



KREAN, S.COOP.



4ª modificación puntual del Plan Parcial

A.E. 13 GARAIA

Zatikako Planaren 4. aldaketa puntuala

Promotor • Sustatzailea

Garaia Parque Tecnológico S.Coop.

Fase • Fasea

aprobación definitiva • behin betiko onepena

Fecha • Data

noviembre 2024 azaroa

Equipo redactor • Talde idazlea

Marco Segurola, geógrafo urbanista

Luis Anduaga, arquitecto





Índice • aurkibidea

| | |
|--------------|---|
| 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 |

EGINBIDEA: Arrasateko Osoko Bilkurak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: **Behin-betikoz onztat ematea** "A.E. 13.- GARAIA (LEHENGO A.E. 18.- GARAIA) ESPARRUAREN ZATIKAKO PLANAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA".
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: **aprobación definitiva** de la " 4ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ámbito A.E 13 GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)."
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



Memoria

4ª modificación puntual del Plan Parcial

A.E. 13 GARAIA

Zatikako Planaren 4. aldaketa puntuala



aurkibidea • índice

| | | |
|-----------------|---|-----------|
| 1. | ANTECEDENTES | 1 |
| 1.1 | Necesidad de un replanteamiento del modelo urbanístico del Polo de Innovación Garaia | 1 |
| 1.2 | Un Centro de Proceso de Datos (CPD) en la parcela PT 7.B de Garaia..... | 3 |
| 2. | JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL | 5 |
| 2.1 | Necesidad y oportunidad de la Modificación del Plan Parcial | 5 |
| 2.2 | Objeto, alcance y contenido | 5 |
| 2.3 | Tramitación y justificación del presente documento | 5 |
| 3. | DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO | 7 |
| 3.1 | Delimitación y características del ámbito | 7 |
| 3.2 | Reportaje fotográfico | 8 |
| 4. | SITUACIÓN URBANÍSTICA | 9 |
| 4.1 | Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate..... | 9 |
| 4.2 | Ordenación pormenorizada..... | 10 |
| 4.2.1 | Plan Parcial y sus modificaciones | 10 |
| 4.2.2 | Estudios de Detalle..... | 11 |
| 4.3 | Ejecución urbanística | 12 |
| 4.4 | Cuadros de características..... | 12 |
| 5. | CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES | 15 |
| 5.1 | Condicionantes ambientales | 15 |
| 5.2 | Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces | 15 |
| 5.3 | Retiros a cauces fluviales..... | 15 |
| 5.4 | Suelos potencialmente contaminados..... | 16 |
| 5.5 | Contaminación acústica | 17 |
| 5.6 | Servidumbres Aeronáuticas | 17 |
| 6. | MODIFICACIONES PROPUESTAS | 18 |
| 7. | INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL | 20 |
| 7.1 | Innecesariedad del sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica..... | 20 |
| 7.2 | Existencia de recursos hídricos suficientes | 20 |
| 7.3 | Afección a carreteras | 21 |
| 8. | SOSTENIBILIDAD SOCIAL | 22 |
| 8.1 | Impacto en función del género | 22 |
| 8.2 | Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera | 23 |
| 8.3 | Participación ciudadana | 25 |
| ANEXO 1: | ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO | 27 |



1. ANTECEDENTES

1.1 Necesidad de un replanteamiento del modelo urbanístico del Polo de Innovación Garaia

El Polo de Innovación Garaia (actualmente A.E. 13 Garaia) se diseñó hace dos décadas como un lugar de encuentro entre el ámbito científico, el tecnológico y la empresa, para fomentar la introducción de nuevas tecnologías y potenciar la competitividad del tejido industrial, permitiendo la creación de empleos cualificados, el surgimiento de nuevas empresas y la diversificación del tejido económico.

Su promoción constituye un ejemplo de colaboración público-privada, en la que han participado la Corporación Mondragón, el Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Arrasate.

Actualmente Garaia constituye una realidad tangible y tiene un desarrollo incipiente como parque tecnológico. Acoge 70 empresas, 2 centros tecnológicos y un centro universitario, con 5.500 estudiantes universitarios y 13.000 visitantes al año.

Los centros de investigación y las empresas ubicadas en este ámbito abarcan múltiples ámbitos de actividad: consultoría y gestión empresarial; propiedad intelectual; diseño, publicidad y aplicaciones web; software; servicios tecnológicos; robótica; salud y envejecimiento: biotecnología; gestión ambiental; comercialización de máquina herramienta; visión artificial; fabricación aditiva; automatización; arquitectura e ingeniería; energías renovables; automoción; microfluidos para nuevas tecnologías de IVD y ciencias de la vida; portal de compras; clusters empresariales; promoción de empresas; teletraducción; etc.

Actualmente, la sociedad Garaia Parque Tecnológico S.Coop., se encuentra en una situación económico-financiera muy delicada que hace que no pueda dar respuesta a los objetivos para los que fue creada y pone en peligro la propia supervivencia de la misma.

Entre los factores que explican esta situación, existen factores vinculados a la demanda: falta de demanda, especialmente tras la crisis del año 2008; implantación en otras ubicaciones de centros tecnológicos y unidades de I+D de empresas que se habían previsto inicialmente implantar en Garaia, etc. Sin embargo, existen una serie de factores ligados al propio modelo urbanístico del ámbito que dificultan notablemente la implantación de nuevas actividades, incluso en una situación de mayor dinamismo en el mercado.

Estos factores propios del modelo urbanístico han sido objeto de un diagnóstico realizado por Garaia y compartido con el Ayuntamiento de Arrasate y han quedado reflejados en diversos documentos: edificabilidad muy elevada en un entorno topográficamente desfavorable, lo que lleva necesariamente a edificios con tipología terciaria o de oficinas con varias plantas completas, lo que, en muchos casos, no se ajusta a la demanda existente; demanda de tipologías con carácter más productivo que no se ajustan al modelo anterior y que requieren mayor ocupación en planta; cargas de urbanización excesivas en relación a las posibilidades reales de desarrollo, incluyendo una vialidad pública sobredimensionada; comercialización de muchas parcelas condicionada por cargas de urbanización imposibles de asumir; rigidez del planeamiento urbanístico vigente en relación a la asignación de la edificabilidad, etc.

La sociedad Garaia Parque Tecnológico S.Coop. lleva varios años trabajando en diseñar una transformación profunda de la ordenación y la regulación urbanística del ámbito, para posibilitar su viabilidad económica y urbanística y buscando la implicación del Ayuntamiento de Arrasate en dicha tarea. Los principales hitos en este proceso han sido los siguientes:

- Propuesta de mejora de la viabilidad urbanística del A.E. 13 Garaia (2020): En enero de 2020 Garaia presentó al Ayuntamiento de Arrasate este documento en el que, partiendo de un diagnóstico de la situación urbanística del ámbito, se establece una primera propuesta de reordenación del ámbito. El Acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad de 27 de marzo de 2020 da una respuesta negativa a la propuesta de modificar el PGOU de Arrasate de forma inmediata para este ámbito.
- Avance de Modificación puntual del PGOU de Arrasate, relativa al A.E. 13 Garaia (2021): A finales de 2021



Garaia presentó en el Ayuntamiento de Arrasate una solicitud formal para la tramitación de una Modificación puntual del PGOU de Arrasate relativa al A.E. 13 Garaia, acompañada de un documento de Avance de dicha Modificación en el que se recoge el planteamiento general de la propuesta. Se insta al Ayuntamiento a hacer suya la propuesta recogida en el Avance y a impulsar una Modificación puntual del PGOU. La respuesta del Ayuntamiento es desfavorable a la realización de una Modificación puntual del PGOU dentro de esa legislatura.

- Propuesta de Modificación puntual del A.E. 13 Garaia (2022): Garaia acuerda con el Ayuntamiento seguir profundizando en esta línea y se acuerda en presentar la documentación correspondiente a la Modificación del PGOU para ser consensuada con los servicios técnicos municipales, al objeto de tenerlo todo listo para el momento en el que el Ayuntamiento esté en disposición de abordar dicha modificación. En septiembre de 2022 se entrega un borrador del documento a los servicios técnicos municipales que incluye algunos cambios y ajustes sobre las propuestas inicialmente planteadas, fruto de una reflexión más profunda y de los planteamientos realizados por parte de los técnicos municipales.

En este contexto de necesidad de una revisión profunda de la ordenación urbanística vigente, surge la propuesta de implantación de un Centro de Proceso de Datos (CPD) en la parcela PT 7.B, tal como se describe en el apartado siguiente, y que requiere una pequeña adecuación urbanística de manera urgente, dejando para más adelante el resto de cuestiones que es necesario modificar y reajustar en el ámbito.





1.2 Un Centro de Proceso de Datos (CPD) en la parcela PT 7.B de Garaia

Iniciativa y planteamiento estratégico

La empresa Data Center Euskadi S.L., quiere abordar la construcción inmediata de un centro de proceso de datos (CPD) en Gipuzkoa. Se trata de una empresa público-privada, participada por Euskaltel, Grupo Teknei, Dominion y el Gobierno Vasco, si bien está abierta a la incorporación de nuevos socios, tanto públicos como privados.

Actualmente, existe un primer centro en fase de construcción, ubicado en el Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, en su Campus de Ezkerraldea-Meatzaldea, en el municipio de Abanto Zierbena, que se espera empiece a prestar servicio en la primera mitad de 2024. Desde el primer momento, la idea ha sido construir un segundo centro en Gipuzkoa y un tercero en Álava, para configurar un conjunto de centros de datos de primer nivel para apoyar la transformación digital de empresas e instituciones en Euskadi.

El objetivo del proyecto es dotar al territorio de una nueva infraestructura tecnológica al servicio de su zona de influencia que permita a empresas e instituciones disponer de gran capacidad de almacenamiento de información en la nube para facilitar sus procesos de transformación digital de manera sostenible y cercana, bajo criterios de excelencia, fiabilidad, sostenibilidad, escalabilidad y proximidad.

Esta infraestructura posibilitará la proliferación de un ecosistema de empresas digitales con el consiguiente impacto económico y social derivado de la generación de empleo, riqueza, transformación digital y progreso.

Este proyecto responde a la "Estrategia para la Transformación de Euskadi 2025", aprobada por el Gobierno Vasco en 2021.

Características y requisitos técnicos de la instalación

Un centro de proceso de datos (CPD) o data center es un espacio con mecanismos de control eléctrico, ambiental y de incendios, en los que se alojan los sistemas de proceso, comunicación y almacenamiento de datos. Si bien muchas empresas disponen de espacios destinados a tal efecto, existen edificios especializados que prestan este servicio a sus clientes. Estos edificios concentran un gran número de servidores, tanto de procesamiento como de almacenamiento y redes.

La mayor parte de la edificación prevista está destinada a acoger servidores y equipos, e instalaciones auxiliares y cuenta con los espacios de oficinas estrictamente necesarios para acoger al personal de mantenimiento y control, que se estima en unas 15 personas que trabajarán en tres turnos.

Se prevé la construcción de un edificio que pudiera llegar a albergar hasta 3 MW en salas de equipos IT, repartidos en varias salas que se irían equipando por fases.

Teniendo en cuenta que en estos edificios residen las aplicaciones y los datos críticos para la actividad de sus clientes, requieren importantes medidas de protección, tanto físicas como contra intrusos y ataques cibernéticos.

Otro de los principales puntos críticos de dichas instalaciones es el relativo a la seguridad del abastecimiento eléctrico. Un centro de datos de esta categoría no permite ningún evento de apagado o desconexión de la energía eléctrica. No deben ocurrir eventos de interrupción de procesos y operaciones, si es que hay que hacer mantenimiento o cambio de equipos. Se prevé la instalación de 3-4 grupos electrógenos que garantizarán el abastecimiento eléctrico en caso de problemas en la red eléctrica y en caso de fallo de alguno de ellos. La instalación prevista responde al estándar de calidad TIER 3, resultando opcional la posibilidad de su certificación.

Otra cuestión relevante es la instalación de refrigeración de los equipos y sistemas. En este ámbito, la instalación prevista buscará la máxima eficiencia del uso del agua.

Desde el punto de vista de las condiciones geométricas del edificio contenedor, se requieren tres plantas con una altura de unos 6 metros por planta, lo que arroja una altura total de 18 m., además de la necesidad de implantación en cubierta de un gran número de equipos e instalaciones.



Propuesta de implantación en la parcela PT 7.B de Garaia

Al objeto de identificar la ubicación más adecuada para el proyecto, la sociedad promotora ha encargado un estudio de posibles ubicaciones, realizado por Krean en octubre de 2023, en el que se analizan 8 alternativas a lo largo del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Tras el análisis realizado, se ha optado por la elección de la parcela PT 7.B de Garaia como la opción más ventajosa.

Entre las ventajas de esta alternativa está el carácter tecnológico del ámbito, la adecuada capacidad de conexión y servicio a la red de datos y la disponibilidad de la parcela para la implantación del proyecto de forma inmediata, pudiendo dar respuesta a las premisas de construcción previstas desde el principio. Por el contrario, el aspecto más negativo identificado sería la necesidad de adecuar algunos parámetros urbanísticos (altura máxima, dotación de aparcamientos, etc.) con carácter urgente y en paralelo a la redacción de los proyectos constructivos. A tal efecto, se redacta la presente Modificación puntual del Plan Parcial del A.E. 13 Garaia, que constituye la figura urbanística indicada por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Arrasate.

La sociedad Garaia Parque Tecnológico S.Coop. y el Ayuntamiento de Arrasate comparten una consideración muy favorable a la implantación del presente proyecto en la ubicación elegida, ya que puede ser un factor de competitividad muy importante para el territorio y puede coadyuvar a la implantación de nuevas empresas tecnológicas en este ámbito.

Desde el punto de vista urbano, la implantación de este proyecto en la parcela PT 7.B contribuye a completar el frente configurado por los edificios de LKS-Krean y de Ikerlan-TE Connectivity y reforzando la continuidad entre estas implantación y la de Edertek, situada a una cota superior.

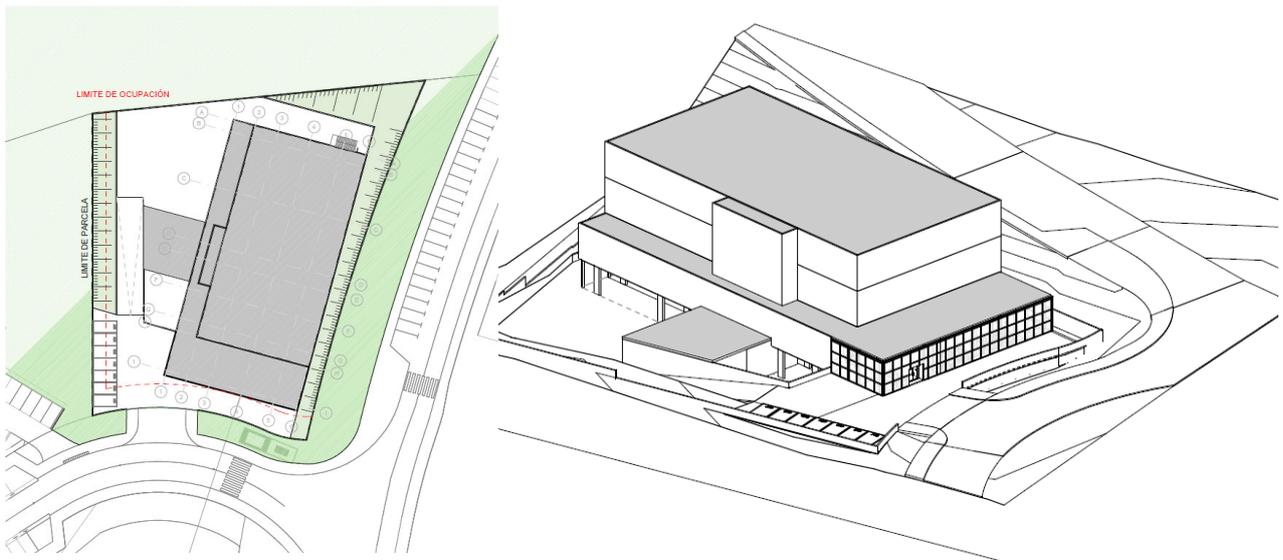


Imagen orientativa de la implantación del proyecto en la parcela PT 7.B de Garaia



2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

2.1 Necesidad y oportunidad de la Modificación del Plan Parcial

La implantación del Centro de Proceso de Datos (CPD) en la parcela PT 7.B de Garaia, por parte de la sociedad público-privada Data Center Euskadi S.L., constituye un objetivo compartido por parte de la sociedad Garaia Parque Tecnológico S.Coop. y del Ayuntamiento de Arrasate, debido a los efectos positivos que conlleva, tal como se indica en el capítulo anterior.

Tal como se ha indicado, la implantación de dicho proyecto requiere algunos ajustes menores en la regulación urbanística del ámbito que afectan a la parcela PT 7.B, que es preciso introducir de forma urgente para no dilatar el calendario previsto de ejecución del proyecto. La decisión de implantación del proyecto en Garaia por parte de la sociedad promotora está condicionada a la realización de dichos ajustes, ya que pueden ser aspectos críticos para el proyecto.

Tal como han establecido los servicios técnicos municipales, la figura urbanística adecuada para introducir los ajustes necesarios es la modificación puntual del Plan Parcial, que sería la 4ª modificación realizada desde la aprobación del Plan Parcial inicial en junio de 2003.

2.2 Objeto, alcance y contenido

El presente documento está promovido por la sociedad Garaia Parque Tecnológico S.Coop. y redactado por Krean S.Coop.

Su objetivo consiste en la introducción de ligeros ajustes en la regulación urbanística vigente que afecta a la parcela PT 7.B, para posibilitar la implantación del proyecto de Centro de Proceso de Datos.

El presente documento tiene el alcance y contenido necesario y suficiente para incorporar las modificaciones previstas que afectan única y exclusivamente al artículo 24 "*Normas particulares correspondientes a las parcelas de uso parque tecnológico (PT)*" de la Normativa urbanística de desarrollo del Plan Parcial vigente (1ª Modificación del Plan Parcial, aprobada definitivamente en julio de 2013).

Las modificaciones propuestas no afectan al resto de las determinaciones del Plan Parcial: planos de información y de ordenación; directrices de organización y gestión de la ejecución y estudio de viabilidad económico-financiera, si bien se incluyen los apartados correspondientes para cumplir con el contenido documental establecido en el artículo 68 de la Ley 2/2006, del suelo y urbanismo del País Vasco.

2.3 Tramitación y justificación del presente documento

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 14 de marzo de 2024, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar inicialmente el documento formulado por Garaia Parque Tecnológico, con una serie de puntualizaciones, y someterlo a información pública por un plazo de veinte días a partir de la última publicación (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 74, de 17 de abril de 2024). Las puntualizaciones con las que se aprueba el documento son las siguientes:

- Deberá eliminarse la posibilidad de trasladar la edificabilidad de forma automática y sin tramitar ningún documento de planeamiento.
- Deberá suprimirse la división de parcelas mediante un estudio de detalle.



- En el artículo 24 deberá quedar reflejada la necesidad de aparcamiento de la actividad a desarrollar en la parcela PT.7B, de forma que sea compatible con la realidad y, en consecuencia, la misma restricción sea admisible, debiendo justificarse que la actividad no requiere de aparcamientos en el espacio público para su desarrollo.

Durante el periodo de información pública, la sociedad Garaia Parque Tecnológico S.Coop. ha presentado un escrito de alegaciones al Acuerdo de aprobación inicial, con fecha 10 de mayo de 2024, en el que solicita al Ayuntamiento de Arrasate el mantenimiento de la propuesta de trasvase de edificabilidad entre parcelas sin necesidad de planeamiento urbanístico, mecanismo que existe en todos los parques tecnológicos de la CAPV, tal como se justifica en dicho escrito, y el mantenimiento de la posibilidad de dividir parcelas mediante estudios de detalle, determinación actualmente vigente desde la aprobación del Plan Parcial inicial en 2003 y que ha venido utilizándose repetidamente en esta área desde ese momento, tal como ocurre en el resto de los parques tecnológicos y en muchos ámbitos urbanísticos de nuestro entorno.

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local, con fecha 3 de octubre de 2024, adopta el acuerdo de corregir el error cometido en la tramitación del documento y notificar el acuerdo de la aprobación inicial de la Modificación del Plan Parcial a todos los interesados, abriendo un plazo de 20 días desde el siguiente a la recepción de la notificación para la presentación de alegaciones, declarando válidas las alegaciones recibidas anteriormente.

En este segundo trámite de información pública no se reciben nuevas alegaciones. El Ayuntamiento de Arrasate ha desestimado las alegaciones presentadas por Garaia, por lo que el presente documento incorpora las determinaciones establecidas en el Acuerdo de aprobación inicial y se presenta para su aprobación definitiva.



La parcela PT 7.B cuenta con toda la urbanización necesaria para el desarrollo de la actividad, con lo que constituye de hecho un solar.

Desde el punto de vista registral, constituye la finca de Mondragón nº 24966, C.R.U.: 20017000495051, inscrita al tomo: 845, libro: 504, folio: 18.

Desde el punto de vista catastral, constituye la referencia catastral 4068138, Finca: 6162061 W.

La titularidad de dicha parcela corresponde a la sociedad Garaia Parque Tecnológico S.Coop.

3.2 Reportaje fotográfico





4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1 Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate

El Pleno del Ayuntamiento de Arrasate celebrado el 22 de marzo de 2016 aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (BOG, nº 102 de 31 de mayo de 2016). El PGOU redenomina este ámbito como A.E. 13 Garaia, frente a la denominación anterior como A.E. 18 y consolida la ordenación de la Modificación del Plan Parcial de 2013.

13 - GARAIA

1. OBJETIVOS:

- 1 Constitución de una zona especial que fomente la investigación tecnológica, incluidos los usos complementarios que sean necesarios.
- 2 Unir el ámbito con la estructura urbana de forma adecuada.
- 3 Creación de una nueva vía que conecte las carreteras GI 2620 y GI 3551.
- 4 Construcción de una glorieta que conecte los ámbitos de Garaia, Mendibarren y Gautxori con Uribarri etorbidea.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

| | |
|------------------------------|--|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | Suelo urbanizable |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | 440.499 m ² |
| USO GLOBAL: | Actividad económica |
| SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS: | Que quedan dentro del ámbito: - El tramo de prolongación entre la alameda peatonal Gemika y el barrio de Gesalibar. |
| EDIFICABILIDAD FÍSICA: | 247.550 m ² (c). |
| EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA: | 197.550 m ² (c). |
| EDIFICABILIDAD PONDERADA: | 100.687 m ² (p) (art. 36) |
| PATRIMONIO A PROTEGER: | No existe. |
| NÚMERO DE VIVIENDAS: | Consolidadas: 80 Nuevas: 72 (70 + 2 RBD) |
| PROGRAMA: | En ejecución |

3. ORDENACIÓN INCORPORADA:

Este PGOU incorpora la modificación puntual del plan parcial del ámbito AE 18.- GARAIA, aprobado con carácter definitivo el 23 de julio de 2013 por el Pleno Municipal.



4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

| | |
|--|---|
| RÉGIMEN DE ORDENACIÓN: | Incorporada (A4) |
| ZONA DE ACTUACIÓN: | El propio ámbito |
| TIPO DE ACTUACIÓN: | Sistema de concertación (K4) |
| DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN): | |
| - Equipamiento | 50.000 m ² (c). |
| - Espacios libres y zonas verdes | 139.670 m ² (l) |
| - Deberá construirse la glorieta que conecte con Uribarri etorbidea. | |
| - Deberá construirse la nueva vía que conecte las carreteras GI 2620 y GI 3551. | |
| RÉGIMEN DE USOS: | |
| - Uso característico: | Actividad de los parques tecnológicos (art. 83) |
| - El resto, de acuerdo con el plan especial aprobado | |
| EDIFICABILIDAD PONDERADA: | Lo especifica el plan especial aprobado |
| RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN: | De acuerdo con el plan parcial aprobado |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN: | SI |
| OTROS: | |
| 1. El plan incorporado especifica si los edificios actuales son conforme a la ordenación. | |
| 2. La glorieta que se conecte con Uribarri etorbidea tendrá carácter de sistema local. | |
| 3. La nueva vía que conecte las carreteras GI 2620 y GI 3551 tendrá carácter de sistema local. | |
| 4. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante. | |

5. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 Según el "inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes" elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 2 El ámbito se incorpora en el polígono de actividades denominado Ugaran Ezkerraldea (10.-IBARRETA, 13.- GARAIA y 14.-MENDIBARREN), en el que pueden destinarse 12.000 m²(c) para usos comerciales.
- 3 La antena de telecomunicaciones sita en el edificio de ubicado en Goiru kalea 1 está fuera de ordenación según el art. 82 de las normas urbanísticas.

4.2 Ordenación pormenorizada

4.2.1 Plan Parcial y sus modificaciones

El Plan Parcial del ámbito A.E. 13 Garaia fue aprobado definitivamente el 3 de junio de 2003. Posteriormente se han aprobado varias modificaciones:

- **1ª Modificación del Plan Parcial.** Aprobación definitiva 23 de julio de 2013 (BOG, 4 octubre 2013).

Tiene como objetivo optimizar el uso del suelo (la topografía en algunas de las parcelas edificables era ciertamente compleja) y facilitar la comercialización de las parcelas vacantes. Se reordenan las parcelas y se ajustan sus parámetros edificatorios para darles mayor flexibilidad a la hora de optar por una mayor ocupación de parcela, que en el Plan Parcial original era muy baja (del 25%).

Constituye una revisión completa del Plan Parcial original, por lo que este documento constituye la base de la ordenación pormenorizada actual y es el documento convalidado por el PGOU de Arrasate.

- **2ª Modificación del Plan Parcial.** Aprobación definitiva 5 de febrero de 2019 (BOG, 12 marzo 2019).



El objeto de la segunda modificación puntual fue cambiar el uso de la parcela ER "residencial de vivienda colectiva" a "residencial de edificación abierta". Se anula el artículo 28 de la normativa vigente y se añade un nuevo artículo 25.bis.

- **3ª Modificación del Plan Parcial.** Aprobación definitiva 17 de junio de 2021 (BOG, 23 septiembre 2021).
Posibilita la instalación de pequeños invernaderos en las parcelas residenciales RR y RBD del ámbito. Las modificaciones afectan a los artículos 22, 26 y 27 de la Normativa Urbanística

4.2.2 Estudios de Detalle

Tras la aprobación del Plan Parcial en 2003 se han aprobado siete Estudios de Detalle:

- **Estudio de Detalle 1: Zona PT2.** Aprobación definitiva 30 enero 2006.
El Estudio Geológico-Geotécnico comprueba la existencia dentro del ámbito de áreas que presentan deslizamientos y escarpes, por lo que se modifican las alineaciones y la forma de la subzona PT2 para permitir una solución razonable a las edificaciones adecuada a los fines a los que está destinada.
- **Estudio de Detalle 2: SGP.** Aprobación definitiva 30 octubre 2006.
En la fase de ejecución de la urbanización, se constata que es necesaria una serie de ajustes técnicos de trazado del viario peatonal, para lo que se procede a la modificación y reajuste de las alineaciones y rasantes del SGP (Sistema General de Itinerarios Peatonales), lo que conlleva una mejora de su utilidad y de su integración con el resto de las parcelas.
- **Estudio de Detalle 3: Zona PT2.** Aprobación definitiva 4 de octubre de 2007.
Se procede a parcelar la subzona o parcela matriz PT-2 en dos parcelas independientes (PT-2A y PT-2B).
- **Estudio de Detalle 4: Zona PT7.** Aprobación definitiva 4 de octubre de 2007.
Se procede a parcelar la subzona PT-7 en dos parcelas (PT-7A segregada y PT-7B resto de finca matriz).
- **Estudio de Detalle 5: Zona PT-7B.** Aprobación definitiva 7 de febrero de 2008.
Se procede a parcelar la subzona o parcela matriz PT-7B en dos parcelas (PT-7C segregada y PT-7B resto de finca matriz).
- **Estudio de Detalle 6: Zona PT4.** Aprobación definitiva 4 de noviembre de 2010.
Se procede a la subdivisión de la subzona PT-4 en dos parcelas independientes y modificar la zona destinada a Espacios Libres y Zonas Verdes ubicado dentro de la PT-4, trasladando la misma superficie a otro punto dentro de la subzona PT-4 donde las características geotécnicas no son apropiadas para cimentar y permitiendo que las futuras edificaciones ocupen terrenos con características geotécnicas más favorables.
- **Estudio de Detalle 7: Zona ESL.** Aprobación definitiva 3 de marzo de 2011.
Se modifican los parámetros de edificabilidad y ocupación correspondientes a las parcelas que ESL-1 y ESL-2, trasvasando edificabilidad para permitir la ampliación de uno de los edificios de la ESL-2.



4.3 Ejecución urbanística

Los hitos fundamentales del proceso de ejecución urbanística son los siguientes:

- **Proyecto de Urbanización.** Aprobación definitiva 15 de diciembre de 2003 (BOG 12 enero 2004).
Se proyecta la urbanización correspondiente a la ordenación recogida en el Plan Parcial de 2003. La urbanización del ámbito A.E. 13 Garaia se ha ido ejecutando en diferentes fases. En septiembre de 2006 el Ayuntamiento de Arrasate recibió la primera fase de las obras de urbanización y en septiembre de 2008 recibió una segunda fase. En noviembre de 2009 se entregó por parte de LKS el certificado fin de obra de las fases ejecutadas.
- **Constitución de la Junta de Conservación de la Urbanización**
Previo a la aprobación de los Estatutos, se procede a su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras el 9 de julio de 2008 (BOG 24 julio 2008).
- **Programa de Actuación Urbanizadora.** Aprobación definitiva 11 de mayo de 2015 (BOG 18 mayo 2015).
El PAU organiza la ejecución urbanística de la única Actuación Integrada delimitada en la Modificación del Plan Parcial de 2013. Al estar la urbanización parcialmente ejecutada y al contar algunas parcelas con la condición de solar por estar urbanizadas conforme a las determinaciones del plan parcial anterior, la Actuación Integrada abarca todo el ámbito del actual A.E. 13 Garaia, excepto las parcelas que tienen consideración de solar.
- **Convenio de Concertación.** Firmado el 8 de junio de 2015 (contenido publicado en el BOG 10 de abril de 2014).
Relativo a la Actuación Integrada del actual A.E. 13 Garaia, firmado por el Ayuntamiento de Arrasate y Garaia, en representación del 100% de la propiedad privada del ámbito.
- **Normalización de Fincas.** Aprobación definitiva 18 de mayo de 2015 (BOG 25 mayo 2015).
Tiene por objeto ajustar a la delimitación de la Actuación Integrada y a la realidad física de los solares y afecta a las parcelas siguientes: PT5, RBD5, Vialidad, Zonas Verdes y SGP2.
- **Proyecto de Reparcelación.** Aprobación definitiva 1 de febrero de 2018 (BOG 14 de febrero de 2018).
El Proyecto de Reparcelación afecta al ámbito de la Actuación Integrada y se adecúa la estructura de la propiedad a la ordenación aprobada por la Modificación del Plan Parcial de 2013.
- **Ejecución de la rotonda Garaia.** En base al Convenio para la financiación y ejecución Rotonda Garaia, firmado el 3 de marzo de 2020 (contenido publicado en el BOG 9 de diciembre de 2019), entre el Ayuntamiento de Arrasate, Garaia Parque Tecnológico S.Coop. y Construcciones Amenabar S.A.

4.4 Cuadros de características

Zonificación pormenorizada

| Zonificación pormenorizada | Sup. ordenada (m ²) | Estándares resultantes (%) |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| PARCELAS PRIVADAS | 163.215 m ² | 37,05 % |
| Parque tecnológico | 122.388 m ² | 27,78 % |



| | | |
|---|------------------------------|----------------|
| Parque Tecnológico (PT) | 122.388 m ² | 27,78 % |
| Residencial | 35.749 m² | 8,12 % |
| Residencial edificación abierta (RA) | 3.315 m ² | 0,75 % |
| Residencial edificación baja densidad (RBD) | 10.936 m ² | 2,48 % |
| Residencial edificación rural (RR) | 21.498 m ² | 4,88 % |
| Equipamiento privado | 5.078 m² | 1,15 % |
| Equipamiento residencia de estudiantes (ER) | 5.078 m ² | 1,15 % |
| | | |
| SISTEMAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO | 277.284 m² | 62,95 % |
| Sistemas locales | 257.063 m² | 58,36 % |
| Espacios libres y Zonas verdes (ZV) | 139.670 m ² | 31,71 % |
| Vialidad (V) | 41.667 m ² | 9,46 % |
| Equipamiento Comercial (EC) | 9.789 m ² | 2,22 % |
| Equipamiento deportivo (ED) | 15.372 m ² | 3,49 % |
| Equipamiento socio-laboral-docente (ESLD) | 50.565 m ² | 11,48 % |
| Sistemas Generales | 20.221 m² | 4,59 % |
| Sistema general de comunicaciones (SGC) | 14.859 m ² | 3,37 % |
| Sistema general de itinerarios peatonales (SGP) | 5.362 m ² | 1,22 % |
| | | |
| TOTAL SUPERFICIE A.E. 13 GARAIA | 440.499 m² | 100% |

Parcelas de uso y servicio público y asignación de edificabilidades no lucrativas

| <i>Parcelas de uso y servicio público</i> | <i>Superficie de parcela (m²)</i> | <i>Ocupación máxima (m²)</i> | <i>Edificabilidad máxima (m²t)</i> | <i>Perfil máximo</i> | <i>Nº plazas aparcamiento</i> |
|--|--|---|---|----------------------|-------------------------------|
| <i>Equipamiento Social-Laboral-Docente</i> | | | | | |
| ESLD 1 | 4.441 | 1.860 | 4.775 | S/SS+B+2 | 96 |
| ESLD 2 | 11.966 | 2.992 | 11.610 | S/SS+B+4 | 232 |
| ESLD 3 | 16.843 | 2.447 | 3.615 | S/SS+B+3 | 72 |
| ESLD 4 | 17.315 | 6.926 | 24.000 | 2S/SS+B+4 | 480 |
| <i>Equipamiento Comercial</i> | | | | | |
| EC | 9.789 | 3.915 | 6.000 | S/SS+B+3 | 120 |
| TOTAL PARCELAS PÚBLICAS | 60.354 | 18.140 | 50.000 | | 1.000 |

Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades

| <i>Uso parcela privada</i> | <i>Superficie de parcela (m²)</i> | <i>Ocupación máxima (m²)</i> | <i>Edificabilidad máxima (m²t)</i> | <i>Perfil máximo</i> | <i>Nº plazas aparcam.</i> |
|--------------------------------|--|---|---|----------------------|---------------------------|
| Parque Tecnológico (PT) | 122.388 | 66.619 | 176.169 | | 3.524 |
| PT 1 | 30.897 | 21.000 | 53.999 | S/SS+B +3+A | 1.080 |
| PT 2A | 6.699 | 1.693 | 6.772 | S/SS+B +3+A | 135 |



| | | | | | |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------|--------------|
| PT 2B | 3.176 | 1.271 | 2.533 | S/SS+B +3+A | 51 |
| PT 3 | 8.038 | 4.019 | 8.368 | S/SS+B +3+A | 167 |
| PT 4 | 13.925 | 4.874 | 12.282 | S/SS+B +3+A | 246 |
| PT 5 | 11.855 | 2.997 | 11.986 | S/SS+B +3+A | 240 |
| PT 6 | 4.832 | 1.735 | 5.025 | B+3 | 101 |
| PT 7.A | 3.600 | 910 | 3.640 | S/SS+B +3+A | 73 |
| PT 7.B | 3.856 | 3.085 | 7.649 | S/SS+B +3+A | 153 |
| PT 7.C | 5.000 | 1.264 | 5.055 | S/SS+B +3+A | 101 |
| PT 8 | 6.356 | 5.084 | 12.605 | S/SS+B +3+A | 252 |
| PT 9 | 11.664 | 9.331 | 23.136 | S/SS+B +3+A | 463 |
| PT 10 | 6.353 | 4.447 | 10.946 | S/SS+B +3+A | 219 |
| PT 11 | 6.137 | 4.909 | 12.173 | S/SS+B +3+A | 243 |
| Parcelas de uso Residencial | 35.749 | 4.800 | 13.381 | | 90 |
| <i>Residencial Abierta</i> | | | | | |
| RA | 3.315 | 2.000 | 9.400 | S/SS+B+4+A | 66 |
| RA2 | 5.078 | 3.000 | 8.000 | | 160 |
| <i>Residencial Baja Densidad</i> | | | | | |
| RBD 1 | 1.300 | 250 | 250 | S+B+1+BC | 2 |
| RBD 2 | 1.315 | 250 | 250 | S+B+1+BC | 2 |
| RBD 3 | 2.086 | 250 | 250 | S+B+1+BC | 2 |
| RBD 4 | 2.050 | 250 | 250 | S+B+1+BC | 2 |
| RBD 5 | 4.185 | 500 | 500 | S+B+1+BC | 4 |
| <i>Residencial Rural</i> | | | | | |
| RR 1 | 5.184 | 362 | 600 | S+B+1+BC | 4 |
| RR 2 | 5.891 | 277 | 400 | S+B+1+BC | 2 |
| RR 3 | 3.646 | 120 | 350 | S+B+1+BC | 2 |
| RR 4 | 6.777 | 541 | 1.131 | S+B+1+BC | 4 |
| TOTAL PARCELAS PRIVADAS | 163.215 | 74.419 | 197.550 | | 3.774 |



5. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

Se trata de un ámbito que cuenta con una ordenación pormenorizada aprobada desde 2003 y ejecutado en gran parte, por lo que las afecciones ambientales y sectoriales están muy acotadas. Las más relevantes son las siguientes:

5.1 Condicionantes ambientales

El ámbito A.E. 13 Garaia se encuentra urbanizado en su mayor parte y la parcela PT 7.B, objeto de la presente modificación, cuenta con toda la urbanización necesaria para el desarrollo de la actividad, constituyendo un solar de facto. No existen medidas correctoras, protectoras o conservatorias que vengan derivadas del planeamiento pormenorizado vigente, ya que tanto el Plan Parcial vigente, como la primera modificación del Plan Parcial, que constituye una revisión completa del anterior, no fueron sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, ya que son anteriores a la legislación ambiental actualmente vigente.

5.2 Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces

A lo largo del ámbito A.E. 13 Garaia discurre la regata Arriaran, cuyo cauce se ha configurado a través de la ordenación y ejecución del Plan Parcial que ha ido recogiendo las escorrentías existentes. Si bien este cauce no aparece reflejado en el PTS de ordenación de ríos y arroyos, constituye Dominio Público Hidráulico, tal como ha quedado de manifiesto en los informes de la Agencia Vasca del Agua (URA) al PEOU del A.E. 15 Gautxori.

En la zona de policía de cauces (100 m. a ambos lados del cauce) se deberán 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.

5.3 Retiros a cauces fluviales

Tal como se ha indicado anteriormente, la regata Arriaran no está recogida en el PTS de ordenación de ríos y



arroyos. Esto quiere decir que se trata de un curso de agua de nivel hidráulico 00 (cuenca inferior a 1 km²). El retiro mínimo de la edificación será de 5 m. según se recoge en la Ley de Aguas. El cumplimiento de las alineaciones máximas establecidas en el Plan Parcial vigente garantiza el cumplimiento de los retirios derivados de la Ley de Aguas.

5.4 Suelos potencialmente contaminados

El principal condicionante ambiental y sectorial en la ejecución de Garaia es la existencia de suelos potencialmente contaminados. Dentro del ámbito existen dos zonas recogidas en el "Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo 2020". Uno de los suelos inventariados, con el código 20055-00027 tiene la categoría de vertedero y el otro, con el código 20055-00064, tiene la categoría industrial y corresponde a la antigua Serrería Atxa.

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.



Suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo 2020

Los suelos inventariados con el código 20055-00027, afectan a la parcela PT 7.B, objeto de la presente Modificación del Plan Parcial y corresponden al antiguo vertedero denominado "Acha-Cayo" propiedad de la serrería Acha.

Habiéndose realizado la correspondiente investigación exploratoria de la calidad del suelo del emplazamiento, por parte de la entidad acreditada Dinam, desarrollos e infraestructuras ambientales, en agosto de 2023, se concluye que los resultados de las analíticas correspondientes a la parcela PT 7.B son favorables, al no superarse en ningún parámetro los valores establecidos en la Ley 4/2015, para el uso industrial, por lo que no es necesario proceder a la investigación detallada.

Está actualmente en tramitación la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo, que deberá emitirse por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma con anterioridad al otorgamiento de las licencias o autorizaciones sustantivas que habiliten para la instalación de la actividad prevista en la parcela PT 7.B, tal como establece el artículo 31.1 de la Ley 4/2015.



5.5 Contaminación acústica

El PGOU de Arrasate establece la zonificación acústica del municipio, quedando el A.E. 13 Garaia definida como un área acústica tipo d) "ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c) (uso recreativo y de espectáculos)".

Las parcelas pendientes de desarrollo tienen la consideración de futuro desarrollo, según se establece en el Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según este Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

La lógica de aplicación de dicha normativa hubiera tenido sentido en los instrumentos que establecen la ordenación pormenorizada, tal como el Plan Parcial de 2003 y la 1ª Modificación del Plan Parcial de 2013, si bien ambos documentos no incluyen estudios de impacto acústico al ser anteriores a la normativa acústica vigente. En el caso actual, la parcela, su uso y las determinaciones geométricas de la futura edificación están ya definidas, con lo que el papel del estudio de impacto acústico resulta muy poco efectivo para garantizar la calidad acústica en el interior de la parcela.

Si bien, las modificaciones 2ª y 3ª del Plan Parcial tampoco incluyen estudio de impacto acústico, se ha optado por incluir un Estudio de Impacto Acústico como Anexo de la presente Memoria, para justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en base a los mapas de ruido del municipio de Arrasate/Mondragón.

5.6 Servidumbres Aeronáuticas

El término municipal de Mondragón está parcialmente afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria. Se encuentra situado en el límite este de la zona de servidumbre de la operación de aeronaves de dicho aeropuerto. Las superficies limitadoras generadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, se encuentran aproximadamente a partir de la +1.346.

Si bien la presente 4ª Modificación del Plan Parcial incluye un ligero incremento de la altura máxima en 2 m., hay que tener en cuenta que la parcela PT 7.B se dispone en torno a la cota +281, por lo que la distancia hasta el plano horizontal de las superficies limitadoras por las servidumbres aeronáuticas es de 1.065 m. aproximadamente.

Cualquier elemento que se construya en este ámbito, 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.



6. MODIFICACIONES PROPUESTAS

El presente apartado describe las modificaciones introducidas por el presente documento y su justificación, que se sustancian en la modificación del artículo 24 que se recoge en el documento B "Normativa urbanística".

Incremento de la altura máxima en la parcela PT 7.B

La normativa del Plan Parcial vigente establece una altura máxima de 16 m. en las parcelas de uso parque tecnológico (PT), mientras que para el centro de proceso de datos previsto en la parcela PT 7.B se ha definido una necesidad de tres plantas completas de 6 m. de altura cada una de ellas, lo que da lugar a una altura máxima de 18 m. Sobre la cubierta se prevé la implantación de equipos e instalaciones, generando prácticamente una planta adicional.

La necesidad de contar con la posibilidad de una altura máxima de 18 m. de cara al proyecto se ha identificado como un factor crítico para la decisión de su implantación, si bien la sociedad promotora del proyecto se compromete a poner todo de su parte para reducir al máximo la altura de la edificación que se ejecute finalmente.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la parcela PT 7.B se localiza en una zona semillana, previa a una importante elevación del terreno, en la que el terreno se va elevando desde la cota + 281 en la que se plantea la rasante de la parcela y la cota +300 que marca la cota del vial superior y de las parcelas situadas junto al mismo (PT 8, sin edificar actualmente, y PT 2.A, en la que se localiza el centro tecnológico Edertek). Esto quiere decir que hay una diferencia de 19 m. entre la cota de la parcela PT 7.B y la cota del vial superior y que el vial que discurre por el lado norte de la parcela tiene una importante pendiente ascendente. Todo esto hace que la edificación que se construya en la parcela PT 7.B va a tener la ladera contigua como telón de fondo, por lo que el incremento de altura propuesto no va a tener apenas incidencia desde el punto de vista visual y paisajístico.

Reducción del número de plazas de aparcamientos en la parcela PT 7.B

El Plan Parcial vigente establece para las parcelas de uso parque tecnológico (PT) una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza por cada 50 m² construidos, que podría reducirse a un mínimo de 1 plaza por cada 100 m², para aquellos espacios de uso no intensivo y de baja ocupación del local, aspecto que debería ser justificado en el proyecto de edificación.

En el caso de consumirse la edificabilidad máxima asociada a la parcela, que es de 7.649 m² y de aplicarse la dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m² a la totalidad de la superficie, habría que garantizar un número mínimo de 77 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

Hay que tener en cuenta que el uso de centro de proceso de datos previsto en la parcela PT 7.B, requiere una presencia de personas extremadamente reducida. Tal como se ha indicado en el apartado de Antecedentes, se prevé un personal máximo de 15 personas repartidas en 3 turnos, con lo que no es previsible que haya más de 5 personas trabajando a la vez, salvo en los momentos correspondientes a los cambios de turno, en los que podría llegar a haber unas 10 personas de forma simultánea, durante un breve espacio de tiempo.

En este contexto, la obligación de garantizar una dotación de plazas de aparcamiento muy superior a las necesidades realmente identificadas, se ha identificado como un factor crítico para la viabilidad del proyecto, especialmente si ello supone la necesidad de construir una planta bajo rasante destinada a aparcamientos, teniendo en cuenta el limitado espacio libre de edificación disponible sobre rasante en el interior de la parcela.

De esta manera, se establece una dotación mínima de 20 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela. Esta dotación, si bien resulta muy superior a las necesidades estrictas identificadas, resulta compatible con el desarrollo edificatorio previsto en la parcela y permite dar respuesta a necesidades puntuales que se pudieran producir (reuniones, eventos puntuales, etc.).



En cumplimiento del Acuerdo de aprobación inicial del presente documento, se incorpora en el artículo 24 la necesidad de aparcamiento de la actividad a desarrollar en la parcela PT.7B y la justificación de que la parcela no requiere de aparcamientos en el espacio público para su desarrollo.

Modificación de la regulación de los usos en las parcelas de uso parque tecnológico (PT)

Actualmente existen dos ámbitos de planeamiento diferentes en los que se regulan los usos en las parcelas de uso parque tecnológico (PT): por un lado, el propio Plan Parcial del A.E. 13 Garaia, que no se ha modificado desde 2003 y, por otro, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Arrasate (2016). La regulación de usos recogida en el PGOU de Arrasate es bastante posterior a la del Plan Parcial y resulta bastante más amplia y completa.

Si bien cualquiera de las dos regulaciones de uso podría haber sido utilizada como referencia por parte del proyecto de edificación, en ninguna de ellas se recoge de forma expresa un uso asimilable al centro de proceso de datos previsto para dicha parcela. En ausencia de la presente Modificación del Plan Parcial, probablemente este tema no hubiera impedido la implantación del proyecto, ya que es posible que el Ayuntamiento de Arrasate hubiera aceptado la compatibilidad del uso previsto con los usos establecidos en la normativa vigente, por similitud a los mismos.

En cualquier caso, se aprovecha la presente Modificación del Plan Parcial para proceder a una regulación de los usos principales y permitidos y autorizados en las parcelas de uso parque tecnológico (PT) que responda mejor a la diversidad y complejidad de la realidad de este tipo de ámbitos. Esta modificación de la regulación de los usos es uno de los aspectos que se vienen planteando por parte de la sociedad Garaia Parque Tecnológico al Ayuntamiento de Arrasate, en el marco de la propuesta de revisión de la ordenación urbanística del A.E. 13 Garaia.

En todos los parques tecnológicos existe una preocupación porque tengan cabida los usos productivos con contenido innovador y no solo los de carácter netamente terciario. El abanico de usos que se implanta en este tipo de ámbito es cada vez más amplio y es más habitual encontrar, junto con las actividades de I+D+i propias de un Parque Tecnológico, usos industriales en sus variantes destinadas al uso de laboratorio de prototipos y otras actividades preindustriales de alto valor añadido.

Sin embargo, cada vez es más habitual encontrar actividades industriales de alto contenido tecnológico, desvinculadas de las actividades de I+D+i y centradas en las fases de explotación industrial de iniciativas desarrolladas en centros tecnológicos o espacios de investigación aplicada. Se trata de usos industriales de alto contenido tecnológico, como procesos de fabricación avanzada de sectores innovadores y emergentes, industria 4.0, prototipo de planta piloto, etc., siempre que, por sus características de ruidos, emisiones, etc. se pueda entender que se trata de usos compatibles con el resto de los usos previstos en la propia parcela y en su entorno.

Por otro lado, los centros de procesos de datos, constituyen usos de marcado carácter tecnológico, cuya compatibilidad con el resto de usos que se dan en estos ámbitos resulta evidente, si bien se trata de servicios tecnológicos, que no constituyen en sí mismos ni actividades terciarias vinculadas a la innovación tecnológica, ni actividades industriales y de servicios, dedicadas a la fabricación de alta cualificación o que demande tecnologías avanzadas, por citar los dos grandes grupos de usos previstos por el PGOU de Arrasate para estas parcelas.

Introducción de un mecanismo para la transferencia de edificabilidad entre parcelas

El documento de la 4ª Modificación del Plan Parcial presentado por Garaia Parque Tecnológico para su tramitación urbanística incluía una propuesta para la introducción de un mecanismo para la transferencia de edificabilidad entre parcelas sin necesidad de planeamiento urbanístico, tal como existe en el resto de parques tecnológicos de la CAPV. Sin embargo, el Acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento de Arrasate establece la condición de eliminar dicha posibilidad, ratificándose el ayuntamiento en dicha decisión a pesar de las alegaciones presentadas por Garaia.

Eliminación de la posibilidad de dividir parcelas mediante estudios de detalle

Este aspecto no formaba parte de la propuesta inicial presentada por Garaia, pero ha sido una condición establecida por el Ayuntamiento de Arrasate en el Acuerdo de aprobación inicial del documento, ratificándose el ayuntamiento en dicha decisión a pesar de las alegaciones presentadas por Garaia.



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. A pesar de que el presente documento no se somete al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, tal como se justifica en el apartado siguiente, se ha optado por incluir y cumplimentar dicho capítulo.

7.1 Inecesariedad del sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica

El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, introduce algunas matizaciones en relación a los documentos urbanísticos que tienen que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Por un lado, remarca la clara distinción, ya establecida en la propia Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi en el Capítulo II de su Título III (artículos 59 a 74) entre los que han de ser considerados como planes y por lo tanto sometidos a la evaluación ambiental estratégica, y los que denomina como «restantes instrumentos de ordenación urbanística» (los estudios de detalle, las ordenanzas de urbanización y edificación y los catálogos de protección) que según se aclara en este decreto, carecen de la naturaleza propia de los planes no siendo por tanto sometidos a la mencionada evaluación ambiental estratégica.

Por otro lado, incluye la posibilidad de declarar innecesaria la evaluación ambiental estratégica en algunos casos, por estimarse de manera manifiesta que no pueden implicar efectos significativos sobre el medio ambiente (caso por ejemplo, de modificaciones que atienden a plazos, coeficientes de ponderación o elementos puntuales de construcción o edificación).

El caso presente se ajusta a este último supuesto, ya que las modificaciones propuestas se limitan a la modificación de algunos parámetros normativos: un pequeño incremento de la altura máxima en la parcela PT 7.B; una reducción de la dotación de aparcamientos en el interior de la parcela PT 7.B; una regulación más completa de los usos principales y autorizados en las parcelas de uso parque tecnológico y la introducción de un mecanismo de trasvase de edificabilidad entre las parcelas de este uso. Se puede considerar que se trata de una mera adecuación normativa que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en una parcela que se encuentra totalmente urbanizada y que constituye de facto un solar.

Por otro lado, hay que tener en cuenta los precedentes existentes en el caso de las anteriores modificaciones del Plan Parcial de Garaia. El Plan Parcial original (2003) y la 1ª Modificación del Plan Parcial (2013), son anteriores a la entrada en vigor de la actual normativa sobre evaluación ambiental. En el caso de las modificaciones 2ª (2019) y 3ª (2021), ambos documentos no se sometieron a evaluación ambiental estratégica por razones similares a las que se dan en el caso presente.

En base a todo lo anterior, cabe concluir que la presente Modificación del Plan Parcial del A.E. 13 Garaia, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que resulta innecesario su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

7.2 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.

En el caso que nos ocupa, hay que tener en cuenta que no se modifica la edificabilidad previamente establecida en



el planeamiento vigente y que el uso de centro de proceso de datos, no va a tener un consumo de agua sustancialmente superior al que podría tener cualquier otro edificio de carácter tecnológico ya que el proyecto apuesta por un alto grado de eficiencia en la gestión del agua.

Hay que tener en cuenta que el PGOU de Arrasate cuenta con un informe justificativo de la existencia de recursos hídricos y de infraestructuras de saneamiento que contempla el escenario recogido para el A.E. 13 Garaia en el planeamiento vigente, que no se ve modificado por las propuestas de la presente Modificación del Plan Parcial.

7.3 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.

La Modificación del Plan Parcial propuesta afecta exclusivamente a la regulación normativa de algunos aspectos de aplicación en las parcelas de uso parque tecnológico (PT) y concretamente a la parcela PT 7.B, por lo que no afecta directamente a ninguna carretera foral.

La necesidad de que el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa emita informe al presente documento dependerá de la interpretación que haga el Ayuntamiento de Arrasate en relación a su ámbito de actuación. El A.E. 13 Garaia se encuentra en zona de policía de carreteras, ya que su límite sur discurre junto a la carretera GI-2620. Sin embargo, la parcela PT 7.B, objeto de la presente Modificación del Plan Parcial, está situada a más de 100 m. de cualquier carretera foral.



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 tiene por objeto la modificación de algunos parámetros normativos: un pequeño incremento de la altura máxima en la parcela PT 7.B; una reducción de la dotación de aparcamientos en el interior de la parcela PT 7.B; una regulación más completa de los usos principales y autorizados en las parcelas de uso parque tecnológico y la introducción de un mecanismo de trasvase de edificabilidad entre las parcelas de este uso.

No se plantea ningún uso urbanístico que pueda generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos. Queda fuera del ámbito competencial del presente expediente urbanístico la incidencia en materia de género que pueda venir derivada de la implantación de las actividades previstas ligadas a los usos principales o permitidos y autorizados en las parcelas de uso parque tecnológico (PT) (porcentaje de mujeres trabajadoras, participación en los órganos directivos de las empresas, etc).

Se considera que la modificación normativa propuesta no tiene relevancia desde el punto de vista de género.

Conclusiones

La presente Modificación del PGOU de Arrasate 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.

Entrando dentro del contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar una norma como el Plan Parcial de Garaia, vigente desde 2003 y revisada a través de la 1ª Modificación del Plan Parcial, vigente desde la publicación de su normativa en el BOG de 4 de octubre de 2013, cuya ordenación ha sido adoptada por el PGOU de Arrasate, vigente desde su publicación en el BOG nº 79, de 28 de abril de 2011.

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. 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.

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, la presente Modificación del Plan Parcial del A.E. 13 Garaia deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas de la presente Modificación del Plan Parcial del A.E. 13 Garaia 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 de la presente Modificación del Plan Parcial del A.E. 13 Garaia 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 | |
| Udalerría ez den eremuaren izena | A.E. 13 Garaia | |
| Planaren/Egitasmoaren izena | Zatikako Planaren 4. aldaketa | |
| Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena | | |
| 2. GALDETEGI LABURRA | | |
| GALDERA | BAI/EZ | AZALPENA |
| 1. Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko delako...) | EZ | Ez da etxebizitza berririk planteatzen, eta proposamenak oso lanpostu gutxi sortuko ditu. |
| 2. Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...) | EZ | Lanpostuak oso gutxi dira, eta ezin da jakin udalerrí berekoak edo inguruko udalerríetakoak izango 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 | "Zatikako Planaren 4. aldaketa puntuala" |
| 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 |
|--------------------------------|----------------------------------|

En cualquier caso, cualquier actuación que se lleve a cabo en desarrollo de la presente Modificación puntual del Plan Parcial, tendrá en cuenta el fomento de la utilización del euskera: 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 introducir pequeños ajustes en relación a la regulación normativa de las parcelas de uso parque tecnológico (PT) en general y de la parcela PT 7.B en particular.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. D) de carácter no técnico de la Modificación del Plan Parcial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio. Este documento constituye material divulgativo según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006 y cumple la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica.

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.

Durante la tramitación del expediente, se han abierto dos plazos de información pública de 20 días, el primero tras la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del acuerdo de aprobación inicial (BOG nº 74, de 17 de abril de 2024) y el segundo tras la notificación a los interesados, tras el acuerdo de 3 de octubre de 2024. En el proceso de información pública Garaia, promotor del documento, ha presentado unas alegaciones al acuerdo de aprobación inicial del Ayuntamiento de Arrasate, que han sido desestimadas.



noviembre 2024 azaroa

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Luis Anduaga
Arquitecto



Kodea • Código: **2310000302**
Sustatzailea • Promotor: **Garaia Parque Tecnológico S.Coop.**



EGINI DIDEA: Arrasateko Osoko Bilkurak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: **Behin-betikoz ontzat ematea** "A.E. 13.- GARAIA (LEHENGO A.E. 18.- GARAIA) ESPARRUAREN ZATIKAKO PLANAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA".
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: **aprobación definitiva** de la " 4ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ámbito A.E 13 GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)."
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>

ANEXO 1: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO



ANEXO 1: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

A1.1 Justificación y marco normativo

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, constituye la transposición a la CAPV de la normativa estatal en esta materia y de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Esta Directiva ha provocado una nueva concepción de la contaminación acústica, cobrando especial relevancia el ruido ambiental, entendido éste como el sonido exterior no deseado o nocivo para la salud 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.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, 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 correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, establece que el Estudio de Impacto Acústico contendrá como mínimo:

- a) un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- b) estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y
- c) definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

El A.E. 13 Garaia cuenta con ordenación urbanística pormenorizada en base al Plan Parcial de 2003 y la 1ª Modificación del Plan Parcial (2013) que son anteriores a la entrada en vigor de la normativa actual. El presente documento se limita a justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la parcela PT 7.B, objeto de la presente Modificación puntual del Plan Parcial, en base a los mapas de ruido del municipio de Arrasate/Mondragón.

A1.2. Zonificación acústica

El Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, vigente desde mayo de 2016, recoge la zonificación acústica del municipio.

El ámbito A.E. 13 Garaia queda englobado dentro de la categoría de área acústica tipo d) "ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c) (uso recreativo y de espectáculos)".

A1.3 Objetivos de calidad acústica en el espacio exterior

Los valores que constituyen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior son los recogidos en la Tabla A de la parte 1 del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

El artículo 31.2 del citado Decreto establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes. Se aplicará la consideración de "futuro desarrollo" a la parcela PT 7.B, con lo que los objetivos de calidad acústica serán los recogidos en la tabla siguiente:



| Tipo de área acústica | | Índices de ruido | | |
|-----------------------|--|----------------------|------------------------|------------------------|
| | | L _d (día) | L _e (tarde) | L _n (noche) |
| d | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c) (uso recreativo y de espectáculos) | 65 | 65 | 60 |

A1.4 Fuentes sonoras y ruido ambiental

El municipio de Arrasate cuenta con mapas de ruido aprobados, realizados por la empresa Eurocontrol en junio de 2017. En base a esta información obtenemos las siguientes conclusiones en relación a las fuentes sonoras y al ruido ambiental que afectan a la parcela PT 7.B del A.E. 13 Garaia.

Las fuentes sonoras que afectan a la parcela PT 7.B son los viales públicos del ámbito. Los valores resultantes que se derivan de los mapas de ruido que recogen el ruido ambiental total son los siguientes:

- Periodo día (L_d): entre 55db y 60db en la zona inmediatamente contigua al vial de acceso.
- Periodo tarde (L_e): entre 55db y 60db en la zona inmediatamente contigua al vial de acceso.
- Periodo noche (L_n): entre 50db y 55db en la zona inmediatamente contigua al vial de acceso.

A1.5 Conclusiones

El análisis del ruido ambiental en el entorno da lugar a las siguientes conclusiones:

- En la parcela objeto de estudio, se estarían cumpliendo a día de hoy los objetivos de calidad acústica para el uso asignado, sin la necesidad de introducir ningún tipo de medida correctora.
- Teniendo en cuenta dicho análisis, se considera innecesario realizar el estudio de alternativas previsto en el artículo 39 del Decreto de referencia o la definición de medidas prevista en el artículo 40.
- La afección acústica que puedan generar las nuevas actividades que se va a implantar, deberán analizarse en el marco de los respectivos proyectos de actividad, con el fin de establecer, en el caso de ser necesario, las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica.

A1.6 Gráficos

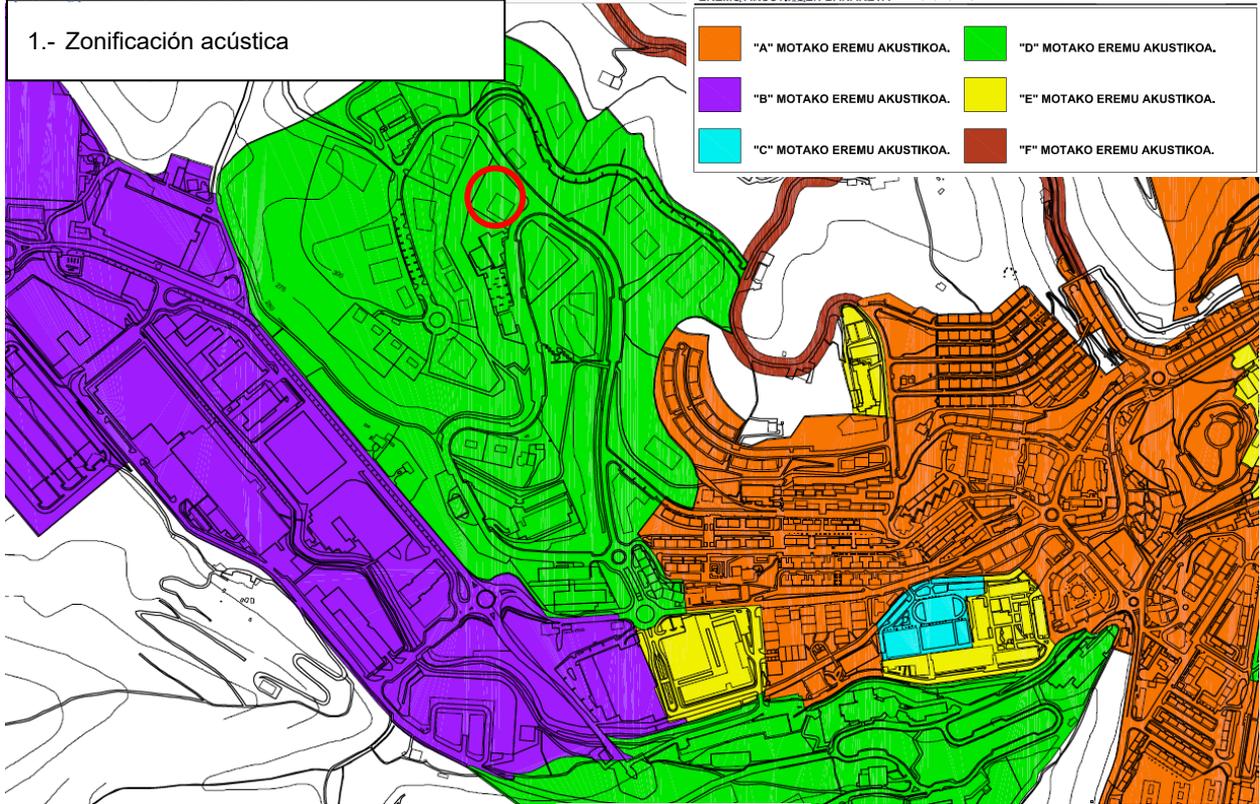
1. Zonificación acústica en el A.E. 13 Garaia
2. Ruido ambiental total. Periodo día
3. Ruido ambiental total. Periodo tarde
4. Ruido ambiental total. Periodo noche

EGINI DUEA: Arrasateko Osoko Bilkurak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: Behin-betikoz onartatutako ematea "A.E. 13.- GARAIA (LEHENGO A.E. 18.- GARAIA) ESPARRUAREN ZATIKAKO PLANAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA".
 URL: <https://uzt.ejuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: aprobación definitiva de la " 4ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ámbito A.E 13 GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)".
 URL: <https://uzt.ejuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA13K5C3.V7m7>

1.- Zonificación acústica



- Ubicación parcela PT 7.B
- ■ ■ ■ Delimitación aproximada parcela PT 7.B

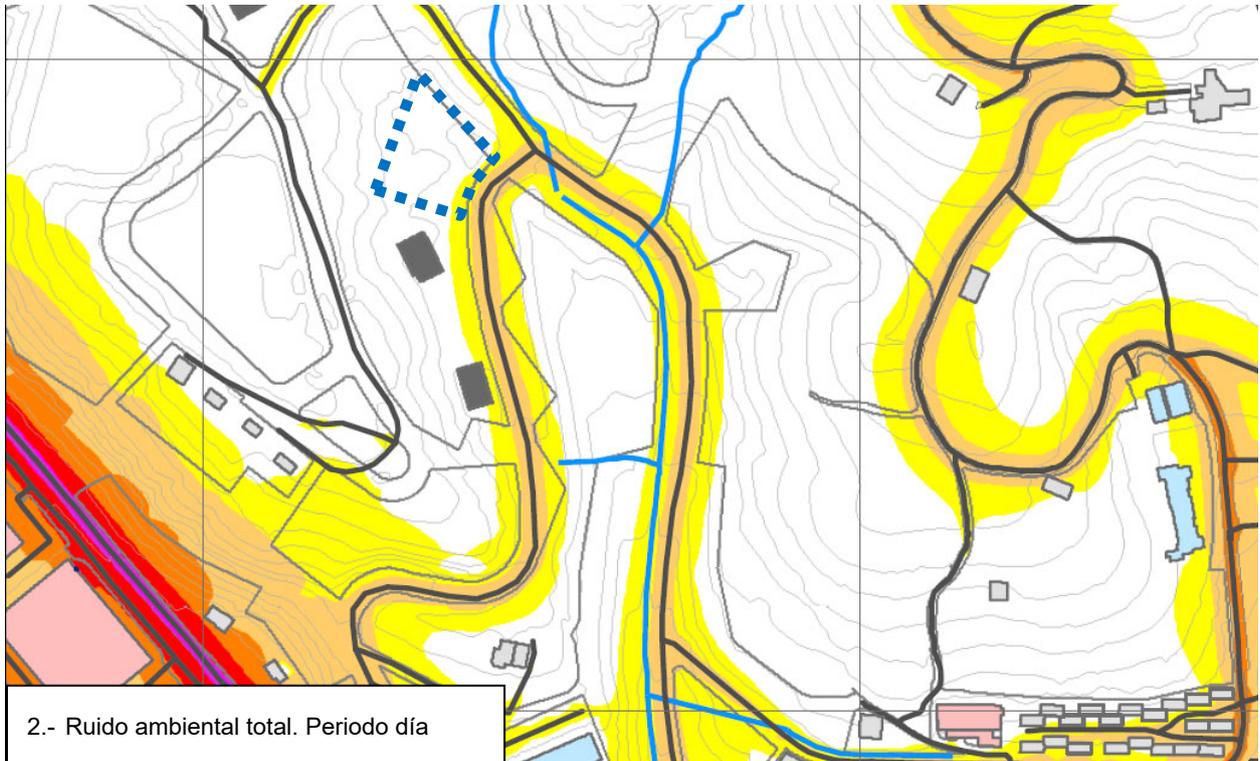
Niveles sonoros / Zarata mailak

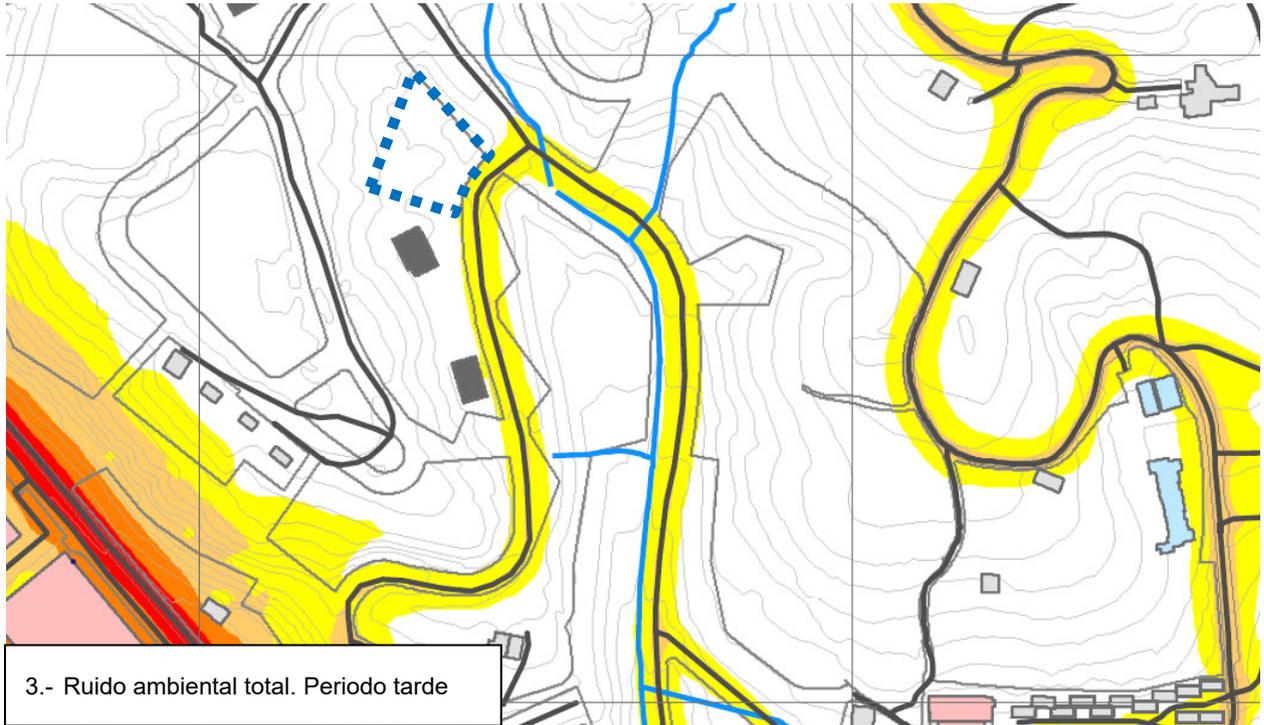
- 55 - 60 dB(A)
- 60 - 65 dB(A)
- 65 - 70 dB(A)
- 70 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Usos edificaciones / Eraikinen erabilerrak

- Sanitario, docente o cultural / Osasun, hezkuntza edo kultura
- Residencial / Etxebizitza
- Terciario / Hirugarren sektorea
- Industrial / Industrialia
- Otras construcciones / Beste eraikuntzak

2.- Ruido ambiental total. Periodo día

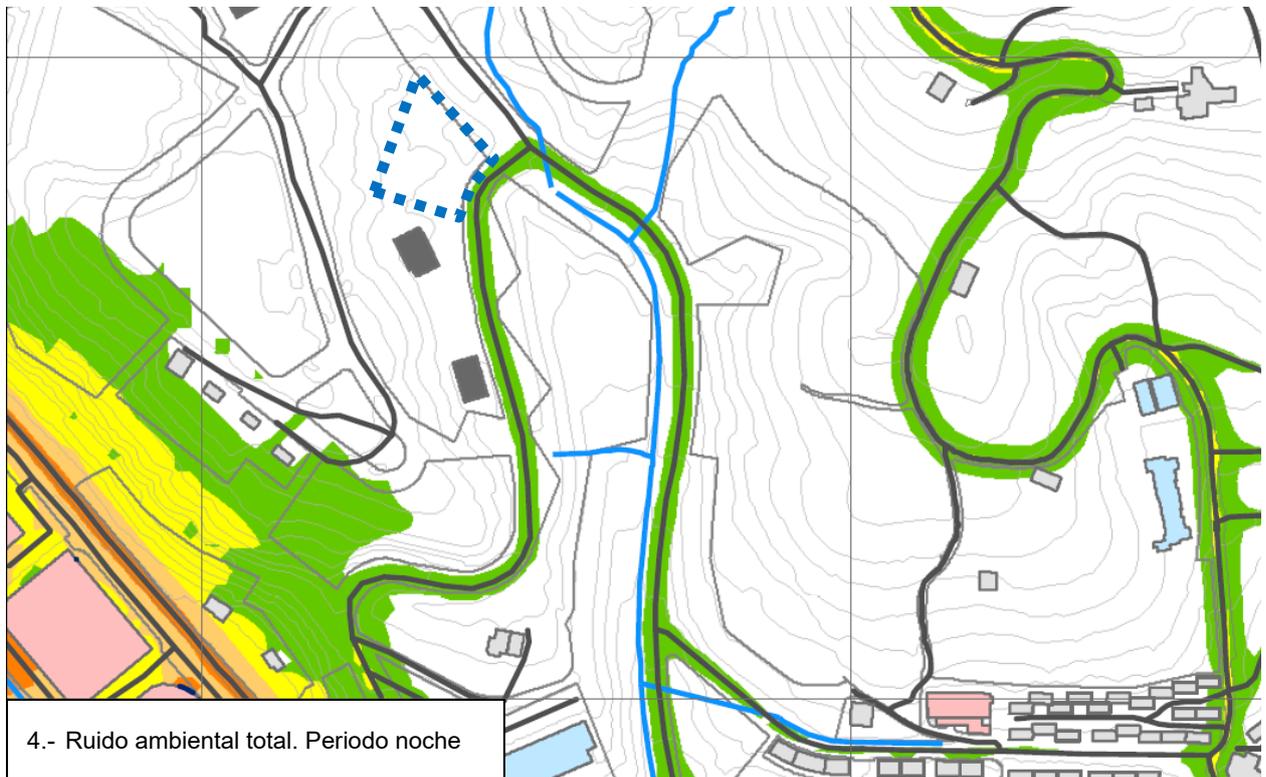




3.- Ruido ambiental total. Periodo tarde

| Niveles sonoros / Zarata mailak | | Usos edificaciones / Eraikinen erabilerrak | |
|--|---------------|--|---|
| ■ | 55 - 60 dB(A) | ■ | Sanitario, docente o cultural / Osasun, hezkuntza edo kultura |
| ■ | 60 - 65 dB(A) | ■ | Residencial / Etxebizitza |
| ■ | 65 - 70 dB(A) | ■ | Terciario / Hirugarren sektorea |
| ■ | 70 - 75 dB(A) | ■ | Industrial / Industrialia |
| ■ | > 75 dB(A) | ■ | Otras construcciones / Beste eraikuntzak |

■ ■ ■ ■ Delimitación aproximada parcela PT 7.B



4.- Ruido ambiental total. Periodo noche

EGINBIDEA: Arrasateko Osoko Bilkurak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: **Behin-betikoz onztat ematea** "A.E. 13.- GARAIA (LEHENGO A.E. 18.- GARAIA) ESPARRUAREN ZATIKAKO PLANAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA".
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: **aprobación definitiva** de la " 4ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ámbito A.E 13 GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)."
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>

B

Normativa urbanística de
desarrollo

4ª modificación puntual del Plan Parcial

A.E. 13 GARAIA

Zatikako Planaren 4. aldaketa puntuala



aurkibidea • índice

| | | |
|----|--|----------|
| 1. | NORMATIVA URBANÍSTIVA VIGENTE: ARTÍCULO 24..... | 1 |
| 2. | NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA: ARTÍCULO 24 | 4 |



1. NORMATIVA URBANÍSTIVA VIGENTE: ARTÍCULO 24

Artículo 24. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso parque tecnológico (PT)

Descripción:

Parcelas cuyo uso engloba a las actividades formativas e investigadoras, y al desarrollo de los equipamientos necesarios relacionados con las universidades y las empresas incluidas en un marco de innovación tecnológica.

Condiciones de uso:

Usos principales:

- Investigación y desarrollo o servicio a la industria.
- Terciario avanzado.
- Servicio para la universidad, sus instituciones y empresas en él instaladas.

El uso de actividad investigadora podrá implantarse en las plantas sobre y bajo rasante.

Usos permitidos o autorizados:

- Garaje, almacén, instalaciones auxiliares de las actividades principales.
- Actividades hosteleras, hoteleras y actividades administrativas privadas.
- Uso Residencial, solamente para el servicio de guarda e indivisible con el uso principal, con una superficie máxima construida de 120 m² y una única unidad por parcela y/o actividad justificada por el peticionario y aprobada por el Órgano Gestor del Polo de Innovación.
- Equipamiento docente.
- En los espacios no edificados: aparcamiento y accesos rodados, espacios libres y zonas verdes. Además se admitirán usos auxiliares de la actividad investigadora como depósitos de gases licuados y otros elementos singulares de infraestructuras.

Usos prohibidos:

Los que resulten incompatibles con el uso principal.

Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad:

| PARCELAS | SUPERFICIE m ² | OCUPACIÓN máxima m ² | EDIFICABILIDAD máxima m ² (t) |
|----------|---------------------------|---------------------------------|--|
| PT 1 | 30.897 | 21.000 | 53.999 |



| | | | |
|--------------|----------------|---------------|----------------|
| PT 2.A | 6.699 | 1.693 | 6.772 |
| PT 2.B | 3.176 | 1.271 | 2.533 |
| PT 3 | 8.038 | 4.019 | 8.368 |
| PT 4 | 13.925 | 4.874 | 12.282 |
| PT 5 | 11.855 | 2.997 | 11.986 |
| PT 6 | 4.832 | 1.735 | 5.025 |
| PT 7.A | 3.600 | 910 | 3.640 |
| PT 7.B | 3.856 | 3.085 | 7.649 |
| PT 7.C | 5.000 | 1.264 | 5.055 |
| PT 8 | 6.356 | 5.084 | 12.605 |
| PT 9 | 11.664 | 9.331 | 23.136 |
| PT 10 | 6.353 | 4.447 | 10.946 |
| PT 11 | 6.137 | 4.909 | 12.173 |
| | | | |
| TOTAL | 122.388 | 66.619 | 176.169 |

Condiciones de forma y volumen:

- Perfil edificatorio máximo:

En las parcelas ya edificadas, PT 2A, PT 5, PT 6, PT 7A y PT 7C, se consolida el perfil de los edificios construidos. Para el resto de parcelas de uso parque tecnológico, se establece un perfil máximo de S/SS+B+3+A (una planta sótano o semisótano, planta baja, tres plantas altas y una planta ático).

En caso de sustitución o ampliación de las edificaciones en las parcelas ya edificadas, el perfil máximo será también de S/SS+B+3+A, igual que en el resto de parcelas.

- Altura máxima: En general se establece una altura máxima de 16 m, aunque por necesidades de las actividades que se vayan a desarrollar en las edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

- Altura interior de los locales: La altura útil mínima de los locales será de 2,5 m.

- Vuelos: Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 2 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Condiciones específicas de edificación y parcelación:

- Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano PO.01 Alineaciones y rasantes.



- Superficie de parcela mínima: 2.500 m²
- Frente mínimo de la parcela al vial: 20 m.
- Se establece la obligatoriedad de la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle para la división de las parcelas.
- Queda anulada la posibilidad de transferir edificabilidad entre parcelas con la misma calificación.
- División horizontal en parcelas: se permite la división horizontal siempre que lo autorice el Órgano Gestor del Polo de Innovación.

Dotación de aparcamientos:

En general, se establece un ratio mínimo de 1 plaza cada 50 m² de techo construido por parcela. Este ratio podrá ser inferior si el uso de la edificación no es intensivo, es decir, en el caso de naves, laboratorios u otros usos que vayan a tener una ocupación baja. El proyecto de edificación deberá justificar la baja ocupación del local, y en cualquier caso el ratio que se le aplique no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m²(t) de uso no intensivo. Para el resto de usos dentro de la parcela se aplicará el ratio de 1 plaza cada 50 m²(t). Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m.

Condiciones particulares para la parcela PT 6:

En la parcela libre de edificación se establece una servidumbre de paso y uso de los aparcamientos a favor de la parcela ESL1.



2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA: ARTÍCULO 24

Artículo 24. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso parque tecnológico (PT)

Descripción:

Parcelas cuyo uso viene determinado por el conjunto de usos pormenorizados donde el alto valor añadido y la componente científica y tecnológica es especialmente relevante.

Condiciones de uso:

Usos principales:

- Actividades terciarias vinculadas a la innovación tecnológica y a los servicios avanzados:
 - Universidad: actividades de formación y de divulgación técnica, científica y empresarial.
 - Centros de aplicación e investigación tecnológica de la universidad y/o administración autónoma, provincial o municipal.
 - Instituciones tecnológicas y sus delegaciones.
 - Centros de investigación pura o aplicada.
 - Delegaciones técnicas o comerciales de entidades dedicadas a I+D.
 - Centros de homologación, normalización o certificación.
 - Centros, asociaciones y fundaciones cuyo objetivo fundamental sea la difusión o el fomento de la investigación y desarrollo.
 - Empresas terciarias de servicios avanzados.

- Actividad industrial y de servicios, dedicada a la fabricación de alta cualificación o que demande tecnologías avanzadas, preferentemente en las siguientes áreas:
 - Energía y Tecnologías del Medio Ambiente.
 - Nuevos materiales.
 - Electrónica y optoelectrónica.
 - Informática.
 - Telecomunicaciones.
 - Automoción y movilidad.
 - Automatización industrial, mecatrónica y robótica.
 - Tecnología del bienestar social.
 - Biotecnología y sanidad.
 - Calderería de precisión y aeronáutica.

Usos permitidos o autorizados:



Tendrán la condición de usos permitidos o autorizados, los usos siguientes, siempre que se desarrollen con carácter complementario y de forma minoritaria:

- Gestión y administración del área.
- Servicios comunes: guardería, gimnasio, locales sociales y culturales, etc.
- Servicios corporativos y administrativos.
- Actividades representativas: showroom, exposición, etc.
- Usos auxiliares de la actividad principal: almacenes, instalaciones o infraestructuras.
- Actividad comercial de tamaño pequeño.
- Actividades hostelera y hotelera.
- Actividades socioculturales, deportivas, docentes y de ocio.
- Actividad asistencial y sanitaria.
- Equipamiento, en sus distintas variantes.
- Aparcamiento en todas sus categorías y variantes.

Usos prohibidos:

Los que resulten incompatibles con los usos principales.

Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad:

| PARCELAS | SUPERFICIE m ² | OCUPACIÓN máxima m ² | EDIFICABILIDAD máxima m ² (t) |
|----------|---------------------------|---------------------------------|--|
| PT 1 | 30.897 | 21.000 | 53.999 |
| PT 2.A | 6.699 | 1.693 | 6.772 |
| PT 2.B | 3.176 | 1.271 | 2.533 |
| PT 3 | 8.038 | 4.019 | 8.368 |
| PT 4 | 13.925 | 4.874 | 12.282 |
| PT 5 | 11.855 | 2.997 | 11.986 |
| PT 6 | 4.832 | 1.735 | 5.025 |
| PT 7.A | 3.600 | 910 | 3.640 |
| PT 7.B | 3.856 | 3.085 | 7.649 |
| PT 7.C | 5.000 | 1.264 | 5.055 |
| PT 8 | 6.356 | 5.084 | 12.605 |
| PT 9 | 11.664 | 9.331 | 23.136 |
| PT 10 | 6.353 | 4.447 | 10.946 |



| | | | |
|--------------|----------------|---------------|----------------|
| PT 11 | 6.137 | 4.909 | 12.173 |
| | | | |
| TOTAL | 122.388 | 66.619 | 176.169 |

Condiciones de forma y volumen:

- Perfil edificatorio máximo:

En las parcelas ya edificadas, PT 2A, PT 5, PT 6, PT 7A y PT 7C, se consolida el perfil de los edificios construidos. Para el resto de parcelas de uso parque tecnológico, se establece un perfil máximo de S/SS+B+3+A (una planta sótano o semisótano, planta baja, tres plantas altas y una planta ático).

En caso de sustitución o ampliación de las edificaciones en las parcelas ya edificadas, el perfil máximo será también de S/SS+B+3+A, igual que en el resto de parcelas.

- Altura máxima: En general se establece una altura máxima de 16 m, aunque por necesidades de las actividades que se vayan a desarrollar en las edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

Atendiendo al uso previsto de centro de proceso de datos en la parcela PT 7B, se establece una altura máxima de 18 m. para dicha parcela.

- Altura interior de los locales: La altura útil mínima de los locales será de 2,5 m.

- Vuelos: Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 2 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Condiciones específicas de edificación y parcelación:

- Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano PO.01 Alineaciones y rasantes.

- Superficie de parcela mínima: 2.500 m².

- Frente mínimo de la parcela al vial: 20 m.

- Queda anulada la posibilidad de transferir edificabilidad entre parcelas con la misma calificación.

- División horizontal en parcelas: se permite la división horizontal siempre que lo autorice el Órgano Gestor del Polo de Innovación.

Dotación de aparcamientos:

Con carácter general, se establece un ratio mínimo de 1 plaza cada 50 m² de techo construido por parcela. Este ratio podrá ser inferior si el uso de la edificación no es intensivo, es decir, en el caso de naves, laboratorios u otros usos que vayan a tener una ocupación baja. El proyecto de edificación deberá justificar la baja ocupación del local, y en cualquier caso el ratio que se le aplique no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m²(t) de uso no intensivo. Para el resto de usos dentro de la parcela se aplicará el ratio de 1 plaza cada 50 m²(t). Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m.

De manera excepcional, el Ayuntamiento de Arrasate/Mondragón podrá autorizar una dotación menor de aparcamiento en el interior de la parcela privada en función de la actividad que se vaya a implantar y/o de la tipología constructiva



de la edificación a desarrollar, aspecto que deberá quedar adecuadamente justificado en el proyecto de edificación.

Atendiendo a esta excepcionalidad, se establece una dotación de aparcamientos inferior para la parcela PT 7B. La necesidad de plazas de aparcamiento derivada de la actividad de Centro de Proceso de Datos prevista en la parcela PT 7B se ha estimado en 10 plazas, teniendo en cuenta el personal máximo previsto y su actividad durante tres turnos. Se establece una dotación mínima de 20 plazas en el interior de la parcela, al objeto de poder dar respuesta a necesidades puntuales que se puedan producir sin tener que recurrir a los aparcamientos en viario público.

Condiciones particulares para la parcela PT 6:

En la parcela libre de edificación se establece una servidumbre de paso y uso de los aparcamientos a favor de la parcela ESL1.

Condiciones particulares para la parcela PT 7B:

Atendiendo al uso previsto de centro de proceso de datos en la parcela PT 7B, se establece las siguientes condiciones particulares:

- Altura máxima: 18 m.
- Dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela: 20 plazas.



noviembre 2024 azaroa

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Luis Anduaga
Arquitecto



EGINBIDEA: Arrasateko Osoko Bilkurak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: **Behin-betikoz onztat ematea** "A.E. 13.- GARAIA (LEHENGO A.E. 18.- GARAIA) ESPARRUAREN ZATIKAKO PLANAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA".
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: **aprobación definitiva** de la " 4ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ámbito A.E 13 GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)."
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



Directrices de organización y gestión de la ejecución

4ª modificación puntual del Plan Parcial

A.E. 13 GARAIA

Zatikako Planaren 4. aldaketa puntuala



Índice • aurkibidea

| | | |
|----|--|---|
| 1. | CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO | 1 |
| 2. | INCIDENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN | 1 |



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 Parcial, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV. En el Plan Parcial vigente (1ª Modificación de 2013), constituye el Documento B.

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. INCIDENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

La presente Modificación del Plan Parcial se limita a la modificación de algunas condiciones normativas relativas a las parcelas de uso parque tecnológico (PT) y no tiene ninguna incidencia en las condiciones de ejecución del ámbito.

A tal efecto, siguen siendo vigentes las determinaciones establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), aprobado definitivamente el 11 de mayo de 2015 (BOG 18 mayo 2015).

noviembre 2024 azaroa

Por parte del Equipo Redactor

Marco Seguro
Geógrafo urbanista

Luis Anduaga
Arquitecto



EGINBIDEA: Arrasateko Osoko Bilkurak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: **Behin-betikoz onztat ematea** "A.E. 13.- GARAIA (LEHENGO A.E. 18.- GARAIA) ESPARRUAREN ZATIKAKO PLANAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA".
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: **aprobación definitiva** de la " 4ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ámbito A.E 13 GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)."
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/ε/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



Estudio de viabilidad económico financiera

4ª modificación puntual del Plan Parcial

A.E. 13 GARAIA

Zatikako Planaren 4. aldaketa puntuala



Índice • aurkibidea

| | | |
|----|---|----------|
| 1. | CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO | 1 |
| 2. | INCIDENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN..... | 1 |
| 3. | MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 1 |



1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE 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 Plan Parcial vigente (1ª Modificación de 2013), constituye el Documento D.

Hay que tener en cuenta que el A.E. 13 Garaia es un ámbito urbanizado en su mayor parte y que la urbanización pública ejecutada, ha sido recepcionada por el Ayuntamiento de Arrasate/Mondragón.

2. INCIDENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

La presente Modificación del Plan Parcial se limita a la modificación de algunas condiciones normativas relativas a las parcelas de uso parque tecnológico (PT) y no tiene ninguna incidencia en la urbanización pública del ámbito.

A tal efecto, siguen siendo vigentes las justificaciones de la viabilidad económico-financiera del ámbito recogidas en el Plan Parcial vigente (1ª Modificación de 2013) y en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), aprobado definitivamente el 11 de mayo de 2015 (BOG 18 mayo 2015).

3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El art. 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 art. 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

La presente Modificación del Plan Parcial se limita a la modificación de algunas condiciones normativas relativas a las parcelas de uso parque tecnológico (PT) y no tiene ninguna incidencia en la urbanización pública del ámbito.

El hecho de que se favorezca la implantación de una nueva actividad, supone un efecto positivo en las Haciendas Locales e incorpora un nuevo agente en la conservación y mantenimiento del ámbito. Hay que tener en cuenta que existe una entidad de conservación que agrupa a las empresas propietarias del ámbito que se encargan del mantenimiento y conservación de la urbanización pública.

noviembre 2024 azaroa

Por parte del Equipo Redactor

Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Luis Anduaga
Arquitecto



Resumen ejecutivo

4ª modificación puntual del Plan Parcial

A.E. 13 GARAIA

Zatikako Planaren 4. aldaketa puntuala



Índice • aurkibidea

| | |
|---|----------|
| 1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.E. 13 GARAIA | 1 |
| 1.1. Ámbito de la Modificación del Plan Parcial y objetivos..... | 1 |
| 1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior | 1 |



1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.E. 13 GARAIA

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 de la Modificación del Plan Parcial y objetivos

El ámbito urbanístico A.E. 13 Garaia (anteriormente A.E. 18 Garaia), se sitúa al oeste del núcleo urbano de Arrasate, en el barrio de Uribarri Auzoa, junto a la salida hacia el barrio de Garagarza y en las laderas del monte Udalaiz.

Constituye un suelo clasificado como suelo urbanizable en el PGOU de Arrasate y calificado como Actividad Económica-Parque Tecnológico, con una superficie de 440.499 m². Está delimitado físicamente por la carretera GI-2620 de Arrasate a Aramaio, por los ámbitos urbanísticos A.E 14 Mendibarren y A.E. 15 Gautxori, Uruburu, Uribarri, Makulete e Ibarreta, y por el resto de suelos rurales que, fuera de la delimitación del ámbito, se mantienen en clasificación de no urbanizables.

La parcela PT 7.B, que es la que motiva la presente Modificación puntual del Plan Parcial, tiene una superficie de 3.856 m² y está situada próxima a la confluencia entre el vial que sube hasta la parte alta del ámbito y que da acceso al centro tecnológico Edertek y el vial central en el que se sitúan los edificios de LKS-Krean e Ikerlan-TE Connectivity.

La parcela PT 7.B limita: al norte con una franja de zona verde situada en paralelo al vial de acceso a la zona alta del ámbito; al sur con la parcela privada de uso parque tecnológico PT 7.C; al este con el vial público de acceso al ámbito y al oeste con la parcela pública calificada como Equipamiento Deportivo.

El presente documento está promovido por la sociedad Garaia Parque Tecnológico S.Coop. y redactado por Krean S.Coop.

Su objetivo consiste en la introducción de ligeros ajustes en la regulación urbanística vigente que afecta a la parcela PT 7.B, para posibilitar la implantación del proyecto de Centro de Proceso de Datos.

El presente documento tiene el alcance y contenido necesario y suficiente para incorporar las modificaciones previstas que afectan única y exclusivamente al artículo 24 "*Normas particulares correspondientes a las parcelas de uso parque tecnológico (PT)*" de la Normativa urbanística de desarrollo del Plan Parcial vigente (1ª Modificación del Plan Parcial, aprobada definitivamente en julio de 2013).

Las modificaciones propuestas no afectan al resto de los determinaciones del Plan Parcial: planos de información y de ordenación; directrices de organización y gestión de la ejecución y estudio de viabilidad económico-financiera.

1.2. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior

Se describen a continuación las modificaciones introducidas por el presente documento, que se sustancian en la modificación del artículo 24 que se recoge en el documento B "Normativa urbanística".

- **Incremento de la altura máxima en la parcela PT 7.B:** La normativa del Plan Parcial vigente establece una altura máxima de 16 m. en las parcelas de uso parque tecnológico (PT). El centro de proceso de datos que se quiere implantar en la parcela PT 7.B, requiere tres plantas con una altura de 6 m. cada una, lo que supone un total de 18 m. Sobre la cubierta se prevé la implantación de equipos e instalaciones, generando



prácticamente una planta adicional.

La necesidad de contar con una altura de 18 m. constituye un factor crítico para la implantación del proyecto, por lo que se modifica la altura máxima para dicha parcela. Hay que tener en cuenta que este incremento de la altura máxima de 2 m. no va a tener apenas incidencia desde el punto de vista visual y paisajístico, ya que la edificación propuesta va a tener como fondo la ladera contigua, ya que la diferencia de cota entre la parcela PT 7.B y la parte superior del vial es de 19 m.

- **Reducción del número de plazas de aparcamientos en la parcela PT 7.B:** El centro de proceso de datos previsto en la parcela PT 7.B de Garaia tiene unos requisitos de personal muy reducidos. Se prevé un personal máximo de 15 personas repartidas en 3 turnos, con lo que no es previsible que haya más de 5 personas trabajando a la vez, salvo en los momentos correspondientes a los cambios de turno, en los que podría llegar a haber unas 10 personas de forma simultánea, durante un breve espacio de tiempo.

La dotación mínima de aparcamientos en el Plan Parcial vigente es muy superior a las necesidades estimadas, lo que constituye un factor crítico que amenaza la viabilidad del proyecto, especialmente si para cumplir la normativa vigente fuera necesario construir una planta sótano para los aparcamientos. De esta manera, se establece una dotación mínima de 20 plazas en el interior de la parcela. Esta dotación se ha considerado adecuada ya que, aunque resulta superior a las necesidades estimadas, permite dar respuesta a necesidades puntuales que se pudieran producir (reuniones, eventos puntuales, etc.), sin necesidad de utilizar el viario público.

- **Modificación de la regulación de los usos en las parcelas de uso parque tecnológico (PT):** La regulación de usos en el A.E. 13 Garaia que se recoge en el Plan Parcial vigente y la que se incluye en el PGOU de Arrasate no incluyen un uso que se ajuste exactamente al uso de centro de proceso de datos que se quiere implantar en la parcela PT 7.B, aunque podría entenderse que se trata de un uso compatible por similitud a los usos permitidos. Se aprovecha la presente Modificación del Plan Parcial para hacer una regulación de los usos en este ámbito que resulte más completa y más adecuada a la diversidad de realidades que se producen en los parques tecnológicos.
- **Eliminación de la obligatoriedad/posibilidad de dividir parcelas a través de estudios de detalle:** Si bien este aspecto no formaba parte de la propuesta original presentada por Garaia, el Ayuntamiento de Arrasate ha considerado oportuno aprovechar esta modificación puntual del Plan Parcial para eliminar la obligatoriedad de dividir parcelas mediante la figura del Estudio de Detalle y, con ello la posibilidad de utilizar dicho mecanismo.

noviembre 2024 azaroa

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo urbanista


Luis Anduaga
Arquitecto



EGINBIDEA: Arrasateko Osoko Bilkurak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, besteak beste, akordio hau onartu zuen: **Behin-betikoz onztat ematea** "A.E. 13.- GARAIA (LEHENGO A.E. 18.- GARAIA) ESPARRUAREN ZATIKAKO PLANAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA".
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: **aprobación definitiva** de la " 4ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ámbito A.E 13 GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)."
URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



Planos

4ª modificación puntual del Plan Parcial

A.E. 13 GARAIA

Zatikako Planaren 4. aldaketa puntuala



Índice de planos

I. planos de información

- PI.01 Situación
- PI.02 Estado actual
- PI.03 Estructura de la propiedad
- PI.04 Suelos potencialmente contaminados

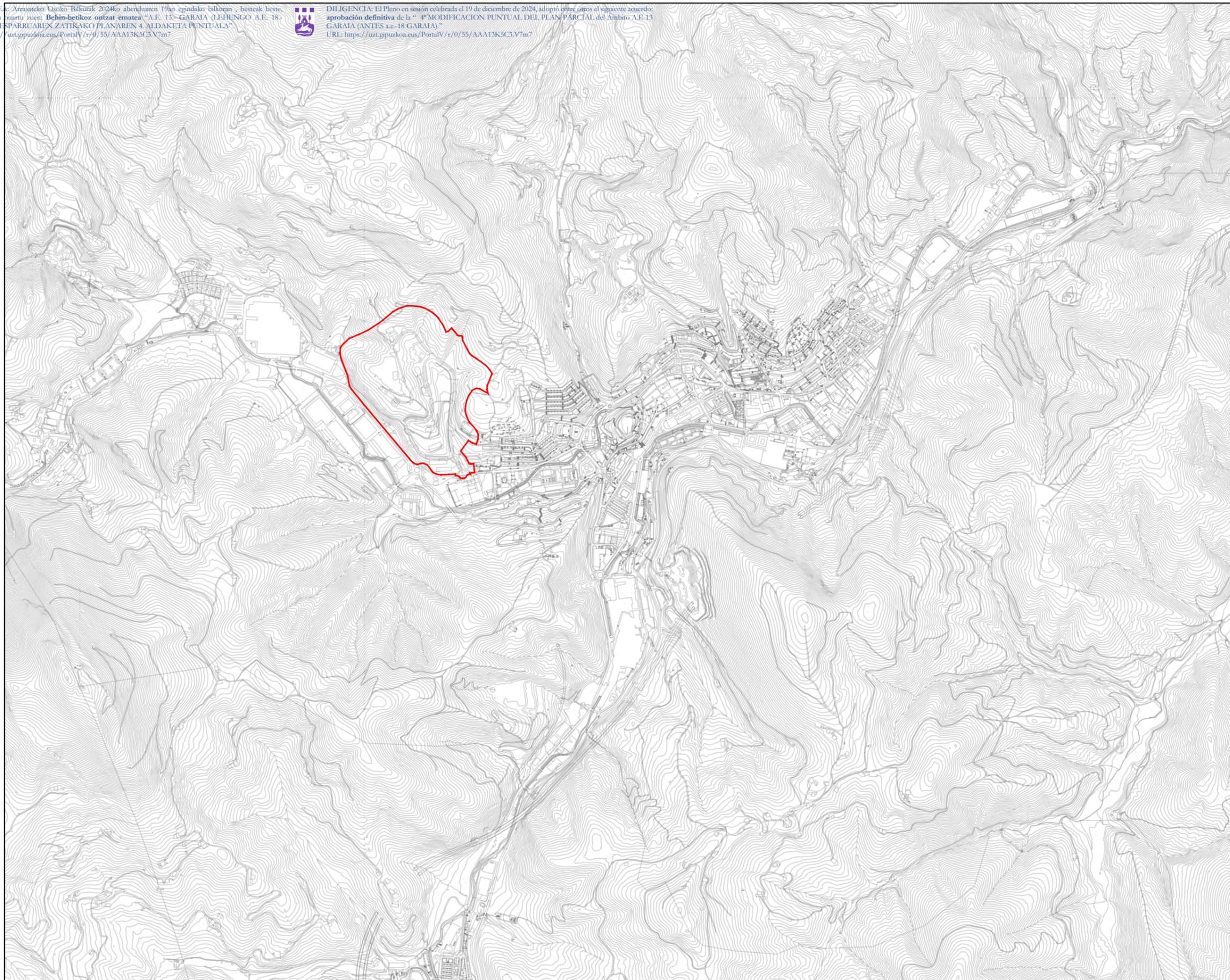
II. planos de ordenación

- PII.01 Zonificación pormenorizada

EGINBIDE: Arrasateko Udalak Bilkurak 2024ko abuztuaren 19an egindako bilkuran, besteak beste, abordio hau martu nahi **Behin-betiko ontzat ematea "A.E. 13. GARAIA (LEHENGO A.E. 18) GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)"** **ARRAZATEAREN ZATI-KAKO PLANAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA** URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: **aprobación definitiva de la " 4ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ambito A.E-13 GARAIA (ANTES a.e.-18 GARAIA)." URL: <https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA13K5C3.V7m7>**

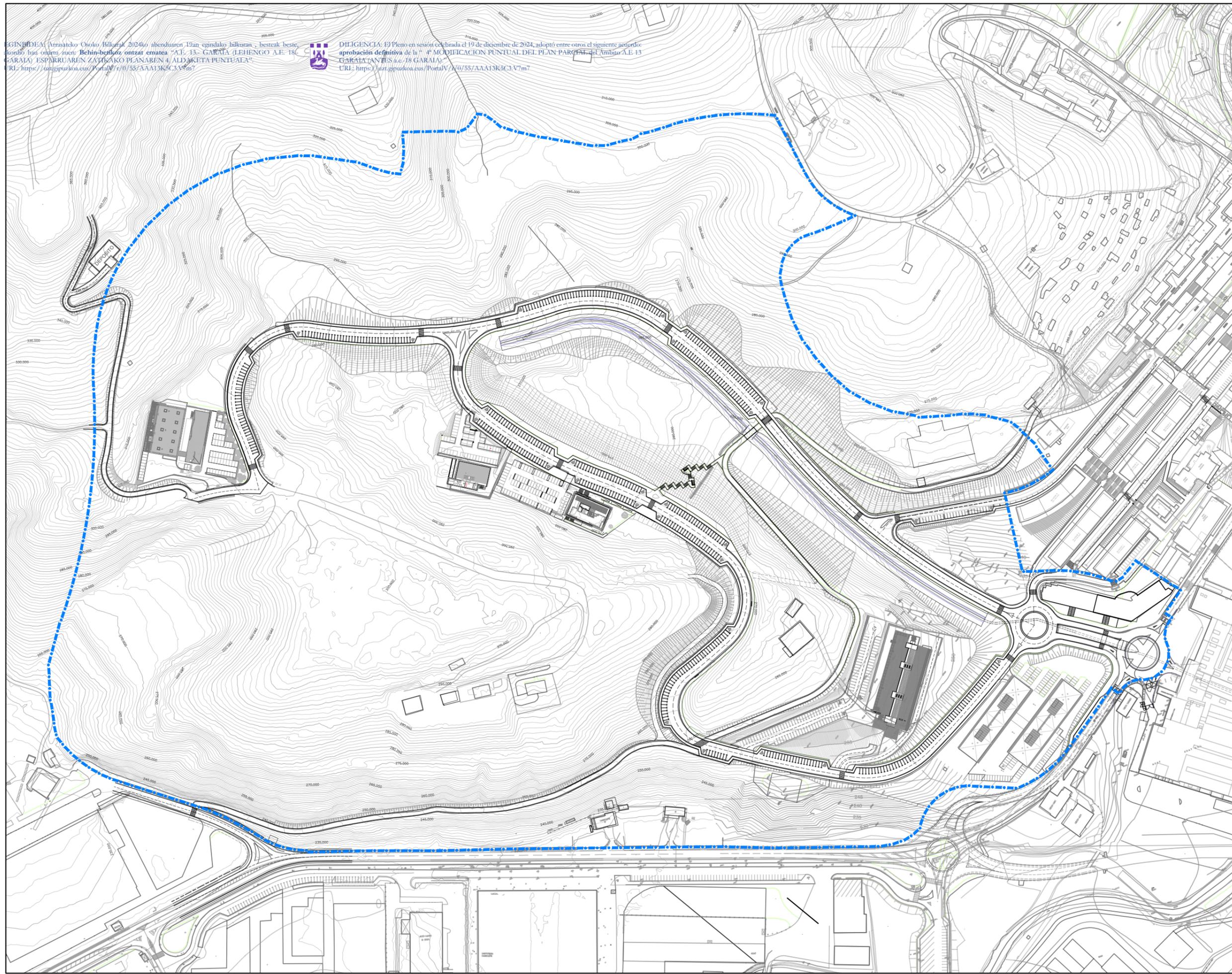


| | |
|------------------------------------|---|
| proiektua proyedo | A.E.13 GARAIA ZATI-KAKO PLANAREN ALDAKETA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL |
| fasa fase | BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACION DEFINITIVA |
| egia fecha | noviembre 2024 azaroa |
| kokalekua situacion | ARRASATE / MONDRAGON (GIPUZKOA) |
| sustatzilea promotor | |
| planoa plano | I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION |
| | KOKAPENA SITUACION PI.01 |
| eskala escala | 1/20.000 |
| idatzi lehiatza equipo redactor | MARCO SEGUROLA Geografo LUIS ANDIAGA Arquiteto |
| | |

PI.01_SITUACION.dwg

INGENIERIA Arrasateko Oskoko Bilkurak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, besterik beste, kontu hartu ondoren zuzen Behin-betiko ontzat ematen "A.E. 13- GARAIA (LEHENGO A.E. 18- GARAIA) ESPARRUAREN ZATI-KAKO PLANAREN / ALDAKETA PUNTUALA".
URL: <https://un.gipuzkoa.eus/PortalV/0/55/AAA13K5C3.V7m7>

DHIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: **aprobación definitiva de la "MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del ámbito A.E. 13 GARAIA (ANEXO 4-18 GARAIA)".**
URL: <https://un.gipuzkoa.eus/PortalV/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



—•—•—•— A.E. 13 Garaia



| | |
|-----------------------|---|
| proiektua proyeto | A.E.13 GARAIA ZATI-KAKO PLANAREN ALDAKETA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL |
| fasea fase | BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA |
| data fecha | noviembre 2024 azaroa |
| lekuaren situación | ARRASATE / MONDRAGÓN (GIPUZKOA) |



planoa
plano

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

PI.02

eskala
escala

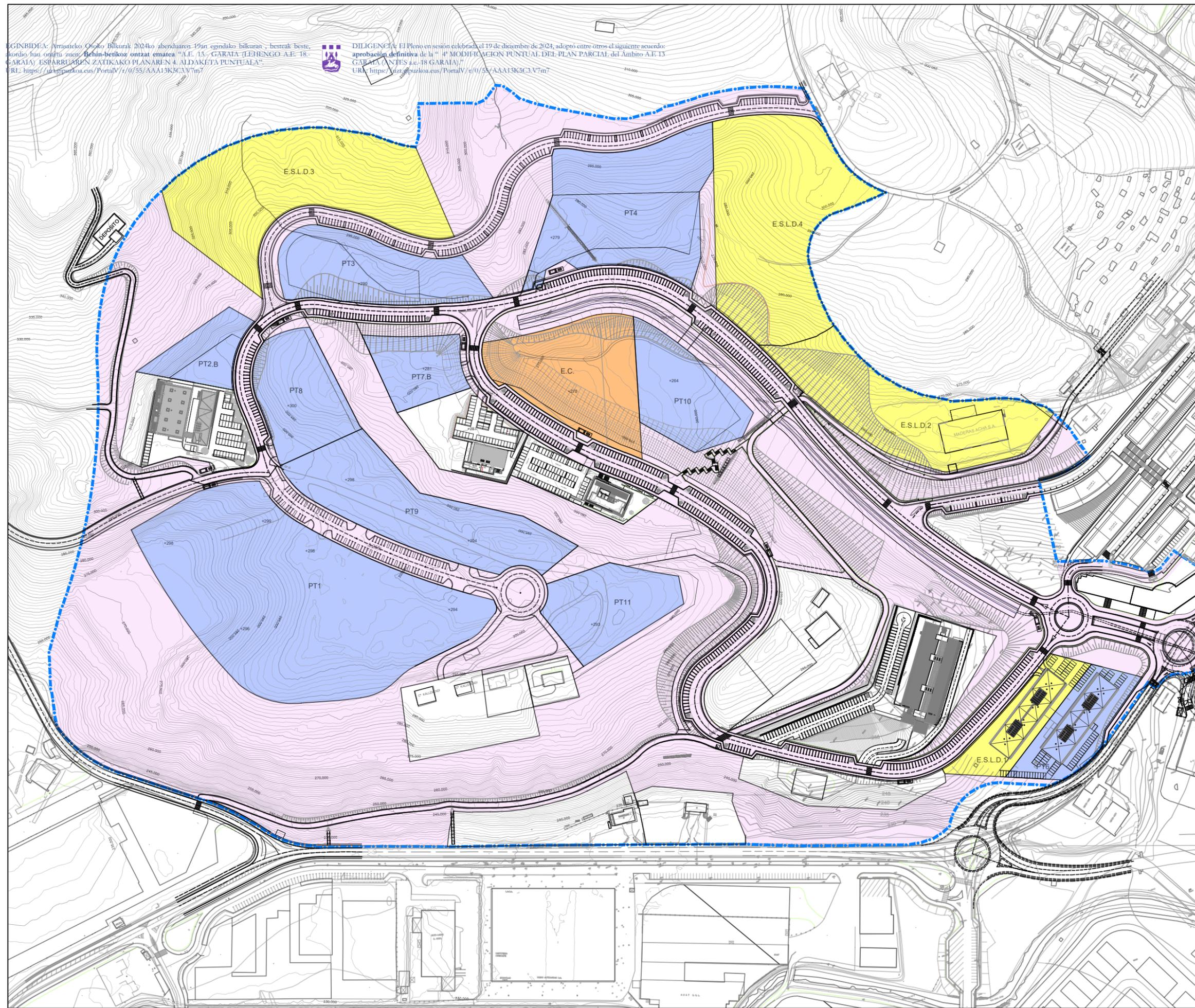
1/3.000

egilearen
equipo redactor

MARCO SECUROLA
Geografo
Marco Securola
LUIS ANDIAGA
Arquiteto
Luis Andiaga

EGINBIDEA: Arrasateko Osoko Biltzarak 2024ko abenduaren 19an egindako bilkuran, bestek beste, honako hau onartu zuen: Behin-betiko ontrat ematea "A.E. 13- GARAIA (LEHENGO A.E. 18- GARAIA) ESPARRUAREN ZATI-KAKO PLANAREN 4 ALDAKETA PUNTUALA".
 URL: <https://arreguzkoza.es/PortalV/r/0/55/AAA13K5C3.V7m7>

DILIGENCIA: El Pleno en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: aprobación definitiva de la "4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL del Ambiente A.E.13 GARAIA (ANTIGUOS A.E.18 GARAIA)".
 URL: <https://arreguzkoza.es/PortalV/r/0/55/AAA13K5C3.V7m7>



| PARCELAS | Superficie | Propiedad |
|---|------------------------------|---------------------------|
| PARCELAS DE PROPIEDAD PRIVADA | | |
| PT (Parque Tecnológico) | | |
| PT1 | 30.897 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT2-B | 3.176 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT3 | 8.038 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT4 | 13.925 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT6 | 4.832 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT7-B | 3.856 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT8 | 6.356 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT9 | 11.664 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT10 | 6.363 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| PT11 | 6.137 m ² | Polo de Innovación Garaia |
| TOTAL PARCELAS TITULARIDAD PRIVADA | 98.234 m² | |
| PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO | | |
| ESLD (Equipamiento Social-Laboral-Docente) | | |
| ESLD1 | 4.441 m ² | Arrasateko Udala |
| ESLD2 | 11.966 m ² | Arrasateko Udala |
| ESLD3 | 16.843 m ² | Arrasateko Udala |
| ESLD4 | 17.315 m ² | Arrasateko Udala |
| EC (Equipamiento Comercial) | 9.789 m² | Arrasateko Udala |
| ZV,V,ED,SGC,SGP | 216.930 m² | Arrasateko Udala |
| TOTAL PARCELAS DOMINIO PUBLICO | 277.284 m² | |
| SUPERFICIE TOTAL ACTUACION INTEGRADA | 375.518 m² | |

--- A.E. 13 Garaia

A.E. 13 GARAIA
ZATI-KAKO PLANAREN ALDAKETA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
 BEHIN BETIKO ONESPENA APROBACIÓN DEFINITIVA
 noviembre 2024 azaroa
 ARRASATE / MONDRAGÓN (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

JABETZAREN EGITURA
 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PI.03

escala
 escala
 1/3.000

PI.03_PROPIEDAD.dwg

MAPCO BERRIOLA
 Geógrafo
 LUIS ANDIAGA
 Arquitecto



