

## MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA U.E.104 ZABALETA  
PGOU DE ARRASATE-MONDRAGÓN (GIPUZKOA)

## ÍNDICE

- DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
- DOCUMENTO B. DOCUMENTACIÓN GRAFICA	7
- DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	8

## DOCUMENTO A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. PROMOTOR DEL EXPEDIENTE Y EQUIPO REDACTOR.

#### 1.1. PROMOTOR.

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

La citada mercantil es propietaria de la parcelas 6 y 7<sup>1</sup>, del ámbito y tiene interés en promover su desarrollo mediante la presentación del presente documento, y posteriormente, mediante la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

#### 1.2. EQUIPO REDACTOR.

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

Redactado por el Ingeniero de Caminos Puertos y Canales José Mari Garai Sola con DNI: 45.622.525-R y Colegiado nº 33.444.

### 2. OBJETO y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

#### 2.1. OBJETO.

Es objeto del presente documento la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución 104 Zabaleta del Plan General de Ordenación Urbana de Mondragón.

El cual se aprobó definitivamente e el pleno del 7 de abril de 2.011.

---

<sup>1</sup> Parcelas 6 y 7 según Plano EA12 del Plan Especial.

## 2.2. JUSTIFICACIÓN

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

En primer lugar, se califica como Dotación Pública "Vial Privado 3", entre las parcelas A y B, dando así cumplimiento al requisito establecido en el Art. 12.3. a) de la Ley 2/2006 de 30 junio de Suelo y Urbanismo, que exige que los solares, para considerados como tales, estén dotados de acceso rodado por vía pavimentadas de uso público efectivo.

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

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

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

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

## 3. LEGISLACIÓN APLICABLE.

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

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

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

Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arrasate-Mondragón.



#### 4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

4.1.- Se modifica el epígrafe 5.2.6. de la memoria que pasa a tener la siguiente redacción:

##### 5.2.6.- Dotación de aparcamientos.

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

Se han previsto más de un 15% de plazas de aparcamiento en la red viaria de acceso público.

4.2.- Se modifica el párrafo del epígrafe 3.1. de la ordenanzas reguladoras que quedará redactado de la manera siguiente:

##### 3.1. Parcelas privadas.

(...)

Se establecen siete parcelas en la Unidad, la parcela de uso residencial o de equipamiento ocupada por el caserío Zabaleta, la parcela de uso residencial de la vivienda Ibaiondo, las 4 parcelas de ejecución para uso de aprovechamiento económico y la parcela de equipamiento dotacional público.

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

La parcela mínima para el Uso de Actividad Económica, (Industria Común – Industria Mixta) en el ámbito del presente plan especial será de 1.000 m<sup>2</sup>

4.3.- Se modifica el párrafo del epígrafe 3.17. de la ordenanzas reguladoras que pasa a tener la siguiente redacción:

3.17. Edificios incompatibles con la Ordenación.

Se declaran incompatibles con la Ordenación todas las edificaciones existentes salvo el caserío Zabaleta, la casa Ibaiondo y el edificio de la Calderería Epele.

(...)

Las edificaciones fuera de ordenación son las siguientes:

1. Anexo de la vivienda Ibaiondo.
2. Cartonajes Esma y edificios de oficinas abandonados y cubiertas de chapa sin uso específico, edificio perteneciente a Amozarrain. (según plano "EA-12 CATASTRAL" presentado en el PEOU), como es Carrocerías Danona, edificio de oficinas abandonado y cubiertas de chapa sin uso específico.
3. Invernadero y caseta perteneciente a Herederos de Gorosabel, propietarios del caserío Zabaleta (según plano "EA-12 CATASTRAL" presentado en el PEOU).

## 5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES. (Decreto 123/2012 de 3 de julio)

El Art. 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, establece los estándares que deben cumplir las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado:

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

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

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

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

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

En relación al cumplimiento de reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres, la Modificación Puntual prevé una dotación local de espacios verdes en dos zonas, de 2.596,70 m<sup>2</sup> y 408,64 m<sup>2</sup>, respectivamente, esto es, una superficie total de 3.005,34 m<sup>2</sup>, lo que representa un 9,81 % sobre la superficie total del ámbito (excluido el sistema general fluvial). Se cumple por tanto el estándar legalmente previsto.

En relación a la previsión de la plantación o conservación de la masa arbórea, se efectuará en el proyecto de urbanización en las parcelas dotacionales previstas.

---

The logo consists of a square icon containing a stylized lowercase 'i' followed by the word 'Ingeniería' in a serif font.

Fdo: José María Garay Sola  
Colegiado nº33.444

DOCUMENTO B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2.1. ESTADO GENERALES.

- GE-01 SITUACIÓN
- GE-02 EMPLAZAMIENTO
- GE-03 ACCESO A LA ZONA

2.2. ESTADO ACTUAL.

- EA-01 ORDENACIÓN U.E. 104 Y PARCELARIO
- EA-02 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.
- EA-03 RED VIARIA U.E. 104
- EA-04 ALINEACIONES Y RASANTES.
- EA-05 PLANO INUNDABILIDAD RIO DEBA GOBIERNO VASCO
- EA-06 INFRAESTRUCTURAS

2.2. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

- EP-01 REPARCELACIÓN
- EP-02 RED VIARIA U.E. 104
- EP-03 ALINEACIONES Y RASANTES
- EP-04 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
- EP-05 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION



DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Se procede a realizar un estudio de Viabilidad Económico Financiera sobre desde la perspectiva del valor residual del Suelo. Se pone así en relación los costes de urbanización con la edificabilidad atribuida por el Plan.

Únicamente se tiene en consideración, a los efectos del presente cálculo, el uso industrial – económico, sin perjuicio de la contribución que corresponda al residencial pre-existente en los costes de urbanización del ámbito.

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

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

---

Total costes de Urbanización: 2.130.000 €

Unidades de Edificabilidad con cargas de urbanización:  $(27.750 \times 0,85) = 23.587 \text{ m}^2\text{T}$

Carga de Urbanización por Unidad de Edificabilidad: 90,30 €/m<sup>2</sup>t

Valor en Venta (Vv) del m<sup>2</sup> de techo de Uso Industrial- Mixto: 950 €/m<sup>2</sup>t

Coste de Construcción (CC) del m<sup>2</sup> de techo Uso Industrial Mixto: 450 €/m<sup>2</sup>t

Valor residual del suelo:  $\text{VRS} = \text{Vv} / 1,4 - (\text{CC} + \text{GU})$

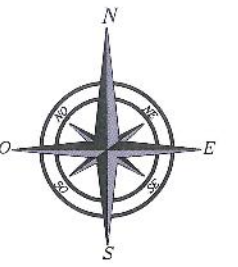
Aplicación de la fórmula:  $\text{VRS} = 950/1,4 - (450+90,30)$ ;  $\text{VRS} = 138,27 \text{ €/ m}^2\text{t}$

El valor residual del suelo, una vez deducidas las cargas de urbanización resulta coherente con otros ámbitos de actuación similares. Queda por tanto acreditada la viabilidad económica de la actuación, así como la proporción entre las cargas urbanísticas y los aprovechamientos edificatorios establecidos en el plan.



Fdo: José María Garay Sola  
Colegiado nº33.444





Autor: José María Geray Sola - Ingeniero de Caminos

ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

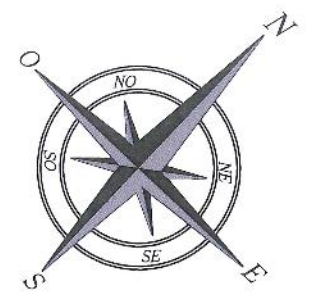
PLANO:  
SITUACIÓN

ESCALA 1/5.000

NÚMERO: GE-0

G.F. H.G. 12-2015 E15033





**Ingenieria**  
Nota:

**Ingenieria**  
Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

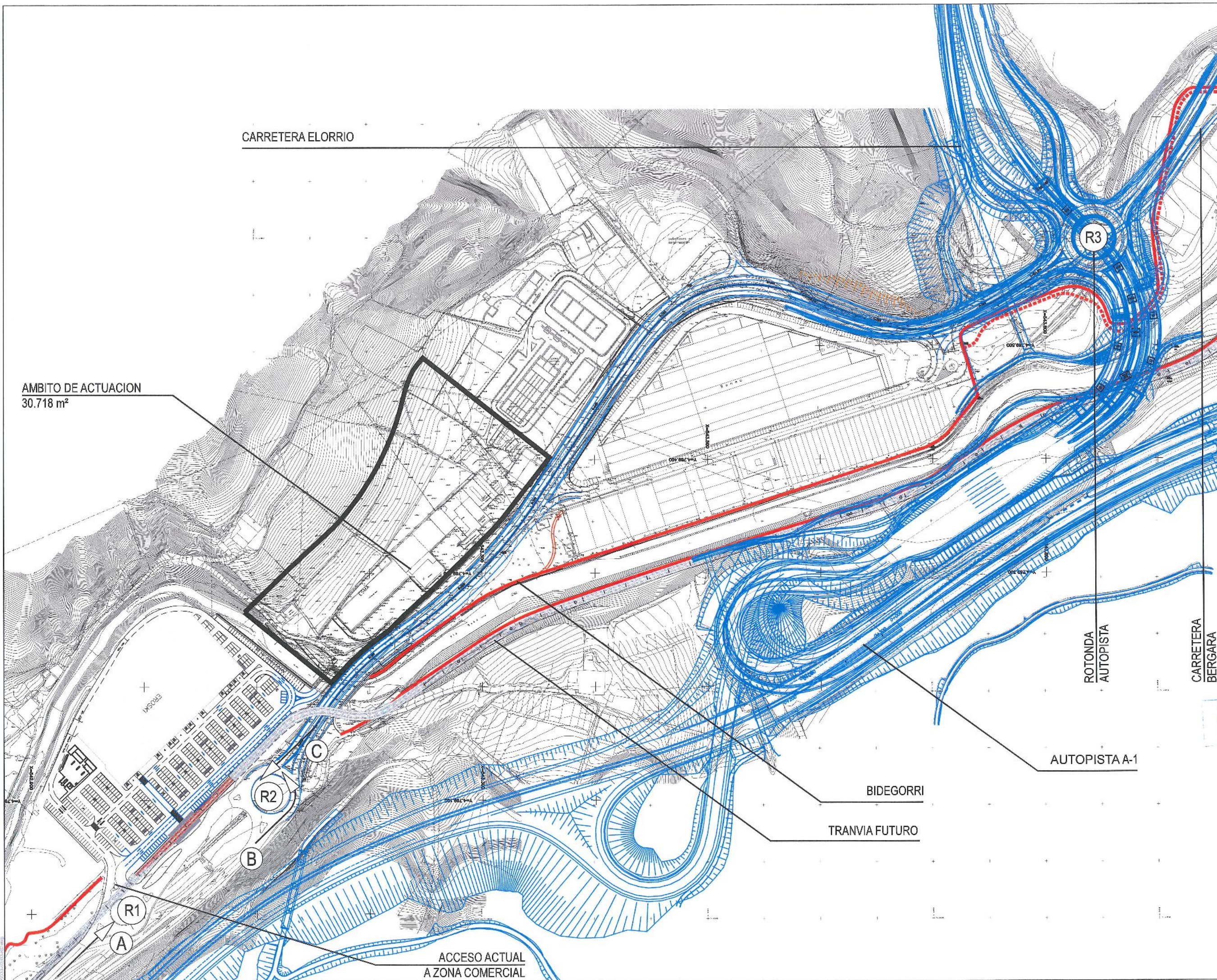
ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

PLANO:  
EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1/2.000  
NÚMERO: GE-01  
G.F. H.G. 12-2015 E15033





CARRETERA ELORRIO

AMBITO DE ACTUACION  
30.718 m<sup>2</sup>

R3

ROTONDA  
AUTOPISTA

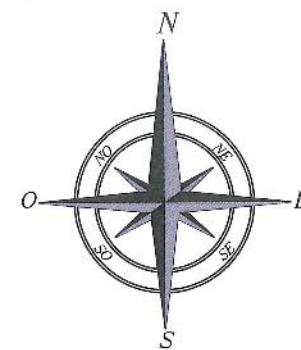
CARRETERA  
BERGARA

AUTOPISTA A-1

BIDEGORRI

TRANVIA FUTURO

ACCESO ACTUAL  
A ZONA COMERCIAL



Ingenieria

Nota:

Ingenieria

Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

PLANO:  
ACCESO A LA ZONA

ESCALA: 1/3.000  
G.F. H.G. 12-2015 E15033

NÚMERO: GE-01



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

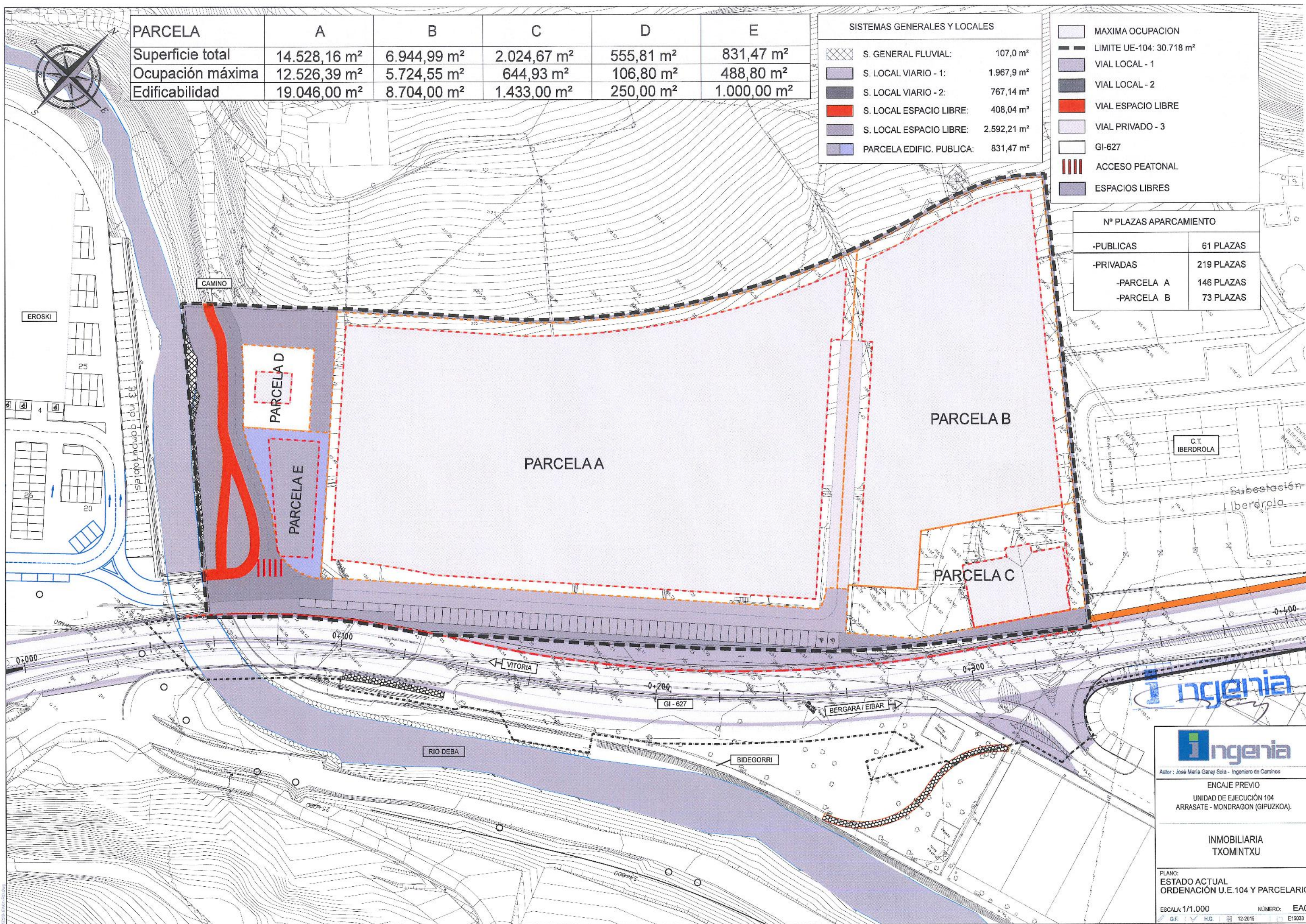
#### SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

	S. GENERAL FLUVIAL:	107,0 m <sup>2</sup>
	S. LOCAL VIARIO - 1:	1.967,9 m <sup>2</sup>
	S. LOCAL VIARIO - 2:	767,14 m <sup>2</sup>
	S. LOCAL ESPACIO LIBRE:	408,04 m <sup>2</sup>
	S. LOCAL ESPACIO LIBRE:	2.592,21 m <sup>2</sup>
	PARCELA EDIFIC. PUBLICA:	831,47 m <sup>2</sup>

	MAXIMA OCUPACION
	LIMITE UE-104: 30.718 m <sup>2</sup>
	VIAL LOCAL - 1
	VIAL LOCAL - 2
	VIAL ESPACIO LIBRE
	VIAL PRIVADO - 3
	GI-627
	ACCESO PEATONAL
	ESPACIOS LIBRES

#### Nº PLAZAS APARCAMIENTO

-PUBLICAS	61 PLAZAS
-PRIVADAS	219 PLAZAS
-PARCELA A	146 PLAZAS
-PARCELA B	73 PLAZAS



**Ingenia**

**Ingenia**

Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

PLANO:  
ESTADO ACTUAL  
ORDENACIÓN U.E. 104 Y PARCELARIO

ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: EA0  
G.F. H.G. 12-2015 E15033





Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

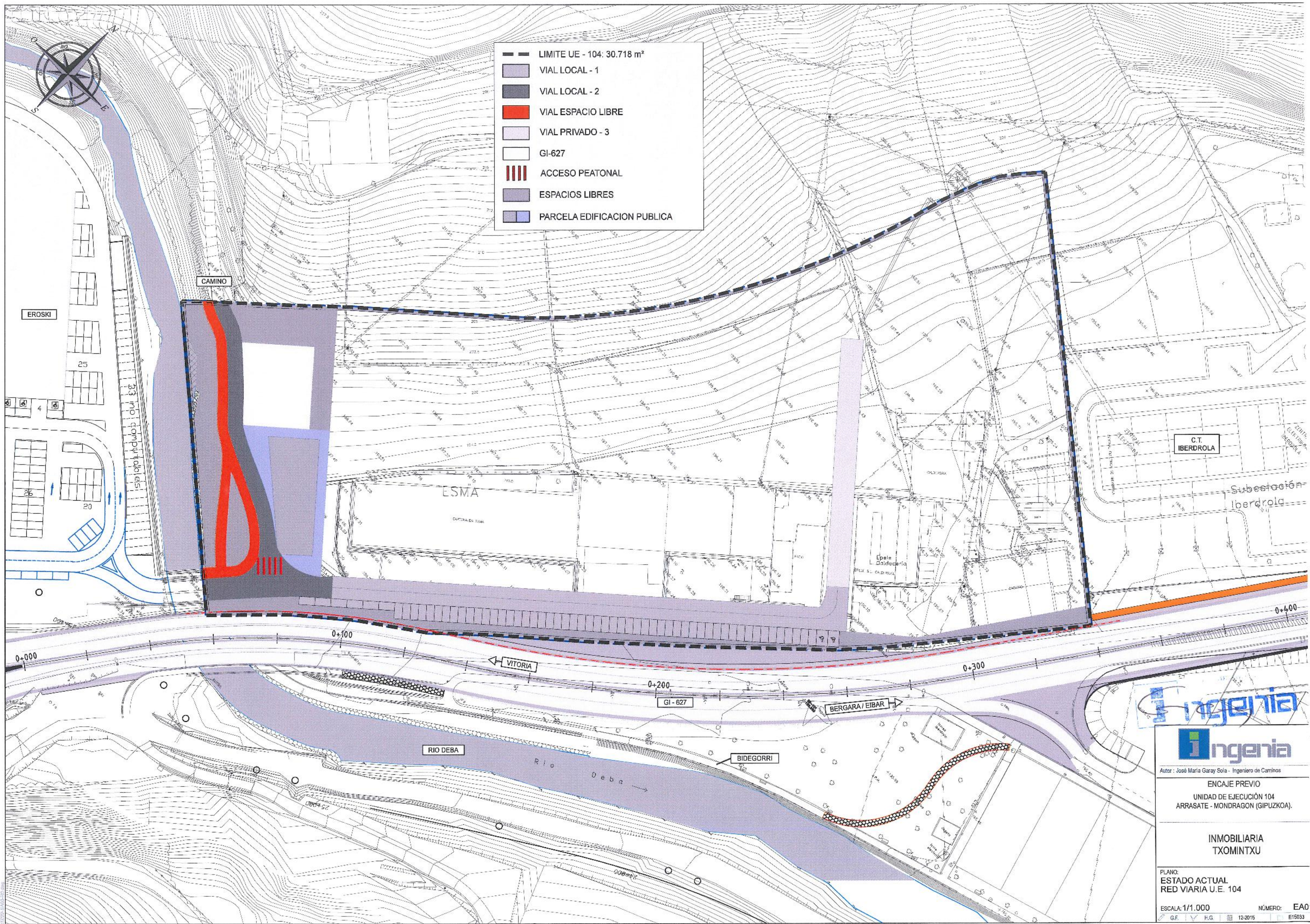
ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

PLANO:  
ESTADO ACTUAL  
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: EA0:  
G.F. H.G. 12-2015 E15033





Autor : José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

PLANO:  
ESTADO ACTUAL  
RED VIARIA U.E. 104

ESCALA: 1/1.000

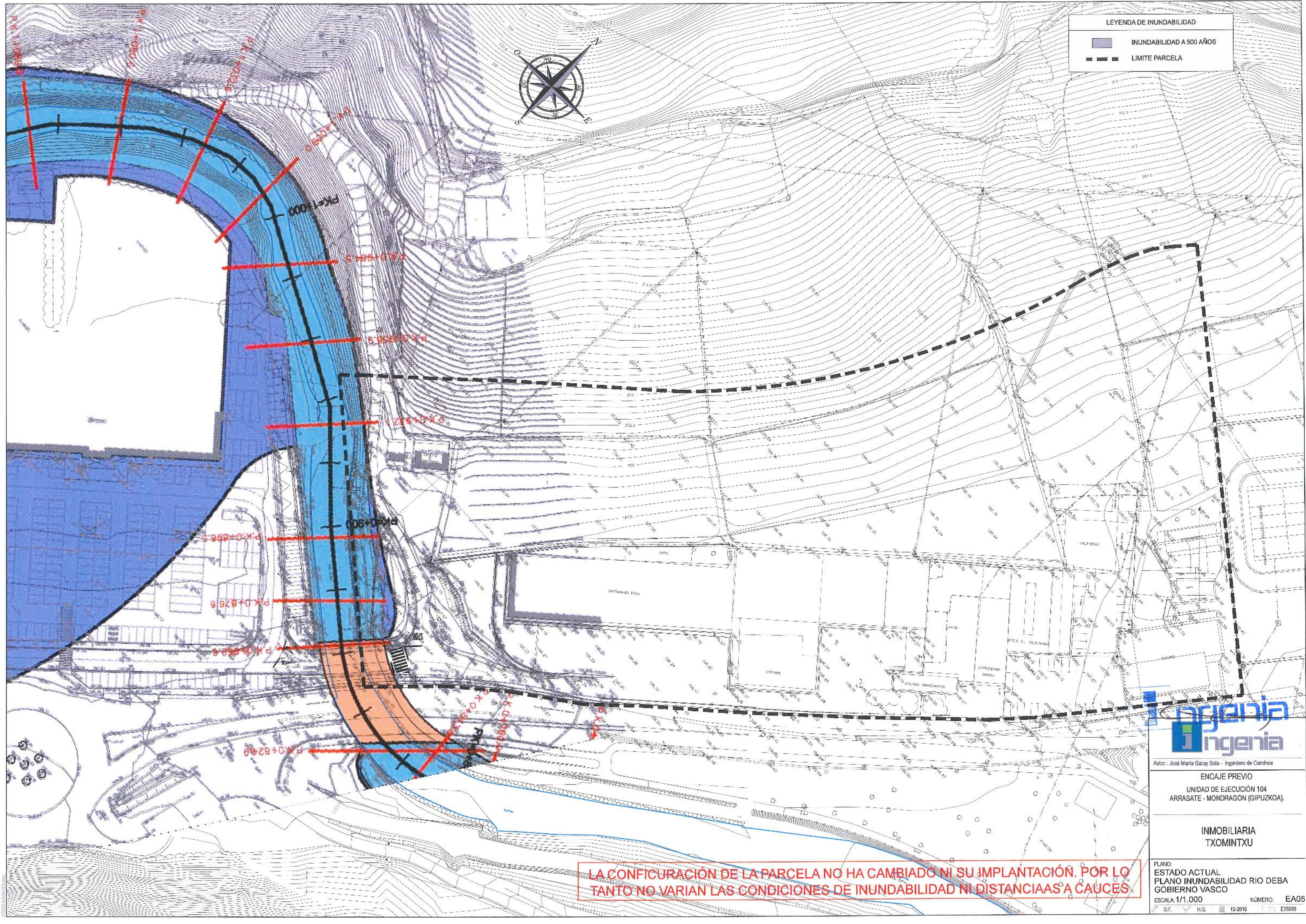
NÚMERO: EAO

G.F. H.G. 12-2015 E15033









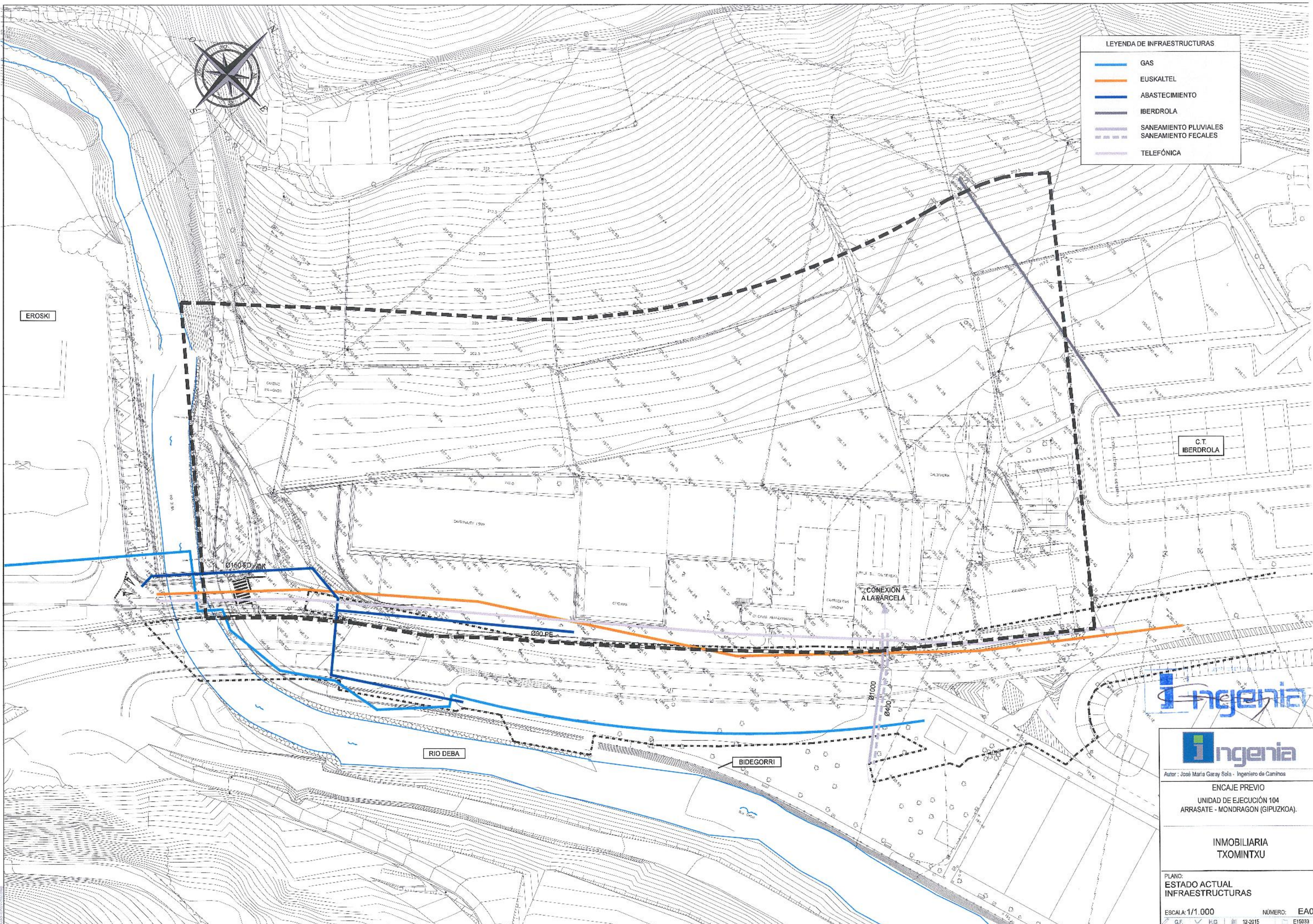
Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

PLANO:  
ESTADO ACTUAL  
PLANO INUNDABILIDAD RIO DEBA  
GOBIERNO VASCO  
ESCALA: 1/1.000  
NÚMERO: EA05  
G.F. H.G. 12-2015 E15033





LEYENDA DE INFRAESTRUCTURAS

	GAS
	EUSKALTEL
	ABASTECIMIENTO
	IBERDROLA
	SANEAMIENTO PLUVIALES
	SANEAMIENTO FECALES
	TELEFÓNICA



Autor : José María Garay Sola - Ingeniero de Carreteras

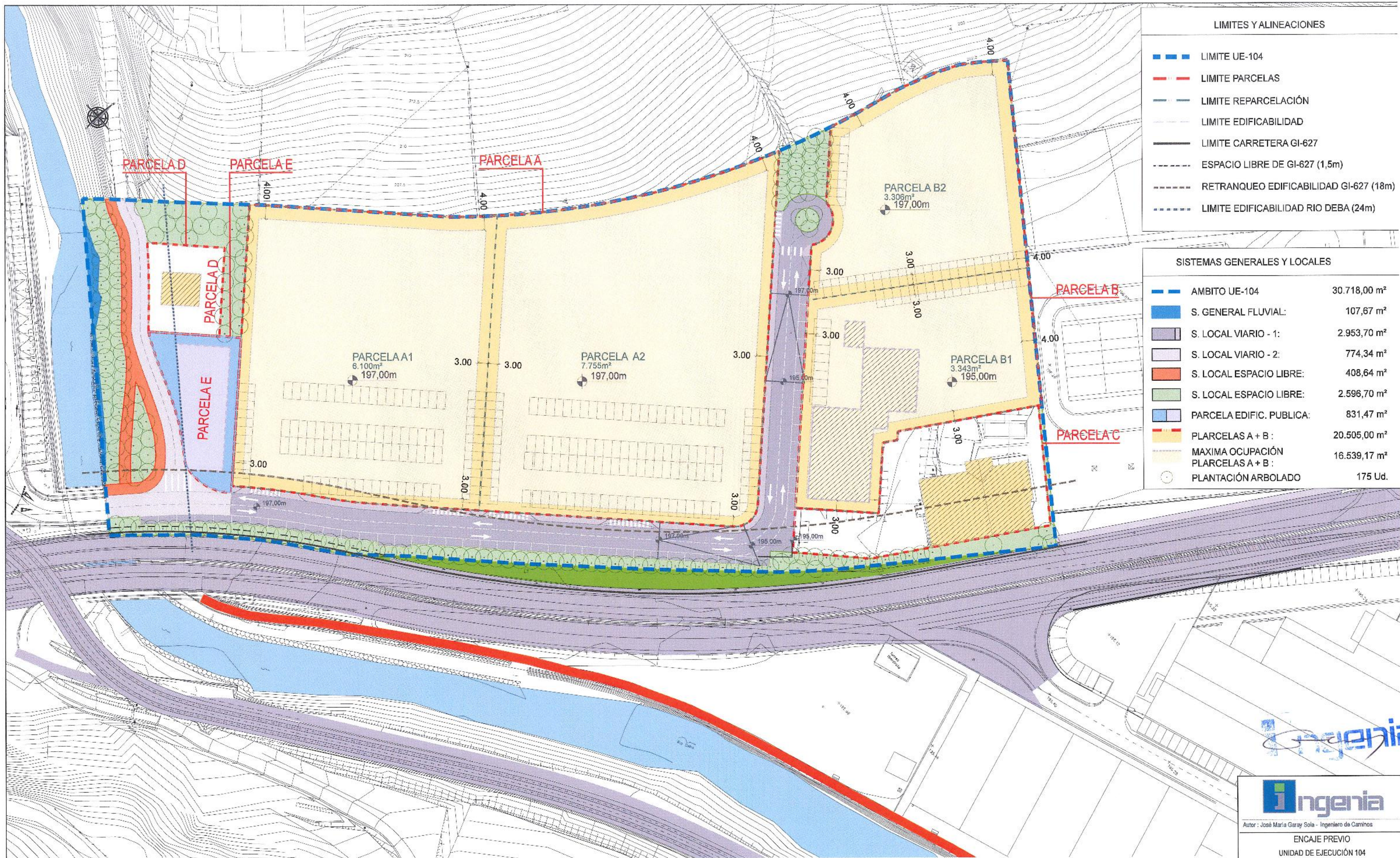
ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

PLANO:  
ESTADO ACTUAL  
INFRAESTRUCTURAS

ESCALA: 1/1.000      NÚMERO: EAOI  
G.F.    H.G.    12-2015    E15033





PARCELA	A1	A2	B1	B2	C	D	E
Superficie total	6.100 m²	7.755 m²	3.343 m²	3.306 m²	2.025 m²	556 m²	832 m²
Ocupación máxima	5.070,86 m²	6.518,69 m²	2.527,31 m²	2.424,39 m²	644,93 m²	106,80 m²	488,80 m²
Edificabilidad	8.521,31m²	10.524,69 m²	6.280 m²	2.424 m²	1.433,00 m²	250,00 m²	1.000,00 m²

Nº PLAZAS APARCAMIENTO	
-PUBLICAS	51 PLAZAS
-PRIVADAS	277 PLAZAS
-PARCELA A	215 PLAZAS
-PARCELA B	62 PLAZAS

**ingenia**

Autor : José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

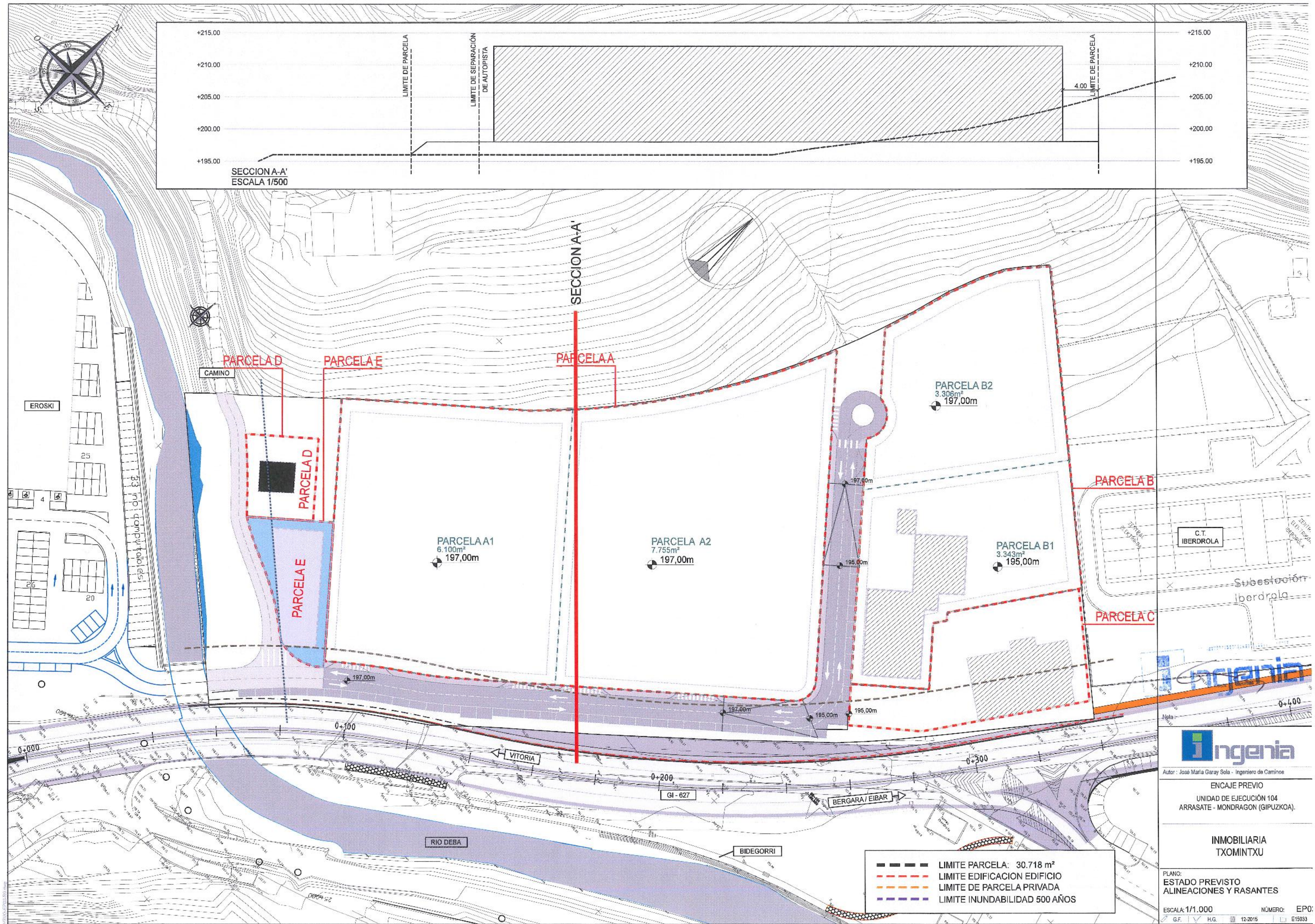
PLANO:  
ESTADO PREVISTO  
REPARCELACIÓN

ESCALA: 1/1.000      NÚMERO: EP-0  
G.F. H.G. 12-2015 E15033













LEYENDA DE INFRAESTRUCTURAS	
	GAS
	EUSKATEL
	ABASTECIMIENTO
	IBERDROLA
	IBERDROLA ALTA TENSION (TUBERIA ENTERR.)
	SANEAMIENTO PLUVIALES
	SANEAMIENTO FECALES
	TELEFONICA





Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

ENCAJE PREVIO

UNIDAD DE EJECUCIÓN 104

ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA TXOMINTXU

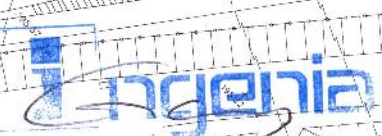
PLANO:  
ESTADO ACTUAL  
INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

ESCALA: 1/1.000

NÚMERO: EPO-

G.F. H.G. 12-2015 E15033





Autor: José María Garay Sola - Ingeniero de Caminos

ENCAJE PREVIO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 104  
ARRASATE - MONDRAGON (GIPUZKOA).

INMOBILIARIA  
TXOMINTXU

PLANO:  
ESTADO PREVISTO  
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1.000  
NÚMERO: EPO1  
G.F. H.G. 12-2015 E15033