



LKS INGENIERÍA, S.COOP.

GOI ESKOLA
POLITEKNIKOA
ESCUELA
POLITÉCNICA
SUPERIOR



Plan Especial de Ordenación Urbana
A.E. 15 GAUTXORI
Arrasate - Mondragon (Gipuzkoa)
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

Mondragon Unibertsitatea

Fase • Fasea

borrador • zirriborroa

Fecha • Data

julio 2017 uztaila

Equipo redactor • Talde egilea

Luis Anduaga, arquitecto

Marco Seguro, geógrafo

Índice • aurkibidea

1.	ANTECEDENTES	1
2.	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU	3
3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	4
3.1.	Delimitación y características físicas.....	4
3.2.	Evolución histórica.....	4
3.3.	Usos y actividades existentes.....	6
3.4.	Análisis del medio físico.....	7
3.5.	Estructura de la propiedad.....	8
3.6.	Reportaje fotográfico	9
4.	PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	11
4.1.	Retiros a cauces fluviales.....	11
4.2.	Valores ambientales	11
4.3.	Riesgo de inundabilidad.....	12
4.4.	Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces	14
4.5.	Suelos potencialmente contaminados	15
5.	SITUACIÓN URBANÍSTICA	16
6.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS	18
7.	ORDENACIÓN PROPUESTA	21
7.1.	Criterios y objetivos generales	21
7.2.	Descripción de la ordenación propuesta	22
7.3.	Programación de la ejecución urbanística	23
8.	PLANOS	24

1. ANTECEDENTES

El ámbito urbanístico Gautxori, actualmente A.E. 15, ha formado parte del proyecto estratégico del Polo de Innovación Garaia desde su concepción, en torno al año 2000.

El concepto del Polo de Innovación Garaia se caracteriza por la búsqueda de una interrelación intensa y continuada entre la Universidad, los Centros Tecnológicos, los Centros de I+D de las empresas y en definitiva, la sociedad, dando lugar al concepto de Campus Expandido en el que todos los agentes encuentren espacios de convivencia y relación que generen sinergias que deriven en el óptimo aprovechamiento de los conocimientos.

La formulación de esta idea estratégica coincide en el tiempo con el cese de la actividad de la empresa Trefasa, cuyas instalaciones ocupaban la zona de Gautxori, lo que permite gestionar la adquisición de dichos suelos y edificios e incorporar este ámbito al proyecto del Polo de Innovación Garaia.

De esta manera, El ámbito de Gautxori se concibe desde el primer momento en un lugar de investigación y formación, a modo de lugar de encuentro para investigadores, cuyo objetivo es convertirse en hito representativo de su actividad. Se plantea una reserva de suelo que garantice el crecimiento de Mondragon Unibertsitatea, como lugar donde se produce, difunde y suministra investigación, las raíces del Proyecto Garaia.

A esta idea inicial se suma en un principio también el ámbito urbanístico de Mendibarren, en el que desarrolla su actividad la empresa Fagor Ederlan S.Coop. Se plantea el traslado a futuro de la fundición de Ederlan y la transformación urbanística de este ámbito, para generar un espacio ligado a la universidad y la innovación que sirva como gran espacio de encuentro del Polo de Innovación Garaia.



Imagen sugerida a largo plazo para el conjunto Gautxori-Mendibarren, dentro del diseño conceptual del Polo de Innovación Garaia (2000)

De esta manera, el Polo de Innovación Garaia promueve la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior de los ámbitos 22 Mendibarren y 23 Gautxori, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 10 de febrero de 2004 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 179, de 16 de septiembre de 2004). En cumplimiento del PGOU de Arrasate entonces vigente, se plantea una ordenación unitaria para ambos ámbitos urbanísticos y un proceso de gestión y ejecución diferenciado para cada uno de ellos.

Por diversas razones, el PERI no ha sido ejecutado plenamente en ninguno de los dos ámbitos urbanísticos y las previsiones recogidas en el mismo han quedado sin efecto con la aprobación del actual PGOU 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 (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 102 de 31 de mayo de 2016). El PGOU mantiene la división en los dos ámbitos urbanísticos anteriores, con ligeros reajustes en su delimitación y plantea objetivos urbanísticos diferenciados para los respectivos ámbitos.

En Mendibarren, se propone la consolidación de la actividad industrial de Fagor Ederlan S.Coop. En contra de las previsiones iniciales, la actividad productiva desarrollada en este ámbito es plenamente viable y constituye una de las principales apuestas de futuro de la empresa. Las grandes inversiones realizadas y previstas en dicha planta dejan a las claras que el traslado de la actividad no es planteable en el horizonte de la planificación urbanística.

En Gautxori, se mantiene la idea de que constituye la reserva estratégica para los futuros proyectos de Mondragon Unibertsitatea, de forma compatible con otros objetivos complementarios ligados a la mejora urbana y ambiental del ámbito.

El PGOU de Arrasate plantea la necesidad de que ambos ámbitos urbanísticos establezcan unas nuevas reglas de juego a través de la formulación y aprobación de sus respectivos instrumentos de ordenación pormenorizada, que serían sendos planes especiales de ordenación urbana. En respuesta a los planteamientos realizados por ambos propietarios mayoritarios (Mondragon Unibertsitatea y Fagor Ederlan S.Coop.), se posibilita que ambos ámbitos tengan una planificación específica y diferenciada, siempre que se tenga en cuenta lo que ocurre en el ámbito urbanístico contiguo. El PGOU plantea que el desarrollo de las respectivas ordenaciones pormenorizadas se produzca en el primer cuatrienio.

Mondragon Unibertsitatea se encuentra ante la necesidad de abordar una serie de proyectos a corto plazo y de sentar las bases para poder llevar a cabo otros proyectos a largo plazo. Para ello, resulta imprescindible abordar la ordenación urbanística pormenorizada de este ámbito.

El presente documento constituye un primer borrador del Plan Especial de Ordenación Urbana del A.E. 15 Gautxori y establece los contenidos básicos del mismo como para poder iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

La redacción del presente PEOU constituye una obligación, ya que es un requisito establecido en el vigente PGOU de Arrasate y, a la vez, una necesidad para Mondragon Unibertsitatea, que necesita tener un marco urbanístico válido que sirva de referencia para la concesión de las respectivas licencias de obras para los proyectos que tiene planteados a corto plazo y para cualquier otro proyecto que pueda generarse en el futuro.

El principal reto consiste en contar con una ordenación pormenorizada que dé cumplimiento a las necesidades presentes y futuras de Mondragon Unibertsitatea y a las determinaciones del PGOU de Arrasate junto con las respectivas normativas sectoriales y que posibilite una ejecución gradual que permita adecuar las actuaciones a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos y a la obtención de la financiación necesaria para llevarlos a cabo.

Tal como se ha comentado en el apartado de Antecedentes, el objetivo estratégico para el ámbito de Gautxori desde la concepción del Polo de Innovación Garaia ha sido el de dotar a Mondragon Unibertsitatea de una reserva estratégica de suelo e infraestructuras que les permita desarrollar sus proyectos con una perspectiva de largo plazo.

En este sentido, la edificabilidad ordenada en el presente PEOU es muy elevada en relación a las necesidades que M.U. puede llegar a estimar en un periodo de corto-medio plazo. Esto quiere decir que el presente PEOU ordena una edificabilidad cuya materialización se realizaría en un periodo de tiempo muy largo, que resulta difícil de evaluar en el momento presente.

En el mismo sentido, las cargas de urbanización asociadas a las actuaciones a desarrollar, superan con mucho los recursos económicos actuales de M.U. y van a requerir de una adecuación gradual a los diferentes proyectos estratégicos que se puedan ir consolidando a largo plazo.

De esta manera, la principal dificultad y reto del presente PEOU no es tanto la definición de una ordenación urbanística pormenorizada con carácter finalista, sino el establecimiento de un proceso gradual de desarrollo temporal de las actuaciones previstas que permita su adecuación a la maduración de los diferentes proyectos y a la disponibilidad económica.

Si bien la fijación de los plazos de ejecución urbanística es cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), esta cuestión adquiere tal importancia en el caso presente que constituye un aspecto central del presente documento.

De esta manera, los objetivos del presente PEOU se pueden resumir de la siguiente manera:

1. Establecer la ordenación pormenorizada que permita dar respuesta al objetivo principal de este ámbito urbanístico que es el de contar con una reserva estratégica de suelo e instalaciones que permita el desarrollo de Mondragon Unibertsitatea con una visión de futuro.
2. Consolidar las edificaciones e instalaciones existentes en el ámbito y que resulten compatibles con la ordenación prevista, como soporte para los proyectos de Mondragon Unibertsitatea a corto y medio plazo.
3. Establecer un proceso gradual para la ejecución urbanística del ámbito que permita acompasar la misma a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos generados por Mondragon Unibertsitatea.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

3.1. Delimitación y características físicas

El ámbito de estudio se sitúa al este del núcleo urbano de Arrasate – Mondragon, junto al cauce del río Aramaio y al sur del Polo de Innovación Garaia con el que está relacionado conceptualmente.

Constituye un suelo delimitado físicamente:

- Al Norte por Uribarri Hiribidea (anteriormente GI-2620).
- Al Sur por el cauce del río Aramaio.
- Al Este por Uribe Kalea.
- Al Oeste por el ámbito urbanístico A.E. 14 Mendibarren.

El ámbito tiene una forma sensiblemente cuadrada y sus dimensiones varían entre los 120 y 140 m. en sentido norte-sur y los 150 y 185 m. en sentido este-oeste. El plano PI.02 refleja la delimitación del ámbito y su situación actual.

Según la cartografía del presente PEOU, el ámbito tiene una superficie de 26.221 m², lo que resulta ligeramente inferior a la superficie indicada en el PGOU de Arrasate que es de 26.249 m². En cualquier caso, la diferencia entre ambos documentos es prácticamente inapreciable (28 m², un 0,11%).

El emplazamiento está aproximadamente a unos 225 m. de altitud sobre el nivel del mar en la zona más elevada del mismo y a unos 220 m. en el punto más bajo.

La pendiente o diferencia de nivel del terreno dentro del ámbito es pequeña (< 3%). Existe una cierta pendiente en sentido norte-sur, ya que el terreno cae desde Uribarri Hiribidea hacia el río. El plano PI.03 refleja una serie de secciones transversales del ámbito en sentido norte-sur, de lo que se desprende una diferencia de cota de entre 1,12 m. y 3,70 m., siendo las diferencias más acusadas en la zona oeste del área.

3.2. Evolución histórica

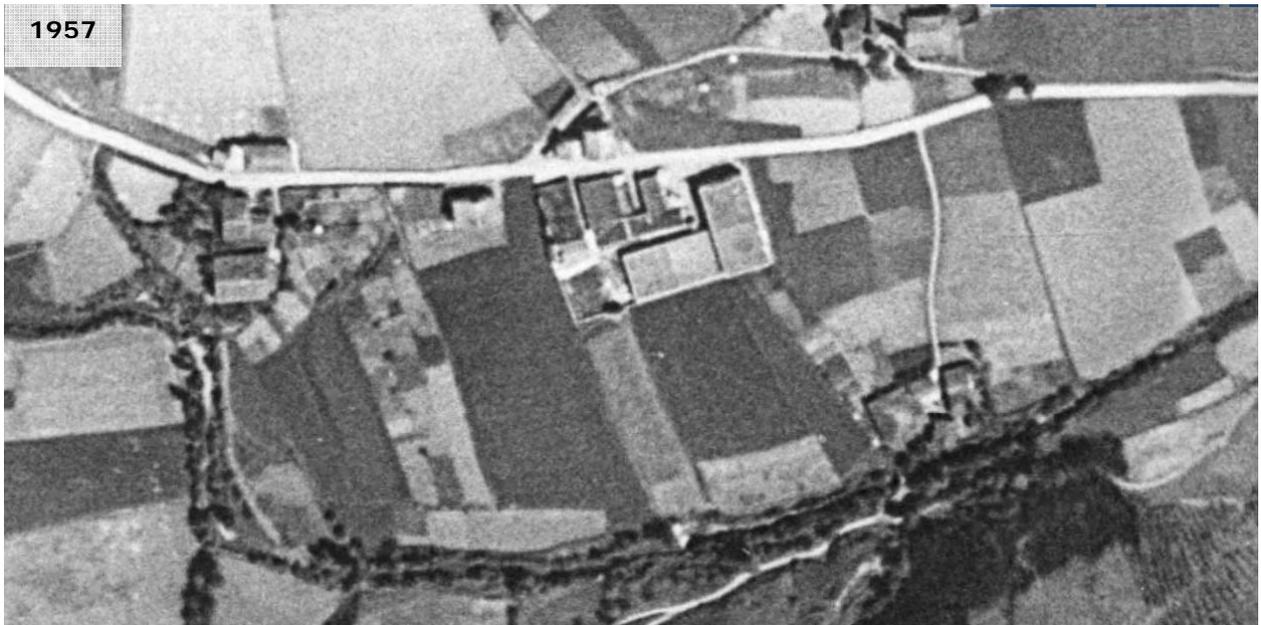
El presente ámbito ha sufrido una importante transformación en los últimos 70 años, pasando de ser un suelo rural a acoger diferentes implantaciones industriales que tras el abandono de su actividad se encuentra en proceso de transformación para acoger un equipamiento educativo.

Hasta los años 50 del pasado siglo, los terrenos de este ámbito estaban destinados a usos agrícolas, predominantemente huertas y arbolado, como parte de los pertenecidos del caserío Uribe, aún existente en la actualidad. A mediados de los años 50, fueron adquiridos en su mayoría por parte de la empresa Industrias Nito, centrada en la fabricación de tubos, balanzas romanas y calibrados en general. Posteriormente, en sucesivas fases a lo largo de los años 60 y 70, esta empresa fue adquiriendo los terrenos necesarios para sus sucesivas ampliaciones.

En 1984, las instalaciones fueron adquiridas por la empresa Trefilería Arrasate S.A. (TREFASA) que desarrolló su actividad productiva hasta mayo de 2000. La actividad principal desarrollada por esta empresa ha sido el trefilado de alambón, si bien no puede descartarse que en alguna parte del emplazamiento se realizará una actividad diferente.

Tras el cierre de TREFASA, los terrenos e instalaciones de la empresa fueron adquiridos por Mondragon Unibertsitatea. Algunos de los edificios han sido rehabilitados y acogen usos ligados a M.U., y han acogido la sede del Polo de Innovación Garaia durante los primeros años de puesta en marcha de este ámbito. En cualquier caso, la configuración general de la parcela es parecida la heredada tras el cierre de la empresa TREFASA.

Las siguientes imágenes resumen la evolución histórica sufrida en estos años.



2001



2016



3.3. Usos y actividades existentes

Las instalaciones heredadas de la antigua Trefasa suponen una superficie total ocupada por la edificación de 11.302 m², a la que se suma una zona acondicionada como aparcamiento en el antiguo parque de materiales.

Una parte de las instalaciones de la antigua Trefasa ha sido remodelada y adaptada para acoger nuevos usos. Esta zona ha acogido la sede del Polo de Innovación Garaia y las primeras unidades de investigación, entre la creación de Garaia y la construcción del edificio Garaia dentro del A.E. 13 Garaia.

En el ámbito subsisten los caseríos Uribe Goikoa y Uribe Behekoa, actualmente adquiridos por M.U. y por el Polo de Innovación Garaia, respectivamente. Estos caseríos han perdido su función original, si bien se mantiene el cultivo de las huertas colindantes de forma provisional hasta la transformación definitiva de dichos suelos.

El documento de Solicitud de Licencia de Actividad, redactado en marzo de 2009, refleja todas las actividades que se desarrollan en el centro y todas las instalaciones con las que cuentan.

El resumen de superficies habilitadas para acoger las actividades de Mondragon Unibertsitatea es el siguiente:

- Planta baja:	4.787,16 m ²
- Entreplanta:	75,00 m ²
- Planta primera:	805,00 m ²
- TOTAL:	5.667,16 m ²

La actividad desarrollada en estos espacios corresponde a la formación, investigación, desarrollo e innovación. Se dispone de laboratorios de investigación, aulas de teoría y práctica y diversos talleres.

Recogemos a continuación la relación de los principales espacios existentes:

- Diseinu gunea.
- Laboratorio de electrónica de potencia baja y media tensión.
- Taller de componentes.
- Taller de mecanizado y micromecanizado.
- Taller de pintura.
- Prototipos.
- Laboratorio de comportamiento dinámico.
- Conformado.
- Aula de teoría de telecomunicaciones.
- Mondragon Automoción.
- Saiolan.
- Servicios generales, oficinas y mantenimiento.

Como infraestructuras de servicios, cabe destacar la existencia de una línea eléctrica de 13,2 Kv que atraviesa el ámbito de norte a sur, así como la existencia de la regata Arriaran, que cruza de modo canalizado y soterrado para verter en el río Aramaio.

El plano PI.01 refleja la situación actual del ámbito. El plano PI.04 refleja las infraestructuras de servicio urbano existentes actualmente en el ámbito.

3.4. Análisis del medio físico

El documento de solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica al que acompaña el

presente Borrador de PEOU, realiza un análisis profundo del medio físico en el presente ámbito urbanístico.

Vamos a limitarnos aquí a destacar algunos aspectos concretos por la relevancia que pueden tener en la ordenación urbanística.

- Cauce del río Aramaio: el límite sur del ámbito está configurado por el cauce del río Aramaio. El cauce fluvial se encuentra separado de las instalaciones de la antigua fábrica de Trefasa por un muro de unos 4 m de altura en su mayor parte. Sin embargo existe un azud, construido por la factoría para la toma de agua, que eleva el cauce unos 3 m y que afecta a un pequeño sector de la zona más occidental de las instalaciones.

A partir de estos datos y teniendo en cuenta que la fábrica se asienta sobre el aluvial del río Aramaio, es de prever que el nivel freático coincida con el nivel de dicha regata (3,5 – 4 m de profundidad).

- Cauce de la regata Arriaran: en el ámbito de Gautxori, la regata Arriaran desemboca en el río Aramaio. Esta regata discurre desde los montes contiguos atravesando el ámbito A.E. 13 Garaia. Su trazado fue canalizado y cubierto a partir de Uribarri Hiribidea (antigua GI-2620) y aprovechado por la empresa Trefasa como vía de vertido asociada a su proceso productivo. Las obras de urbanización del Polo de Innovación Garaia han sacado a la superficie buena parte de su trazado dentro del A.E. 13 Garaia, anteriormente cubierto por vertidos de tierras y en el ámbito A.E. 15 Gautxori se han implantado tuberías para la canalización de las aguas pluviales al río Aramaio.

3.5. Estructura de la propiedad

El plano PI.05 refleja la estructura de la propiedad del ámbito, que se resume en el cuadro siguiente.

Lista de propietarios y superficies afectadas

Nº Parcela	Propietario	Superficie (m ²)
A	RIO ARAMAIO (DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO)	685
B	URIBE KALEA (AYTO. ARRASATE)	3.179
C	URIBARRI HIRIBIDEA (AYTO. ARRASATE)	572
	Total Dominio Público	4.437
1	MONDRAGON UNIBERTSITATEA.	19.059
2	MONDRAGON UNIBERTSITATEA	891
3	POLO DE INNOVACIÓN GARAIA	541
4	POLO DE INNOVACIÓN GARAIA	1.294
	Total Propiedad Privada	21.785
	TOTAL AMBITO AE 15 GAUTXORI	26.221

3.6. Reportaje fotográfico





4. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

4.1. Retiros a cauces fluviales

Según el Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV, el tramo del río Aramaio que discurre junto al A.E. 15 Gautxori, está categorizado desde el punto de vista hidráulico como de nivel I ($10 < C \leq 50 \text{ km}^2$).

En función de la componente urbanística se trata de una margen en ámbitos desarrollados y no existen aspectos reseñables dentro de la componente medioambiental.

Con estos componentes, la normativa de aplicación establece un retiro mínimo de la edificación de 10 m. con línea de deslinde o encauzamiento definida o de 12 m. sin línea de deslinde o encauzamiento definida. Teniendo en cuenta que este tramo del río está encauzado, cabe considerar el primero de los casos.

Esto quiere decir que se deberá respetar un retiro mínimo de 10 m. al río Aramaio por parte de las nuevas edificaciones o la sustitución de las edificaciones existentes.

El cauce de la regata Arriaran, no aparece grafiado en el PTS. Esto quiere decir que nos encontramos con un cauce de nivel 00 desde el punto de vista de la componente hidráulica. En este caso será de aplicación un retiro mínimo de 5 m. para garantizar la servidumbre de paso de la Ley de Aguas. Hay que tener en cuenta que la última versión del Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece que esta franja de 5 m. deberá contribuir también mejorar la componente ecológica del cauce.

4.2. Valores ambientales

Tal como se ha comentado anteriormente, el presente ámbito ha acogido durante las últimas décadas actividades industriales actualmente inactivas. Se trata, por lo tanto, de un suelo ya antropizado, lo que hace que sus valores ambientales sean muy limitados.

El documento de Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica al que acompaña el presente documento, hace un análisis de los principales valores ambientales en este entorno.

La litología se caracteriza por ser depósitos aluviales superficiales o aluvio-coluviales, con permeabilidad media por porosidad y vulnerabilidad de acuíferos baja. No hay lugares de interés geológico en el entorno.

Existe una afección a las huertas vinculadas a los caseríos existentes en el ámbito, ya que la nueva ordenación supondrá la eliminación de este uso. Sin embargo, el uso de las huertas es un uso provisional mientras se materializa la transformación urbanística del ámbito. El Plan Territorial Sectorial Agroforestal considera este suelo dentro del área urbana.

4.3. Riesgo de inundabilidad

Problemática existente

El ámbito del presente Plan Especial presenta un cierto riesgo de inundabilidad, aunque el riesgo no es muy significativo, a pesar de estar incluido dentro de las Áreas de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundabilidad (ARPSI) de la CAPV, con el código ES017 GIP-DEB-09.

Nuestro ámbito urbanístico se localiza justo en el inicio del ARPSI, que está configurado por los cauces fluviales de los ríos Deba y Aramaio y se extiende por una longitud de 6,7 km.

COMROMISO CON LAS PERSONAS

COGIGO: ES17-GIP-DEB-09		DENOMINACION: ARRASATE	
UBICACION			
Demarcación	Cantábrico Oriental		
U.H.	Deba		
Cursos fluviales:	Aramaio, Deba		
T.H.	Gipuzkoa		
Municipios:	Arrasate/Mondragón		
Núcleos urbanos:	Arrasate/Mondragón		

ÁMBITO				
INICIO				
Pto.	Cauco	X	Y	
1	Aramaio	540082	4767742	
2	Deba	541099	4766564	
...
FIN				
Pto.	Cauco	X	Y	
3	Deba	543154	4769027	
		Longitud		6,7 km

DELIMITACION DE ZONAS INUNDABLES

PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACION DE LA PARTE ESPAÑOLA DE LA DEMARCACION HIDROGRAFICA DEL CANTABRICO ORIENTAL DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL - ARPSI DE ARRASATE

TOPOGRAFIA Y BATIMETRIA							
Modelo Digital del Terreno de 2008 (tecnología LIDAR, resolución de píxel 1 m con precisión en cota de 15 cm) con levantamiento batimétrico específico para lecho y márgenes de 2012. Itavos topométricos y alzados de obstáculos al flujo.							
HIDROLOGIA							
Caudales obtenidos en el marco del estudio "Caudales Extremos de Avenida en la CAPV" (2012) UD (m³/s)							
	CAUCE	PK inicial	PK final	MCO	Q10	Q100	Q500
	ARAMAIO	2+493	0+000	17	34	72	116
	DEBA	4+993	2+808	19	43	99	173
	DEBA	2+808	0+097	36	76	169	283
	DEBA	0+097	0+000	40	84	184	306

HIDRAULICA		
Simulación en régimen estacionario, lento y 1 dimensión mediante software HEC-RAS. Rugosidad del cauce estimada según formulación de Cowen y de llenuras de inundación en función del uso de suelo. Se han incorporado al cálculo 26 puentes, 14 azudes y 3 coberturas.		
RESUMEN DE RIESGOS		
Nº de habitantes que pueden verse afectados dentro de la zona inundable	10 hab/año	
Daños económicos medios esperables en zona inundable	146,096 €/año	
Vías de comunicación afectadas	T10	---
	T100	GI-2620
	T500	GI-2620, GI-627
Riesgos ambientales dentro de la zona inundable	<input type="checkbox"/> EDAR <input type="checkbox"/> ETAP <input type="checkbox"/> Empresas Riesgo Químico	
Interferencias con Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico	<input type="checkbox"/> CAU <input type="checkbox"/> PEASE <input type="checkbox"/> ZAB <input type="checkbox"/> ZSE <input type="checkbox"/> ZH <input type="checkbox"/> RN2000 <input type="checkbox"/> RPAMT <input type="checkbox"/> ZPE fluvial <input type="checkbox"/> ZPE otras	
Otros Elementos	Central Eléctrica	
DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL		
Prioridad	Grupo 3	
Causas de la inundación	Con carácter general la causa de inundación del río Deba está relacionada con la falta de capacidad de coberturas al cauce. En el río Aramaio la principal causa de inundación son las subelevationes de lámina producidas por estructuras tipo puente y un gran do azudos presentes en el cauce.	
Objetivo de defensa	T100	

Ficha del ARPSI ES17-GIP-DEB-09

La ficha del ARPSI recoge los primeros desbordamientos y los puntos de interés y principales obstrucciones. Los que afectan de alguna manera al A.E. 15 Gautxori, son los siguientes:

- Principales obstrucciones:
 - E. río Aramaio, puente aguas arriba cruce c/Uribe (a la altura de nuestro ámbito). Se produce una diferencia de cota de 1,28 m. debido a la existencia de un puente aguas abajo. Al eliminar dicho puente se consigue una disminución de la cota aguas arriba de 1,27 m., con un efecto que se remonta hasta el azud situado 100 m. aguas arriba.
 - D. río Aramaio, azud. Se indica en los planos de la ficha, pero no hay descripción de dicha obstrucción y de las implicaciones que conlleva.

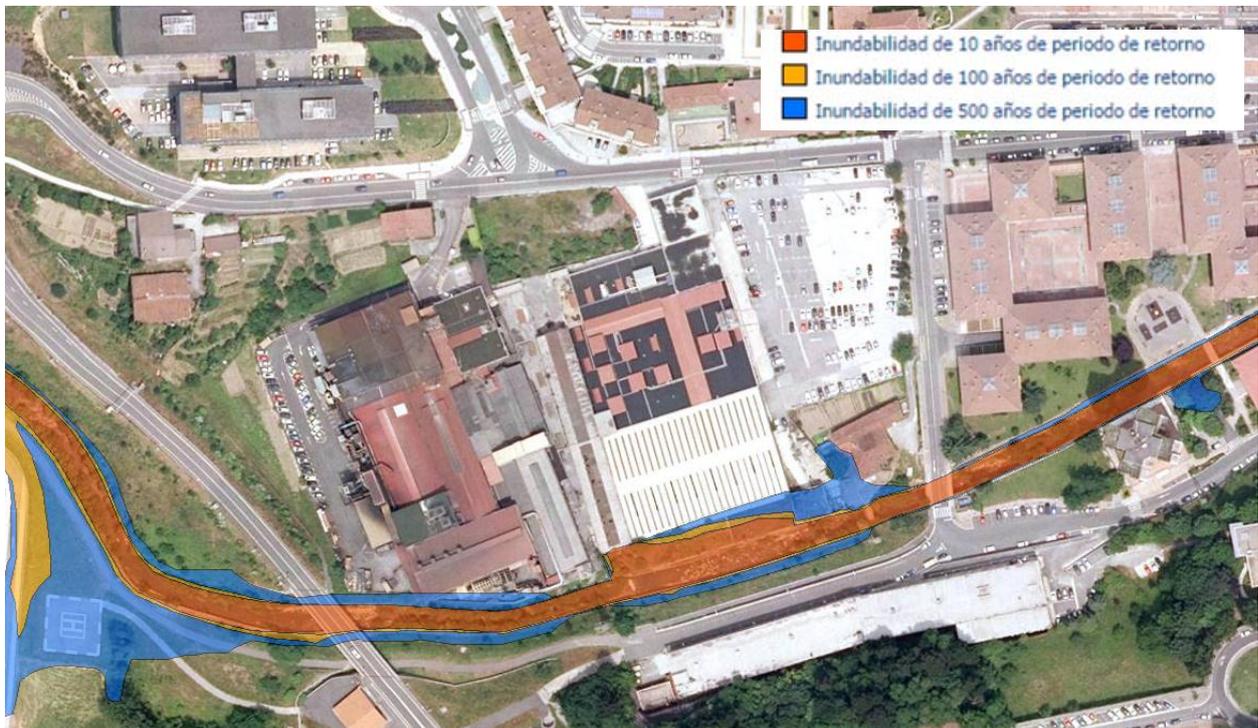
Desde el punto de vista de la Prioridad de intervención, se clasifica dentro del Grupo 3. Esto quiere decir que, en base a un análisis de diferentes factores: población afectada, daños estimados, etc., se considera que la prioridad de intervención no es muy alta. Las intervenciones en las ARPSIS del Grupo 3 no tienen establecida la fecha.

En teoría, en las ARPSIS, las administraciones hidráulicas competentes tienen que actuar para reducir el riesgo de inundabilidad. Si bien, en principio, el objetivo previsto es la superación de la T100, tras un análisis coste-beneficio, este objetivo puede reducirse a la T50, tal como está ocurriendo en buena parte de las ARPSIS del Grupo I (máxima prioridad).

Como hemos indicado al principio, a pesar de estar incluido dentro de la ARPSI, el riesgo de inundación en el A.E. 15 Gautxori no es muy destacado. La ilustración inferior refleja el riesgo de inundabilidad actual en base a los estudios hidráulicos más recientes realizados por URA, Agencia Vasca del Agua. Según dichos análisis, la franja más cercana al río Aramaio está afectada por las avenidas de 10 y 100 años de periodo de retorno y por la mancha de 500 años que se extiende hasta las inmediaciones del caserío Uribe. La zona de flujo preferente engloba las manchas de 10 y 100 años.

Este análisis del estado actual es a todas luces erróneo, ya que se ha considerado que el edificio existente al borde del río no estuviera construido. La cubierta plana del edificio cuenta con una gran cantidad de vegetación, lo que puede llevar a error al considerar que se trata de una zona verde sin edificación. La existencia de citado edificio en este punto es incompatible con el comportamiento hidráulico indicado y con las manchas de inundabilidad resultantes.

Estas manchas de inundabilidad podrían ser indicativas del riesgo de inundabilidad existente tras la eliminación de dicho edificio. Sin embargo, para establecer el riesgo de inundabilidad derivado de la nueva ordenación propuesta deberán tenerse en cuenta otros factores como la cota de la nueva urbanización propuesta, el posible incremento de la sección hidráulica proyectada, la posible eliminación de obstáculos en el cauce, etc.



Riesgo de inundabilidad según la cartografía de URA, Agencia Vasca del Agua

Normativa de aplicación

El instrumento normativo de referencia que regula las actuaciones a desarrollar en las zonas inundables es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021**, aprobado mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

El artículo 40 "Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable", recoge en su punto 4 los usos no autorizables en suelos urbanizados.

4. Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:

a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. Nos encontramos ante un suelo industrial, con lo que no estamos dentro del supuesto establecido por el Plan Hidrológico.

b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Las acampadas en ningún caso.

d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.

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

El A.E. 15 Gautxori está situada en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de

las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 84911986, 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.

4.5. Suelos potencialmente contaminados

La mayor parte del ámbito urbanístico está incluido dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihohe, con el código 20055-00088, tal como se refleja en el plano PI.08.

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 1/ 2005, de 4 de Febrero, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.



Suelos potencialmente contaminados recogidos en el Inventario de IHOBE

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

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). Mantiene la división en los dos ámbitos urbanísticos anteriores (Mendibarren y Gautxori), con ligeros reajustes en su delimitación respecto a la anterior y plantea objetivos urbanísticos diferenciados para los respectivos ámbitos.

En el A.E. 15 Gautxori, se mantiene la idea de que constituye la reserva estratégica para los futuros proyectos de Mondragon Unibertsitatea, de forma compatible con otros objetivos complementarios ligados a la mejora urbana y ambiental del ámbito.

Se posibilita que ambos ámbitos (Mendibarren y Gautxori) tengan una planificación específica y diferenciada, siempre que se tenga en cuenta lo que ocurre en el ámbito urbanístico contiguo. El PGOU plantea que el desarrollo de las respectivas ordenaciones pormenorizadas se produzca en el primer cuatrienio.

15 - GAUXORI

1. OBJETIVOS:

- 1 Realización de reserva de suelo que garantice el crecimiento de Mondragon Unibertsitatea.
- 2 Dentro de la acción de renovación urbana, establecimiento de actividades que son adecuadas para la zona urbana.
- 3 Recuperación de un tramo de la orilla del río de forma ecológica.
- 4 Sacar a la superficie el río que llega desde arriba.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	26.249 m ²
USO GLOBAL:	Equipamiento
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Aramaio - Tramo de Uribarri etorbidea
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	25.000 m ² (e).
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	25.000 m ² (e).
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	9.980 m ² (h) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Puente de Uribe
PROGRAMA:	1º cuatrienio

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Remitida (A5)
ZONA DE ACTUACIÓN:	Junto con el ámbito de Mendibarren
TIPO DE ACTUACIÓN:	Sistema de concertación (K4)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
Además de las exigidas por la ley.	
- Deberá obtenerse un paseo en la orilla del río.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Equipamiento docente (art. 90)
- Por lo demás, de acuerdo con el plan especial que se redacte	
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Será especificado por el plan especial que se redacte
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SI
OTROS:	
1. El plan especial que se redacte especificará si los edificios actuales son compatibles con la ordenación.	
2. La adecuación de la orilla del río tendrá carácter de sistema local.	
3. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.	

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 De conformidad con el *"plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos"*, el retiro con respecto al río Aramaio será de 12 metros, quedando bajo la autorización de la Agencia del Agua cualquier intervención que se vaya a realizar en dicha distancia.
- 2 Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad.
- 3 Según el *"inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes"* elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

Desde la adquisición de los suelos de Gautxori a la empresa TREFASA se ha venido desarrollando un proceso de reflexión en relación a las posibles alternativas para la ordenación del ámbito. En la última etapa, este proceso se ha realizado en paralelo a la redacción del vigente PGOU de Arrasate.

La plasmación de las alternativas de ordenación analizadas responde, principalmente, a la necesidad de analizar las diferentes alternativas en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal como recoge la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El criterio básico para la definición de las alternativas de ordenación ha sido el mayor o menor grado de consolidación de la edificación actualmente existente. De esta manera, se han contemplado tres alternativas: la alternativa 0 o no intervención; la alternativa 1 o consolidación total de la edificación industrial existente y la alternativa 2 o consolidación parcial de la edificación industrial.

Alternativa 0 o de No intervención

Esta alternativa supone la prolongación de manera indefinida en el tiempo de la situación actual. Esto supone que Mondragon Unibertsitatea no podría abordar ningún nuevo proyecto estratégico en este ámbito y que las únicas actuaciones posibles estarían ligadas al mantenimiento de las actividades que actualmente se están desarrollando en el mismo.

Esto implica también el mantenimiento de una gran superficie construida vacante y en desuso y la renuncia a cualquier tipo de mejora urbana y medioambiental en el ámbito.

Esta opción no satisface las necesidades del propietario mayoritario del ámbito, ni las del Ayuntamiento de Arrasate-Mondragón, reflejadas en el PGOU. En este caso, la no intervención no aporta ningún beneficio medioambiental, al tratarse de un ámbito ya antropizado. Atendiendo a las razones anteriormente expuestas, ha sido descartada como opción.

Alternativa 1 o de consolidación total de la edificación industrial

Esta alternativa pasaría por la consolidación de la mayor parte de la edificación industrial adquirida por parte de Mondragon Unibertsitatea a la empresa TREFASA.

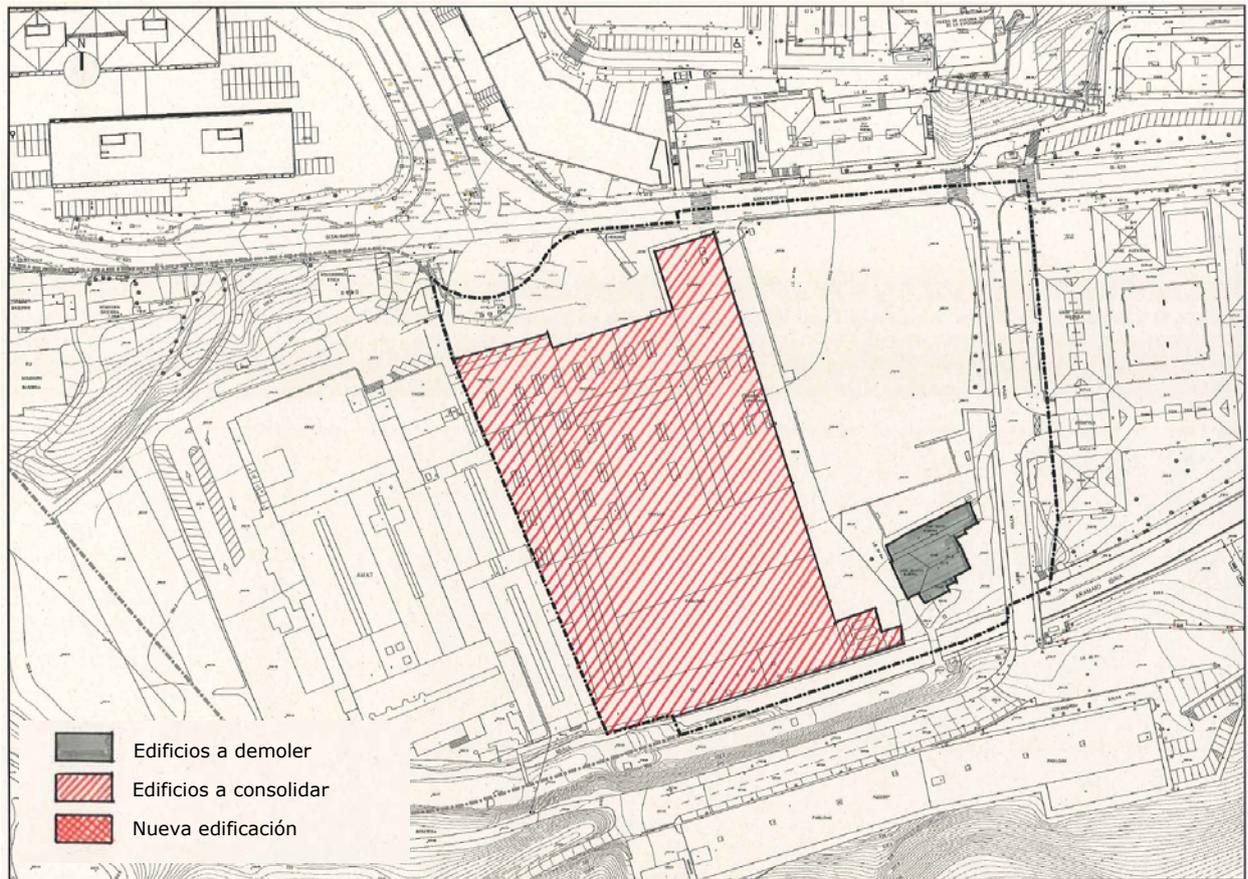
M.U. iría acondicionando y adecuando la edificación existente en función de los diferentes proyectos y necesidades que se vayan planteando en cada momento. La plataforma urbanizada situada al este de la parcela serviría para acoger la dotación de aparcamientos necesaria, que se vería incrementada con la demolición de los caseríos Uribe Goikoa y Uribe Behekoa y la urbanización de los espacios ocupados por ambos y sus huertas anexas.

Esta alternativa tendría múltiples ventajas para Mondragon Unibertsitatea como propietario mayoritario del ámbito, entre las que estarían las siguientes:

- Permitiría optimizar al máximo la inversión realizada por M.U. con la compra de las instalaciones de Trefasa, ya que contaría con una gran cantidad de superficie construida disponible.
- Los gastos de urbanización del ámbito serían relativamente bajos.

- No sería necesario desviar la línea eléctrica de 13,2 kv actualmente existente, ya que no se plantearía ninguna nueva edificación debajo de la misma y el uso de aparcamientos sería perfectamente compatible con su mantenimiento en su situación actual.
- La plataforma urbanizada permitiría acoger toda la dotación de aparcamientos necesaria, sin tener que recurrir a la construcción de aparcamientos subterráneos, lo que supone un ahorro económico muy considerable.

La imagen siguiente permite tener una idea esquemática de la propuesta.



A pesar de las ventajas para el propietario mayoritario del terreno, esta alternativa se ha descartado por las siguientes razones:

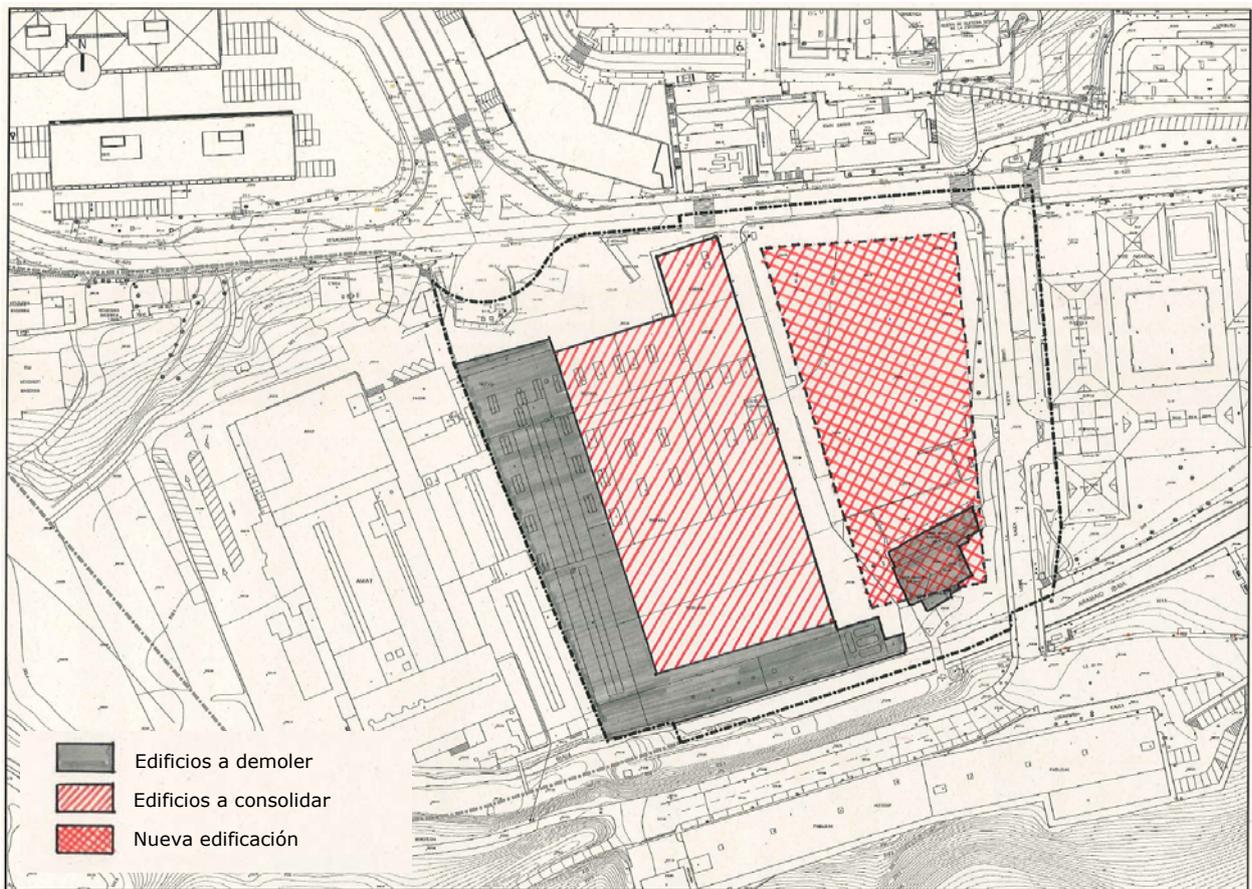
- No permite mejorar el tratamiento de la margen izquierda del río Aramaio ni la generación de un paseo de borde que dé continuidad al paseo existente en Uribe Auzoa, aspectos que han sido considerado importantes por el Ayuntamiento de Arrasate y que se han incorporado dentro de los objetivos de la normativa particular del PGOU de Arrasate para este ámbito.
- No permite el descubrimiento de una parte de la regata Arriaran que discurre soterrada a lo largo del ámbito. Este aspecto ha sido considerado importante por el Ayuntamiento de Arrasate y se ha incorporado dentro de los objetivos de la normativa particular del PGOU de Arrasate para este ámbito.

Alternativa 2 o de consolidación parcial de la edificación industrial

Esta alternativa pasaría por la consolidación de una parte de la edificación industrial adquirida por parte de Mondragon Unibertsitatea a la empresa Trefasa y el derribo de otra parte de dicha edificación, dando respuesta con ello a los objetivos de mejora urbana y ambiental establecidos por el PGOU de Arrasate.

La edificación que se consolida se vería complementada con la construcción de edificios de nueva planta, hasta completar la superficie total ordenada. La construcción de nuevos edificios en la zona este de la parcela conllevará previsiblemente, entre otros aspectos, el desvío o soterramiento de la línea eléctrica de 13,2 kv actualmente existente y la construcción de aparcamientos subterráneos.

La imagen siguiente permite tener una idea esquemática de la propuesta.



Esta alternativa presenta unos mayores costes económicos para el propietario mayoritario del ámbito, si bien permite importantes mejoras ambientales, como son la mejora urbana y ambiental de la margen izquierda del río Aramaio; la incorporación de un paseo de borde de río que dé continuidad al existente en Uribe Auzoa; la reducción del riesgo de inundabilidad con la eliminación del pequeño puente y del azud existentes sobre el río Aramaio y el descubrimiento de parte de la regata Arriaran que discurre actualmente soterrada a lo largo del ámbito.

Esta alternativa 2 constituye en realidad una familia de alternativas, ya que tendría diferentes maneras de formalizarse, en función de diversos aspectos, que se irán dilucidando a lo largo del

proceso de redacción del PEOU definitivo:

- a) La decisión, fruto de un análisis más afinado, de la consolidación o sustitución de algunas partes de la edificación actual que son compatibles con los criterios de mejora urbana y ambiental, pero que generan dudas en función de su tipología edificatoria, estado de conservación, etc.
- b) La dimensión y forma definitiva de la edificación de nueva construcción, en función, de la superficie total ordenada de forma definitiva.

Sin embargo, a efectos de valoración de su impacto ambiental, este planteamiento genérico y la propuesta de ordenación que se recoge en los planos de ordenación del presente documento, constituyen una base suficiente.

7. ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente apartado describe la ordenación propuesta, al objeto de contar con una base para realizar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, razón por la que se redacta el presente documento.

La ordenación propuesta constituye un planteamiento preliminar que deberá ser desarrollado con mayor profundidad a lo largo del proceso de redacción del PEOU definitivo. Los planteamientos recogidos en el presente documento resultan suficientes como para entender el presente plan y poder realizar la evaluación ambiental estratégica del mismo.

7.1. Objetivos urbanísticos

En coherencia con la justificación y objetivos del presente PEOU expuestos en el apartado 2 del presente documento y con los objetivos recogidos en la normativa urbanística particular para el A.E. 15 Gautxori del PGOU de Arrasate-Mondragon, los objetivos urbanísticos de la ordenación serán los siguientes:

1. Configuración de una reserva estratégica de suelo e instalaciones que permita el desarrollo de Mondragon Unibertsitatea con una visión de futuro.
2. Mejora de la situación ecológica de la margen izquierda del río Aramaio y generación de un paseo peatonal de borde que dé continuidad a los paseos peatonales actuales.
3. Descubrimiento parcial del cauce de la regata Arriaran y mejora de las condiciones ecológicas del mismo.
4. Establecimiento de un proceso gradual para la ejecución urbanística del ámbito que permita acompañar la misma a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos generados por Mondragon Unibertsitatea.

7.2. Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación prevista da lugar a una parcela privada de forma sensiblemente cuadrada destinada al uso de Equipamiento Docente Universitario (EDO). Dentro de esta parcela se procederá a la reforma o rehabilitación de la edificación existente o a la construcción de nuevos edificios, dentro de la edificabilidad máxima ordenada.

La parcela de equipamiento docente queda rodeada en todo su perímetro por viales públicos: por el norte y el este, por los viales existentes de Uribarri Hiribidea y de Uribe Kalea; por el sur con un vial de nueva creación en paralelo al cauce del río Aramaio y por el oeste con otro vial de nueva creación que se dispone en paralelo al cauce descubierto de la regata Arriaran y que conecta con la rotonda prevista en Uribarri Hiribidea por parte del Polo de Innovación Garaia.

El derribo de los edificios existentes junto al cauce del río Aramaio permite la mejora ambiental de dicho cauce y la implantación de un paseo peatonal que dé continuidad al actualmente existente en Uribe Auzoa, conectado también con el paseo actualmente existente por la margen derecha del río.

Se establece una franja de espacios libres y zonas verdes que se dispone a modo de transición con el ámbito contiguo A.E. 14 Mendibarren en el que desarrolla su actividad la empresa Fagor Ederlan S.Coop., fruto del derribo de los edificios actualmente existentes en esta zona.

En esta zona de espacios libres se plantea el descubrimiento del cauce de la regata Arriaran y la continuidad al paseo peatonal previsto al borde del río, hasta conectar con el paseo que discurre a lo largo de Uribarri Hiribidea. La plantación de arbolado en esta zona permitirá contribuir a generar una barrera en relación a la planta de Fagor Ederlan, que mejore la vecindad entre ambos espacios.

El PEOU establecerá los parámetros básicos de la edificación dentro de la parcela privada definida para Mondragon Unibertsitatea: edificabilidad, perfil, altura, aparcamientos, etc. Sin embargo, la formalización definitiva de dichos edificios no estará completamente determinada, sino que M.U. tendrá un margen de actuación para poder ir abordando la ordenación interior de la parcela en función de sus necesidades.

El plano PII.01 recoge la propuesta de zonificación pormenorizada prevista y el plano PII.02 recoge una posible imagen final del ámbito que tendría carácter meramente orientativo.

7.3. Cuadro de características: zonificación pormenorizada

<i>Zonas de uso pormenorizado</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>%</i>
Uso y Dominio Público	10.420	39,74%
Sistema local de la Red Viaria V	6.752	25,75%
Sistema local de Espacios Libres y Zonas Verdes EL-ZV	3.041	11,60%
Cauces Públicos CP (río Aramaio)	627	2,39%
Propiedad Privada	15.801	60,26%
Parcela docente EDO	15.801	60,26%
TOTAL AMBITO A.E. 15 GAUXORI	26.221	100%

7.4. Programación de la ejecución urbanística

El principal reto del presente PEOU consiste en contar con una ordenación pormenorizada que dé cumplimiento a los objetivos urbanísticos planteados y que permita adecuar las actuaciones a la maduración de los diferentes proyectos estratégicos y a la obtención de la financiación necesaria para llevarlos a cabo.

Hay que tener en cuenta que la edificabilidad ordenada en el presente PEOU es muy elevada en relación a las necesidades que M.U. puede llegar a estimar en un periodo de corto-medio plazo. Esto quiere decir que el presente PEOU ordena una edificabilidad cuya materialización se realizaría en un periodo de tiempo muy largo, que resulta difícil de evaluar en el momento presente.

En el mismo sentido, las cargas de urbanización asociadas a las actuaciones a desarrollar, superan con mucho los recursos económicos de M.U. y van a requerir de una adecuación gradual a los diferentes proyectos estratégicos que se puedan ir consolidando a largo plazo.

De esta manera, la principal dificultad y reto del presente PEOU no es tanto la definición de una ordenación urbanística pormenorizada con carácter finalista, sino el establecimiento de un proceso gradual de desarrollo temporal de las actuaciones previstas que permita su adecuación a la maduración de los diferentes proyectos y a la disponibilidad económica.

Si bien la fijación de los plazos de ejecución urbanística es cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), esta cuestión adquiere tal importancia en el caso presente que constituye un aspecto central del presente documento, que deberá ser adecuadamente resuelto por el definitivo PEOU.

julio 2017 uztaila

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga
Arquitecto



Marco Seguro
Geógrafo



8. PLANOS

I. planos de información

- PI.01 Situación
- PI.02 Estado Actual. Topográfico
- PI.03 Estado Actual. Secciones
- PI.04 Estado Actual. Infraestructuras
- PI.05 Estructura de la propiedad
- PI.06 Planeamiento vigente. PGOU Arrasate

II. planos de ordenación

- PII.01 Zonificación pormenorizada
- PII.02 Ordenación general. Imagen final