

---

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANISTICOS  
DE LAS PARCELAS P1Y P13 DEL AMBITO  
“A.E. 12 MARKULETE”**

**ARRASATE-MONDRAGON**

---

**PROMOTOR:  
ROND POINT 08 S.L.**

**ARQUITECTA:  
CRISTINA ZARRABEITIA PEÑALBA**

**JUNIO - 2019**

**z a r r a b e i t i a a r q u i t e c t o s**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) iffno: 617 332613



---

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
DE LAS PARCELAS P1Y P13 DEL ÁMBITO  
“A.E. 12 MARKULETE”**

**ARRASATE-MONDRAGON**

---

DOCUMENTACIÓN:

- Documento A: MEMORIA
- Documento B: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- Documento C: NORMAS URBANÍSTICAS
- Documento D: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- Documento E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO -FINANCIERO



JUNIO-2019

**zarrabeitia arquitectos**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613

---

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
DE LAS PARCELAS P1Y P13 DEL ÁMBITO  
“A.E. 12 MARKULETE”**

**ARRASATE-MONDRAGON**

---

**DOCUMENTO A: MEMORIA**



**zarrabeitia arquitectos**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613

## DOCUMENTO A: MEMORIA

### INDICE

0.- PROMOTOR Y REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN .....	5
I.- ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN .....	5
I.1.- ANTECEDENTES .....	5
I.2.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN .....	5
II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	6
II.1.- ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE ARRASATE-MONDRAGON.....	6
II.2.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRURAS.....	6
II.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	7
ANEJO1: DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	8
III.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....	9
IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.....	10
IV.1- CRITERIOS Y OBJETIVOS:.....	10
IV.2.- ANÁLISIS DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA (METODOLOGÍA) .....	10
V.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	10
V.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL .....	10
V.2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	10
V.3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO .....	10
V.4.- RED VIARIA Y RED PEATONAL.....	10
V.5.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES .....	11
V.6.- ELEMENTOS DEL PATRIMONIO URBANO CATALOGADO O PROTEGIBLE.....	11
VI.- ZONIFICACIÓN .....	11
VI.1- ZONIFICACIÓN GLOBAL .....	11
VI.2- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	12
VI.3- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	12
VII.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....	13
VIII.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	13
ANEJO 2: CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE DE LA PRESIDENCIA DE GOBIERNO, DE 24 DE DICIEMBRE DE 1.997 SOBRE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y DEL DECRETO 68/2000, DE 11 DE ABRIL, DEL DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN. ....	14
ANEJO 3: MEMORIA DE DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....	16
ANEJO 4: ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA .....	18
ANEJO 5: PROPUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	21
ANEJO 6: ESTUDIO DESDE LA PERSPECTIVA DE GENERO.....	23

## 0.- PROMOTOR Y REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL

El promotor del presente documento del **Plan Especial de Ajustes Urbanísticos de las parcelas P1 y P3 del ámbito urbano " A.E.12 Markulete "** en Arrasate- Mondragon es la empresa **ROND POINT 08 S.L.**, con CIF B-31956381, la cual ha encomendado al técnico que suscribe, Dña. Cristina Zarrabeitia Peñalba.- arquitecto con DNI: 78.863.893-K la redacción del mismo, con el fin de realizar unas modificaciones de escasa relevancia en las citadas parcelas P1 y P13 del ámbito AU 12 Markulete mediante el presente instrumento de planeamiento el Plan Especial de Ajustes Urbanísticos, con el objetivo de dar cobertura legal a las actuaciones edificatorias que se pretenden.

## I.- ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN

### I.1.- ANTECEDENTES

El documento del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (PGOU) fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de 22 de marzo de 2016 y publicado en el BOG de nº 102 el 31 de mayo de 2016 .

El ámbito A.E.12 Markulete, al que pertenecen las parcelas objeto del presente documento, está Clasificado Urbanísticamente por el PGOU vigente como un Suelo Urbano y Calificado urbanísticamente como un suelo de Actividades Económicas.

El citado ámbito de Markulete consta de 13 parcelas diferentes y el presente documento de Plan Especial de Ajustes Urbanísticos exclusivamente se refiere a las parcelas P1 y P13 de dicho ámbito.

La Parcela P1 prevista en el planeamiento vigente consta en el catastro urbano de Gipuzkoa como tres parcelas registradas, que componen en el planeamiento vigente una parcela urbanística. En la cual hay ya algunas edificaciones realizadas.

La parcela P13 consta en el catastro urbano de Gipuzkoa como una única parcela y no tiene edificaciones en la misma.

Ambas parcelas están dotadas de las infraestructuras necesarias para su posible edificación en las propias parcelas, dado que se encuentran la urbanización del ámbito ejecutada.

Sin embargo, habiéndose iniciado la realización de los proyectos de edificación de ambas parcelas se ha considerado por parte de la propiedad la necesidad de trasladar parte de la edificabilidad de la parcela P13 a la parcela a P1 para adecuar las necesidades edificatorias de ambas parcelas a los proyectos edificatorios que se pretenden. Por ello, se procede a redactar el presente Plan Especial de Ajustes Urbanísticos atendiendo al art 70 "Plan Especial de Ordenación Urbana" de la ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, mediante el cual se puede utilizar la figura de planeamiento de Plan Especial de Ordenación Urbana para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en el planeamiento de rango superior, el Plan General de Ordenación Urbana.

El documento que ahora se presenta para su aprobación, materializa, el compromiso adquirido, por la arquitecto que suscribe, al contratar con la empresa ROND POINT 08 S.L., la redacción del Plan Especial de Ajustes Urbanísticos de las parcelas P1 y P3 del ámbito urbano "A.E.12 Markulete " en Arrasate-Mondragon y posibilitar el desarrollo de las mismas en base a las necesidades actuales.

### I.2.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN

El objeto del presente Plan Especial es realizar una propuesta de ordenación de desarrollo del planeamiento general vigente, haciendo unos pequeños ajustes en la

**zarrabeitia arquitectos**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613



zonificación pormenorizada y en la edificabilidad prevista por el PGOU, de una parcela a otra conforme a las necesidades edificatorias que tiene la empresa promotora. Así mismo unos ajustes en la delimitación de las parcelas.

El ámbito de intervención, alcanza las superficies de la parcelas actuales y la superficie de las pequeñas zonas a su alrededor que se utilizaran para hacer el ajuste de las mismas.

La suma de las superficies de las parcelas será 17630 m2 medida en el programa "autocad" sobre la topografía actual.

El contenido del Plan Especial se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística vigente y a las directrices indicadas por el Departamento Urbanismo del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragon.

## II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### II.1.- ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE ARRASATE-MONDRAGON.

El Plan Especial de Ajustes Urbanísticos, objeto del presente documento, debe cumplir con la siguiente legislación urbanística:

- Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragon aprobado definitivamente con fecha en sesión plenaria de 22 de marzo de 2016
- Ley 2/2006 del 30 de Diciembre del Suelo y Urbanismo.
- Otras legislaciones vigentes.

La Clasificación Urbanística del ámbito objeto del presente Plan Especial es de Suelo Urbano, cuya Zonificación Global es la de Actividades Económicas.

Se considera que el presente documento se realiza en desarrollo y en cumplimiento de las determinaciones del documento urbanístico vigente con jerarquía superior, es decir, el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragon y la legislación vigente.

### II.2.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRURAS.

#### • CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

El ámbito del presente PEOU se trata de un ámbito discontinuo correspondiente a las parcelas P1 y P13 citadas ubicadas en la zona de Markulete, en el Bº Uribarri.

La parcela P1 limita en toda su extensión con suelo público ya urbanizado, aceras, etc. En las proximidades del lindero NE pasa el Río Aramaio.

La parcela P13 limita en toda su extensión con suelo público ya urbanizado, aceras, etc, a excepción del lindero NO en el cual hace medianera con otra parcela de actividades económicas ya edificada. En las proximidades del lindero SO pasa el Río Aramaio.

#### • USOS Y EDIFICACIONES

La parcela P1 tiene ya edificados unos pabellones de actividades económicas. Sin embargo, en la Parcela P13 no consta de edificación algu

- INFRAESTRUCTURAS

1. RED VIARIA Y PEATONAL

La red viaria y peatonal bordean a ambas parcelas. Por ello, las parcelas cuentan con el acceso necesario para que dichas parcelas puedan funcionar para actividades económicas. A la parcela P1 se accede desde la calle Telleria y a la parcela P13 se accede desde la avenida Uribarri y la calle Ekutio.

2. REDES DE SERVICIO

El ámbito consta de la totalidad de las redes de infraestructuras de servicio para correcto funcionamiento del mismo, en el bode de su propia delimitación. Ya que está totalmente urbanizado.

### II.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La superficie de las parcelas (17.543,00m2) se trata de suelo privado.

Nº	PARCELAS	Uso y Dominio	Superficie	%
1	3968094	Bien de Propio privado	5.137,00	29,28
1	3968023	Bien de Propio privado	6.030,00	34,37
1	3968024	Bien de Propio privado	3.313,00	18,89
13	4068049	Bien de Propio privado	3.063,00	17,46
Total Superficie ámbito PEOU			17.543,00	100,00



**ANEJO1: DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

- **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARRASATE- MONDRAGON**
  - **FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO A.E. 12 MARKULETE DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**





## 12 - MARKULETE

## 1. HELBURUAK:

- 1 Esparru barruan dauden industria ezarpenak finkatzea eta beste batzuk garatzeko aukera zabaltzea.
- 2 Ibarreta aurreran dagoen garbigunea finkatzea.
- 3 Tundel berriaren aho-zuloaren gainetik Olandiano eta Markulete esparruak lotuko dituen bidia sortzea.

## 2. EGITURAZKO ANTOLAMENDUA:

LURZORUAREN SAILKAPENA:	Hirilurra
ESPARRUAREN AZALERA:	255.433 m <sup>2</sup>
ERABILERA OROKORRA:	Jarduera ekonomikoa
SISTEMA OROKOR PUBLIKOAK:	Esparruaren barruan gelditzen diren: -Aramiao ibaiaren zatia -G1-2620 errepede zatia -Ersaluzte-Garagarza motorgabekoan ibilbidearen zatia
ERAIKIGARRITASUN FISIKOA:	117.387 m <sup>2</sup> (a)
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA:	114.646 m <sup>2</sup> (a)
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA:	78.092 m <sup>2</sup> (b) (36 artikulua)
BABESTU BEHARRERKO ONDAREA:	Ez dago
EGITARAUUA:	Zehaztu gabe

## 3. ANTOLAMENDU XEHATUA:

HIRILUR MOTUA:	Finkatugabea
ANTOLAMENDU ARAUBIDEA:	Zehatza (A3)
JARDUKETAREN EREMUA:	Zenbait zuzkidura-jarduketa
JARDUKETA ERA:	Kudeaketa zuzkidura-jarduketen bitartez (K2)
ZUZKIDURAK (TOKIKO SISTEMAK ETA URBANIZAZIO IRIZPIDEAK):	- Ez da bereziki ezar ezar
ERABILERA ARAUBIDEA:	Industria arrunt jarduera (86 artikulua)
- E. ohikoena:	Industria antz jarduera (87 artikulua)
- E. nagusi baumendua:	Industria handi jarduera (88 artikulua)
	Hiri zerbitzuetarako hornikuntza (90 artikulua)
	Izendatu gabeko hornikuntza (90 artikulua)
	Azpiegitura (94 artikulua)

## ERAIKIGARRITASUN XEHATUA:

Aitoruako eraikigarritasuna, lurzati lurzati, era honetan banatzen da honoko lurzati dagokienean:

. 1 lurzati.....	10.136 m <sup>2</sup> (a)
. 2 lurzati.....	32.566 m <sup>2</sup> (a)
. 3 lurzati.....	17.905 m <sup>2</sup> (c)
. 4 lurzati.....	18.489 m <sup>2</sup> (c)
. 5 lurzati.....	1.402 m <sup>2</sup> (a)
. 6 lurzati.....	872 m <sup>2</sup> (a)
. 7 lurzati.....	1.922 m <sup>2</sup> (a)
. 8 lurzati.....	2.398 m <sup>2</sup> (a)
. 9 lurzati.....	3.688 m <sup>2</sup> (a)
. 10 lurzati.....	4.924 m <sup>2</sup> (a)
. 11 lurzati.....	9.268 m <sup>2</sup> (a)
. 12 lurzati.....	14.245 m <sup>2</sup> (a)
. 13 lurzati.....	2.100 m <sup>2</sup> (a)

## ZUZKIDURA JARDUKETEN ERAIKIGARRITASUNA:

A- Industria antz jardueretarako:  
Egungo kampo bolumena mantenduz beste solairu bat gehitzea, solairu arte batzuk ere acra daitezke, beti ere 1.650 m<sup>2</sup> (c)-ko azalera osagarria gauditu gabe.

B- Industria antz jardueretarako:  
Egungo kampo bolumena mantenduz beste solairu bat gehitzea, solairu arte batzuk ere acra daitezke, beti ere 6.400 m<sup>2</sup> (c)-ko azalera osagarria gauditu gabe.

## ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA:

- Profila:  
- Gotera:  
- Gutsieneko lurzatiak:  
- Gutsieneko zatiketa fisikoak:  
- Gainontzeak:

## ESKUHARTZE GUNEA:

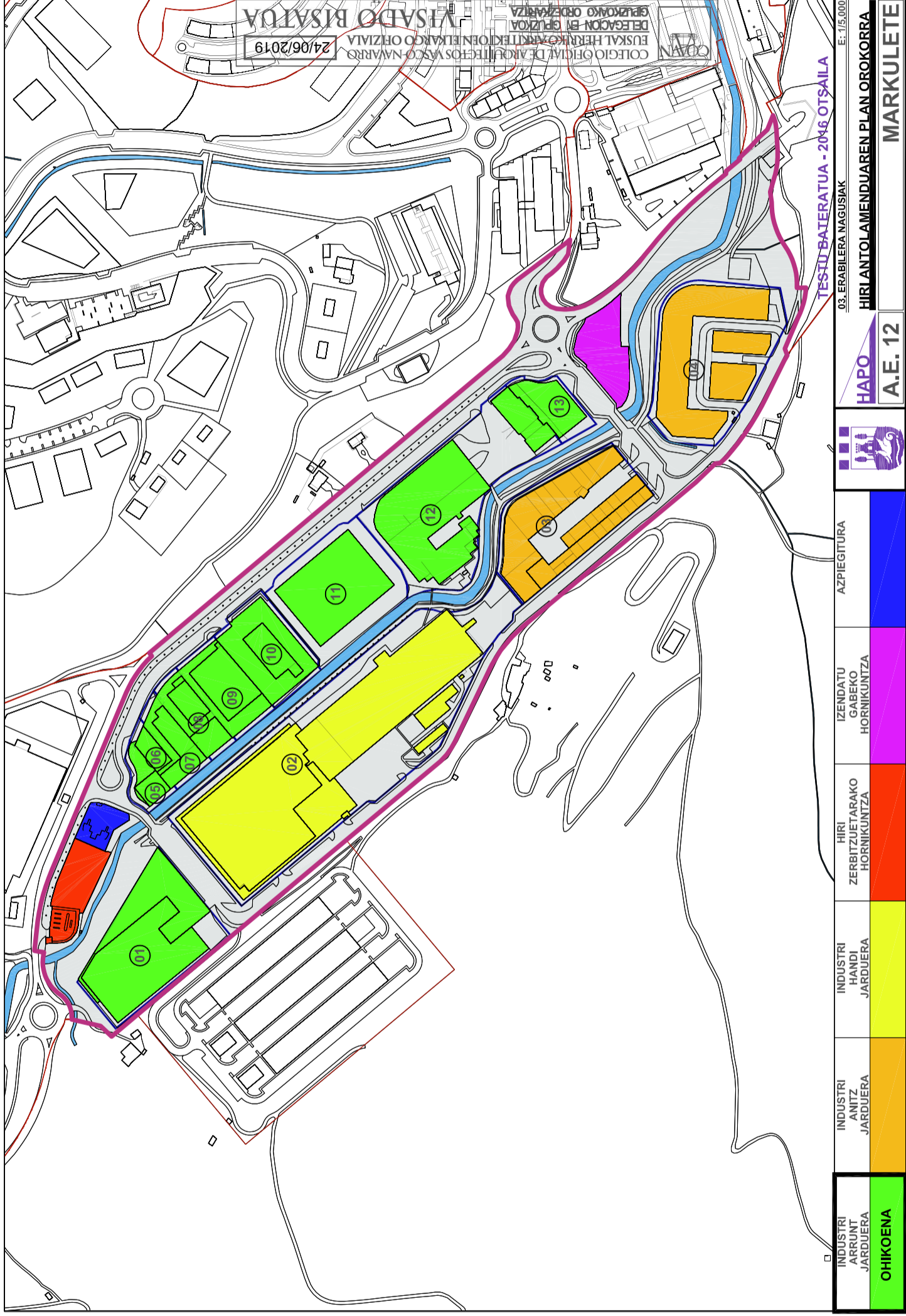
EZ

## BESTE BATZUK:

1. Olandiano eta Markulete lotuko dituen bidia egitea 21.- OLANDIANO BERRI esparruaren karpeta izango da.

## 4. KONTUAN HARTZEKOAK:

1. "Ibaiak eta errekek antolatzen jarraitzea arloko planak"-ren arabera, Aramaio ibaiarekiko urrutze artea 12 metroko izaera izango da, eta tarte horretan edozein esku-harman Ur Agintzaren baitanaren menpe geratzen da.
2. IHOBEEK eginko "poliziale izan daitezkeen jarduerak dituzten lurzuen inbentarioa"-ren arabera esparruan kutsatutako lurzoru egon daitezke (186 artikulua).
3. Esparrua Ugarrin Eskumaldeko (11.-EMALDI eta 12.-MARKULETE) jardueren poligonon txertatzen da, non merkataritza-erabileretara 13.000 m<sup>2</sup> (c) bideratu daitezke.

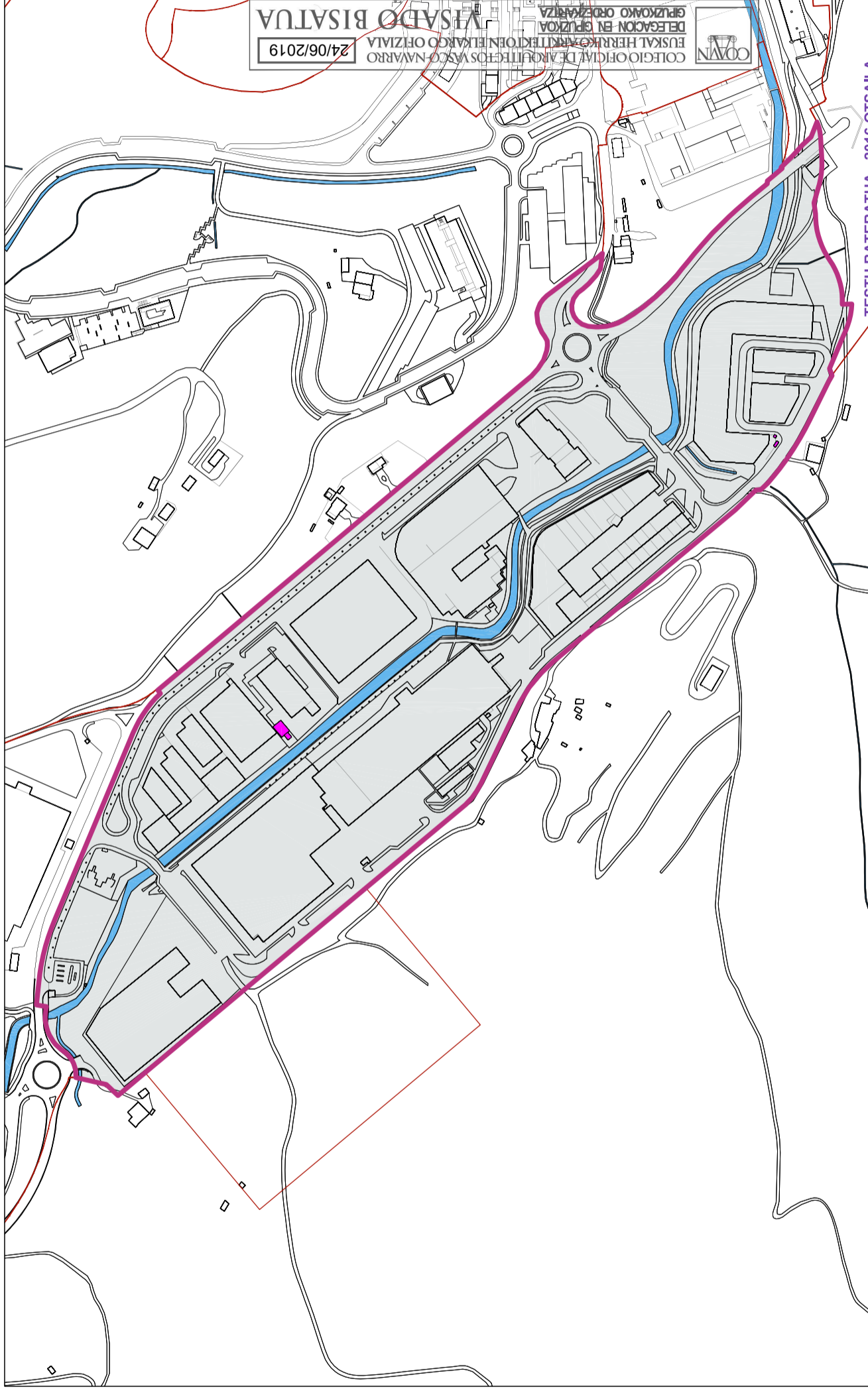


COPIA  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO NAVARRO  
 EUSKAL HERRIKO ANTIKITEION ELKARGO OFIZIALA  
 DELEGACION DE GUZQUIA  
 GIPUZKORO ODEZKARITZA  
 24/06/2019  
 VISADO BISATUA

TESTU BATERATUA - 2016 OTSAILA  
 03. ERABILERA NAGUSIAK E: 1/5.000

**HAPO** HIRIANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA  
 A.E. 12 MARKULETE

INDUSTRI ARRUNT JARDUERA	INDUSTRI ANITZ JARDUERA	INDUSTRI HANDI JARDUERA	HIRI ZERBITZUETARAKO HORNIKUNTZA	IZENDATU GABEKO HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA
OHIKOENA					



COVAV  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO  
 EUSKAL HERRIKO ANTIKITEON ELKARGO OFIZIALA  
 DELEGACION EN GIJUNA  
 GIJUNAKO ORDEZKARITZA  
 VISADO BISATUA  
 24/06/2019

ANTOLAMENDUZ KANPO

ORDEZKATZERAKOAN EGOKITZAPENA

BEREGANATUTAKO PLANEAN ZEHAZTUA

GERORA ZEHAZTEKO

ANTOLAMENDUAREKIN BAT

TESTU BATERATUA - 2016 OTSAILA

02. ANTOLAMENDUAREKIKO BATERAGARRITASUNA E: 1/5.000

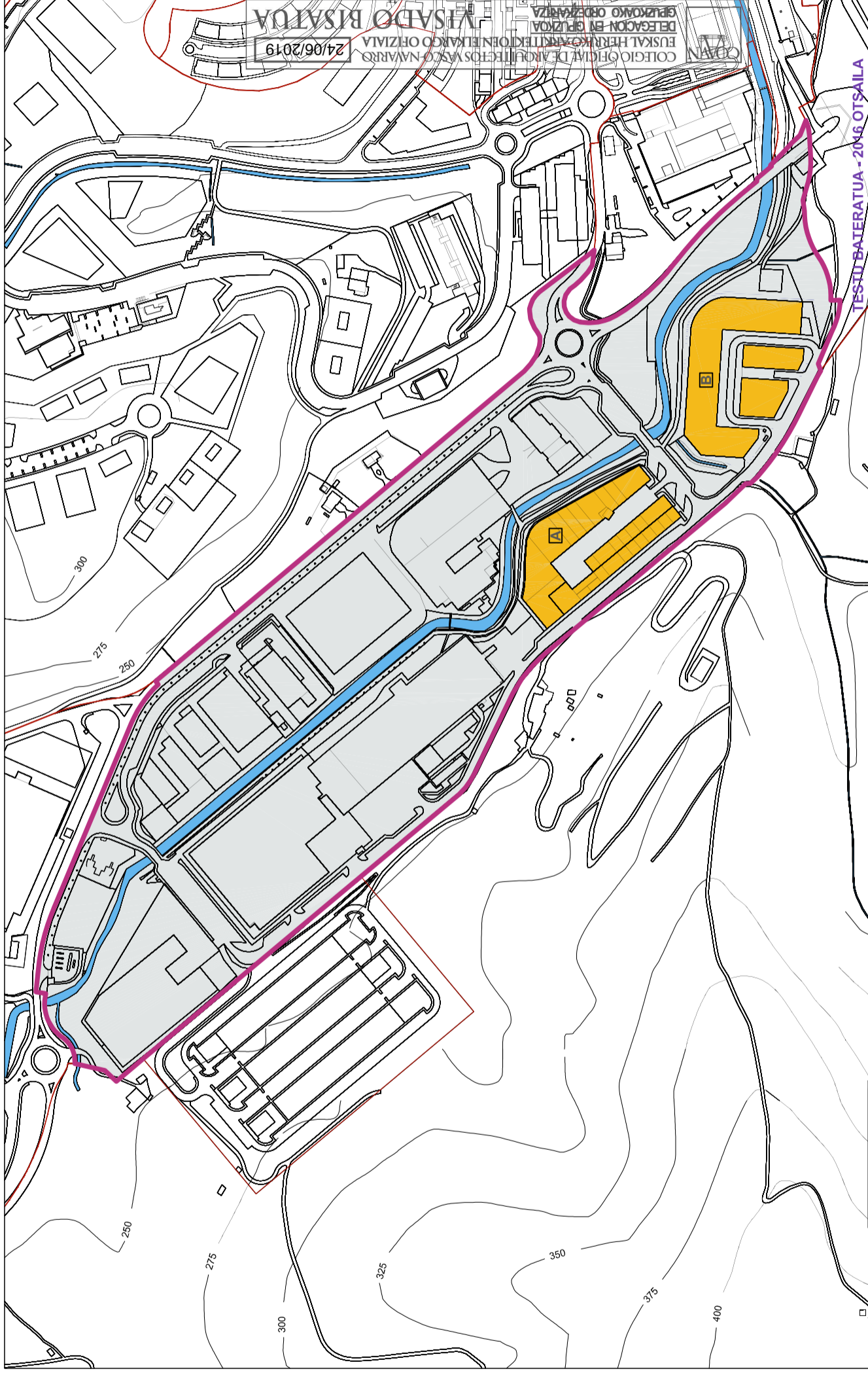
HAPO

A.E. 12

HIRIANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA

MARKULETE





	HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA A.E. 12
	04. ZUZKIDURA JARDUKETAK E: 1/15.000
	INDUSTRI ANITZ JARDUERA A eta B

### III.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial, se justifica por la necesidad de realizar una pequeña modificación en la ordenación pormenorizada del ámbito para trasladar una pequeña edificabilidad de la parcela P13 a la parcela P1, manteniendo los parámetros generales que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, en su ficha urbanística del ámbito A.E 12 "Markulete".

Con ello, se pretende dar cobertura legal a las necesidades edificatorias de los propietarios de las citadas parcelas de forma más adecuada a sus necesidades.

Además de todo ello, en ambas parcelas se realizan ajustes en la delimitación de las parcelas, sin modificar la superficie de las mismas.

En la parcela P1 se hace un ajuste en la delimitación de la parcela añadiéndole una zona en el acceso a la parcela para posibilitar una mejora de las maniobras de los camiones dentro de la propia parcela y reduciéndose la misma superficie en el lateral frente al río Aramaio. Se mantiene la superficie actual de la parcela total 14.480m<sup>2</sup>

En la parcela P13 también se hace un ajuste, ya que no coinciden ni la superficie de la parcela, ni la forma de la delimitación de parcela, existiendo las siguientes diferencias:

- Documentación gráfica del PGOU.....3.371 m<sup>2</sup>
- Documentación escrita del catastro de Gipuzkoa.....3.000 m<sup>2</sup>
- Documentación gráfica del catastro de Gipuzkoa.....3.063 m<sup>2</sup>
- Parcela real in situ con la urbanización finalizada.....3.150 m<sup>2</sup>

Por ello, mediante la figura del presente Plan Especial se hace el ajuste de la delimitación de la parcela a la realidad existente, tanto en forma como en superficie, siendo 3.150m<sup>2</sup>.

Por otro lado se debe comentar que en 1995 se aprobó un proyecto de Compensación para el ámbito de Markulete donde se especificada la edificabilidad para la parcela P13 (llamada en aquel documento "B8") de 2.100m<sup>2</sup> de superficie de ocupación en planta y que así se recogió en el PGOU vigente, para la realización del presente documento se parte de ese dato del PGOU.

Para este tipo de casuística se establece en el apartado "1.3" del artículo 18- "Ordenación Urbanística" del Capítulo 3 "Régimen de Ordenación" de la Normativa Urbanística del PGOU vigente la posibilidad de la figura de los planes especiales en suelo urbano para los ámbitos de ordenación específica A.3 como en el presente caso.

#### 1.3.- ÁMBITOS DE ORDENACION ESPECÍFICA (A-3)

*Son aquellos ámbitos de plan en los que el plan general modifica de una manera más o menos sustancial la situación actual y para ello establece una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del plan general, ya que la propia ficha del ámbito detalla su ordenación pormenorizada (alineaciones, rasantes, pormenorización de usos y concreción de sus edificabilidades, etc.).*

*Por ello, estos ámbitos son directamente ejecutables, sin la interposición de ningún instrumento subordinado de planeamiento, sin perjuicio de la concreción de la distribución de beneficios y cargas mediante el correspondiente sistema de gestión.*

*Ello no obstante, en estos ámbitos será posible modificar la ordenación pormenorizada a través de la aprobación del correspondiente plan especial de ordenación urbana, sin perjuicio de la capacidad propia de los estudios de detalle.*



*Según las circunstancias los ámbitos de ordenación específica pueden constituir o no unidades de ejecución, lo cual se hará constar en las fichas urbanísticas correspondientes.*

En cumplimiento del citado artículo se redacta el presente Plan Especial de Ajustes Urbanísticos.

#### IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

##### IV.1- CRITERIOS Y OBJETIVOS:

- Ordenar el ámbito en cumplimiento del Plan General de Ordenación de Arrasate-Mondragon.
- Ajustar la delimitación de las parcelas P1 Y P13. Por un lado, en la P1 para dar cabida a las edificaciones en la ubicación que se pretenden sobre la propia parcela privada y ampliar la zona de maniobra de camiones de la parcela. Por otro lado, en la P13 para ajustar la parcela a la cabida de la realidad existente. Así mismo, se mantienen la superficie actual en ambas parcelas.
- Trasladar una pequeña edificabilidad de la parcela P13 a la parcela P1 con el objetivo de posibilitar la realización de una cubrición adosada al pabellón existente de la parcela P1 de una forma mas cuadrangular.

##### IV.2.- ANÁLISIS DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA (METODOLOGÍA)

Se establece la necesidad de redacción de un Plan Especial para la ordenación, de este ámbito, para posibilitar su ejecución de forma más adecuada, y mejor adaptada a las necesidades existentes.

#### V.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

##### V.1- DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de reordenar dos parcelas correspondientes al ámbito A.E.12 "Markulete" del suelo Urbano en base a lo establecido en el PGOU vigente, realizando algunas pequeños ajustes de delimitación de las parcelas, bien para recoger la marquesina que se pretende realizar en suelo privativo de la parcela P1 y posibilitar la mejora de las maniobras de los camiones dentro de la parcela, bien para ajustarse a la realidad existente en el caso de la parcela P13.

Así mismo, se propone el traspaso de la edificabilidad de la parcela P13 a la parcela P1. Manteniendo el computo total de superficie de ocupación de parcela edificable actual de las dos parcelas.

##### V.2- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

No se prevé ninguna modificación al respecto de lo establecido en el PGOU.

##### V.3- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

En el ámbito de actuación no hay parcelas de equipamiento comunitario.

##### V.4- RED VIARIA Y RED PEATONAL

En el ámbito de actuación no hay red viaria y peatonal. No obstante las parcelas objeto del Plan Especial tienen ya urbanizado en su alrededor la correspondiente red

viaria y peatonal para el buen uso de las mismas, además de los correspondientes espacios de aparcamientos, etc.

#### V.5- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

No hay zonas verdes en el ámbito del Plan Especial.

#### V.6- ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CATALOGADO O PROTEGIBLE

No existen en el ámbito elementos del patrimonio edificatorio protegible.

### VI.- ZONIFICACIÓN

El presente Plan Especial contempla entre sus determinaciones la Zonificación Global del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

#### VI.1- ZONIFICACIÓN GLOBAL

El Plan General de Ordenación Urbana vigente establece para todo el ámbito de actuación (parcelas P1 y P13 un Uso Global de Actividades Económicas. Siendo el régimen de Ordenación la Especifica (A3)

Por ello, el Régimen de Uso es el establecido en el documento Normas Urbanísticas del PGOU.

Además se debe tener en cuenta los **condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecido en el PGOU** para el presente ámbito, los cuales son los siguientes:

Suelos Potencialmente Contaminados según el inventario elaborado por el IHOBE y recogido por el PGOU las parcelas objeto del presente PEOU no tienen Suelos Potencialmente Contaminados..

Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Río y Arroyos, De conformidad con el mismo tal y como se indica en el PPGOU vigente del municipio el retiro de la edificación con respecto al río Aramaio será de 12 metros, quedando bajo la autorización de la Agencia del Agua cualquier intervención que se vaya a realizar en dicha distancia.

Dado el ámbito industrial donde se ubican las parcelas objeto del PEOU están afectadas por una Vulnerabilidad de acuíferos de tipo alta. Sin embargo lo que se establece en este Plan Especial no altera la previsión del PGOU vigente

Las parcelas pertenecen a la Zona acústica tipo B. Sin embargo lo que se establece en este Plan Especial no altera la previsión del PGOU vigente.

Servidumbre Aeronáutica. Como todo el municipio de Arrasate-Mondragon está sometido al ámbito del presente PEOU a la servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Vitoria-Gazteiz, teniendo que estar sujeto a su tramitación correspondiente, aun cuando se puede comentar que el presente Plan Especial no altera en cuanto a esa servidumbre se refiere.





VI.2- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A continuación se procede a definir la Zonificación Pormenorizada definida en el Plan General y la propuesta en el presente Plan Especial.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
	PGOU	PLAN ESPECIAL
PARCELAS	Sup. edificable	Sup. edificable
P1	10.136,00	10.197,00
P13	2.100,00	2.039,00
<b>Total ámbito Plan Especial</b>	<b>12.236,00</b>	<b>12.236,00</b>

Tal y como se puede observar en el cuadro anterior, en la Ordenación Pormenorizada del PGOU se hace una pequeña modificación, sin modificar el computo total admitido de las edificabilidad pormenorizada.

Se debe tener en cuenta que el propio PGOU no cuantifica las superficies de las parcelas que en este momento se han medido mediante el programa de "autocad" y corroborado con los datos del parcelario y cabida in situ.

Por todo ello, al iniciar la ejecución de los proyectos de edificación han sido los que han puesto de manifiesto la necesidad de redactar el presente documento para ajustar la Ordenación Pormenorizada y la edificabilidad.

Así mismo, se corrige la forma de la parcela P13 adaptándose a la realizada existente y la urbanización ya ejecutada en la zona.

VI.3- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Actualmente, tal y como se ha citado en el apartado anterior, en el PGOU las parcelas P1 y P13 del "A.E- 12 Markulete" tiene la siguiente edificabilidad.

P1.....10.136,00 m2 (s)  
 P13.....2.100,00 m2 (s)

La parcela P1 tiene edificada en su superficie 4 pabellones con las siguientes superficies:

1.- 3.623,00 m2 (s)  
 2.- 3.009,36 m2 (s)  
 3.- 1.432,28 m2 (s)  
 4.- 1.962,46 m2 (s)  
 Total 10,027,10 m2( s)

En estos momentos se pretende edificar una cubrición sin cerramiento lateral de la siguiente superficie:

28,29m x 12 m =339,48m2(s)

Dado que la Normativa Urbanística general del PGOU contabilizan las cubriciones sin cerramiento lateral el 50%, se contabilizaría 169,74m2.

Por todo ello,

10.027,10m2+169,64m2= **10.196,84m2**, > 10.136m2



$$10.196,84\text{m}^2 - 10.136\text{m}^2 = \mathbf{60,84 = 61\text{m}^2}$$

Por lo tanto, la parcela P1 necesita trasladar de otra parcela la edificabilidad, en este caso se propone sea de la parcela P13.

De esta forma la parcela P13 se propone tenga la siguiente edificabilidad en superficie:

$$2.100\text{m}^2(\text{s}) - 61,00\text{m}^2(\text{s}) = \mathbf{2.039,00\text{m}^2 (\text{s})}$$

Las superficies de las dos parcelas tras los ajustes comentados mantendrán la misma superficie que la actual.

#### VII.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

No se propone ningún tipo de sistema de gestión ya que se trata de parcelas ya consolidadas y privadas.

#### VIII.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

La urbanización del ámbito de Markulete al que pertenecen las parcelas objeto del presente PEOU está totalmente urbanizada. Ambas parcelas objeto del Plan Especial cuentan con las infraestructuras necesarias a pie de parcela para edificar en ellas. Por todo ello, no será necesario la realización de un proyecto de urbanización. Tan solo cuando se realice la edificación de las parcelas se deberá urbanizar si fuera necesario alguna zona de superficie que mediante este PE se modifica y se ajusta. Dada la escasa entidad del tema se deberá incluir como una partida más del proyecto de edificación a realizar para la solicitud de la licencia correspondiente.

No es necesario ningún proyecto de urbanización en el ámbito, puesto que ya está la urbanización correspondiente ejecutada.

Arrasate- Mondragon, Junio de 2019



Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecto



**ANEJO 2: CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE DE LA PRESIDENCIA DE GOBIERNO, DE 24 DE DICIEMBRE DE 1.997 SOBRE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y DEL DECRETO 68/2000, DE 11 DE ABRIL, DEL DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.**



**ANEJO 2: CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE DE LA PRESIDENCIA DE GOBIERNO, DE 24 DE DICIEMBRE DE 1.997 SOBRE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y DEL DECRETO 68/2000, DE 11 DE ABRIL, DEL DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.**

El presente Plan Especial cumple en sus nuevas determinaciones con las disposiciones previstas en la Ley y el Decreto de referencia ya que no cambia ninguna disposición anterior al respecto y además el acceso a las parcelas tiene, de hecho, los itinerarios adecuados a la movilidad de las personas incapacitadas motrizmente.

No obstante, los proyectos de edificación, los cuales requerirán de licencia municipal, habrán de justificar su adecuación a la legislación vigente, precisando las soluciones de accesibilidad, diseño y materiales, entre otras.

Arrasate- Mondragon, Junio de 2019



Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecto



ANEJO 3: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



### ANEJO 3: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento de la legislación vigente, en la documentación de los instrumentos de ordenación se debe 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 consecuencia, en el presente apartado se da cumplimiento a la referida exigencia legal.

#### 1.-CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En lo que a la sostenibilidad económica se refiere la propuesta contenida en el Plan Especial de Ajustes Urbanísticos de las parcelas P1 y P13 del ámbito "A.E.12 Markulete" en Arrasate-Mondragon cuenta con las siguientes características:

La ordenación se plantea en suelo cuya Clasificación Urbanística del presente Plan Especial de Ordenación es de Suelo Urbano, cuya Zonificación Global es Actividades Económicas.

Las parcelas objeto de este Plan Especial se apoyan en infraestructuras viarias ya existentes, ejecutadas y en funcionamiento.

#### 2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDAS PÚBLICA AFECTADA

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada con lleva respecto de la Hacienda Pública y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

- Las pequeñas modificaciones propuestas en el presente documento no afectan en absoluto a los gastos de la administración pública, ya que, la propuesta se realiza en una zona totalmente urbana y las edificabilidades son las mismas, y no se alteran ni los gastos de urbanización, ni los gastos de los servicios ya implantados en su entorno.
- No se plantean modificaciones en los gastos realizados y/o existentes en el ámbito.

#### 3.- LA ACTUACIÓN PLANTEADA PRETENDE MINIMIZAR LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO NECESARIOS.

La propuesta planteada no varía los gastos de mantenimiento a posteriori.

#### 4.- VALORACIÓN APROXIMADA DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO ANUALES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN PLANTEADA.

Los gastos de mantenimiento derivados de la propuesta planteada son los actuales. No se plantea variación alguna.

Arrasate-Mondragon, Junio de 2019

Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecto



ANEJO 4: ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA



#### ANEJO 4: ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El presente documento se trata de un Plan Especial de Ajustes urbanísticos, por ello a continuación se analiza la necesidad de realizar o no, el documento del Estudio la Evaluación Ambiental Estratégico.

El Plan Especial de Ajustes urbanísticos de las parcelas P1 y P3 del ámbito urbano "A.E.12 Markulete" **en Arrasate- Mondragon** trata de realizar unos pequeños ajustes, sin modificar la propuesta ya planteada por el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragon, con la intención de ajustar pequeñas edificabilidades entre parcelas y ajustar la delimitación de las mismas.

Por ese motivo se considera que la propuesta realizada tiene escasa entidad, porque no pretende transformar el territorio con una nueva propuesta sino mantener la existente y sin afectar medio ambientalmente.

Referente a la necesidad de realizar junto con la tramitación del Plan Especial la tramitación del documento de "Evaluación Ambiental Estratégica" se ha analizado lo siguiente:

- El **Decreto 211/2012, de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica -EAE- (BOPV 19-11-2012)**
- La **Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental publicada en el BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 2013.**

Ambas legislaciones, autonómica y estatal, son las que establecen los criterios para decidir si un Plan Especial pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente y estar sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental. Por lo tanto, deberán de cumplirse, y referente al tema dicen lo siguiente:

#### **Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, EAE (BOPV 19-11-2012)**

En el artículo 4, y en el apartado 7 de la Disposición Final Primera se establece que las Los Planes **que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente** están sometidas al procedimiento EAE.

En este sentido para saber si hay efectos significativos sobre el medio ambiente hay que acudir a las últimas letras (a, b y c) de la Disposición Final Primera del citado Decreto. Es decir, hay que determinar si la modificación establece y/o afecta a lo siguiente:

- a) Establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental (según lista de proyectos que aparece en el anexo I apartado B de la Ley 3/98 -modificada por la propia DF2ª del Decreto 211/2012-).*
- b) Afecta directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la red natura 2000.*
- c) Afecta a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco*

#### **Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental publicada en el BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 2013.**

El Anexo 5 de la citada ley es el que define si un Plan Especial debe estar sometido a la Evaluación Ambiental Estratégica. El cual dice lo siguiente:

**z a r r a b e i t i a a r q u i t e c t o s**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613





ANEXO V: Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:
  - a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
  - b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
  - c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
  - d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
  - e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
  
2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:
  - a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
  - b) El carácter acumulativo de los efectos.
  - c) El carácter transfronterizo de los efectos.
  - d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
  - e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
  - f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
    - 1.º Las características naturales especiales.
    - 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
    - 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
    - 4.º La explotación intensiva del suelo.
    - 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Por los motivos expuestos anteriormente, el presente Plan Especial por su naturaleza y escasa dimensión, no prevé ninguna modificación respecto lo planificado y aprobado hasta el momento, simplemente propone unos pequeños ajustes de escasa entidad. Por ello, se considera que no es necesaria la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Arrasate-Mondragon, Junio de 2019



Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecto



ANEJO 5: PROPUESTA DE PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



## ANEJO 5: PROPUESTA DE PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### 1.- MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

En la tramitación administrativa de un documento urbanístico de Planeamiento pormenorizado, como es el presente Plan Especial de Ajustes Urbanísticos de las parcelas P1 y P13 del ámbito "A.E.12 Markulete" en Arrasate-Mondragon, es necesario para el cumplimiento de la legislación dar a conocer el documento, tanto a los vecinos de la zona, como a los habitantes de Arrasate-Mondragon en general. Para ello, se propone una serie de mecanismos de participación, además de las exigencias propias del trámite oficial por el tipo de documento de planeamiento, tales como la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en los periódicos de más tirada de las correspondientes aprobaciones municipales.

Por todo ello se propone, además de lo obligatorio lo siguiente:

- Colgar en la página web municipal el Plan Especial en formato "pdf" de forma que se facilite el acceso a las personas que desde cualquier estancia, incluso mediante el teléfono móvil puedan conocer la propuesta.

No se propone hacer nada mas, ya que se trata de un tema de escasa entidad.

Arrasate-Mondragon, Junio de 2019

Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecto



ANEJO 6: ESTUDIO DESDE LA PRESPECTIVA DE GÉNERO



## ANEJO 6: ESTUDIO DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

La legislación vigente, Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, en su artículo 3.4 señala que se ha de incorporar la perspectiva de género en todas las políticas y acciones, de modo que se establezcan en todas ellas el objetivo general de eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres. Por ello, en los documentos de planeamiento también.

A efectos de dicha Ley, se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

En el presente documento de Plan Especial, dado que las modificaciones que se plantean respecto el planeamiento vigente no alteran de ningún modo la Igualdad de entre Mujeres y Hombre se considera que no existe la necesidad de la realización de un Estudio desde la perspectiva de género.

Arrasate-Mondragon, Junio de 2019



Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecto



---

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
DE LAS PARCELAS P1Y P13 DEL ÁMBITO  
“A.E. 12 MARKULETE”**

**ARRASATE-MONDRAGON**

---

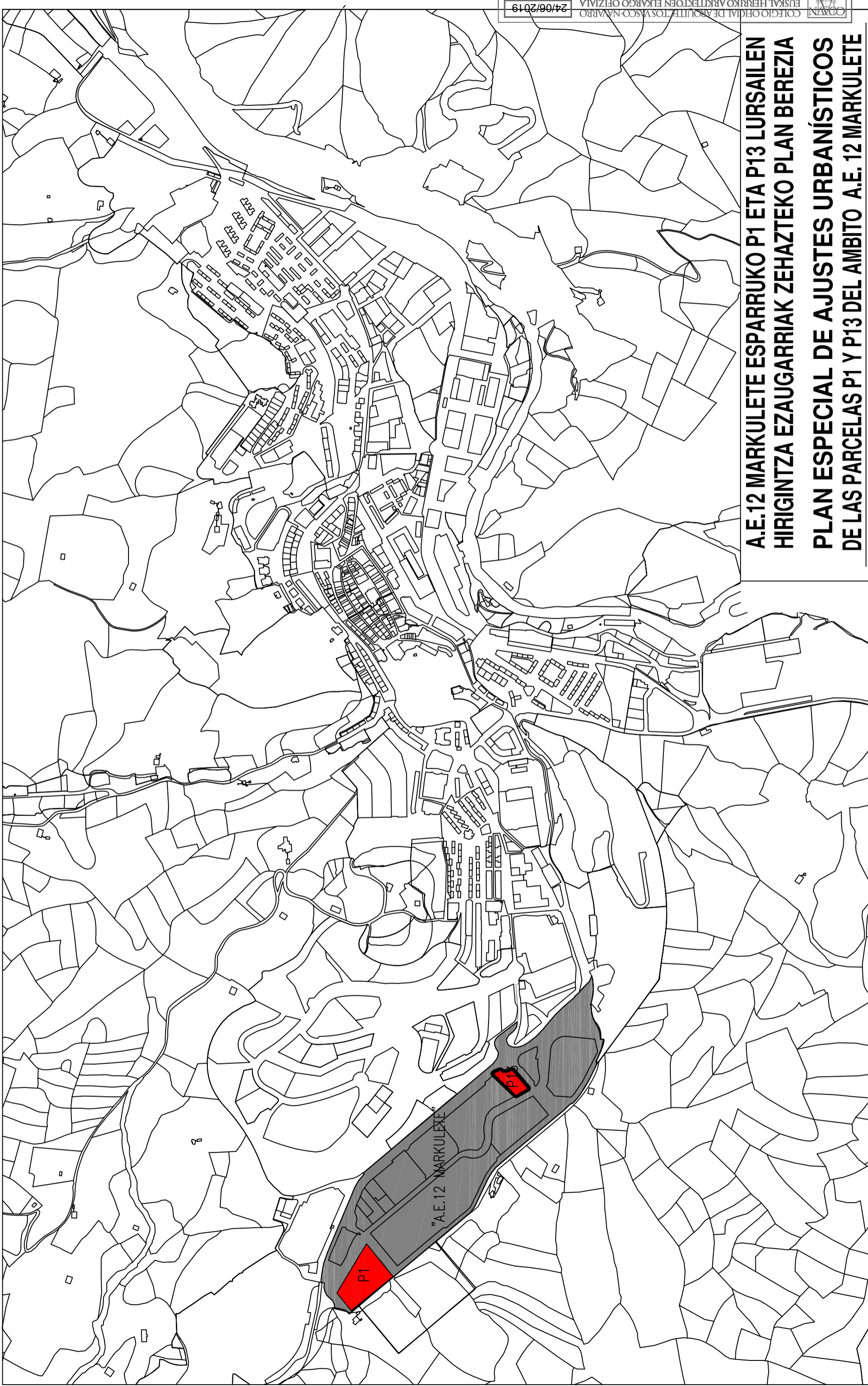
**DOCUMENTO B: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Nº Plano	Denominación del Plano.	Escala
<b>0.</b>	<b>SITUACIÓN</b>	
I.1	Situación	1/10.000
I.2	Emplazamiento.	1/5000
<b>I.</b>	<b>INFORMACIÓN</b>	
I.1	Topográfico de Estado Actual. Delimitación. Parcelario	1/1000
I.2	Usos Principales (PGOU vigente)	1/1000
I.3	Ordenación (PGOU vigente)	1/1000
<b>II.</b>	<b>PROPUESTA</b>	
II.1	Parcelas, Alineaciones y Usos principales: Propuesta	1/1000
II.2	Ordenación Pormenorizada. Propuesta.	1/1000
II.3	Parcelas : Estado Actual y Propuesta	1/1000



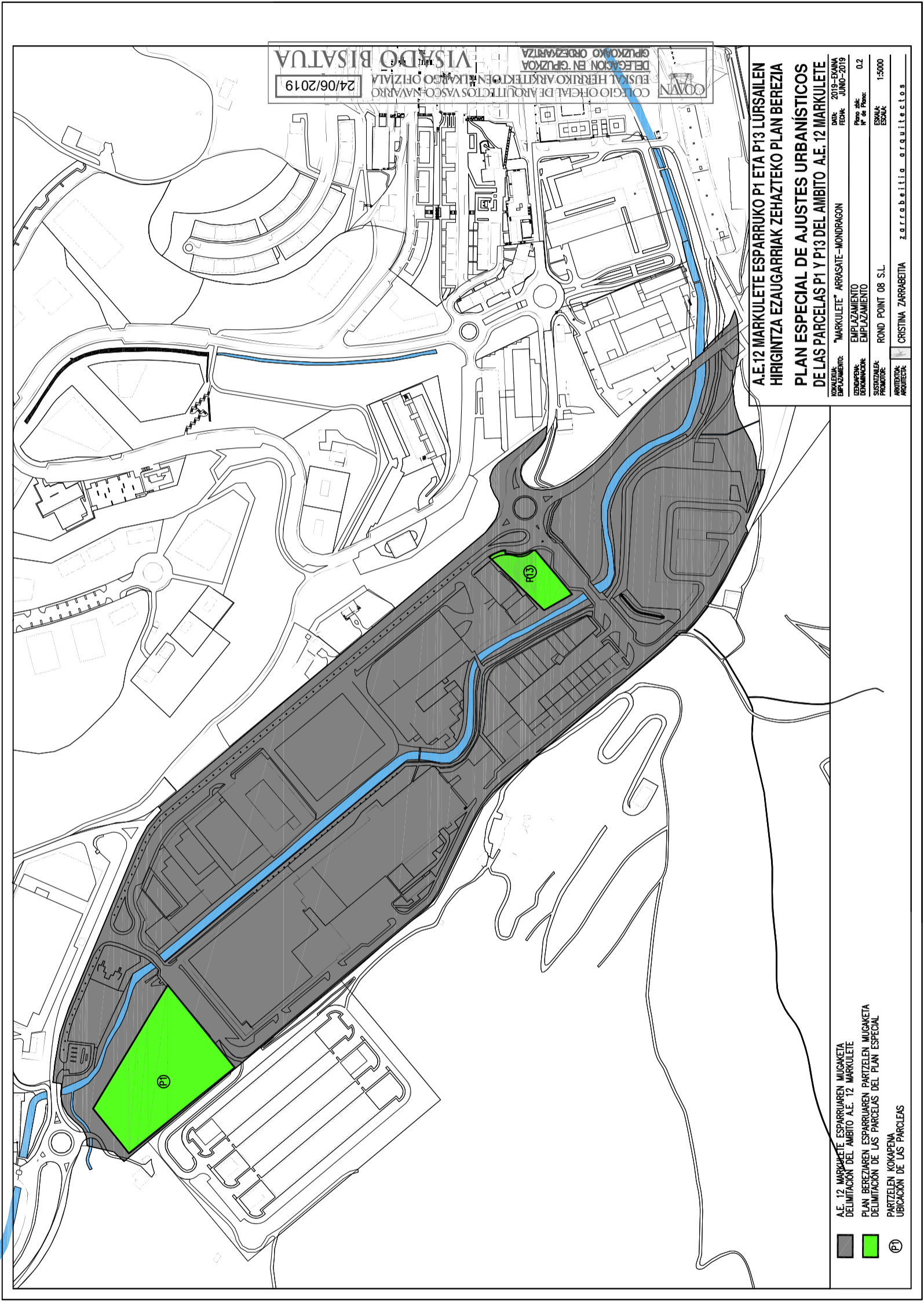


"A.E.12 MARKULETE" ESPARRUKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORAREN MUGAKETA  
 DELIMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AMBITO "A.E.12 MARKULETE"  
 PLAN BEREZIAREN PARTZELEN MUGAKETA  
 DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS DEL PLAN ESPECIAL  
 P1 PARTZELEN KOKAPENA  
 SITUACIÓN DE LAS PARCELAS

**A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN  
 HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA  
 PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
 DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E.12 MARKULETE**

KOKALEKUA: EMPLAZAMIENTO:	"MARKULETE" ARRASATE - MONDRAGON	DATA: FECHA:	2019 - EKAINA JUNIO - 2019
IZENDAPENA: DENOMINACIÓN:	KOKAPENA SITUACIÓN	Plano zbk: Nº de Plano:	0.1.
SUSTATZAILEA: PROMOTOR:	ROND POINT 08 S.L.	ESKALA: ESCALA:	1:10.000
ARKITEKTOKA: ARQUITECTA:	CRISTINA ZARRABEITIA	z a r r a b e i t i a   a r q u i t e c t o s	





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-AVARRA  
 EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA  
 DELEGACION EN GIPUZKOA  
 GIPUZKONO ORDENARITZA  
 24/06/2019  
 VISADO BISATUA

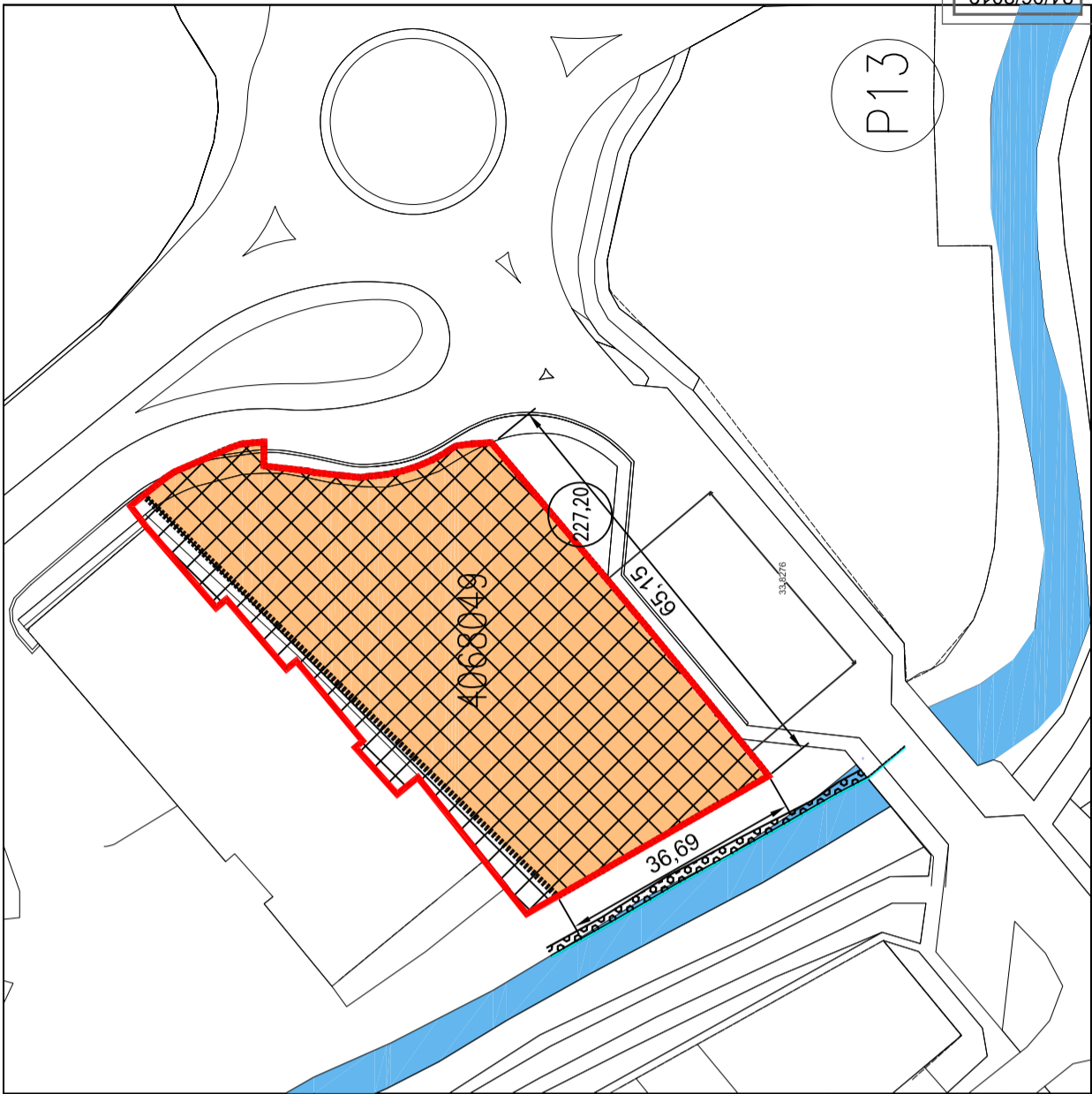
**A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN  
 HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA  
 PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
 DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E.12 MARKULETE**






KONAKOIA: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 EMPLEAZAMENTO: EMPLEAZAMENTO  
 ESTADIOS: EMPLEAZAMENTO  
 SECRETAR: ROND POINT 08 S.L.  
 PROMOTOR: CRISTINA ZARRABETIA  
 ARQUITECTA: zarrabettia arkitektoak






DATA: 2019-EKAINA  
 FECHA: JUNIO-2019  
 PLANO: 0.2  
 Nº de Plan: 0.2  
 ESCALA: 1:5000

A.E.12 MARKULETE ESPARRUAREN MUGAKETA  
 DELIMITACIÓN DEL AMBITO A.E.12 MARKULETE  
 PLAN BEREZIAREN ESPARRUAREN PARTZELEN MUGAKETA  
 DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS DEL PLAN ESPECIAL  
 PARTZELEN KONAPENA  
 UBICACIÓN DE LAS PARCELAS





-  PARTZELEN MUGAKETA HAPO-REN ARABERA
-  PARTZELEN IZENDAPENA HAPO-REN ARABERA
-  13 PARTZELA HAPO-AREN ARABERA
-  PARTZELEN MUGAKETA KATASTROAREN ARABERA
-  PARTZELEN IZENDAPENA KATASTROAREN ARABERA

-  DELIMITACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU
-  DENOMINACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU
-  PARCELA 13 SEGÚN PGOU
-  DELIMITACIÓN DE PARCELAS SEGUN CATASTRO
-  DENOMINACIÓN DE PARCELAS SEGUN CATASTRO

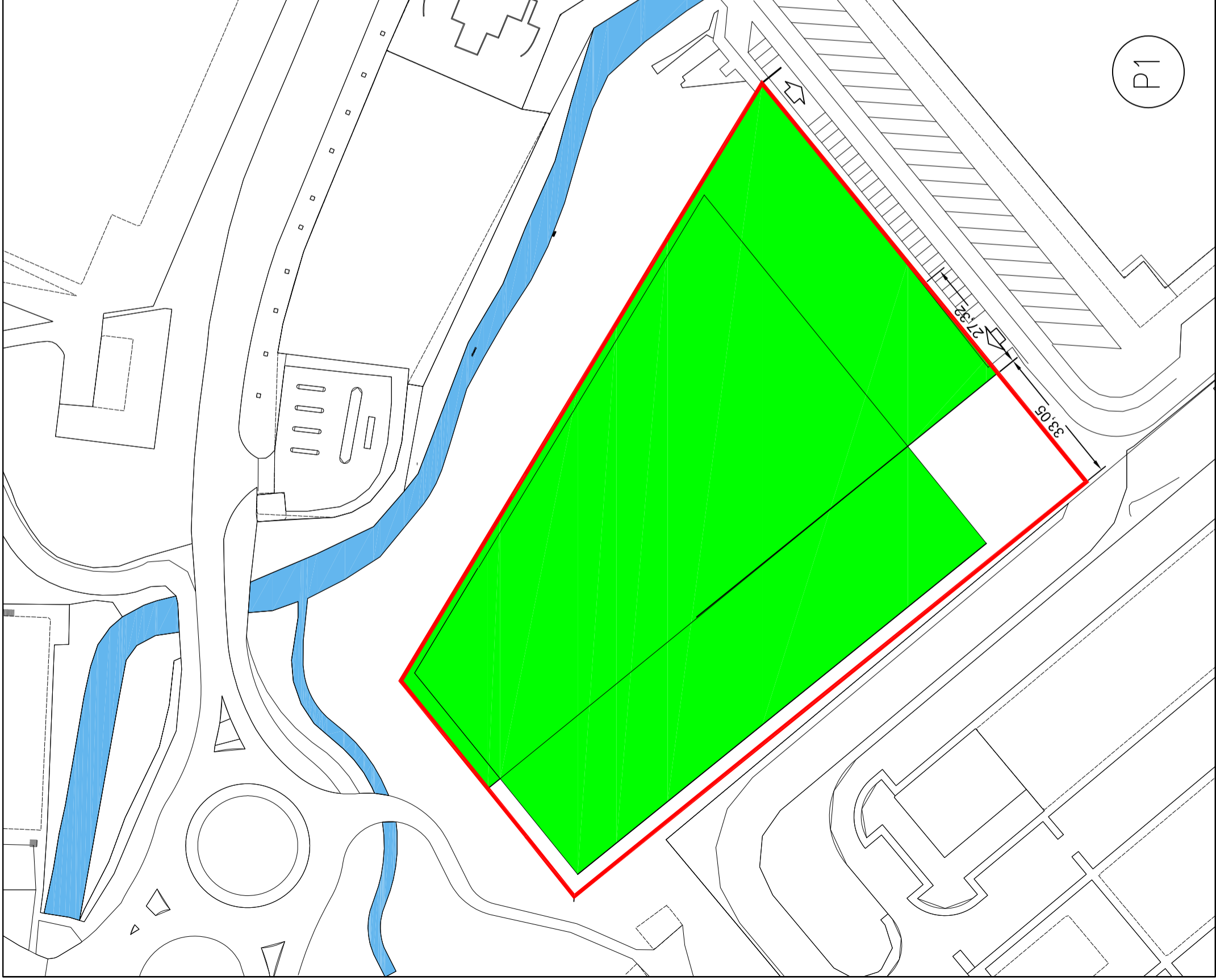
# A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E. 12 MARKULETE

KOKALEKUA: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON      DATA: 2019-EKAINA  
 EMPLAZAMIENTO:      FECHA: JUNIO-2019

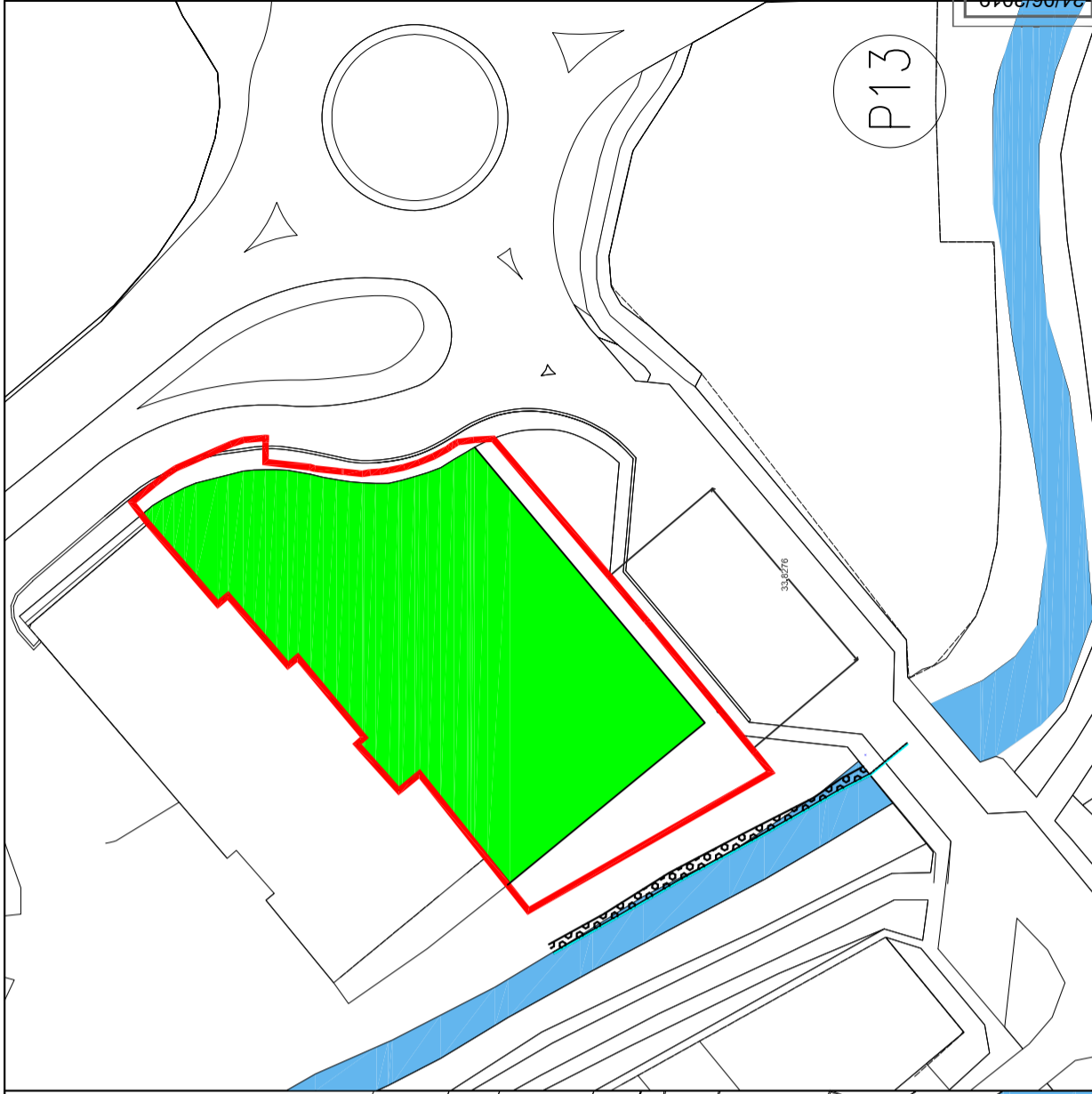
IZENDAPENA: GAURKO ECOERA TOPOGRAFIKOA, MUGAKETA, PARTZELAZIOA      Plano zbk: 1.1  
 DENOMINACION: TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL, DELIMITACION, PARCELARIO      N° de Plano: 1.1

SUSTATZAILEA: ROND POINT 08 S.L.      ESKALA: 1:1000  
 PROMOTOR:      ESCALA:

ARKITEKTOA: CRISTINA ZARRABETITIA      zarrabetitia arquitectos  
 ARQUITECTA:



P1



P13

PARTZELEN MUGAKETA HAPO-REN ARABERA  
PARTZELEN IZENDAPENA HAPO-REN ARABERA



(P1)

DELIMITACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU  
DENOMINACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU

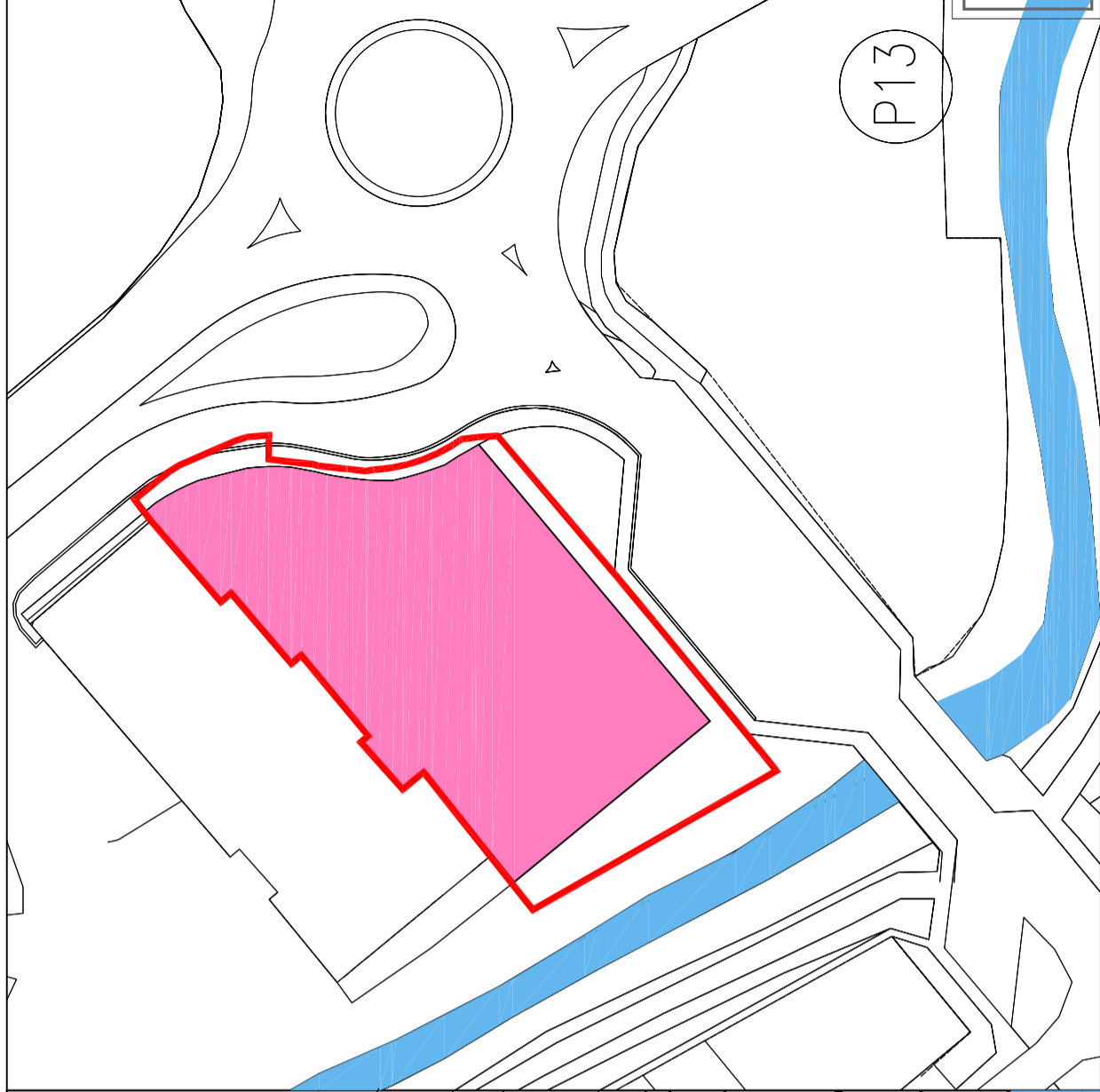
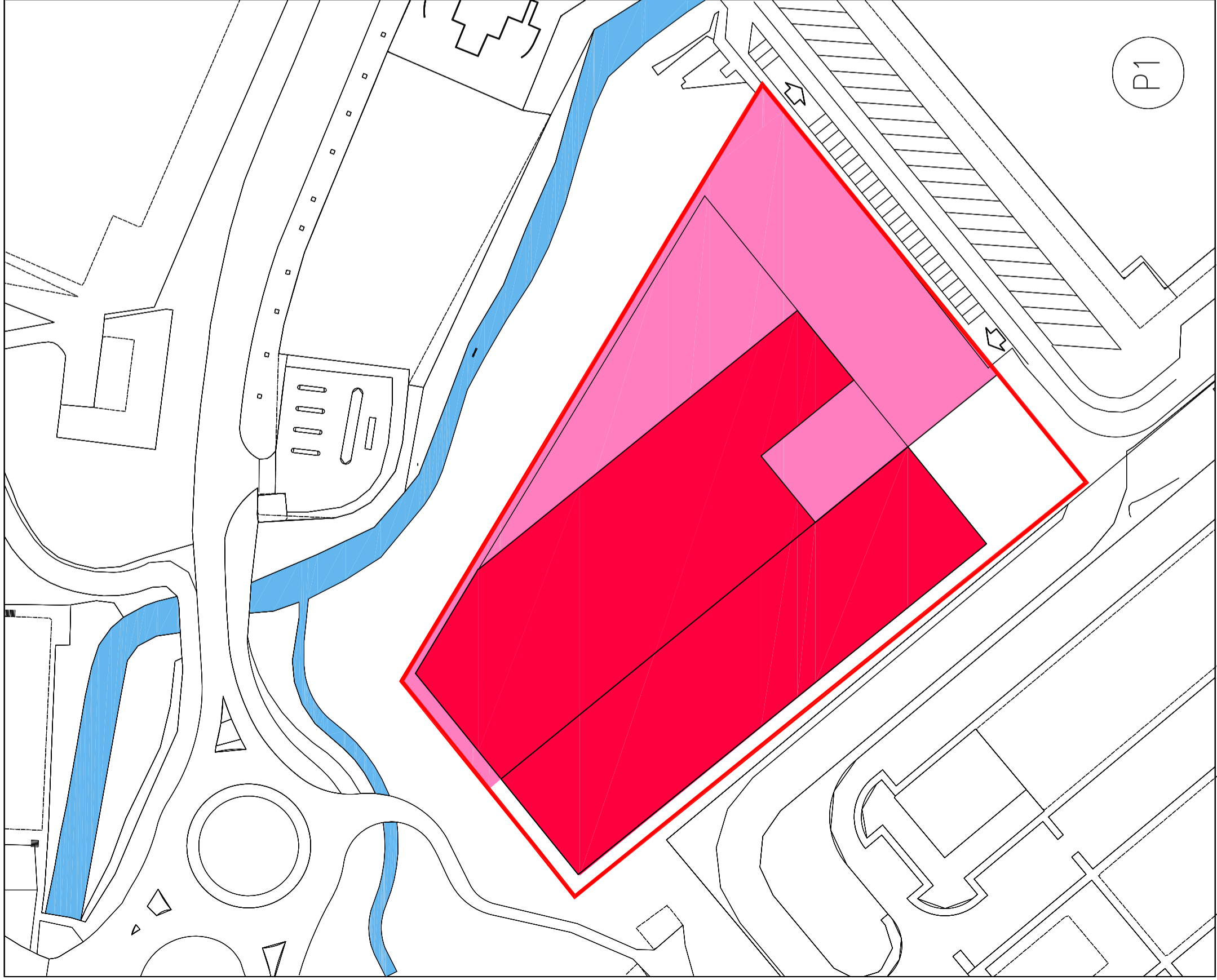
INDUSTRIA ARRUNT JARDUERA  
OHIKOENA



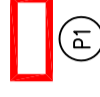
USO CARACTERÍSTICO  
ACTIVIDAD INDUSTRIAL COMÚN

**A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN  
HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA  
PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E.12 MARKULETE**

KOKALEKUA: EMPLAZAMIENTO:	"MARKULETE" ARRASATE - MONDRAGON	DATA: FECHA:	2019-EKAINA JUNIO-2019
IZENDAPENA: DENOMINACION:	ERABILERA NAGUSIAK (INDARREAN DAGOEN HAPO) USOS PRINCIPALES (PGOU VIGENTE)	Plano zbk: Nº de Plano:	1.2
SUSTATZALEA: PROMOTOR:	ROND POINT 08 S.L.	ESKALA: ESCALA:	1:1000
ARKITEKTOA: ARQUITECTA:	CRISTINA ZARRABEITIA	zarrabeitia arquitectos	



PARTZELEN MUGAKETA HAPO-REN ARABERA  
PARTZELEN IZENDAPENA HAPO-REN ARABERA



DELIMITACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU  
DENOMINACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU

JARDUERA EKONOMIKOAK  
FINKATZEN DIREN ERABILERAK  
PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK

ACTIVIDADES ECONÓMICAS  
USOS CONSOLIDADOS  
USOS PROPUESTOS

# A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E. 12 MARKULETE

KOKALEKUA: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
EMPLAZAMIENTO:

DATA: 2019-EKAINA  
FECHA: JUNIO-2019

IZENDAPENA: ANTOLAMENDUA (INDARREAN DAGOEN HAPO)  
DENOMINACION: ORDENACION (PGOU VIGENTE)

Plano zbk: 1.3  
Nº de Plano:

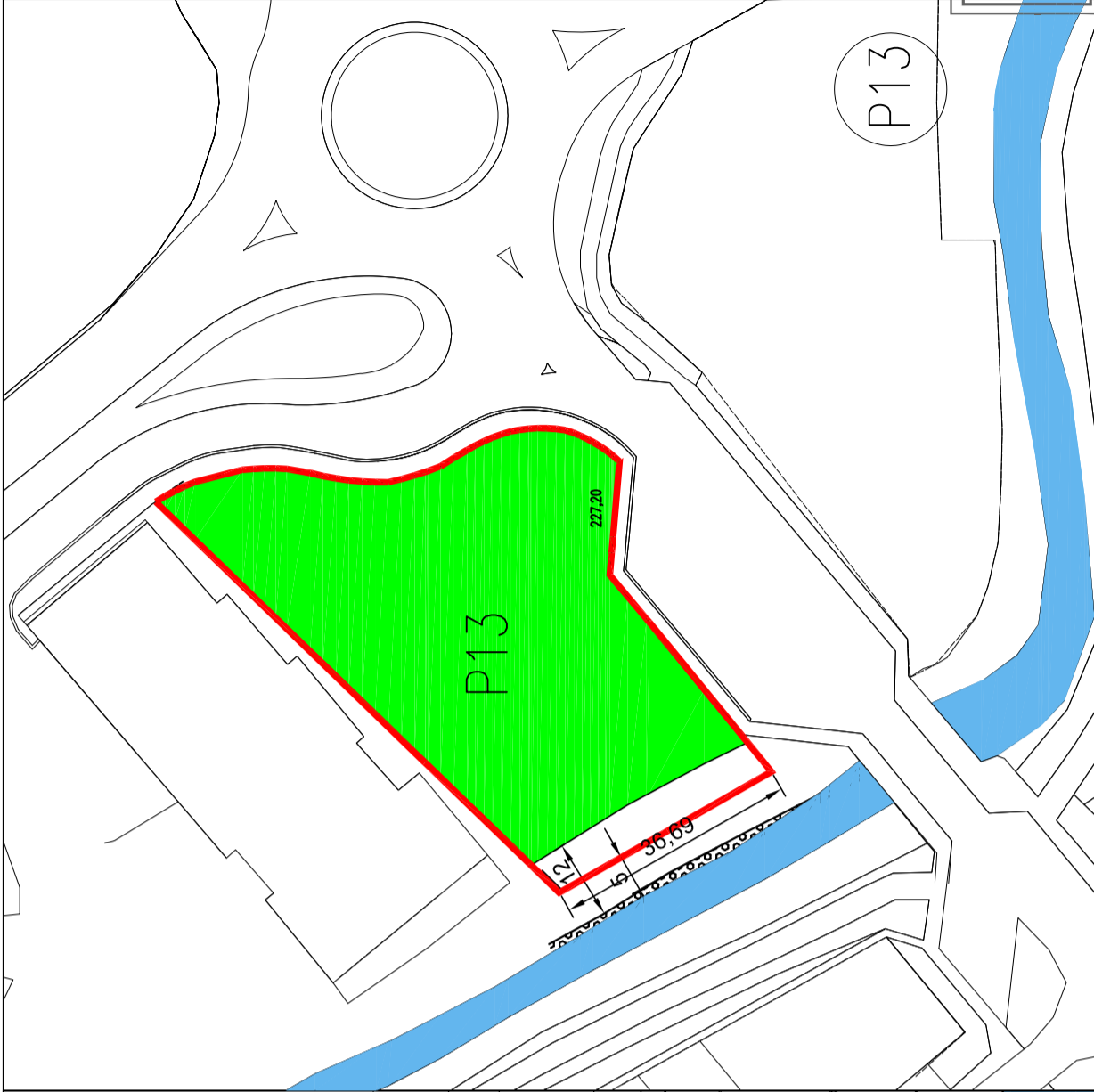
SUSTATZAILEA: ROND POINT 08 S.L.  
PROMOTOR:

ESKALA: 1:1000  
ESCALA:

ARKITEKTOR:  
ARQUITECTA:

CRISTINA ZARRABEITIA

z a r r a b e i t i a a r q u i t e c t o s



PARTZELA PROPOSAMENEN MUGAKETA  
 PARTZELEN IZENDAPENA



USO CARACTERÍSTICO  
 ACTIVIDAD INDUSTRIAL COMÚN  
 ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN



**A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN  
 HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA  
 PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
 DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E.12 MARKULETE**

KOKALEKUA: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 EMPLAZAMIENTO:

DATA: 2019-EKAINA  
 FECHA: JUNIO-2019

IZENDAPENA: PARTZELAK, LERROKADURAK ETA ERABILERA NAGUSIAK: PROPOSAMENA  
 DENOMINACION: PARCELAS, ALINEACIONES Y USOS PRINCIPALES: PROPUESTA

Plano zbk: 2.1  
 N° de Plano:

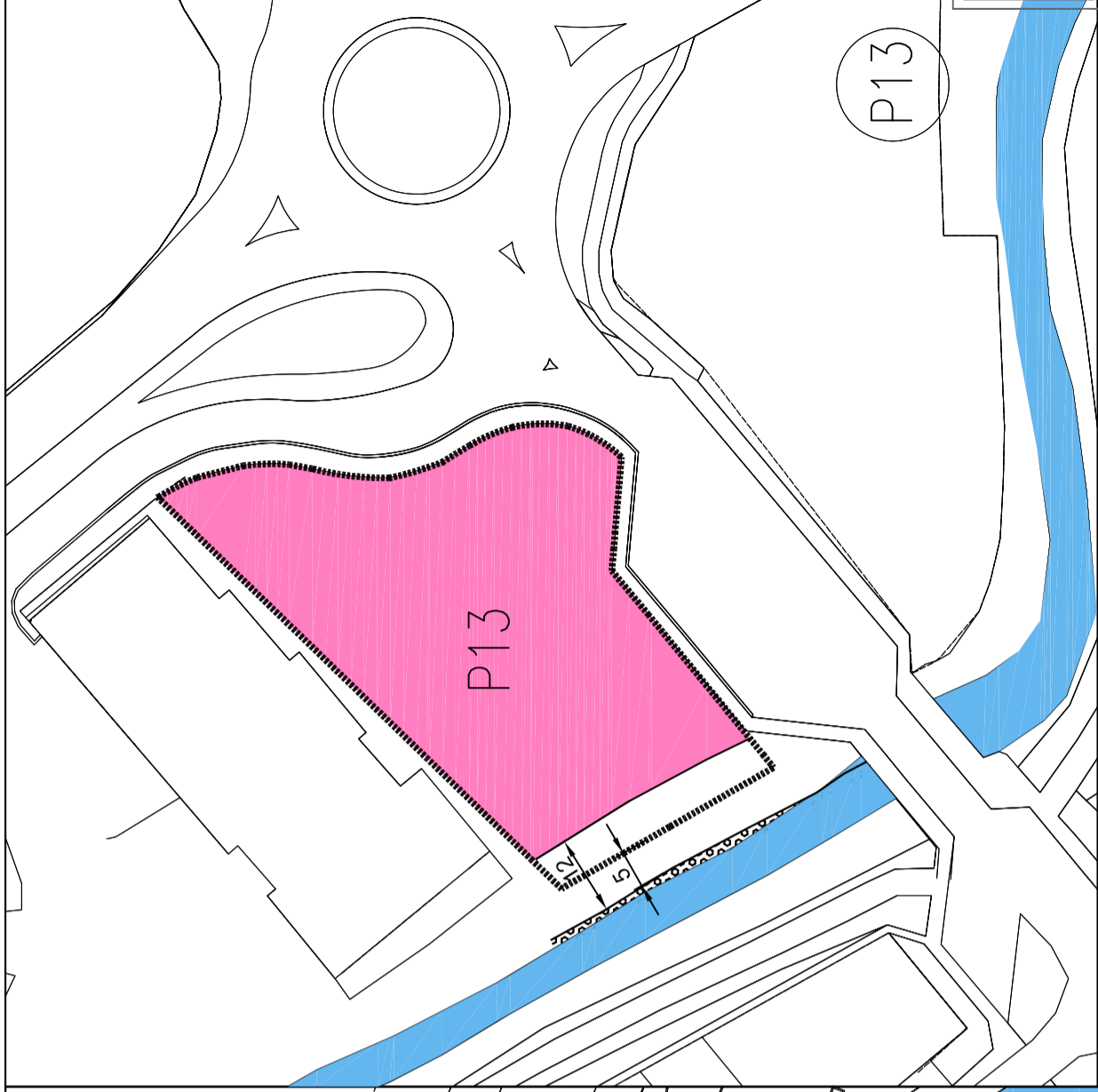
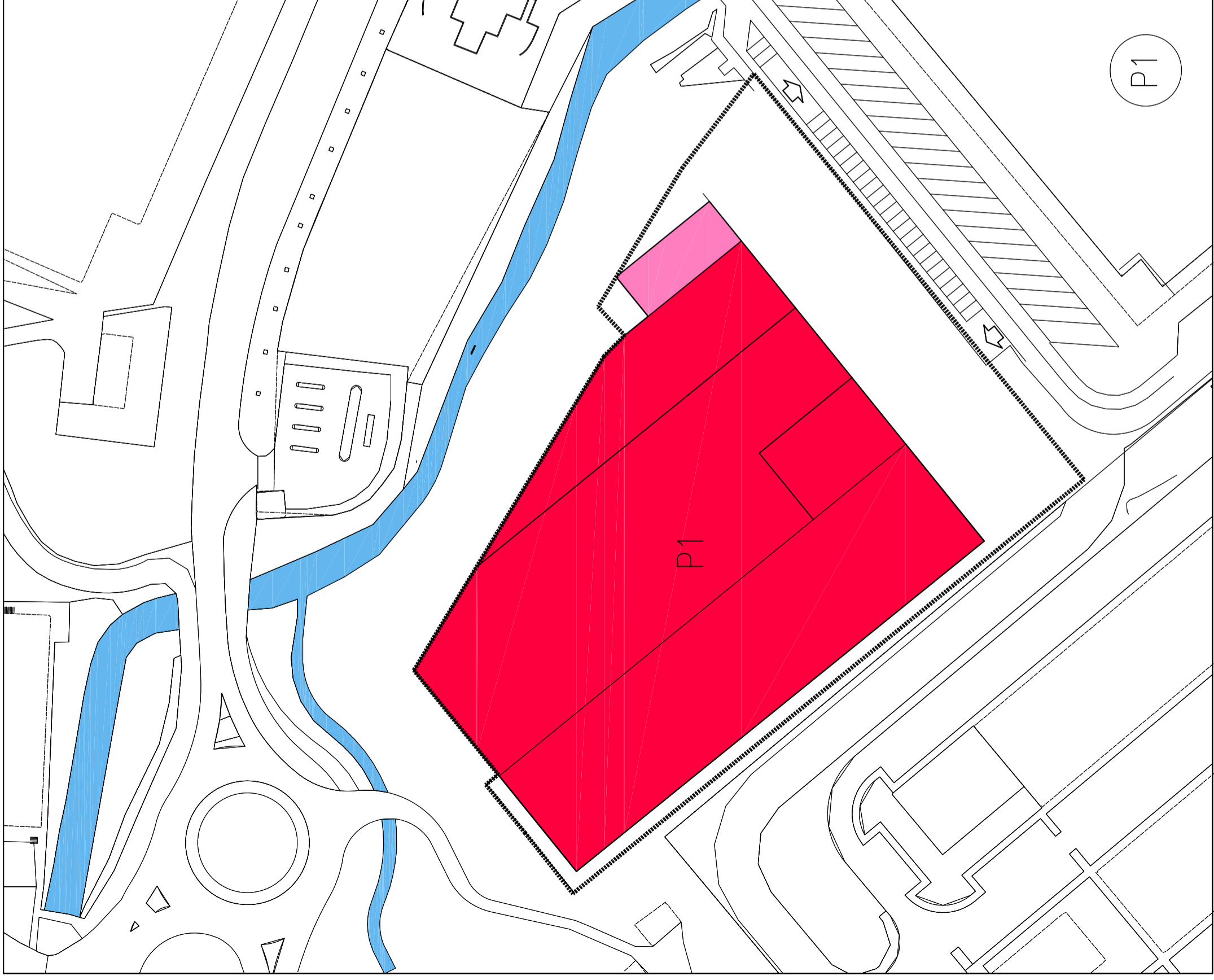
SUSTATZALEA: ROND POINT 08 S.L.  
 PROMOTOR:

ESKALA: 1:1000  
 ESCALA:

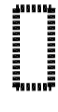
ARKITEKTOA:

CRISTINA ZARRABEITIA

zarrabeitia arquitectos



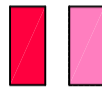
PARTZELEN MUGAKETA HAPO-REN ARABERA  
 PARTZELEN IZENDAPENA HAPO-REN ARABERA



DELIMITACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU  
 DENOMINACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU



JARDUERA EKONOMIKOAK  
 FINKATZEN DIREN ERABILERAK  
 PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK

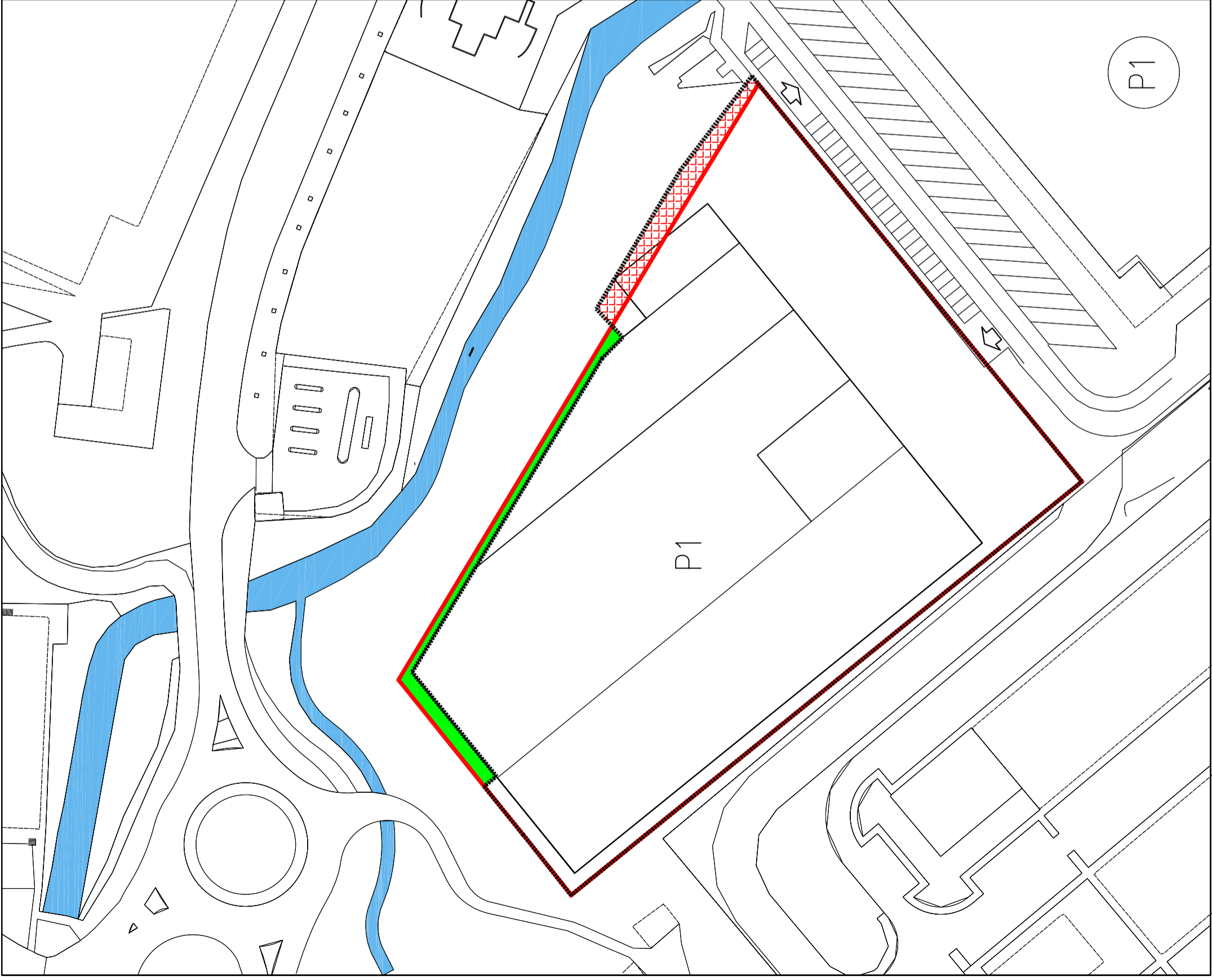


ACTIVIDADES ECONÓMICAS  
 USOS CONSOLIDADOS  
 USOS PROPUESTOS

**A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN  
 HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA  
 PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
 DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E. 12 MARKULETE**

KOKALEKUA: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 EMPLAZAMIENTO: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 IZENDAPENA: ANTOLAMENDUA XEHASTUTA (PROPOSAMENA)  
 DENOMINACION: ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PROPUESTA)  
 SUSTATZAILEA: ROND POINT 08 S.L.  
 PROMOTOR:  
 ARKITEKTOA: CRISTINA ZARRABEITIA  
 ARQUITECTA: zarrabeitia arquitectos

DATA: 2019-EKAINA  
 FECHA: JUNIO-2019  
 Plano zbk: 2.2  
 N° de Plano:  
 ESKALA: 1:1000  
 ESCALA:



GAURKO ESCERAREN	PARTZELEN MUGAKETA	DELIMITACIÓN DE PARCELAS ACTUAL
PARTZELEN MUGAKETA PB-AREN ARABERA		DELIMITACIÓN DE PARCELAS SEGUN PE
PARTZELEN IZENDAPENA	(P1)	DENOMINACIÓN DE PARCELAS
LURRA PRIBATUAN	PARTZELAN SARTIUTA	SUELO PRIVADO INCORPORADO EN LA PARCELA
ERABILERA ETA DOMINIO PUBLIKOKO	OSASUN	BIEN DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

**A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E.12 MARKULETE**

KOKALEKUA: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 EMPLAZAMIENTO: DATA: 2019-EKAINA  
 JUNIO-2019

IZENDAPENA: PARTZELAK: GAURKO EGOERA ETA PROPOSAMENA  
 DENOMINACION: PARCELAS: ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA  
 Plano zbk: 2.3  
 N° de Plano:

SUSTATZAILEA: ROND POINT 08 S.L.  
 PROMOTOR: ESKALA: 1:1000  
 ESCALA:

ARKITEKTOA: CRISTINA ZARRABEITIA  
 ARQUITECTA: zarrabeitia arquitectos

---

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
DE LAS PARCELAS P1Y P13 DEL AMBITO  
“A.E. 12 MARKULETE”**

**ARRASATE-MONDRAGON**

---

**DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS**



**zarrabeitia arquitectos**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613



## DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS

En el presente documento de ordenación "Plan Especial de Ajustes Urbanísticos de las parcelas P1 y P13 del ámbito "A.E.12 Markulete" en Arrasate-Mondragon, no se redactan Normas Urbanísticas remitiéndose totalmente a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragon vigente, aprobado definitivamente con fecha 22 de marzo de 2016. Salvo las modificaciones que se definen a continuación:

**Artículo único: Modificación de la ficha urbanística del "A.E 12 Markulete" del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate aprobado por el Pleno municipal el 22 de marzo de 2016.**

La ficha urbanística del "A.E 12 Markulete" del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el Pleno municipal del 22 de marzo de 2016 queda modificada en los siguientes aspectos:

1.- La parte escrita de la ficha queda modificada parcialmente como se dice a continuación:

Nº parcela	Redacción previa	Redacción modificada
1 parcela	10.136,00 m2(s)	10.197,00 m2(s)
13 parcela	2.100,00 m2(s)	2.039,00 m2(s)

2.- La parte gráfica de la ficha queda modificada parcialmente por los planos II.1, II.2 y II.3 que incorpora este Plan Especial.

3.- El resto de determinaciones de la ficha urbanística se mantienen sin modificación alguna.

### Disposiciones Finales

#### Disposición final primera:

Esta normativa urbanística y los planos nº II.1, II.2 y II.3 son los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta deberá ajustarse 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.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo, prevalecerá lo establecido en los planos redactados sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, a menor escala, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error en el contenido de estos últimos.

#### Disposición final segunda.

El presente Plan Especial de de Ajustes urbanísticos 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.

Arrasate- Mondragon, Junio de 2019

Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecta

**zarrabeitia arquitectos**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613

2



### C DOCUMENTU: ARAU URBANISTIKOAK

Arrasateko "A.E. 12 Markulete esparruko P1 eta P13 lursailen Hirigintzako Akordioetako Plan Berezia" izeneko antolamendu dokumentu honetan, ez daude jasota hirigintza arauak. Indarrean dagoen Arrasateko Hiri Antolamendurako Plan Nagusiko zehaztapen guztiak (2016ko martxoaren 22an onetsi zen behin betiko) aipatzen dira. . Behean definitutako aldaketak izan ezik.

#### Artikulu bakarra: Arrasateko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren "A.E 12 Markulete" hirigintza-fitxaren aldaketa Udal Plenoak 2016ko martxoaren 22an egindako bilkuran onetsi zuela

Hiri Antolamenduaren Plan Orokorraren "A.E 12 Markulete" hirigintza-fitxa Udal Plenoak 2016ko martxoaren 22an egindako bilkuran onetsi zuela hurrengo alderdietan aldatu da

1.- Fitxategiaren idatzitako zatia honela partzialki aldatzen da:

La parte escrita de la ficha queda modificada parcialmente como se dice a continuación:

Partzelen zebakiak	Aurreko idazketa	aldatu Idazketa
1 partzela	10.136,00 m2(s)	10.197,00 m2(s)
13 partzela	2.100,00 m2(s)	2.039,00 m2(s)

2.- Plan Bereziako II.1 , II.2 eta II.3 planuek partzialki aldatzen dute fitxategiaren atal grafikoa.

3.- Hirigintza-fitxaren gainerako zehaztapenak aldaketarik gabe mantentzen dira.

#### Azken Xedapenak

##### Lehengo azken xedapena.

Araudi urbanistiko honek eta II.1, II.2, eta II.3 planuk daukate zehazki araudi-izaera eta hirigintza-arloan esku hartzeko arauketa-izaera, eta beraz, hura nahitaez egokitu behar da haren zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuen izaera funtsean adierazgarria, erre-ferentziala edo justifikaziozkoa da; beraz, edukian aurretik aipatutakoekin bat ez badator, haiek nagusituko dira.

Desadostasunik ikusiz gero hirigintzako zehaztapen zehatz bati dagokionez, araudizko planoen artean, oinarri kartografiko zehatzaren goaren gainean idatzitako planoetan ezarritakoa gailenduko da edo, bestela, eskala txikiagoan, salbu eta desadostasunik planoen edukien ageriko akat sarri erantzuten badiu.

##### Bigarren azken xedapena.

Hirigintzako akordioetako Plan Berezia indarrean sartuko da behin betiko onartzen denean eta indarreko araudian zehaztutako argitalpen-baldintzak betetzen direnean, eta bertan behera utzi arte egongo da indarrean.

Arrasate-Mondragon, 2019ko ekaina



Izp: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arkitektoa

PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANISTICOS DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL ÁMBITO "A.E.12  
MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS

El presente documento ha sido traducido del documento original en castellano.  
Cualquier diferencia con el original, prevalecerá la redacción en castellano.

Arrasate- Mondragon, Junio de 2019



Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecta



---

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
DE LAS PARCELAS P1Y P13 DEL AMBITO  
“A.E. 12 MARKULETE”**

**ARRASATE-MONDRAGON**

---

**DOCUMENTO D: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE  
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA  
EJECUCIÓN**



**z a r r a b e i t i a a r q u i t e c t o s**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613

## DOCUMENTO D: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

### I.- CONDICIONES GENERALES

La redacción del presente del Plan Especial de Ajustes Urbanísticos no está establecida en el programa del Plan General. Sin embargo, se redacta para realizar unos pequeños ajustes en la delimitación de dos parcelas (P1 y P13) del ámbito "A.E.12 Markulete" Arrasate-Mondragon y sus consecuentes modificaciones correspondientes a la Zonificación Pormenorizada de lo establecido en el Plan General, de esa forma, poder proceder a su materialización.

No obstante, se plantea un plazo de vigencia del presente Plan Especial, que resultará aplicable mientras las obras contempladas en el mismo se ejecuten, en un plazo de ocho años, contado a partir de la fecha de publicación de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ajustes Urbanísticos de las parcelas P1 y P13 del ámbito "A.E.12 Markulete" Arrasate-Mondragon, definitivamente aprobado, pudiendo alterarse esta previsión siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establece y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Se establece directamente la ejecución de la edificación, tal y como estaba planificado en el PGOU.

### II.- PLAZOS DE ACTUACIÓN

Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial se establece un plazo máximo de ocho años para la presentación y ejecución de los Proyectos de Edificación de las parcelas.

No se prevén obras de urbanización, dado que están ejecutadas, salvo las ligadas a las edificaciones en las parcelas, si fuera necesario.

### III.- COMPROMISO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES

La ejecución de las obras y construcciones correrá a cargo de los propietarios de las parcelas.

Arrasate- Mondragon, Junio de 2019

Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecta



---

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
DE LAS PARCELAS P1Y P13 DEL AMBITO  
“A.E. 12 MARKULETE”**

**ARRASATE-MONDRAGON**

---

**DOCUMENTO E: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**



**zarrabeitia arquitectos**

c/pescadores de terranova nº 1 20011Donostia / c/sasikoa nº 26-4ºoficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613

## DOCUMENTO E: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### I.- CONTENIDO Y GRADO DE PRECISIÓN

El Estudio Económico Financiero debe contener las determinaciones exigidas por el artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, relativas a la estimación del coste de urbanización y de implantación de los servicios y aporta adicionalmente una evaluación aproximada del conjunto de la propuesta al objeto de valorar la viabilidad de la misma.

Las estimaciones realizadas deben contar con la precisión correspondiente a un documento de Plan Especial y ser ajustadas con mayor exactitud en los proyectos que se deriven del presente documento a realizar tras su tramitación y aprobación.

### II.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

#### II.1.- COSTES DEL SUELO

No se prevé costes del suelo, porque el suelo del ámbito del presente Plan Especial, se ha constatado que se tratan de parcelas privadas. En el Plan especial no se modifican las superficies de las parcelas, tan solo se ajustan las alineaciones de las mismas, en la Parcela P1 a las necesidades de los pabellones industriales y en la parcela P13 a la realidad física de la parcela urbanizada.

#### II.2 COSTES DE LA EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

Dado que no hay urbanización para realizar los costes de ejecución de urbanización son cero, salvo los costes de urbanización ligados a la propia edificación de cada parcela.

Arrasate- Mondragon, Junio de 2019



Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecto



---

**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
DE LAS PARCELAS P1Y P13 DEL AMBITO  
“A.E. 12 MARKULETE”**

**ARRASATE-MONDRAGON**

---

RESUMEN EJECUTIVO EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 25.3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

**PROMOTOR:**  
ROND POINT 08 S.L.

**ARQUITECTA:**  
CRISTINA ZARRABEITIA PEÑALBA

JUNIO - 2019

**z a r r a b e i t i a a r q u i t e c t o s**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613





**RESUMEN EJECUTIVO EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 25.3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO  
7/2015 DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE  
SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.**

**1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**

El objeto del presente Plan Especial es realizar una propuesta de ordenación de desarrollo del planeamiento general vigente, haciendo unos pequeños ajustes en la zonificación pormenorizada y en la edificabilidad prevista por el PGOU, de una parcela a otra conforme a las necesidades edificatorias que tiene la empresa promotora.

El ámbito de intervención, alcanza las superficies de la parcelas y la superficie de las pequeñas zonas a su alrededor que se utilizaran para hacer el ajuste de las parcelas. La superficie privada de cada parcela se mantendrá la misma y la de suelo público también.

La superficie de las parcelas será 17.630 m<sup>2</sup> medida en el programa "autocad" sobre la topografía actual y corroborada por el parcelario.

El contenido del Plan Especial se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística vigente y a las directrices indicadas por el Departamento Urbanismo del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragon.

**2. ESTADO ACTUAL**

El ámbito del presente PEOU se trata de un ámbito discontinuo correspondiente a las parcelas P1 y P13 citadas ubicadas en la zona de Markulete, en el Bº Uribarri.

La parcela P1 limita en toda su extensión con suelo público ya urbanizado, aceras, etc. En las proximidades del lindero NE pasa el Rio Aramaio.

La parcela P13 limita en toda su extensión con suelo público ya urbanizado, aceras, etc, a excepción del lindero NO en el cual hace medianera con otra parcela de actividades económicas ya edificada. En las proximidades del lindero SO pasa el Rio Aramaio.

La red viaria y peatonal bordean a ambas parcelas. Por ello, las parcelas cuentan con el acceso necesario para que dichas parcelas puedan funcionar para actividades económicas. A la parcela P1 se accede desde la calle Tellería y a la parcela P13 se accede desde la avenida Uribarri y la calle Ekutio.

El ámbito consta de la totalidad de las redes de infraestructuras de servicio para correcto funcionamiento del mismo, en el bode de su propia delimitación. Ya que está totalmente urbanizado.

**3. SÍNTESIS DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y ALCANCE DESCRIPTIVO DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS**

**3.1- DESCRIPCIÓN GENERAL**

Se trata de reordenar dos parcelas correspondientes al ámbito A.E.12 "Markulete" del suelo Urbano en base a lo establecido en el PGOU vigente, realizando algunas pequeños ajustes de delimitación de las parcelas, bien para recoger la marquesina que se pretende realizar en suelo privativo de la parcela P1 y posibilitar la mejora de las maniobras de los camiones dentro de la parcela, bien para ajustarse a la realidad existente en el caso de la parcela P13.

**zarrabeitia arquitectos**

c/pescadores de terranova nº 1 20011 Donostia / c/sasikoa nº 26-4º oficina cd 48200 Durango  
email: [czarrark@gmail.com](mailto:czarrark@gmail.com) tlfno: 617 332613



Así mismo, se propone el traspaso de la edificabilidad de la parcela P13 a la parcela P1. Manteniendo el computo total de superficie de ocupación de parcela edificable actual de las dos parcelas.

### 3.2- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

No se prevé ninguna modificación al respecto de lo establecido en el PGOU.

### 3.3- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

En el ámbito de actuación no hay parcelas de equipamiento comunitario.

### 3.4- RED VIARIA Y RED PEATONAL

En el ámbito de actuación no hay red viaria y peatonal. No obstante las parcelas objeto del Plan Especial tienen ya urbanizado en su alrededor la correspondiente red viaria y peatonal para el buen uso de las mismas, además de los correspondientes espacios de aparcamientos, etc.

### 3.5- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

No hay zonas verdes en el ámbito del Plan Especial.

### 3.6- ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CATALOGADO O PROTEGIBLE

No existen en el ámbito elementos del patrimonio edificatorio protegible.

.



#### 4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN



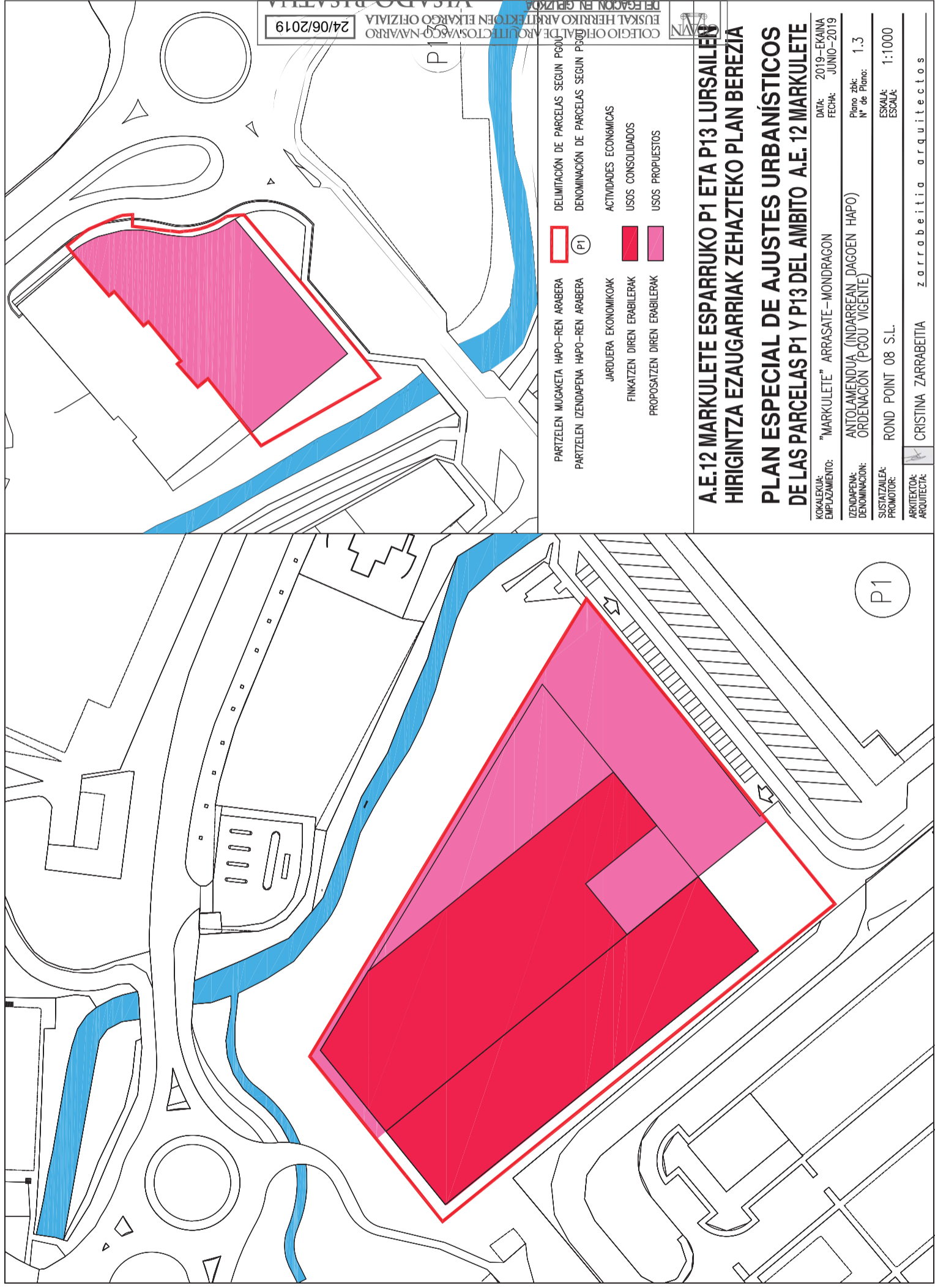
#### 5. INDICE DE PLANOS

- I.3 Ordenación (PGOU vigente).....(ajustado a A4)  
II.2 Ordenación Pormenorizada. Propuesta.....(ajustado a A4)

Arrasate-Mondragon, Junio de 2019

Fdo: Cristina Zarrabeitia Peñalba.- Arquitecto



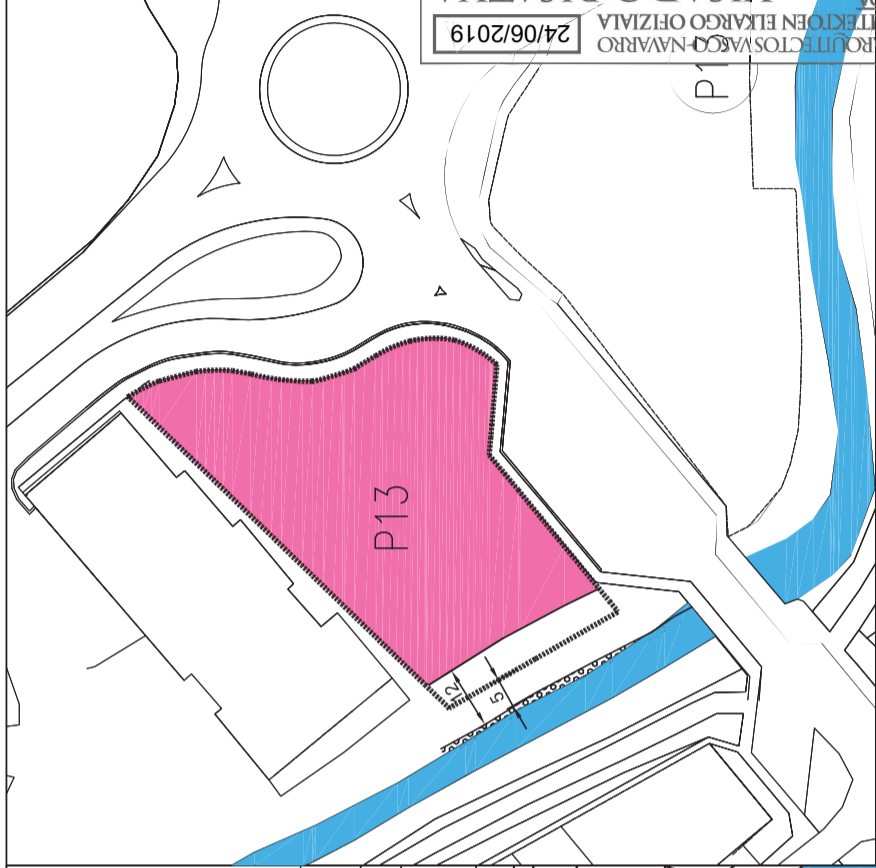
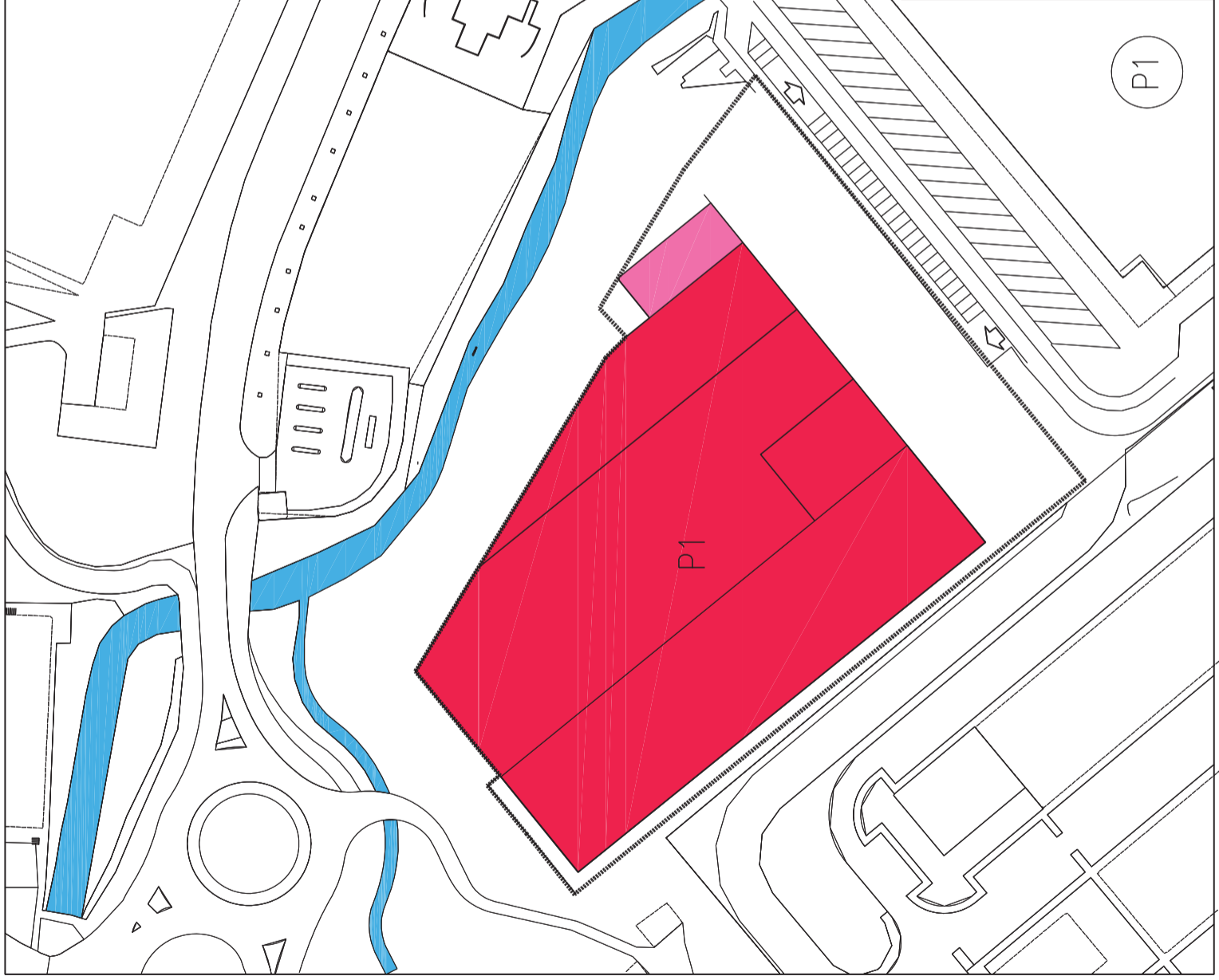


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS/ASCO NAVARRO  
 DELEGACION EN GELIZUA  
 GELIZUAKO ORDEZKARITZA  
 24/06/2019  
 VISADO BISATUA

- PARTZELEN MUGAKETA HAPO-REN ARABERA
- PARTZELEN IZENDAPENA HAPO-REN ARABERA
- JARDUERA EKONOMIKOAK
- FINKATZEN DIREN ERABILERAK
- PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK
- DELIMITACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU
- DENOMINACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- USOS CONSOLIDADOS
- USOS PROPUESTOS

**A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN  
 HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA  
 PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS  
 DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E.12 MARKULETE**

KOKALEKUA: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 EMPLAZAMIENTO: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 IZENDAPENA: ANTOLAMENDUA (INDARREAN DAGOEN HAPO)  
 DENOMINACION: ORDENACION (PGOU VIGENTE)  
 SUSTATZAILA: ROND POINT 08 S.L.  
 PROMOTOR: ROND POINT 08 S.L.  
 ARKITEKTOA: CRISTINA ZARRABEITIA  
 ARQUITECTA: zarrabeitia arquitectos  
 DATA: 2019-EKAINA  
 FECHA: JUNIO-2019  
 Plano zbk: 1.3  
 N° de Plano: 1.3  
 ESKALA: 1:1000  
 ESCALA:



- DELIMITACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU  
 PARTZELEN MUGAKETA HAPO-REN ARABERA
- DENOMINACIÓN DE PARCELAS SEGUN PGOU  
 PARTZELEN IZENDAPENA HAPO-REN ARABERA
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS  
 JARDUERA EKONOMIKOK
- USOS CONSOLIDADOS  
 FINKATZEN DIREN ERABILERAK
- USOS PROPUESTOS  
 PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK

**A.E.12 MARKULETE ESPARRUKO P1 ETA P13 LURSAILEN HIRIGINTZA EZAUGARRIAK ZEHAZTEKO PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL DE AJUSTES URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS P1 Y P13 DEL AMBITO A.E.12 MARKULETE**

KOKALEKUA: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 EMPLAZAMIENTO: "MARKULETE" ARRASATE-MONDRAGON  
 DATA: 2019-EKAINA  
 FECHA: JUNIO-2019

IZENDAPENA: ANTOLAMENDUA XEHASTUTA (PROPOSAMENA)  
 DENOMINACIÓN: ORDENACIÓN FORMENORIZADA (PROPUESTA)  
 PLANO ZBK: 2.2  
 N° de Plano: 2.2

SUSTATZALEA: ROND POINT 08 S.L.  
 PROMOTORE: ROND POINT 08 S.L.  
 ESKALA: 1:1000  
 ESCALA: 1:1000

ARKITEKTOA: CRISTINA ZARRABEITIA  
 ARQUITECTA: Zarrabeitia arquitectos

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE NAVARRA  
 EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA  
 DELEGACION EN GIJÓN  
 GIJONKOKO ORDEZKARITZA  
 24/06/2019  
 VISADO BISATUA