamiento establecidas en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, prosiguiendo así la ordenación del suelo y su gestión hasta la obtención de las Infraestructuras y Urbanización necesarios que hagan posible el asentamiento de los usos previstos.

De acuerdo con la legalidad urbanística aplicable, es evidente que uno de los objetivos del Municipio de Arrasate es ofrecer suelo para actividades económicas, lo cual hace necesaria la redacción del presente Plan Especial como instrumento para el desarrollo de la A.E. 78 en términos de racionalidad, calidad urbana y economía aceptables.

Por otro lado, un estudio más detallado del ámbito del Plan Especial, realizado con el objeto elaborar la propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora, ha puesto de manifiesto la necesidad de adaptar ciertos aspectos de la Ordenación Pormenorizada de aquel para presentar una solución que optimice la ejecución de la Urbanización.

Este documento final, incorpora soluciones a los problemas puestos de manifiesto en el trámite de exposición pública y que han sido considerados tanto en el Dictamen de la Comisión de Urbanismo de 12 de septiembre de 2016 como en el de fecha 29 de noviembre de 2016, en especial la definición de un anillo viario de circunvalación de la parcela "A" que sigue el esquema propuesto por el nuevo PGOU.

Los aspectos modificados son los siguientes:

En primer lugar, se crea una dotación local viaria en forma de anillo, que rodea la parcela A, dando así cumplimiento al requisito establecido en el Art. 12.3. a) de la Ley 2/2006 de 30 junio de Suelo y Urbanismo, que exige que los solares, para ser considerados como tales, estén dotados de acceso rodado por vías pavimentadas de uso público efectivo.

Por otro lado se propone consolidar la edificación (y actividad) de la Calderería Epele S.L. Para ello, además de la propia calificación, se redefine el límite establecido por el Plan Especial para la Parcela B, de tal forma que dicha edificación cumpla la distancia a linderos.

En relación con las dotaciones locales de espacios libres, se eliminan las franjas de terreno al Norte del Plan Especial, por su difícil mantenimiento y se propone concentrar las mismas al Norte de la parcela "B" y al Oeste de la parcela "A", de tal forma que pueda obtenerse un espacio libre realmente disfrutable.

En relación con los aparcamientos, el Plan Especial reconsidera su disposición (antes en batería, ahora en línea) y prevé la posibilidad de albergar el uso de aparcamiento privado sobre las cubiertas de las edificaciones sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad.

Siguiendo las indicaciones contenidas en la Resolución de 3 de agosto de la Directora de Administración Ambiental, se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual de la Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.E. 78 Zabaleta (antes U.E. 104) Zabaleta, la urbanización considerará las medidas para la restauración ambiental de tramo de ribera incluido en la Unidad de Ejecución.

La propuesta de ordenación contenida en este Texto Refundido en ningún caso altera o afecta a los parámetros urbanísticos del Plan Especial aprobado en la zona de influencia del Río Deba ni en lo referido en la carretera foral GI-627.

No existe ningún inconveniente en las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, en relación con la A.E. 78 que impida la tramitación y aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la unidad. Tampoco existe en la realidad fáctica de la ordenación del territorio ningún impedimento que aconseje posponer su ejecución.

Por todo ello, en cumplimiento y desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate y en base a las ya expuestas necesidades técnicas y económicas, se redacta el presente Texto Refundido del Plan Especial.

1.5. ALCANCE Y CONTENIDO

La documentación integrante del Plan está constituida por:

DOCUMENTO I	-	Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones
	-	Documentación Complementaria
DOCUMENTO II	-	Planos de Información y Planos de Proyecto
DOCUMENTO III	-	Ordenanzas Regulatoras
DOCUMENTO IV	-	Plan de Etapas
DOCUMENTO V	-	Estudio Económico-Financiero

1.6. ÁMBITO DEL PEOU

El presente Texto Refundido del P.E.O.U. afecta al suelo urbano de actividades económicas situado en el ámbito A.E. 78.- "ZABALETA", que tiene una superficie de 30.718 m².

El P.G.O.U. de Arrasate-Mondragón, en su Art.11, define las unidades de ejecución como un ámbito espacial de una actuación urbanizadora, que se desarrollará a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en la presente normativa urbanística.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. DESCRIPCIÓN Y LÍMITES

El ámbito a modificar lo compone la A.E. 78, con una superficie de 30.718 m².

Esta área tiene forma rectangular y está orientada al suroeste-noreste. La unidad se sitúa al noreste del casco urbano, entre la variante de la GI-627 y el meandro que forma el río Deba en esa zona. La parcela está ocupada actualmente por varias fábricas, casi todas con escasa actividad, el caserío Zabaleta en la esquina noreste, y la vivienda Ibai-Ondo situado en la esquina suroeste. Los linderos de la unidad son los siguientes:

- λ Noroeste: monte Pagomendi.
- λ Suroeste: Río Deba y parcela de Eroski S. Coop.
- λ Sureste: Carretera GI-627 y Río Deba.
- λ Noreste: Central de Transformación de Iberdrola.

2.2. TOPOGRAFÍA E HIDROGRAFÍA

La parcela tiene una plataforma bastante horizontal en la cota más baja (sureste) situada paralelamente a la GI-627. La cota de esta plataforma está casi dos metros por debajo de la cota del vial en el puente.

El resto de la parcela tiene una pendiente que sube hacia el monte cercano, encontrándose el límite noroeste del Ámbito de actuación unos cinco metros por encima de la cota del puente.

El río Deba forma el límite suroeste y está encauzado en este tramo. La parcela no presenta ningún otro tipo de arroyo o curso de agua que circule por la misma.

2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La Unidad está situada en un suelo urbano y dispone de todos los servicios: red de aguas pluviales y fecales, red eléctrica, de telefonía, de abastecimiento y de gas.

Por la A.E. 78 pasan las acometidas eléctricas aéreas hacia las fábricas y caseríos que están en funcionamiento.

Así, en cuanto a Abastecimiento de agua, por el puente de acceso a la parcela pasan dos tuberías de fundición de diámetro 150mm.

En cuanto a saneamiento de pluviales y fecales, pasa bajo la carretera GI-627 recientemente ampliada una tubería de diámetro 1.000 de pluviales y una de diámetro 400 de fecales, que luego se convierten en sistema unitario una vez traspasado el vial.

Respecto a las Compañías suministradoras de telefonía, electricidad, y gas, se señalan en plano las líneas existentes con carácter orientativo a falta de una consulta específica con cada empresa.

2.4. COMUNICACIONES Y ACCESOS EXISTENTES

El acceso a la parcela se realiza desde la rotonda de la GI-627 situada en frente del Hipermercado de Eroski, yendo luego a través de un vial que discurre entre la GI-627 y la playa de aparcamientos del Hipermercado, entrando en la A.E. 78 por el suroeste mediante un puente sobre el río Deba.

Dentro de la unidad las fábricas existentes se disponen paralelamente a la GI-627, con un vial intermedio entre la carretera y las edificaciones. No hay un ordenamiento claro de viales, aparcamientos y zonas de paso peatonal.

Aguas arriba del puente y paralelamente al río discurre un vial que permite acceder a los caseríos situados a mayor altura en las faldas del monte.

Desde el puente sobre el río Deba parte un bidegorri llamado "Trenbide Zaharra" que va bajando por la margen izquierda del río para poder pasar bajo el puente que da acceso a esta unidad y bajo los puentes de la GI-627, discuriendo luego paralelamente al cauce.

2.5. EDIFICACIONES EXISTENTES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela actual tiene las siguientes edificaciones:

1. Cartonajes ESMA
2. Danona Carrocería
3. Calderería EPELE
4. Caserío Zabaleta
5. Casa Ibai-Ondo

El caserío Zabaleta está recogido dentro del catálogo de Patrimonio arqueológico del municipio, y está catalogado como Zona de Presunción Arqueológica por la CAPV; este caserío no se puede derribar.

De acuerdo con lo recogido en las fichas urbanísticas y lo previsto en el presente PEOU todas las edificaciones excepto el caserío Zabaleta están fuera de ordenación, permitiéndose su actividad hasta que se desarrolle la zona de equipamiento económico previsto en la ficha urbanística.

No obstante, se propone la consolidación de la edificación (y actividad) de la mercantil Calderería Epele, S.L. Para ello, además de la propia calificación, el presente Plan redefine el límite establecido inicialmente para la parcela B de tal forma que dicha edificación cumpla la distancia a linderos.

La estructura de la Propiedad en el ámbito del PEOU, es orientativamente la siguiente:

1. Ibai-Ondo: propietario de una finca (numerada como finca 1) con 798,80 m².
2. Pedro Aguiriano: propietario de una finca (numerada como finca 2) con 10.901,60 m².
3. Calderería Epele: propietario de tres fincas (numeradas como fincas 3, 4 y 5) con un total de 4.725,00 m².
4. Inmobiliaria Txomintxu, S.L.: propietario de dos fincas (que hemos numerado como fincas 6 y 7) con un total de 7.082,00 m².
5. Amozarrain: propietario de una finca (que hemos numerado como finca 8) con 1.245,90 m².
6. Herederos Gorosabel: propietario de tres fincas (que hemos numerado como fincas 9, 10 y 11) con un total de 3.701,50 m².
7. Sistema General Fluvial: en la finca 12 con un total de 107,00 m².
8. Ayuntamiento de Arrasate-Mondragon: propietario de una finca (que hemos numerado como finca 13) con un total de 1.580,80 m².

9. Diputación Foral de Gipuzkoa: propietario de una finca (que hemos numerado como fincas 14 y 15) con un total de 575,40 m².

2.6. PARCELAS BRUTAS QUE NO GENERAN APROVECHAMIENTO

En el ámbito de actuación hay una serie de parcelas brutas que no generan edificabilidad, como son:

1. Sistema General Fluvial: finca 12, superficie 107,00 m².
2. Ayuntamiento de Arrasate-Mondragon: finca 13, superficie 1.580,80 m².
3. Diputación Foral de Gipuzkoa: fincas 14 y 15, superficie total 575,40 m².

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Tal y como queda justificado en el apartado referente a la conveniencia y oportunidad del desarrollo del Plan Especial, su finalidad última es la creación de suelo apto para servir de emplazamiento a futuros asentamientos de equipamiento económico, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate en la A.E. 78, así como ubicar el viario y Equipamientos o edificación residencial rural. A partir de este objetivo fundamental se pueden desarrollar otra serie de objetivos de ordenación y criterios a adoptar, que se describen a continuación.

3.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRASATE A.E. 78

Según lo establecido en el Plan General de Arrasate los terrenos ubicados en la A.E. 78 están clasificados como suelo urbano no consolidado, con uso global Actividad Económica.

A continuación se detalla la ficha de gestión urbanística de esta Unidad de Ejecución recogida en el PGOU.

3.2.1. Ficha urbanística 78-Zabaleta

1. OBJETIVOS:

1. Dar una solución a la zona industrial obsoleta y reordenación del suelo para actividades económicas.
2. Mantenimiento del edificio del caserío Zabaleta.
3. Prolongación del carril-bici del Valle de Deba, en su correspondiente tramo.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	30.718 m ²
USO GLOBAL:	Actividad Económica
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito
	- Tramo del río Deba
	- Tramo de carril-bici del valle de Deba
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	30.433 m ² (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	29.433 m ² (c)

EDIFICABILIDAD PONDERADA:	14.226 m ² (p) Art. 36
PATRIMONIO A PROTEGER:	Caserío Zabaleta, de acuerdo con el Plan Especial
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas (3)
PROGRAMA:	En ejecución

3. ORDENACIÓN INCORPORADA:

El PGOU incorpora el plan especial del ámbito A.E. 78.- ZABALETA, aprobado con carácter definitivo el 7 de abril de 2011 por el Pleno Municipal.

4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DE SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Incorporada (A ₄)
ZONA DE ACTUACIÓN:	El propio ámbito
TIPO DE ACTUACIÓN:	Sistema de concentración (K ₄)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	

- Equipamiento 1.000 m² (c)

- Espacios libres y zonas verdes 3.000 m² (l)

- Aparcamientos 61

- Deberá adecuarse el margen del río que queda dentro del ámbito.

- Deberá reconstruirse el oportuno tramo del carril-bici del valle de Deba.

RÉGIMEN DE USOS:

- Uso característico: Actividad industrial mixta

- El resto, de acuerdo con el plan especial aprobado

EDIFICABILIDAD PONDERADA: Lo especifica el plan especial aprobado.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN: De acuerdo con el plan especial aprobado

UNIDAD DE EJECUCIÓN SI

OTROS:

1. El plan incorporado especifica si los edificios actuales son conformes a la ordenación.
2. La adecuación de la orilla del río tendrá carácter de sistema local.
3. La prolongación del carril-bici del valle de Deba tendrá carácter de sistema local.
4. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.

5. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

1. De conformidad con el "plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos", deberá obtenerse la autorización de la Agencia del Agua para la construcción de cualquier nuevo edificio en los primeros 12 metros.
2. El caserío Zabaleta y su zona próxima está designada como posible zona arqueológica.
3. Según el "inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes" elaborado por IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado. (art.186)
4. El ámbito se incorpora en el polígono de actividades denominado Musakolako Ezkerraldea (78-ZABALETA, 79-GARRATZ, 80-PESA y 81-TXURISENA), en el que pueden destinarse 16.000 m²(c) a usos comerciales.

4. LEGISLACIÓN APLICABLE

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Artículo 70 en relación con artículo 103.

Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Decreto 132/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón aprobado definitivamente en sesión plenaria de 22 de marzo de 2016 y publicado en el BOG de nº 102 de 31 de marzo de 2016.

5. ORDENACIÓN ADOPTADA

5.1. COMENTARIOS PREVIOS

Para la realización de las modificaciones propuestas se parte de los planos del PGOU vigente obtenidos en soporte informático del Ayuntamiento, y del topográfico que a escala 1:500 se ha realizado de la parcela.

Se propone en el presente PEOU ordenar urbanísticamente el interior de la Unidad de Ejecución 78.

Al trasladar del PGOU el perímetro que delimita la A.E.- 78 a la topografía a escala 1/500 levantada se ha visto que es necesario reajustar dichos límites con referencia a elementos físicos claros.

Por otra parte en el ámbito de actuación se han producido algunas modificaciones de la topografía respecto a la recogida en los planos actuales del PGOU por la realización de algunas intervenciones en la zona, que se resumen en tres principalmente. La primera consiste en el cambio del puente que une la A.E.78 con el vial que la comunica con la GI-627, obra realizada por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

La segunda variación detectada es la ampliación y modificación del trazado de la GI-627, con el cambio de los puentes que salvan el río Deba, obra que ha llevado a cabo la Diputación Foral de Gipuzkoa. Esta variación lleva a que parte del trazado de la antigua carretera quede sin uso al alejarse el nuevo vial de la parcela, y parte del nuevo vial quede en el interior de la parcela.

Por último, el itinerario no motorizado denominado "Trenbide Zaharra" ya está prolongado en el ámbito de actuación según el objetivo previsto en la ficha urbanística del PGOU: partiendo del nuevo puente de acceso a la parcela, el itinerario se dirige hacia aguas arriba bajando hacia el río, para luego dar un giro de 180º y mantener la cota que le permite pasar bajo los nuevos puentes cruzando la GI-627 a distinto nivel. Este itinerario, que tiene un tratamiento de bidegorri, continúa luego por la margen izquierda del río Deba aguas abajo.

En el ámbito a ordenar hay varias naves con actividades en funcionamiento, las cuales están fuera de ordenación. Se ha realizado un esfuerzo por mantener las instalaciones existentes en la medida de lo posible, intentando en todo caso minimizar la afección cuando no es posible evitarla, para que un reajuste de la instalación en su ámbito permita mantener la actividad mientras no se desarrolle la A.E. 78.

5.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA

5.2.1. Estabilización de desniveles

Los desniveles que se generan con las parcelas colindantes como consecuencia del desarrollo los trabajos de urbanización se estabilizarán mediante muros.

La superficie estimada de los muros no se ha asignado a ninguna parcela

En el proyecto de reparcelación se asignará la superficie de dichos muros a las parcelas privadas o públicas correspondientes.

La superficie de los muros se calificará según las parcelas a las que se asignen.

5.2.2. Viario

La vialidad rodada deberá resolver exclusivamente el acceso a la Unidad de Ejecución.

Se prevé un vial, Vial 1, de calzada única y de único sentido que circunvale la unidad de ejecución.

El acceso se resuelve desde el puente de acceso actual a la parcela, siguiendo su alineación, paralela al límite sureste de la Unidad de Ejecución hasta al acceso a las parcelas B y C, para girar en este punto 90º y circunvalar la parcela A hasta el acceso de la unidad de ejecución.

Paralelo al vial rodado se ejecutará una acera de 2m de ancho desde el acceso de la unidad de ejecución hasta el fondo de las parcelas A y B para la circulación de peatones. Los accesos rodados a las parcelas se resolverán con rebajes en la acera y pasos de peatones.

Los aparcamientos prescritos por el plan especial y sus modificaciones se realizarán en el lateral de carril de entrada a la Unidad de Ejecución. La dimensión de las plazas de aparcamiento será de 5m de longitud x 2,5 m de ancho para las plazas normales y de 5m de longitud x 3,5m de ancho para las adaptadas.

5.2.3. Río y Puente de acceso

El Gobierno Vasco ha facilitado planos del Estudio de Inundabilidad realizado en el río Deba en marzo de 2.006, en el que se observa que la parcela de la A.E. 78 no es inundable para la avenida de los 500 años tras las última actuaciones realizadas en la zona por el Servicio de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

El plano de Inundabilidad del Gobierno Vasco para la avenida de los 500 años de la zona se incluye en el EA-13 dentro del presente P.E.O.U.

5.2.4. Equipamiento Genérico o Residencial edificación rural

El equipamiento genérico o Residencial edificación rural se sitúa en el caserío Zabaleta, consumiéndose toda la edificabilidad prevista en los mismos. (1.433 m² (c))

5.2.5. Dotación mínima de edificación

En el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales establece una dotación mínima de edificación para servicios de interés público de un sector del 3% de la superficie total de techo edificable, destinado a equipamiento dotacional de servicios a empresas, con titularidad pública. Al ser de titularidad pública esta edificación no computa en cuanto a ocupación o edificabilidad.

En la unidad se ha previsto una parcela que albergará la edificación dotacional con una superficie construida de 1.000,00 m² (c) que es mayor que los 832,50 m² (c) previstos como mínimo de acuerdo con los ratios del PTS.

5.2.6. Reservas dotacionales en Suelo Urbano no consolidado Industrial

La ordenación pormenorizada deberá establecer como superficie de dotaciones locales mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.3 de la LSU, que para uso predominante industrial señala un mínimo del 12% de la superficie total del sector para dotaciones públicas, siendo como mínimo la mitad de estas superficies zonas verdes. Este 12% se computa sobre la superficie resultante una vez deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

Se ha destinado a dotaciones públicas de reserva de suelo más del 12% de la superficie de la parcela, siendo más del 6% zonas verdes. Se incluyen dentro de las dotaciones públicas el vial peatonal "trenbide zaharra" ya ejecutado y la parcela prevista para la edificación dotacional para servicios de interés público del sector.

La relación de superficies previstas es la siguiente:

1. Sistemas generales, sería el S.G.Fluvial: 107,0 m²
2. 12% de la superficie total restando los SSGG: $0,12 \times (30.718-107)= 3.673,32 \text{ m}^2$
3. Dotaciones públicas previstas: suma en total 3.840,04 m², que se desglosan en:
 - a. Espacios libres y zonas verdes: 2.600,53 m²
 - b. Trenbide Zaharra: 408,04 m²
 - c. Parcela dotacional: 831,47 m²

5.2.7. Dotación de aparcamientos

En el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos comerciales se define que la dotación mínima de aparcamientos de un sector será de una plaza por cada 100 metros cuadrados (Coincidente con lo previsto en la ficha urbanística de la Unidad), de las que como mínimo el 15% (44 plazas) se situarán en la red viaria de acceso público.

Se han previsto el 15% de plazas de aparcamiento (44 unidades) en la red viaria de acceso público.

Se autoriza la ubicación de plazas de aparcamiento en la cubierta de los edificios industriales, siempre y cuando dicho aparcamiento esté vinculado a otros usos. El uso de garaje-aparcamiento, en tanto no se prohíba expresamente, se entenderá asociado a cualquier uso principal. A tal efecto:

1. Se entiende por aparcamiento en cubierta el aparcamiento al aire libre sobre una cubierta transitable. No tendrá consideración de aparcamiento en cubierta aquel que no lo sea al aire libre, considerándose en ese caso como aparcamiento bajo cubierta dentro del propio edificio, el cual deberá cumplir con todas y cada una de las condiciones de edificación establecidas en el presente plan especial para este último tipo de aparcamientos.
2. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en cubierta será de 5m de largo por 2,5 m de ancho.
3. Se preverá una plaza de aparcamiento para personas de movilidad reducida por cada 40 plazas de aparcamiento.
4. Las rampas de acceso a los aparcamientos en cubierta deberán contar con una pendiente máxima del 16% con zonas de transición de encuentro entre cambios de rasante de un largo mínimo de 3,5m.
5. El ancho de las rampas de acceso será de un mínimo de 3m cuando la capacidad de los aparcamientos sea igual o inferior a 25 vehículos. Cuando la capacidad de los aparcamientos sea superior a 25 vehículos las rampas de acceso contarán con un ancho mínimo de 6m salvo que se prevean dos rampas de acceso y salida diferenciadas, cada una de ellas de un ancho mínimo de 3m.
6. El desarrollo de las rampas y los accesos será de tal forma que permita el tránsito fluido de los vehículos.
7. En el caso de que las rampas de acceso a los aparcamientos en cubierta fueran utilizadas como acceso peatonal estas deberán contar con una acera para el tránsito de peatones de un ancho mínimo de 1,5m.

No obstante lo anterior, el acceso peatonal al aparcamiento en cubierta no podrá ser únicamente a través la rampa de acceso de vehículos, sino que deberá preverse, como mínimo, un acceso exclusivo para peatones que cuente con los medios de elevación exigidos para el acceso al mismo de personas de movilidad reducida.

8. El volumen del casetón de los accesos a los aparcamientos en cubierta tendrá una altura máxima de 3m y una superficie en planta que resulte suficiente para cubrir los accesos peatonales. En ningún caso, se utilizarán para incorporar en los mismos locales de ningún otro tipo.
9. La altura máxima de los aparcamientos un cubierta será la indicada en el punto 3.8 de las ordenanzas de este documento.
10. Tanto las rampas de acceso como el perímetro de los aparcamientos en cubierta estarán protegidos de forma que eviten la caída de vehículos y personas. Estas protecciones cumplirán con todos y cada uno de los requisitos prescritos por el Documento Básico S.U.A., Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.
11. En el caso de que se produzca la segregación del edificio que contiene el aparcamiento en cubierta, los edificios resultantes deberán contar, como mínimo, con el número de plazas de aparcamiento establecidas de conformidad con el presente Plan Especial, ya se trate de aparcamientos en cubierta, sobre rasante o ambos.

5.2.8. Ocupación y Edificabilidad

De acuerdo con lo previsto en las ordenanzas la ocupación mínima (30% de la superficie de la unidad) es de 9.215,40 m², y la máxima (65% de la superficie de la unidad) es de 19.966,70 m². Al ser de titularidad pública la superficie de la edificación dotacional no se computa, por lo tanto la ocupación máxima prevista es de 19.002,67 m², que está dentro del rango de superficies marcadas.

La edificabilidad máxima viene fijada por la ficha urbanística. La edificabilidad prevista coincide con la indicada en la ficha urbanística.

6. DETERMINACIONES DE GESTIÓN

Todo el ámbito de la A.E.-78 objeto de ordenación por este PEOU, a efectos de su gestión, se constituye en una sola Unidad de Ejecución como ámbito espacial de la actuación urbanizadora, incluyendo todas las parcelas edificables, suelos de cesión y dotacionales ordenados por este PEOU.

Por sus dimensiones y características se considera que esta Unidad de Ejecución es capaz de asumir las cesiones de suelo previstas por el PEOU y de distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la urbanización, disponiendo de entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de actuación.

Sin perjuicio de lo que se establezca en el Programa de Actuación Urbanizadora, se señala como Sistema de Ejecución privada el de Concertación.

7. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Se ha obtenido del Servicio de Aguas del Gobierno Vasco un plano con la inundabilidad para la avenida de los 500 años realizado tras las últimas actuaciones llevadas a cabo por dicho Departamento en la zona. Tras estas operaciones el ámbito ha dejado de ser inundable para dicha avenida.

Las actuaciones propuestas en el presente Plan Especial no afectan al cauce del río ni a ninguna zona marcada por el contorno de la mancha de inundabilidad de la avenida de 500 años.

Por otra parte, de acuerdo a lo recogido en la ficha urbanística, parte del ámbito de la unidad está recogida dentro del "Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo" elaborado por el IHOBE, por lo que podría haber suelo contaminado dentro del ámbito de actuación.

Se ha realizado un estudio previo del suelo que se ha remitido al IHOBE el pasado 28 de abril de 2.006 y a la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco el 2 de mayo de 2.006, estando en estos momentos preparando el informe definitivo al no detectarse contaminación en los análisis de las muestras tomadas mediante sondeos.

En las zonas verdes se prevé el extendido de una capa de tierra vegetal de 25-30cm de espesor, plantación de césped y plantación de árboles ornamentales autóctonos en proporción adecuada a la especie y la superficie de zona verde disponible.

De conformidad con las indicaciones del Informe Ambiental Estratégico de 3 de Agosto de 2016, en toda la zona verde se plantará arbolado según lo establecido por la normativa, teniendo especial cuidado en la recuperación del arbolado en las dotaciones más cercanas al río Deba.

La revegetación del las dotaciones más cercanas al río Deba se realizarán en base a especies arbóreas y arbustivas autóctonas de la serie aliseda cantábrica que se extenderán, al menos, por las zonas de ribera que presentan actualmente aspecto ajardinado.

8. NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se marcan en planos con carácter orientativo las conexiones de las infraestructuras previstas para dar servicio al nuevo sector, condicionado a lo que establezca el Proyecto de Urbanización. En el Programa de Actuación Urbanizadora se desarrollarán las infraestructuras a nivel de anteproyecto.

La Unidad está situada en un suelo urbano y dispone de todos los servicios: red de aguas pluviales y fecales, red eléctrica, de telefonía, de abastecimiento y de gas.

Así, en cuanto a Abastecimiento de agua, por el puente de acceso a la parcela pasan dos tuberías de fundición de diámetro 150, desde las que se acometería a los usos de la parcela, de acuerdo a lo comentado con técnicos municipales.

En cuanto a saneamiento de pluviales y fecales, pasa bajo la carretera GI-627 recientemente ampliada una tubería de diámetro 1.000 de pluviales y una de diámetro 400 de fecales, que luego se convierten en sistema unitario una vez traspasado el vial. La acometida se produciría en el punto anterior al paso del vial.

Respecto a electricidad, se ha solicitado a IBERDROLA el punto de acometida para las necesidades posibles del futuro edificio. El punto de acometida se ha situado al otro lado de la GI-627, cerca de RONEO. Se prevé que la acometida pase por debajo del puente de acceso a la parcela, discurriendo por el bidegorri en esa parte.

A falta de conversaciones específicas con las Compañías suministradoras de telefonía y gas, se definen unos puntos de acometida orientativos.

A partir de las infraestructuras existentes en la parcela y entorno se definen en el plano correspondiente los puntos de acometidas a la parcela.

9. TRAMITACIÓN DEL P.E.O.U. DE LA A.E. 78 ZABALETA.

Conforme dispone el apartado 1º del Art. 97 "Tramitación y aprobación de planes especiales" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, "*Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo establecido al efectos para los planes parciales*", es decir, remite a lo establecido por los art 95 y 96 de la LSU.

En cuanto a la formulación de los Planes Especiales, dispone el art 95.1º LSU que "La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica".

Habida cuenta de que la población de derecho del municipio de Arrasate es de 22.064 habitantes (Padrón de 2009), superando ampliamente los 7.000 habitantes, la competencia para la aprobación definitiva del P.E.O.U corresponde al Ayuntamiento y no a la Diputación Foral de Gipuzkoa (apartado 1º del art 91 Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

En consecuencia, los trámites a seguir en orden a lograr la aprobación definitiva y vigencia de este documento de P.E.O.U. son los siguientes:

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento (art 95.2º LSU).
2. Exposición al público por plazo de veinte (20) días hábiles, a contar desde su publicación en el BOG y en uno de los periódicos de los de mayor circulación en el Territorio Histórico. Durante este plazo el expediente podrá ser consultado en el Ayuntamiento y ser objeto de alegaciones (art 95.2º LSU).
3. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento en Pleno, una vez realizadas las modificaciones oportunas (art 95.3º y 5º LSU; y arts 22-2º-c) y 47-2º-II) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local)).
4. Remisión al Registro del Departamento de Urbanismo y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa del documento del PEOU con carácter previo a su publicación (art 89.3º LSU).
5. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOG y en el diario de mayor circulación del territorio.
6. Publicación en el BOG del contenido íntegro de la Normativa Urbanística del PEOU (art 89.1º y 5º LSU, y art 70 Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local).

En la tramitación y, en particular, en la exposición al público del expediente de PEOU, se deberán cumplir los trámites de publicidad a los que se refiere el art. 11 "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" del RDLeg 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Estos trámites se refieren a la audiencia de aquellas Administraciones Públicas afectadas por elPEOU.

DOCUMENTO II: PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

GENERALES

GE01	SITUACION	A3:1/5.000
GE02	EMPLAZAMIENTO.....	A3:1/2.000
GE03	ACCESO A LA ZONA.....	A4:1/3.000

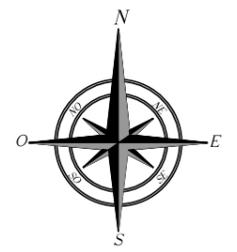
ESTADO ACTUAL

ESTADO ACTUAL

EA01	ORDENACIÓN AE 78 Y PARCELARIO	A3:1/1000
EA02	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	A3:1/1000
EA03	RED VIARIA AE 78	A3:1/1000
EA04	ALINEACIONES Y RASANTES	A3:1/1000
EA05	PLANO INUNDABILIDAD RÍO DEBA.....	A3:1/1000
EA06	INFRAESTRUCTURAS.....	A3:1/1000

ESTADO PREVISTO

EP01	UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	A3:1/1000
EP02	RED VIARIA AE 78.	A3:1/1000
EP03	ALINEACIONES Y RASANTES.....	A3:1/1000
EP04	INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.....	A3:1/1000
EP05	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	A3:1/1000



AMBITO DE ACTUACION
30.718 m²

CARRETERA ELORRIO

CARRETERA BERGARA

AUTOPISTA

BIDEGORRI

TRANVIA FUTURO

Nota :



Autor : José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABALETA
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

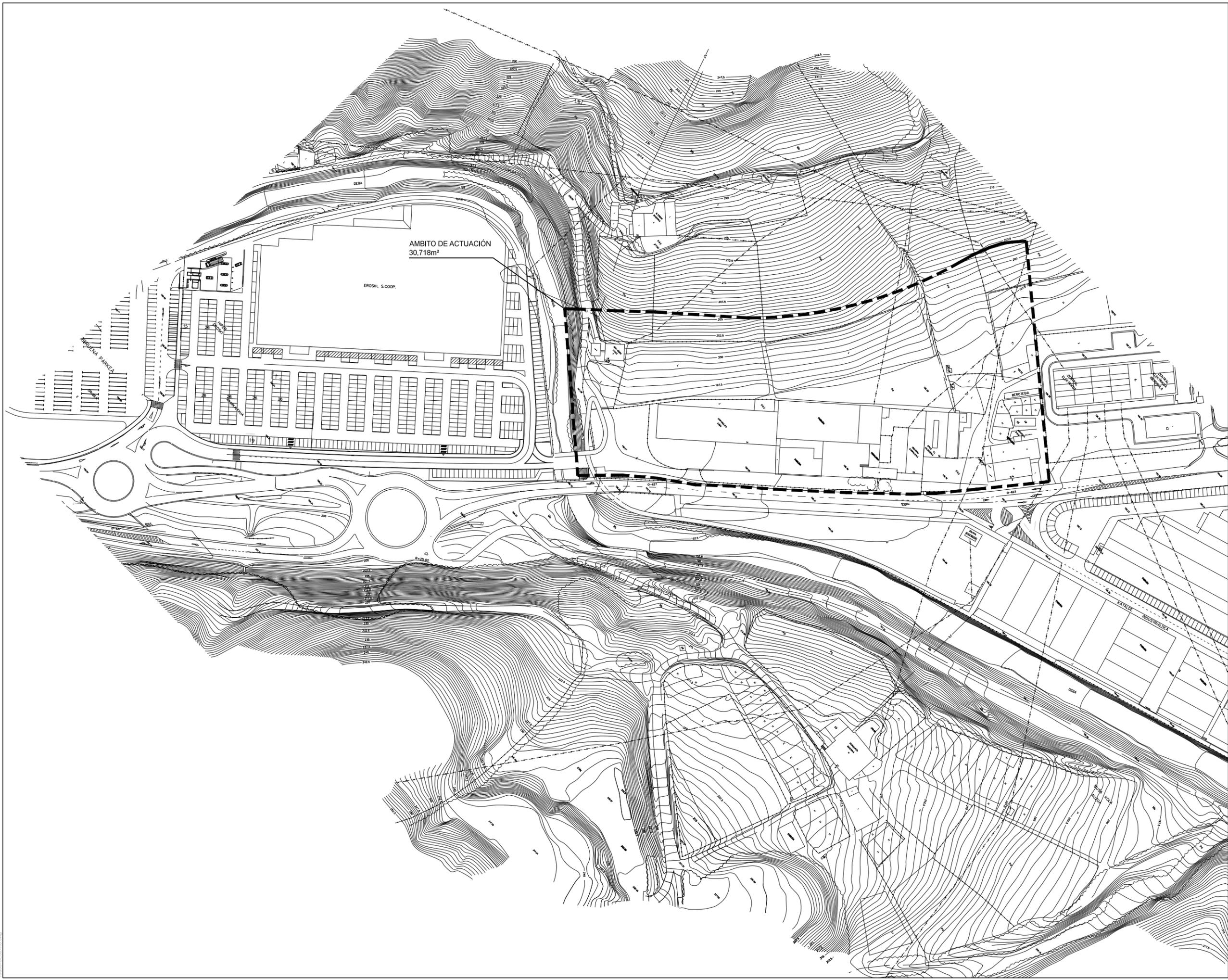
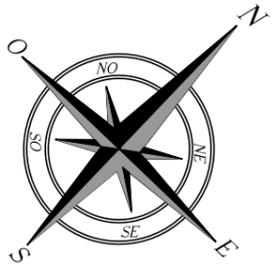
INMOBILIARIA
TXOMINTXU

PLANO:
SITUACIÓN

ESCALA 1/5.000

NÚMERO: GE-01

G.F. | H.G. | 09-2016 | E15033



Nota:



Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

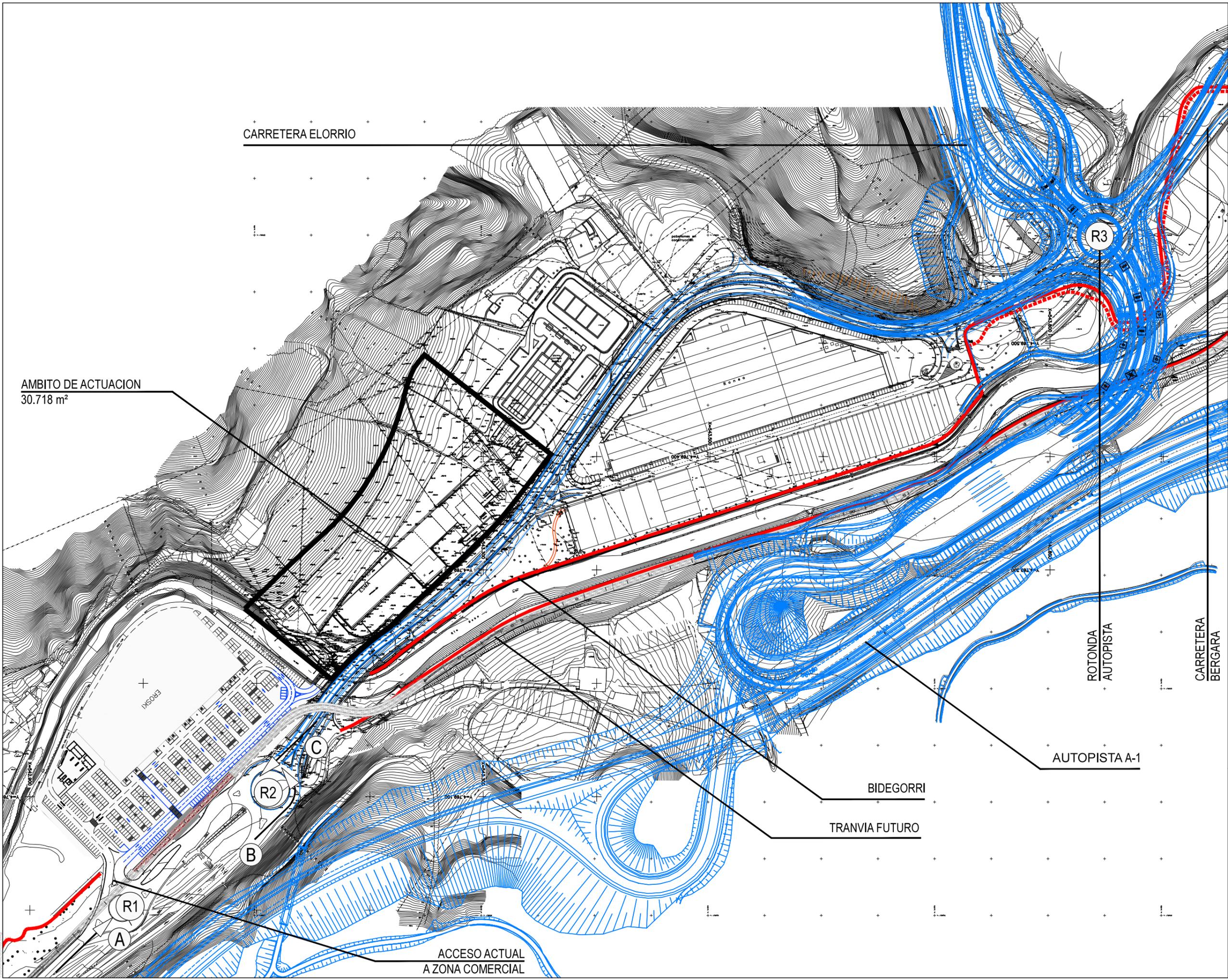
MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABALETIA
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
TXOMINTXU

PLANO:
EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/2.000 NÚMERO: GE-02
G.F. | H.G. | 09-2016 | E15033

150333-GE02-RD.dwg



CARRETERA ELORRIO

AMBITO DE ACTUACION
30.718 m²

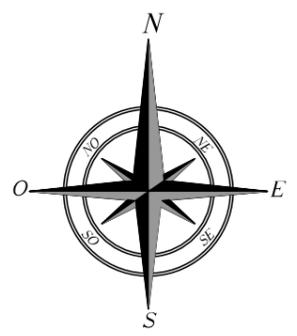
EROSKI

R1
R2
R3

ACCESO ACTUAL
A ZONA COMERCIAL

BIDEGORRI
TRANVIA FUTURO

ROTONDA
AUTOPISTA
AUTOPISTA A-1
CARRETERA
BERGARA



Nota:

Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABAETA
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
TXOMINTXU

PLANO:
ACCESO A LA ZONA

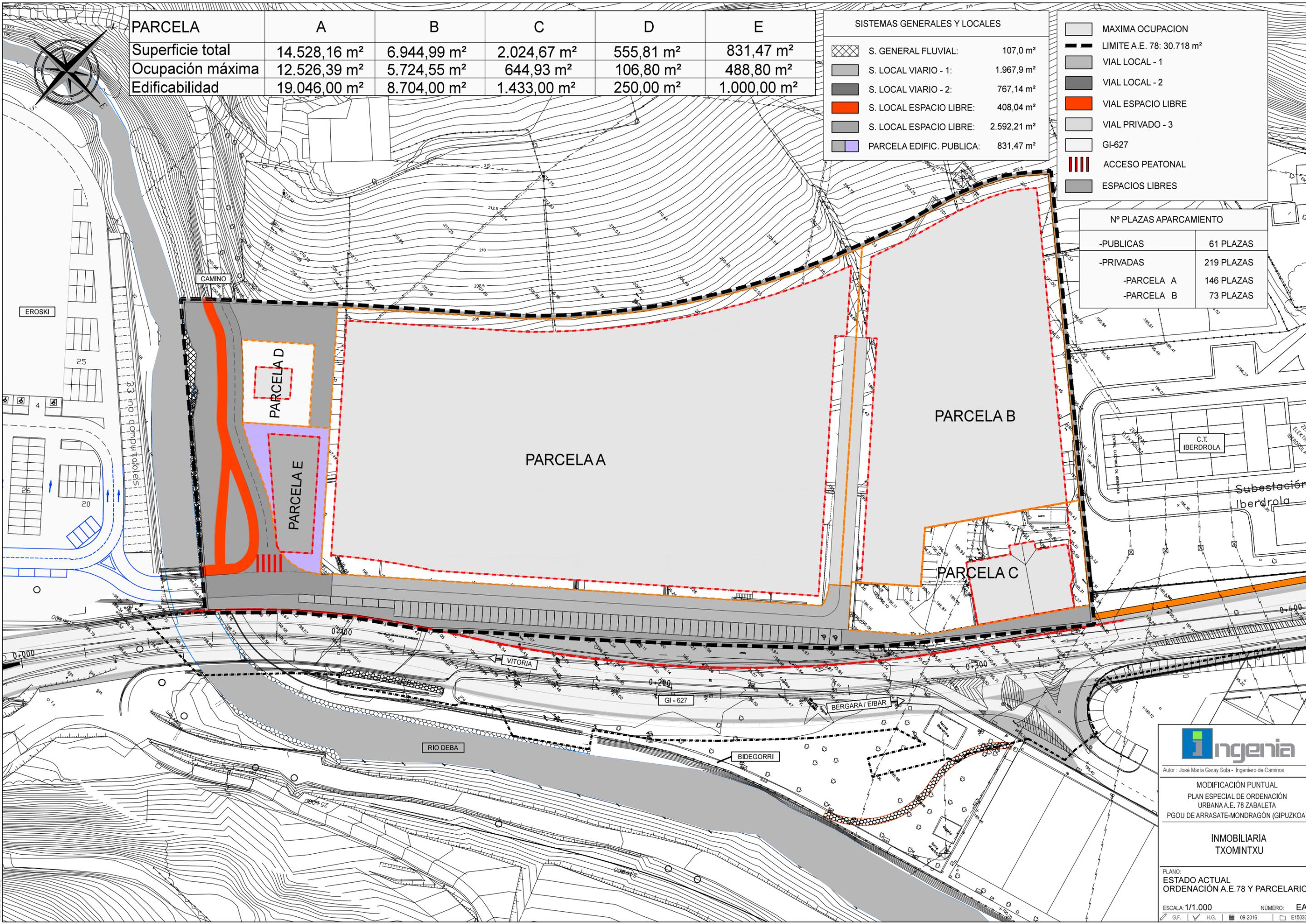
ESCALA 1/3.000 NÚMERO: GE-03
G.F. | H.G. | 09-2016 | E15033

PARCELA	A	B	C	D	E
Superficie total	14.528,16 m ²	6.944,99 m ²	2.024,67 m ²	555,81 m ²	831,47 m ²
Ocupación máxima	12.526,39 m ²	5.724,55 m ²	644,93 m ²	106,80 m ²	488,80 m ²
Edificabilidad	19.046,00 m ²	8.704,00 m ²	1.433,00 m ²	250,00 m ²	1.000,00 m ²

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES		
	S. GENERAL FLUVIAL:	107,0 m ²
	S. LOCAL VIARIO - 1:	1.967,9 m ²
	S. LOCAL VIARIO - 2:	767,14 m ²
	S. LOCAL ESPACIO LIBRE:	408,04 m ²
	S. LOCAL ESPACIO LIBRE:	2.592,21 m ²
	PARCELA EDIFIC. PUBLICA:	831,47 m ²

	MAXIMA OCUPACION
	LIMITE A.E. 78: 30.718 m ²
	VIAL LOCAL - 1
	VIAL LOCAL - 2
	VIAL ESPACIO LIBRE
	VIAL PRIVADO - 3
	GI-627
	ACCESO PEATONAL
	ESPACIOS LIBRES

Nº PLAZAS APARCAMIENTO	
-PUBLICAS	61 PLAZAS
-PRIVADAS	219 PLAZAS
-PARCELA A	146 PLAZAS
-PARCELA B	73 PLAZAS



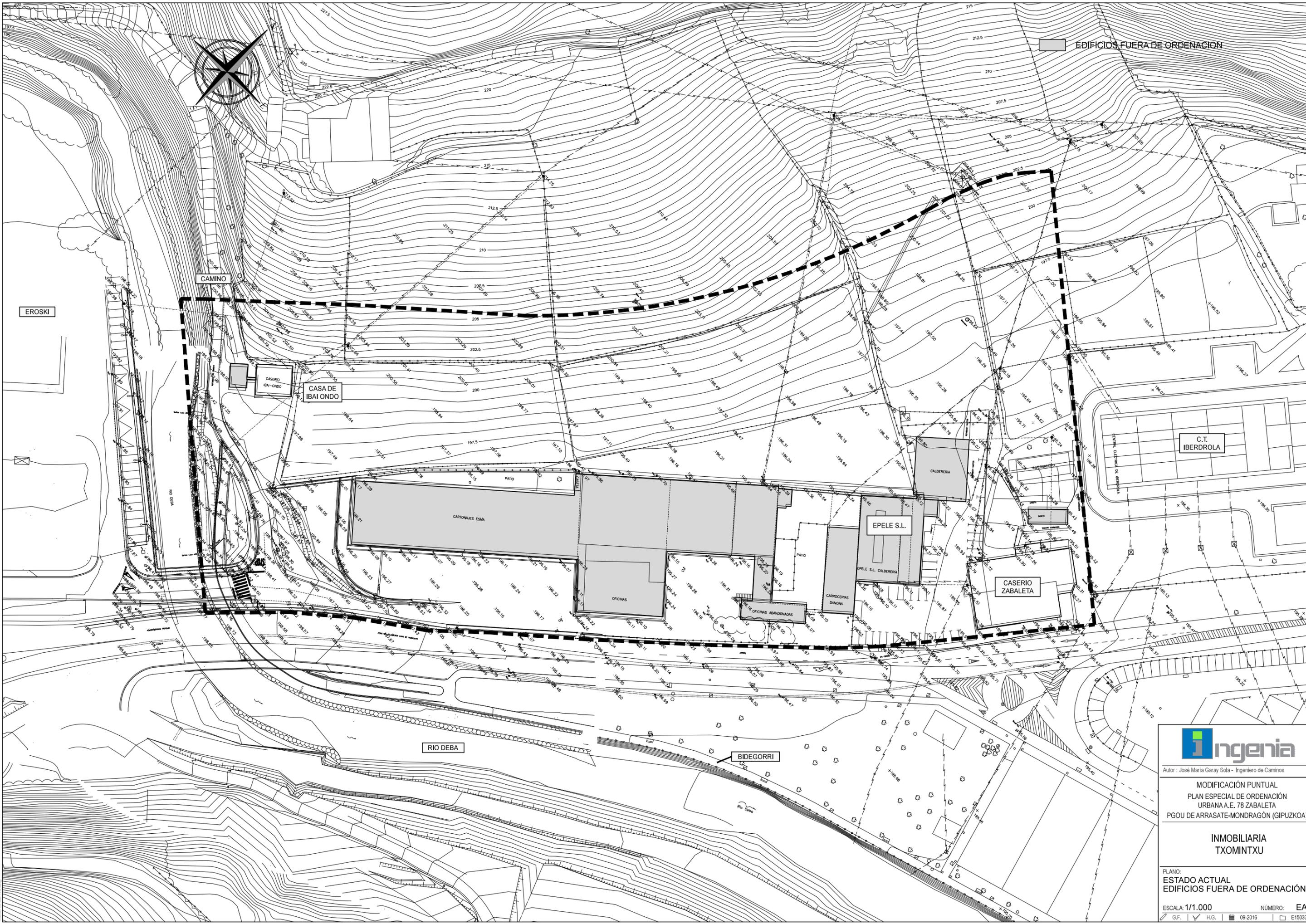
Ingenieria
 Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
 URBANA A.E. 78 ZABALETA
 PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
 TXOMINTXU

PLANO:
 ESTADO ACTUAL
 ORDENACIÓN A.E. 78 Y PARCELARIO

ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: EA01
 G.F. | H.G. | 09-2016 | E15033



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

CAMINO

EROSKI

CASERIO IBAI ONDO
CASA DE IBAI ONDO

CARTONAJES ESMA

OFICINAS

OFICINAS ABANDONADAS

EPELE S.L.

CALDERERIA

CASERIO ZABALETA

C.T. IBERDROLA

RIO DEBA

BIDEGORRI



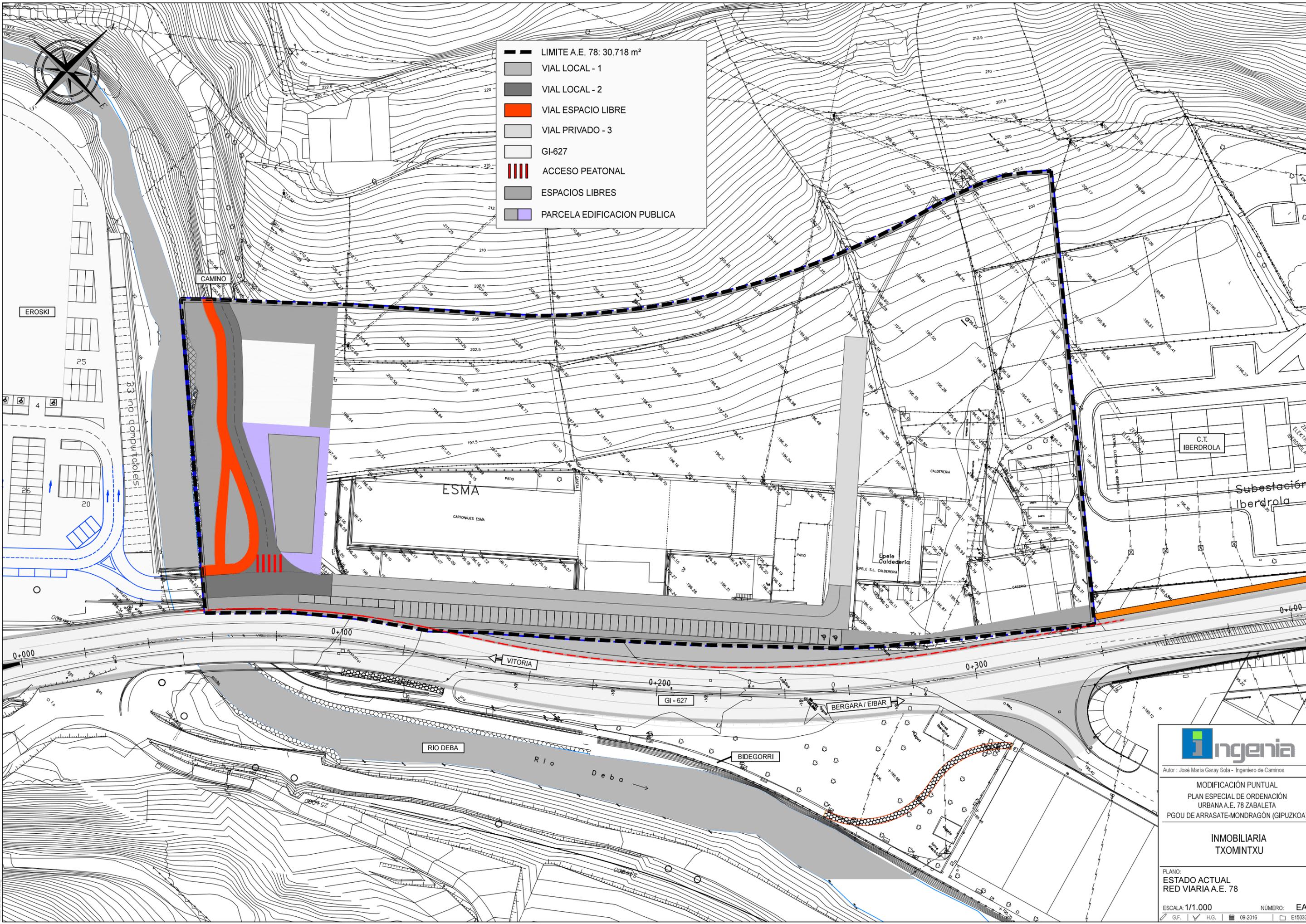
Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABALETA
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
TXOMINTXU

PLANO:
ESTADO ACTUAL
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: EA02
G.F. | H.G. | 09-2016 | E15033



- LIMITE A.E. 78: 30.718 m²
- VIAL LOCAL - 1
- VIAL LOCAL - 2
- VIAL ESPACIO LIBRE
- VIAL PRIVADO - 3
- GI-627
- ACCESO PEATONAL
- ESPACIOS LIBRES
- PARCELA EDIFICACION PUBLICA



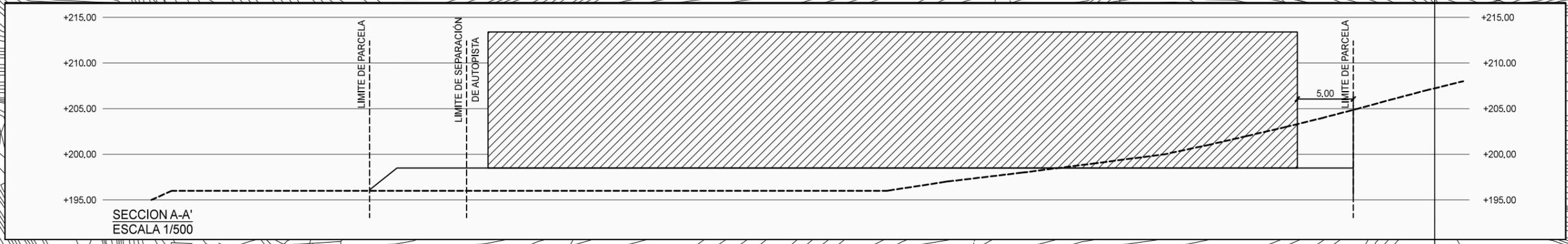
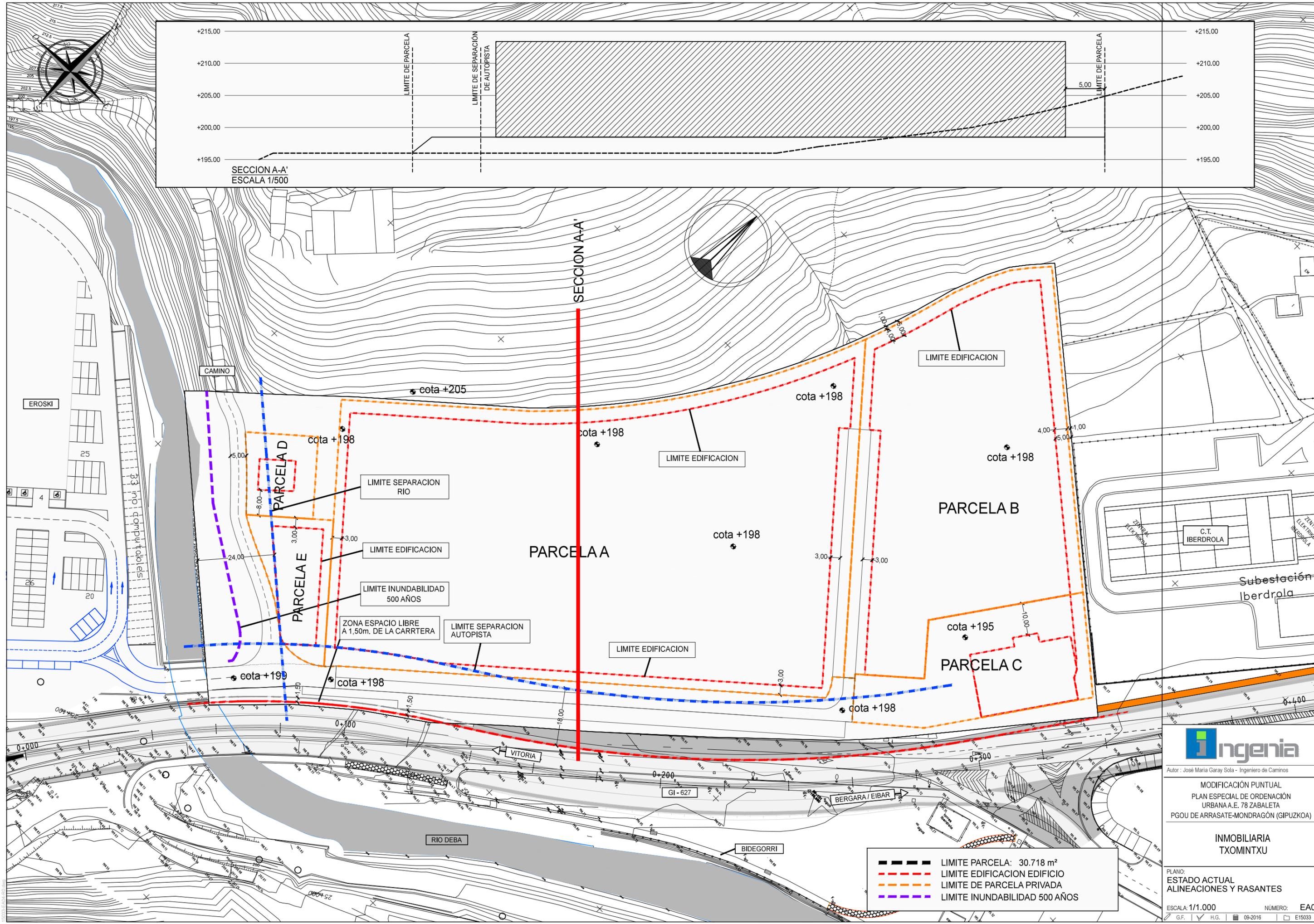
Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABAETA
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

**INMOBILIARIA
TXOMINTXU**

PLANO:
ESTADO ACTUAL
RED VIARIA A.E. 78

ESCALA: 1/1.000 NUMERO: EA03
G.F. H.G. 09-2016 E15033



- LIMITE PARCELA: 30.718 m²
- LIMITE EDIFICACION EDIFICIO
- LIMITE DE PARCELA PRIVADA
- LIMITE INUNDABILIDAD 500 AÑOS

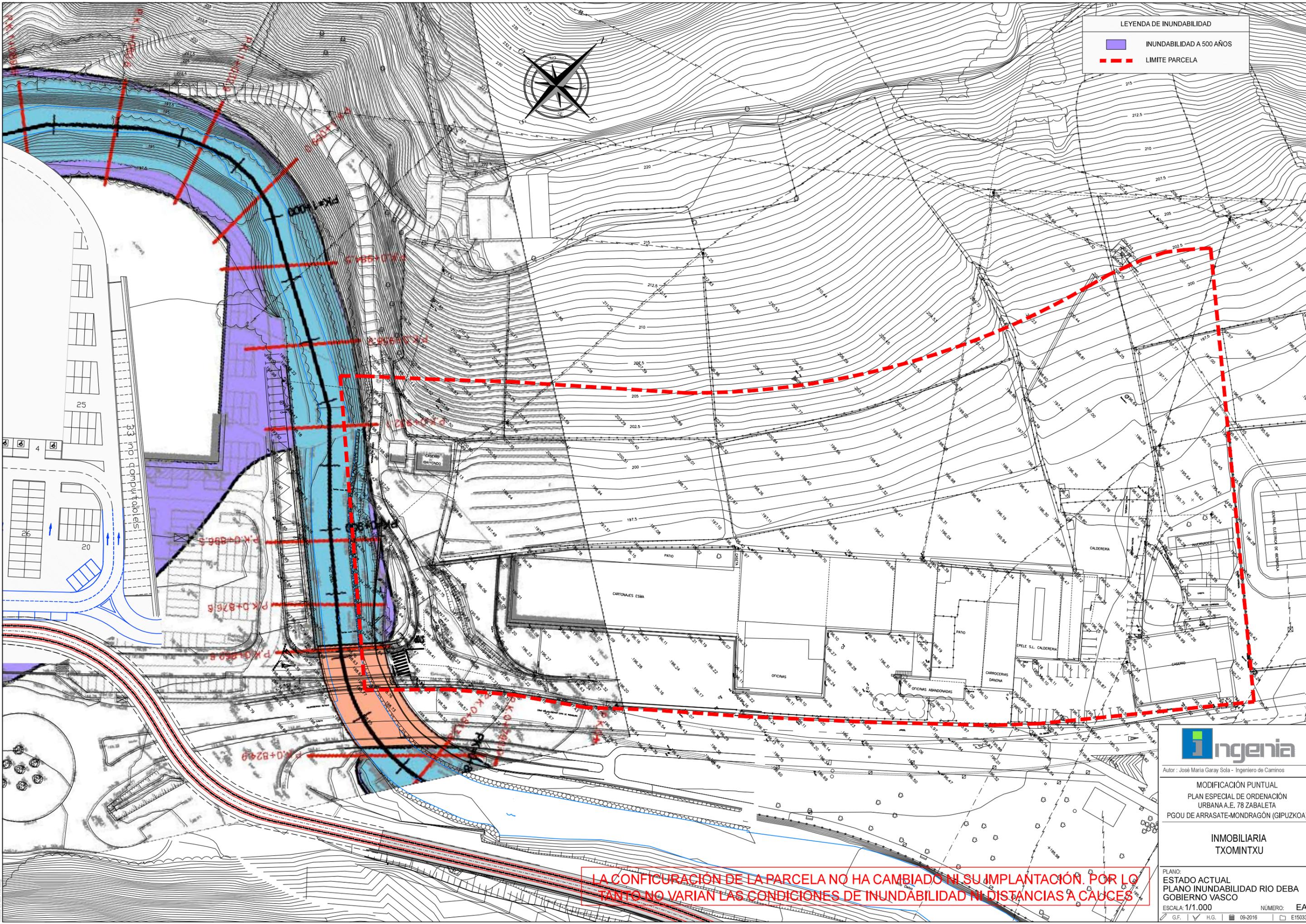
Ingenieria
 Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
 URBANA A.E. 78 ZABALETA
 PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
 TXOMINTXU

PLANO:
 ESTADO ACTUAL
 ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1/1.000 NUMERO: EA04
 G.F. | H.G. | 09-2016 | E15033



LEYENDA DE INUNDABILIDAD

- INUNDABILIDAD A 500 AÑOS
- LIMITE PARCELA

LA CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA NO HA CAMBIADO NI SU IMPLANTACIÓN. POR LO TANTO NO VARIAN LAS CONDICIONES DE INUNDABILIDAD NI DISTANCIAS A CAUCES



Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

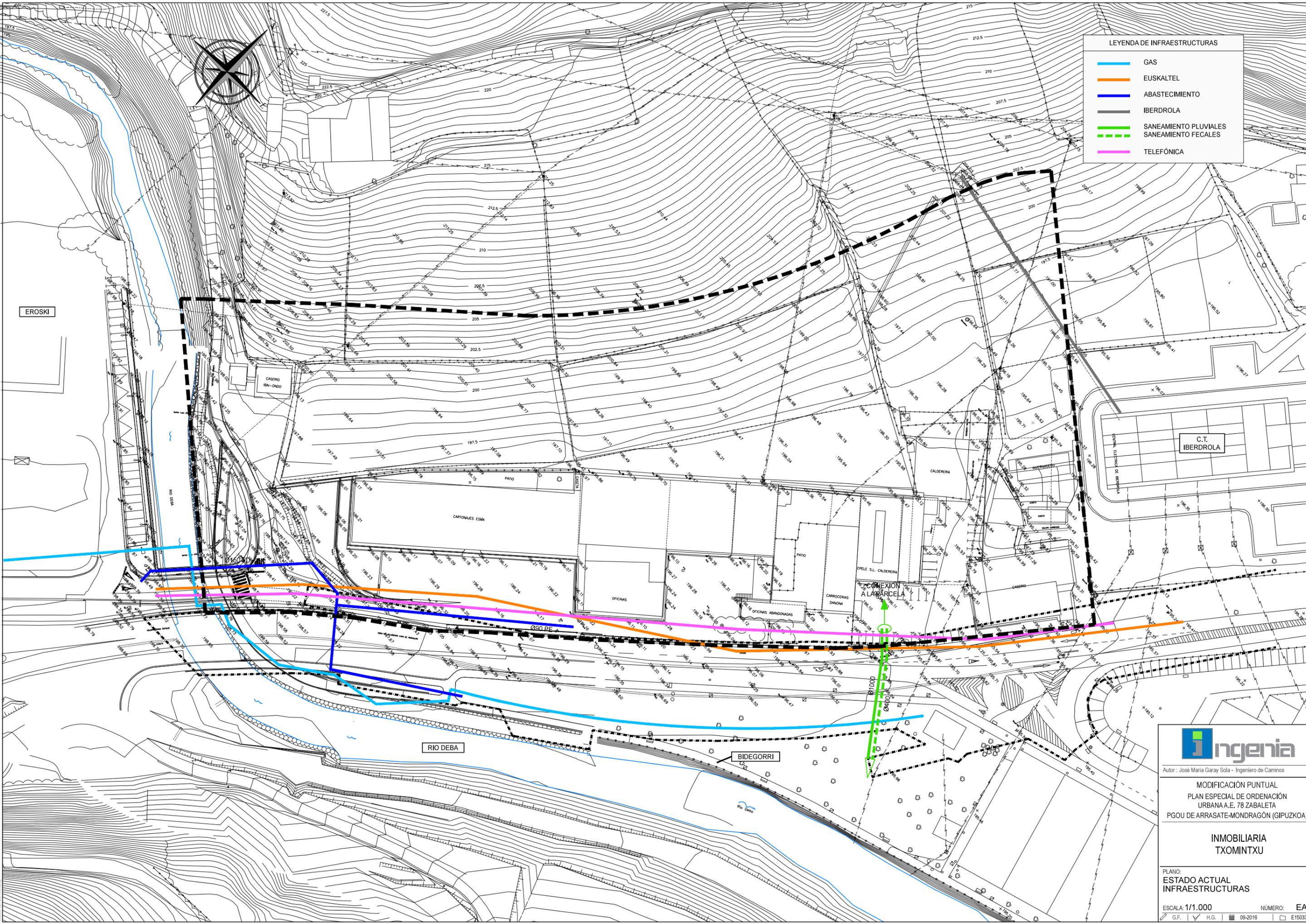
MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABALETÁ
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
TXOMINTXU

PLANO:
ESTADO ACTUAL
PLANO INUNDABILIDAD RIO DEBA
GOBIERNO VASCO

ESCALA 1/1.000 NUMERO: EA05

G.F. H.G. 09-2016 E15033



LEYENDA DE INFRAESTRUCTURAS

- GAS
- EUSKALTEL
- ABASTECIMIENTO
- IBERDROLA
- SANEAMIENTO PLUVIALES
- - - SANEAMIENTO FECALES
- TELEFÓNICA



EROSKI

CASERIO
IBAI-OND

C.T.
IBERDROLA

CANTONAJES ESMA

OFICINAS

CONEXION
A LA BARCELA

RIO DEBA

BIDEGORRI



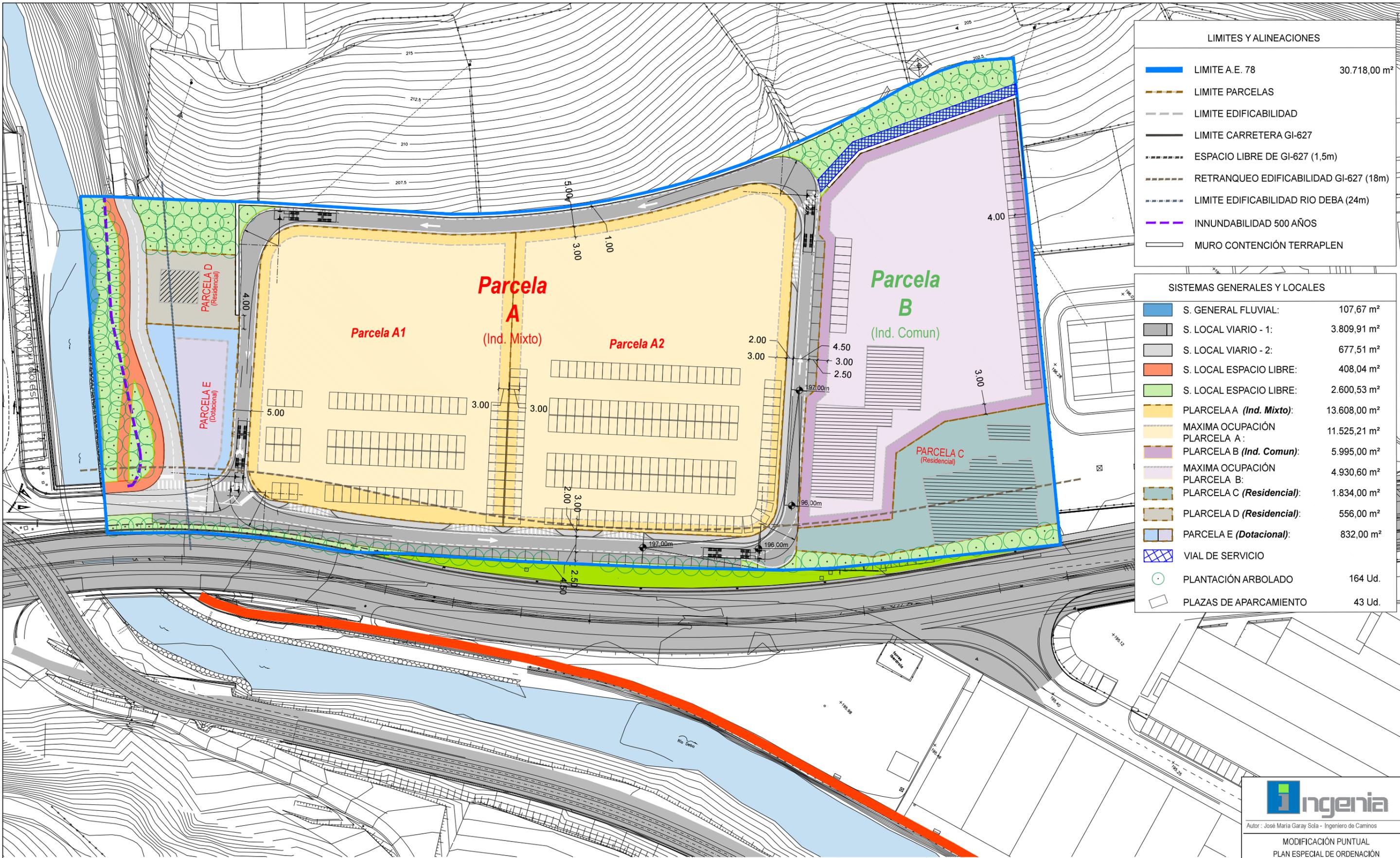
Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABAETA
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
TXOMINTXU

PLANO:
ESTADO ACTUAL
INFRAESTRUCTURAS

ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: EA06
G.F. H.G. 09-2016 E15033



LIMITES Y ALINEACIONES	
	LIMITE A.E. 78 30.718,00 m ²
	LIMITE PARCELAS
	LIMITE EDIFICABILIDAD
	LIMITE CARRETERA GI-627
	ESPACIO LIBRE DE GI-627 (1,5m)
	RETRANQUEO EDIFICABILIDAD GI-627 (18m)
	LIMITE EDIFICABILIDAD RIO DEBA (24m)
	INNUNDABILIDAD 500 AÑOS
	MURO CONTENCIÓN TERRAPLEN

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	
	S. GENERAL FLUVIAL: 107,67 m ²
	S. LOCAL VIARIO - 1: 3.809,91 m ²
	S. LOCAL VIARIO - 2: 677,51 m ²
	S. LOCAL ESPACIO LIBRE: 408,04 m ²
	S. LOCAL ESPACIO LIBRE: 2.600,53 m ²
	PARCELA A (Ind. Mixto): 13.608,00 m ²
	MAXIMA OCUPACIÓN PARCELA A: 11.525,21 m ²
	PARCELA B (Ind. Comun): 5.995,00 m ²
	MAXIMA OCUPACIÓN PARCELA B: 4.930,60 m ²
	PARCELA C (Residencial): 1.834,00 m ²
	PARCELA D (Residencial): 556,00 m ²
	PARCELA E (Dotacional): 832,00 m ²
	VIAL DE SERVICIO
	PLANTACIÓN ARBOLADO 164 Ud.
	PLAZAS DE APARCAMIENTO 43 Ud.

PARCELA	A	B	C	D	E
Superficie total	13.608 m ²	5.995 m ²	1.834 m ²	556 m ²	832 m ²
Ocupación máxima	11.525,21 m ²	4.930,60 m ²	699,46 m ²	106,80 m ²	481,99 m ²
Edificabilidad	22.819,40 m ²	4.930,60 m ²	1.433,00 m ²	250,00 m ²	1.000,00 m ²

Nº PLAZAS APARCAMIENTO	
-PUBLICAS	44 PLAZAS
-PRIVADAS	304 PLAZAS
-PARCELA A	261 PLAZAS
-PARCELA B	43 PLAZAS

Ingeniería
 Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
 URBANA A.E. 78 ZABAETA
 PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

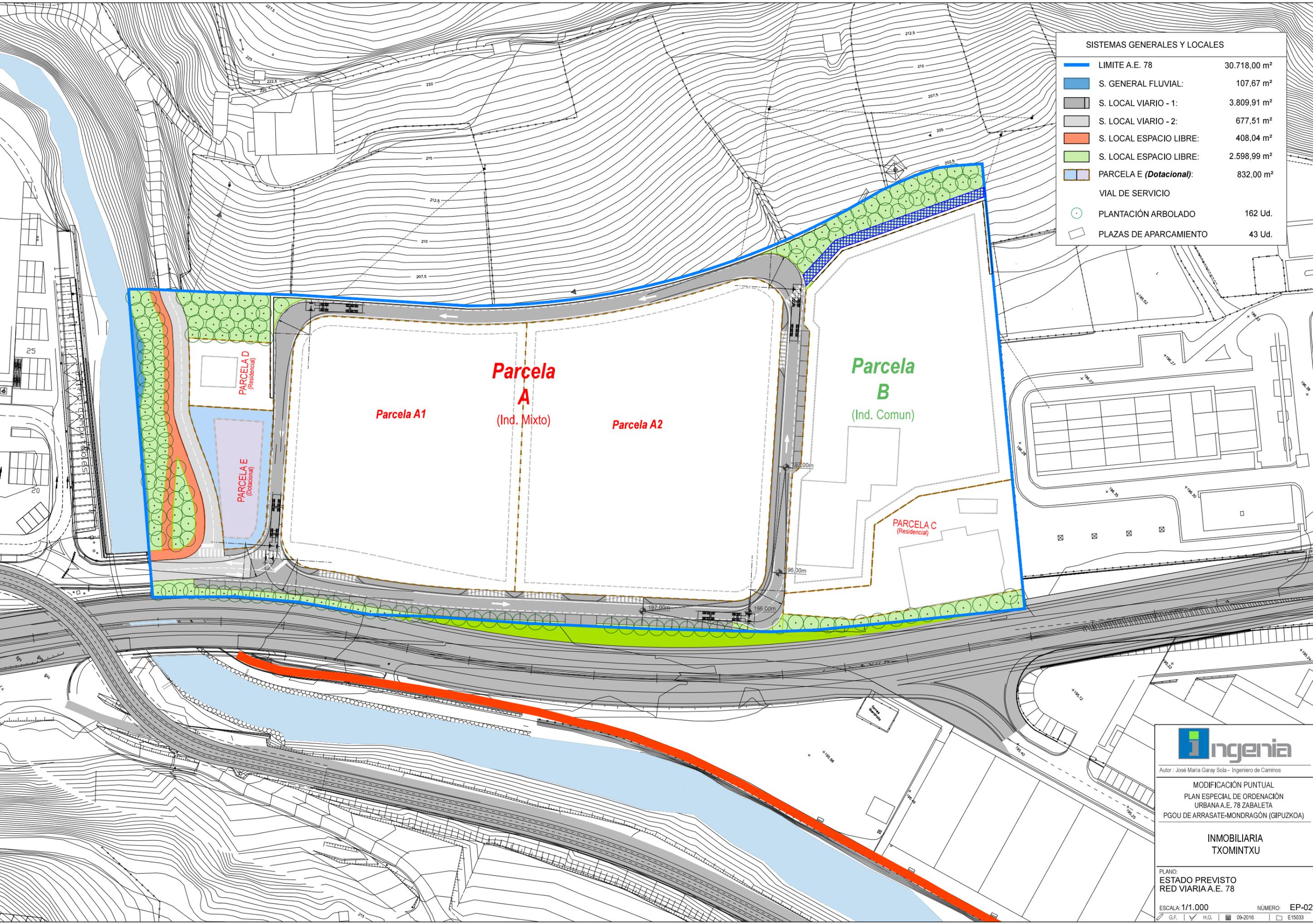
INMOBILIARIA
 TXOMINTXU

PLANO:
 ESTADO PREVISTO
 UNIDAD DE EJECUCIÓN

ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: EP-01
 G.F. | H.G. | 09-2016 | E15033

150333-EP01-R1.dwg

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES		
	LIMITE A.E. 78	30.718,00 m ²
	S. GENERAL FLUVIAL:	107,67 m ²
	S. LOCAL VIARIO - 1:	3.809,91 m ²
	S. LOCAL VIARIO - 2:	677,51 m ²
	S. LOCAL ESPACIO LIBRE:	408,04 m ²
	S. LOCAL ESPACIO LIBRE:	2.598,99 m ²
	PARCELA E (<i>Dotacional</i>):	832,00 m ²
	VIAL DE SERVICIO	
	PLANTACIÓN ARBOLADO	162 Ud.
	PLAZAS DE APARCAMIENTO	43 Ud.



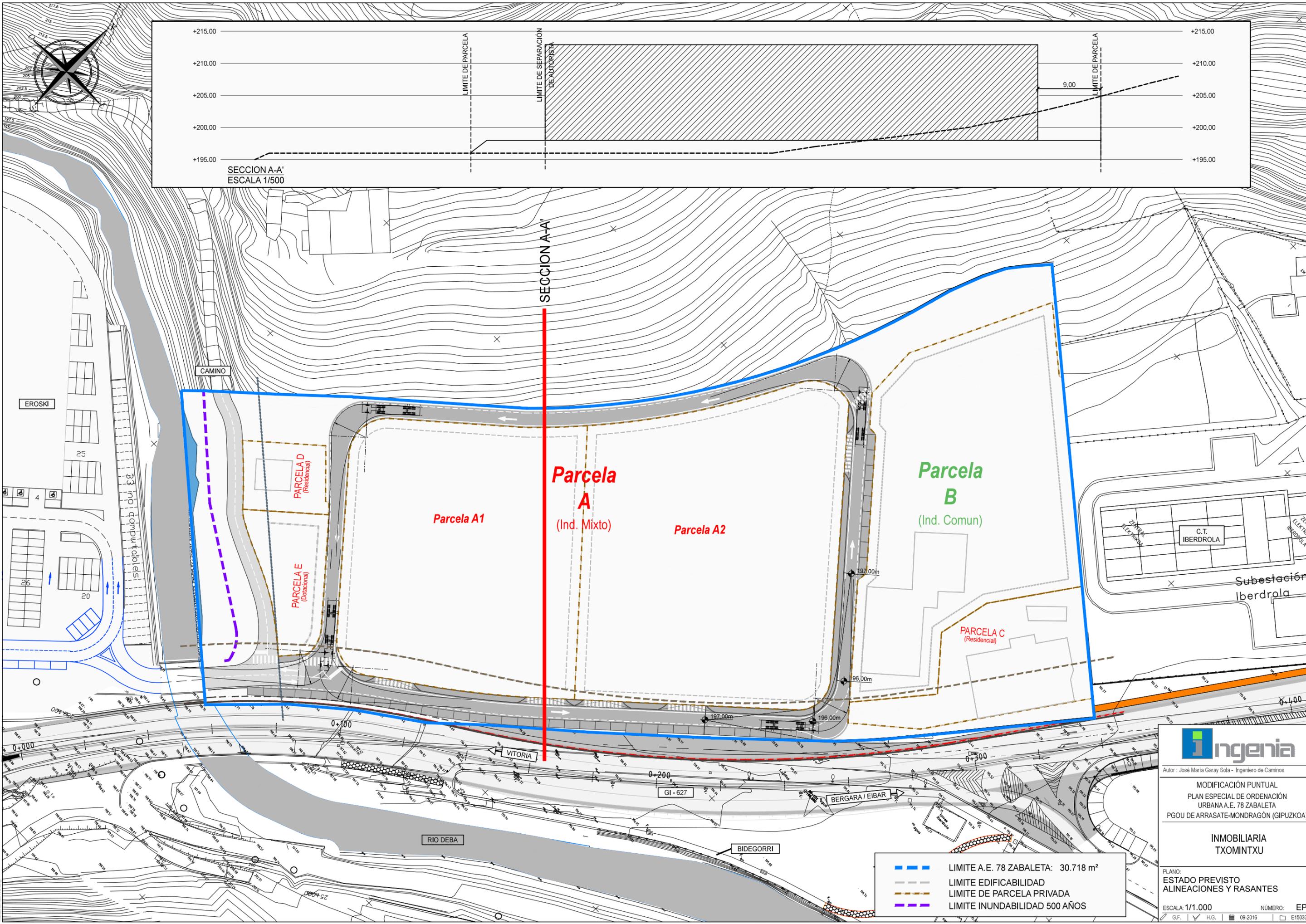
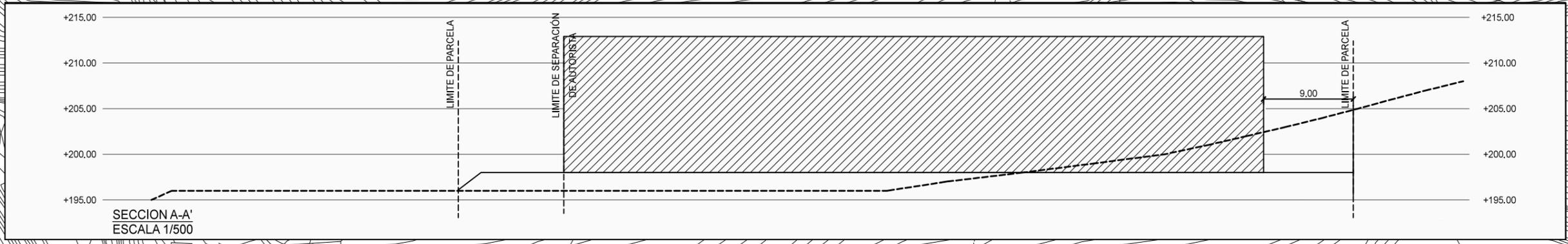
Ingeniería
 Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
 URBANA A.E. 78 ZABALETA
 PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
 TXOMINTXU

PLANO:
 ESTADO PREVISTO
 RED VIARIA A.E. 78

ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: EP-02
 G.F. H.G. 09-2016 E15033



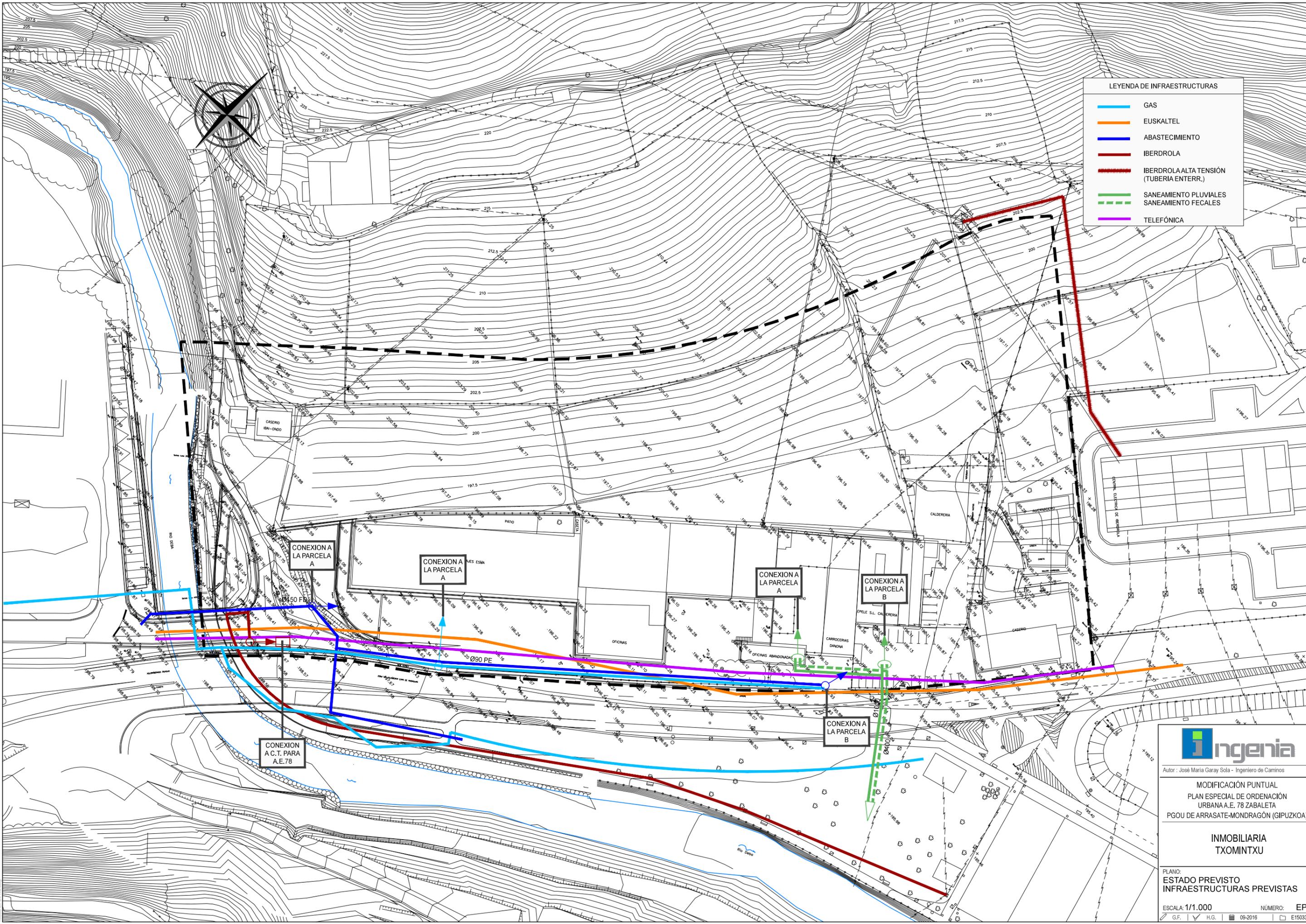
EROSKI
25
26
20

Subestación Iberdrola
C.T. IBERDROLA

- LIMITE A.E. 78 ZABALETA: 30.718 m²
- LIMITE EDIFICABILIDAD
- LIMITE DE PARCELA PRIVADA
- LIMITE INUNDABILIDAD 500 AÑOS

Ingenieria
 Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos
 MODIFICACIÓN PUNTUAL
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
 URBANA A.E. 78 ZABALETA
 PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)
 INMOBILIARIA
 TXOMINTXU
 PLANO:
 ESTADO PREVISTO
 ALINEACIONES Y RASANTES
 ESCALA: 1/1.000
 G.F. H.G. 09-2016 E15033

NUMERO: EP03



LEYENDA DE INFRAESTRUCTURAS

	GAS
	EUSKALTEL
	ABASTECIMIENTO
	IBERDROLA
	IBERDROLA ALTA TENSION (TUBERIA ENTERR.)
	SANEAMIENTO PLUVIALES
	SANEAMIENTO FECALES
	TELEFONICA

CONEXION A LA PARCELA A

CONEXION A LA PARCELA A

CONEXION A LA PARCELA A

CONEXION A LA PARCELA B

CONEXION A C.T. PARA A.E.78

CONEXION A LA PARCELA B



Autor : José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABAleta
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
TXOMINTXU

PLANO:
ESTADO PREVISTO
INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

ESCALA 1/1.000

NÚMERO: EP04

G.F. H.G. 09-2016 E15033



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

CAMINO

EROSKI

CASERIO IBAI ONDO

CASA DE IBAI ONDO

CANTONALES ESMA

OFICINAS

OFICINAS ABANDONADAS

CARROCERIA DANONA

EPELE S.L.

CARROCERIA DANONA

CASERIO ZABALETA

C.T. IBERDROLA

RIO DEBA

BIDEGORRI



Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA A.E. 78 ZABALETA
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

INMOBILIARIA
TXOMINTXU

PLANO:
ESTADO PREVISTO
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: EP05
G.F. H.G. 09-2016 E15033

DOCUMENTO III: ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS Y AMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar todos aquellos aspectos relativos al uso y las condiciones de utilización de los terrenos y edificaciones dentro del ámbito de este Plan Especial, así como lo referente al régimen urbanístico del suelo en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón.

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar.

Artículo 2. ALCANCE NORMATIVO

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de Ordenanzas Regulatoras, así como las contenidas en los cuadros característicos y en los planos de ordenación.

En caso de contradicción entre los planos de proyecto y la documentación escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones establecidas de conformidad con el siguiente orden de jerarquización, expresado en sentido decreciente de prioridad:

1. Ordenanzas Regulatoras.
2. Planos.
3. Memoria.

En caso de contradicción entre las presentes ordenanzas y las recogidas en el PGOU serán válidas y de aplicación las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial.

La documentación escrita y gráfica de la información urbanística, no tiene ningún valor normativo y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la Ordenación.

Artículo 3. TERMINOLOGÍA.

3.1. PARCELAS PRIVADAS

Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad física, predial y registrada, y está delimitada con el fin de hacer posible la ejecución del planeamiento y servir como marco de referencia a los parámetros urbanísticos.

Se establecen seis parcelas en la Unidad, la parcela de uso residencial o de equipamiento ocupada por el caserío Zabaleta, la parcela de uso residencial de la vivienda Ibaiondo, las 3 parcelas de ejecución para uso de aprovechamiento económico y la parcela de equipamiento dotacional público.

El Proyecto de Reparcelación podrá subdividir las tres parcelas privadas destinadas a Actividades Económicas (Industria Común / Industria Mixta) cumpliendo los criterios de parcela mínima y demás ordenanzas reguladoras de aplicación.

La parcela mínima para el Uso de Actividad Económica Industria Mixta dentro del ámbito del presente plan especial será de 3.000 m².

La parcela mínima para el Uso de Actividad Económica Industria Común dentro del ámbito del presente plan especial será de 1.000 m².

3.2. LINDEROS

Son los límites que delimitan una parcela o terreno. Según su posición respecto a la vía de acceso, los linderos se denominan:

- **Frontal:** Aquel que delimita el frente de parcela hacia la vía o espacio de acceso.
- **Posterior:** Es la linde opuesta al lindero frontal.
- **Lateral:** Los restantes límites que delimitan la parcela.

La separación a linderos es la distancia real medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos.

3.3. ALINEACIÓN

Se entiende por alineaciones las líneas establecidas en los planos de ordenación del presente Plan Especial que definen la separación entre:

- Los suelos destinados a viales de los destinados a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- Dentro de una misma parcela, las superficies capaces de soportar edificaciones de las que deben de permanecer libres de edificación.

Las presentes Ordenanzas señalan una sola clase de alineación, que sería la envolvente máxima de la edificación sobre y bajo rasante en sus distintos linderos.

3.4. RASANTE

La Cota de Referencia que sitúe la cota de la rasante de las parcelas se definirá en el proyecto de urbanización de acuerdo al desarrollo que se establezca.

3.5. RETRANQUEO

Se define como la anchura de la faja de terreno comprendido entre la alineación exterior y la alineación interior, esto es, entre los linderos de parcela y la alineación de la edificación. El valor del Retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero o alineación de referencia en todos los puntos del mismo.

Los retranqueos se establecen en el plano EP-01.

3.6. OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS Y FORMA DE MEDIRLA

La superficie máxima ocupada por la edificación, o espacio edificable, es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, de las líneas extremas de fachada, excepto vuelos y aleros. No es obligatorio que deba ser ocupada la totalidad del espacio edificable, sin embargo, en ningún momento podrá ser sobrepasado.

Se denomina **coeficiente de ocupación** a la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno. Se debe cumplir el estándar del 30% de ocupación mínima de la superficie total de la unidad de acuerdo a lo recogido en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, artículo 77.5, y el estándar del 65% de ocupación máxima de la superficie total de la unidad de acuerdo a lo recogido en el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales de diciembre de 2.004.

3.7. EDIFICABILIDAD Y FORMA DE MEDIRLA

La Edificabilidad total viene marcada en la ficha urbanística. La forma de medirla viene marcada por el PGOU.

Edificabilidad de las Parcelas Edificables: Es la edificabilidad asignada por el Plan Especial a las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación y se expresa en metros cuadrados de techo edificable.

3.8. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA Y FORMA DE MEDIRLA

La forma de medir la altura de fachada seguirá lo indicado en el PGOU. Esta altura no podrá superar 15 m (puntualmente puede llegar a 18m) de altura permitida que se establece en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución.

La altura del edificio podrá llegar a 18 m en caso de locales técnicos de instalaciones, y para singularizar las posibilidades de composición arquitectónica, si bien en éste caso no se podrá superar el 10% de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

En el caso de los aparcamientos en cubierta, la altura máxima de la edificación será de 15 m y dicha altura, en ningún caso podría ser superada, ni por el uso de aparcamiento en cubierta, ni la construcción asociada que ello conlleve.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 4. Régimen de calificación pormenorizada.

- Actividad económica industrial mixta.....superficie: 13.608,00 m2.
- Actividad económica industrial común.....superficie: 5.995,00 m2.
- Residencial.....superficie: 2.390,00 m2.
- Dotacional.....superficie: 832,00 m2.
- Espacios libres y zonas verdes.....superficie: 3.008,57 m2.
- S.G. Cauces fluviales.....superficie: 107,67 m2.
- S.G. Comunicaciones.....superficie: 4.487,42 m2.

Los 289,34 m² que faltan para completar los 30.718m² del A.E. 78 son los correspondientes a los muros de estabilización.

En el proyecto de reparcelación se asignará la superficie de dichos muros a las parcelas privadas o públicas correspondientes.

La superficie de los muros se calificará según las parcelas a las que se asignen.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN DE CADA PARCELA.

Artículo 5. PARCELA A.

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Actividad Industrial Mixta

Régimen de uso: Art. 87 PGOU

a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16.2 del PGOU.

b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad económica-industrial mixta sólo podrá implantarse en las plantas sobre rasante. No obstante lo anterior, los usos auxiliares al principal y ligados al mismo que puedan ser físicamente separados, podrán ubicarse en las plantas bajo rasante, en concordancia con lo expuesto en artículo 75.1 del PGOU.

▪ En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán los regulados por el PGOU, no obstante con carácter específico para este ámbito se autorizan los siguientes usos sin que puedan superar en su conjunto 5.000 m² (c):

- Hostelería, alta cocina
- Hotel
- Gimnasio, sauna, etc.
- Discoteca y salas de baile
- Se admitirán locales menores de 120 m² para servicios ligados a las actividades admitidas. Ejemplos de dichos servicios podrían ser: cajeros automáticos; prensa y revistas; fotocopistería y similares; farmacia y parafarmacia; tiendas de productos naturales; tiendas relacionadas con animales y complementos.

Estos usos prevalecerán sobre los permitidos o autorizados por el PGOU.

▪ Los usos prohibidos serán los regulados por el PGOU, no obstante con carácter específico para este ámbito se prohíben los siguientes usos:

- Actividades comerciales para el equipamiento de la persona y el equipamiento del hogar.
- Ocio en general: bolera, zonas de juegos con máquinas cibernéticas; billares y similares; zonas de juego de niños; parque infantil, etc.

Estas prohibiciones prevalecerán sobre las establecidas por el PGOU.

Edificabilidad: 22.819 m² (c)

2. PARCELA MÍNIMA: 3.000 m²

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Perfil: Libre
- Altura: según el punto 3.8 de estas ordenanzas.
- Ocupación parcela: de conformidad con las alineaciones máximas establecidas en la documentación gráfica.
- Sótanos: se admiten las plantas necesarias, y se situarán bajo la parcela privativa, no computando en edificabilidad si se destinan a los usos contemplados en las Ordenanzas del PGOU.
- Reclamos publicitarios: se autorizan reclamos publicitarios en fachada siempre que no superen la altura máxima de 18 m ni el 20% de la superficie de la fachada. Se autorizan reclamos publicitarios aislados de altura no superior a 18 m y dentro de un círculo de 3 m de diámetro en proyección horizontal.
- Aparcamientos: Según artículo 16 de las presentes ordenanzas.

Estudio de detalle:

Se podrán modificar alineaciones, rasantes, volúmenes, ajuste de zonas verdes, vialidad y nº de aparcamientos previstos mediante Estudio de Detalle, previa justificación de la necesidad de las mismas, y siempre que la edificación quede dentro de la envolvente de ocupación del edificio recogida en los planos del P.E.O.U. y respetando las alturas máximas marcadas.

Artículo 6. PARCELA B.

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Actividad Industrial Común

Régimen de uso: Art. 86 PGOU

a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16.2 de la presente normativa urbanística.

b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad industrial común podrá implantarse en las plantas sobre rasante, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 75.1 de la presente normativa urbanística.

c) En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán los siguientes:

- Actividades industriales pesadas y ligeras.
- Actividades relacionadas con la automoción.
- Actividades de almacenamiento.
- Actividades investigadoras.
- Actividades comerciales de tamaño medio, excluido el sector de alimentación.
- Actividades comerciales de tamaño pequeño vinculadas a usos de producción o transformación permitidos por el Plan e implantados conjuntamente con estos.

d) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no relacionados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre éstos están:

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

Edificabilidad: 4.930,60 m²(c)

2. PARCELA MÍNIMA: 1.000 m²

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Perfil: Libre
- Altura: según el punto 3.8 de estas ordenanzas.
- Ocupación parcela: de conformidad con las alineaciones máximas establecidas en la documentación gráfica.
- Sótanos: se admiten las plantas necesarias, y se situarán bajo la parcela privativa, no computando en edificabilidad si se destinan a los usos contemplados en las Ordenanzas del PGOU.
- Reclamos publicitarios: Se autorizan reclamos publicitarios en fachada siempre que no superen la altura máxima de 18 m ni el 20% de la superficie de la fachada. Se autorizan reclamos publicitarios aislados de altura no superior a 18 m y dentro de un círculo de 3 m de diámetro en proyección horizontal.
- Aparcamientos: Según artículo 16 de las presentes ordenanzas.

Estudio de detalle:

Se podrán modificar alineaciones, rasantes, volúmenes, ajuste de zonas verdes, vialidad y nº de aparcamientos previstos mediante Estudio de Detalle, previa justificación de la necesidad de las mismas, y siempre que la edificación quede dentro de la envolvente de ocupación del edificio recogida en los planos del P.E.O.U. y respetando las alturas máximas marcadas.

Artículo 7. PARCELA C. CASERÍO ZABALETA.

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Residencial edificación rural.
No pudiendo aumentar el número de viviendas existente (2).
 - Usos permitidos: Equipamiento genérico siempre y cuando se lleve a cabo en el edificio en su totalidad, siendo incompatible con el mantenimiento del uso parcial de vivienda.
 - El caserío Zabaleta no se podrá derribar. Se señala como uso el residencial rural, no pudiendo aumentar el número de viviendas existente (2 viviendas).
 - El caserío Zabaleta está recogido dentro del catálogo de Patrimonio Arqueológico del municipio, y está catalogado como Zona de Presunción Arqueológica por la CAPV con la clave E según lo indicado en el PGOU, lo que supone que la parte protegida es el Área intramuros, y cualquier proyecto de obras que pueda afectar al caserío deberá constar de un estudio previo en base al cual el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa establecerá o no la necesidad de proyecto arqueológico previo a la ejecución de dichas obras.
 - Se exime al uso del caserío Zabaleta de la obligatoriedad del cumplimiento del ratio de aparcamientos en la parcela si mantiene el uso residencial.

Edificabilidad: 1.433 m² (c)

Artículo 8. PARCELA D. CASA IBAIONDO.

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Residencial edificación rural.
 - Se consolida la casa Ibai-Ondo, una vez eliminadas las construcciones complementarias a la vivienda y con la parcela redelimitada según los criterios establecidos en el presente PEOU.
 - Se permiten obras de rehabilitación, consolidación y reconstrucción sin exceder el volumen del caserío ya consolidado.
 - Se exime al uso del caserío Ibai-Ondo de la obligatoriedad del cumplimiento del ratio de aparcamientos en la parcela.

Edificabilidad: 250 m²

Artículo 9. PARCELA E.

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Dotacional público.
2. SUPERFICIE: 831,47 m²

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 10. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

Los Reclamos Publicitarios se autorizan en fachada siempre que no superen la altura máxima de 18 m ni el 20% de la superficie de la fachada.

Se autorizan Reclamos Publicitarios aislados de altura no superior a 18 m y dentro de un círculo de 3 m de diámetro en proyección horizontal.

Artículo 11. VIAL DE ACCESO AL CASERÍO ZABALETA.

El vial de acceso al caserío discurre sobre una zona de titularidad pública. Dicho vial dispondrá de aceras, zona pavimentada, y será apto para la circulación de vehículos.

Artículo 12. SISTEMA GENERAL.

En el ámbito a ordenar se define el Sistema General Fluvial que comprende el cauce del río Deba a su paso por el ámbito del PEOU.

Artículo 13 SISTEMAS LOCALES.

Se define como Sistema Local Viario 1 al vial de acceso a las parcelas.

Se define el Sistema Local Viario 2 que comprende el acceso motorizado actual a la parcela a través del puente que cruza el río Deba y el vial pavimentado de acceso noroeste hacia los caseríos del Pagomendi.

Se define como Sistema Local Viario 3 al viario peatonal "Trenbide Zaharra".

Se define el Sistema de Espacios Libres a la franja de terreno que va desde la margen izquierda del cauce del río Deba hacia las parcelas, así como un metro perimetral a toda la parcela y la zona entre el vial local 1 y el límite de la parcela hacia la GI-627.

De acuerdo con el P.T.S. de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, se ubica el mínimo del 3% de la superficie de techo edificable destinado a Equipamiento dotacional de servicios de titularidad pública en la parcela E, con una superficie construida máxima de 1.000,00 m² (c); esta edificación no computa en cuanto a ocupación o edificabilidad.

En el plano EP-01 se grafía la servidumbre de paso que garantiza un acceso rodado para vehículos agrícolas para el mantenimiento de los terrenos urbanos y rústicos de las parcelas 06-066 y 4369011

Artículo 14 DETERMINACIONES SOBRE VIALIDAD.

Se facilitará el acceso rodado a todo el perímetro edificado para el paso de camiones de Bomberos u otro tipo de vehículos pesados, por lo que será necesario tener en cuenta los radios de giro necesarios para el paso de estos vehículos.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 15 CONDICIONES AMBIENTALES.

De acuerdo a lo recogido en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, art. 79.2.d, se debe cumplir el estándar para vegetación para plantación y conservación de arbolado, consistente en un árbol cada nueva vivienda residencial y cada 100 m² de construcción de suelo industrial o terciario, aplicable a suelo urbano.

La previsión de la plantación o conservación de la masa arbórea, incluida la restauración del tramo de ribera según lo establecido en el informe ambiental estratégico elaborado, se efectuará en el Proyecto de Urbanización dentro de las parcelas dotacionales previstas, de conformidad con la propuesta recogida en el plano EP-01.

La revegetación de la dotaciones más cercanas al río Deba se realizarán en base a especies arbóreas y arbustivas autóctonas de la serie alisea cantábrica y se extenderán, al menos, por las zonas de ribera que presentan actualmente aspecto ajardinado.

TÍTULO QUINTO. ORDENANZA SOBRE APARCAMIENTOS EN CUBIERTA.

Artículo 16. ORDENANZA SOBRE LOS APARCAMIENTOS EN CUBIERTA.

Se autoriza la ubicación de plazas de aparcamiento en la cubierta de los edificios industriales, siempre y cuando dicho aparcamiento esté vinculado a otros usos. El uso de garaje-aparcamiento, en tanto no se prohíba expresamente, se entenderá asociado a cualquier uso principal. A tal efecto:

1. Se entiende por aparcamiento en cubierta el aparcamiento al aire libre sobre una cubierta transitable. No tendrá consideración de aparcamiento en cubierta aquel que no lo sea al aire libre, considerándose en ese caso como aparcamiento bajo cubierta dentro del propio edificio, el cual deberá cumplir con todas y cada una de las condiciones de edificación establecidas en el presente plan especial para este último tipo de aparcamientos.
2. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en cubierta será de 5m de largo por 2,5m de ancho.
3. Se preverá una plaza de aparcamiento para personas de movilidad reducida por cada 40 plazas de aparcamiento.

4. Las rampas de acceso a los aparcamientos en cubierta deberán contar con una pendiente máxima del 16% con zonas de transición de encuentro entre cambios de rasante de un largo mínimo de 3,5m.
5. El ancho de las rampas de acceso será de un mínimo de 3m cuando la capacidad de los aparcamientos sea igual o inferior a 25 vehículos. Cuando la capacidad de los aparcamientos sea superior a 25 vehículos las rampas de acceso contarán con un ancho mínimo de 6m salvo que se prevean dos rampas de acceso y salida diferenciadas, cada una de ellas de un ancho mínimo de 3m.
6. El desarrollo de las rampas y los accesos será de tal forma que permita el tránsito fluido de los vehículos.
7. En el caso de que las rampas de acceso a los aparcamientos en cubierta fueran utilizadas como acceso peatonal estas deberán contar con una acera para el tránsito de peatones de un ancho mínimo de 1,5m.

No obstante lo anterior, el acceso peatonal al aparcamiento en cubierta no podrá ser únicamente a través la rampa de acceso de vehículos, sino que deberá preverse, como mínimo, un acceso exclusivo para peatones que cuente con los medios de elevación exigidos para el acceso al mismo de personas de movilidad reducida.

8. El volumen del casetón de los accesos a los aparcamientos en cubierta tendrá una altura máxima de 3m y una superficie en planta que resulte suficiente para cubrir los accesos peatonales. En ningún caso, se utilizarán para incorporar en los mismos locales de ningún otro tipo.
9. La altura máxima de los aparcamientos en cubierta será la indicada en el punto 3.8 de estas ordenanzas.
10. Tanto las rampas de acceso como el perímetro de los aparcamientos en cubierta estarán protegidos de forma que eviten la caída de vehículos y personas. Estas protecciones cumplirán con todos y cada uno de los requisitos prescritos por el Documento Básico S.U.A., Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.
11. En el caso de que se produzca la segregación del edificio que contiene el aparcamiento en cubierta, los edificios resultantes deberán contar, como mínimo, con el número de plazas de aparcamiento establecidas de conformidad con el presente Plan Especial, ya se trate de aparcamientos en cubierta, sobre rasante o ambos.

TÍTULO SEXTO. EDIFICIOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN.

Artículo 17. EDIFICIOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN.

Se declaran incompatibles con la ordenación todas las edificaciones existentes salvo el caserío Zabaleta con la edificación ("txabola") en su parte trasera, la casa Ibai-Ondo y el edificio de la Calderería Epele.

El régimen de actuación en estas edificaciones implica que solo se pueden realizar obras de conservación y mantenimiento que no supongan la modernización, consolidación, rehabilitación o incremento de su valor edificado.

Las edificaciones fuera de ordenación (*) son las siguientes:

1. Anexo de la vivienda Ibaiondo.
2. Edificio de Cartonajes Esmá y edificios de oficinas abandonadas y cubiertas de chapa sin uso específico,
3. Edificio de Carrocerías Danona, edificio de oficinas abandonado y cubiertas de chapa sin uso específico.
4. Invernadero perteneciente a Herederos de Gorosabel, propietarios del caserío Zabaleta.

(*) Los edificios fuera de ordenación se identifican en el **Plano EP05** de la documentación gráfica.

TÍTULO OCTAVO. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES. (DECRETO 123/2012 DE 3 DE JULIO)

El Art. 6 del Decreto 123/2102 de 3 de julio, establece los estándares que deben cumplir las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado:

*"2.- En el suelo urbano no consolidado, en las dos categorías previstas en el apartado anterior, en las que el **uso predominante sea distinto del residencial**, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:*

a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

b) Cuando el uso predominante sea el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada."

c) Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción."

En el caso que nos ocupa, únicamente son de aplicación los apartados a) y c) del Art. 6, del mencionado Decreto ya que el Uso predominante de ámbito es Actividades Económicas – Industria Común y Mixta.

En relación al cumplimiento de reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres, la Modificación Puntual prevé una dotación local de espacios verdes en dos zonas, de 2.600,53 m² y 408,04 m² respectivamente, esto es, una superficie total de 3.008,57m² lo que **representa un 9,82 % sobre la superficie total del ámbito** (excluido el sistema general fluvial). Se cumple por tanto el estándar legalmente previsto.

En relación a la previsión de la plantación o conservación de la masa arbórea, se efectuará en el proyecto de urbanización en las parcelas dotacionales previstas, de conformidad con la propuesta recogida en el plano EP-01.



Fdo: José María Garay Sola
Ingeniero Superior de Caminos Canales y Puertos
Colegiado nº 33.444

Fdo. Javier Cuevas Solagaistua
Abogado
Colegiado nº 5780

DOCUMENTO IV: PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN

PLAN DE ETAPAS Y GESTIÓN

Se trata de un ámbito de actuación en el que se desarrollan unos trabajos de poca entidad. Se considera un plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del PEOU para ejecutar el desarrollo de la unidad, pasados los cuales sin haber realizado los trabajos justificaría un cambio de sistema de actuación, pasando a un sistema de actuación público, sin perjuicio de lo que pueda determinar en su día el PAU que lo desarrolle.



Fdo: José María Garay Sola
Ingeniero Superior de Caminos Canales y Puertos
Colegiado nº 33.444

Fdo. Javier Cuevas Solagaistua
Abogado
Colegiado nº 5780

DOCUMENTO V: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. OBJETO Y METODOLOGÍA APLICADA.

Es objeto del presente estudio, el análisis desde un punto de vista económico-financiero de la viabilidad de la actuación de urbanización. Además se establecen los coeficientes de ponderación de los distintos usos pormenorizados a los efectos de poder llevar a cabo la correcta equidistribución de beneficios y cargas.

El Art. 68 y 69 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco exige que los planes de ordenación pormenorizada cuenten, entre sus documentos, con un estudio que justifique la viabilidad económica del ámbito que desarrollan.

Del mismo modo, el Art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que, "La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación".

Para llevar a cabo el estudio de viabilidad se utiliza el método de cálculo de valor de suelo por el método residual (estático), utilizando la fórmula contenida en el R.D. 1492/2011 de 24 de octubre cuya expresión matemática es la siguiente:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo,

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

La obtención del valor del suelo para los distintos usos pormenorizados, permite establecer los coeficientes de ponderación referidos al **uso característico**, en este caso, el **Actividad Económica Industrial Mixta (AIM)**.

Finalmente, para poder poner en relación los costes de urbanización (cargas) con la edificabilidad lucrativa (beneficios) atribuida por el Plan, al valor del suelo obtenido por el método anterior se detraerán los gastos de urbanización, incrementados en la Tasa Libre de Riesgo y la Prima de Riesgo.

Para ello, una vez obtenida la estimación de costes de urbanización se aplica la fórmula de cálculo de valor de suelo por el método estático, cuya formulación es la siguiente:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
- G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
- PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2

anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

2. VALOR DE SUELO Y CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

2.1.- Valor del Suelo Urbanizado y Coeficientes de Ponderación:

Los valores en venta por metro cuadrado construido y coste de construcción han sido obtenidos del Estudio Económico que acompaña al recientemente aprobado Plan General de Ordenación Urbana.

Los usos pormenorizados considerados son los siguientes:

- AIM: Actividad Industrial Mixta (uso Característico)
- AIC: Actividad Industrial Común
- VER: Vivienda Edificación Rural

	AIM	AIC	VER	TOTALES
Vv €/m2t	743,75	945,00	1.700,00	
Edificabilidad m2t	22.819,40	4.930,60	1.683,00	29.433
Vv Total	16.971.928,75	4.659.417,00	2.861.100,00	24.492.446
K=1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Vc €/m2	425,00	485,00	1.000,00	
Vc Total	9.698.245,00	2.391.341,00	1.683.000,00	13.772.586
VRS URB	2.424.561,25	936.814,00	360.642,86	3.722.018
VRS €/m2t	106,25	190,00	214,29	
Coeficiente Pond	1,00	1,79	2,02	
Total Uni.Edif.Pond	22.819,40	8.817,07	3.394,29	35.031

2.2.- Costes de Urbanización y Valor de Suelo sin Urbanizar

En relación a los costes urbanización se consideran las siguientes partidas:

1. Demoliciones 450.000 €
2. Movimientos de tierras..... 450.000 €
3. Estructuras..... 500.000 €
4. Viales 530.000 €
5. Zonas Verdes..... 30.000 €
6. Acometidas Infraestructuras 70.000 €
7. Indemnizaciones..... 100.000 €

Total costes de Urbanización: 2.130.000 €

Al valor residual se suelo urbanizado, se detraen las cargas de urbanización según la formula expresada en el punto anterior.

	AIM	AIC	VER	TOTALES
VRS URB	2.424.561,25	936.814,00	360.642,86	3.722.018
VRS €/m2t	106,25	190,00	214,29	
G Urbanización				2.130.000
TLR Tasa Libre Riesgo				0,00388
PR Prima de Riesgo				0,14
VSo				1.285.554

2.3.- Conclusión.

El resultado es un valor total de suelo sin urbanizar de 1.321.461 €, lo que supone un valor para el m² de suelo bruto, de 40 € (aproximadamente). Resulta un valor coherente con la situación de mercado actual, que permite confirmar el equilibrio entre cargas y derechos y por tanto, la viabilidad económica de la actuación.

Fdo: José María Garay Sola
Ingeniero Superior de Caminos Canales y Puertos
Colegiado nº 33.444

Fdo. Javier Cuevas Solagaistua
Abogado
Colegiado nº 5780

ANEXO I: ORDENANZAS EN EUSKERA

III. DOKUMENTUA: ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

A. AURRETIKO TITULUA.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1. Artikulua. ORDENANTZEN FUNTSA ETA BERAIEIEN APLIKAZIO ESPARRUA.

Ordenantza hauen funtsa Plan Berezi honen esparruaren barruan dauden lurren eta eraikinen erabilerekin ta erabilera baldintzekin zer ikusia dituzten gai guztiak arautzea da, halan da Arrasateko Hirigintza Antolamendu Plan Orokorrean garatzen den lur zoruaren hirigintza erregimena buruzkoa.

Bere helburua hirigintzako zerbitzu guztiak ta beraien gutxienezko beharrianak bete behar dituzten baldintzak erregulatzea da, egin litzatekezan hirigintzako lanak barru.

2. Artikulua. ARAUDIAREN ESPARRUA

Erregulazio Ordenantza dokumentu honetan edukitako zehaztapen guztiak arauemaile ezaugarria dute, halan da ezaugarri kuadroetako eta ordenazio planoetako edukinak.

Proiektuko planoen ta idatzitako dokumentuen artean kontraesanik emon ezkeru, jaitsierazko lehentasun zentzunean adierazita, baliodun zehaztapenak hurrengo hierarkizko zerrendan adierazitako legez izango dira:

1. Erregulazio Ordenantzak.
2. Planoak.
3. Memoria.

Honako ordenantza ta HAPOan batutakoen arteko kontraesanik emon ezkeru, Plan Berezi honetan jasotako zehaztapenak izango dira baliodunak eta aplikatu beharrekoak.

Hirigintza informazioari buruz idatzitako eta planoetan jasotako dokumentazioak, ez du inolako araudi baliorik eta ezin izango du inoiz hiri-antolamenduan zehaztutakoaren aurkako interpretaziorik justifikatu.

3. Artikulua. TERMINOLOGIA.

3.1. LURSAIL PRIBATUAK

Lursailtzat ulertzen da unitate fisiko bat eratzen duan lur zati bat, eta mugatuta dago antolamendua garatu ahal izateko eta hirigintza parametruentzako erreferentzi marko legez balio ahal izateko.

Unitatean sei lursail jartzen dira, Zabaleta baserriak okupatutako bizitegi edo ekipamendu erabilerako lursaila, Ibaiondo etxebizitzak okupatutako bizileku erabilerako lursaila, jarduera ekonomikorako egindako 3 lursailak eta hornidura publikorako lursaila.

Lurren Banaketan Proiektuak, jarduera Ekonomikora (Industria Arrunta/Industria Mixtoa) xedatutako hiru lursail pribatuak zatitu ahal izango ditu, gutxieneko lursailaren baldintzak ta aplikatu beharreko beste erregulazio ordenantzak bete ezker.

Plan Berezi honen barruan Industri Mixtoaren jarduera Ekonomikorako jartzen den gutxienezko lursaila 3.000 m²koa da.

Plan Berezi honen barruan Industri Arruntaren jarduera Ekonomikorako jartzen den gutxienezko lursaila 1.000 m²koa da.

3.2. LURSAILEN MUGAK

Lursail bat mugatuten duten mugak dira. Sarbideekiko kokapenaren arabera mugak hurrengo eran izendatzen dira:

- **Aurrekoa:** Lursailaren aurrepartea sarbiarekiko edo sarrerako espazioarekiko mugatzen duena.
- **Atzekoa:** Aurreko mugaren kontrako muga da.
- **Albokoa:** Lursaila mugatzen duten bestelako mugak.

Mugetikiko banaketa, edozein fatxadetako lerroen eta muga urbilenaren artean neurtutako distantzia erreala da.

3.3. LERROKATZEAK

Lerrokatze lez Plan Berezi honetako antolamendu planoetan jartzen diren lerroak ulertzen dira, lerro horiek hurrengo arteko banaketa jartzen dute:

- Bideetara zuzendutako lursailak eta beste erabileretako zuzenduen artekoak, haien jabetza publiko edo pribatuaren independentziz.
- Lursail baten barruan, eraikinaren barruan edukitako azalaren eta eraikuntzaz aske egon behar diren azalaren artekoak.

Ordenantza hauek lerrokatze era bat baino ez dabe adierazten, lurgaineko eta lurrazpiko eraikinaren estalki gehienekoa bere lerrokatze ezberdinetan.

3.4. LUR ARRASA

Lursailen lur arras kota definitzen duen erreferentzi kota hirigintzako proiektuan zehaztuko da, jartzen den garapenaren arabera.

3.5. MUGEKIKO RETRANKEOAK

Kanporengo lerrokatzeen eta barrurengo lerrokatzeen artean dagoan lursailaren zabalera moduan definitzen da, hau da, lursailaren mugen eta eraikinaren lerrokatzearen artekoa. Retrankeoaren zenbatekoa erreferentzi den mugarekiko edo lerrokatzearekiko perpendikularki neurtuko da bere puntu guztietan.

Retrankeoak Ep-01 planoan jartzen dira.

3.6. LURSAILEN OKUPAZIOA ETA NEURTZEKO ERA.

Eraikinak edo eraikorra dan azalerak okupatuko gehiengo azalera, lursailaren planoan bertikalki proiektatutako mugen barruan dagoana da, bere nibelazio kotan, fatxaden kanporengo lerroetan, teilategalak eta hegalak ezik. Ez da derigorra eraikigarria den azalera guztia okupatzea, baina inoiz ezin izango da gainditua.

Plantan eraikinak okupatu dezaken gehiengo azaleraren eta lursailaren azalera osoaren arteko erlazioa, portzentai moduan emonda, **Okupazio Kofizientea** izendatzen da. Lursail eta Hirigintzako Ekainaren 30 eko 2/2006 Legean jasotako lez, unitate guztiaren gutxienezko %30 eko okupazioaren estandarra bete behar da, eta 2004 Abenduko Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana jasotako legez unitatearen gehienezko %65 eko okupazioaren estandarra.

3.7. ERAIKIGARRITASUNA ETA NEURTZEKO ERA

Erabateko eraikigarritasuna hirigintza fitxan jarrita dago. Neurtzeko era HAPO-an jasota dago.

Eraikigarriak diran Lursailen Eraikigarritasunak: Antolamenduen emaitzaren ondorioz Eraikigarriak diran Lursailei emondako Eraikigarritasuna da. Teilatupean eraikigarriak diranak, m² - tan emoten dira.

3.8. BAIMENDUTAKO GEHIENGO GARAIERA ETA NEURTZEKO ERA

Fatxadaren garaiera neurtzeko era HAPO-an jasotakoa izango da. Garaiera honek ezin izango ditu Egikaritze Unitateko hirigintza fitxan jasotako 15m-ak garaitu (puntualki 18m-koa izan ahal izango da).

Eraikinaren garaiera, instalazioen lokal teknikoen kasuan eta konposaketa arkitektonikoa nabarmentzeko 18m-ra heldu ahal izango da, azken kasu honetan ezin izango da lur arrasaren gainetik okupatutako azaleraren %10-a gainditu.

Teilatuko aparkalekuen kasuan, eraikinaren gehiengo garaiera 15m.koa izango da, eta garaiera hori, inongo kasuan izango da gainditu, ez taeilatuko aparkamendu erabileragitik, ez eta berari elkaturiko eraikinengaitik ere.

B. LEHENENGO TITULUA. LURRAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1. ATALA. SAILKATZE ERREGIMEN XEHATUA.

4. Artikulua. Sailkatze erregimen xehatua.

- Industrial mistoko jarduera ekonomikoa.....azalera: 13.608,00 m2.
- Industrial arrunteko jarduera ekonomikoa.....azalera: 5.995,00 m2.
- Bizitegikoa.....azalera: 2.390,00 m2.
- Zuzkidura.....azalera: 832,00 m2.
- Gune libre eta berdea.....azalera: 3.008,57 m2.
- Ubideen S.O.azalera 107,67 m2.
- Komunikazioetako S.O.azalera: 4.487,42 m2.

78. E.G. 30.718m² osatzeko falta diran 289,34m² egonkortasun harresienak dira.

Azalera hau, birpartzelasio proiektuan, dagokien lursail pribatu edo publikoetan esleituko dira.

Azalerak esleitutako lursail bakoitzaren arabera kalifikatuko dira.

C. BIGARREN TITULUA. ERABILEREN ETA LURSAIL BAKOITZEKO ERAIKIGARRITASUNAREN ORDENANTZA OROKORRAK.

5. Artikulua. A LURSAILA.

1. SAILKAPEN XEHATUA: Industria Mistoko jarduera.

Erabilera erregimena: HAPO-ko 87. artikulua

a) Erabilera araudi urbanistikoko 16.2 artikuluan barruan halako bezala definitzen dena da.

b) Erabilera edo jarduera industrial arrunteko erabilera nagusia osatzen duten erabilera edo erabilera moltzoa lur arrasaren gainean ezarri ahal izango da, oraingo araudi urbanistikoko 75.1 artikuluan seinalatutakoari kalterik egin gabe.

c) Lur arrasaren gainean baimendutako erabilerak HAPO-ak erregulatutakoak izango dira, holan izanik, gune honetarako espezifikoki, hurrengo erabilerak baimenduko dira oroar 5.000m² gainditzen ez badituzte.

- Hosteleritza, goi mailako sukaldaritza
- Hotelak.
- Gimnasioa, sauna, etb.
- Diskoteka eta jantza gelak.
- Baimendutako erabilereii lotutako 120m² baino txikiagoak diran zerbitzuetarako lokalak baimenduko dira. Lokal hauen adibideak hurrengoak dira: kutxazain automatikoak; prentsa eta errebitak; kopisteriak eta antzerakoak; farmazia eta parafarmaziak; produktu naturalen dendak; animaliekin eta osagarriekin lotutako dendak.

Erabilera honek HAPO-ak baimendutakoak gailendituko dutez.

d) Debekatutako erabilerak HAPO-ak erregulatutakoak izango dira, holan izanik, gune honetarako espezifikoki, hurrengo erabilerak debekatzen dira:

- Giza eta etxe ekipamendurako jarduera ekonomikoak.
- Denbora libreko jarduerak orokorrean: bolera, Makina zibernetikoekin jokatzeko guneak; bilarrak eta antzekoak; humeen joko guneak; hartzaindegia, etb.

Debekuntza honek HAPO-an debekuntzak gailendituko dutez.

Eraikigarritasuna: 22.819 m²

2. GUTXIENENKO LURSAILA: 3.000 m²

3. ERAIKITZE BALDINTZAK

- Perfila: Libre
- Garaiera: ordenantza honeetako 3.8-aren arabera.
- Lursailaren okupazioa: planoetan adierazitako lerrokatze gehiengoen arabera.
- Sotoak: beharrezkoak diran solairuak onartzen dira, lurzoru pribatiboen azpian kokatuko dira, HAPO-ko Ordenantzetan begietsitako erabileretara zuzendu ezker ez dute eraikigarritasunerako kontutan edukiko.
- Publizitate Erakargarriak: Publizitate erakargarriak Fatxadan onartzen dira gehiengo garaieraren 18m-ak eta fatxadaren azaleraren %20-a gainditzen ez duten artean.
18 metroko garaiera gainditzen ez duten eta zeharretarako proiektzioan 3m-ko diametroko zirkuluan dagozan Erakargarri publizitarioak onartzen dira.
- Aparkalekuak: Honako ordenatza hauen 16. Artikuluaren arabera.

ZEHAZTUTAKO AZTERKETA

Beharrezkoa aurre justifikaturik, eta eraikinak HAPO-an Plan Espezialeko planoetan agertzen diren okupazio estalkian gelditzen diren artean eta adierazitako gehieneko garaierak errespetatu ezker, lerroketak, lur arrasak, bolumenak, gune berdeen ajustear, bidegintza eta aurreikusitako aparkalekuen kopurua aldatu ahal izango dira zehaztutako azterketen bitartez.

6. ARTIKULUA. B LURSAILA.

1. SAILKAPEN XEHATUA: Industri arrunteko jarduera

Erabilera erregimana : HAPO-ko 86. Artikulua.

b) Erabilera araudi urbanistikoko 16.2 artikulua barruan halako bezala definitzen dena da.

b) Erabilera edo jarduera industrial arrunteko erabilera nagusia osatzen duten erabilera edo erabilera moltzoa lur arrasaren gainean ezarri ahal izango da, oraingo araudi urbanistikoko 75.1 artikuluan seinalatutakoari kalterik egin gabe.

c) Lur arrasaren gainetiko eraikuntzan baimenduko erabilerak urrangoak izango dira:

- Industri astuneko eta arineko jarduerak
- Automoziaekin erlazionatutako jarduerak.

- Biltegi jarduerak.
- Ikerketa jarduerak.
- Tamaina ertaineko markatari jarduerak, elikadura sektorea kanpo.
- Planak baimendutako ekoizpen edo transformazio erabilerekin lotutako tamaina txikiko merkataritza-jarduerak.

d) Lursail honeetan debekatutako erabilerak erlaziorik ez duten guztiak dira, mota honetako lursail batean zehazki onartu ahal diranak izan ezik. Hauen artean:

- Bizitegi erabilera.
- Debekatutako beste jarduera ekonomikoak guztiak, esate baterako: aire libreko biltegi jarduerak, azalera haundietan garatutako merkatal jarduera, ekoizpenari lotutakoa ez dan tamaina txikiko merkatal jarduera, hosteleri eta hotel jarduerak eta administrazio pribatuko jarduerak, hórrela eta aisialdiko eta soziokultural jarduerak, ikaskuntza eta osasun asistentziko jarduerak.

Eraikigarritasuna: 4.930,60 m²

2. GUTXIENeko LURSAILA: 1.000 m²

3. ERAIKITZE BALDINTZAK

- Perfila: Libre
- Garaiera: ordenantza honeetako 3.8-aren arabera.
- Lursailaren okupazioa: planoetan adierazitako lerrokatze gehiengoaren arabera.
- Sotoak: beharrezkoak diran solairuak onartzen dira, lurzoru pribatiboen azpian kokatutako dira, HAPO-ko Ordenantzetan begietsitako erabileretara zuzendu ezker ez dute eraikigarritasunerako kontutan edukiko.
- Publizitate Erakargarriak: Publizitate erakargarriak Fatxadan onartzen dira gehiengo garaieraren 18m-ak eta fatxadaren azaleraren %20-a gainditzen ez duten artean. 18 metroko garaiera gainditzen ez duten eta zeharretarako proiektzioan 3m-ko diametroko zirkuluan dagozan Erakargarri publizitarioak onartzen dira.
- Aparcamientos: Según artículo 16 de las presentes ordenanzas.

ZEHAZTUTAKO AZTERKETA

Beharizana aurre justifikaturik, eta eraikinak HAPO-an Plan Espezialeko planoetan agertzen dan okupazio estalkian gelditzen diren artean eta adierazitako gehieneko garaierak errespetatu ezker , lerroketak, lur arrasak, bolumenak, gunee berdeen

ajusteak, bidegintza eta aurreikusitako aparkalekuen kopurua aldatu ahal izango dira zehaztutako azterketen bitartez.

7. Artikulua. C LURSAILA. ZABALETA BASERRIA.

1. SAILKAPEN XEHATUA: Baserri bizigunea.
Dagozan etxebizitza kopurua No pudiendo aumentar el número de viviendas existente (2).
 - Baimendutako erabilerak: Equipamiento genérico siempre y cuando se lleve a cabo en el edificio en su totalidad, siendo incompatible con el mantenimiento del uso parcial de vivienda.
 - Zabaleta baserria ezingo da eraitsi.
 - Zabaleta baserria udalerriko ondare arkeologikoko katalogoan batua dago eta EEKA-ak E gakoaz katalogaturik du presuntzio arkeologiko gunea bezala HAPO-an adierazten den bezala, honek babestutako gunea ormatatik barrurakoa dela esan gura dau, eta baserriarengan eragina izan leiken edozein obraren proiektu aurre azterlan bat eduki beharko du zeinean oinarriturik Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zailak obra horiek egin aurretik arkeologi proiektu baten beharrezana dagoen jarriko duen.
 - Zabaleta baserriari bere lursailean aparkaleku tokien ratioaren betetzearen beharrezanetik salbuzten zaio bizigune erabilera mantentzen badu.

Eraikigarritasuna: 1.433 m²(c)

8. Artikulua. D LURSAILA. IBAIONDO ETXEA.

1. ZAILKAPEN XEHATUA: Baserri bizigunea.
 - Ibai-Ondo etxea kontsolidatzen da, behin etxe inguruko eraikin osagarriak kendurik eta lursaila Plan Berezi honetan jarritako irizpideen arabera bermugaturik.
 - Berbarritze, kontsolidatze eta ber-eraikuntza lanak baimentzen dira kontsolidatutako baserriaren bolumena gaintitu barik.
 - Ibai-Ondo baserriari bere lursailean aparkamendu tokien ratioaren betetzearen beharrezanetik salbuzten zaio.

Eraikigarritasuna: 250 m²

9. Artikulua. E LURSAILA.

1. ZAILKAPEN XEHATUA: Zuzkidura publikoa.
2. AZALERA: 831,47 m²

D. HIRUGARREN TITULUA. URBANIZAZIO ARAUAK.

10. Artikulua. PUBLIZITATE ERAKARGARRIAK

Publizitate erakargarriak Fatxadan onartzen dira gehiengo garaieraren 18m-ak eta fatxadaren azaleraren %20-a gainditzen ez duten artean.

18 metroko garaiera gainditzen ez duten eta zeharretarako proiektzioan 3m-ko diametroko zirkuloan dagozan Erakargarri publizitarioak onartzen dira.

11. Artikulua. ZABALETA BASERRIRA SARBIDEA

Baserrirako sarbidea titulartasun publikoko gune batetik igarotzen da. Sarbide horrek espaloiak eta gune pabimentatua edukiko ditu eta ibilgailuak zirkulatzeko egokia izango da.

12. Artikulua. SISTEMA OROKORRA

Ordenatzeko esparruan Ibaien Sistema Orokorra definitzen da non Deba ibaiaren ibaialde batzen den Plan Espezialeko esparruko iraganean.

13. Artikulua. BERTAKO SISTEMAK

Lurzoruetara sarbidea Bertako 1 Bide Sistema bezala definitzen da.

Lurzorura Deba ibaia zubiaren bitartez motordun ibilgailuak zeharkatzen duten bidea eta Pagomendi baserrietara sarbidean pabimentatutako bidea Bertako 2 Bide Sistema bezala definitzen da.

Trenbide Zaharra izeneko oinezkoentzako bidea Bertako 3 Bide Sistema definitzen da.

Deba ibaiaren ezkerreko ibaialdetik lurzoruetara doan lur zinta Gune Libredun Sistema bezala definitzen da, halan da 1m zabalerako lursail bat lurzoruaren eta GI-627 errepedearen arteko mugan .

Abenduko Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren arabera E lursoruan jabetza publikoko zerbitzuetarako Ekipamendu dotazioaletarako gutxienezko %3-ko teilatupean eraikigarria dan azalera kokatzen da.

Ep-01 planoan 06-066 eta 4369011 hiri eta nekazal lursailen zaintzarako nekazal ibilgailuen sarrera bermatzen duen sorbidea marrazten da.

14. Artikulua. BIDEETARIKO DETERMINAZIOAK

Suhiltzaleen kamioiantzako edo beste edozelango ibilgailu astunentzako pasoa erreztuko da eraikitako inguru guztian, hori dala eta ibilgailu hauen pasorako beharrezko diran biraketa radioak kontutan eduki beharko dira.

E. LAUGARREN TITULUA. ANTOLAMENDUAREN BALDINTZAK.

15. Artikulua. INGURUMENAREKIKO BALDINTZAK.

Ekainaren 30-eko 2/2006 Lurgintza eta Hirigintzako Legearen 79.2.d artikuluan jasotzen dan lez, zuhaiztien landaketa eta kontserbaziorako estandarra bete behar da, etxebizitza bakoitzeko eta industrian eta hirugarren sektorean eraikitako 100m² zuhaitz bat landatzean datza, hiri lursailetan.

Zuhaiztien landaketa ta kontserbazio aurreikustea, ibailerroaren berrikuntza barru, ingurumen txosten estrategikoan jasotako moduan. Hirigintza Proiektuan garatuko da, aurreikusitako zuztakigarriak diran lurzoruetan, EP-01 planoko proposamenean jasotzen den moduan.

Deba ibiaren inguruko landareztatzea bertakoak diran alisea kantabrikako seriekoak diran zuhaitz eta zuhaixkekaz egingo da, gutxienez, gaur egun jardín itxura daben erribera guneeetan.

F. BOSTGARREN TITULUA. TEILATU GAINEN APARKALEKUEEN ORDENANTZAK.

16. Artikulua. TEILATU GAINEN APARKALEKUEEN ORDENANTZAK.

Eraikuntza industrialetan teilatu gainen aparkalekuak baimentzen dira, horretarako aparkalekuak beste baimendutako erabilera bateri lotuta egon beharko da. Aparkaleku erabilera, espresuki debekatzen ez den artean, edozein erabilera printzipali lotuta lez ulertuko. Halako efektura:

1. Teilatu gainen aparkaleku lez, ibiltzeko modukoa den teilatuan aire librean dagoan aparkalekuak ulertzen da. Aire librean ez dan aparkalekuak ez da teilatu gainen aparkaleku lez kontutan hartuko, kasu horretan eraikinan barne dagoan eztaletako aparkaleku lez onartuko da, zeinek horrelako aparkalekuentzat Plan Berezi honetan ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituen.
2. Teilatu gainen aparkaleku plazen gutxienezko neurriak 5m-ko luzarikoak eta 2,5m-ko zabalerrikoak izango dira.
3. Elbarrientzako, 40 aparkaleku plazako, plaza bat berrikusi beharko da.
4. Sarbideko arrapalen gehieneko malda %16-koa izango da eta arrasen aldaketen arteko aldaketa guneak 3,5m-ko gutxienezko luzaera izango dute.
5. Sarbideko arrapalen zabalera gutxienez 3m-koa izango da aparkalekuen edukiera 25 edo gutxiagoko ibilgailuena denean. Aparkalekuen edukiera 25 ibilgailu baino gehiagokoa denentan sarbideko arrapalen zabalera gutxienez 6m-koa izango da, sarbide eta irtenbideko arrapal ezberdin bi berikusten diran kasuetan izan ezik, kasu horretan arrapalen gutxienezko zabalera 3m-koa izango da.
6. Arrapalen eta sarbideen garapenak trafikoaren ibilera arina baimendu beharko dute.
7. Teilatu gainen sarbide diren arrapalak pertsonen sarbide moduan erabili ezker, oinezkoentzako 1,5m-ko gutxienezko zabalerradun espalo bat izan beharko dute.

Halan da ere, tailatu gaineko aparkalekuen oinezkoentzako sarbidea ezin izango da autoentzako arrapalaren bitartez bakarrik izan, oinezkoentzako bakarrik den sarbide bat berrikusi beharko da non elbarrientzako igogailu bat jarriko den.

8. Teilaturako oinezkoentzako sarbide dan eraikinaren gehiengo garaiera 3m-koa izango da, eta bere azalera sarbidea eztaltzeko bestekoa izango da. Eraikina kasu baten ere izango da erabili beste erabilera bateko lokalik jartzeko.
9. Teialatu gaineko aprakalekuen gehieneko garariera ordenantza honeetako 3.8 puntuan jarritako izango da.
10. Sarbide arrapalak eta teilatu gaineko aparkalekuaren ingurua oinezkoak eta ibilgailuak jauzi ezin ahal izateko babestuak egingo dira. Babezpen honeek CTE-ko SUA dokumentuan ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.
11. Teilatu gainean aparkalekua duen eraikinaren segregazioa emon ezkerro, segregazioaren emaitza diren eraikinek, gutxienez, Plan Berezi honetan ezarritako aparkaleku plazak eduki beharko dituzte, bai teilatu gainean edo bai lur soruan.

G. SEIGARREN TITULUA. ORDENAZIOAREKIN BATERAEZINAK DIRAN ERAIKUNTZAK

17. Artikulua. ORDENAZIOAREKIN BATERAEZINAK DIRAN ERAIKUNTZAK

Zabaleta baserria bere atze aldeko txabolarekin, Ibai-Ondo etxea eta Calderería Epeleren eraikina ezik, eraikuntza guztiak antolamenduarekin bateraezinak adierazten dira.

Eraikin honeetako aktuazio erregimenak berrikuntza, kontsolidatze, berbarrikuntza edo eraikuntzaren balioa gehitzen ez duten lanak ez diran artean zaintza eta mantenimendu lanak baimentzen ditu.

Antolamendu (*) kanpozko eraikuntzak urrengoak dira:

1. Ibai –Ondo etxearen eranskina.
2. Cartonajes Esmaren eraikina, utzitako bulegoen eraikina eta erabilera adierazpen bako txapazko teilapeak.
3. Danona karrozeriaren eraikina, utzitako bulegoen eraikina eta erabilera adierazpen bako txapazko teilapeak

(*) Antolamenduz kanpoko eraikinak dokumentazio grafikoko EP-05 planoak adierazten dira.

**H. ZORTZIGARREN TITULUA. LEKUKO ESTANDAR DOTAZIONALAK
BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA. (UZTAILAK 3-KO 123/2012
DEKRETUA)**

Uztailak 3-ko 123/2012 Dekretuko 6. Artikuloak kontsolidatu gabeko hiri lurrian integratutako jarduerak bete beharreko estandarrak jartzen ditu:

"2.- Kontsolidatu gabeko hiri lurrian, aurreko atalean aurreikusitako maila bietan, **erabilera nagusia bizigunearen ezberdinean** danean, hiri plangintzak gutxienez hurrengo estandar biak jarriko ditu:

a) Aktuazio osoaren azaleraren %6-aren baliokidea dan lur erreserba bat gune berdeetarako eta gune libreetarako non azaleraren erdia aparkamendu publikoetarako destinatu ahal den.

b) Jabego pribatuko lurzoruetan, erabilera nagusia hirugarren sektorekoa danean, 0,35 aparkamendu plaza erreserbatuko dira, gutxienez, dotazio publikoarengandik ezberdinak diran erabileren lur arrasaren gaineko teilapeko azaleraren 25 metro karratuko.

c) Landaretzarako, eraikinaren 100 metro karratuko gehikuntzagaitik zuahitz baten landaketa edo kontserbazioa aurreikusi beharko da."

Okupatzen dizkigun kasuan, esparruko erabilera nagusiak Industria Arrunta eta Mixtoko Jarduera Ekonomikoak diran lez, aipatzen den dekretuko 6. artikuluko a) eta c) atalak baino ez dira aplikatuko.

Gune berdeetarako eta gune libreetarako erreserbak betetzeari buruz, Aldaketa Puntualak gune bitan berrikusten ditu gune berdeen dotazioa, bata 2.600,53 m²-koa eta bestea 408,04 m²-koa, hau da, guztira 3008,57 m²-ko azalera **zeinek esparru guztiaren %9,82-a adierzaten duen** (ibai sistema orokorra kanpo). Beraz araudiko estandarra betetzen da.

Zuhaiztien landaketa ta kontserbazio aurrekustea, ibailerroaren berrikuntza barru, ingurumen txosten estrategikoan jasotako moduan. Hirigintza Proiektuan garatuko da, aurreikusitako zuztakigarriak diran lurzoruetan, EP-01 planoko proposamenean jasotzen den moduan.



Znt.: José María Garay Sola
Errepide, portuak eta kaneletako Goi Mailako Ingeniaria.
Colegiatu zbk 33.444

Znt. Javier Cuevas Solagaistua
Abokatu.
Colegiatu zbk. 5780