



KREAN, S.COOP.



Plan Especial de Ordenación Urbana
FUSIÓN PARCELAS P-1 + P.4.c
A.E. 39 “FAGOR SAN ANDRÉS”
Arrasate - Mondragón (Gipuzkoa)
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

Fagor Arrasate S.Coop.

Fase • Fasea

aprobación inicial • hasierako onespena

Fecha • Data

junio 2024 ekaina

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo urbanista
Larraitz Sasiain, arquitecta

índice general

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

A memoria informativa y
justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana

FUSIÓN PARCELAS P-1 + P-4.c

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1.	ANTECEDENTES	1
2.	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU	2
2.1.	Justificación y objetivos.....	2
2.2.	Tramitación del documento.....	2
3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	4
3.1.	Delimitación y características físicas del ámbito.....	4
3.2.	Usos y actividades existentes.....	4
3.3.	Estructura de la propiedad.....	5
3.4.	Reportaje fotográfico.....	5
4.	SITUACIÓN URBANÍSTICA	8
4.1.	Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. 39 "Fagor San Andrés" (2022).....	8
4.2.	Ejecución urbanística de la Actuación Integrada 1 del A.E. 39 "Fagor San Andrés".....	10
5.	PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	11
5.1.	Condicionantes derivados de la situación en zona de policía de cauces.....	11
5.2.	Retiros al río Deba.....	11
5.3.	Mejoras previstas en el cauce del río Deba.....	11
5.4.	Cauce soterrado de la regata Azubeazpi.....	13
5.5.	Riesgo de inundabilidad.....	14
5.6.	Carreteras.....	15
5.7.	Suelos potencialmente contaminados.....	15
5.8.	Patrimonio cultural.....	16
5.9.	Afecciones acústicas.....	16
5.10.	Servidumbres aeronáuticas.....	16
5.11.	Valores ambientales.....	17
6.	ORDENACIÓN PROPUESTA	18
6.1.	Descripción de la ordenación propuesta.....	18
6.2.	Cuadros de características.....	22
6.3.	Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior.....	22
7.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	24
7.1.	Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.....	24
7.2.	Medidas preventivas y correctoras tomando en consideración el cambio climático (Documento Ambiental Estratégico).....	28
7.3.	Medidas para el seguimiento ambiental del Plan.....	31
7.4.	Existencia de recursos hídricos suficientes.....	34
7.5.	Afección a carreteras.....	34
8.	SOSTENIBILIDAD SOCIAL	35
8.1.	Impacto en función del género.....	35
8.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.....	36
8.3.	Participación ciudadana.....	38
9.	ANEXO: ESCRITO DE FAGOR EDERLAN, EN CALIDAD DE PROPIETARIO DE LA PARCELA P-4.B, MANIFESTANDO SU ACUERDO CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA	40

1. ANTECEDENTES

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

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

Fagor Arrasate S.Coop. es propietaria de la parcela P-1 del A.E. 39 Fagor San Andrés, en la que se localiza la sede de la empresa y su principal planta productiva. La historia de la empresa se remonta al año 1957, en el que se constituyó con la denominación de Talleres Arrasate Cooperativa Industrial, y en 2017 ha cumplido 60 años.

Fagor Arrasate es una empresa líder tecnológica en el diseño y fabricación de prensas y sistemas de estampación, líneas de corte y procesado de chapa y líneas y equipos para el procesado de piezas metálicas, que provee de bienes de equipo a los sectores industriales más exigentes del mundo.

La fragmentación y subdivisión de las instalaciones de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop., constituye una oportunidad para Fagor Arrasate para dotarse de una mayor capacidad para ampliar sus instalaciones. Recientemente ha adquirido a Ekide S.L., la parcela P-4.c, contigua a la P-1 que alberga sus instalaciones actuales.

La adquisición de la parcela P-4.c tiene por objeto dotarse de una importante capacidad de crecimiento, lo que responde a diversos retos estratégicos:

Por un lado, la reordenación de actividades hoy diseminadas en las diferentes plantas de que dispone la cooperativa en la CAPV, racionalizando los espacios disponibles para una ejecución óptima, sostenible, eficiente y competitiva de los proyectos de su porfolio de producto.

Por otro lado, levantar un nuevo y moderno taller de mecanizado equipado con tecnología que permita competir en el mercado internacional por contratos para productos de maquinaria de tamaño cada vez mayor. En este aspecto, se trata de apuntalar una parte crítica del proceso productivo de Fagor Arrasate, reduciendo el grado de dependencia de proveedores para los que ya hoy en día prácticamente no está al alcance la ejecución de dichas operaciones, por la envergadura de las estructuras, y de mantener unos plazos de entrega competitivos a nivel de mercado para esta tipología de proyectos.

Finalmente, constituye una apuesta por el crecimiento de la cooperativa en su sede central de Mondragón, aprovechando unos suelos industriales que actualmente están en desuso, para ampliar la capacidad de desarrollar proyectos que generen actividad con producto-mercado de gran valor añadido y empleo cualificado, concentrando en Mondragón la actividad de mecanización pesada de la cooperativa.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

2.1. Justificación y objetivos

Tal como se ha indicado anteriormente, el ámbito A.E. 39 “Fagor San Andrés”, cuenta con una nueva ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) de dicho ámbito, vigente desde marzo de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de marzo de 2022).

Si bien este PEOU se centra fundamentalmente en la reordenación de las parcelas P-4 (antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop.) y P-5 (antigua Fagor Hometek S.Coop.), modifica también ligeramente la ordenación de la parcela P-1, con lo que constituye la referencia urbanística vigente para dicha parcela. Con anterioridad, la parcela P-1 contaba ya con ordenación pormenorizada aprobada, a través del PEOU de 2011 y de la Modificación del PEOU de 2016.

El objetivo del presente PEOU se limitaba inicialmente a la fusión de las actuales parcelas P-1 y P-4.c, para generar una única parcela industrial, físicamente continua, que mantendrá la denominación original de P-1. La fusión en una de ambas parcelas conlleva necesariamente algunos ajustes de la ordenación pormenorizada actual de las mismas, pero respetando el marco urbanístico general establecido por el vigente PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de 2022.

De manera complementaria, una vez iniciada la tramitación ambiental del documento, Fagor Arrasate S.Coop., en calidad de propietario de las parcelas P-1 y P-4.c, y Fagor Ederlan S.Coop., en calidad de propietario de la parcela P-4.b, han considerado oportuno aprovechar la tramitación del presente documento para proceder a un reajuste de la delimitación de las parcelas P-4.c y P-4.b, intercambiando entre ambas una superficie prácticamente equivalente de suelos no edificables destinados a aparcamiento interior de las respectivas parcelas. Este intercambio de suelos tiene como resultado una reordenación de ambas parcelas que da lugar a una solución mucho más satisfactoria desde el punto de vista funcional y operativo para ambas.

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

Las determinaciones introducidas por el presente documento afectan básicamente a las dos parcelas privadas que se fusionan en una (P-1 y P-4.c). La redelimitación de las parcelas P-4.c y P-4.b, realizada de común acuerdo entre las empresas propietarias de ambas, afecta también a esta última parcela, propiedad de Fagor Ederlan S.Coop. Como Anexo a esta Memoria se incluye un escrito firmado por Fagor Ederlan en el que se muestra su acuerdo con la propuesta recogida en el presente PEOU.

La ordenación propuesta en el presente PEOU no tiene ninguna afección a la urbanización pública del ámbito. No genera nuevos compromisos de urbanización, ni afecta a los procesos de ejecución urbanística actualmente en marcha en las dos actuaciones integradas delimitadas en el PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.

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

2.2. Tramitación del documento

Con fecha 17 de noviembre de 2023, se presenta la documentación necesaria para iniciar la evaluación ambiental estratégica del PEOU y posteriormente, ante el requerimiento del órgano ambiental, se entrega una subsanación de la documentación con fecha 30 de enero de 2024.

Tanto el Documento Ambiental Estratégico como el Estudio de Impacto Acústico que se presentan a dicho trámite reflejan una versión anterior de la ordenación que no recoge la permuta de suelos con la parcela P-4.b. En cualquier caso, este aspecto no tiene ninguna trascendencia ni desde el punto de vista ambiental ni acústico.

La Resolución de 8 de mayo de 2024 del director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, formula el Informe Ambiental Estratégico del presente PEOU (pendiente de publicación en el Boletín Oficial del País Vasco en el momento de cerrarse el presente documento). Este informe pone fin a la tramitación ambiental. Las medidas propuestas en dicho informe se incorporan al presente PEOU.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El ámbito del presente PEOU se corresponde con las parcelas P-1 y P-4.c del A.E. 39 "Fagor San Andrés" de Arrasate-Mondragón e incorpora, además, la parcela P-4.b con la que se realiza un intercambio de espacios que tiene como resultado la redelimitación de las parcelas resultantes. Tiene una superficie de 51.845,30 m² y se sitúa al sur del término municipal, en la margen derecha del río Deba, aguas arriba del núcleo urbano. El plano de información PI.02 refleja gráficamente la delimitación del ámbito del PEOU.

Constituye un suelo delimitado físicamente:

- Al Norte, por el vial que une la GI-2620 con la variante GI-627.
- Al Sur, por las parcelas P-3 y P-4.a del A.E. 39 "Fagor San Andrés".
- Al Este, por el vial público del A.E. 39 "Fagor San Andrés", por el vial de acceso que une la GI-2620 con la variante GI-627 y por las parcelas P-3 y P-4.a.
- Al Oeste, por el cauce del río Deba y los suelos de cesión para la mejora ambiental e hidráulica del cauce y por la carretera GI-2620, en la zona en la que se sitúa el acceso rodado principal al ámbito.

Constituye un terreno sensiblemente llano y con forma irregular. Se trata de un ámbito discontinuo, ya que la actual parcela P-1 está dividida en dos fragmentos por el vial público (rodado, peatonal y bidegorri) del A.E. 39 "Fagor San Andrés". El fragmento más pequeño, situado al este, alberga un centro de transformación.

Las parcelas industriales actuales se sitúan en torno a la cota + 218 en la zona próxima al río Deba y en torno a la cota +219,5 en las proximidades del vial público interior del área A.E. 39 "Fagor San Andrés".

3.2. Usos y actividades existentes

La parcela P-1 acoge desde hace décadas la actividad de la empresa Fagor Arrasate S.Coop. La planta de San Andrés constituye la más grande de las que cuenta la empresa y alberga la sede de la misma.

La parcela P-4.c, adquirida por Fagor Industrial, constituye una subdivisión de la parcela original P-4, en la que se desarrollaba la planta de San Andrés de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop., cuya actividad cesó en 2013. Desde ese momento, esta parte de la antigua fábrica permanece inactiva.

La parcela P-4.b, constituye también una subdivisión de la parcela original P-4, sede de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop., y es propiedad de Fagor Ederlan S.Coop.

El plano de información PI.03 refleja el estado actual del ámbito y las infraestructuras existentes, el PI.04 la zonificación pormenorizada recogida en el planeamiento vigente (PEOU 2022), el PI.05 la edificación existente y sus superficies y el PI.06 la altura de la edificación existente.

El ámbito cuenta con todos los servicios necesarios para garantizar el desarrollo de las actividades que sustenta.

El análisis de la edificación existente y sus superficies y alturas, viene derivado del PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés" que, a su vez, refleja con ligeros ajustes lo recogido en el PEOU de 2011 y en la Modificación del PEOU de 2016.

El PEOU de 2022 consolida la totalidad de la edificación existente en la parcela P-1 y, en lo que se refiere a la parcela P-4.c, se consolida el cuerpo central de la edificación y se dejan fuera de ordenación los edificios y construcciones auxiliares adosadas al mismo y que se extienden junto a las parcelas colindantes. En la parcela P-

4.b, se consolida la mayor parte de la edificación existente quedando sujeta al régimen de adecuación en sustitución la parte situada junto al cauce soterrado del río Deba. Se declara como fuera de ordenación, al objeto de su derribo, la nave existente entre la edificación consolidada y la parcela P-4.c.

El plano de información PI.07 refleja el régimen de la edificación actual recogido en el planeamiento vigente.

3.3. Estructura de la propiedad

La parcela actual P-1 es titularidad de pleno derecho de Fagor Arrasate S.Coop. Desde el punto de vista registral, esta parcela está compuesta por la finca registral nº 21.121 de Mondragón (ref. catastral 4167044), que constituye la implantación original de la empresa y por la finca registral nº 13.596 de Mondragón (ref. catastral 4167120), que se corresponde con una parcela destinada exclusivamente a aparcamientos y adquirida al administrador concursal de la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop. Será necesario proceder a la segregación de esta última finca, para la materialización de la cesión prevista al borde del río Deba para la mejora del cauce.

La parcela actual P-4.c es propiedad de Fagor Arrasate S.Coop., por compra a Ekide S.L., que resultó adjudicataria de dicha parcela por el Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada 39.1 "Fagor San Andrés". Esta parcela constituye la finca registral nº 25.675 de Mondragón (ref. catastral 4167129). En el momento de cerrar el presente documento está pendiente de inscripción del nuevo titular en el Registro de la Propiedad de Bergara.

Entre los compromisos de la parte vendedora, Ekide S.L., está la obtención de la declaración de calidad del suelo (actualmente en curso) y de la demolición de la totalidad de los edificios existentes en la parcela P-4.c.

El plano de información PI.08 refleja gráficamente la distribución de las fincas registrales y catastrales en el ámbito del presente PEOU.

3.4. Reportaje fotográfico



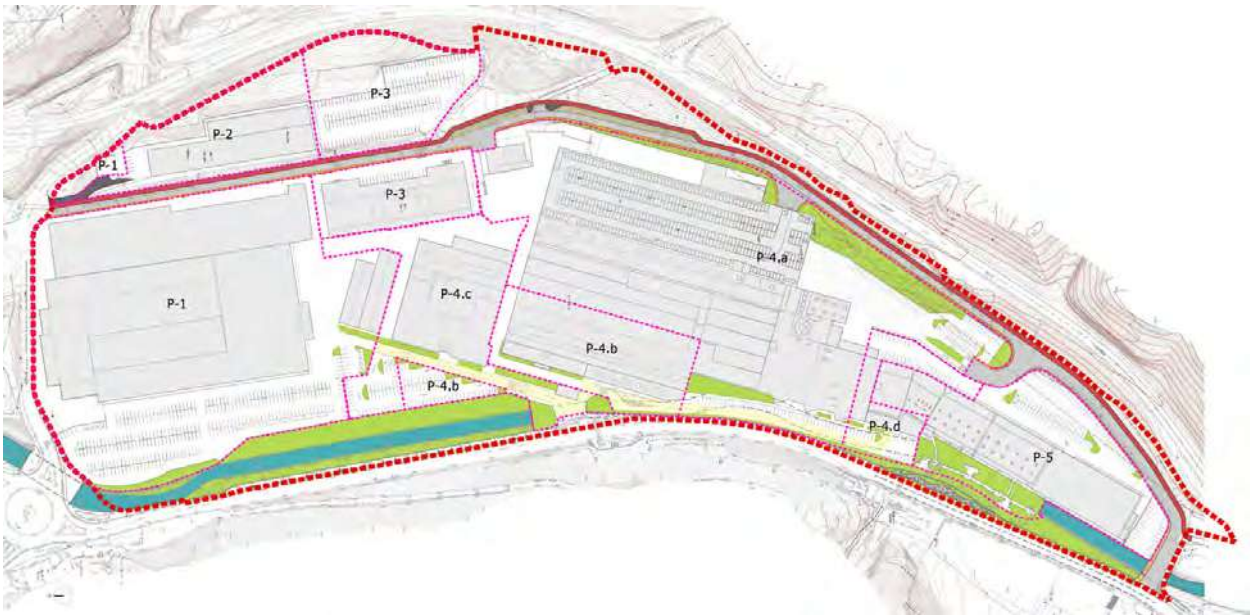




4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

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

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



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

Resumimos a continuación las determinaciones más relevantes del PEOU del conjunto del A.E. 39, en lo que afecta al objeto del presente PEOU para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c:

- **En relación a la parcela P-1:**

- La parcela P-1, contaba previamente con ordenación pormenorizada aprobada, a través de los siguientes documentos urbanísticos:
 - PEOU del A.E. 60 “Fagor San Andrés” (2011): aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 7 de abril de 2011 (BOG 18.05.2011). Se ordena la totalidad del ámbito urbanístico, incluyendo la parcela P-1 de Fagor Arrasate y la parcela P-4 de Fagor Electrodomésticos S.Coop.
 - Modificación puntual del PEOU (2016): aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 12 de julio de 2016 (BOG 04.08.2016). Tiene por objeto incorporar a la parcela P-1 los pabellones y su parcela correspondiente, adquiridos por Fagor Arrasate a Ekimen Berri Kudeaketa.
- La parcela P-1 pasa a constituir una Actuación Aislada, al haber cumplido con todas sus obligaciones urbanísticas.

- Al redactarse el nuevo PEOU aprobado en 2022, sus objetivos se centraban inicialmente en la reordenación de las parcelas P-4 y P-5, correspondientes a las empresas ya desaparecidas, Fagor Electrodomésticos S.Coop. y Fagor Hometek S.Coop., respectivamente. En la fase final de su tramitación, se introducen dos aspectos que afectan a la parcela P-1, atendiendo a la solicitud realizada por Fagor Arrasate S.Coop.:
 - Incorporación a la parcela P-1, de la finca registral nº 13.596 de Mondragón, adquirida por Fagor Arrasate S.Coop. al administrador concursal de Fagor Electrodomésticos S.Coop., con excepción del fragmento de dicha finca incluido dentro de la franja de cesión en la margen derecha del río Deba, para la mejora del cauce, acordado con la Agencia Vasca del Agua (URA).
 - Incremento de la edificabilidad en la parcela P-1, prácticamente agotada en el planeamiento anterior, a través de la cesión de 1.000 m², procedente de la parcela P-4, realizada de forma gratuita por Ekide S.L.
 - La nueva regulación urbanística de la parcela P-1 se limita a incorporar estos dos aspectos a la regulación previamente existente. La parcela sigue constituyendo una Actuación Aislada, al no tener otras cargas urbanísticas pendientes, más allá de la cesión del suelo propiedad de Fagor Arrasate incluido en la franja de cesión prevista para la mejora de la margen derecha del río Deba.
- **En relación a la parcela P-4.c:**
 - El principal objetivo del PEOU de 2022 es la subdivisión de la parcela P-4, correspondiente a la antigua Fagor Electrodomésticos S.Coop., para dar respuesta a las nuevas necesidades empresariales.
 - La parcela P-4.c es resultado de dicha subdivisión y su configuración está realizada de forma coordinada con Fagor Arrasate S.Coop., pensando en su venta posterior a dicha empresa, tal como ha acabado sucediendo.
 - La parcela P-4.c está diseñada para acoger las actividades de Fagor Arrasate S.Coop., con vocación de fusionarse con la parcela P-1 como ampliación de ésta. Se incluye en dicha parcela el acceso desde la carretera GI-2620 hacia Aretxabaleta por indicación expresa de Fagor Arrasate, quien requiere del máximo control de la entrada y salida de suministros y expediciones hacia y desde su planta industrial.
 - El uso principal, que en la parcela P-4 original era de industrial tamaño grande, pasa a ser de industrial común en la parcela P-4.c, y la edificabilidad de dicha parcela se fija en función de la ocupación en planta de los edificios que se consolidan dentro de ordenación.
 - La parcela P-4.c forma parte de la Actuación Integrada 39.1, cuya ejecución urbanística, promovida por Ekide S.L. como propietario único de los suelos privados incluidos en la misma, ha culminado recientemente.
 - **En relación a la parcela P-4.b:**
 - Al igual que la anterior, es resultado de la subdivisión de la antigua parcela P-4 que albergaba la actividad de Fagor Electrodomésticos S.Coop.
 - Está configurada en base a las necesidades de Fagor Ederlan S.Coop., que se implantó en este punto desde un primer momento. Si bien la empresa tenía opciones de compra para adquirir las naves colindantes, finalmente ha limitado su actividad a dicha parcela.
 - La parcela está dividida en dos fragmentos discontinuos, de manera que el fragmento situado junto al cauce del río Deba está diseñado para acoger los aparcamientos vinculados a esta actividad, aspecto que se pretende reordenar en el presente PEOU.
 - El uso principal, que en la parcela P-4 original era de industrial tamaño grande, pasa a ser de

industrial común en la parcela P-4.b, y la edificabilidad de dicha parcela se fija en función de la ocupación en planta de los edificios que se consolidan dentro de ordenación.

- o La parcela P-4.b forma parte de la Actuación Integrada 39.1, cuya ejecución urbanística, promovida por Ekide S.L. como propietario único de los suelos privados incluidos en la misma, ha culminado recientemente.

• **Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades:**

<i>parcelas industriales</i>		<i>uso principal</i>	<i>superficie de parcela (m²)</i>	<i>edificabilidad máxima (m²)</i>	<i>edificabilidad materializada (m²)</i>	<i>edificabilidad sin materializar (m²)</i>
P-1	Fagor Arrasate S.Coop.	Industrial tamaño grande	34.134,60	19.821,55	18.812,23	1.009,32
P-4.c	Ekimen Berri Kudeaketa S.L. (*)	Industrial común	9.862,53	4.401,27	4.401,27	0,00
P-4.b	Ekimen Berri Kudeaketa S.L. (*)	Industrial común	7.848,17	5.020,00	5.020,00	0,00
Total			51.845,30	29.242,82	28.233,50	1.009,32

(*) Posteriormente, Ekide S.L., adquirió la totalidad de la parcela P-4 y, posteriormente, vendió la parcela P-4.b a Fagor Ederlan S.Coop. y la P-4.c a Fagor Arrasate S.Coop.

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

Ekide S.L., en calidad de propietario único de los suelos privados incluidos en la Actuación Integrada 39.1, ha procedido a la ejecución urbanística de la misma. A tal efecto a promovido los siguientes documentos: Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Convenio de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, todos ellos aprobados definitivamente.

El Proyecto de Reparcelación de la A.E. 39.1, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate el 15 de diciembre de 2022 (BOG 13.01.2023) e inscrito en el Registro de la Propiedad de Bergara en agosto de 2023. Una vez inscrito en el Registro, las parcelas P-4.b y P-4.c han pasado a constituir fincas registrales independientes, lo que ha permitido su venta a Fagor Ederlan S.Coop. y Fagor Arrasate S.Coop., respectivamente.

El Proyecto de Reparcelación de la A.E. 39.1 inscribe la totalidad de las cargas de urbanización en la parcela P-4.a, con lo que las parcelas P-4.b y P-4.c quedan libres de cualquier cargas de urbanización que les pudiera corresponder por su pertenencia a la Actuación Integrada 39.1.

Las obras de urbanización pública se han culminado en abril de 2024 y han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Arrasate, según se recoge en el acta de recepción de fecha 25 de abril de 2024.

5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

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

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

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

5.2. Retiros al río Deba

El PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés" establece unos retiros mínimos al cauce del río Deba de 10 m., en cumplimiento del Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV. Estos retiros serán de aplicación en casos de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes.

En las parcelas P-1 y P-4.c, que se fusionan, no existen edificios situados a una distancia inferior, con lo que este retiro mínimo será obligatorio para las edificaciones de nueva construcción. En la parcela P-4.b existe un edificio situado a una distancia inferior que tendrá que retranquearse en caso de sustitución.

5.3. Mejoras previstas en el cauce del río Deba

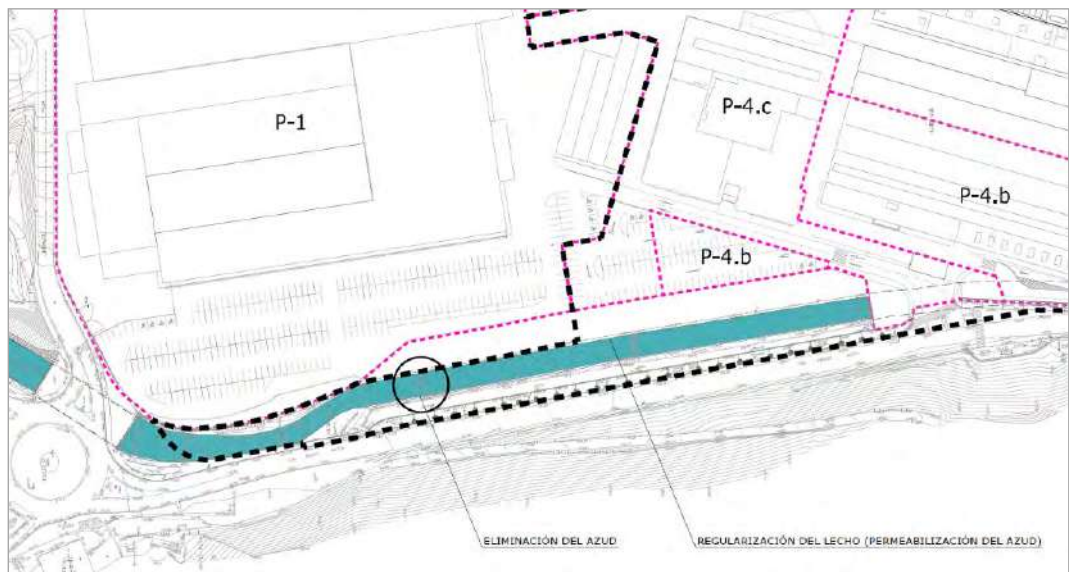
La tramitación del PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022, conllevó un proceso de concertación con la Agencia Vasca del Agua (URA) para la introducción algunas medidas para la mejora hidráulica y ambiental del cauce del río Deba, que finalmente culminó con el informe favorable de URA al PEOU y la posterior aprobación definitiva del PEOU.

Estas actuaciones responden a la voluntad de mejorar las condiciones hidráulicas y ambientales del cauce, intentando paliar, en la medida de lo posible, la agresiva modificación de las condiciones naturales del cauce producidas por el proceso de urbanización industrial llevado a cabo a lo largo del siglo XX.

Estas medidas se irán implementando próximamente y supondrán una mejora importante de la relación entre el ámbito del presente PEOU y el cauce del río Deba, por lo que resulta muy relevante dejar constancia de ellas, a pesar de que formen parte de otro expediente urbanístico anterior:

- **Intervención en los azudes:**

- El PEOU de 2022 plantea la intervención en los dos azudes existentes en este tramo del río Deba, frente a la parcela P-1.
- Se deberá eliminar el azud situado aguas abajo del ámbito, en las proximidades de la rotonda de Takolo. El azud situado aguas arriba (aguas debajo de la cobertura del río), no puede ser eliminado, debido a que por él discurre una tubería de saneamiento, por lo que se plantea la regularización del lecho del río en su entorno.
- Ambas actuaciones corresponden a la Actuación Integrada 39.1 y serán ejecutadas por su promotor, Ekide S.L., dentro de los plazos establecidos en el Convenio de Concertación. El Proyecto de Urbanización incluye ambas actuaciones que serán llevadas a cabo en los próximos meses.



Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la A.I. 39.1: Actuaciones en los azudes del río Deba

- **Cesión de suelo para la mejora del cauce:**

- El PEOU de 2022 recoge la cesión de una franja de suelo de 12 m. de ancho en la margen derecha del río Deba, para mejorar las condiciones ambientales e hidráulicas del cauce.
- En este caso, las cargas urbanísticas se limitan a la cesión del suelo, para que la Agencia Vasca del Agua (URA) lleve a cabo las obras correspondientes cuando sea posible.
- Las obras a ejecutar tendrán por objeto la sustitución del muro vertical existente actualmente por un talud revegetado que incrementará la capacidad hidráulica del cauce, contribuirá a reducir la velocidad del agua y mejorará la calidad ambiental de este tramo. Desconocemos si URA tiene algún plazo previsto para la ejecución de dichas obras.
- Algo más de la mitad de dicha franja de suelo de cesión recae en la Actuación Integrada 39.1. Este suelo ya ha sido cedido a la administración competente por parte del Proyecto de Reparcelación.
- El resto del suelo es propiedad de Fagor Arrasate S.Coop. y su cesión constituye un requisito previo o simultáneo a la ejecución de cualquier nueva edificación en la parcela industrial objeto del presente PEOU.



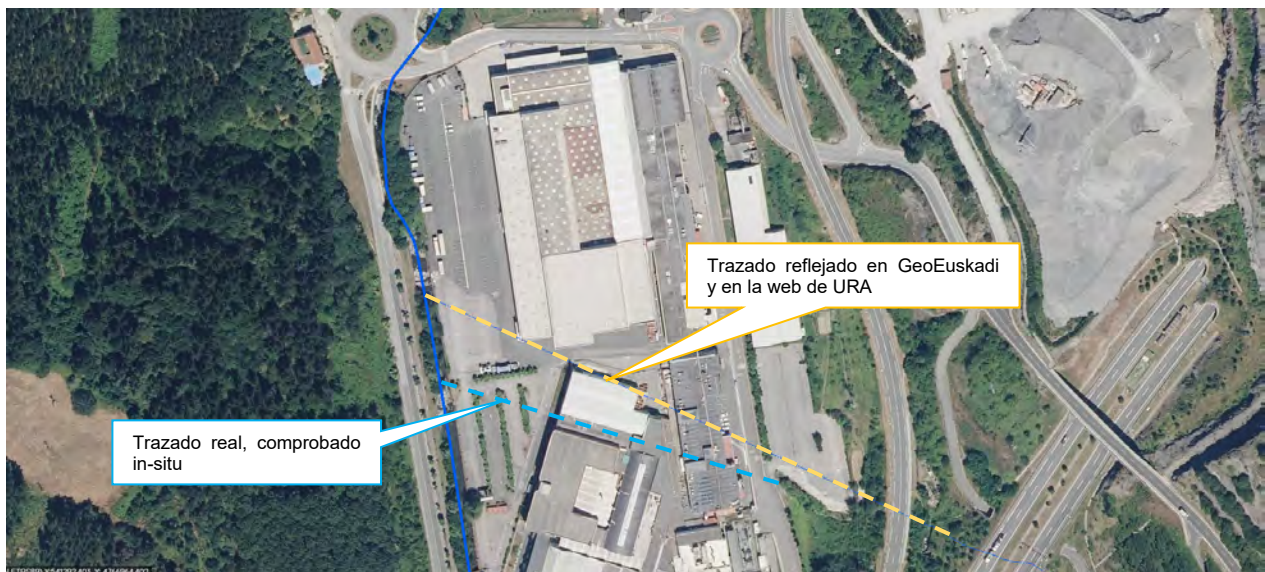
PEOU A.E. 39 "Fagor San Andrés": suelos de cesión para la mejora del cauce del río Deba

5.4. Cauce soterrado de la regata Azubeazpi

El ámbito del A.E. 39 "Fagor San Andrés" está atravesado por el cauce de una regata que vierte en la margen derecha del río Deba y que atraviesa transversalmente el ámbito de forma soterrada. En GeoEuskadi esta regata se denomina Azubeazpi.

El soterramiento de dicha regata responde a la profunda transformación realizada en esta margen del río por parte de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop., actualmente desaparecida, durante la última mitad del siglo XX y sobre su cauce cubierto se han levantado edificios y urbanización pública (viales y aceras) y privada (parcela industrial no edificada destinada a viales, zonas de maniobras y aparcamientos). Posteriormente, este mismo cauce se ha visto afectado por la construcción de la carretera GI-627 y por la Autopista A-1.

El trazado de dicha regata reflejado tanto en la web GeoEuskadi, como en la web Ide de la Agencia Vasca del Agua (URA), no responde a la realidad del ámbito. Es por ello que el presente documento procede a recoger el trazado real de la regata soterrada, en base al reconocimiento sobre el terreno de las arquetas y otros testigos existentes.



Trazado soterrado de la regata Azubeazpi

La imagen anterior refleja, de forma comparativa el trazado recogido en GeoEuskadi y en la web de URA y el trazado real, identificado in-situ. Cabe destacar que el error del trazado recogido en las fuentes oficiales parte ya desde su cruce con la carretera GI-627, ya que entre dicha carretera y el vial interior del A.E. 39 "Fagor San Andrés" existe un pequeño tramo descubierto de dicha regata que no se refleja en el trazado propuesto.

El trazado real se soterra a partir de este punto y discurre bajo la vialidad pública del ámbito y bajo las parcelas industriales. Este trazado es fácilmente identificable debido a las arquetas existentes en diferentes puntos del mismo. El plano de información PI.03 "Estado actual. Infraestructuras y redes" refleja el trazado real de la regata sobre la cartografía del planeamiento urbanístico vigente.

Actualmente existen edificios encima del cauce, tanto consolidados por el planeamiento urbanístico vigente, (edificio de Fagor Automotion en la parcela P-3), como declarados fuera de ordenación (parte de los edificios heredados de la antigua Fagor Electrodomésticos, ubicados en la parcela P-4.c). El plano de información PI.07 "Planeamiento urbanístico. Régimen de la edificación existente", incorpora el trazado de la regata soterrada sobre el régimen de la edificación existente establecido en el planeamiento vigente.

El planeamiento vigente mantiene el trazado soterrado de la regata, pero adopta decisiones para eliminar los edificios situados sobre el mismo, en la medida de lo posible. Es por ello que el vigente PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", establece como fuera de ordenación los edificios situados sobre el cauce dentro de la parcela P-4.c. Tanto el PEOU de 2022, como el planeamiento anterior, tanto el PEOU de 2011 como la Modificación del PEOU de 2016, consolidan los dos edificios situados al sur de la parcela P-1, adquiridos en 2016 por Fagor Arrasate a Ekimen Berri Kudeaketa y reformados posteriormente, al estar situados fuera del trazado de la regata.

5.5. Riesgo de inundabilidad

Problemática existente

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

El plano de información PI.09 "Riesgo de inundabilidad" refleja el riesgo de inundabilidad actual en el ámbito en base a la cartografía oficial de URA. Este plano permite comprobar que la mayor parte de la actual parcela P-1, en la que se encuentra la edificación industrial de Fagor Arrasate, queda libre del riesgo de inundabilidad. Por el contrario, la mayoría de la parcela P-4.c está afectada por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Sin embargo, a pesar de que la cartografía oficial del riesgo de inundabilidad refleja esta situación, hay que tener en cuenta que la Agencia Vasca del Agua (URA) ha introducido durante la tramitación del PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", la necesidad de eliminar los azudes existentes en este tramo del cauce del río Deba, como parte de las obras de urbanización pública de la Actuación Integrada 1.

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

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

Normativa de aplicación

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

El artículo 45 "Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable" [fuera de la zona de flujo preferente],

establece una serie de condicionantes a los usos y edificaciones en zona inundable situados fuera de la zona de flujo preferente, de entre los que nos afectaría el punto siguiente:

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

5.6. Carreteras

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

5.7. Suelos potencialmente contaminados

La práctica totalidad del ámbito urbanístico está incluido dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihohe, con el código 20055-00103, tal como se refleja en la ilustración de la página siguiente.

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



Suelos potencialmente contaminados

5.8. Patrimonio cultural

El Anexo II “Catálogo de Patrimonio Histórico-Arquitectónico” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, califica el “edificio central de Fagor Arrasate” (San Andrés auzoa, 19) dentro de la categoría de Bienes Inmuebles de Interés Cultural General. No existe una ficha pormenorizada que establezca los valores que han llevado a dicha calificación, ni el régimen de protección de dicho edificio.



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

5.9. Afecciones acústicas

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

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

5.10. Servidumbres aeronáuticas

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

Sin embargo, las actuaciones previstas en el presente PEOU no van a superar las alturas máximas establecidas por el planeamiento vigente, con lo que no se introduce ningún cambio en la relación entre la regulación urbanística del ámbito y las servidumbres aeronáuticas.

La parcela industrial objeto de la presente actuación, se dispone entre las cotas +218 y +219,5, mientras que el

plano de las servidumbres aeronáuticas se sitúa en torno a la +1.345,1, lo que quiere decir que hay unos 1.126 m de distancia entre este plano y la parcela industrial.

Cualquier elemento que se construya en esta parcela, incluyendo cualquier elemento auxiliar necesario para las obras, tales como grúas, etc., no podrá superar la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

5.11. Valores ambientales

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

El PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", que establece la ordenación pormenorizada de las dos parcelas objeto de la presente actuación (P-1 y P-4.c), fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en el que se analizan los valores ambientales del ámbito, los impactos previsibles de las actuaciones propuestas, y se establecen las medidas protectoras y correctoras para reducir dichos impactos.

6. ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1. Descripción de la ordenación propuesta

Tal como se indica en el capítulo 2 de esta Memoria, el objetivo principal del presente PEOU es la fusión de las actuales parcelas P-1 y P-4.c, para generar una única parcela industrial, físicamente continua, que mantendrá la denominación original de P-1. La fusión en una de ambas parcelas, conlleva necesariamente algunos ajustes de la ordenación pormenorizada actual de las mismas, pero respetando el marco urbanístico general establecido por el vigente PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022.

De manera complementaria, surge la conveniencia de permutar con la parcela P-4.b, el fragmento de suelo situado junto al cauce del río Deba y destinado a los aparcamientos de la parcela, al objeto de alcanzar una mejor funcionalidad de ambas parcelas.



Configuración de una nueva parcela industrial por la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c

La ordenación propuesta da lugar a una nueva parcela industrial, resultado de la fusión de las actuales parcelas P-1 y P-4.c. La forma y superficie de la nueva parcela resultante se ven modificadas por el intercambio de terrenos con la parcela P-4.b. Este intercambio de terrenos supone una mejora de la funcionalidad de la nueva parcela P-1, ya que da lugar a un recinto más homogéneo, sin los inconvenientes derivados de contar con un fragmento de la parcela P-4.b en su interior y de las servidumbres correspondientes. Por su parte, supone también una mejora para

la parcela P-4.b, ya que permite configurar una parcela continua.

Los acuerdos alcanzados con Fagor Ederlan S.Coop., suponen una ligera pérdida de superficie para esta parcela. Este proceso da lugar a una parcela de 43.856,15 m², lo que supone un decremento de 140,98 m², respecto al sumatorio de las parcelas P-1 y P-4.c iniciales (34.134,60 m² + 9.862,53 m² = 43.997,13 m²).

Por su parte, la edificabilidad máxima otorgada (24.222,82 m²), constituye el sumatorio de los valores correspondientes a las dos parcelas que se fusionan. Se ha optado por mantener el nombre de parcela P-1 para la parcela resultante, ya que constituye la denominación tradicional de la parcela de Fagor Arrasate.

El uso principal de la parcela resultante es el de industrial de tamaño grande, que es el uso que ya tenía anteriormente la parcela P-1, ya que la ocupación en planta es superior a los 7.000 m². Si bien la parcela P-4.c tiene un uso industrial común, la edificabilidad de dicha parcela se convierte automáticamente en industrial tamaño grande. Esto no supone ningún problema ya que, en ambos usos principales el cómputo de la edificabilidad se realiza en función de la ocupación en planta. Este cambio de uso de la edificabilidad aportada por la parcela P-4.c, supone una pérdida de valor, a efectos urbanísticos, tal como se refleja en el documento D "Estudio de viabilidad económico-financiera".

La ordenación propuesta cumple con todos los requisitos establecidos por el PGOU de Arrasate para las parcelas de uso "industrial tamaño grande": edificabilidad=ocupación > 7.000 m²; edificación exenta y ocupación en planta < 85% de la superficie de parcela. La ocupación en planta máxima, supone el 55,23 % de la superficie de la parcela.

Reordenación interior y criterios de intervención de la nueva parcela P-1

En el contrato privado de compraventa de la parcela P-4.c suscrito entre Fagor Arrasate S.Coop. y Ekide S.L., la parte vendedora (Ekide) asume los compromisos de obtención de la declaración de calidad del suelo y de la demolición de la totalidad de los edificios existentes en dicha parcela, tanto los que están fuera de ordenación, como la edificación consolidada dentro de ordenación, con excepción de la caseta de control de accesos. De este modo, Fagor Arrasate recibe un solar situado en continuidad con su parcela industrial tradicional.

El objetivo de Fagor Arrasate es destinar toda la edificabilidad disponible para construir una nueva edificación industrial adosada a la existente, para optimizar de esta forma todos los procesos productivos y los flujos de materiales y productos. El resto de la parcela, se destinaría a zonas de accesos y maniobras de camiones, y al aparcamiento de vehículos.

Para la materialización de la edificación prevista en la ordenación orientativa propuesta en el presente documento, resulta necesario demoler las dos naves situadas en el límite de la parcela P-1 inicial con la P-4.c, separadas de la edificación principal, adquiridas a Ekimen Berri en 2016. Sin embargo, existe la posibilidad de que finalmente se opte por mantener dichas naves o a retrasar su demolición, ya que su adquisición y remodelación ha sido bastante reciente y la inversión no está amortizada. En este caso, la nueva edificación que se construiría tendría un tamaño menor que el previsto.

El acceso principal a la parcela se realizaría a través de la carretera GI-2620, entre Arrasate y Aretxabaleta, tal como se ha venido produciendo en las últimas décadas, si bien ahora todo este acceso recaerá sobre suelos titularidad de Fagor Arrasate. Como se ha indicado anteriormente, el diseño de la parcela P-4.c por parte del PEOU de 2022 responde la voluntad expresada por Fagor Arrasate, quien requiere del máximo control de la entrada y salida de suministros y expediciones hacia y desde su planta industrial. Se mantienen los otros dos accesos secundarios existentes, si bien con un protagonismo notablemente inferior.

Las alineaciones máximas de la edificación, reflejadas en el plano PO.02 "Alineaciones y rasantes", responden a los criterios de intervención previstos de concentrar la edificación en la zona norte de la parcela, en continuidad con las naves industriales existentes. No se modifican las alineaciones máximas establecidas en el planeamiento vigente en el perímetro de la parcela: cauce del río Deba, carretera GI-2620 y otros viales circundantes, lo que garantiza el cumplimiento de las respectivas normativas sectoriales.

Únicamente se modifican las alineaciones máximas de la edificación hacia el interior de la parcela: se incrementa la capacidad de actuación para el control de accesos, ya sea para ampliar su tamaño o para modificar su ubicación, y se establece una alineación máxima interior a 5 m. del trazado de la regata soterrada que atraviesa la parcela industrial (regata Azubeazpi), en cumplimiento de la Ley de Aguas.

La ordenación recogida en el plano PO.01 "Ordenación orientativa", sirve únicamente para justificar que es posible consumir la totalidad de la edificabilidad otorgada a la parcela, siguiendo el criterio de crecer en continuidad con la edificación existente y garantizar la dotación de aparcamientos vinculada a dicha edificabilidad. Esta propuesta de ordenación tiene carácter meramente indicativo, pudiendo ser modificada por los proyectos constructivos correspondientes, siempre dentro de las alineaciones máximas de la edificación establecidas en la ordenación.

Régimen de la edificación existente en la nueva parcela P-1

El plano PO.03 "Régimen de la edificación existente" establece el régimen regulatorio de los edificios actualmente existentes en el interior de la nueva parcela P-1, resultante de la ordenación, dentro de los supuestos establecidos en el PGOU de Arrasate.

Se califican como fuera de ordenación todos los edificios existentes actualmente en el interior de la parcela P-4.c, salvo la caseta de control de accesos, con independencia de cual sea el régimen normativo aplicable en el planeamiento vigente. Esta decisión es coherente con la voluntad de Fagor Arrasate de proceder a su demolición para convertir en un solar la parcela P-4.c.

Se califican como adecuación en sustitución las dos naves situadas al sur de la parcela P-1 inicial y separadas de la edificación principal. Si bien el planeamiento vigente las consolida dentro de ordenación, el presente PEOU establece la necesidad de que, en caso de sustitución, la nueva edificación se acomode a las nuevas alineaciones máximas establecidas, ya que no respetan completamente el retiro mínimo de 5 m. al cauce de la regata soterrada que atraviesa la parcela industrial. No se establece ningún plazo para la sustitución de estos edificios, que están consolidados en el planeamiento vigente, ya que no hay un interés público específico para que ello se lleve a cabo.

Como edificabilidad materializada dentro de la parcela se ha computado la edificación consolidada dentro de urbanización y la prevista en régimen de adecuación en sustitución.

El presente PEOU no modifica el régimen de la edificación de la parcela P-4.b.

Aparcamiento en la nueva parcela P-1

Tal como establece el planeamiento vigente, se deberá crear en el interior de la parcela industrial privada un mínimo de 1 plaza de aparcamiento para vehículos por cada 100 m² ocupados por la edificación. En la hipótesis de colmatación de la totalidad de la edificabilidad prevista (= ocupación en planta), se debería prever un mínimo de 243 plazas en el interior de la parcela privada. La ordenación orientativa reflejada en los planos del presente PEOU dibuja un total de 343 plazas, muy por encima del mínimo recogido en la normativa urbanística.

La construcción de la nueva edificación prevista tendrá aparejada una dotación mínima de bicicletas de 1,00 plaza/100 m², con las condiciones establecidas en el artículo 77.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Arrasate. Actualmente la planta de Fagor Arrasate cuenta ya con espacios habilitados para el aparcamiento de bicicletas.

Fagor Arrasate cuenta con un Plan de transporte al trabajo para su planta de San Andrés, elaborado en mayo de 2023 con la asistencia de la consultora Ciclogreen. Partiendo del objetivo general de avanzar hacia una movilidad más sostenible, el plan plantea una serie de objetivos específicos a alcanzar en un plazo de un año (segundo trimestre de 2024):

- Objetivo principal: Reducción del reparto modal referente al uso del vehículo privado en solitario en un 10% para el año 2024.
- Objetivo 1: Aumento del reparto modal referente al uso del coche compartido en un 4%.
- Objetivo 2: Aumento del reparto modal referente a los desplazamientos en bicicleta en un 2%.
- Objetivo 3: Aumento del reparto modal referente a los desplazamientos a pie en un 2%.
- Objetivo 4: Aumento del reparto modal referente a los desplazamientos en transporte público en un 2%.

Servidumbres en la nueva parcela P-1

La actual parcela P-4.c, tiene una serie de servidumbres a favor de las parcelas colindantes para garantizar el acceso rodado a las mismas. Todas estas servidumbres se trasladan a la nueva parcela P-1 resultante de la agrupación de las parcelas iniciales P-1 y P-4.c.

La nueva parcela P-1 mantiene todas las servidumbres heredadas de la parcela P-4.c, con excepción de las servidumbres a favor de la parcela P-4.b, que se modifican en coherencia con la nueva delimitación de las parcelas y con la nueva ubicación de los aparcamientos de la parcela P-4.b.

Redelimitación de la parcela P-4.b

Se procede a la redelimitación de la parcela P-4.b, fruto del intercambio de terrenos con la antigua parcela P-4.c, actualmente fusionada con la P-1. Este intercambio de terrenos, permite generar una parcela industrial continua, de manera que los aparcamientos se sitúen junto a la edificación industrial, mejorando notablemente la funcionalidad de la misma.

Este proceso da lugar a una parcela de 7.989,15 m², lo que supone un incremento de 140,98 m², respecto a los 7.848,17 m² que medía la parcela inicialmente.

Esta modificación de los límites y la superficie es el único cambio que se plantea en la parcela P-4.b, manteniéndose inalterados el resto de los parámetros establecidos en el planeamiento vigente.

Condiciones de ejecución urbanística

Se resumen a continuación, los aspectos más significativos en relación a la gestión y ejecución urbanística que se desarrollan en los documentos C "Directrices de organización y gestión de la ejecución" y D "Estudio de viabilidad económico-financiera".

La parcela resultante P-1 constituye una Actuación Aislada, ya que no cuenta con cargas de urbanización pendientes. Si bien la parcela P-4.c, forma parte de la Actuación Integrada 39.1, en el Proyecto de Reparcelación todas las cargas de urbanización se adscriben a la parcela P-4.a, quedando la parcela P-4.c, libre de cargas de urbanización.

Fagor Arrasate tiene pendiente la cesión de los terrenos de su propiedad (905,67 m²) situados dentro de la franja de 12 m. de cesión para la mejora de la margen derecha del cauce del río Deba. La materialización de dicha cesión constituye un requisito imprescindible para poder abordar cualquier nueva edificación industrial en la parcela.

La transformación del uso principal de la edificabilidad heredada de la parcela P-4.c, que pasa de industrial común a industrial tamaño grande, supone una pérdida de valor desde el punto de vista urbanístico. Al no haber incremento de valor de la edificabilidad, sino decremento, no ha lugar a ningún tipo de pago al Ayuntamiento por este concepto.

Por su parte, la parcela P-4.b constituye también una Actuación Aislada ya que, por un lado está libre de cargas de urbanización de la Actuación Integrada 39.1 y, por otro, la urbanización pública ya ha sido culminada.

6.2. Cuadros de características

Parcelas industriales resultantes

<i>parcelas industriales</i>		<i>uso principal</i>	<i>superficie de parcela (m²)</i>	<i>edificabilidad máxima (m²)</i>	<i>edificabilidad materializada (m²)</i>	<i>edificabilidad sin materializar (m²)</i>
P-1	Fagor Arrasate S.Coop.	Industrial tamaño grande	43.856,15	24.222,82	18.906,81	5.316,01
P-4.b	Fagor Ederlan S.Coop.	Industrial común	7.989,15	5.020,00	5.020,00	0,00
TOTAL			51.845,30	29.242,82	18.906,81	5.316,01

6.3. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior

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

- Orden. estructural: No se afectan las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el PGOU de Arrasate en relación al A.E. 39 "Fagor San Andrés".
- Orden. pormenorizada: El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Retiros al río Deba: Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU respetan un retiro superior al mínimo de 10 m. al cauce del río Deba establecido en el Plan Territorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV.
- Retiros regata Azubezpi: Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU respetan un retiro mínimo de 5 m. al cauce soterrado de la regata Azubezpi, que atraviesa la parcela industrial, en cumplimiento de la Ley de Aguas. Las edificaciones actuales situadas a una distancia menor, deberán respetar dicha distancia mínima, en caso de sustitución.
- Retiros a carreteras: Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU respetan los retiros mínimos establecidos por la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa: 25 m. a la GI-627 y 18 m. a la GI-2620.
- Inundabilidad: El presente PEOU respeta las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a las actuaciones en zona inundable, fuera de la zona de flujo preferente (art. 45.1). Se respeta la prohibición de construcciones bajo rasante en zonas inundables salvo que se garantice su estanqueidad.
- Aparcamientos: El presente PEOU mantiene la exigencia de la dotación de aparcamientos en

parcela privada recogida en el PGOU de Arrasate-Mondragón, tanto en lo referente a vehículos como a bicicletas.

- **Vegetación:** No se establece la obligatoriedad de plantar ningún árbol suplementario respecto a los plantados en fases anteriores, ya que al no haber incremento de edificabilidad respecto a la previamente materializada no es de aplicación el artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos.
- **Accesibilidad:** El presente Plan Especial no introduce modificaciones en relación al cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, cuyo cumplimiento ya fue justificado en el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022.
- **Intervención bomberos:** La ordenación recogida en el presente PEOU permite el cumplimiento de las condiciones de intervención de los bomberos, aproximación a los edificios, (CTE DB-SI5), aspecto que deberá ser analizado en detalle por los respectivos proyectos de edificación.
- **Contaminación acústica:** Se establece que el ámbito constituye un área acústica tipo b) al ser un ámbito con predominio de suelo de uso industrial. A efectos del cumplimiento de la normativa acústica, se aplicará la consideración de "futuro desarrollo", con lo que los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior serán de 70-70-60 para los periodos día-tarde-noche.
- **Servid. aeronáuticas:** Cualquier elemento que se construya o ubique en este ámbito, ya sea definitivo o provisional, no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, en cumplimiento del informe de la Dir. Gral. de Aviación Civil.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

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

7.1. Determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

Con fecha 8 de mayo de 2024, se emite la Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del presente PEOU. Dicho informe concluye que no se prevé que vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en dicha Resolución.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan.

Por tanto, entre las determinaciones que deberá adoptar el plan se encuentran las siguientes:

- Medidas relativas a los suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo:
 - Se deberá cumplir con lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. En este sentido, en el caso de que en la parcela incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (código 20055-00103) se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la citada Ley, será necesario la tramitación de una declaración de calidad de suelo.
 - Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que en el transcurso de las obras se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Arrasate y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Medidas destinadas a aminorar los riesgos derivados de la inundabilidad:
 - Se tendrán en cuenta los Criterios para la gestión de las zonas inundables del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027) aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, así como con las condiciones establecidas en los artículos 45 y 46 de las Disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027) y el apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Medidas relativas a la protección del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección:
 - Deberán evitarse afecciones al Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre de protección, atendiendo a lo dispuesto en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
 - Las actuaciones que se realicen en el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección requerirán

de la previa autorización de obras de la Agencia Vasca del Agua.

- En la zona inundable exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico corresponderá al Ayuntamiento de Arrasate autorizar los distintos usos y actividades, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la normativa del Plan Hidrológico (artículo 37.5 del Plan Hidrológico).
 - Se minimizará la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, y se introducirán sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante.
 - En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del Plan Hidrológico, se recuerda que las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, deberán ser sometidas al procedimiento de autorización de vertido en la Agencia Vasca del Agua.
- Medidas destinadas a la protección de la calidad de las aguas fluviales y subterráneas:
 - Se preverá el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a las aguas del río Deba durante las obras, tales como barrera longitudinal de sedimentación, decantadores, trampas de sedimentos o filtros.
 - Las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes y mantenimiento de la maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de las aguas.
 - Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.
 - A fin de evitar afecciones por vertidos accidentales, se establecerán medidas preventivas y correctoras para la fase de obras, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria, como utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc. En caso de ocurrencia de un vertido accidental, tanto el suelo contaminado como el material absorbente se recogerán de forma inmediata y se almacenarán y gestionarán como residuo peligroso.
 - Medidas relativas al patrimonio cultural:
 - En relación con los inmuebles del patrimonio cultural incluidos en el Catálogo de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, propuestos asimismo para su protección por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, se estará a lo dispuesto en el régimen de protección del patrimonio histórico-arquitectónico de la normativa del PGOU de Arrasate y en la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
 - En todo caso, de acuerdo con el informe de 18/04/2024 de la Dirección de Patrimonio Cultural de Gobierno Vasco, si no fuera posible la reutilización de las naves correspondientes al elemento 122. Fagor Electrodomésticos S. Coop. Planta San Andrés, previo a su derribo se llevará a cabo una documentación histórico-arquitectónica del conjunto, incluidos bienes muebles y maquinaria, con el fin de asegurar la preservación de los elementos materiales de interés y su memoria histórica.
 - Otras medidas preventivas y correctoras:

Sin perjuicio de las anteriores, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas, las cuales deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.
- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.
- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que éstos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquéllos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

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

Se prestará especial atención durante las demoliciones previstas, y en caso de detectarse la presencia de residuos que contengan amianto se dará cumplimiento a las exigencias establecidas en el Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto. Asimismo, las operaciones de manipulación para la gestión de los residuos que contengan amianto se realizarán de acuerdo a las exigencias establecidas en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y

salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

En su caso, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se realizará de acuerdo con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con el Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos.

- Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.).

Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas y, en todo caso, las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes etc., de la maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de las aguas.

- Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Durante el tiempo de duración de las obras deberá aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular, en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte..., así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones. Se respetará un horario de trabajo diurno.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al Art. 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas. Este estudio de impacto acústico deberá analizar el beneficio acústico que se espere obtener de las medidas correctoras, en términos de reducción de los niveles de ruido en las áreas acústicas o edificaciones sensibles, y el contenido del mismo deberá comunicarse al municipio afectado.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas a adoptar.
- Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
- Restauración de los espacios afectados por las obras: se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación de los espacios libres se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras.
- El ajardinamiento de las zonas verdes se desarrollará de acuerdo con el "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se emplearán especies autóctonas y se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

- Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles¹ con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:
 - Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
 - Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
 - Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
 - Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
 - Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
 - Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

7.2. Medidas preventivas y correctoras tomando en consideración el cambio climático (Documento Ambiental Estratégico)

Se recogen a continuación las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

Las medidas preventivas y correctoras previstas en el presente capítulo **serán de aplicación exclusivamente a las obras de edificación y de urbanización interior de la parcela industrial que se deriven del presente documento**, tanto en fase de obras como de funcionamiento de la actividad.

7.2.1. Medidas generales para los proyectos que desarrollen el PEOU

Todas las medidas serán de aplicación para las obras derivadas del PEOU:

- **Se procederá a la delimitación de la superficie que va a ser afectada**, sobre todo de la vegetación de ribera del río Deba, así como las diferentes disposiciones según legislación sectorial con el objeto de evitar la afección a zonas que no estén contemplados dentro del PEOU.
- **Se protegerá el arbolado de interés** de las zonas aledañas para evitar su deterioro.
- Se redactará un **plan de obra**, donde se recogerán las distintas fases del proyecto, así como un **manual de buenas prácticas ambientales** para su utilización por el personal de obra.
- Se estará **a lo dispuesto en las diferentes Ordenanzas municipales** sobre alumbrado exterior, tráfico, accesibilidad, movilidad, ruidos, jardinería, etc.
- Se ejecutará una **limpieza al finalizar la obra**, garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, así como su gestión.
- Los accesos de obra, el parque de maquinaria, las áreas de almacenamiento temporal de materiales de obra, de materiales de préstamo y de residuos generados en la obra se ejecutarán en su conjunto, **sobre la base de criterios de mínima afección ambiental**.

¹ <https://www.ihobe.eus/publicaciones>.

7.2.2. Medidas relativas a los riesgos detectados

- **Presencia de suelos potencialmente contaminados:** el ámbito del Plan coincide con el emplazamiento incluidos en el inventario de suelo que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (código 20055-00103). Por lo tanto, conforme a lo indicado en el artículo 23.1 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el caso de que tenga lugar alguno de las circunstancias indicadas en el mismo, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de esta ley.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 23.2 de la citada Ley, los movimientos de tierra que deban ejecutarse como consecuencia de alguna de las actuaciones recogidas en el artículo 23.1 de la misma Ley exigirán la previa aprobación, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de la calidad del suelo.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que en el transcurso de las obras se detecten otros emplazamientos que hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, o cuando se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Arrasate y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- **Riesgo de inundación:** las actuaciones que deriven del Plan deberán tener en cuenta lo establecido en la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental vigente, sin perjuicio de lo que establezca la administración hidráulica competente en la emisión del informe contemplado en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Las actuaciones que vayan a desarrollarse dentro de las **zonas de servidumbre o de policía de cauces** requerirán de la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que será tramitada en la Agencia Vasca del Agua.

Tras la aprobación del Plan Especial, se deberá solicitar informe a la Agencia Vasca del Agua en base a lo dispuesto en el artículo 7.k) de la ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.

Por otro lado, se evitará la ubicación de instalaciones auxiliares de obra, especialmente el parque de maquinaria y el punto limpio, en zonas afectadas por las manchas de inundabilidad de los diferentes periodos de retorno.

- **Vertidos:** Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 8491/1986, de 11 de abril).

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

Con el fin de anticiparse a los posibles impactos del cambio climático, así como a actuar de manera proactiva, para incrementar la eficiencia y resiliencia del territorio, se deberá consultar el documento "Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático", editado por Ihobe, Sociedad Pública de Gestión Ambiental, que ofrece recursos metodológicos y resultados que pueden permitir tomar decisiones de planificación territorial y planeamiento urbanístico mejor informadas.

7.2.3. Otras medidas preventivas y correctoras

Sin perjuicio de las anteriores, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen **ocupación del suelo**, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental y en concreto, se ubicarán lejos del cauce del río Deba.
- **Producción y gestión de residuos:** los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7 /2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

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

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto y lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados

- **Los viales utilizados** por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de **Patrimonio Cultural Vasco**, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quién indique las medidas a adoptar.
- **Protección de los suelos y las aguas subterráneas:** se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares, o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.
- **Ruido en obras:** de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367 /2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37 /2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo

establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias. Se respetará un horario de trabajo diurno.

- **Integración paisajística:** teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar. el nuevo desarrollo en el paisaje de la zona, se definirán unas condiciones constructivas (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del entorno.
- **En las labores de restauración de la cubierta vegetal y ajardinamiento** se potenciarán las actuaciones encaminadas a fomentar la biodiversidad autóctona, primando criterios de sostenibilidad, y de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. A tal fin se tendrán en cuenta las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.
- **Sostenibilidad en la edificación:** en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:
 - o Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
 - o Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
 - o Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
 - o Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
 - o Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
 - o Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

7.3. Medidas para el seguimiento ambiental del Plan

Se recogen a continuación las medidas para el seguimiento ambiental propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

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

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

7.3.1. Indicadores de control de las actuaciones derivadas del PEOU

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer en su caso nuevas medidas.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción proyectos de desarrollo.
- Fase de obras.

1.- Fase de control de los Documentos de Desarrollo

Se comprobará que todos los proyectos de edificación y urbanización contienen toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, así como los diferentes informes sectoriales y permisos de obra del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragon.

Una vez realizado el replanteo de las diferentes actuaciones sobre el terreno, se llevará a cabo una revisión in situ del mismo al objeto de garantizar que no se generan impactos evitables, y se definirá una franja de ocupación mínima. Se comprobará el jalonamiento o vallado de la superficie de las obras, caminos, e instalaciones auxiliares.

2.- Fase de obras

- Control del plan de obra.
- Control del manual de buenas prácticas.
- Control de la aplicación de todas las medidas del presente documento y del Informe Ambiental. Estratégico.
- Control del área de afección.
- Control sobre la afección a la fauna y flora del ámbito.
- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación.
- Control sobre el suelo y subsuelo.
- Control del ruido y de la calidad del aire.
- Control sobre el sistema hidrológico.
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

3.- Control Documental del Plan de Vigilancia Ambiental

- Archivo de medios materiales: Toda la documentación relativa a los medios materiales que se utilicen en las obras deberá ser recopilada sistemáticamente en un Archivo específico.
- Diario de Seguimiento Ambiental: Se confeccionará un documento donde se registrará toda la información sobre observaciones efectuadas, incidencias producidas, acciones emprendidas y nivel de cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- Informes-resumen periódicos: Un resumen de las observaciones efectuadas, de los resultados obtenidos y de las conclusiones y recomendaciones emitidas, etc., por la Asesoría Ambiental deberán ser entregados mensualmente durante la fase de obras y trimestral durante la fase de funcionamiento.
- Informe anual de Medidas Correctoras: Con el fin de reflejar la evaluación de la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación, se elaborará un Informe Anual de Implantación de Medidas Correctoras.

7.3.2. Objetivos de los indicadores de control de las actuaciones derivadas del PEOU

Las medidas de control necesarias para llevar a cabo el seguimiento de los impactos generados por las intervenciones previstas, así como de la ejecución y eficacia de las medidas correctoras propuestas, en especial en

la fase de obras, se centran en la vigilancia del cumplimiento de:

- Las medidas especificadas en el apartado correspondiente de este documento ambiental.
- Las medidas que imponga el órgano ambiental en su Informe de impacto ambiental (art. 47 Ley 21/2013).

El responsable de la correcta vigilancia ambiental de las obras y documentos de desarrollo del PEOU, será el Ayuntamiento de Arrasate y la empresa Fagor Arrasate. Para ello, deberá contarse con un técnico/a ambiental especializado/a durante las obras o recurrir a medios propios.

Por otro lado, los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la dirección facultativa de la obra y en último extremo los servicios técnicos municipales. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento de la instalación resultante.

Se proponen los siguientes indicadores cuantitativos para el seguimiento.

Indicador de control	Objetivo de cumplimiento
Cumplimiento normativo.	En los proyectos y obras que desarrolle el PEOU se garantizará el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental, de movilidad, accesibilidad y seguridad recogidas en las diferentes autorizaciones, licencias, informes, etc., de las diferentes administraciones implicadas y del propio Ayuntamiento de Arrasate.
Control de ruidos y vibraciones.	Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma (control de la ficha ITV) Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica. Cumplimiento de las determinaciones del estudio acústico.
Control sobre la contaminación atmosférica.	Presencia de sistemas de limpieza de camiones de obra, y buen funcionamiento en las zonas de salida de camiones en el límite del recinto de obras.
Control sistema hidrológico.	Garantizar la no afección a cursos fluviales cercanos y cumplimiento de las medidas correctoras al respecto. Ausencia de turbidez en cursos hídricos receptores. Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas durante las obras.
Protección contra el riesgo de inundabilidad.	Prever las posibles avenidas del río Deba con potencial de inundabilidad, frente a la llegada de un temporal con precipitaciones intensas.
Protección del suelo y subsuelo.	Presencia de área impermeabilizada. Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento.
Protección de la cubierta vegetal.	Comprobación de las medidas sobre la vegetación cercana a las obras (arbolado urbano). Comprobación de la ausencia de vegetación invasora.
Control de los residuos.	La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos. Tratamiento y gestión adecuada de residuos peligrosos y de aceites usados y evitar vertidos incontrolados o ilegales. Gestión correcta de los materiales de desecho. Comprobación y control de la aplicación de la campaña general de limpieza al finalizar las obras.
Protección a la salud humana.	Vigilancia de la emisión y efectos del polvo en épocas de sequía en el entorno habitado. En su caso, se procederá a dar riegos sobre las

Indicador de control	Objetivo de cumplimiento
	superficies emisoras.

7.4. Existencia de recursos hídricos suficientes

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

A este respecto cabe señalar que el presente PEOU se limita a fusionar las parcelas P-1 y P-4.c, ordenadas por el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022. No se introduce incremento de edificabilidad, ni cambio de uso, que pueda suponer un mayor consumo de agua. Recordar que en la tramitación del PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", el Ayuntamiento de Arrasate emitió un informe justificativo de fecha 22 de junio de 2018 que recoge que las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento son suficientes para asumir las cargas derivadas del desarrollo planificado.

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

7.5. Afección a carreteras

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

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

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

8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

8.1. Impacto en función del género

Marco normativo

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

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

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

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

El presente expediente urbanístico se limita a la fusión de las parcelas industriales P-1 y P-4.c, con ligeros reajustes en la ordenación interior, dentro del marco global establecido por el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022.

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

Conclusiones

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

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

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

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

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

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


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

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

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

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

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

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



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

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

Euskararen Proiektzio Indizea

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

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

EUSKARAREN EZAGUTZA JATORRIAREN ARABERA

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Estatuko gainontzeko lurraldeak	Atzerrikoak
Euskaldunak %	28,54 %	36,61 %	57,37 %	6,00 %	1,00 %
Besteak %	71,46 %	63,39 %	42,63 %	95,00 %	99,00 %
Euskaldunak	-	-	-	-	-
Besteak	-	-	-	-	-

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA

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

EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA

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



Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

Eremua	Arrasate-Mondragon
Planaren/Egitasmoaren izena	P-1 eta P-4.c lurzatiak batzeko Hiri Antolamenduko Plan Berezia
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena	

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

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

Por otro lado, Fagor Arrasate cuenta con un Plan de Euskera, cuyos aspectos más significativos se reflejan en el siguiente texto redactado por la técnica de euskera:

1999an jarri zen abian Euskara Plana eta lehen urte haietan **ahozko eta idatzizko helburuak eta motibaziokoak** jarri ziren, erabilera taldeak sortu eta konpromiso pertsonalak landuz. Ondoren, helburu batzuk enpresako **gestio sisteman txertatzen hasi** ziren eta, **2009an** Zuzendaritza Batzordearen inplikazioa eta jendearen konpromisoa kontuan hartuta **lehen Hizkuntza Politika** zehaztu zen.

Momentu honetan, Fagor Arrasatek hizkuntzak modu iraunkorrean kudeatu nahi ditu, lekuan lekuko hizkuntzari tokia eginda eta ingelesa planten arteko hizkuntza izanik. Euskal Herriko lantegietako kasu konkretuan, **langileotako bakoitzari euskaraz lan egiteko aukera** bermatzea da helburua. Eta departamentu guztietan adosten dira euskararen erabilera areagotzeko helburuak.

Beraz, euskaraz lan egin ahal izateko aukera bermatzeko **ildo hauek** jorratzen dihardugu:

- Fagorreko hizkuntza eskakizunen araua betetzea.
- Euskara erabiltzeko aukerak gehitzea eta erabilera areagotzeko neurriak hartzea.
- Euskarari funtzio propioak ematea (Batzar Nagusia euskaraz, proiektuak euskaraz etab.).
- Euskara normalizatzeko proiektuaren legitimizazioa handitzea (Bikain ziurtagia).
- Euskararen normalizazioa iraunkortasun estrategian txertatzea eta garatzea.

La aplicación de este plan supone una garantía para el fomento de la utilización del euskera, tanto a nivel de funcionamiento interno, como en los aspectos que tienen un reflejo hacia el exterior: toponimia, señalética y rotulación, etc.

8.3. Participación ciudadana

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

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

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

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

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”, el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance del presente documento, ya que se limita a fusionar las parcelas industriales privadas P-1 y P-4.c, ordenadas por el PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, aprobado en 2022.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico del PEOU, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3

de junio. Igualmente, el plano de ordenación PO.00 recoge una ordenación orientativa, de carácter no vinculante, que ayuda a entender los resultados previsibles de la ejecución de las determinaciones del presente PEOU.

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

Por otro lado, el sometimiento del presente PEOU al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, garantiza la difusión de los contenidos del documento y el acceso a los mismos a través de la web del órgano ambiental.


Teniendo en cuenta el limitado alcance y trascendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Arrasate. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Arrasate, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.

junio 2024 ekaina

Por parte del Equipo Redactor


Marco Segurola
Geógrafo urbanista


Larraitz Sasiain
Arquitecta





9. ANEXO: ESCRITO DE FAGOR EDERLAN, EN CALIDAD DE PROPIETARIO DE LA PARCELA P-4.b, MANIFESTANDO SU ACUERDO CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA

D. Oier Gereñu Muxika, en nombre y representación de **FAGOR EDERLAN S. COOP. (CIF-F20025292)**, en calidad de Responsable Modelo Industrial, con D.N.I. nº 72.472.785S, y domicilio a efectos de notificaciones en Torrebaso Pasealekua, 7, 20540 Eskoriatza (Gipuzkoa), teléfono 943 17 90 00.

MANIFIESTA

Que Fagor Ederlan S.Coop. es propietaria de la parcela P-4.b del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de Arrasate/Mondragón, cuya ordenación urbanística está establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arrasate/Mondragón el 12 de abril de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 19 de mayo de 2022).

Que Fagor Ederlan S.Coop., en calidad de propietaria de la parcela P-4.b y Fagor Arrasate S.Coop., en calidad de propietaria de la parcela colindante P-4.c, han llegado a un acuerdo para proceder a la redelimitación de ambas parcelas, intercambiando entre ambas una serie de terrenos libres de edificación, destinados a acoger aparcamientos privados.

Que este intercambio de espacios y la consiguiente redelimitación de ambas parcelas, posibilita una ordenación mucho más operativa y funcional que la recogida en el planeamiento urbanístico actualmente vigente y supone una mejora muy significativa para ambas empresas.

Que la tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c, promovido por Fagor Arrasate S.Coop. y actualmente en fase de tramitación ambiental, constituye la oportunidad idónea para proceder a la adecuación urbanística de ambas parcelas, si bien implica la afección a una propiedad ajena a las del promotor del documento.

Que, a través del presente escrito, Fagor Ederlan S.Coop. manifiesta su total acuerdo y conformidad con el contenido del citado PEOU, en lo que se refiere a las afecciones que supone a la parcela P-4.b de nuestra propiedad.

En Eskoriatza, a 04 de junio de 2024

Fdo. Oier Gereñu Muxika

Responsable Modelo Industrial

B Normativa Urbanística de desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana

FUSIÓN PARCELAS P-1 + P-4.c

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

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

Sección 5.	Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones	11
Artículo 27.	Condiciones particulares	11
Capítulo 3º	Aparcamientos	12
Artículo 28.	Condiciones generales	12
Artículo 29.	Dotación mínima de aparcamiento de vehículos	12
Artículo 30.	Características técnicas de los aparcamientos de vehículos	12
Artículo 31.	Aparcamientos de bicicletas	12
TÍTULO CUARTO:	CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y	
	SECTORIAL	13
Artículo 32.	Medidas ambientales	13
Artículo 33.	Autorización de obras por el organismo de cuenca	13
Artículo 34.	Medidas de protección frente a inundaciones	13
Artículo 35.	Condiciones de vertido	13
Artículo 36.	Suelos potencialmente contaminados	13
Artículo 37.	Contaminación acústica	13
Artículo 38.	Servidumbres aeronáuticas	14
TÍTULO QUINTO:	NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS	
	INDUSTRIALES	15
Artículo 39.	Normativa particular parcela P-1 (Fagor Arrasate)	15
Artículo 40.	Normativa particular parcela P-4.b (Fagor Ederlan)	18

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

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

La superficie total del área es de 51.845,30 m².

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

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

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

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

1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

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

2.- Carácter normativo de los documentos:

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

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

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

3.- Discordancias entre documentos:

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

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

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.

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

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable

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

Artículo 6. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

Artículo 7. Código de Zonificación

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

1. Parcelas Industriales

Se establece la siguiente subdivisión:

1.1. Parcela edificable

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

1.2. Parcela libre de edificación de uso privado

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

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

Artículo 8. Cambios del uso principal

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

Artículo 9. Estudios de Detalle

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

Artículo 10. Parcelación y división de edificaciones

La parcela industrial P-1 es indivisible.

La división de dicha parcela industrial requerirá la aprobación de un nuevo PEOU o una Modificación del presente PEOU, en los términos que establezca el Ayuntamiento de Bergara, en el que se defina la delimitación de las parcelas resultantes, los parámetros urbanísticos de la edificación y las condiciones de cumplimiento de la dotación de aparcamientos que les corresponda, entre otros aspectos.

Con carácter general no se autoriza la división horizontal de la edificación en locales de propiedad independiente. Se admite, sin embargo, la implantación de usos independientes exclusivamente destinados a sociedades vinculadas a Fagor Arrasate S.Coop.

Tal como establece el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022, la parcela industrial P-4.b podrá ser subdividida mediante su lotización, estableciéndose una parcela mínima de 2.000 m².

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

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES USO Y EDIFICACIÓN

Capítulo 1º Condiciones de uso

Artículo 11. Tipología de los usos industriales

La parcela industrial P-1 resultante de la ordenación del presente PEOU, corresponde a la tipología de uso “Actividad económica – Industrial tamaño grande”: es el uso propio de la actividad industrial común con una superficie edificada mayor a 7.000 m²(c). Está regulada en el artículo 88 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.

La parcela industrial P-4.b, corresponde a la tipología de uso “Actividad económica – Industrial común”: es el uso determinado por el conjunto de los usos pormenorizados que se desarrollan en aquellos edificios industriales donde no se permite la división horizontal. Está regulada en el artículo 86 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón.

Artículo 12. Condiciones generales de uso

1.- Usos:

Actividad económica - Industrial de tamaño grande

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

Actividad económica - Industrial común

- Uso permitidos o autorizados:
 - Actividades industriales pesadas y ligeras.
 - Actividades relacionadas con la automoción.
 - Actividades de almacenamiento.

- Actividades investigadoras.
 - Actividades comerciales de tamaño medio, excluido el sector de alimentación.
 - Actividades comerciales de tamaño pequeño vinculadas a usos de producción o transformación permitidos por el Plan e implantados conjuntamente con estos.
- Usos tolerados:
 - Uso residencial en edificaciones preexistentes que se consoliden como tal.
 - Usos prohibidos:
 - Los usos residenciales, a excepción del autorizado en el apartado anterior.
 - El resto de las actividades económicas no permitidas como, por ejemplo: actividades de almacenamiento al aire libre, la actividad comercial desarrollada en grandes superficies, la actividad comercial de tamaño pequeño no vinculada a la producción, actividades hosteleras y hoteleras, y las actividades administrativas privadas, así como las actividades socioculturales y de ocio, docente, y asistencial y sanitaria.
- 2.- En los espacios no edificados, se autorizará la implantación de usos básicos de servicios, esto es: Uso Viario, Uso de Cauces Fluviales, Uso de Infraestructuras y Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. Además, se admitirán los usos auxiliares del de actividad económica-industrial específica o actividad industrial ligera en su caso, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados y otros elementos singulares de infraestructuras.
- 3.- En las plantas de sótano los usos pormenorizados asignados serán: garaje, almacén, instalaciones auxiliares de las actividades que se desarrollen sobre rasante. En ningún caso se admitirá que en dicho sótano se establezcan puestos fijos de trabajo.

Capítulo 2º Condiciones de edificación

Sección 1. Condiciones generales de edificación

Artículo 13. Condiciones generales

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

Artículo 14. Fijación de la edificabilidad y criterios de cómputo

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

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

- Actividad económica - Industrial común: se medirá en m² ocupados por la edificación.

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

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

Artículo 15. Definición de la forma de la edificación

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

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

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

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

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

Artículo 16. Perfil edificatorio y alturas máximas de la edificación

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

1.- Perfil máximo:

- Actividad económica - Industrial tamaño grande: perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad.
- Actividad económica - Industrial común: perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad.

2.- Altura máxima:

- Actividad económica - Industrial tamaño grande: 16,00 m., pudiendo autorizarse alturas superiores (hasta 22 m.) por necesidad de los procesos productivos o las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.
- Actividad económica - Industrial común: 16,00 m., pudiendo autorizarse alturas superiores (hasta 22 m. por necesidad de los procesos productivos o las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

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

de fachada principal con el alero o, si la construcción carece de aleros o cornisa, el punto más alto de la superficie de fachada.

Se consolidan las edificaciones existentes realizadas con licencia municipal y que pudieran superar el perfil de edificación o la altura, establecidos como máximos con carácter general.

Artículo 17. Servidumbres

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

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

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

Sección 2. Régimen de la edificación existente

Artículo 18. Formulación del régimen de la edificación

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

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

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

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

Artículo 19. Edificios fuera de ordenación

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

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

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En consecuencia, solo será posible la

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

Artículo 20. Edificios en situación de adecuación en sustitución

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

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

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

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

Artículo 21. Edificios conforme a la ordenación

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

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

Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente

Artículo 22. Condiciones generales

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

Artículo 23. Condiciones de habitabilidad

1.- Alturas libres mínimas:

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

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

Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 24. Condiciones de composición de la edificación

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

Artículo 25. Señalización y rótulos

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

Artículo 26. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación

- 1.- Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).
- 2.- Las parcelas privadas podrán ser valladas, con las limitaciones relativas a las servidumbres de paso establecidas en el presente PEOU. Los cierres de parcela cumplirán lo establecido en el artículo 118 de las normas urbanísticas generales del PGOU de Arrasate-Mondragón. Se realizarán en su base con muretes de mampostería de piedra o a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m. (o en su caso cierres de

red tamizados por elementos vegetales). No se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m. (1,5 m. en su punto más alto), pidiéndose suplementar con cierre calado hasta una altura máxima total de 2 m.

- 3.- Se permitirá la apertura de puertas en el vallado perimetral de las parcelas privadas, para el acceso peatonal del personal de las empresas radicadas en las mismas, siempre que estén conectadas con los itinerarios peatonales de carácter público.

Sección 5. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 27. Condiciones particulares

- 1.- Instalaciones de saneamiento:

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

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

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

- 2.- Emisiones gaseosas:

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

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

- 3.- Basuras y residuos sólidos:

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

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

- 4.- Ruidos, vibraciones y olores:

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

- 5.- Abastecimiento de agua:

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

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

Capítulo 3º Aparcamientos

Artículo 28. Condiciones generales

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

Artículo 29. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos

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

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

Artículo 30. Características técnicas de los aparcamientos de vehículos

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 m.

En cumplimiento del artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

Artículo 31. Aparcamientos de bicicletas

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

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

TÍTULO CUARTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL

Artículo 32. Medidas ambientales

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria, así como el seguimiento ambiental establecido en dichos documentos.

Artículo 33. Autorización de obras por el organismo de cuenca

Para la realización de cualquier obra en el presente ámbito urbanístico, se deberá solicitar la preceptiva autorización de obras en la oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales (Gipuzkoa) de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Artículo 34. Medidas de protección frente a inundaciones

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

Artículo 35. Condiciones de vertido

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

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

Artículo 36. Suelos potencialmente contaminados

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

Artículo 37. Contaminación acústica

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

Artículo 38. Servidumbres aeronáuticas

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

TÍTULO QUINTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Artículo 39. Normativa particular parcela P-1 (Fagor Arrasate)

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO	urbano consolidado
USO	actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA	43.856,15 m ²
EJECUCIÓN	actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-1 se encuentra dividida en dos partes por el vial público interior (calzada, acera y bidegorri) del A.E. 39 "Fagor San Andrés", que lo atraviesa de norte a sur. El trozo de parcela que queda al este del vial público tiene una superficie de 639,41 m² y en él se sitúa un centro de transformación. El resto de la parcela, con una superficie de 43.357,72 m², acoge los edificios e instalaciones de la empresa Fagor Arrasate S.Coop. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, parte de la parcela está inventariada por IHOBE como "suelos potencialmente contaminados".

2.2.- Límites

El fragmento principal de la parcela, linda por el norte con el acceso que une la GI-2620 con la variante GI-627; por el sur con las parcelas P-3, P-4.a y P-4.b; por el este con el vial público del ámbito y por el oeste, con el cauce del río Deba y parcela P-4.c; por el este con el vial público y por el oeste con el río Deba y con los espacios libres de cesión para la mejora del hidráulica y ambiental del cauce y con la carretera GI-2620, en la zona del acceso rodado principal al ámbito.

El fragmento más pequeño, por su parte, linda al norte con el acceso que une la GI-2620 con la variante GI-627; por el sur con la parcela P-2; por el este con la carretera- variante de la GI-627 y por el oeste con la parcela P-2 y con el vial público.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL	Actividad Económica. Industrial tamaño grande
SUPERFICIE DE LA PARCELA	43.856,15 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	24.222,82 m ²
Edificabilidad materializada	18.906,81 m ²
Edificabilidad pendiente de materializar.....	5.316,01 m ²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+2

4.2.- Altura máxima

Altura máxima 16 m.

Se consolidan los edificios existentes que superan la altura máxima establecida con carácter general.

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

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

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

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

En caso de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes, las alineaciones deberán mantener un retiro mínimo de 5 m. respecto al trazado soterrado de la regata Azubeazpi que atraviesa la parcela.

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

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

4.5.- Cota de embocadura

- Acceso 1: acceso principal desde la GI-2620 (+219,50).
- Acceso 2: acceso secundario (+219,50).
- Acceso 3: acceso secundario (+218,40).

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-1 es indivisible.

Para posibilitar la subdivisión será preceptiva la tramitación de un nuevo documento de ordenación pormenorizada que modifique la normativa particular para cambiar el uso principal de la parcela y que defina la parcelación propuesta. Se deberá garantizar los accesos rodados a las diferentes subparcelas ya sea desde el viario público o desde una vialidad interior para la que se definirá su régimen urbanístico (público, privado de uso común, etc.).

4.7.- Patrimonio a proteger

El edificio principal de Fagor Arrasate está incluido en el Catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico del PGOU de Arrasate-Mondragón, con la categoría de "bien de interés general".

5.- Condiciones de dominio y uso

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

6.- Condiciones de urbanización

6.1.- Compromisos de urbanización

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

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear una dotación mínima de aparcamiento de vehículos, de 1 plaza por cada 100 m² ocupados por la edificación, en el interior de la parcela privada.

La construcción de nuevos edificios tendrá acompañada una dotación de aparcamiento para bicicletas de 1 plaza por cada 100 m² ocupados por la edificación, en el interior de la parcela privada, siguiendo las condiciones del artículo 30 de las presentes normas urbanísticas.

7.- Condiciones de gestión

La parcela P-1 ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo. Queda pendiente realizar la cesión de los suelos de su titularidad correspondientes a la banda de 12 m. prevista junto en la margen derecha del río Deba para mejorar la calidad ambiental del cauce (superficie = 905,67 m²). Esta cesión deberá materializarse con carácter previo a la construcción de cualquier nuevo edificio en la parcela y deberá estar coordinada con la cesión realizada por el Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada 39.1.

Servidumbres:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.
- Servidumbre particular de paso a favor de las parcelas P-4.b, P-4.a y P-4.d que afecta al vial de conexión con la carretera GI-2620.

8.- Gravamen urbanístico

La única carga pendiente es la cesión del suelo correspondiente a la franja de prevista en la margen derecha del río Deba, para la mejora hidráulica y ambiental del cauce.

Los derechos por la cesión al Ayuntamiento con respecto al aprovechamiento no ejecutado derivado del planeamiento anterior al PEOU de 2022 (9,32 m²), se cuantifican en 44,65 €/m² de nueva ocupación en planta, concepto que será liquidado al mismo tiempo que el impuesto y tasas por la concesión de las licencias de obra. El importe por este concepto resultará de multiplicar el canon, por aquel aprovechamiento materializado que supere el actual. Dicho importe será actualizado con el IPC a partir del momento de la firma del convenio (marzo 2007).

El resto de edificabilidad está libre de cargas, ya que su procedencia es la siguiente: 1.000,09 m² procedente de una cesión gratuita procedente de los derechos de la parcela P-4 y 4.401,27 m² procedentes de la fusión con la parcela P-4.c. La parcela P-4.c queda libre de cargas, al asumir la parcela P-4.a, la totalidad de las cargas de urbanización de la Actuación Integrada 39.1.

Artículo 40. Normativa particular parcela P-4.b (Fagor Ederlan)

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO	urbano consolidado
USO	actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA	7.989,15 m ²
EJECUCIÓN	actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-4.b constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como “suelos potencialmente contaminados”.

2.2.- Límites

Linda por el norte y el oeste con la parcela P-1 y por el sur y este con la parcela P-4.a.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL	Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA	7.989,15 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.020,00 m ²
Edificabilidad materializada	5.020,00 m ²
Edificabilidad pendiente de materializar	0,00 m ²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo

PB+2

4.2.- Altura máxima

Altura máxima

16 m.

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

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

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

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

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

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

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

4.5.- Cota de embocadura

Se establece un único acceso a la parcela industrial desde el viario público, a través del vial de conexión con la GI-2620 de la parcela P-4.c mediante una servidumbre de paso, según se señala en el plano PO.02.

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-4.b podrá ser subdividida mediante su lotización, estableciéndose una parcela mínima de 2.000 m².

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

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

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

6.- **Condiciones de urbanización**

6.1.- Compromisos de urbanización

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

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² ocupados por la edificación, que se dispondrán dentro de la parcela P-4.b.

7.- **Condiciones de gestión**

La parcela P-4.b ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo.

Servidumbres:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.
- Servidumbre particular de paso a favor de la parcela P-4.b sobre la parcela P-1 y que afecta al vial de conexión con la GI-2620.
- Servidumbre particular de paso a favor de la parcela P-4.d sobre la parte del vial de acceso desde la GI-2620 situado dentro de la parcela P-4.b.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-4.b queda libre de cargas, al asumir la parcela P-4.a, la totalidad de las cargas de urbanización de la Actuación Integrada 39.1.

junio 2024 ekaina

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta





Directrices de organización y
gestión de la ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana

FUSIÓN PARCELAS P-1 + P-4.c

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

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

1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución", constituye parte de la documentación de carácter normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 44 de Bergara, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV, por remisión del artículo 69.3 de dicha Ley.

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

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

La parcela P-1 actual, ordenada por el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", constituye una actuación aislada, ya que ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo.

La única carga pendiente es la realización de la cesión de los suelos titularidad de Fagor Arrasate S.Coop. correspondientes a la banda de 12 m. prevista junto al cauce del río Deba para mejorar la calidad ambiental del cauce (superficie = 905,67 m²). Esta cesión deberá estar coordinada con la del resto del suelo necesario para la constitución de dicha franja para la mejora del cauce, que será realizada por el Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada 1, tanto en lo referente al titular de la cesión como a los plazos para disponer de dichos suelos.

La parcela P-4.c está incluida en la Actuación Integrada 1 (AI-39.1) definida para la ejecución de las cargas de urbanización pendientes que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés".

La Actuación Integrada 39.1 ha culminado su proceso de ejecución urbanística, habiendo finalizado la urbanización pública en marzo de 2024. Por otro lado, en el Proyecto de Reparcelación, la totalidad de las cargas de urbanización han quedado vinculadas a la parcela P-4.a, de manera que la parcela P-4.c queda libre de cargas de urbanización.

De esta manera, la parcela P-1 resultante de la fusión de las anteriores parcelas P-1 y P-4.c, constituye una Actuación Aislada.

En términos similares, la parcela P-4.b, constituye también una Actuación Aislada, en cuanto en el Proyecto de Reparcelación queda libre de cargas de urbanización, al quedar la totalidad de las mismas vinculadas a la parcela P-4.a y al haberse finalizado las obras de urbanización pública.

El artículo 136 b) de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco establece que se consideran como actuaciones aisladas aquellas parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

A su vez, el artículo 195 establece que los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente prodrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Por el contrario, el artículo 138 de la LSU define las actuaciones integradas las que se dan "en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas".

El hecho de no haber obras de urbanización pública vinculadas a la presente parcela P-1, lleva a considerar las dos parcelas resultantes de la ordenación del presente PEOU como actuaciones aisladas.

3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

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

La ejecución de la edificación pendiente de materialización está condicionada a la realización de la cesión de los suelos titularidad de Fagor Arrasate S.Coop. correspondientes a la banda de 12 m. prevista junto al cauce del río Deba por el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022, para mejorar la calidad ambiental del cauce (superficie = 905,67 m²). Esta cesión deberá ser coherente con la realizada por el Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada 39.1 para el resto del suelo que completa la franja prevista para la mejora ambiental e hidráulica del cauce.

junio 2024 ekaina

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta





Estudio de viabilidad
económico financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana

FUSIÓN PARCELAS P-1 + P-4.c

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO	1
2.	MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICABILIDAD FRUTO DEL CAMBIO DE USO DE LA EDIFICABILIDAD HEREDADA DE LA PARCELA P-4.C	1
3.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	2

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO

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

En el caso que nos ocupa, el objeto del presente PEOU se limita a la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c del A.E. 39 "Fagor San Andrés", de Arrasate, ámbito que cuenta con su propia ordenación pormenorizada establecida a través del PEOU aprobado en 2022. El alcance y objeto del presente PEOU se limita a la fusión de dos parcelas industriales privadas (P-1 y P-4.c) y a la redelimitación de la parcela industrial P-4.b y no afecta a la urbanización pública, con lo que no ha lugar a la estimación preliminar de los costes de la urbanización pública.

De esta manera, el presente documento se adecúa al caso particular del presente PEOU y sirve para justificar la innecesariedad de la estimación preliminar de los costes de la urbanización pública y de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

2. MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICABILIDAD FRUTO DEL CAMBIO DE USO DE LA EDIFICABILIDAD HEREDADA DE LA PARCELA P-4.C EN LA NUEVA PARCELA P-1

La parcela actual P-4.c tiene un uso principal en el planeamiento urbanístico vigente de "industrial común". Su integración en la nueva parcela P-1, resultante de la fusión entre las anteriores parcelas P-1 y P-4.c, hace que el uso principal pase a ser de "industrial tamaño grande", lo que supone una pérdida de valor.

El cuadro siguiente hace una comparación entre el valor actual de la edificabilidad asociada a la parcela P-4.c con el uso principal "industrial común", aplicando los coeficientes establecidos en el PGOU de Arrasate, y el valor de dicha edificabilidad resultante de su cambio de uso a "industrial tamaño grande", como resultado del presente PEOU. El resultado es una pérdida de valor a efectos urbanísticos de 215.003,68 €.

Sirva este análisis para justificar que no se produce ninguna plusvalía urbanística que justifique la participación de la administración a través del pago del 15% del valor al Ayuntamiento.

Parcela	Edificabilidad (m ²)	uso	Coef.	Superficie homogeneizada (m ²)	Valor de repercusión ref. (PGOU Arrasate) (€/m ²)	Valor total a efectos urbanísticos (€)	Variación de Valor (€)
P-4.c	4.401,27	Ind. común	0,82	3.609,04	232,62	839.534,88	0
P-4.c integrada en nueva P-1	4.401,27	Ind. tamaño grande	0,61	2.684,77		624.531,20	- 215.003,68

3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

El presente PEOU no ordena una actuación de transformación urbanística, ya que se limita a la fusión de dos parcelas industriales, previamente ordenadas por el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés", aprobado en 2022 y a la redelimitación de una tercera. La nueva ordenación propuesta no tiene ninguna afección a la urbanización pública y, por lo tanto, no genera ningún impacto en las Haciendas Públicas por la implantación o mantenimiento de la infraestructura.

junio 2024 ekaina

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo urbanista



Larraitx Sasíain
Arquitecta



Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana

FUSIÓN PARCELAS P-1 + P-4.c

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

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

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

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

1.1. **Ámbito del Plan Especial y objetivos**

El ámbito del presente PEOU se corresponde con las parcelas P-1 y P-4.c del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de Arrasate-Mondragón e incorpora, además, la parcela P-4.b con la que se realiza un intercambio de espacios que tiene como resultado la redelimitación de las parcelas resultantes. Tiene una superficie de 51.845,30 m² y se sitúa al sur del término municipal, en la margen derecha del río Deba, aguas arriba del núcleo urbano. El plano de información PI.02 refleja gráficamente la delimitación del ámbito del PEOU.

Constituye un suelo delimitado físicamente:

- Al Norte, por el vial que une la GI-2620 con la variante GI-627.
- Al Sur, por las parcelas P-3 y P-4.a del A.E. 39 “Fagor San Andrés”.
- Al Este, por el vial público del A.E. 39 “Fagor San Andrés”, por el vial de acceso que une la GI-2620 con la variante GI-627 y por las parcelas P-3 y P-4.a.
- Al Oeste, por el cauce del río Deba y los suelos de cesión para la mejora ambiental e hidráulica del cauce y por la carretera GI-2620, en la zona en la que se sitúa el acceso rodado principal al ámbito.

Constituye un terreno sensiblemente llano y con forma irregular. Se trata de un ámbito discontinuo, ya que la actual parcela P-1 está dividida en dos fragmentos por el vial público (rodado, peatonal y bidegorri) del A.E. 39 “Fagor San Andrés”. El fragmento más pequeño, situado al este, alberga un centro de transformación.

Las parcelas industriales actuales se sitúan en torno a la cota + 218 en la zona próxima al río Deba y en torno a la cota +219,5 en las proximidades del vial público interior del área A.E. 39 “Fagor San Andrés”.

El objetivo principal del presente PEOU es a la fusión de las actuales parcelas P-1 y P-4.c, para generar una única parcela industrial, físicamente continua, que mantendrá la denominación original de P-1. La fusión en una de ambas parcelas conlleva necesariamente algunos ajustes de la ordenación pormenorizada actual de las mismas, pero respetando el marco urbanístico general establecido por el vigente PEOU del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de 2022.

De manera complementaria, una vez iniciada la tramitación ambiental del documento, Fagor Arrasate S.Coop., en calidad de propietario de las parcelas P-1 y P-4.c, y Fagor Ederlan S.Coop., en calidad de propietario de la parcela P-4.b, han considerado oportuno aprovechar la tramitación del presente documento para proceder a un reajuste de la delimitación de las parcelas P-4.c y P-4.b, intercambiando entre ambas una superficie prácticamente equivalente de suelos no edificables destinados a aparcamiento interior de las respectivas parcelas. Este intercambio de suelos tiene como resultado una reordenación de ambas parcelas que da lugar a una solución mucho más satisfactoria desde el punto de vista funcional y operativo para ambas.

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

Las determinaciones introducidas por el presente documento afectan exclusivamente a las dos parcelas privadas que se fusionan en una (P-1 y P-4.c) y a la parcela P-4.b que se redelimita y modifica su superficie y no tiene ninguna afección a la urbanización pública del ámbito, por lo que su incidencia es muy limitada. No genera nuevos

compromisos de urbanización, ni afecta a los procesos de ejecución urbanística actualmente en marcha en las dos actuaciones integradas delimitadas en el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés".

El presente PEOU es promovido por Fagor Arrasate S.Coop. en calidad de propietario único de las parcelas P-1 y P-4.c y está realizado con la asistencia técnica de Krean S.Coop. Cuenta con el visto bueno de Fagor Ederlan S.Coop., propietaria de la parcela P-4.b, afectada por la redelimitación propuesta.

1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior

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

- **Configuración de una nueva parcela industrial por la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c:** La ordenación propuesta da lugar a una nueva parcela industrial, resultado de la fusión de las actuales parcelas P-1 y P-4.c, que se ha denominado P-1 como la parcela original de Fagor Arrasate.

La forma y superficie de la nueva parcela resultante se ven modificadas por el intercambio de terrenos con la parcela P-4.b. Este intercambio de terrenos supone una mejora de la funcionalidad de la nueva parcela P-1, ya que da lugar a un recinto más homogéneo, sin los inconvenientes derivados de contar con un fragmento de la parcela P-4.b en su interior y de las servidumbres correspondientes. Por su parte, supone también una mejora para la parcela P-4.b, ya que permite configurar una parcela continua. Los acuerdos alcanzados con Fagor Ederlan S.Coop., suponen una ligera pérdida de superficie para esta parcela. Este proceso da lugar a una parcela de 43.856,15 m², lo que supone un decremento de 140,98 m², respecto al sumatorio de las parcelas P-1 y P-4.c iniciales (34.134,60 m² + 9.862,53 m² = 43.997,13 m²). Por su parte, la edificabilidad máxima otorgada (24.222,82 m²), constituye el sumatorio de los valores correspondientes a las dos parcelas que se fusionan.

- **Uso principal de la parcela resultante de la fusión:** El uso principal de la parcela resultante es el de industrial de tamaño grande, que es el uso que ya tenía anteriormente la parcela P-1, ya que la ocupación en planta es superior a los 7.000 m². La ordenación propuesta cumple con todos los requisitos establecidos por el PGOU de Arrasate para las parcelas de uso "industrial tamaño grande": edificabilidad=ocupación > 7.000 m²; edificación exenta y ocupación en planta < 85% de la superficie de parcela. La ocupación en planta máxima, supone el 55,23 % de la superficie de la parcela.

- **Reordenación interior y criterios de intervención en la nueva parcela P-1:**

- El objetivo de Fagor Arrasate es destinar toda la edificabilidad disponible para construir una nueva edificación industrial adosada a la existente, para optimizar de esta forma todos los procesos productivos y los flujos de materiales y productos. El resto de la parcela, se destinaría a zonas de accesos y maniobras de camiones, y al aparcamiento de vehículos.
- El acceso principal a la parcela se realizaría a través de la carretera GI-2620, entre Arrasate y Aretxabaleta, tal como se ha venido produciendo en las últimas décadas, si bien ahora todo este acceso recaerá sobre suelos titularidad de Fagor Arrasate. Como se ha indicado anteriormente, el diseño de la parcela P-4.c por parte del PEOU de 2022 responde de la voluntad expresada por Fagor Arrasate, quien requiere del máximo control de la entrada y salida de suministros y expediciones hacia y desde su planta industrial. Se mantienen los otros dos accesos secundarios existentes, si bien con un protagonismo notablemente inferior.
- Las alineaciones máximas de la edificación, reflejadas en el plano PO.02 "Alineaciones y rasantes", responden a los criterios de intervención previstos de concentrar la edificación en la zona norte de la parcela, en continuidad con las naves industriales existentes. No se modifican las alineaciones máximas establecidas en el planeamiento vigente en el perímetro de la parcela: cauce del río Deba, carretera GI-2620 y otros viales circundantes. Únicamente se modifican las alineaciones máximas de la edificación hacia el interior de la parcela: se incrementa la capacidad de actuación para el control de accesos, ya sea para ampliar su tamaño o para modificar su ubicación, y se establece una alineación máxima interior a 5 m. del trazado de la regata soterrada que atraviesa la parcela industrial (regata Azubeazpi), en cumplimiento de la Ley de Aguas.

- **Régimen de la edificación existente en la nueva parcela P-1:** Se califican como fuera de ordenación todos los edificios existentes actualmente en el interior de la parcela P-4.c, salvo la caseta de control de accesos. Se califican como adecuación en sustitución las dos naves situadas al sur de la parcela P-1 inicial y separadas de la edificación principal. En caso de sustitución, la nueva edificación se acomode a las nuevas alineaciones máximas establecidas, ya que no respetan completamente el retiro mínimo de 5 m. al cauce de la regata soterrada que atraviesa la parcela industrial. No se establece ningún plazo para la sustitución de estos edificios, que están consolidados en el planeamiento vigente, ya que no hay un interés público específico para que ello se lleve a cabo.
- **Aparcamiento en la nueva parcela P-1:** Se deberá crear en el interior de la parcela industrial privada un mínimo de 1 plaza de aparcamiento para vehículos por cada 100 m² ocupados por la edificación (243 plazas si se consume toda la edificabilidad. La construcción de la nueva edificación prevista tendrá aparejada una dotación mínima de bicicletas de 1,00 plaza/100 m².
- **Servidumbres en la nueva parcela P-1:** La parcela P-4.c, tiene una serie de servidumbres a favor de las parcelas colindantes para garantizar el acceso rodado a las mismas. Todas estas servidumbres se trasladan a la nueva parcela P-1 resultante de la agrupación de las parcelas iniciales P-1 y P-4.c, si bien se modifica la servidumbre a favor de la parcela P-4.b, fruto de la nueva ordenación.
- **Redelimitación de la parcela P-4.b:** Se procede a la redelimitación de la parcela P-4.b, fruto del intercambio de terrenos con la antigua parcela P-4.c, actualmente fusionada con la P-1. Este intercambio de terrenos, permite generar una parcela industrial continua, de manera que los aparcamientos se sitúen junto a la edificación industrial, mejorando notablemente la funcionalidad de la misma. Este proceso da lugar a una parcela de 7.989,15 m², lo que supone un incremento de 140,98 m², respecto a los 7.848,17 m² que medía la parcela inicialmente. Esta modificación de los límites y la superficie es el único cambio que se plantea en la parcela P-4.b, manteniéndose inalterados el resto de los parámetros establecidos en el planeamiento vigente.
- **Condiciones de ejecución urbanística:** La parcela resultante P-1 constituye una Actuación Aislada. Deberá materializarse la cesión de suelo para la mejora del cauce del río Deba en su margen derecha, antes de abordar cualquier nueva edificación en la parcela. Igualmente, la parcela P-4.b constituye una Actuación Aislada y no tiene cargas pendientes.

1.3. Cuadros de características: parcelas industriales resultantes

<i>parcelas industriales</i>		<i>uso principal</i>	<i>superficie de parcela (m²)</i>	<i>edificabilidad máxima (m²)</i>	<i>edificabilidad materializada (m²)</i>	<i>edificabilidad sin materializar (m²)</i>
P-1	Fagor Arrasate S.Coop.	Industrial tamaño grande	43.856,15	24.222,82	18.906,81	5.316,01
P-4.b	Fagor Ederlan S.Coop.	Industrial común	7.989,15	5.020,00	5.020,00	0,00
TOTAL			51.845,30	29.242,82	18.906,81	5.316,01

1.4. Comparación gráfica entre la ordenación actual y la propuesta

Las ilustraciones de la página siguiente permiten comparar gráficamente las diferencias entre la ordenación actualmente vigente, recogida en el PEOU del A.E. 39 "Fagor San Andrés" y la modificación propuesta en el presente PEOU para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c y redelimitación de la P-4.b.



junio 2024 ekaina

Por parte del Equipo Redactor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marco Segurola".

Marco Segurola
Geógrafo urbanista

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Larraitz Sasiain".

Larraitz Sasiain
Arquitecta





Plan Especial de Ordenación Urbana

FUSIÓN PARCELAS P-1 + P-4.c

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

INDICE DE PLANOS

I. planos de información

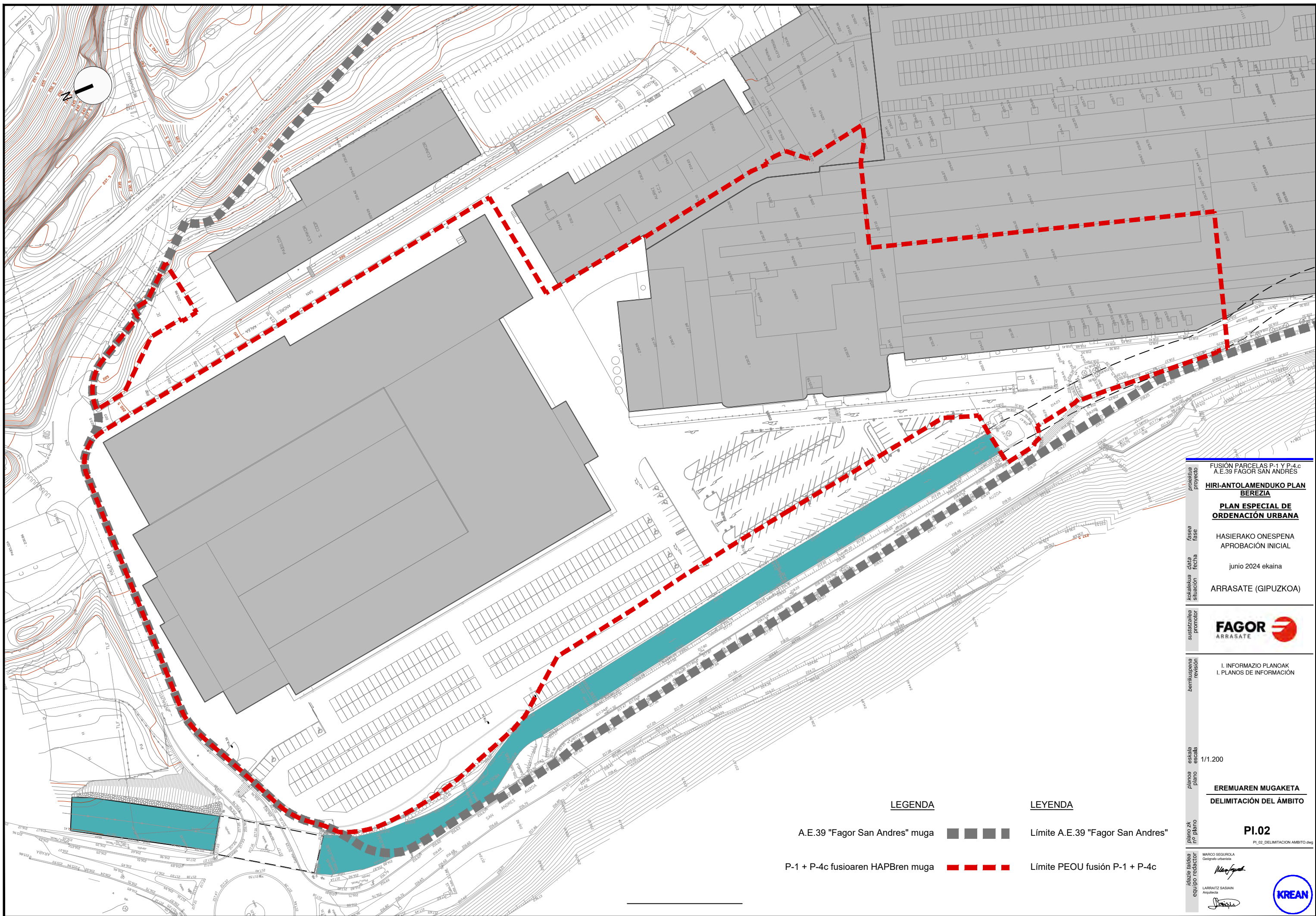
- PI.01 Situación
- PI.02 Delimitación del ámbito
- PI.03 Estado Actual. Infraestructuras y redes
- PI.04 Planeamiento urbanístico. PEOU 2022
- PI.05 Edificios existentes
- PI.06 Altura de las edificaciones existentes
- PI.07 Planeamiento urbanístico. Régimen de la edificación existente
- PI.08 Estructura de la propiedad
- PI.09 Riesgo de inundabilidad

II. planos de ordenación

- PO.00 Ordenación orientativa
- PO.01 Zonificación pormenorizada
- PO.02 Alineaciones y rasantes
- PO.03 Régimen de la edificación existente
- PO.04 Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria



proiektua proyektu	FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
fasa fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
data fecha	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
situación	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
promotor	junio 2024 ekaina
revisión	ARRASATE (GIPUZKOA)
escala escala	FAGOR ARRASATE 
plano plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
plano zk nº plano	1/15.000
idazle taldea equipo redactor	KOKAPENA SITUACIÓN
	PI.01
	MARCO SEGURIELA Geografo urbanista 
	LARRATZ SASIAN Arquiteto 
	
	KREAN, S. COOP. · www.krean.com



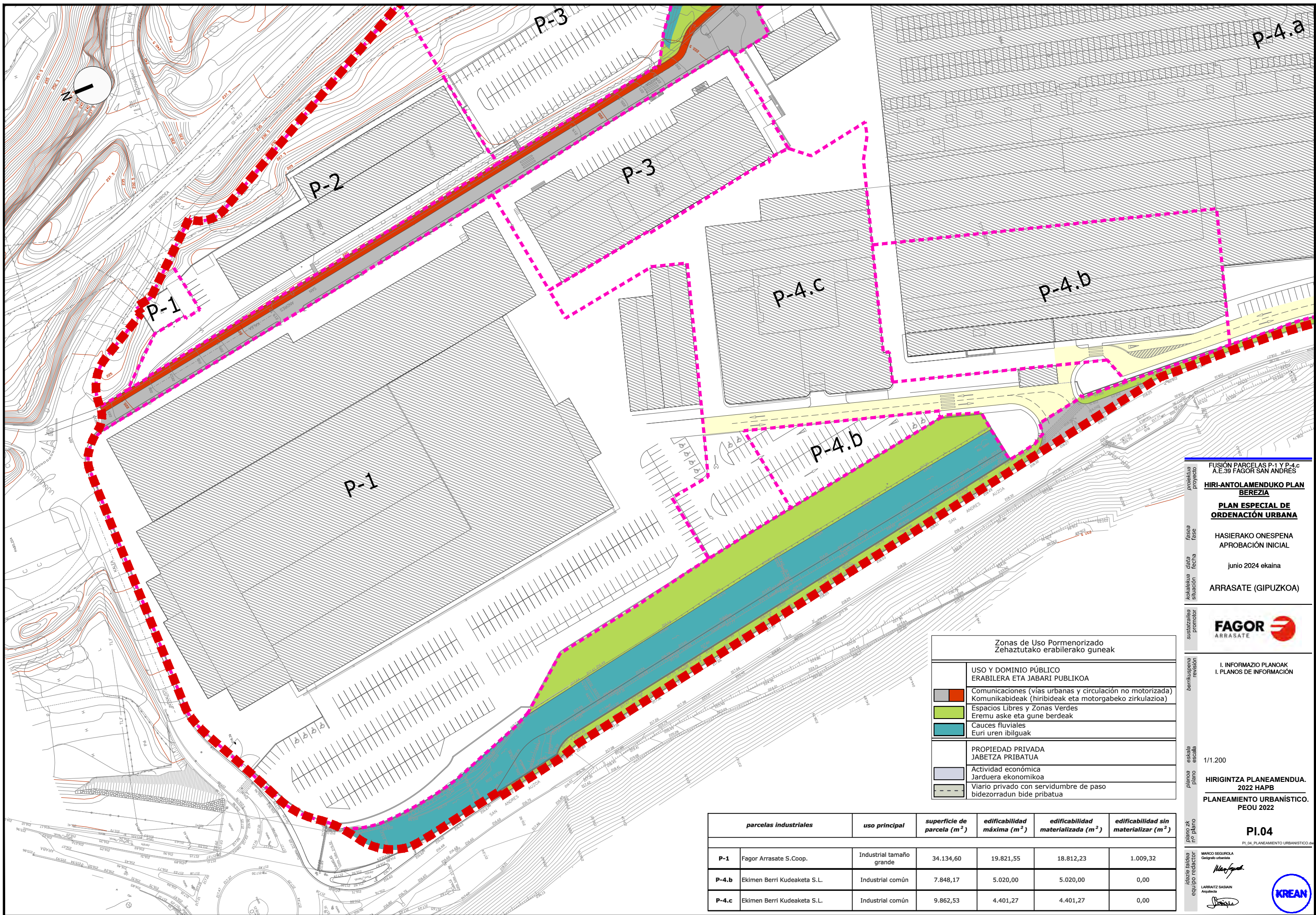
LEGENDA

A.E.39 "Fagor San Andres" muga
 P-1 + P-4c fusioaren HAPBren muga

LEYENDA

Límite A.E.39 "Fagor San Andres"
 Límite PEOU fusión P-1 + P-4c

proiektu proiektu	FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
fasa fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
kokalekua situakua	junio 2024 ekaina ARRASATE (GIPUZKOA)
sustatzalea promotor	FAGOR ARRASATE
berrikuspena revision	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
eskala escala	1/1.200
planoa plano	EREMUAREN MUGAKETA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
plano zk no plano	PI.02 PI_02_DELIMITACION AMBITO.dwg
idatze taldea equipo redactor	MARCO SEGUROLA Geógrafa urbanista <i>Marco Segurola</i> LARRAIZ SASAIN Arquitecto <i>Larraitz Sasain</i>
	KREAN KREAN, S. COOP. - www.krean.com



proyecto
 FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c
 A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
 HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
 BEREZIA
 fase
 PLAN ESPECIAL DE
 ORDENACIÓN URBANA
 fecha
 HASIERAKO ONESPENA
 APROBACIÓN INICIAL
 situación
 junio 2024 ekaina
 sustatzalea
 promotor
 ARRASATE (GIPUZKOA)



berrkargatzailea
 I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala
 1/1.200
 plano
 HIRIGINTZA PLANEAMENDUA.
 2022 HAPB
 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
 PEOU 2022

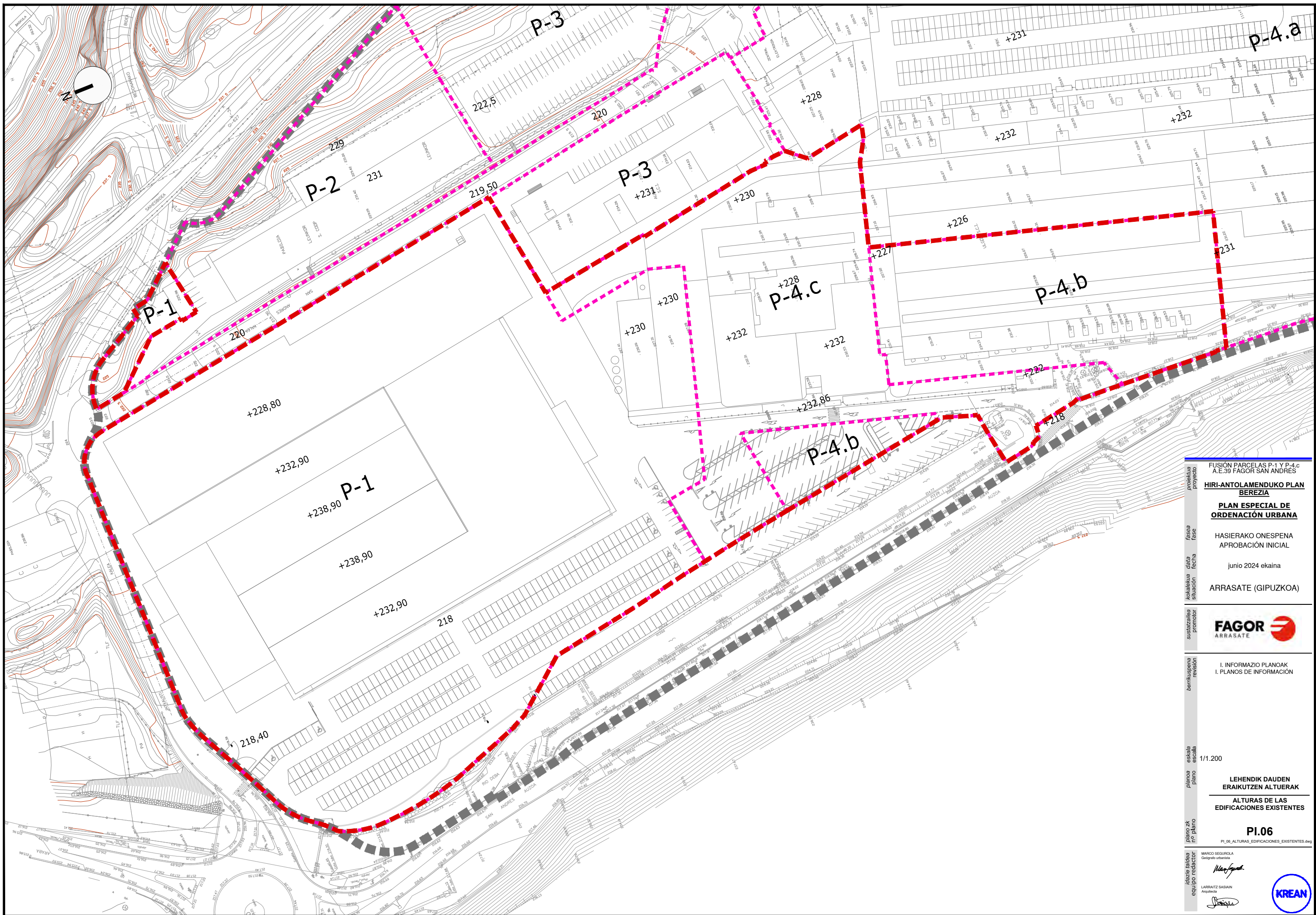
plano zk
 PI.04

idazle taldea
 equipo redactor
 MARCO SEGUROLA
 Geografo urbanista
 LARRAITZ SASAIN
 Arquitecto
 KREAN

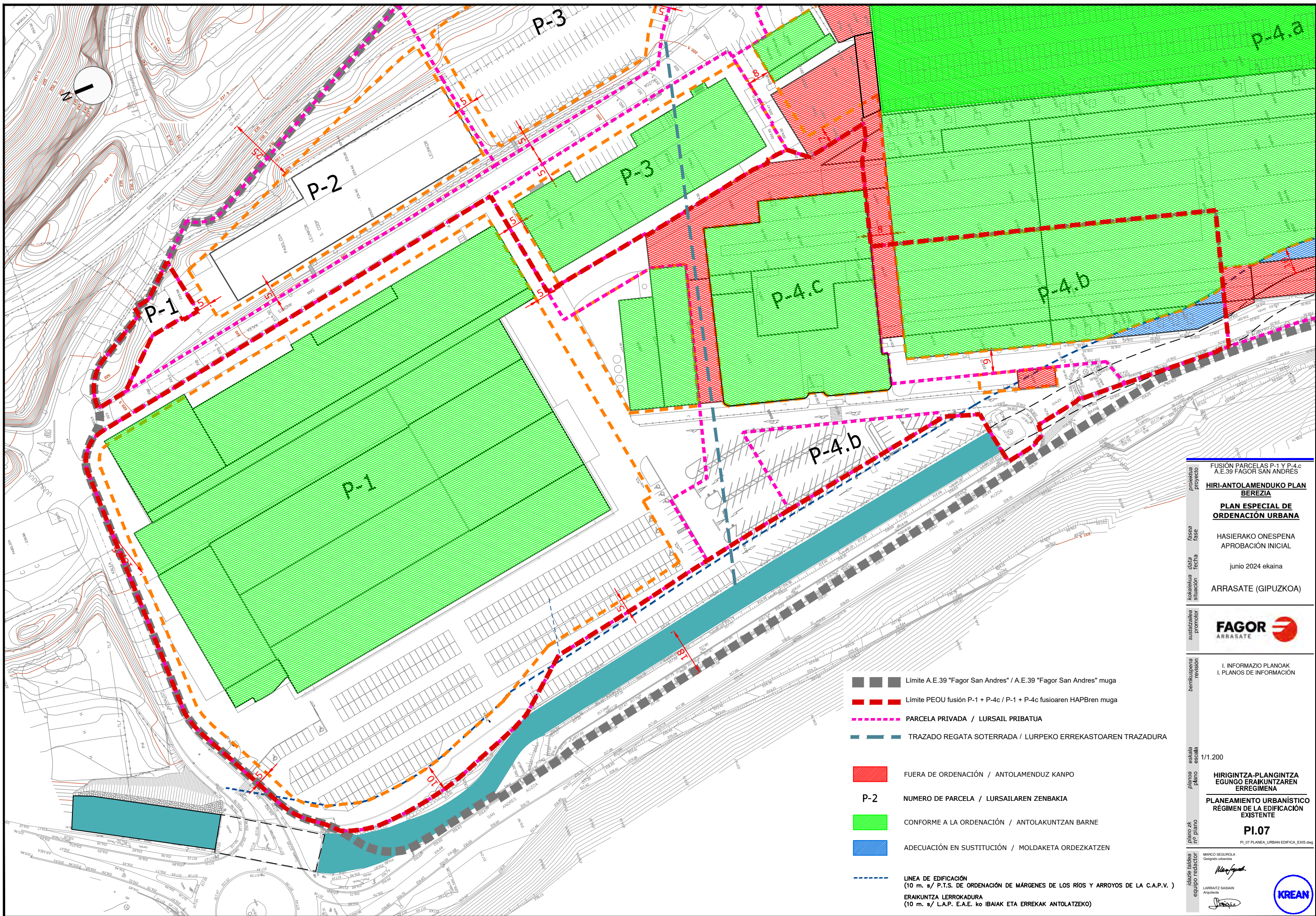
Zonas de Uso Pormenorizado
Zehaztutako erabilera guneak

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

parcelas industriales	uso principal	superficie de parcela (m ²)	edificabilidad máxima (m ²)	edificabilidad materializada (m ²)	edificabilidad sin materializar (m ²)	
P-1	Fagor Arrasate S.Coop.	Industrial tamaño grande	34.134,60	19.821,55	18.812,23	1.009,32
P-4.b	Ekimen Berri Kudeaketa S.L.	Industrial común	7.848,17	5.020,00	5.020,00	0,00
P-4.c	Ekimen Berri Kudeaketa S.L.	Industrial común	9.862,53	4.401,27	4.401,27	0,00



proyecto	FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
proyecto	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
fase	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
fase	HASIERAKO ONESPENA
fecha	APROBACIÓN INICIAL
fecha	junio 2024 ekaina
situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
promotor	FAGOR ARRASATE
revisión	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
escala	1/1.200
plano	LEHENDIK DAUDEN ERAIKUTZEN ALTUERAK
plano	ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
plano	PI.06 PI_06_ALTURAS_EDIFICACIONES_EXISTENTES.dwg
autor	MARCO SEGUIROLA Geógrafo urbanista
autor	<i>Marco Seguirola</i>
autor	LARRAITZ SASIAN Arquitectos
autor	<i>Larraitz Sasian</i>
autor	KREAN
autor	KREAN, S. COOP. - www.krean.com
















proyecto
 FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c
 A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 fase
 HASIERAKO ONESPENA
 APROBACIÓN INICIAL
 fecha
 junio 2024 ekaina
 situación
 ARRASATE (GIPUZKOA)

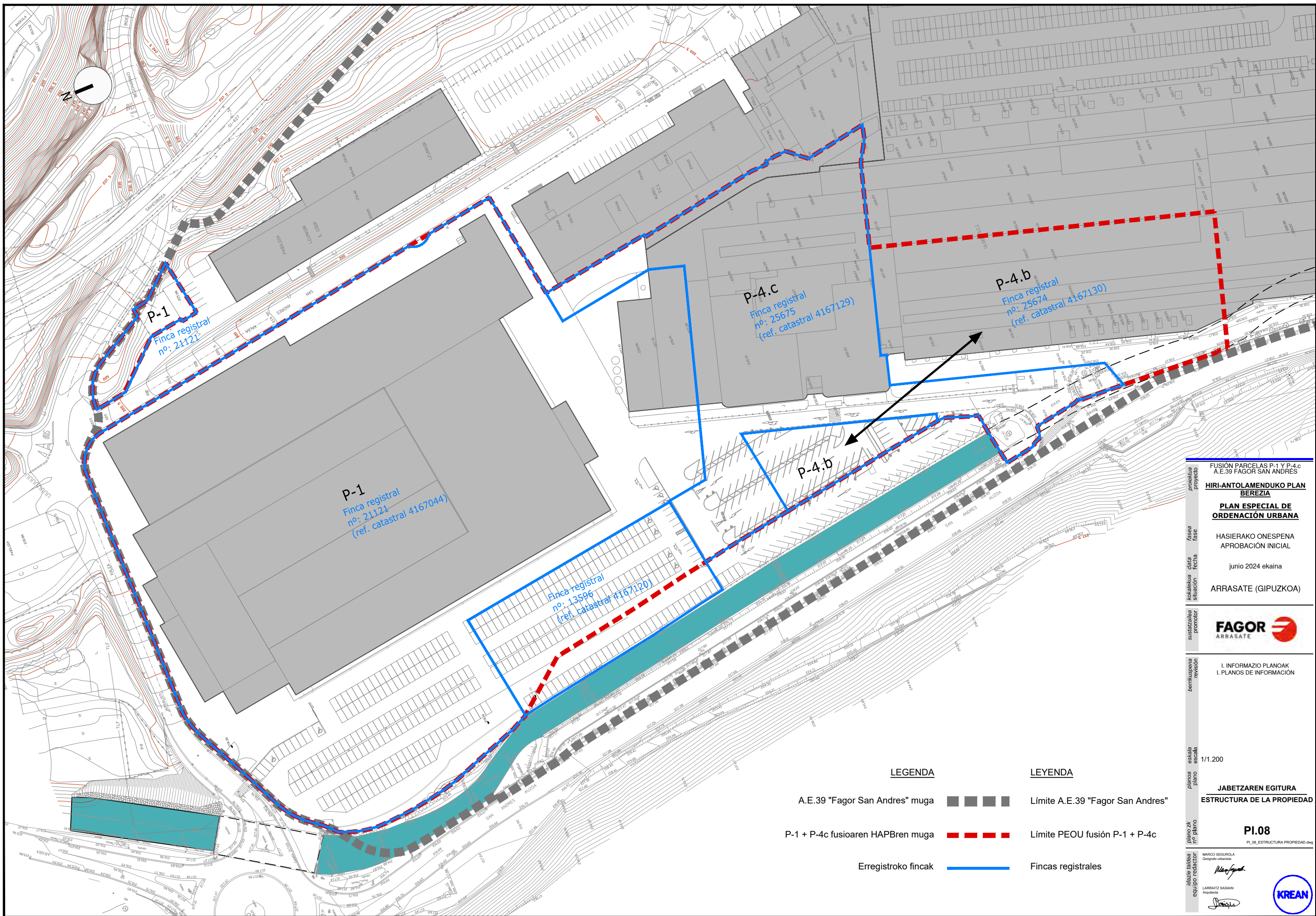


berriturpenak
 I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala
 1/1.200
 plano
HIRIGINTZA-PLANGINTZA EGUNGO ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA
 plano zk
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE
PI.07
PI_07 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EXISTENTE.dwg

idazle taldea
 equipo redactor
 MARCO SEGUIROLA
 Geógrafo urbanista
 LARRAITZ SASAIN
 Arquitecto



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

-  Límite A.E.39 "Fagor San Andres" / A.E.39 "Fagor San Andres" muga
-  Límite PEOU fusión P-1 + P-4c / P-1 + P-4c fusioaren HAPBren muga
-  PARCELA PRIVADA / LURSAIL PRIBATUA
-  TRAZADO REGATA SOTERRADA / LURPEKO ERREKASTOAREN TRAZADURA
-  FUERA DE ORDENACIÓN / ANTOLAMENDUZ KANPO
-  P-2 NUMERO DE PARCELA / LURSAILAREN ZENBAKIA
-  CONFORME A LA ORDENACIÓN / ANTOLAKUNTZAN BARNE
-  ADECUACIÓN EN SUSTITUCIÓN / MOLDAKETA ORDEZKATZEN
-  LINEA DE EDIFICACIÓN (10 m. s/ P.T.S. DE ORDENACIÓN DE MARGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V.)
-  ERAIKUNTZA LERROKADURA (10 m. s/ L.A.P. E.A.E. ko IBAIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO)



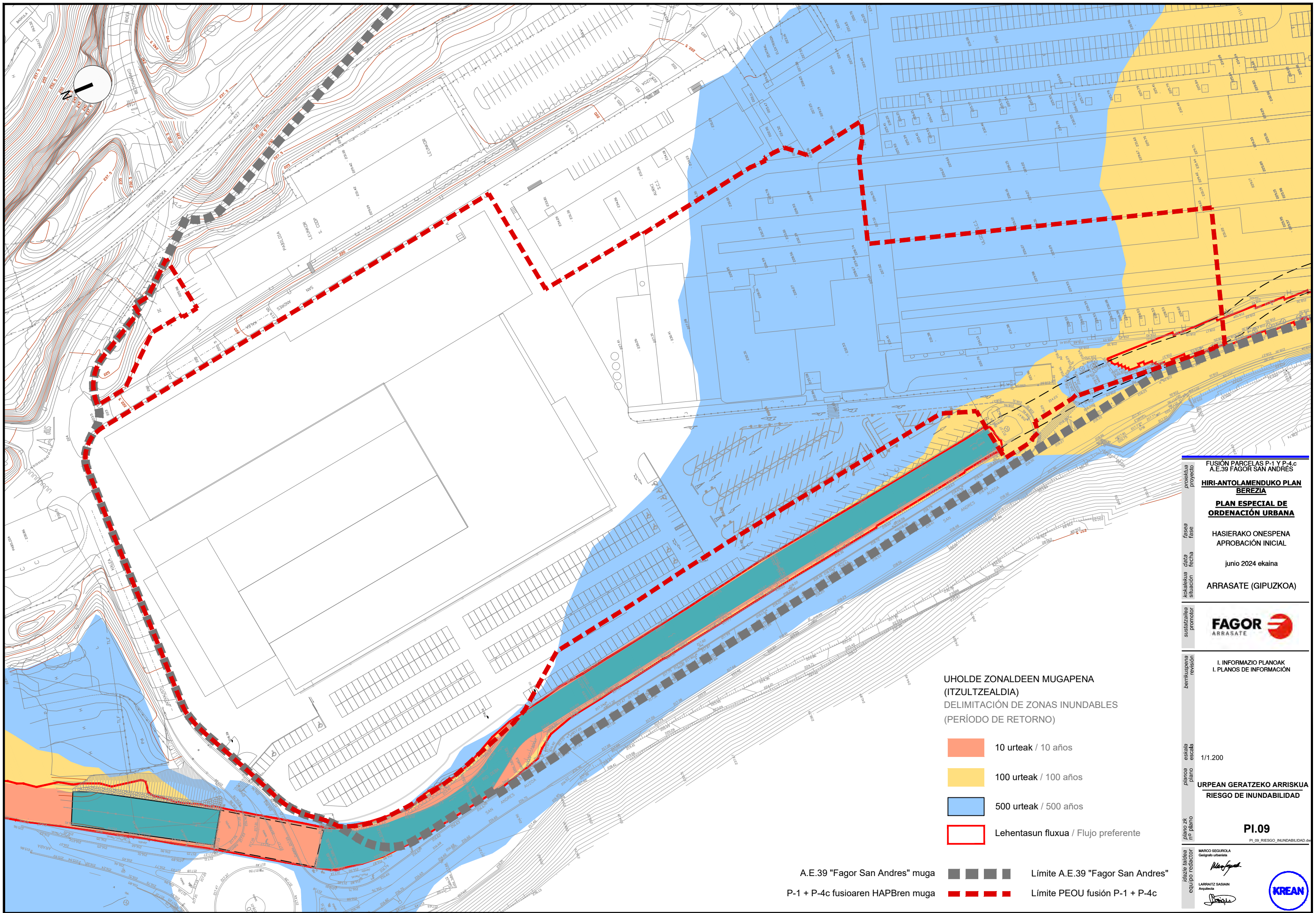
LEGENDA

- A.E.39 "Fagor San Andres" muga
- P-1 + P-4c fusioaren HAPBren muga
- Erregistroko fincak

LEYENDA

- Límite A.E.39 "Fagor San Andres"
- Límite PEOU fusión P-1 + P-4c
- Fincas registrales

proiektu proiektu	FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
fase fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data data	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
situación situación	junio 2024 ekaina
promotor promotor	ARRASATE (GIPUZKOA)
revisión revisión	
escala escala	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
plano plano	1/1.200
plano zk no plano	JABETZAREN EGITURA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
idazte taldea equipo redactor	PI.08 PI_08_ESTRUCTURA PROPIEDAD.dwg
	MARCO SEGUIROLA Geómetra urbanista
	LARRAITZ SASIAN Arquitecto
	KREAN, S. COOP. - www.krean.com



proyecto
 FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c
 A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
**HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
 BEREZIA**
**PLAN ESPECIAL DE
 ORDENACIÓN URBANA**
 fase
 HASIERAKO ONESPENA
 APROBACIÓN INICIAL
 fecha
 junio 2024 ekaina
 situación
 ARRASATE (GIPUZKOA)



berrkargatzailea
 I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

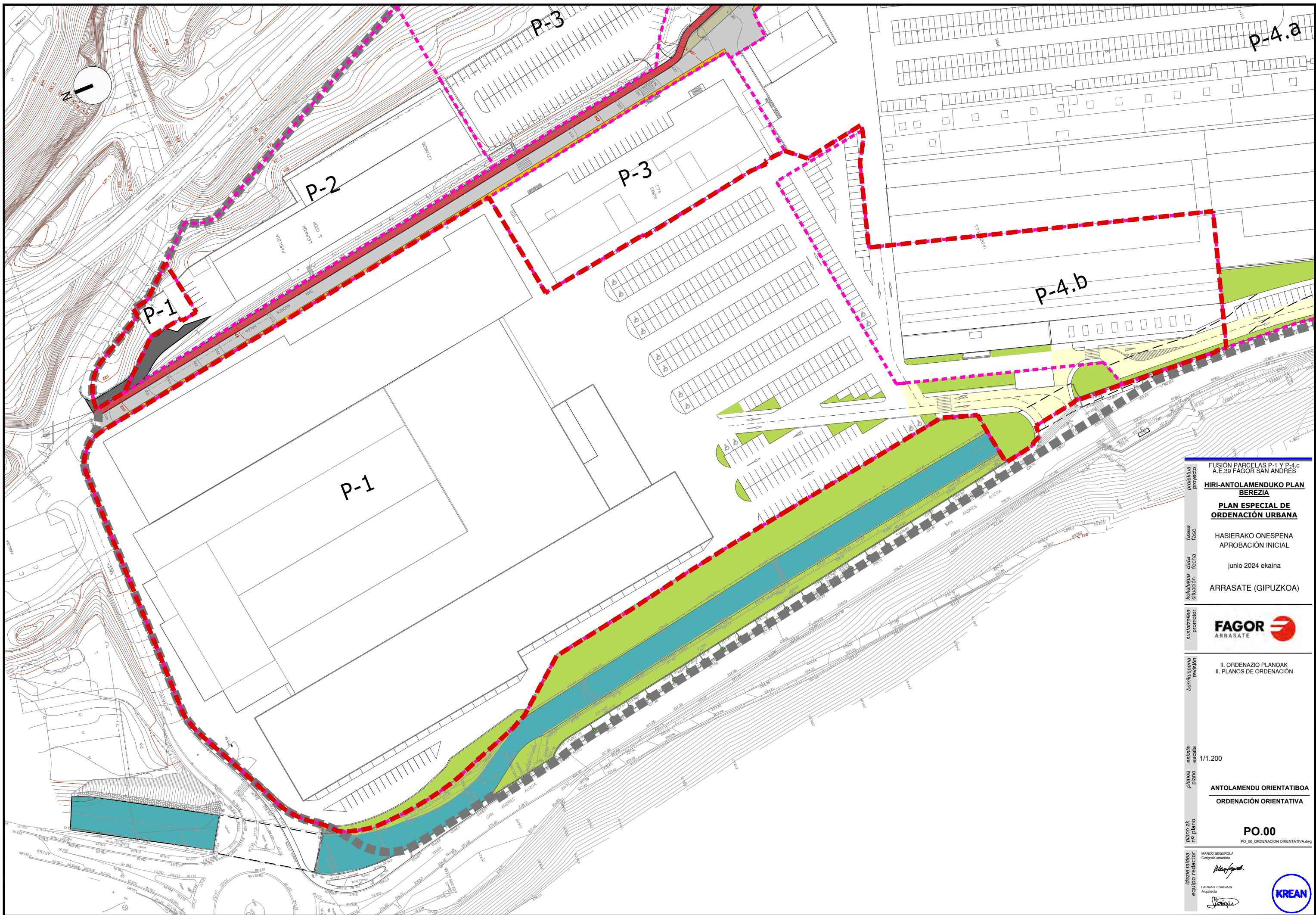
eskala
 1/1.200
 plano
**URPEAN GERATZEKO ARRISKUA
 RIESGO DE INUNDABILIDAD**

plano zk
PI.09
 PI_09_RIESGO_INUNDABILIDAD.dwg

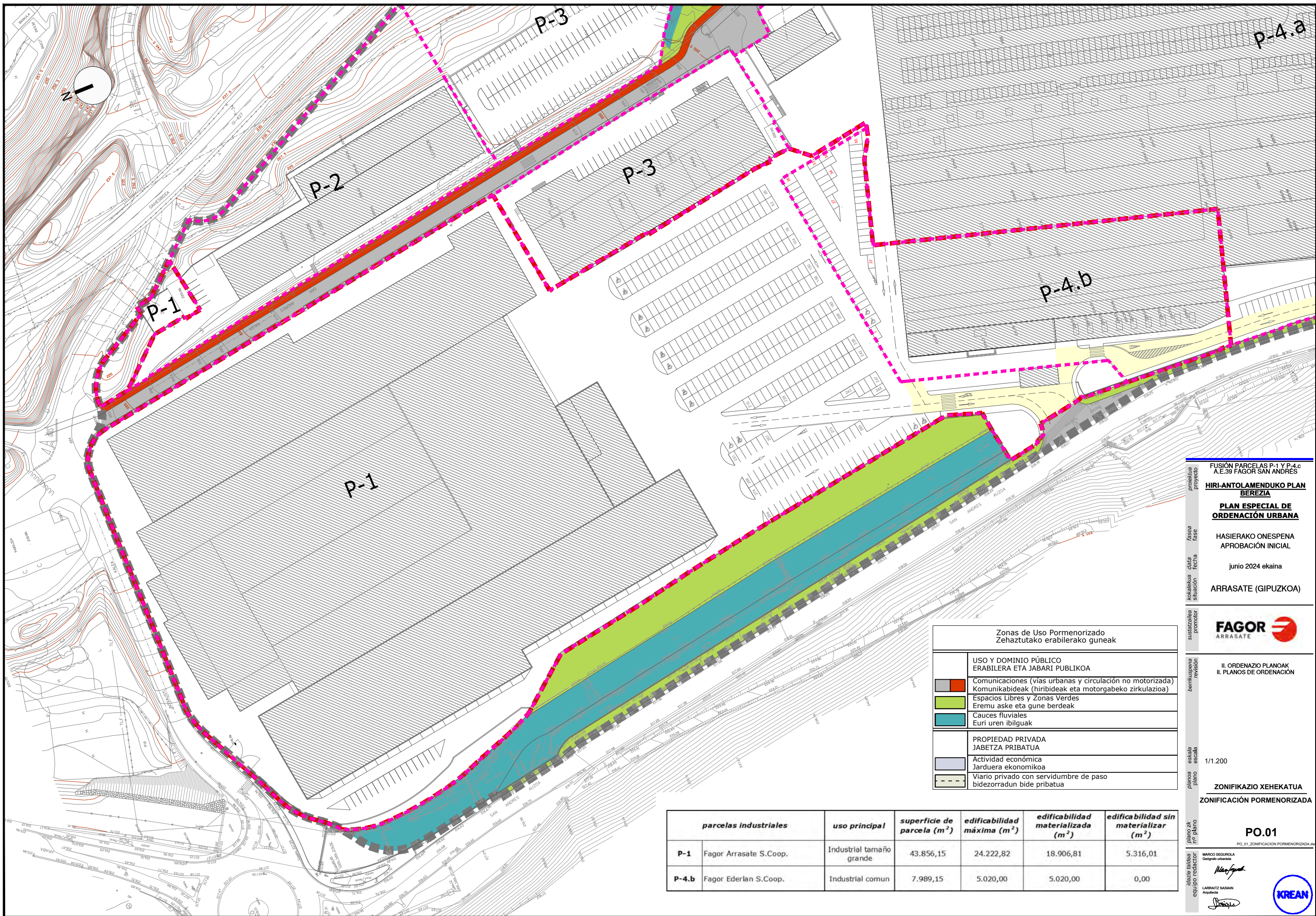
idazte taldea
 equipo redactor
 MARCO SEGUIROLA
 Geógrafo urbanista
 LARRAITZ SASAIN
 Arquitecto

- UHOLDE ZONALDEEN MUGAPENA
 (ITZULTZEALDIA)
 DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES
 (PERÍODO DE RETORNO)
- 10 urteak / 10 años
 - 100 urteak / 100 años
 - 500 urteak / 500 años
 - Lehtasun fluxua / Flujo preferente

- A.E.39 "Fagor San Andres" muga
- Límite A.E.39 "Fagor San Andres"
- P-1 + P-4c fusioaren HAPBren muga
- Límite PEOU fusión P-1 + P-4c



proiektu proiektu	FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
fasca fase	HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
kokalekua situacón	junio 2024 ekaina ARRASATE (GIPUZKOA)
sustatzalea promotor	FAGOR ARRASATE 
berrikuspena revisión	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
eskala escala	1/1.200
planoa plano	ANTOLAMENDU ORIENTATIBOA ORDENACIÓN ORIENTATIVA
plano zk no plano	PO.00 PO_00_ORDENACION ORIENTATIVA.dwg
idazte taldea equipo redactor	MARCO SEGUIROLA Geógrafa urbanista  LARRAITZ SASAIN Arquitecto 
	
	KREAN, S. COOP. - www.krean.com



proyecto
 FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c
 A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
 HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
 BEREZIA
 fase
 PLAN ESPECIAL DE
 ORDENACIÓN URBANA
 fecha
 HASIERAKO ONESPENIA
 APROBACIÓN INICIAL
 junio 2024 ekaina
 situación
 ARRASATE (GIPUZKOA)



berrkudegaria
 II. ORDENAZIO PLANOAK
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

escala
 1/1.200

plano
 ZONIFIKAZIO XEHEKATUA
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

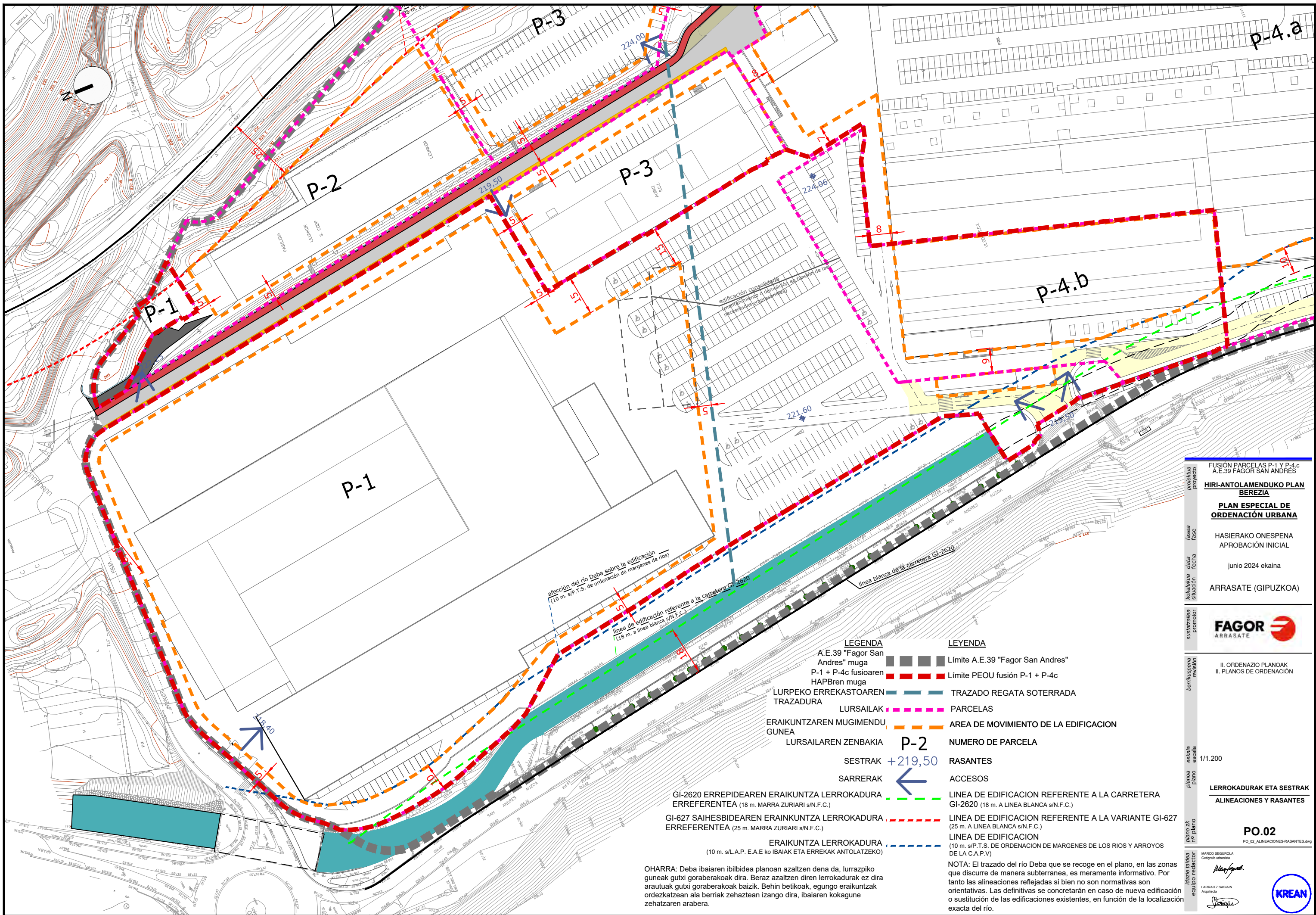
plano zk
 PO.01

idazte taldea
 MARCO SEGUROLA
 Geografo Urbanista
 equipo redactor
 LARRAITZ SASAIN
 Arquitecto
 KREAN, S. COOP. - www.krean.com

Zonas de Uso Pormenorizado
Zehaztutako erabilera guneak

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

parcelas industriales	uso principal	superficie de parcela (m ²)	edificabilidad máxima (m ²)	edificabilidad materializada (m ²)	edificabilidad sin materializar (m ²)	
P-1	Fagor Arrasate S.Coop.	Industrial tamaño grande	43.856,15	24.222,82	18.906,81	5.316,01
P-4.b	Fagor Ederlan S.Coop.	Industrial comun	7.989,15	5.020,00	5.020,00	0,00



proyecto
 FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c
 A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
**HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
 BEREZIA**
**PLAN ESPECIAL DE
 ORDENACIÓN URBANA**
 fase
 HASIERAKO ONESPENA
 APROBACIÓN INICIAL
 fecha
 junio 2024 ekaina
 kolokalekua
 situación
 ARRASATE (GIPUZKOA)



berrkudegaria
 II. ORDENAZIO PLANOAK
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

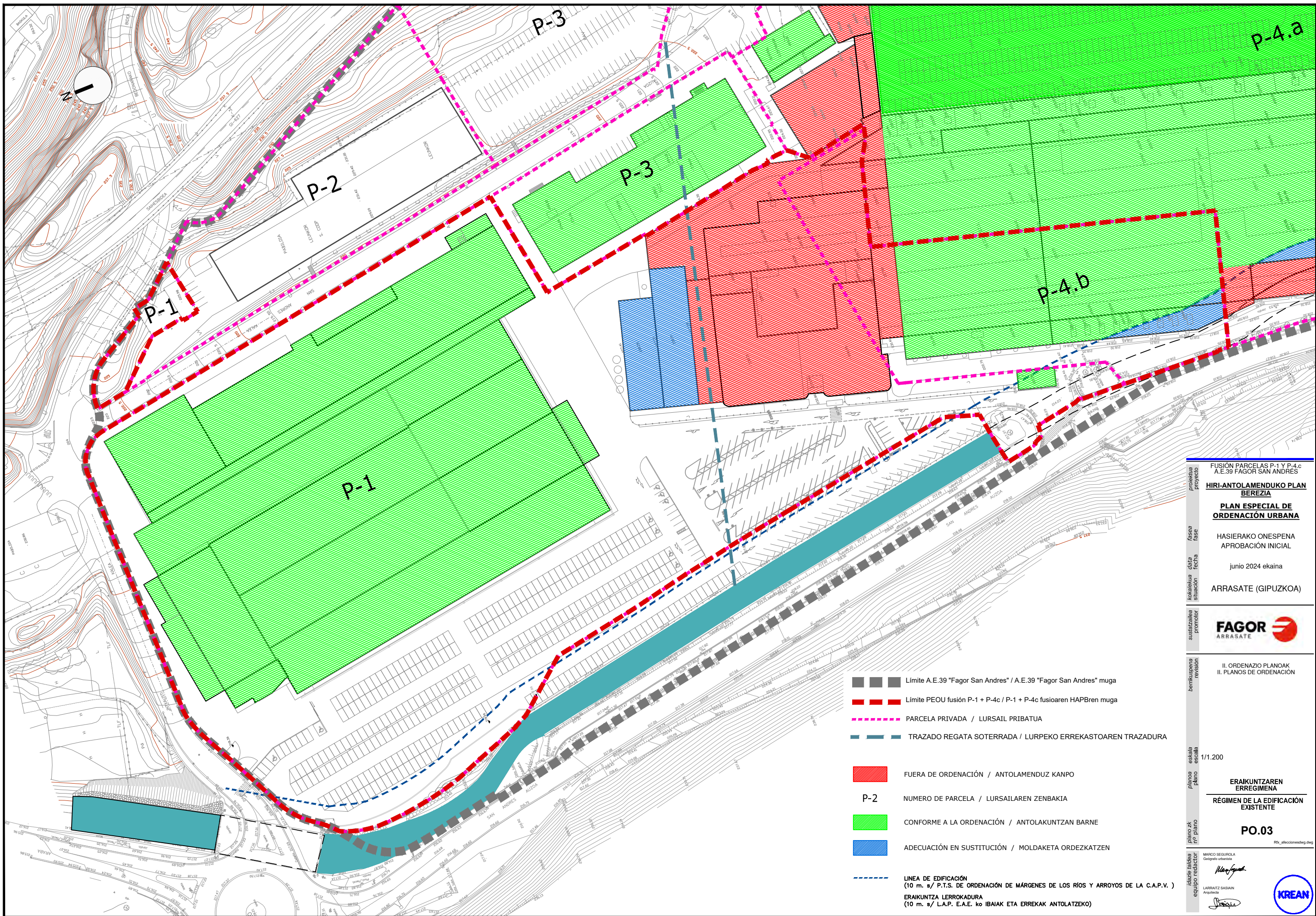
escala
 1/1.200
 plano
 LERROKADURAK ETA SESTRAK
 ALINEACIONES Y RASANTES

plano zk
 PO.02
 no plano
 PO_02_ALINEACIONES-RASANTES.dwg
 MARCO SEGUIROLA
 Arquitecto
 LARRAIZ SASMAIN
 Arquitecto

- | | |
|--|---|
| LEGENDA | LEYENDA |
| A.E.39 "Fagor San Andres" muga | ■ Límite A.E.39 "Fagor San Andres" |
| P-1 + P-4c fusioaren HAPBren muga | ■ Límite PEOU fusión P-1 + P-4c |
| LURPEKO ERREKASTOAREN TRAZADURA | — TRAZADO REGATA SOTERRADA |
| LURSAILAK | — PARCELAS |
| ERAIKUNTZAREN MUGIMENDU GUNEA | — AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION |
| LURSAILAREN ZENBAKIA | P-2 NUMERO DE PARCELA |
| SESTRAK +219,50 | — RASANTES |
| SARRERAK | — ACCESOS |
| GI-2620 ERREPIDEAREN ERAIKUNTZA LERROKADURA ERREFERENTEA (18 m. MARRA ZURIARI s/N.F.C.) | — LINEA DE EDIFICACION REFERENTE A LA CARRETERA GI-2620 (18 m. A LINEA BLANCA s/N.F.C.) |
| GI-627 SAIHESBIDEAREN ERAIKUNTZA LERROKADURA ERREFERENTEA (25 m. MARRA ZURIARI s/N.F.C.) | — LINEA DE EDIFICACION REFERENTE A LA VARIANTE GI-627 (25 m. A LINEA BLANCA s/N.F.C.) |
| ERAIKUNTZA LERROKADURA (10 m. s/L.A.P. E.A.E ko IBAIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO) | — LINEA DE EDIFICACION (10 m. s/P.T.S. DE ORDENACION DE MARGENES DE LOS RIOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V) |

OHARRA: Deba ibaiaren ibilbidea planoan azaltzen dena da, lurrazpiko guneak gutxi goraberakoak dira. Beraz azaltzen diren lerrokadurak ez dira aratuak gutxi goraberakoak baizik. Behin betikoak, egungo eraikuntzak ordezkatzean ala berriak zehaztean izango dira, ibaiaren kokagune zehatzaren arabera.

NOTA: El trazado del río Deba que se recoge en el plano, en las zonas que discurre de manera subterránea, es meramente informativo. Por tanto las alineaciones reflejadas si bien no son normativas son orientativas. Las definitivas se concretarán en caso de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes, en función de la localización exacta del río.



proyecto
 FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c
 A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS
**HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
 BEREZIA**
**PLAN ESPECIAL DE
 ORDENACIÓN URBANA**
 fase
 HASIERAKO ONESPENA
 APROBACIÓN INICIAL
 fecha
 junio 2024 ekaina
 situación
 ARRASATE (GIPUZKOA)



berriturpenak
 II. ORDENAZIO PLANOAK
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

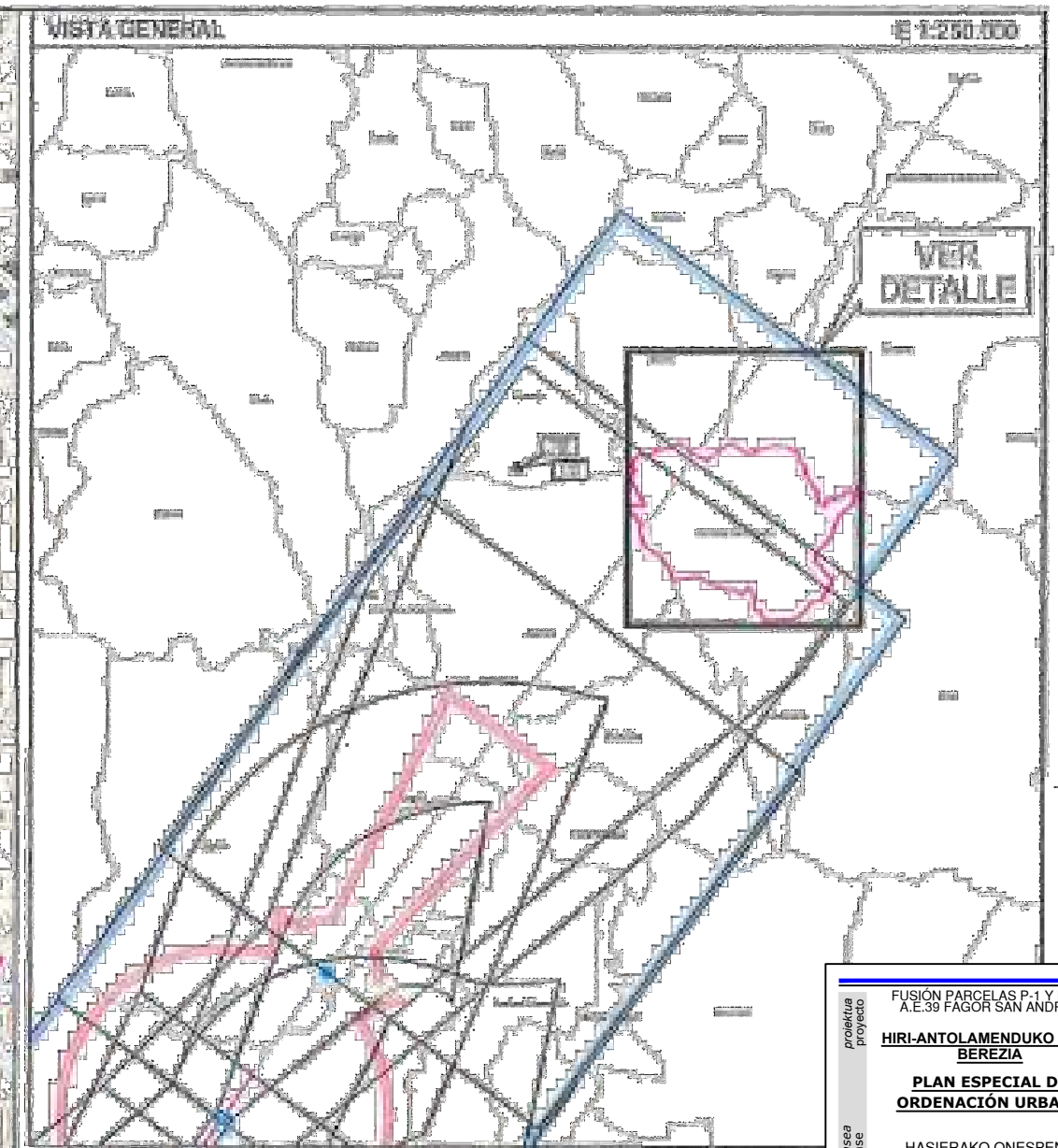
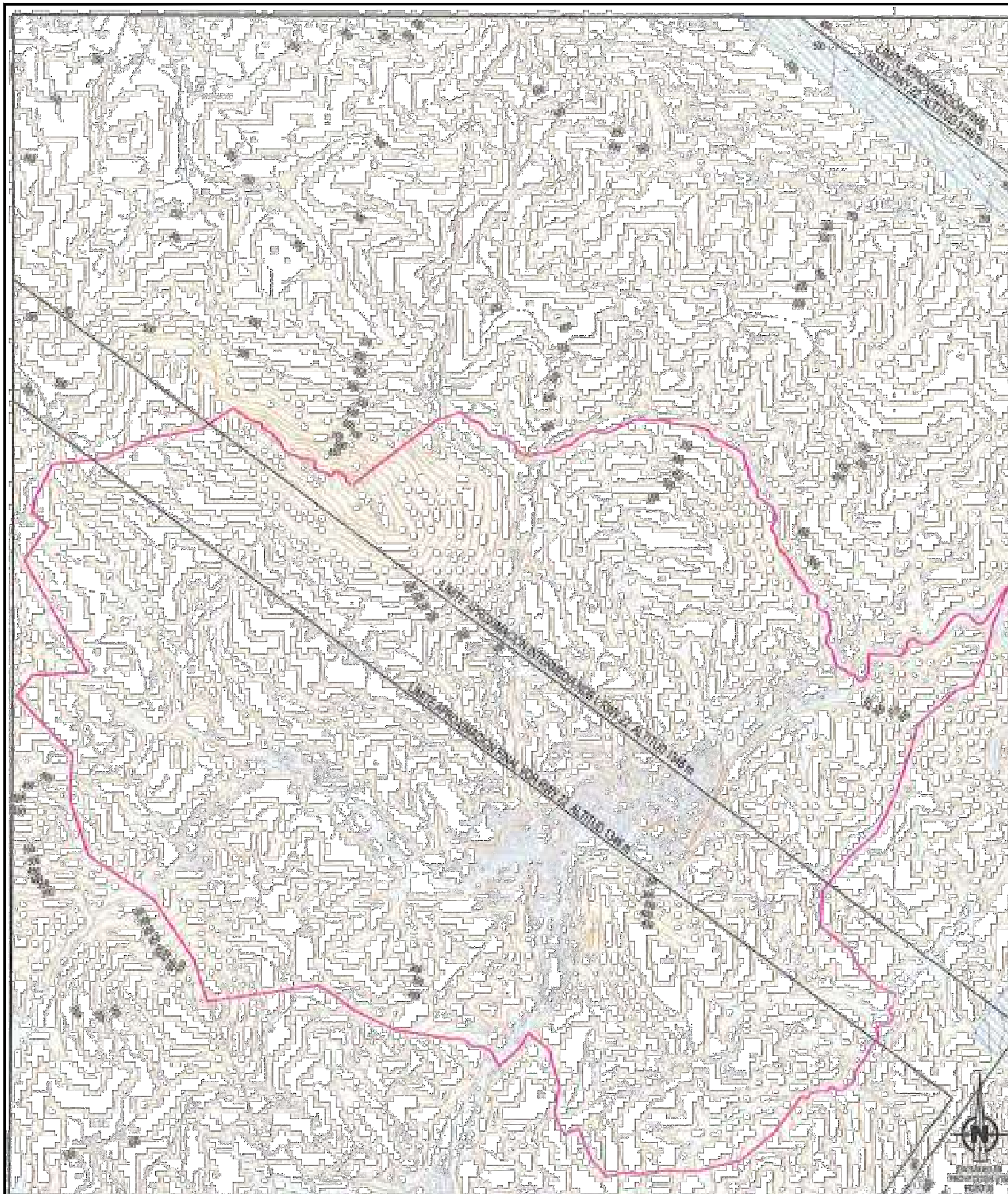
eskala
 1/1.200

plano
**ERAIKUNTZAREN
 ERREGIMENA**
**RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN
 EXISTENTE**

plano zk
PO.03

idazle taldea
 MARCO SEGUIROLA
 Geógrafa urbanista
 equipo redactor
 LARRAITZ SASAIN
 Arquitecto
KREAN
 KREAN, S. COOP. - www.krean.com

- Límite A.E.39 "Fagor San Andres" / A.E.39 "Fagor San Andres" muga
- Límite PEOU fusión P-1 + P-4c / P-1 + P-4c fusioaren HAPBren muga
- PARCELA PRIVADA / LURSAIL PRIBATUA
- TRAZADO REGATA SOTERRADA / LURPEKO ERREKASTOAREN TRAZADURA
- FUERA DE ORDENACIÓN / ANTOLAMENDUZ KANPO
- P-2 NUMERO DE PARCELA / LURSAILAREN ZENBAKIA
- CONFORME A LA ORDENACIÓN / ANTOLAKUNTZAN BARNE
- ADECUACIÓN EN SUSTITUCIÓN / MOLDAKETA ORDEZKATZEN
- LINEA DE EDIFICACIÓN
 (10 m. s/ P.T.S. DE ORDENACIÓN DE MARGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V.)
 ERAIKUNTZA LERROKADURA
 (10 m. s/ L.A.P. E.A.E. ko IBAIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO)



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS OPERACIONES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE SONORAS DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE ELECTROMAGNÉTICA DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	CURVA DE NIVEL TOPOGRÁFICO
	LÍNEA DE TÉRMINO MUNICIPAL
	TÉRMINO MUNICIPAL DE AFINIDAD INMOBILIARIA

proyektua proiektu
 fase fase
 data fecha
 egoera situazio
 sustatzailea promotore
 berrikuspena revisio
 eskala eskala
 planoak plano
 planoak plano
 idazte taldea taldea
 equipo redactor equipo redactor

FUSIÓN PARCELAS P-1 Y P-4.c
 A.E.39 FAGOR SAN ANDRÉS

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL

junio 2024 ekaina

ARRASATE (GIPUZKOA)

FAGOR
ARRASATE

II. ORDENAZIO PLANOAK
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

A3:1/35.000

GASTEIZEKO EROPORTUAREN ZORTASUN AERONAUTIKOAK
 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS DEL AEROPUERTO DE VITORIA

PO.04
 PO_04_SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.dwg

MARCO REGUIROLA
 Geografo urbanista

LARRITZ SASIAN
 Arquitecto

KREAN

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



estudio de impacto acústico

Plan Especial de Ordenación Urbana

FUSIÓN PARCELAS P-1 + P-4.c

A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

ESTUDIO ACÚSTICO I

ESTUDIO ACÚSTICO DEL PEOU PARA LA FUSIÓN
DE LAS PARCELAS P-1 y P-4.C DEL A.E. 39

“FAGOR SAN ANDRÉS”,
EN ARRASATE-MONDRAGÓN
(GIPUZKOA)

CLIENTE I



Adiós Ruido, Hola Tranquilidad

OCTUBRE-2023

REF | EAM23070118

**ESTUDIO ACÚSTICO DEL PEOU PARA LA FUSIÓN DE LAS
PARCELAS P-1 Y P-4.C DEL A.E. 39 “FAGOR SAN ANDRÉS”,
EN ARRASATE-MONDRAGÓN
(GIPUZKOA)**

OBJETO	Certificación de autoría	
AUTOR DEL ESTUDIO	José Ignacio Riesco García 09310807Q Ingeniero Industrial Departamento IDI y Medio Ambiente	
	Ana Esther Espinel Valdivieso 09283043-J Administradora única	
<p>Ana Esther Espinel Valdivieso, como administradora única de Audiotec Ingeniería Acústica SA certifica que el autor de este estudio es el que figura en este documento.</p> <p style="text-align: right;">Octubre de 2023</p>		

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS	3
2	REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA	4
3	ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS	7
3.1	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	7
3.2	PRINCIPALES FOCOS DE RUIDO	8
3.3	ANTECEDENTES	8
3.4	SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS	9
3.4.1	SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS	9
3.4.2	SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS	10
3.4.3	CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO	11
3.4.4	CÁLCULO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	12
3.4.5	CÁLCULO DE LA SITUACIÓN FUTURA	15
4	ESTUDIOS DE ALTERNATIVAS	19
5	DEFINICIÓN DE MEDIDAS	20
6	CONCLUSIONES	21

ANEXOS

- ANEXO I** PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN ACTUAL
- ANEXO II** PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN INTERMEDIA
- ANEXO III** PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN FUTURA

1 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El estudio acústico que a continuación se presenta tiene como objeto caracterizar la situación acústica del Plan Especial de Ordenación Urbana para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de Arrasate-Mondragón. Con el objetivo de determinar la exposición a la contaminación acústica de los nuevos ámbitos y en especial de la nueva edificación a desarrollar, estimando y analizando los niveles de ruido que se generarán dentro del propio Plan Especial en situación futura.

Para ello se tendrá en cuenta lo establecido **Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

Los estudios de impacto ambiental acústico permiten determinar, mediante procedimientos predictivos y/o mediciones “in situ”, el impacto acústico existente en un área y el que va a producir una actuación en su entorno y viceversa, permitiendo, si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (sistemas de reducción de ruido en la fuente, barreras acústicas, empleo de materiales fonoabsorbentes, estrategias en el planeamiento de desarrollo, etc.) que minimicen los efectos negativos que se puedan detectar.

Para ello, previo al desarrollo de los trabajos propiamente dichos, se analiza el marco legislativo existente, tanto nacional como autonómico, y se realiza una descripción del área de estudio. A continuación se caracteriza la situación acústica actual y se definen, si procede, medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica.

En este sentido, para el desarrollo del proyecto se tomarán como referencia las indicaciones y obligaciones especificadas en la ley, que tiene por objeto: “Prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica para evitar y reducir los daños y molestias que de esta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico”.

2 REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

A la hora de realizar este estudio, así como el presente informe, se han tenido en cuenta las siguientes normativas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene como principal finalidad completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10

de la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones. El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tiene como principal finalidad el desarrollo de lo estipulado en la normativa estatal al respecto y, entre otros aspectos, regular la calidad acústica en relación con las infraestructuras que son de su competencia de conformidad con el artículo 11.1.a) del Estatuto de Autonomía. El Decreto 213/2012, define los procedimientos y desarrolla los aspectos que permiten completar la legislación estatal y la normativa autonómica recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, concretamente, el Capítulo II dedicado a la protección del aire, ruido y vibraciones y, en concreto, su artículo 32.

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

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

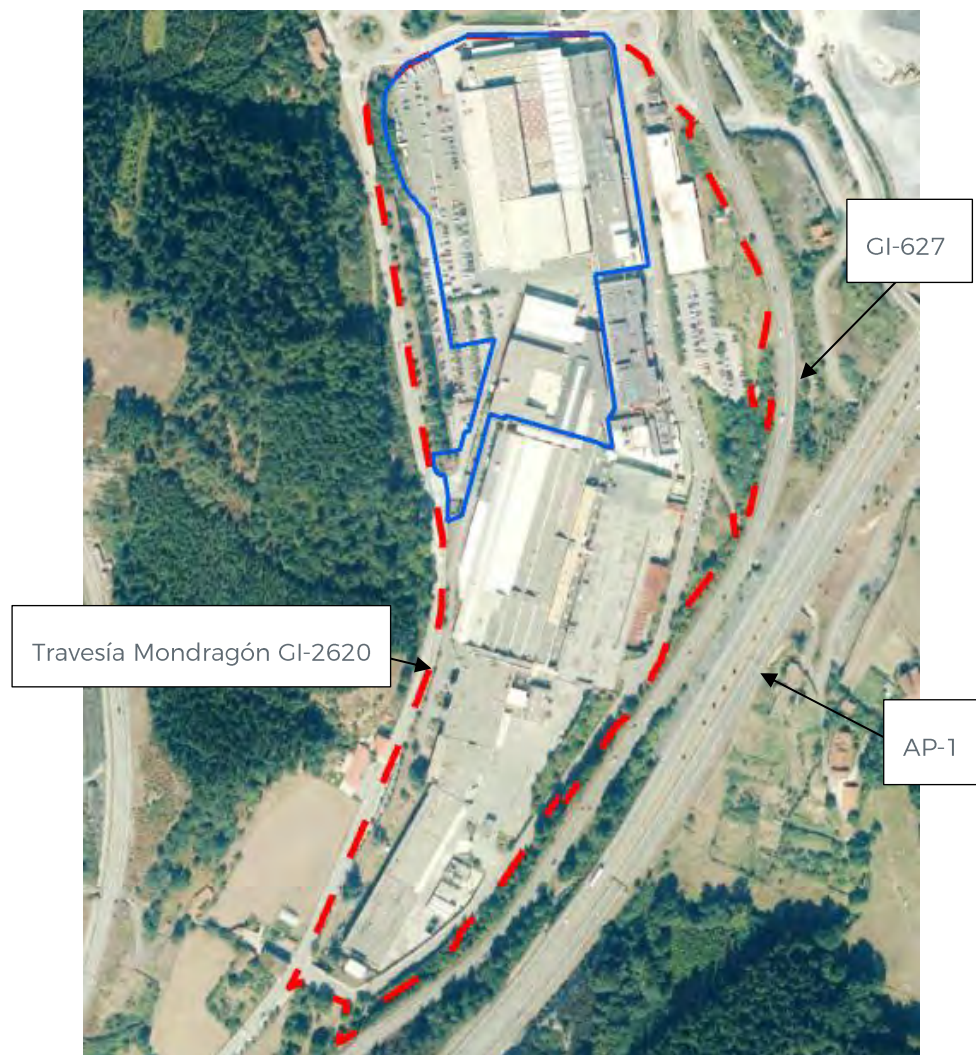
“b). Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva Planta.”

En el artículo 42, se establece que en aquellos futuros desarrollos urbanísticos, en los que se prevea la construcción de edificaciones a menos de 75 m de un eje ferroviario, en todos los casos el Estudio de Impacto Acústico incluirá una evaluación de los niveles de vibración para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y para el establecimiento de medidas correctoras en el caso de que sean necesarias.

3 ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS

3.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

La zona objeto de estudio se corresponde con el ámbito presentado a continuación. Éste se ubica en el municipio de Arrasate (Cipuzkoa), al sur entre la “Travesía Mondragón” GI-2620 al Oeste y la GI-627 al Este. En la imagen, se muestra en rojo la parcela donde se encuentra la industria, y en azul el área de estudio afectada por el PEOU:



Delimitación y perfil del área de estudio

3.2 PRINCIPALES FOCOS DE RUIDO

El Plan Especial se sitúa al Oeste de una gran infraestructura, como es la AP-1 y de otras carreteras de menor entidad. Tanto en la situación actual como en la futura, las carreteras más próximas son las que mayor afección generan sobre el ámbito de estudio.

Por otro lado, el volumen de tráfico se ha caracterizado mediante el Índice Medio Diario (IMD) de vehículos. Como fuente de información, se han tomado los datos de la Diputación Foral de Gipuzkoa, correspondientes al año 2022.

A continuación, se presentan los datos empleados de IMD que se han utilizado de aforos oficiales:

VÍA	IMD	VELOCIDAD (KM/H)
Travesía de Mondragón	8.113	50
GI-627	8.384	70
AP-1	15.231	100

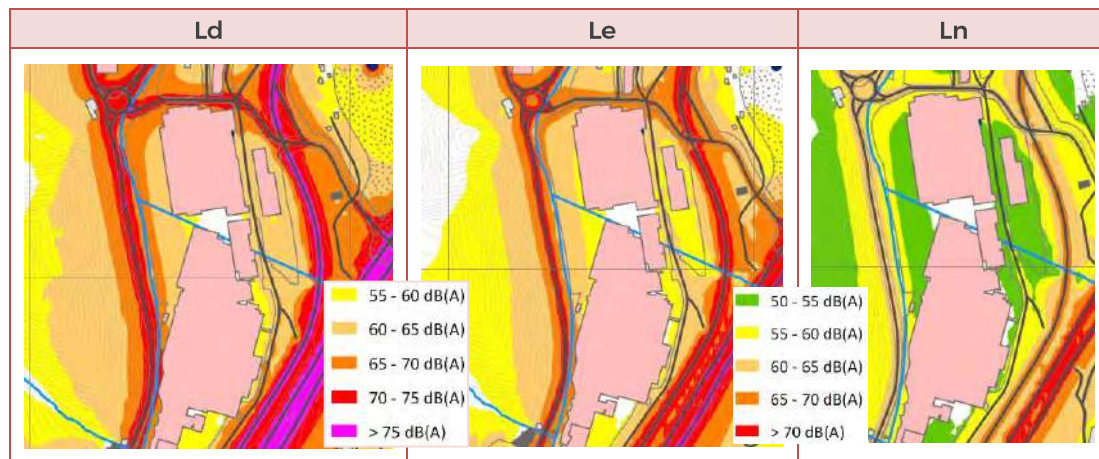
3.3 ANTECEDENTES

La AP-1 es la vía próxima a la zona de estudio con más tránsito de vehículos, por lo que se han realizado mapas de ruido con anterioridad. No obstante, la carretera que tiene mayor afección en el área de estudio, por su proximidad, es la GI-627.

Se ha de tener en cuenta el hecho de que el mapa de ruido elaborado anteriormente ofrece una visión preliminar sobre el área de estudio muy valiosa, tal y como puede verse a continuación.

En las siguientes imágenes, puede verse el área de estudio y los niveles sonoros a los que está expuesta. En este apartado, no se hará un análisis exhaustivo de la situación acústica, ya que su estudio en situación actual y en horizonte a 20 años, se tratará más adelante, teniendo un cariz informativo en este apartado.

Mapa Estratégico de Ruido de Arrasate-Mondragón (2017)



En este caso se trata de un estudio detallado de un área concreto, y se ha de estudiar el efecto global de todos los focos de ruido sobre el área de estudio, no individualmente; por estos motivos, se estima necesario realizar una simulación de la situación actual con valores lo más actualizados posibles para garantizar un análisis adecuado.

3.4 SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS

Tras concretar el alcance de los trabajos, realizar un análisis de la normativa aplicable y describir el ámbito del estudio, se ha abordado la creación de un modelo digital que permita estimar los niveles de ruido que caracterizan la situación acústica. Para ello, se han seguido las siguientes etapas:

3.4.1 Simulación acústica y obtención de resultados

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

- Información cartográfica: edificios, barreras, obstáculos, curvas de nivel, etc.
- Información sobre urbanismo.
- Ortofotos del área de estudio.
- Información de los aforos de tráfico de las carreteras contempladas y de los flujos de ferrocarril (si hubiese).
- Recopilación de información de otras fuentes de ruido presentes en la zona.

3.4.2 Simulación acústica y obtención de resultados

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

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA ÁREAS URBANIZADAS		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo sanitario, docente y cultural que requiera protección contra la contaminación acústica	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(1)	(1)	(1)

(1) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden

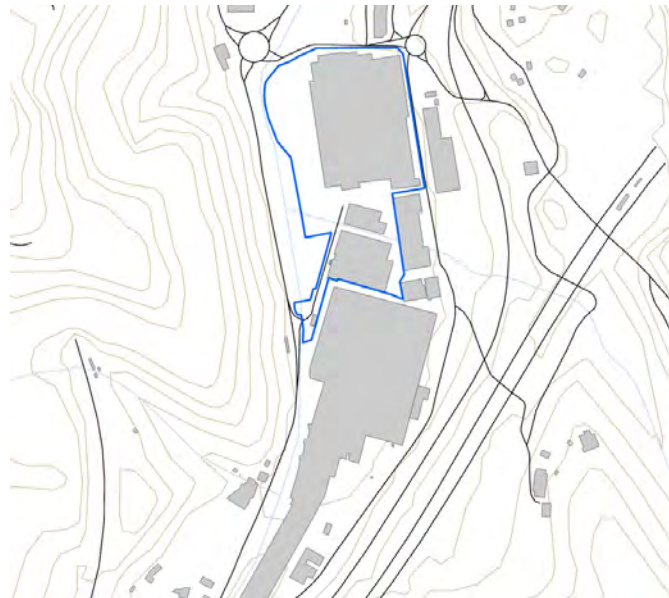
Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

En relación a la elaboración de los Mapas de Ruido a los que se refieren los apartados 1 y del artículo 10, la evaluación acústica se efectuará considerando los calores de la presenta tabla referenciados a 4 metros de altura sobre el terreno.

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

3.4.3 Creación del modelo predictivo

A partir de la documentación recopilada y de la cartografía propia se ha realizado un modelo digital del terreno en 3D de la zona objeto de estudio. En dicho modelo se han trazado las infraestructuras viarias, los edificios, los muros y el resto de información cartográfica de interés. A continuación puede verse una imagen del modelo generado:



A partir de este modelo, se ha generado el modelo predictivo mediante el software de modelización acústica CADNA A de Datakustik, el cual cumple con los estándares europeos recomendados por la Directiva Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para ello, se han caracterizado acústicamente los elementos cartográficos y se han definido los siguientes parámetros de cálculo:

- Método de cálculo: CNOSSOS-EU: Método común de evaluación del ruido en Europa.
- Propiedades de absorción del aire: standard.
- Condiciones meteorológicas: Interim default (D=50%; E=75%; N=100%).
- Número de reflexiones consideradas: 2.
- Definición del radio de cálculo: 500 m

Por último, se ha definido un grid o malla de cálculo, que cubre toda la zona de estudio, en el que se obtendrá un valor sonoro a 2 metros de altura sobre el nivel del suelo que se emplearán para generar las curvas isófonas que representen la situación acústica de la zona de estudio. El paso de malla de receptores utilizado es 2x2.

3.4.4 Cálculo de la situación actual

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

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

Una vez realizados los cálculos, se han extraído los valores de la malla de cálculo y se han procesado para crear diversos mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche). En el Anexo I del presente documento se recogen los 3 planos mencionados anteriormente.

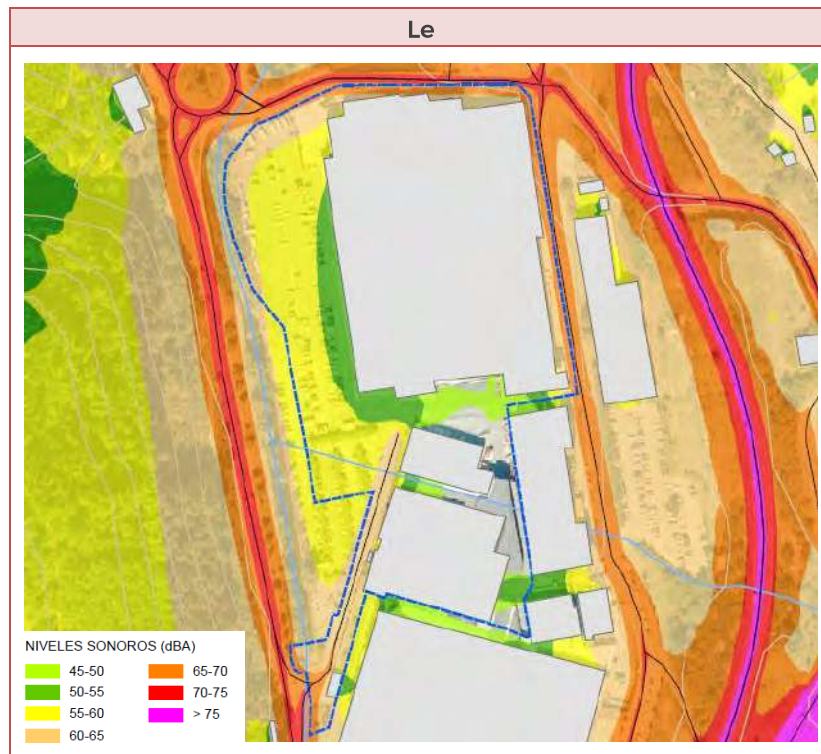
En base a los resultados obtenidos, en el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas, para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica del área objeto de estudio.

3.4.4.1 Análisis de resultados

Niveles sonoros en período día (Ld)



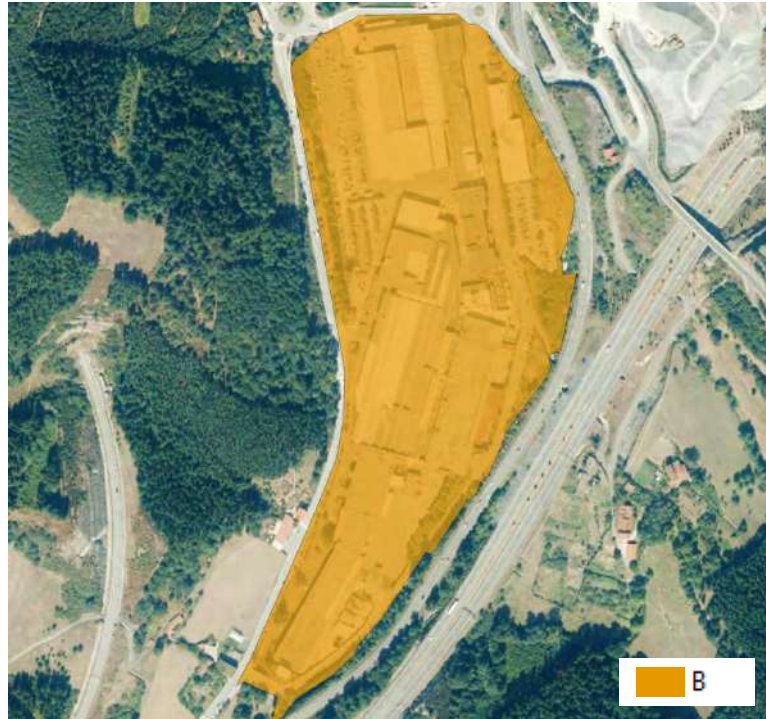
Niveles sonoros en período tarde (Le)



Niveles sonoros en período noche (Ln)



Los niveles de ruido llegan en día y tarde hasta los 65-70 dBA en las zonas más expuestas, al este del área de estudio, y en el periodo noche llegan hasta los 55-60 dBA.



La tipología acústica para el ámbito, es tipo industrial por lo que según el Anexo I, Parte 1, Tabla 1, los límites que se deben tener en cuenta son los de la siguiente tabla:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA FUTURO DESARROLLO URBANÍSTICO		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

- (1) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden

Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

Por lo tanto, no se superan los valores durante los períodos día, tarde y noche.

3.4.5 Cálculo de la situación futura

Siguiendo la misma metodología y atributos empleados para el cálculo de la situación actual; pero considerando los cambios estimados que podrían darse en el escenario futuro a 20 años vista, se ha procedido al cálculo de la situación futura.

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

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

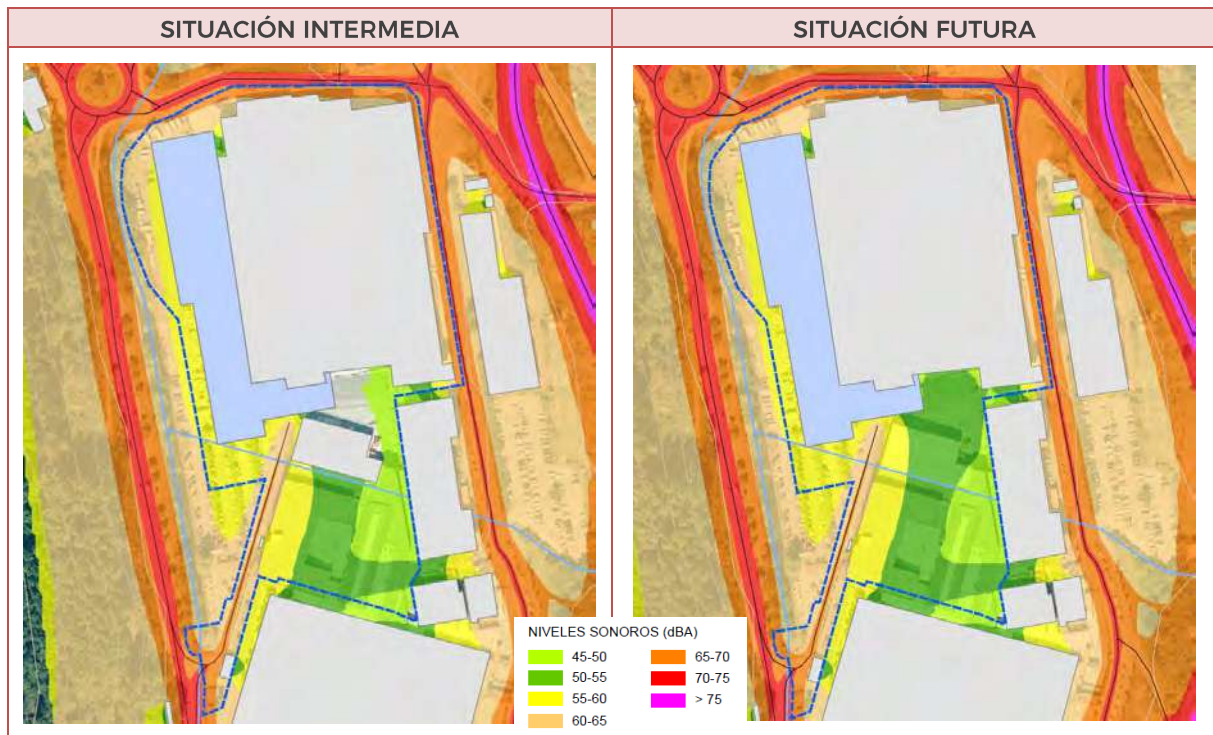
En este caso se han tenido en cuenta **dos situaciones futuras diferentes**, ambas con la misma cantidad de tráfico, pero con edificios diferentes:

1. La situación intermedia: construcción de un nuevo edificio manteniendo el edificio de los pabellones.
2. La situación futura: construcción de un nuevo edificio, derribando el edificio de los pabellones.

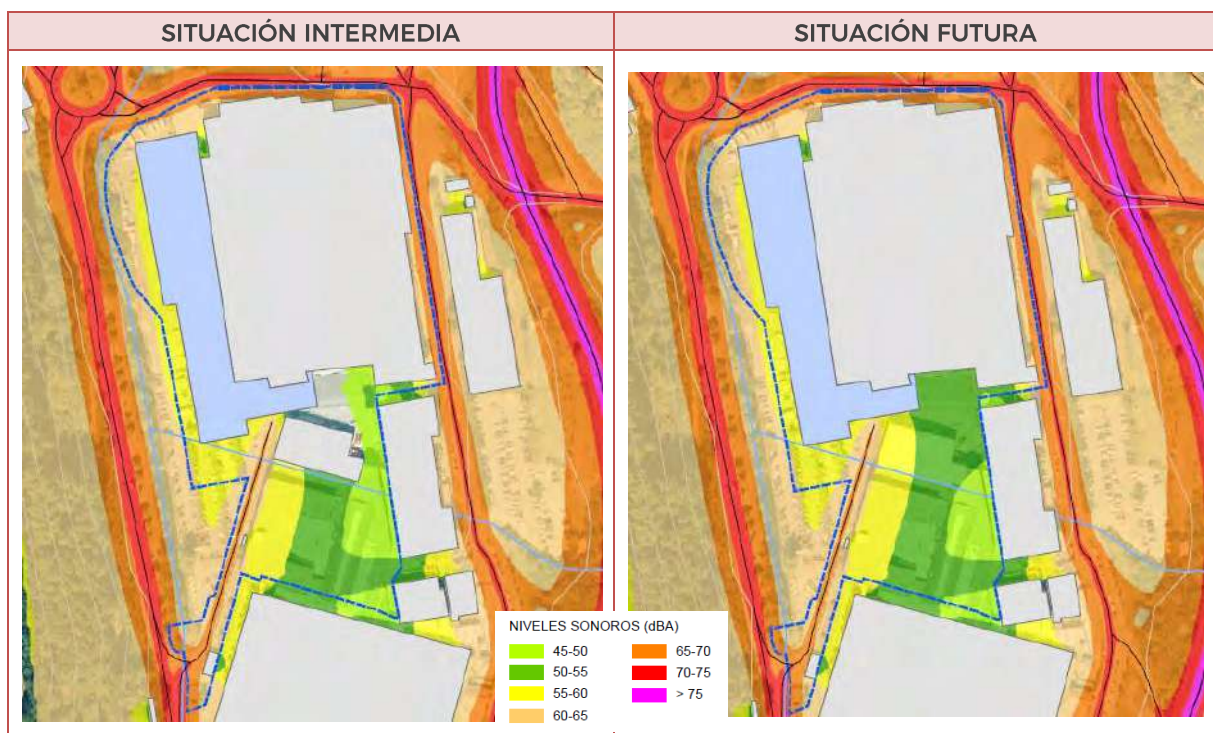


3.4.5.1 Análisis de resultados

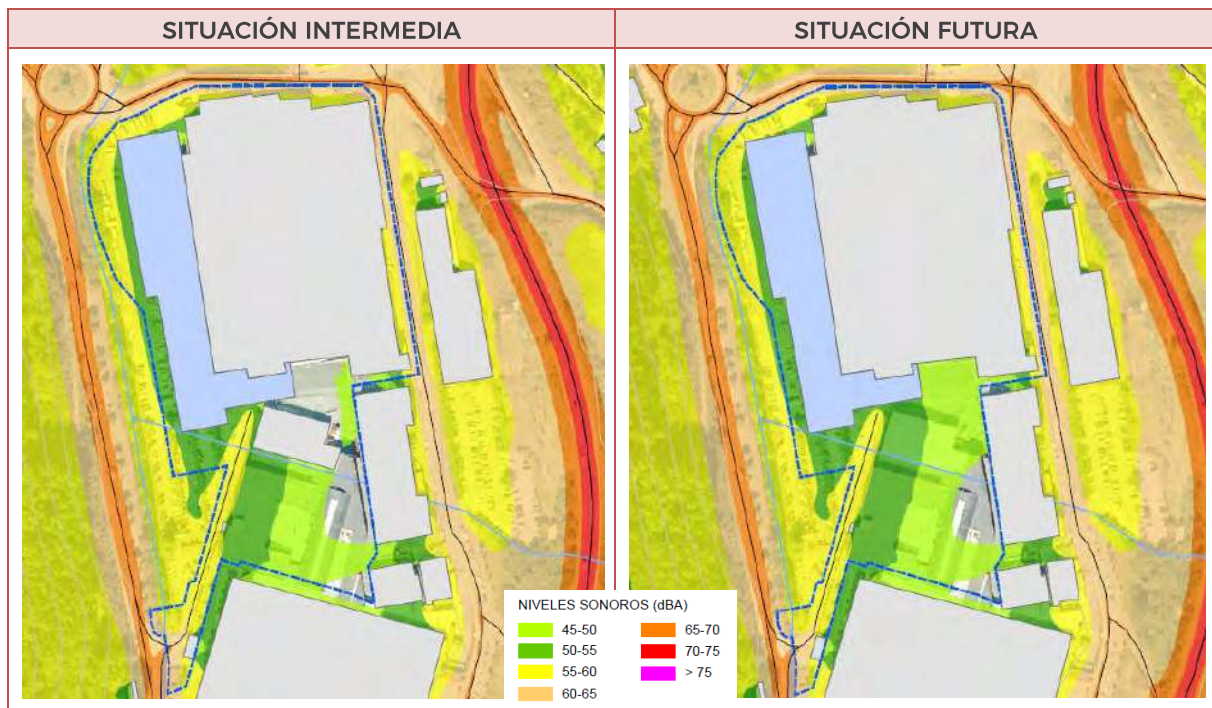
Niveles sonoros en período día (Ld): situación en 20 años



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



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



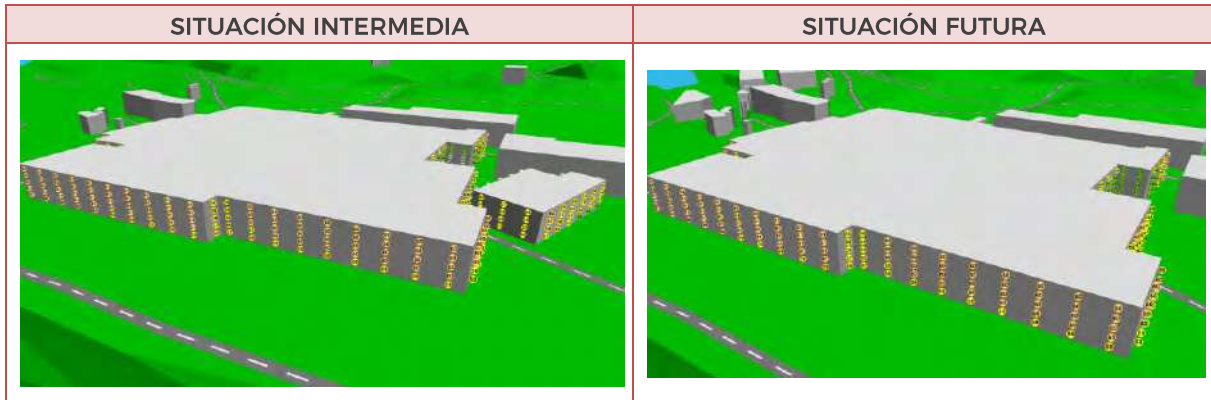
Los niveles de ruido llegan en día y tarde hasta los 65-70 dBA en las zonas ya desarrolladas y se alcanzan los 60-65 dBA en el nuevo edificio, y en el periodo noche llegan hasta los 60-65 dBA en los edificios existentes y los 50-55 dBA en el nuevo edificio.

Los mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche) se encuentran en el Anexo II y Anexo III del presente documento.

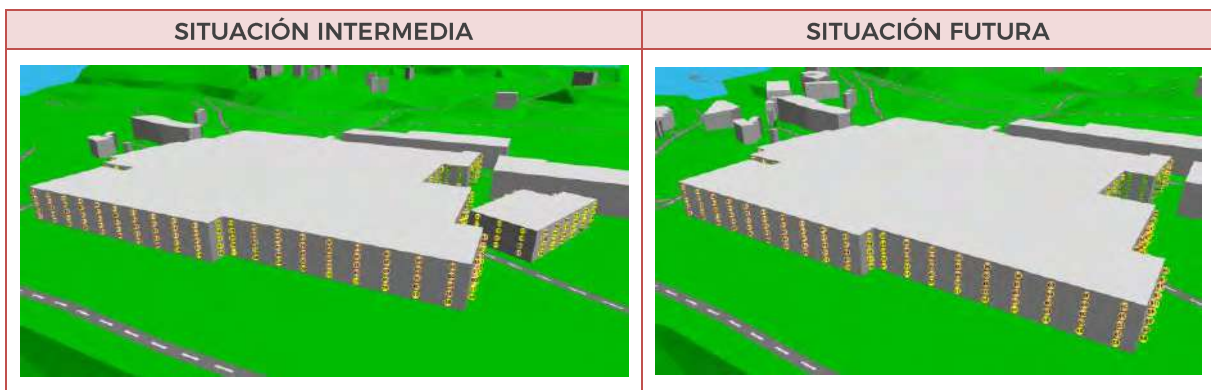
RESULTADOS DE LOS RECEPTORES EN FACHADA:

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

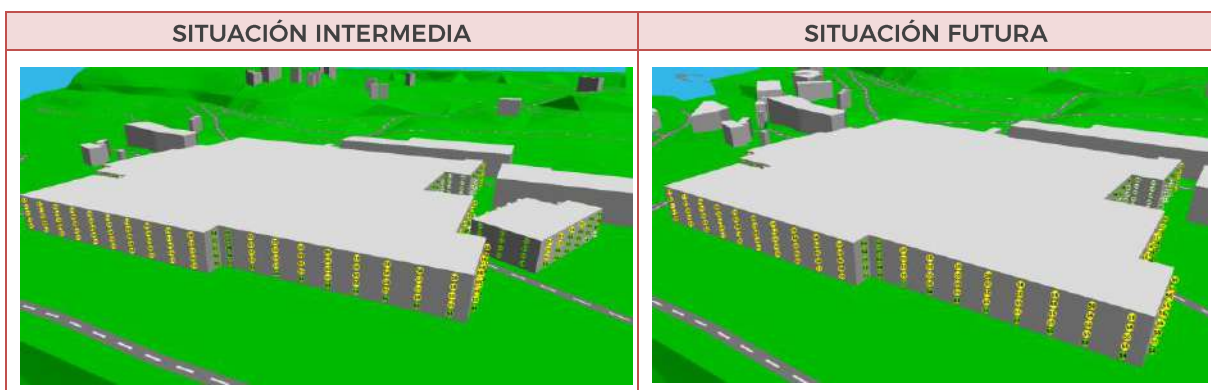
Niveles sonoros en período día (Ld): situación en 20 años



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



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



En el período día y tarde existen valores máximos de 62 dBA y de 57 dBA en el periodo noche, no superándose los valores Objetivo de Calidad Acústica en ninguno de los periodos estudiados.

4 ESTUDIOS DE ALTERNATIVAS

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

Con los datos aportados para este desarrollo urbanístico determinamos que el Plan previsto es compatible.

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

5 DEFINICIÓN DE MEDIDAS

El artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece que en los estudios de impacto acústico sobre futuros desarrollos urbanísticos se definirán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, velando por el cumplimiento de los valores objetivos.

En el apartado 3.4 “Cálculo de la situación futura”, se evidencia el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la zona.

Las fuentes sonoras del ámbito estudiado no suponen ninguna afección ni para el escenario actual ni en el escenario futuro.

Por lo tanto, dado que en la situación futura se cumplen los objetivos de calidad acústica, no es necesario adoptar más medidas para cumplir los valores límite establecidos en la normativa.

6 CONCLUSIONES

Según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se concluye el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) para la fusión de las parcelas P-1 y P-4.c del A.E. 39 “Fagor San Andrés” de Arrasate-Mondragón, cumpliría los Objetivos de Calidad Acústica que se establecen en el Anexo I Parte 1, Tabla A, tanto en la situación actual como en un horizonte futuro a 20 años.

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

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

En cumplimiento al artículo 42 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se podrán construir nuevos edificios industriales y modificar los ya existentes.



ANEXOS

ANEXO I

**PLANOS DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN ACÚSTICA ACTUAL:**

Ld, Le y Ln









PROYECTO:
 ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
 P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
 SAN ANDRÉS ARRASATE
 (GIPUZKOA)








CÓDIGO DE PROYECTO:
 EAM23070118

**PLANO DE NIVELES SONOROS
 EN PERIODO DÍA (Ld).
 SITUACIÓN ACTUAL
 2M DE ALTURA**

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS


-  Edificios
-  Edificio futuro
-  Límite PEOU
-  Vías de tráfico rodado
-  Curvas de nivel
-  Río

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.350 N

0 5 10 20 30 Metros



FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE: 

CONSULTORA: 









PROYECTO:
 ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
 P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
 SAN ANDRÉS ARRASATE
 (GIPUZKOA)








CÓDIGO DE PROYECTO:
 EAM23070118

**PLANO DE NIVELES SONOROS
 EN PERIODO TARDE (Le).
 SITUACIÓN ACTUAL
 2M DE ALTURA**

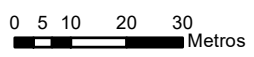

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

-  Edificios
-  Edificio futuro
-  Límite PEOU
-  Vías de tráfico rodado
-  Curvas de nivel
-  Río

NIVELES SONOROS (dBA)

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

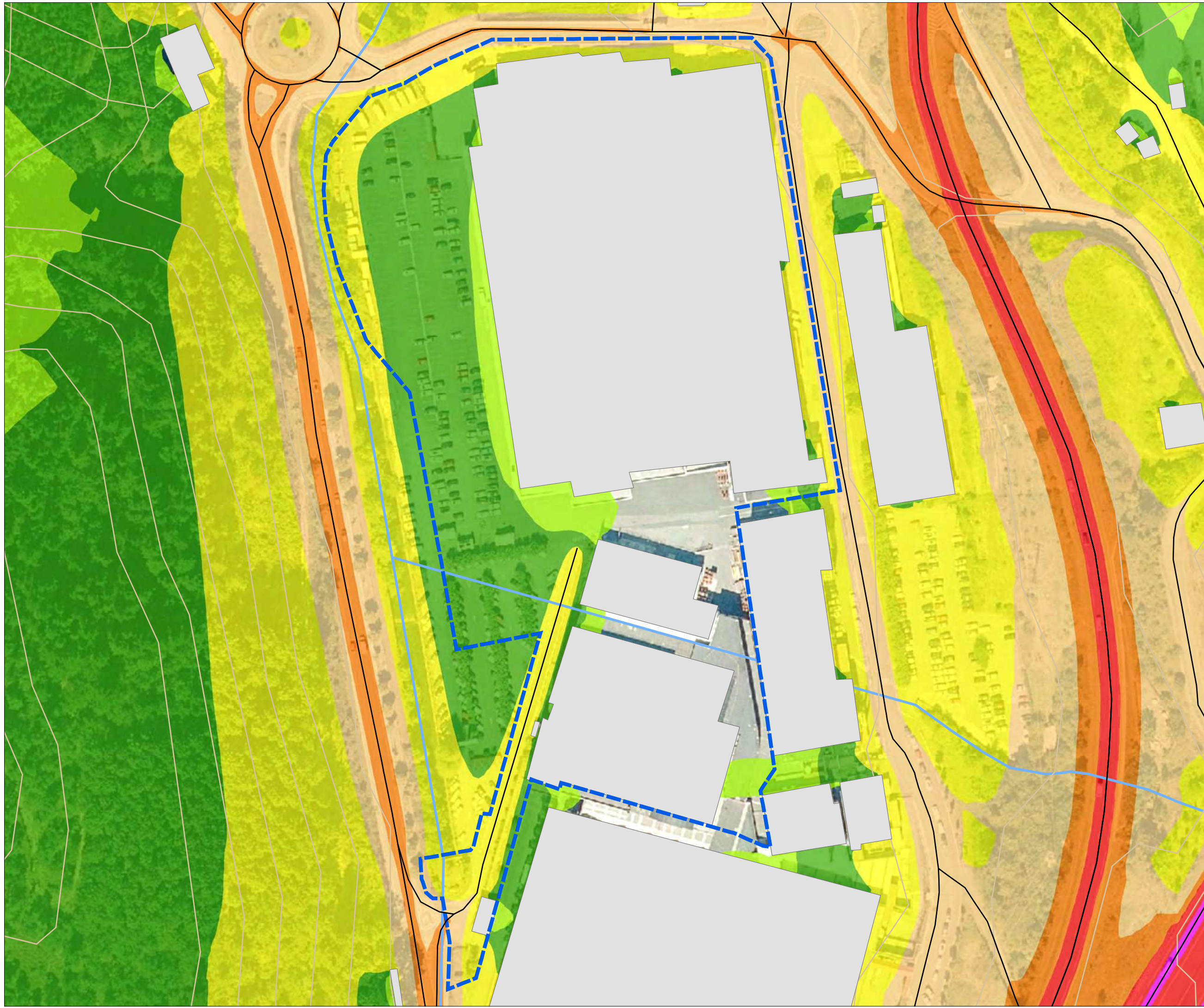
ESCALA: 1:1.350 N

FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE: 

CONSULTORA: 









PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
SAN ANDRÉS ARRASATE
(GIPUZKOA)








CÓDIGO DE PROYECTO:
EAM23070118

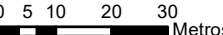
**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO NOCHE (Ln).
SITUACIÓN ACTUAL
2M DE ALTURA**

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

-  Edificios
-  Edificio futuro
-  Límite PEOU
-  Vías de tráfico rodado
-  Curvas de nivel
-  Río

NIVELES SONOROS (dB(A))

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

ESCALA: 1:1.350 N
 Metros

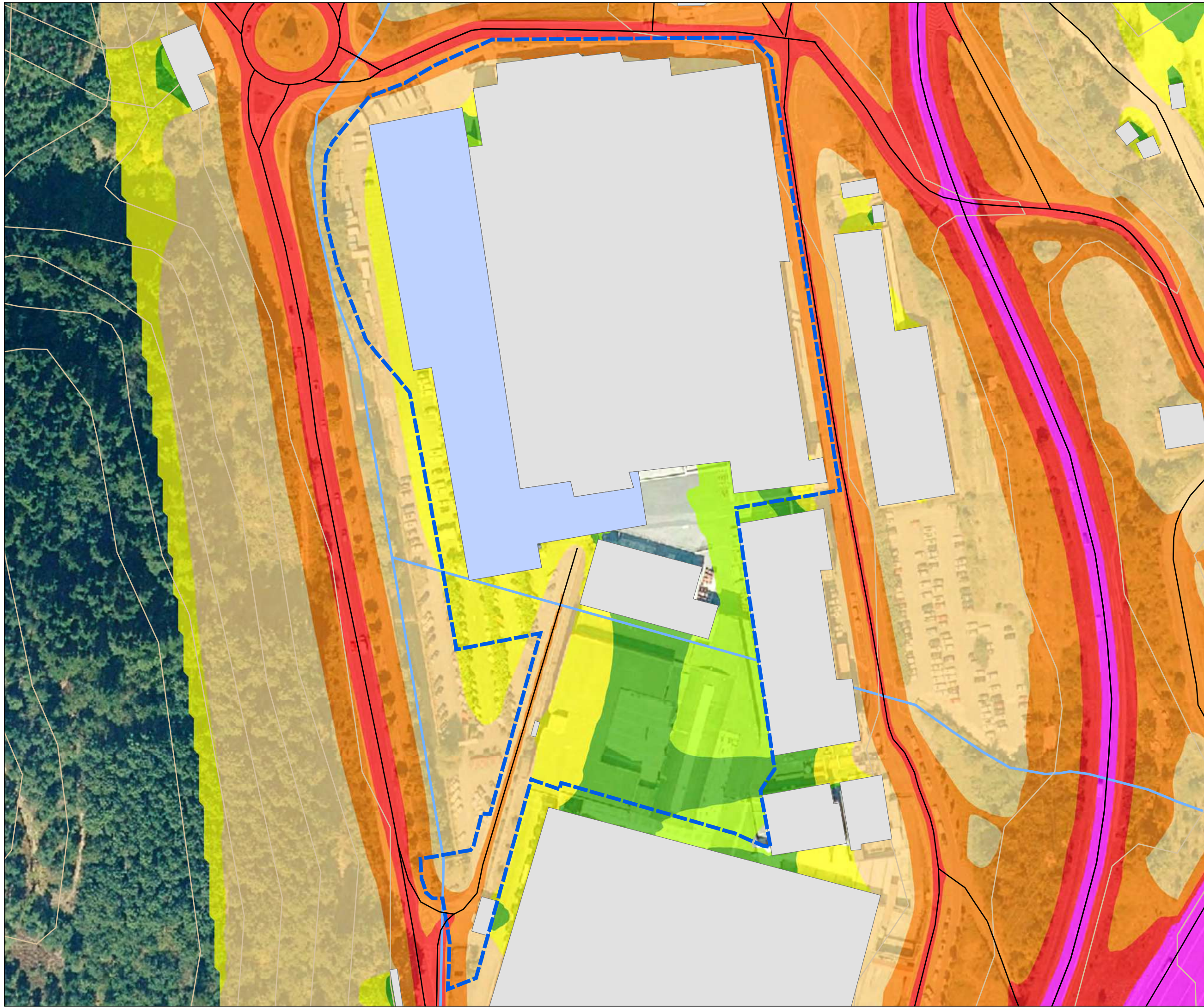
FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE: 

CONSULTORA: 

ANEXO II

PLANOS DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN ACÚSTICA INTERMEDIA: Ld, Le y Ln









PROYECTO:
 ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
 P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
 SAN ANDRÉS ARRASATE
 (GIPUZKOA)








CÓDIGO DE PROYECTO:
 EAM23070118

**PLANO DE NIVELES SONOROS
 EN PERIODO DÍA (Ld).
 SITUACIÓN INTERMEDIA
 2M DE ALTURA**

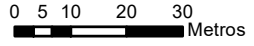

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

-  Edificios
-  Edificio futuro
-  Límite PEOU
-  Vías de tráfico rodado
-  Curvas de nivel
-  Río

NIVELES SONOROS (dBA)

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

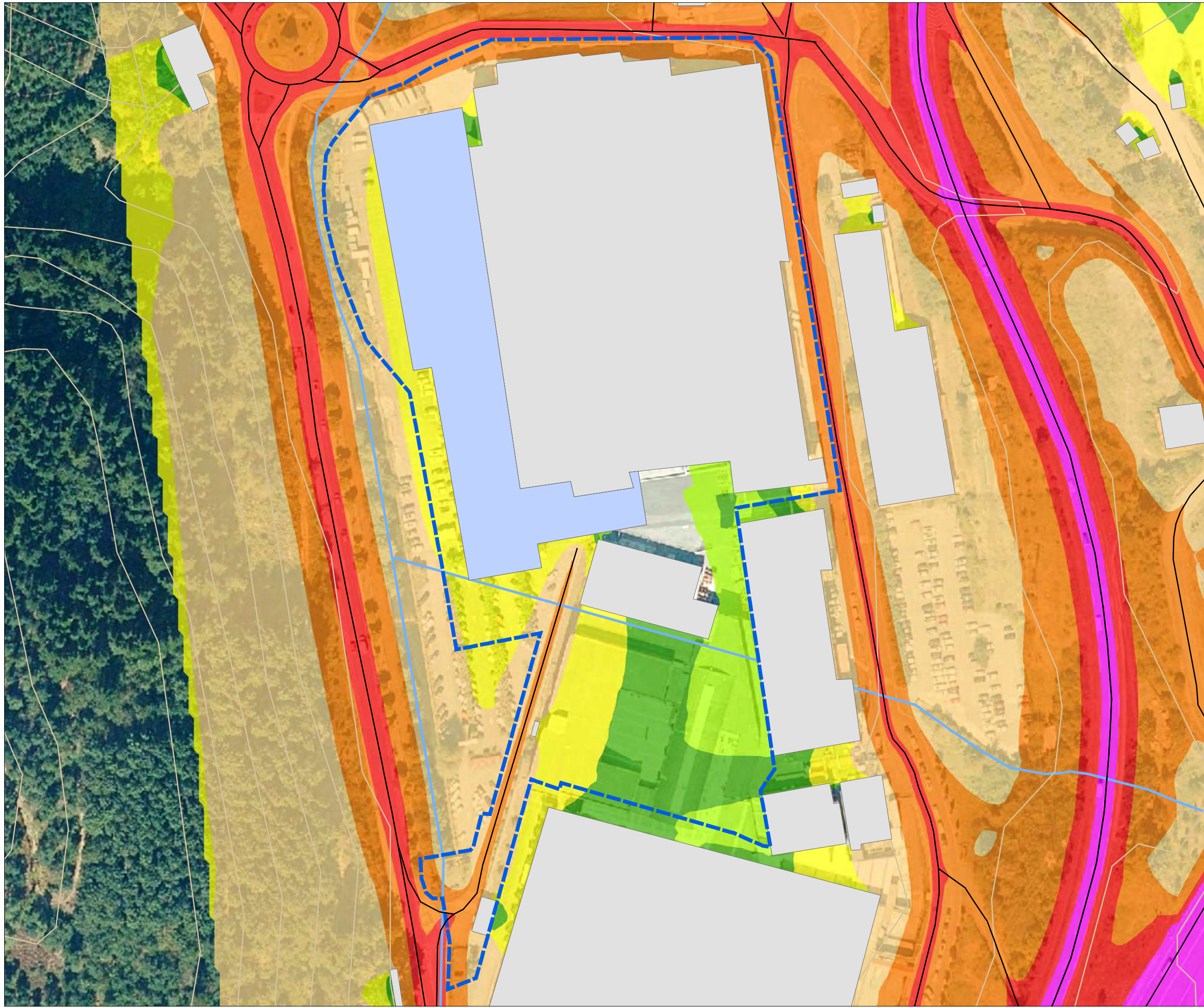
ESCALA: 1:1.350 N

FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE: 

CONSULTORA: 









PROYECTO:
 ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
 P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
 SAN ANDRÉS ARRASATE
 (GIPUZKOA)








CÓDIGO DE PROYECTO:
 EAM23070118

**PLANO DE NIVELES SONOROS
 EN PERIODO TARDE (Le).
 SITUACIÓN INTERMEDIA
 2M DE ALTURA**

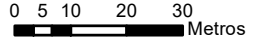

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

-  Edificios
-  Edificio futuro
-  Límite PEOU
-  Vías de tráfico rodado
-  Curvas de nivel
-  Río

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.350 N

FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE: 

CONSULTORA: 









PROYECTO:
 ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
 P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
 SAN ANDRÉS ARRASATE
 (GIPUZKOA)








CÓDIGO DE PROYECTO:
 EAM23070118

**PLANO DE NIVELES SONOROS
 EN PERIODO NOCHE (Ln).
 SITUACIÓN INTERMEDIA
 2M DE ALTURA**

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS


-  Edificios
-  Edificio futuro
-  Límite PEOU
-  Vías de tráfico rodado
-  Curvas de nivel
-  Río

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.350 N

0 5 10 20 30 Metros



FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE: 

CONSULTORA: 

ANEXO III

**PLANOS DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN ACÚSTICA FUTURA:**

Ld, Le y Ln



PROYECTO:
 ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
 P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
 SAN ANDRÉS ARRASATE
 (GIPUZKOA)

CÓDIGO DE PROYECTO:
 EAM23070118

**PLANO DE NIVELES SONOROS
 EN PERIODO DÍA (Ld).
 SITUACIÓN FUTURA
 2M DE ALTURA**

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Edificios
- Edificio futuro
- Límite PEOU
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel
- Río

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.350 N

FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE:

CONSULTORA:









PROYECTO:
ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
SAN ANDRÉS ARRASATE
(GIPUZKOA)








CÓDIGO DE PROYECTO:
EAM23070118

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO TARDE (Le).
SITUACIÓN FUTURA
2M DE ALTURA**

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

-  Edificios
-  Edificio futuro
-  Límite PEOU
-  Vías de tráfico rodado
-  Curvas de nivel
-  Río

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.350 N

0 5 10 20 30 Metros

FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE: 

CONSULTORA: 









PROYECTO:
 ESTUDIO ACÚSTICO PEOU PARCELAS
 P-1 + P-4.C.A.E. 39 FAGOR
 SAN ANDRÉS ARRASATE
 (GIPUZKOA)








CÓDIGO DE PROYECTO:
 EAM23070118

**PLANO DE NIVELES SONOROS
 EN PERIODO NOCHE (Ln).
 SITUACIÓN FUTURA
 2M DE ALTURA**

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS


-  Edificios
-  Edificio futuro
-  Límite PEOU
-  Vías de tráfico rodado
-  Curvas de nivel
-  Río

NIVELES SONOROS (dBA)

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

ESCALA: 1:1.350 N

0 5 10 20 30 Metros



FECHA: OCTUBRE 2023

CLIENTE: 

CONSULTORA: 



PROYECTAMOS BIENESTAR

DELEGACIONES NACIONALES

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

DELEGACIONES INTERNACIONALES

Chile | Colombia | Perú

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

