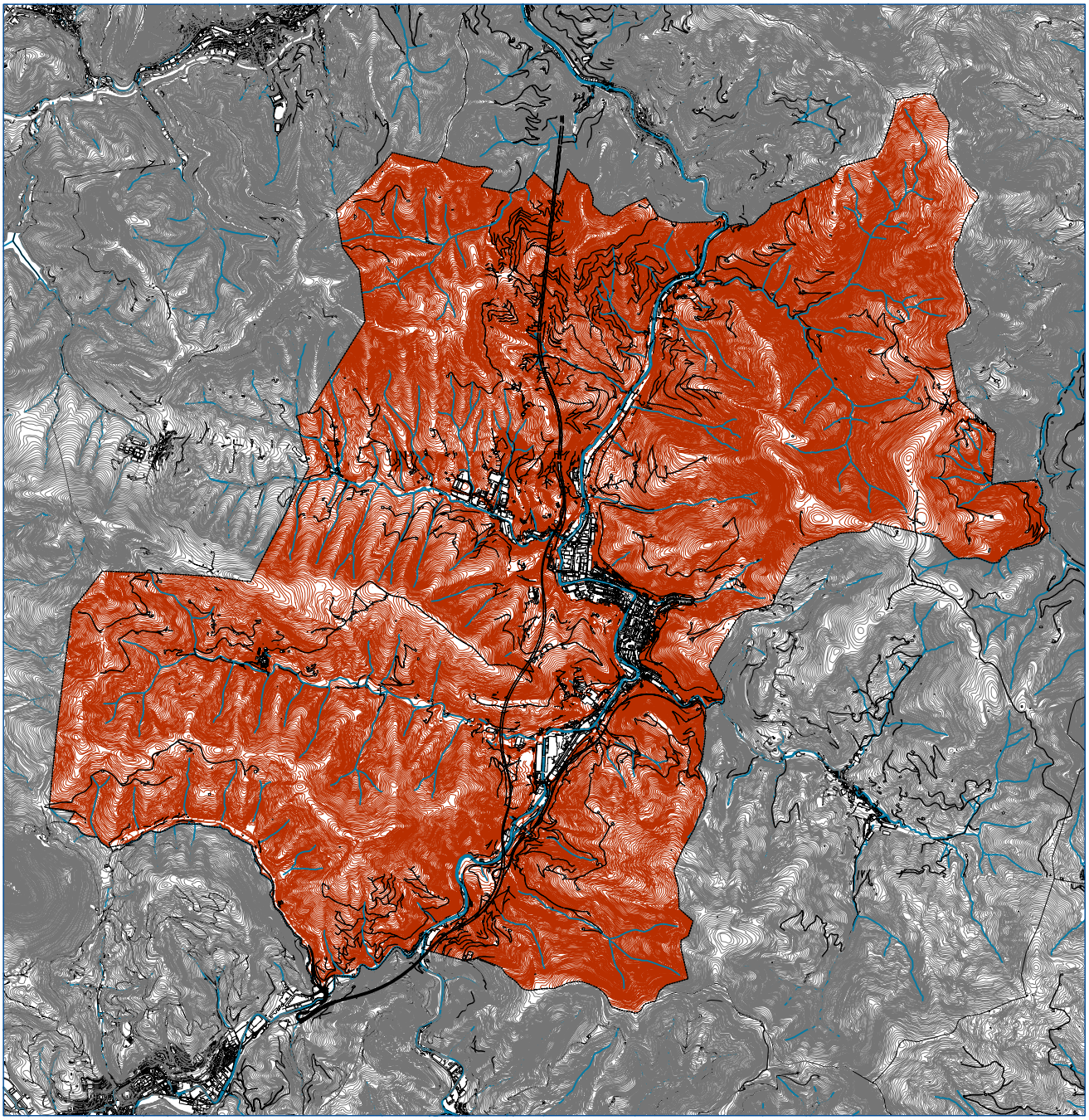
BERGARA

BERGARAKO UDALA



BERGARAKO HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BERGARA

BEHIN BETIKO ONESPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA

HIRIGINTZA-FITXAK (A1-A15 BARRUTIAK) / FICHAS URBANISTICAS (AREAS A1-A15)

ABRIL 2009ko APIRILA

JAVIER YEREGUI LUIS P. BLANCO ENEKO PLAZAOLA IÑIGO IMAZ

LIBRO 2.- FICHAS URBANÍSTICAS

AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO
DE AREA A-1 A AREA A-15

INDICE – FICHAS URBANÍSTICAS

1.- SUELO URBANO

Area A-1 3
Area A-2 8
Area A-3 14
Area A-4 22
Area A-5 28
Area A-6 33
Area A-7 35
Area A-8 39
Area A-9 47
Area A-10 53
Area A-11 59
Area A-12 62
Area A-13 64
Area A-14 68
Area A-15 72

FICHAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO

El presente Libro (Libro 2) y los siguientes (Libros 3, 4 y 5) contienen las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas de Ordenación Pormenorizada que se delimitan en el suelo clasificado como URBANO. En las Areas ya consolidadas, se recoge básicamente lo que contemplan las Normas Subsidiarias vigentes. En las no consolidadas, se definen las determinaciones que se deberán aplicar en su desarrollo.

Cada Ficha Urbanística de las Areas no consolidadas contiene una parte escrita y otra gráfica para definir con precisión las características de la ordenación y de la edificación.

La documentación gráfica se representa a dos escalas, a escala 1:1.000 inserta en los Libros de las Fichas, y a escala 1:500 en planos sueltos manteniendo la misma denominación en ambas representaciones.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-1

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-1 comprende los terrenos ocupados, en la actualidad, por la concesionaria de automóviles Ola y terrenos contiguos.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se consolida el asentamiento industrial existente y se mantiene la calificación industrial y el parámetro de ocupación máxima de suelo por la edificación de 0,4 m2/m2. aplicado a las parcelas de propiedad privada. Se mantienen los criterios de alturas, número de plantas y separaciones de la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-1 : 6.329,14 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial que se concreta a las actividades industriales incluidas en las de categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija una edificabilidad urbanística en parámetro de ocupación en planta por la edificación para todo el Area de 0,4 m2/m2(t) a aplicar en las parcelas de propiedad privada.

Se consolidan además los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. Ello puede provocar que, en algunas de las parcelas existentes, la ocupación en planta por la edificación supere el parámetro señalado. En estos casos se consolida la edificación existente sobre la parcela a la que se vincula. En el resto de las parcelas, el aprovechamiento total máximo en cada una será el que resulte de aplicar el parámetro señalado de 0,4 m2/m2(t) a la superficie de la parcela privada.

En las actuaciones de edificación en parcelas no edificadas, la nueva construcción respetará el aprovechamiento máximo señalado. En las actuaciones de ampliación de las edificaciones existentes, se descontará del aprovechamiento máximo asignado a la parcela a la que se vincula, el de la edificación existente.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para los casos de nuevas edificaciones o de ampliación de las existentes, y referido en este último caso, a las parcelas resultantes una vez descontada la que justifica las construcciones ya existentes de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará, a efectos de su valoración, como suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Para el caso de que, en la totalidad del ámbito del Area se desarrolle una única actividad industrial, no se precisará la redacción de ningún documento de ordenación complementario al del presente Plan General. En este caso, las obras de urbanización a ejecutar, se recogerán como obras complementarias a las de edificación en los oportunos proyectos de construcción, y el suelo urbanizado destinado al dominio público se cederá gratuitamente al Ayuntamiento, una vez urbanizado, en el acto de concesión de la licencia de primera utilización.

Sí se precisará la tramitación de un Estudio de Detalle en el caso que se pretendan desarrollar diversas actividades. Definirá el señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes. Definirá también la ordenación de los volúmenes edificados y susceptibles de edificación y los accesos previstos a los mismos.

En este último caso, se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora de todo el ámbito del Area.

Se fija como sistema de actuación el de Concertación que podrá ser modificado o ratificado por el Programa de Actuación Urbanizadora.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo con respecto al cauce en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros (22,00 en los tramos en que la línea de edificación no está definida).
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se limitarán a las de urbanización interior de la parcela que resulta ser el ámbito del Area, tanto si se desarrolla en la misma una única actividad industrial, como si se parcela para el desarrollo de diversas actividades. En todos los casos se dispondrá de un único acceso de vehículos para todo el Area desde la carretera contigua GI-627.

Dentro del ámbito del Area se habilitarán aparcamientos de vehículos en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación.

En el tratamiento del borde del río Deba se respetará lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de planeamiento, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización serán financiadas por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito del Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actual. Todo el Area dispondrá de un único acceso desde la carrera GI-627. La ordenación del Area quedará limitada por las afecciones de la zona de influencia de la autopista Eibar-Gazteiz-Vitoria, por la influencia de la carretera GI-627 y por las normativas específicas que establece el Plan Territorial

Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial que se concreta a las actividades industriales incluidas en las de categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

a).- Uso comercial: Podrán admitirse únicamente usos comerciales directamente ligados con la actividad que se desarrolla en cada industria.

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de cada industria. No se autorizará la construcción de edificios destinados exclusivamente al uso de oficinas, ni la habilitación de locales para uso de oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en el mismo edificio.

c).- Uso de vivienda: No se autoriza el uso de vivienda dentro del ámbito del Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de una industria.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales.

Para la construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes se respetarán las siguientes condiciones:

- Se fija una parcela bruta mínima indivisible a efectos de edificación sobre la misma de 1.000 metros cuadrados.

- Ocupación máxima de suelo por la edificación e instalaciones de 0,4 m2/m2. aplicada sobre las parcelas privadas, ocupación que se refiere a las construcciones existentes y a las nuevas previstas.

- La altura máxima de la edificación será de 12,00 metros medidos hasta la parte inferior de la cercha o elemento estructural que soporta la cubierta del edificio. Sobre esta altura únicamente serán admisibles elementos estructurales, de instalaciones y de cubrición del edificio, sin que puedan existir otros aprovechamientos como locales de trabajo, oficinas, almacenes, vestuarios o servicios.

- Los edificios se desarrollarán en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Se exceptúan de esta limitación, las entreplantas

para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en la planta baja y con una superficie no superior al 20% de la de dicha planta baja.

Se autorizará la construcción de una planta de semisótano siempre que la topografía del terreno lo permita y se destine a la misma actividad que la planta superior en toda su superficie. El acceso rodado a la misma se realizará a través de una vial construido en el interior de la parcela privada y que dispondrá de un ancho mínimo de 5 metros.

- Los nuevos edificios respetarán una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera comarcal GI-627 de 18,00 metros. El retiro mínimo con respecto al cauce del río Deba en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros (22,00 en los tramos en que la línea de edificación no está definida). También se respetará una separación mínima de las edificaciones respecto del resto de los límites del Area de 5,00 metros.

Las edificaciones existentes y las nuevas posibles podrán unir las fachadas laterales, aunque se trate de actuaciones sobre parcelas independientes, sin respetar separaciones entre las edificaciones de las distintas parcelas. En todos los casos se respetarán los derechos de luces y vistas que pudieran existir en las edificaciones que se consolidan.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-2

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-2 comprende una franja de terreno limitada por la carretera comarcal GI-627 y el río Deba, en la que se asientan en la actualidad diversas empresas industriales como Biltoki S.A. y otras. Su delimitación coincide prácticamente con la del Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se consolidan los asentamientos industriales existentes y se mantiene la calificación industrial y el parámetro de ocupación máxima de suelo por la edificación de 0,4 m2/m2. aplicado a las parcelas de propiedad privada. Se mantienen los criterios de alturas, número de plantas y separaciones de la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes para las nuevas edificaciones posibles.

Se mantiene también el criterio de mejora de los accesos al Area desde la carretera GI-627, con un único punto de enlace y la construcción de un vial de servicio para el acceso a las distintas parcelas industriales. Se mantiene la declaración de fuera de ordenación para el caserío Benta-Egino.

El Area queda afectada por el Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario recogido en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la C.A.P.V. aprobado.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-2: 24.386 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial, que se concreta a las actividades industriales incluidas en la categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales. Ello no obsta para que en una parcela determinada como es la de Biltoki S.A., la superficie de parcela ocupada por la edi-

ficación, en el caso de que se agotaran las posibilidades edificatorias señaladas para las misma, superara los límites fijados en la clasificación en categorías para la categoría 3ª.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija una edificabilidad urbanística en parámetro de ocupación en planta por la edificación para todo el Area de 0,4 m2/m2(t) a aplicar en las parcelas de propiedad privada.

Se consolidan además los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. Ello puede provocar que, en algunas de las parcelas existentes, la ocupación en planta por la edificación supere el parámetro señalado. En estos casos se consolida la edificación existente sobre la parcela a la que se vincula. En el resto de las parcelas, el aprovechamiento total máximo en cada una será el que resulte de aplicar el parámetro señalado de 0,4 m2/m2(t) a la superficie de la parcela privada.

En las actuaciones de edificación en parcelas no edificadas, la nueva construcción respetará el aprovechamiento máximo señalado. En las actuaciones de ampliación de edificaciones existentes, se descontará del aprovechamiento máximo asignado a la parcela a la que se vincula, el de la edificación existente.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para los casos de nuevas edificaciones o de ampliación de las existentes, y referido en este último caso, a las parcelas resultantes una vez descontada la que justifica las construcciones ya existentes de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará, a efectos de su valoración, como suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana para todo el ámbito del Area que desarrollará y matizará el contenido del presente Plan General.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora de todo el ámbito del Area.

Se tramitará un único Proyecto de Urbanización para todo el Area.

Se fija como sistema de actuación el de Concertación que podrá ser modificado o ratificado por el Programa de Actuación Urbanizadora.

No se podrán desarrollar actuaciones de ampliación de las construcciones existentes, sin que estén definitivamente aprobados los Proyectos indicados en el mismo punto. Sí obras de consolidación o reforma interior que no supongan incremento de los aprovechamientos actuales.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo con respecto al cauce en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros (22,00 en los tramos en que la línea de edificación no está definida).
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-171 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización general del Area se limitarán a las de construcción del nuevo vial de servicio completo. No se considerarán como obras de urbanización general del Area, las de los viales de acceso a las edificaciones industriales en el interior de las parcelas privadas que se delimiten. En todos los casos, se dispondrá de un único acceso de vehículos desde la carretera comarcal contigua para todo el Area, tal y como se recoge en los planos.

Las obras de la urbanización general se recogerán en un único Proyecto de Urbanización. Las de urbanización interna de las parcelas en los proyectos de edificación de los nuevos edificios industriales.

Dentro del ámbito del Area se habilitarán aparcamientos de vehículos en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación.

En el tratamiento del borde del río Deba se respetará lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

G. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los planes de ordenación pormenorizada, como de los Programas de Actuación Urbanizadora, de los Proyectos de Urbanización, y de los de Gestión, así como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general, incluidos los costes por indemnización y derribo del caserío Benta-Egino, serán financiados por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito del Area.

H. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Los accesos a las parcelas industriales deberán resolverse a través de un nuevo vial de servicio cuyo trazado se definirá en el Plan Especial de Ordenación Urbana y tendrá un único punto de conexión con la carretera GI-627. La ordenación del Area quedará limitada por las afecciones de la zona de influencia de la carretera GI-627, por la afección que establece el Plan Territorial Sectorial Ferroviario, y por las normativas específicas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial, que se concreta a las actividades industriales incluidas en la categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales. Ello no obsta para que en una parcela determinada como es la de Biltoki S.A., la superficie de parcela ocupada por la edificación caso de que se agotaran las posibilidades edificatorias señaladas para las misma, superara los límites fijados en la clasificación en categorías para la categoría 3ª.

Dentro del uso característico señalado se regulan los siguientes usos:

a).- Uso comercial: Podrán admitirse únicamente usos comerciales directamente ligados con la actividad que se desarrolla en cada industria.

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de cada industria. No se autorizará la construcción de edificios destinados exclusivamente al uso de oficinas, ni la habilitación de locales para uso de oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en el mismo edificio.

c).- Uso de vivienda: No se autoriza el uso de vivienda dentro del ámbito del Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de una industria.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales, excepto el caserío Benta-Egiño que se declara fuera de ordenación. Para la construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes se respetarán las siguientes condiciones:

- Se fija una parcela bruta mínima indivisible a efectos de edificación sobre la misma de 1.000 metros cuadrados.

- Ocupación máxima de suelo por la edificación e instalaciones de 0,4 m2/m2. aplicada sobre las parcelas privadas, ocupación que se refiere a las construcciones existentes y a las nuevas previstas en los casos en los que no se tengan agotadas sus posibilidades edificatorias.

- La altura máxima de la edificación será de 12,00 metros medidos hasta la parte inferior de la cercha o elemento estructural que soporta la cubierta del edificio. Sobre esta altura únicamente serán admisibles elementos estructurales, de instalaciones y de cubrición del edificio, sin que puedan existir otros aprovechamientos como locales de trabajo, oficinas, almacenes, vestuarios o servicios.

- Los edificios se desarrollarán en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Se exceptúan de esta limitación, las entreplantas para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en la planta baja y con una superficie no superior al 20% de la de dicha planta baja.

  Se autorizará la construcción de una planta de semisótano siempre que la topografía del terreno lo permita y se destine a la misma actividad que la planta superior en toda su superficie. El acceso rodado a la misma se realizará a través de una vial construido en el interior de la parcela privada y que dispondrá de un ancho mínimo de 5 metros.

- Los nuevos edificios respetarán una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera comarcal GI-627 de 18,00 metros. El retiro mínimo con respecto al cauce del río Deba en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros (22,00 en los tramos en que la línea de edificación no está definida). Se respetarán asimismo las separaciones que establece el P.T.S. Ferroviario.

  Las nuevas edificaciones respetarán una separación mínima respecto del límite del Area de 5,00 metros. Las edificaciones existentes y las nuevas posibles podrán unir las fachadas laterales, aunque se trate de actuaciones sobre parcelas independientes, sin respetar separaciones entre las edificaciones de las distintas par-

celas. En todos los casos se respetarán los derechos de luces y vistas que pudieran existir en las edificaciones que se consolidan.

Todos los límites de cada parcela se materializarán con cerca tipo a base de elementos metálicos sobre cierre de fábrica de altura no superior a 0,50 metros. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

- Las actividades industriales existentes y las nuevas que pudieran crearse darán frente, como norma general, al nuevo vial de servicio a construir. En el caso que, tanto en las construcciones existentes, como en las nuevas que pudieran construirse, se pretendiera la división del edificio en distintos locales con accesos desde un vial ortogonal al vial de servicio, el ancho mínimo de dicho vial de accesos será de 10,00 metros, ya sea entre paramentos de fachadas dentro de una misma propiedad, o entre un paramento y el límite de la parcela. Si este vial sirve de acceso a edificaciones de dos parcelas contiguas independientes, el ancho mínimo del mismo será de 15,00 metros entre los paramentos verticales de las edificaciones.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-3

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-3 comprende básicamente los terrenos ocupados por la acería de Aceralia Perfiles Bergara, S.A. La delimitación del ámbito coincide básicamente con la del Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes. Se excluyen los terrenos que se sitúan en la margen izquierda del río Deba y que limitan con la carretera de Angiozar y que, en la presente Revisión, se clasifican como suelo no urbanizable.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Como objetivos para el Area se mantienen los de consolidación de los asentamientos industriales existentes y la regulación de las posibles actuaciones urbanísticas que puedan realizarse y que deberán ajustarse a la realidad física actual del territorio con una serie de edificios que se consolidan, y al cumplimiento de las condiciones exigidas por los distintos Sistemas Generales, como son, la carretera comarcal, el río Deba, etc., que afectan al ámbito del Area.

Se mantiene el uso característico industrial con la consolidación de los usos de vivienda y dotacionales existentes.

Se mantienen los criterios de aprovechamientos, alturas, número de plantas y separaciones de la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes para las nuevas edificaciones posibles.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-3: 198.296,12 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial, que se concreta en las actividades industriales admisibles en la categoría 5ª, es decir, actividades que precisan de gran extensión de terrenos o que por sus características precisen de emplazamientos específicos. Ello no obsta para que pueda también ser admisible dentro de su ámbito, si así se

considera oportuno en los Planes de Ordenación Pormenorizada y Programas de Actuación Urbanizadora que se deberán tramitar, el que puedan tener cabida algunos otros tipos de industria propios de las categorías 3ª y 4ª, si se justifica, a través de dichos planes, la no necesidad de la totalidad de los terrenos del ámbito por parte de la industria principal existente de Aceralia, y se ubiquen en parcelas con condiciones adecuadas de accesibilidad e independencia.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija una edificabilidad urbanística en parámetro de ocupación en planta por la edificación para todo el Area de 0,5 m2/m2(t) a aplicar en las parcelas de propiedad privada.

Se consolidan además los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. Ello puede provocar que, en algunas de las parcelas existentes, la ocupación en planta por la edificación supere el parámetro señalado. En estos casos se consolida dicha edificación existente sobre la parcela a la que se vincula. En el resto de las parcelas, el aprovechamiento total máximo en cada una será el que resulte de aplicar el parámetro señalado de 0,5 m2/m2(t) a la superficie de la parcela privada.

En las actuaciones de edificación en parcelas no edificadas, la nueva construcción respetará el aprovechamiento máximo señalado. En las actuaciones de ampliación de edificaciones existentes, se descontará del aprovechamiento máximo asignado a la parcela a la que se vincula, el de la edificación existente.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para los casos de nuevas edificaciones o de ampliación de las existentes, y referido en este último caso, a las parcelas resultantes una vez descontada la que justifica las construcciones ya existentes de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará, a efectos de su valoración, como suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana para todo el ámbito del Area que desarrollará y concretará el contenido del presente Plan General. Dicho documento determinará los edificios industriales y no industriales que deben declararse fuera de ordenación. Determinará también las posibilidades de realizar obras de consolidación y las condiciones a respetar en la posible sustitución en los edificios no industriales existentes. Incluirá también un mapa de ruidos que recoja las afecciones que provoca la actividad prin-

cipal de la acería en el entorno próximo, incluido el residencial. Incluirá también un estudio inundabilidad con justificación de la adopción de las medidas oportunas de protección.

En el caso que se pretenda un cambio en la actividad actual de la Acería que provoque cualquier tipo de parcelación urbanística, se deberá tramitar previamente una Modificación puntual del presente Plan General de Ordenación.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora de todo el ámbito del Area.

Se tramitará un único Proyecto de Urbanización para todo el Area.

Se fija como sistema de actuación el de Concertación que podrá ser modificado o ratificado por el Programa de Actuación Urbanizadora.

No se podrán desarrollar actuaciones de ampliación de las construcciones existentes, sin que estén definitivamente aprobados los documentos y Proyectos anteriormente enumerados. Sí se podrán realizar obras de consolidación o reforma interior que no supongan incremento de los aprovechamientos actuales.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo con respecto al cauce en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-167 y A-170 del Inventario).
- Areas acústicas. Afección de la actividad en el entorno próximo.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Se establecen las siguientes condiciones de urbanización a tener en cuenta en la ordenación general del Area:

- Red viaria: Dado que el recinto de Aceralia tiene la consideración de recinto único cerrado, se habilitará junto a la margen derecha del río Deba, un vial que

arrancando de la calle Ibarra en las proximidades del puente denominado de Agirrebeña sobre el río Deba, se prolongue hasta el paso existente bajo la carretera variante GI-627 que sirve de acceso al Area A-50. La sección de esta calle será con ancho de calzada de 7,00 metros y acera o paseo peatonal a uno de los lados de 2,00 metros.

La sección de la calle Ibarra o antigua carretera comarcal GI-627 se verá afectado en su extremo Norte junto al puente de la casa Agirrebeña por el paso del tranvía Aretxabaleta-Bergara. La reducción del ancho de la calzada que se producirá en este punto se tendrá en cuenta en el diseño del enlace con la nueva calle a la que se refiere el párrafo anterior. En el resto, hasta el enlace en la rotonda de la Tejera, se mantendrá un ancho de calzada de 8,00 metros y una acera en la margen derecha dirección Arrasate de 2,00 metros.

La red viaria interna del recinto se realizará de acuerdo con las necesidades que resulten del propio desarrollo de la actividad.

- Cauce del río Deba: El ancho del cauce del río Deba en el tramo en el que se encuentra canalizado es de 22,00 metros, ancho que fue en su día aprobado por la Confederación Hidrográfica del Norte de España. Un informe posterior redactado por la misma Confederación con motivo de la redacción del documento del Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio, establecía un ancho de cauce para el río Deba entre la confluencia con el río Oñati y la confluencia con el río Angiozar de 28,00 metros, y entre esta confluencia y la del río Antzuola de 29,00 metros. Por ello, el Plan Especial de Ordenación Urbana que se deberá redactar para el desarrollo del Area deberá contener el oportuno Estudio Hidráulico que justifique la solución que se adopte para el encauzamiento existente y futuro.

  En el tratamiento del borde del río Deba se atenderá a lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Aparcamientos: Al tratarse de una actividad que requiere mucha superficie construida de pabellón por operario, resulta desproporcionado exigir, dentro del recinto de la empresa, el habilitar aparcamientos de vehículos en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación que se exige en la mayoría de Areas y Sectores industriales. Se establece, como cifra mínima orientativa que deberá ajustarse en el Plan Especial de Ordenación Urbana, la de 170 plazas de aparcamiento en el interior del recinto de la empresa o en los espacios públicos que resulten.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los planes de ordenación pormenorizada, como de los Programas de Actuación Urbanizadora, de los Proyectos de Urbanización, y de los de Gestión, así como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general, incluidos los costes por indemnizaciones y derribos si así resulta del Plan Especial de Ordenación Urbana, serán financiados por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito del Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: La estructura urbana del Area vendrá definida en el Plan Especial de Ordenación Urbana, que será el documento que determine los edificios y usos actuales que se consolidan y los que quedarán fuera de ordenación. La ordenación del Area quedará limitada por las afecciones de la zona de influencia de las carreteras GI-627 y GI-632, por la afección que establece el Plan Territorial Sectorial Ferroviario en lo referente al paso del tranvía Aretxabaleta-Bergara en la traza de la calle Ibarra, y por las normativas específicas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la comunidad Autónoma del País Vasco.

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial, que se concreta en las actividades industriales admisibles en la categoría 5ª, es decir, actividades que precisan de gran extensión de terrenos o que por sus características precisen de emplazamientos específicos. Ello no obsta para que pueda también ser admisible dentro de su ámbito, si así se considera oportuno en los Planes de Ordenación Pormenorizada y Programas de actuación Urbanizadora que se deberán tramitar, el que puedan tener cabida algunos otros tipos de industria propios de las categorías 3ª y 4ª, si se justifica, a través de dichos planes, la no necesidad de la totalidad de los terrenos del ámbito por parte de la industria principal existente de Aceralia, y se ubiquen en parcelas con condiciones adecuadas de accesibilidad e independencia.

Dentro del uso característico se regulan los siguientes usos:

a).- Uso comercial: En los edificios residenciales que se consolidan, pueden admitirse exclusivamente en planta baja los usos comerciales dedicados a la hostelería existentes en la actualidad siempre que, dicha posibilidad, no quede anulada por un estudio más detallado a través de los Planes de Ordenación Pormenorizada.

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas directamente ligados en todos los casos a las actividades industriales. No se autorizará la construcción de edificios destinados exclusivamente al uso de oficinas, ni la habilitación de locales para uso de

oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en el mismo edificio.

c).- Uso de vivienda: Se consolida el uso de vivienda existente en los números 2, 4, 10, 12 y 14 de la calle Ibarra y edificio Benta-Berri siempre que dicha posibilidad no quede anulada por un estudio más detallado a través de los Planes de Ordenación Pormenorizada.

d).- Usos dotacionales: Se consolidan los usos dotacionales existentes como el religioso y escolar, admitiéndose también la posibilidad de otros usos dotacionales, como el deportivo, cultural y administrativo.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales.

Los edificios del taller mecánico, la central eléctrica, las oficinas, y el edificio de la Escuela de Párvulos-Eskola Txikia, obra de L. Astiazaran se incluyen en el Nivel BA-4 que corresponde a los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados Bienes Culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su inscripción en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Las posibles intervenciones de rehabilitación se limitarán a las de Restauración Conservadora en el volumen general de las fachadas externas y cubierta de conformidad con lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Las limitaciones que se proponen deberán ser compatibles con la utilización racional de los espacios interiores. Esta compatibilidad se deberá resolver en cada caso en los proyectos de rehabilitación.

La Iglesia de Altos Hornos, el depósito de refrigeración en forma de copa, y la denominada "casa de Agirrebeña" en la calle Ibarra nº 2, incluida su terraza sobre el río Deba, se incluyen en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal. Las intervenciones que se realicen serán las de Consolidación y/o Conservación y Ornato que se regulan en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Para la construcción de nuevas edificaciones industriales o ampliación de las existentes se respetarán las siguientes condiciones:

- Se fija una parcela bruta mínima indivisible a efectos de edificación sobre la misma de 3.000 metros cuadrados.

- Ocupación máxima de suelo por la edificación e instalaciones de 0,5 m2/m2. aplicada sobre las parcelas privadas, ocupación que se refiere a las construccio-

nes existentes y a las nuevas previstas en las parcelas que no tienen agotadas sus posibilidades edificatorias.

- Por las características especiales de la actividad de Altos Hornos, no se limita la altura máxima. Caso de desarrollarse dentro del ámbito del Area, actividades distintas de la de Altos Hornos, la altura máxima de las edificaciones será de 15,00 metros medidos hasta la parte inferior de la cercha o elemento estructural que soporta la cubierta del edificio. Sobre esta altura únicamente serán admisibles elementos estructurales, de instalaciones y de cubrición del edificio, sin que puedan existir otros aprovechamientos como locales de trabajo, oficinas, almacenes, vestuarios o servicios.

- Los nuevos edificios industriales se desarrollarán en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Sí podrá admitirse la división horizontal en planta baja y una planta alta, siempre que, en las dos plantas resultantes, se desarrolle la misma actividad y la comunicación entre ambas se realice mediante rampas u otros elementos mecánicos, como montacargas, cintas transportadoras etc., que se ubicarán en todos los casos en el interior del edificio o de la parcela privada. No se admitirá la instalación de poleas, polipastos etc. en los espacios públicos exteriores de los edificios para el acceso de mercancías o maquinaria a las plantas altas.

  Se admitirá también la construcción de entreplantas para oficinas, pequeños almacenes, vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en la planta baja y con una superficie no superior al 20% de su superficie. Caso de pretender la empresa Aceralia Perfiles Bergara, S.A. la construcción de un nuevo edificio de oficinas, la altura máxima del mismo será de 12,00 metros y el número máximo de plantas será de sótano, planta baja y dos plantas altas.

- Los nuevos edificios respetarán una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera variante GI-627 de 18,00 metros. La misma separación mínima respetarán los edificios industriales respecto de la calle Ibarra. Los posible nuevos edificios de oficinas y servicios respetarán una separación mínima de 5,00 metros respecto de la cuneta o bordillo de la acera según los casos.

  La separación de todas las nuevas edificaciones respecto de los límites del Area será de 10,00 metros. Todos los límites de parcela se materializarán con cerca tipo construida con elementos metálicos sobre cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

El retiro mínimo con respecto al cauce del río Deba en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros. En el tramo actualmente canalizado, se podrá resultar un retiro inferior a los 10 metros actuales en el caso que los oportunos estudios hidráulicos determinen que el ancho del cauce actual es insuficiente en dicho tramo y se requiera su ampliación.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-4

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-4 corresponde a los terrenos ocupados en su mayor parte por edificios de viviendas apoyados en las calles Ozaeta e Ibarra entre los puentes de Ozaeta y Agirrebeña, a los jardines que les rodean, y los terrenos no edificados destinados, en la actualidad, a aparcamiento de vehículos en la parcela existente entre los edificios números 13 y 15 de Ibarra kalea.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se propone la consolidación de la edificación existente y la reordenación de los espacios libres que rodean los edificios que quedarán afectados en el lado Este por la implantación del Sistema General Ferroviario del nuevo Tranvía Aretxabaleta-Bergara.

En la actualidad, la parcela ocupada por el aparcamiento público es de propiedad privada, así como las zonas de jardines situadas en el lado Norte de los edificios existentes. A fin de regularizar la situación actual en la que se da una utilización pública a unos terrenos privados, se delimita con dichos terrenos privados, una nueva Unidad de Ejecución en la que se proponen las siguientes actuaciones:

- La construcción de un nuevo edificio de viviendas de Protección Oficial en régimen Tasado en el espacio sin edificar existente en la actualidad entre los edificios números 13 y 15 de Ibarra kalea.
- Dado que, con la referida construcción, se perderán los aparcamientos actualmente existentes en la Parcela, el propietario de la misma, urbanizará a su costa la totalidad de los terrenos no edificables incluidos en la nueva Unidad que se delimita con la construcción de un mínimo de ochenta plazas de aparcamiento en superficie
- La cesión al Ayuntamiento como terrenos de dominio público de la totalidad de los terrenos de la Unidad no ocupados por la edificación y por la rampa de acceso al sótano del mismo.

Para concretar la forma de gestionar el Area, se divide el total en dos Unidades de Ejecución, la U.E. 4-1 que corresponde a la totalidad de los terrenos del Area para los que no se

propone una actuación directa, excepto la de reurbanización, y la U.E. 4-2 que corresponde a los terrenos objeto de la actuación señalada.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-4 : 16.278,53 m2.

U.E. 4-1 ..... 12.583,05 m2.
U.E. 4-2 ..... 3.695,42 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado la Unidad U.E. 4-1.
Suelo urbano no consolidado la Unidad U.E. 4-2.

Zonificación global: Uso característico del Area, residencial que se concreta en el uso de vivienda.

Número viviendas: Además de las viviendas existentes que se consolidan se prevé la construcción de 20 nuevas viviendas de Protección Oficial en régimen Tasado:

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General.

Las nuevos aprovechamientos previstos en la U.E. 4-2 son los siguientes:

- Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado ..... 2.124,50 m2(t).
- Edificación en sótano garajes y trasteros ..... 565,00 m2(t).

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de la Unidad U.E. 4-1, al tratarse de un ámbito con sus posibilidades edificatorias colmatadas, tendrán derecho al 100% de los aprovechamientos que se consolidan.

Los propietarios del suelo incluido en la Unidad U.E. 4-2 tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. No resulta de aplicación lo dispuesto en el Artículo único de la Ley 11/2008 de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística ya que, el Ayuntamiento de Bergara tenía convenido con los propietarios de la Unidad la

forma de materializar la cesión gratuita del suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media del Area, a pesar de no estar formalizada la firma del referido convenio.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se delimitan dos Unidades de gestión independientes que se denominarán Unidad de Ejecución U.E. 4-1 y Unidad de Ejecución U.E. 4-2.

En la Unidad U.E. 4-2 se podrá redactar un Estudio de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas del nuevo edificio.

No se precisará la redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora. Las obras de urbanización a realizar en la U.E. 4-2 tendrán la consideración de obras complementarias de la nueva edificación. Las obras de reurbanización de la Unidad U.E. 4-1 irán ligadas a las obras de implantación del nuevo Tranvía Aretxabaleta–Bergara que discurrirá por el lado Sur del Area.

El sistema de actuación previsto en la Unidad U.E. 4.2 es el de Concertación, aunque, al tratarse de terrenos de propietario único, podrá procederse a formalizar la cesión directa del suelo destinado al dominio público cuando se conceda la licencia de edificación del nuevo edificio.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos a la Unidad U.E. 4-2, se señalan las líneas generales para la urbanización del ámbito, que se deberán concretar en el correspondiente Proyecto de edificación como obras complementarias de urbanización.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los proyectos de planeamiento para el desarrollo de la Unidad U.E. 4-2, así como todas las obras de urbanización, serán financiados por los propietarios de los terrenos incluidos en la misma.

Las obras de urbanización a ejecutar en la Unidad U.E 4-1 en el suelo destinado a dominio público serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara. Las obras de implantación del nuevo Tranvía junto con las de reurbanización de los espacios afectados, serán financiadas por el Departamento correspondiente del Gobierno Vasco o empresa pública promotora del proyecto.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA POR UNIDADES

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 4-1

Estructura urbana: Se consolidan las alineaciones y perfiles de los edificios existentes en la Unidad.

Zonificación pormenorizada: Queda condicionada a la implantación definitiva del Tranvía. En la documentación gráfica se recoge el trazado previsto según el Proyecto de Trazado aprobado inicialmente que podrá ser objeto de modificaciones y ajustes en el proyecto definitivo.

Condiciones de parcelación: Se mantiene la parcelación existente en la actualidad.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General.

Número viviendas: Se consolidan las viviendas existentes en la actualidad.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas.

Dominios del suelo: Será de dominio público la totalidad del suelo de la Unidad no ocupada por la edificación.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 4-2

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano U.E. 4-2-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano U.E. 4-2-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano U.E. 4-2-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Superficie total de la Unidad ..... 3.695,39 m2.
- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 2.364,34 m2.
- Sistema local espacios libres (jardines) ..... 718,36 m2.
- Ocupación suelo edificación solo bajo rasante ..... 157,67 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 409,90 m2.
- Rampa acceso garaje ..... 45,21 m2.

Condiciones de parcelación: La parcelación detallada se recoge en la documentación gráfica correspondiente a la Unidad. Se delimita una única Parcela privada con una superficie de 615 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 2.124,50 m2(t). Incluido el destinado a portales, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 2.124,50 m2(t).

Número viviendas: Total 20 viviendas de Protección Oficial en Régimen Tasado.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de la vivienda. Se regulará por lo dispuesto en los Artículos 43, 44 y 45 de las Ordenanzas.

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano U.E. 4-2-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en la que se recogen las condiciones de la edificación en la Parcela. Los usos por plantas del edificio previsto, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos U.E. 4-2-b, y U.E. 4-2-e(1-2).

PARCELA EDIFICABLE

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 615 m2. superficie en la que se incluye la correspondiente a la rampa de acceso al garaje. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta sótano: Garajes y trasteros.
Planta baja: Viviendas y portales.

Plantas altas: Viviendas.

PERFIL DE LA EDIFICACION: Sótano, planta baja, y 4 plantas altas.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:

Planta sótano	567,60 m2.
Planta baja viviendas y portales	409,90 m2.
Plantas altas vivienda	1.714,60 m2.

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS: 20 viviendas Protección Oficial en régimen Tasado.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.124,50 m2. El perfil del edificio no permite la utilización de los espacios bajo cubierta con ningún tipo de uso.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO: 1 Plaza/vivienda.

A-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.4.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

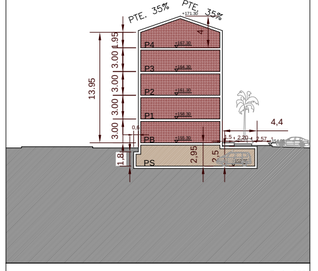
ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZA
EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS

UE 4.2 a.– LERROKADURAK ETA SESTRAK UE 4.2 a.– ALINEACIONES Y RASANTES

UE 4.2 b.– EBAKETAK UE 4.2 b.– SECCIONES



E: 1: 800

A-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.4.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

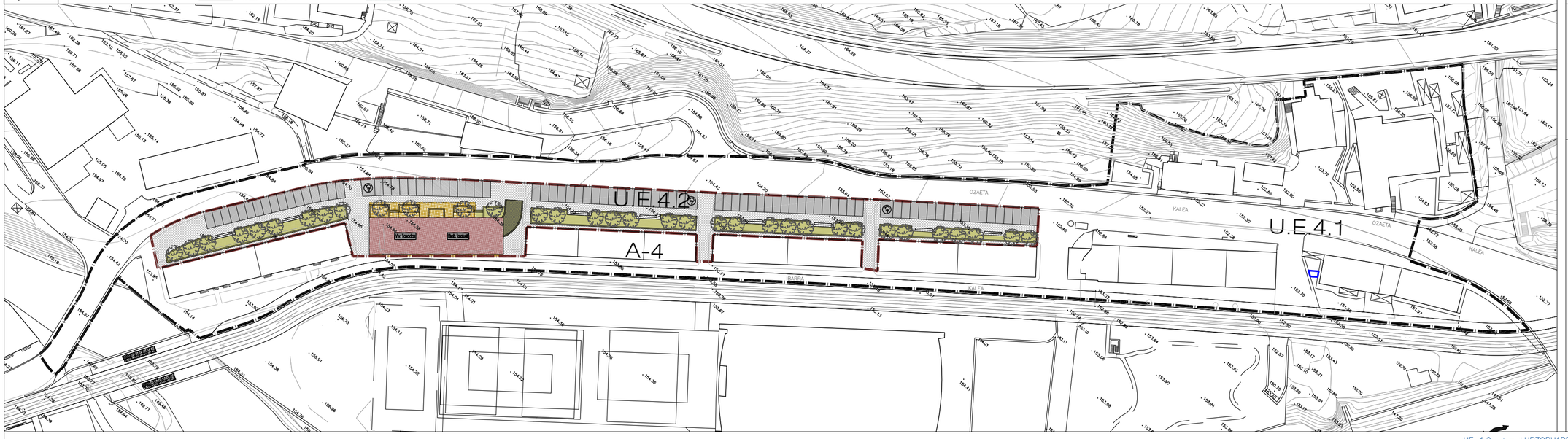
ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

ESPAZIO IREKI PUBLIKOA
ESPACIO LIBRE PUBLICO

LURPEAN ERAIKIA
EDIFICADO SUBSUELO

SOLAIRUTAN ERAIKIA
EDIFICADO PLANTAS ALTAS

GARAJEETARAKO SARRERA ARRAPALA
RAMPA ACCESO GARAJES



UE 4.2 c.– LURZORUAREN ERABILERAK UE 4.2 c.– USOS DEL SUELO

AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A–4 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA A–4
16278,53 m2

UE 4.1 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA UE 4.1
12583,05 m2

UE 4.2 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA UE 4.2
3695,48 m2

ERREPIDE ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS
2364,34 m2

ESPAZIO LIBREETAKO SISTEMA LOKALA
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
718,36 m2

LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO BAJO RASANTE
157,67 m2

LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE
409,90 m2

GARAJEETARAKO SARRERA ARRAPALA
RAMPA ACCESO GARAJES
45,21 m2

A-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.4.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

UE 4.2 d.– ORDENAZIO OROKORRA – LURZORU TRATAMENDUA ESTALKIETAN UE 4.2 d.– ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.4.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

BAIMENDURIKO HEGALDURAK
VUELOS AUTORIZADOS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZA ASKEETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUEI LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS TASADAS

B.O. ETXEBIZITZETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS DE P.O.

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA

UE 4.2 e1.– SOTOETAN ERAIKIGARRIA UE 4.2 e1.– EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO

A-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.4.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MÁXIMAS

BAIMENDURIKO HEGALDURAK
VUELOS AUTORIZADOS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

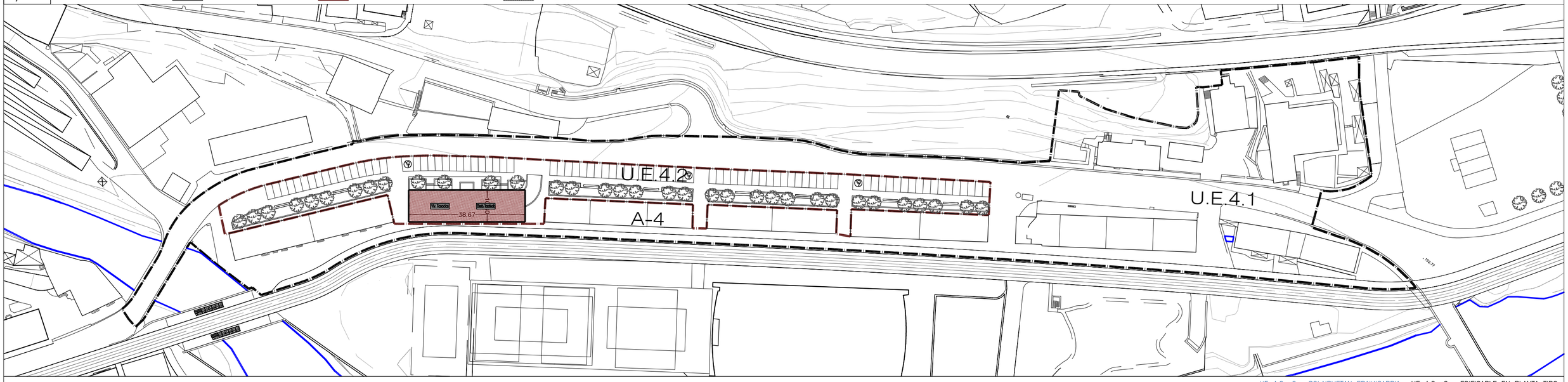
ETXEBIZITZA ASKEETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUEI LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS TASADAS

B.O. ETXEBIZITZETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS DE P.O.

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 4.2 e2.- SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA UE 4.2 e2.- EDIFICABLE EN PLANTA TIPO

A-4 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.4.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

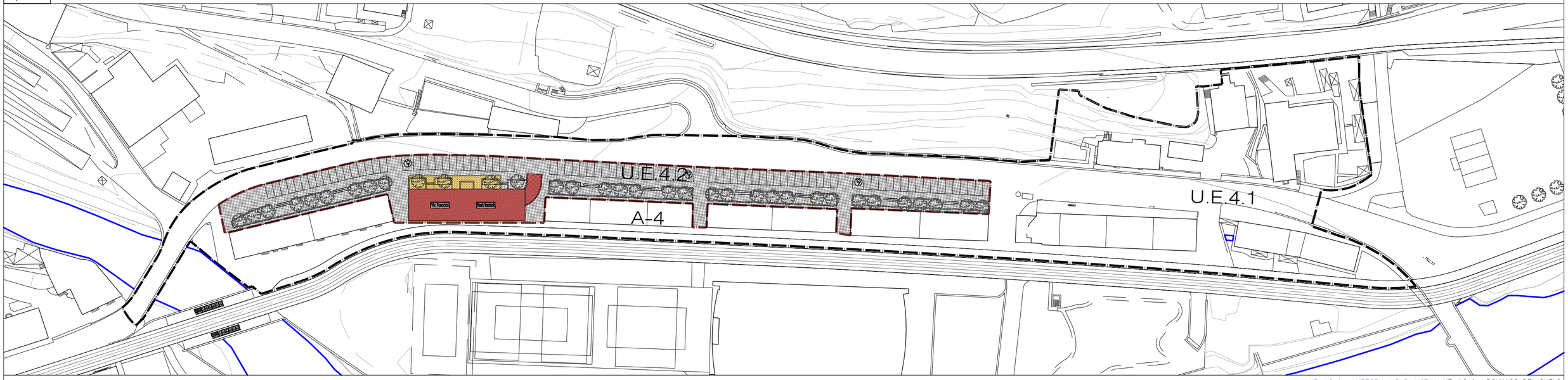
PLANEAMENDU BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO

GAINAZAL ZORDUN JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE EN SUPERFICIE

JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO



UE 4.2 f.- LURZORU JABARI MOTAK UE 4.2 f.- DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-5

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-5 comprende los terrenos situados a la derecha de la carretera variante de Bergara en el barrio de Agarre y ocupados en la actualidad, prácticamente en su totalidad, por las industrias Candy Hoover Electrodomésticos S.A. y Maderas Irizar S.A. La delimitación del ámbito coincide básicamente con la del Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se consolidan los asentamientos industriales existentes y se mantiene la calificación industrial y las ocupaciones máximas de suelo por la edificación fijadas en las Normas Subsidiarias vigentes. Se mantienen asimismo los criterios de alturas, número de plantas y separaciones de la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas vigentes para las nuevas edificaciones posibles. Se consolidan también las viviendas existentes en la actualidad en el edificio de villa Asunción y en los pabellones de Maderas Irizar.

Sin embargo, la vocación futura de los terrenos del Area, es la de convertirse en un nuevo ensanche residencial y de equipamiento, una vez se hayan resuelto los accesos adecuados a través de la actuación que propone el presente Plan General para la regeneración urbana de la zona ocupada por la industria Algodonera (Area A-18) y se colmate esta zona del municipio.

Recientemente han finalizado las obras de urbanización general del Area.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-5: 74.051 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial que se concreta en las actividades industriales que corresponden a la categoría 4ª, es decir, actividades de tamaño medio o grande que deben implantarse en zonas de uso exclusivo industrial por sus caracte-

rísticas específicas, tal y como se define en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: Se mantienen los aprovechamientos máximos fijados en las Normas Subsidiarias vigentes que se concretan en las siguientes ocupaciones máximas de suelo por la edificación e instalaciones en cada una de ellas:

- Parcela de Candy Hoover Electrodomésticos S.A. ..... 19.500 m2.
- Parcela de Maderas Irízar S.A. ..... 10.980 m2.

Se consolidan además los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales.

En las actuaciones de ampliación de edificaciones existentes, se descontará del aprovechamiento máximo asignado a la parcela, el de la edificación existente.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para los casos de ampliación de las edificaciones existentes, y referido a las parcelas que resultan una vez descontada la que justifica las construcciones actuales de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará, a efectos de su valoración, como suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

La parcela de Candy Hoover Electrodomésticos S.A. tiene agotadas sus posibilidades edificatorias. No se precisará la redacción de ningún documento de desarrollo para la ordenación de las posibles ampliaciones en la parcela de Maderas Irízar, S.A.

En el caso que se pretenda un cambio en las actividades que actualmente se desarrollan en ambas parcelas que provoque cualquier tipo de parcelación urbanística, se deberá tramitar previamente una Modificación puntual del presente Plan General de Ordenación.

Las obras de urbanización general a ejecutar en el Area se encuentran finalizadas.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Suelos potencialmente contaminados (Area A-147 y A-149 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Como se ha expuesto en el Punto anterior, las obras de urbanización general a ejecutar en el Area se recogen en un Proyecto ya redactado y aprobado por el Ayuntamiento de Bergara. Dichas obras deberán estar finalizadas para el final del mes de febrero del año 2008.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Todos los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general, serán financiados por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito del Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actualmente existente. Como se ha expuesto, queda pendiente la ejecución de las obras de urbanización del Area.

Condiciones de uso: El uso característico que se consolida es el industrial que se concreta en las actividades industriales que corresponden a la categoría 4ª, es decir, actividades de tamaño medio o grande que deben implantarse en zonas de uso exclusivo industrial por sus características específicas, tal y como se define en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

a).- Uso comercial: Podrán admitirse únicamente usos comerciales directamente ligados con la actividad de fabricación o manipulación que se desarrolla en cada industria.

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de cada industria. No se autorizará la construcción de edificios destinados

exclusivamente al uso de oficinas, ni la habilitación de locales para uso de oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en el mismo edificio.

c).- Uso de vivienda: Se consolida el uso de vivienda existente en el edificio de villa Asunción. Se consolidan también las viviendas existentes en su situación actual en los pabellones de Maderas Irízar S.A. en los que no será posible la división de las mismas o el acondicionamiento de otras nuevas.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales.

Para la construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes se respetarán las siguientes condiciones:

- Se fija una parcela bruta mínima indivisible a efectos de edificación sobre la misma de 3.000 metros cuadrados.

- Dentro del ámbito del Area, el nuevo vial proyectado delimita dos grandes parcelas edificables, la correspondiente a Industrias Candy Hoover Electrodomésticos S.A. y la correspondiente a Maderas Irízar S.A. Se establecen las siguientes ocupaciones máximas de suelo por la edificación e instalaciones en cada una de ellas:

  - Parcela de Candy Hoover Electrodomésticos S.A. ..... 19.500 m2.
  - Parcela de Maderas Irízar S.A. ..... 10.980 m2.

- La altura máxima de la edificación será de 14,00 metros medidos hasta la parte inferior de la cercha o elemento estructural que soporta la cubierta del edificio. Sobre esta altura únicamente serán admisibles elementos estructurales, de instalaciones y de cubrición del edificio, sin que puedan existir otros aprovechamientos como locales de trabajo, oficinas, almacenes, vestuarios o servicios.

- Los edificios se desarrollarán en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Sí podrá admitirse la división horizontal en planta baja y una planta alta, siempre que, en las dos plantas resultantes se desarrolle la misma actividad y la comunicación entre ambas se realice mediante rampas u otros elementos mecánicos, como montacargas, cintas transportadoras etc., que se ubicarán en todos los casos en el interior del edificio o de la parcela privada. No se admitirá la instalación de poleas, polipastos etc. en el exterior del edificio para el acceso de mercancías o maquinaria a la planta alta.

Se admitirá también la construcción de entreplantas para oficinas, pequeños almacenes, vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en las otras plantas con un máximo de un 20% de la superficie ocupada por la edificación correspondiente a cada actividad.

- Los nuevos edificios respetarán una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera comarcal GI-627 de 18,00 metros. Se respetará una separación mínima de 10,00 metros de todas las nuevas edificaciones respecto del nuevo vial que, arrancando desde la rotonda existente junto a la variante, llega hasta el cruce de caminos junto al caserío Iturbe. La separación mínima de todas las nuevas edificaciones respecto de los límites del Area será de 10,00 metros. La misma separación se respetará en la separación de los edificios respecto de los límites de las parcelas colindantes. Todos los límites de parcela se materializarán con cerca tipo construida con elementos metálicos sobre cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-6

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-6 comprende una serie de terrenos situados al Sur del Area A-18, (zona de torre Gabiria y Algodonera), e incluye la nueva traza prevista para la carretera Variante GI-627, el río Deba, y el enlace de la carretera Variante ubicado antes de la calle Ozaeta.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se recogen una serie de propuestas de ordenación de los espacios públicos que resultarán entre la carretera Variante GI-627 en su nueva traza, el espacio previsto para ser ocupado por el tranvía Aretxabaleta-Bergara, y el río Deba.

Se delimitan tres ámbitos discontinuos al estar atravesada la zona por el referido Tranvía.

Estas propuestas de ordenación son las siguientes:

- Rediseño del enlace de la carretera Variante existente en las proximidades de la industria Candy Hoover Electrodomésticos S.A. con la propuesta de construcción de una nueva rotonda que ordene la confluencia de los distintos enlaces que se van a producir.
- Construcción de un nuevo puente sobre el río Deba adecuado para el tránsito rodado y peatonal que sirva de conexión con el barrio de Martoko-Zubiaurre. Este puente sustituirá a la pasarela peatonal prevista en el Proyecto de Trazado del tranvía Aretxabaleta-Bergara.
- Calle con sus aceras y bidegorri de conexión de la nueva rotonda con la nueva calle prevista en la ordenación del Area a-18.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-6: 7.408,10 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: Sistema General de Comunicaciones en suelo urbano proponiendo el uso viario, carril de bicicletas y peatonal para todos los terrenos incluidos dentro del ámbi-

to delimitado. Dicho uso se completará con el de zona verde en algunos bordes de las calles y paseos.

Condiciones de volumen: No se prevé la construcción de ningún volumen edificatorio dentro del ámbito del Area. Como elementos integrantes de la urbanización podrá admitirse la construcción de pequeños volúmenes tales como pérgolas u otros similares, pero de forma que, en ningún caso, delimiten un espacio cerrado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se establece el procedimiento de la expropiación para la adquisición por parte de la Administración de los terrenos de propiedad privada incluidos dentro del ámbito del Area, procedimiento que podrá ser sustituido por acuerdos mutuos.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En la documentación gráfica se esbozan las líneas generales de las obras de urbanización a ejecutar en el Area, que deberán concretarse en los oportunos Proyectos de Urbanización.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los proyectos y obras de urbanización a ejecutar dentro del ámbito del Area, serán financiados por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público que lo sustituya.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-7

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-7 comprende los terrenos incluidos dentro del Suelo Urbano destinados a Sistema General de cauce público y los afectados por su emplazamiento en el borde de los ríos. Incluye no sólo los terrenos ocupados por el cauce actual, sino también los necesarios para la regularización del mismo de acuerdo con las previsiones contenidas en el presente Plan General. Se incluyen también algunos terrenos ocupados en la actualidad por el río pero con otra vocación urbanística futura, como ocurre con los terrenos sobrantes de la ordenación y regularización del cauce en algunos tramos y otros también afectados pero en los que no se propone una actuación inmediata.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Ordenar y regularizar el cauce de los ríos y regatas, básicamente del río Deba y del resto de los ríos y regatas que en él confluyen, fijando los criterios para la ejecución de las obras de encauzamiento.

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998 es el documento regulador en el tratamiento de cauces y márgenes de los ríos y arroyos.

Las Normas Subsidiarias vigentes proponen las siguientes actuaciones en el cauce del río Deba:

- Corrección del encauzamiento actual en el Area industrial A-3, Altos Hornos de Bergara.
- Creación de un paseo de borde de río en la zona de Zubiaurre.
- Ordenación del cauce en la zona de Martoko.
- Actuación en Bideberri de mejora de la curva del río que lleva consigo el derribo de las casas números 1 y 3 de la calle Zubieta.
- Ordenación del cauce y desembocadura del río Uhola (Deskarga).
- Ordenación de la desembocadura del río Ubera en la zona del caserío Barruti.

La situación de las actuaciones señaladas, tras los años transcurridos desde la aprobación definitiva de las Normas, es la siguiente:

- No se ha corregido el encauzamiento existente en el Area industrial de Altos hornos, A-3 según la denominación del presente Plan General.
- No se han ejecutado las obras de ordenación del cauce en la zona de Zubiaurre (Area A-9). Los criterios de ordenación de márgenes que fija el P.T.S. no permite las actuaciones previstas en dicho tramo en las Normas Subsidiarias vigentes.
- La ordenación del cauce en la zona de las calles Martoko y San Antonio se ha realizado parcialmente con motivo de las obras de construcción del nuevo colector de aguas negras. Se propone la ordenación del cauce entre el nuevo puente sobre el río Deba previsto en el inicio de la calle Zubiaurre y el viejo puente de Algodonera (Area A-9).
- La ordenación del cauce y desembocadura del río Uhola (Deskarga) está ejecutada.
- No se ha modificado la situación del edificio que corresponde a los portales 3, 4 y 5 de la plaza Fraiskozuri, por lo que se propone mantener la referencia recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.
- El edificio nº 1 de la calle Mugertza y los edificios nº 1 y 3 de la calle Zubieta se encuentran ya derribados. La actuación a realizar en la margen derecha del río Deba en el tramo comprendido entre los puentes de Santa Marina y Zubieta se limitará a la mínima precisa para resolver adecuadamente la conexión rodada y peatonal entre el paseo de Bide-Berri y las calles Zubieta y Masterreka.
- Se modifica la disposición del cauce del río Deba en la curva en la zona de Agorrosin respecto de lo previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, al haber autorizado el Organismo competente del Gobierno Vasco unas actuaciones en la margen derecha con motivo de la implantación del supermercado Eroski en el Area de Ordenación Pormenorizada A-40b.
- La ordenación del cauce y desembocadura del río Ubera está ejecutada parcialmente.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-7: 89.900 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso del suelo que resulta del encauzamiento será el de Sistema General de Cauce Publico. El suelo restante, cuando se realicen las obras de protección de los márgenes, se destinará a suelo urbanizado de dominio público.

Condiciones de volumen: No se prevé la construcción de ningún volumen edificatorio dentro del ámbito del Area. Como elementos integrantes de la urbanización podrá admitirse la construcción de pequeños volúmenes como pérgolas, kioscos u otros similares, pero de

tal forma que, en ningún caso, delimiten un volumen cerrado a no ser que se trate de pequeños kioscos ya sean fijos o prefabricados trasladables.

Los edificios incluidos dentro del ámbito del Area quedarán sujetos a las siguientes determinaciones:

- Edificio de la plaza de Fraiskozuri, portales números 3, 4 y 5:

  Se mantendrá en su situación urbanística actual, es decir que, al estar edificado sobre una cubrición del río, quedará sujeto a las condiciones fijadas en la Concesión Administrativa otorgada con fecha 12 de abril de 1.956 que autorizó la construcción de dicha cubrición con el objeto de construir sobre la misma el edificio de viviendas de Fraiskozuri. Caso que se produzcan remodelaciones en la zona antes de la caducidad de la concesión, deberá preverse su eliminación así como la obtención de una Franja de Servidumbre de 5,00 m. prevista en la Ley de Aguas.

- Edificios de la calle Zubieta, números 11, 13, 15, 17:

  Dichos edificios resultarán afectados cuando se ejecuten las obras de regularización del cauce del río Deba a no ser que un estudio más pormenorizado determine su mantenimiento. Hasta tanto, los edificios señalados se mantienen en su situación actual, pudiendo realizarse en los mismos las obras contenidas en el Artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

- Edificios de la calle Zubieta, números 5, 7, 9, 23, 25, 27, 29 y 31:

  Dichos edificios están afectados por lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco por su localización en el borde del río Deba. Sin embargo su derribo no resulta necesario en la regularización del cauce del río Deba, a no ser que un estudio más pormenorizado, obligue a actuar en alguno de ellos. Al no preverse su derribo, se propone para los mismos, se mantengan en su situación actual, pudiendo realizarse las obras contenidas en el Artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

- Puentes de Ozaeta y de Ondartza:

  Se incluyen en el Nivel BA-4, que corresponde a la relación de Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados Bienes Culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Las posibles intervenciones serán las de Restauración Científica o Restauración Conservadora reguladas en el

Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

- Puentes de Oxirondo (Santa Marina) y Zubieta (junto al Palacio Laureaga):

  Se incluyen en el Nivel BA-1, que corresponde a la relación de Bienes Inmuebles expresamente declarados como Bienes Culturales Calificados en la Categoría BA-1-A de Conjunto Monumental por su integración en el Casco Histórico. El listado 3 del Decreto 96/2003, de 29 de abril, les asigna Protección Básica. Las posibles intervenciones serán la reguladas en los Artículos 22 y 23 del Decreto.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se establece el procedimiento de expropiación para la adquisición por parte de la Administración de los terrenos y edificios de propiedad privada incluidos dentro del ámbito del Area, procedimiento que podrá ser sustituido por los acuerdos mutuos.

G. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los oportunos proyectos y obras de urbanización a ejecutar dentro del ámbito del Area, así como las indemnizaciones por derribos de los edificios incluidos dentro de su delimitación, serán financiados por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público que lo sustituya.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-8

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-8 comprende los terrenos ocupados por el Palacio de Ozaeta y jardines anejos. El Decreto 180/2002 de 16 de julio califica la edificación del Palacio existente junto con los jardines Bien Cultural con la categoría de Monumento (BOPV del 7 agosto 2002), por lo que se incluye en el Nivel BA-1 de Bienes Inmuebles declarados Bienes Culturales Calificados con Categoría BA-1-B de Monumento.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica y coincide con la fijada en el Anexo I del Decreto.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se ajustará al Régimen de Protección del Anexo III en lo referente al régimen de usos y régimen de intervención.

Se propone la consolidación de los usos actuales de vivienda y equipamiento comunitario privado destinado a la hostelería. Con las obras de ampliación de la planta baja y sótano hacia el jardín recientemente realizadas se agotan las posibilidades edificatorias del Area.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL Y PORMENORIZADA

Superficie total Area A-8: 4.362,63 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico del Area será el de equipamiento comunitario privado destinado a la hostelería en las plantas de sótano, planta baja y primera, con tolerancia de vivienda en las plantas segunda y tercera.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-8-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Superficie total de la Unidad ..... 4.362,63 m2.
- Jardines privados ..... 3.762,68 m2.
- Ocupación suelo edificación solo bajo rasante ..... 39,86 m2.

- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 560,09 m2.

Condiciones de parcelación: Todo el Area constituye una parcela indivisible.

Número viviendas: Se consolidan las tres viviendas existentes en la actualidad.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes en la actualidad. Con la ampliación autorizada por Decreto de Alcaldía del 21 de noviembre de 2006 se agotan las posibilidades de edificación en el Area. Se podrán realizar obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General y lo dispuesto en el Capítulo III.- Régimen de Intervención del Decreto de calificación.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en la que se recogen las condiciones de la edificación en el Area Los usos por plantas del edificio, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-8-b, y A-8-e(1-4).

Se adjunta copia del Anexo III del Decreto de calificación que recoge las disposiciones generales del régimen de protección, el régimen de usos permitidos y el régimen de intervención con la fijación de los criterios generales y específicos de intervención.

Además el Palacio Ozaeta se incluye en el Nivel VARQ-3 que corresponde a la relación de Zonas de Presunción Arqueológica, declarada mediante Resolución de 17 de septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco. Las intervenciones a realizar quedarán reguladas por lo dispuesto en el Artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, y el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica.

III. ERANSKINA

BABES ERREGIMENA

I. KAPITULUA
BABES ERREGIMENAREN XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Babes-erregimenaren xedea.

Honako babes-erregimen hau Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak ezartzen duenarekin bat etorriz idatzi da, hau da, Ozaeta jauregia monumentu izendapenarekin sailkatutako kultura ondasun izendatzeko espedientea Lege horretara egokitu beharko delako, monumentua adierazpen horretakoa delarik.

2. artikulua.– Aplikazio-eremua.

Ondoren zehaztuko den babes-erregimena sailkatutako ondasunari ezarriko zaio eraikinaren deklarazio-akordioko I. eta II. eranskinetan datozen mugaketaren eta deskribapenaren arabera.

3. artikulua.– Bereziki babestu beharreko osagaiak zehaztea.

Sailkatutako ondasuna dela-eta, babes berezia dagokien elementuak honakoak dira:

Eraikinaren kanpoko ingurukaria: kanpoaldeko fatxadek osatzen dituzten perimetro-hormak eta ipar zein mendebaldeko fatxaden egitura osatzen duten elementu ezberdinak (balkoiak, arkuak, garitoiak, burdineriak, apaingarriak...).

Eraikin nagusiko solairuen posizioa eta osaera.

Sarrerako paticak osatzen duen sarrerako horma. Horma horretan elementu hauek agertzen dira: armarriak, zutabeak, kapitelak, arkitrabeak...

Estalkiaren forma eta bolumetria.

Barruko karga-hormak.

Lorategiaren taiukera orokorra.

4. artikulua.– Izaera loteslea.

Honako babes-erregimen honen preskripzioak lotesleak dira, beraz, eraikina arau horien arabera kontserbatu beharko da. Era berean, erregimen honen preskripzioak hirigintza-plangintzako tresnak ere ditu, eta horrenbestez, babes-erregimenari lotuko zaizkio Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/90 Legeak 28.1 artikuluak ezartzen duenaren arabera. Aipatutako legezko agindu hori betetzeko honako babes-erregimena duen ondasunari egingo zaion hirigintza-plangintzak Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren aldeko txostena jaso beharko du.

5. artikulua.– Preskripzio orokorrak.

1.– Babes-erregimen honek babesten duen eraikina Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean ezar-

ANEXO III

REGIMEN DE PROTECCION

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES DEL REGIMEN DE PROTECCION

Artículo 1.– Objeto del régimen de protección.

El presente régimen de protección se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo. 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en base a la adaptación a la Ley de la declaración del palacio de Ozaeta, como bien cultural calificado con la categoría de Monumento, formando parte integrante de dicha declaración.

Artículo 2.– Ambito de aplicación.

El régimen de protección que se fija a continuación será de aplicación para el bien calificado según la delimitación y descripción establecidas en los anexos I y II respectivamente del acuerdo de declaración del edificio.

Artículo 3.– Determinación de elementos objeto de especial protección.

Los elementos objeto de una protección especial en el edificio calificado son los siguientes:

La envolvente exterior del edificio: los muros perimetrales que conforman las fachadas exteriores con los diversos elementos que completan la composición de las correspondientes a las fachadas norte y oeste (balcones, arcos, garitones, herrajes, decoraciones...).

La posición y composición de forjados del edificio principal.

El muro de acceso que conforma el patio de entrada. En este muro se incluyen escudos, columnas, capiteles, arquitrabes...

La forma y volumetría de la cubierta.

Los muros de carga interiores

La configuración general del jardín.

Artículo 4.– Carácter vinculante.

Las prescripciones del presente régimen de protección tienen carácter vinculante, debiendo conservarse el inmueble con sujeción al mismo. Asimismo las prescripciones del presente régimen vinculan a los instrumentos de planeamiento urbanístico, que deberán ajustarse a aquél, tal como prevé el artículo 28.1 de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural vasco. En el cumplimiento del citado precepto legal, el planeamiento urbanístico aplicable al inmueble objeto del presente régimen de protección requerirá informe favorable del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Artículo 5.– Prescripciones generales.

1.– El bien afecto al presente régimen de protección estará sujeto en cuanto a régimen de autorización, uso,

EHAA - 2002ko abuztuak 7, asteazkena **N.º 148 ZK.** BOPV - miércoles 7 de agosto de 2002 **14033**

tzen denaren menpe egongo da baimen, erabilera, jarduera, defentsa, zehapen, arau-hauste eta bestelakoei dagokienez.

2.– Honako babes-erregimen honek eragiten dien ondasunen jabeek bete egin beharko dituzte ondasun horiek kontserbatzeko, zaintzeko eta babesteko Euskal Kultur Ondarearen 7/1990 Legearen 20. eta 35. artikuluek eta Lurzoruaren 6/1998 Legearen 19. artikuluak ezartzen dizkien betebeharrak.

3.– Ondasunaren zatiren bat edo ondasuna osorik eraitsi behar izanez gero, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritakoaren arabera egingo da, baita azaroaren 10eko 306/1998 Dekretuaren arabera ere. Dekretu hori kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurregoeraren deklarazioari buruzkoa eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoei buruzkoa da, eta aurretik aipatutako xedapenak garatzen ditu.

II. KAPITULUA
ERABILERAK

6. artikulua.– Baimendutako erabilerak.

1.– Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 23. artikuluan ezartzen denaren arabera, honako erabilerak soilik daude baimenduta: eraikinaren ezaugarrietara egokitzen diren eta eraikinaren zaintza egokia eta babes-erregimen honetako 3. artikuluan aipatzen diren elementuen babes zuzen eta berezia bermatzen dutenak.

2. - Aurreko idatz-zatian aipatzen ez diren erabilera guztiak galarazita daude.

7. artikulua.– Arautegira egokitzea, hala nola, Irisgarritasun Legera, eraikitzeko Oinarrizko Arautegira, Instalazioen erregelamenduetara, Instrukzio Tekniko Osagarrietara eta bestelakoetara.

Erabilera berriren baterako egokitzapenak egin behar direnean eta babestutako ondarean esku-hartzeak egiten direnean, bete egin beharko dira dagokion gaiaren inguruan indarrean dagoen arautegiak ezartzen dituen betebeharrak, beti ere, babes-erregimen honetako III. kapituluak eraikinarentzat ezartzen dituen mugen arabera.

III. KAPITULUA
ESKU-HARTZEEN ERREGIMENA

1. ATALA: ESKU-HARTZEETARAKO IRIZPIDE OROKORRAK

8. artikulua.– Esku-hartzeko proiektuak.

Babes-erregimen honen menpe dagoen eraikinean edozein esku-hartze burutu aurretik, esku-hartzeari da-

actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

2.– Los propietarios del bien afecto al presente régimen de protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco en sus artículos 20 y 35, y por el artículo 19 de la Ley del Suelo 6/1998.

3.– Unicamente podrá procederse al derribo total o parcial del bien de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.

CAPITULO II
LOS USOS

Artículo 6.– Usos permitidos.

1.– En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 7/1990 de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, únicamente se permitirán los usos que se adapten a las características del edificio y que permitan garantizar la adecuada conservación del inmueble y la debida y especial protección que se establece para los elementos señalados en el artículo 3 del presente régimen de protección.

2.– Se considerarán usos prohibidos todos aquellos que no se hallen incluidos en el apartado precedente.

Artículo 7.– Adecuación a normativa, como Ley de Accesibilidad, normas básicas de edificación, reglamentos de instalaciones, instrucciones técnicas complementarias y otras.

La adaptación para cualquier tipo de nuevo uso y las intervenciones que se lleven a cabo sobre el bien protegido, contemplarán el cumplimiento de los criterios de la normativa sectorial vigente en la materia, con los límites fijados para el edificio en el Capítulo III de este régimen de protección.

CAPITULO III
REGIMEN DE INTERVENCION

SECCION 1ª: CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCION

Artículo 8.– Proyectos de intervención.

Con carácter previo a la ejecución de cualquier intervención que se pretenda llevar a cabo sobre el bien

gokion proiektua landuko da. Proiektu horrek honako edukia izango du:

a) Egungo egoerari buruzko dokumentazio grafiko xehetua. Solairuak, 1/50 eskalan eginak; fatxada eta sekzioak, 1/20 eskalan, bere xehetasun arkitektonikoekin, argazki-dokumentazio osoarekin, plano historikoekin e.a.; eta bereziki, egitura-sistemaren altxaera xehatua, neurtua eta akotatua.

b) Ondorengoak deskribatzen dituen dokumentazio grafikoa: egin beharreko esku-hartzeak, erabili beharreko materialak, lanak burutzeko faseak, eta lehen aipatu eskaletan proiektatutako azken egoera.

c) Kontserbazio-egoeraren azterketa. Azterketa horretan, besteak beste, honakook jasoko dira: egitura-sisteman eragiten duten edo eragin dezaketen patologia ezberdinei buruzko azterketa bat eta dauden osagaiak babesteko erabaki diren neurriak.

d) Ondorengoak azalduko dituzten idatzizko agiriak: zein lan egingo diren, zein teknika erabiliko den, zein kalitatetako materiala erabiliko den, erabilitako materialak zenbateraino diren egokiak, eta material horiek gainerako osagaiekin nola lotzen diren eta zer nolako eragina duten elkarrekiko.

e) Eraikinaren bizitza ziurtatzeko eta behar bezala mantentzeko beharrezko teknikak eta baliabideak zehaztea.

f) Esku-hartzearen aurrekontua, lanak babesteko honek ezarritako preskripzioen arabera burutzeko behar diren teknika eta bitarteko guztiak barne hartzen dituena.

Proiektuen dokumentazioa obrek edo esku-hartzeak ukituko dituzten eraikinaren zatiarena izango da.

9. artikulua.– Debekatutako esku-hartzeak.

Baimendutako esku-hartzeak mugatzearen helburua eraikinaren balio historiko-arkitektonikoak mantentzea da. Horretarako, eraikinari duen balioa ematen dioten babes bereziko oinarrizko elementuen ezaugarriak alda ditzaketen esku-hartzeak debekatuta daude. Elementu horiek babes-erregimen honetako 3. artikuluan zerrendatuta daude.

Orokorrean, ondoren aipatzen diren esku-hartzeak galarazi egingo dira, bai eta babestutako higiezinaren balio historiko-arkitektonikoei kalteak edo galerak ekar diezazkienak eta babes-erregimen honen edozein zehazpenen aurka doazenak ere. Horretarako, berariaz baimendu eztako jardueratzat joko dira ondorengoak:

1.– Justifikazio historikorik ez duten bolumen-aldaketak.

2.– Iparraldeko eta mendebaldeko fatxadak eta haiek osatzen dituzten elementuak aldatzea; jatorrizko antolaketa eta fatxadako hutsarte-kopurua aldatzea. Horien jatorrizko proportzio, forma eta tamainak mantendu behar dira.

sometido al presente régimen de protección deberá elaborarse el correspondiente proyecto de intervención con el siguiente contenido:

a) Una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas; fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc.; con especial incidencia en el levantamiento detallado, dimensionado y acotado, del sistema estructural.

b) Documentación gráfica en la que se describirán: las intervenciones a realizar, los materiales a utilizar, las fases para la ejecución de los trabajos, así como el estado final proyectado a las escalas antes citadas.

c) Análisis del estado de conservación en el que se incluirán, entre otros un estudio de las diferentes patologías que incidan o puedan incidir en el sistema estructural y las medidas previstas para la preservación de los diversos elementos.

d) Documentación escrita que explicitará los trabajos a realizar y las técnicas a utilizar, señalando la calidad e idoneidad de los materiales utilizados y su estabilidad e interacción con los demás componentes.

e) Determinación de las técnicas y medios necesarios para el adecuado mantenimiento y aseguramiento de la vida de la edificación.

f) Presupuesto de la intervención, acorde con las técnicas y medios necesarias para la adecuada ejecución de las obras de acuerdo con las prescripciones del presente régimen de protección.

La documentación de los proyectos se referirá a la parte del edificio afectada por las obras o intervención.

Artículo 9.– Actuaciones prohibidas.

La limitación de las intervenciones permitidas sobre el edificio tienen por objeto la conservación de los valores histórico-arquitectónicos del mismo. A tal efecto se prohiben aquellas intervenciones que puedan alterar las características de aquellos elementos fundamentales de especial protección, que confieren su valor al edificio, que están enumerados en el artículo3 de este régimen de protección.

De forma general, no se permitirá la realización de aquellas intervenciones que supongan daño o menoscabo para los valores histórico-arquitectónicos del inmueble protegido, y las que contravengan cualquier otro extremo del presente régimen de protección. A tal efecto, se considerarán explícitamente como actuaciones no autorizadas:

1.– Modificaciones de volumen del edificio sin justificación histórica.

2.– Modificaciones de las fachadas norte y oeste, de los elementos que las componen y de la disposición original y número de huecos de fachada, debiéndose mantener los tamaños, formas y proporciones originales de los mismos.

3.– 3. artikuluan aipatutako babes bereziko elementuekin lotuta, galarazita dago estiloa aldatzea, baita amaitutako lanaren itxura nolakoa izan den edo nolakoa izan behar duen adierazten duten dokumentu grafiko edo plastikoak badaude ere.

4.– Jatorrizko estalkiaren itxura aldatzea; adibidez, jasodura, aldapak, itxura edo faldoien kopurua aldatzea.

5.– Lorategiaren diseinuaren irizpideak aldatzea; beti ere, lorategiaren izaera erromantikoa mantenduko da eta ez da egun dagoen zoru gogorreko azalera gehiago hiritartuko. Era berean, aparkalekuaren azalera ere murriztu egin beharko da, dagoena handitu gabe.

6.– Jatorrizko eraikuntzari erantsitako eraikinek dakartzaten azalera-aldaketak, edota oin-azaleraren luzera edo zabalera handitzea suposatzen dutenak.

2. ATALA. ESKU-HARTZEETARAKO IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK

10. artikulua.– Esku-hartzeetarako irizpide espezifikoak.

1.– Babes-erregimen honen 3. artikuluan adierazten diren babes bereziko elementuei dagokionez, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 208/2000 Dekretuan eraberritze zientifikorako ezarritako obrak egitea onartuko da soilik.

2.– Eraikinari beste erabilera bat ematen baldin bazaio, egin beharreko egokitze-obrak gutxienekoak izan beharko dira, ipar nahiz mendebaldeko jasodurak oso osorik kontserbatuz eta hego nahiz ekialdekoak gutxiren bat aldatuz. Hegoaldeko jasoduran ojiba-arkua mantenduko da.

3.– Jatorrizko barneko karga-hormak, ia-ia bere osotasunean, mantendu beharko dira, baina inoiz edo behin ate funtziodun igarobideak egin ahal izango dira.

4.– Baimendutako lanetan ondorengo baldintzak bete beharko dira hertsiki:

a) Saihestu egingo dira eraikinaren kanpo-egitura edo akaberen osaera era berreskuraezinean alda dezaketen garbiketa tratamenduak. Garbitu aurretik eta materialen konposizioa aztertu ondoren, elementurik ahulenak babestuko dira eta dauden juntura eta arrailak estali.

b) Hormak, oro har: egoera txarrean badaude, horiek nola gogortu ikusiko da ahal den tekniken bitartez, hau da, desmuntaia eta berreraikuntza azken buruko konponbidetzat hartuko dira.

c) Instalazioak: instalazioen hodiak erraz heltzeko moduan egongo dira, baina, aldi berean, ez dira nabarmenduko eta ezin izango dira hormetan sartuta jarri.

3.– En relación a los elementos mencionados en el artículo 3 objeto de especial protección: adiciones de estilo aún cuando existan documentos gráficos o plásticos que puedan indicar como haya sido o deba aparecer el aspecto de la obra acabada.

4.– Modificaciones del aspecto original de la cubierta, como levantes, cambio de pendientes, modificación de la disposición o número de faldones.

5.– Modificaciones respecto al criterio de diseño del jardín, manteniendo el carácter de jardín romántico, evitando urbanizar más superficie de la existente actualmente con pavimento duro. También se deberá acotar la superficie de aparcamiento, no aumentándose la existente.

6.– Variaciones de superficie que lleven asociadas edificaciones anexas al edificio original, o aumentos de longitud o de anchura de planta.

SECCION 2ª: CRITERIOS ESPECÍFICOS DE INTERVENCION

Artículo 10.– Criterios específicos de intervención.

1.– Sobre los elementos de especial protección, pertenecientes a la torre, señalados en el artículo 3 del presente régimen de protección sólo se permitirá la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 308/2000, que regula las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

2.– Las obras de adaptación, en caso de darse una nueva utilización del edificio, deberán quedar limitadas al mínimo, conservando escrupulosamente los alzados norte y oeste, pudiendo modificar ligeramente los sur y este. En el alzado sur se deberá mantener el arco ojival existente.

3.– Se deberá mantener, prácticamente en su totalidad, los muros de carga interiores originales, pudiendo hacer pasos puntuales a través de ellos a modo de puertas.

4.– Para las obras autorizadas serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones:

a) Se evitaran los tratamientos de limpieza que alteren de forma irrecuperable la textura exterior o la composición de los acabados del edificio. De forma previa a la limpieza y tras el análisis de la composición de los materiales, se protegerán los elementos más frágiles y se procederá al sellado de juntas y grietas existentes.

b) Muros en general: Cuando estén en mal estado se estudiará su consolidación mediante las diferentes técnicas posibles, de tal suerte que el desmontaje y reconstrucción sea la respuesta última.

c) Instalaciones: Las conducciones de instalaciones se ejecutarán de forma que resulten fácilmente accesibles al tiempo que discretas, no permitiéndose su ejecución empotrada en el sistema murario.

d) Babestutako ondasunean egingo diren esku-hartzeetan, hurrengo batean ere zaharberritzeko beste esku-hartzeak egitea utziko duten teknika eta materialak erabiliko dira. Babestutako ondasuna zaharberritzeko lanen ardura lanak ahalik eta ziurtasun handienaz egiteko beharrezko gaitasun teknikoa dutela eta behar bezala ziurtatzen duten espezializatutako enpresei emango zaizkie.

11. artikulua.– Baimendutako eraikuntzako esku-hartzeak.

Baimendutako esku-hartzeek eraikinaren elementu tipologiko, formazko eta egiturazkoak errespetatu beharko dituzte. Haiz zuzen, ondoren aipatzen direnak ditugu:

a) Eraikinaren egokitzapen funtzionala, egun erabili gabe edo gutxi erabilita dauden barneko espazioak gaituz, beti ere, eraikinaren kanpoko eta barneko fatxadak eta kanpoko karga-hormak bateragarriak badira. Hori guztia babes-erregimen honetan ezarritakoaren arabera bete beharko da.

b) Fatxaden elementu apaingarriak zaharberritzea: estalkiaren eta hormen erremateak, garitoiak, almenak, burdineria, armarriak...

c) Eraikina finkatzea, berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatuz, jarraian adierazitako egitura-elementuen posizioa edo kota aldatu gabe:

– Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.

– Estalkia, estaldura-materiala berrezarrita.

– Solairuak.

– Eskailera.

d) Oinarrizko instalazio higieniko-sanitarioak jartzea, beti ere babes-erregimen honetako gainerako preskripzio guztiak errespetatuz.

12 artikulua.– Ondasun babestua berreraikitzeko edo berreskuratzeko esku-hartzeak.

Aurreko artikuluak esandakoa betez, ondasuna hondatuta dagoen kasuan, ondorengo lanak edo integrazioak onartzen dira:

1) Dokumentu bidez egiaztatutako egiturazko zatien integrazioa. Horretarako, kasuaren arabera, edo integrazioen ingurunea argi zehaztuko da, edo material ezberdina baina harmonikoa dena erabiliko da, lehen begiratuan zaharretik bereizteko modukoa, batez ere zati zaharrekin bat egiten den puntu horietan.

2) Zatikatu edo puskatu egin diren lanen dekorazioa berriro osatzea, eta zatiren bat galdu duten lanen asentamendua, hutsune txikiak lehen begiratuan bereizten diren teknika bidez berreraikiz edo jatorrizko zatiekin lotzen diren maila ezberdineko zona neutroak jarriz, edo jatorrizko euskarria agerian utziz. Ez dira inoiz integratuko »ex novo» zonalde figuratiboak edo figurazioaren elementu nagusiak.

d) En toda intervención sobre el bien protegido se utilizarán técnicas y materiales que no imposibiliten en el futuro otra intervención de restauración. La ejecución de los trabajos pertinentes para la restauración del bien protegido deberá ser confiada a empresas especializadas que acrediten debidamente la capacidad técnica necesaria para llevarlas a cabo con las máximas garantías.

Artículo 11.– Intervenciones constructivas permitidas.

Las intervenciones autorizadas serán aquellas que respetando los elementos tipológicos y formales de la construcción, se citan a continuación:

a) La adaptación funcional del edificio, habilitando los espacios internos actualmente en desuso o poco utilizados, siempre que el uso sea compatible con las fachadas externas e internas del inmueble, así como los muros de carga interiores, según lo prescrito en el presente régimen de protección.

b) La restauración de los elementos decorativos de las fachadas, así como los remates de cubierta y muros, garitones, almenas, herrajes, escudos...

c) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

– Muros portantes externos e internos.

– Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura.

– Forjados.

– Escalera.

d) La introducción de instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete el resto de prescripciones del presente régimen de protección.

Artículo 12.– Intervenciones de reconstrucción o recuperación del bien protegido.

Con pleno sometimiento a lo dispuesto en el artículo precedente, en caso de deterioro del bien protegido, se admiten las siguientes operaciones o reintegraciones:

1) Reintegraciones de partes estructurales verificadas documentalmente, llevadas a cabo, según los casos, bien determinando con claridad el contorno de las reintegraciones, o bien adoptando un material diferenciado aunque armónico claramente distinguible a simple vista, en particular en los puntos de enlace con las partes antiguas.

2) Recomposición decorativa de elementos que se hayan fragmentado, asentamiento de obras parcialmente perdidas reconstruyendo las lagunas de poca entidad con técnica claramente distinguible a simple vista o con zonas neutras enlazadas a distinto nivel con las partes originales, o dejando a la vista el soporte original, y especialmente no reintegrando jamás «ex novo» zonas figurativas o insertando elementos determinantes de la figuración de la obra.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Al tratarse de un Area colmatada, los propietarios del suelo incluido en el mismo tendrán derecho al 100% de los aprovechamientos que se consolidan.

E. CONDICIONES DE GESTION

La totalidad del Area constituye una única unidad de gestión.

Al tener agotadas todas las posibilidades edificatorias y tratarse de terrenos privados sin posibilidad de partición o división, no se requiere tramitar ningún documento de planeamiento de desarrollo o de gestión.

Los dominios del suelo se recogen grafiados en el plano A-8-f.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Dentro del Area no existen terrenos destinados al dominio público, por lo que no se determinan condiciones de urbanización.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

La financiación de la totalidad de las obras de reforma de la edificación y de la urbanización de los jardines corresponderá a los propietarios del Area.

A-8 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.8.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

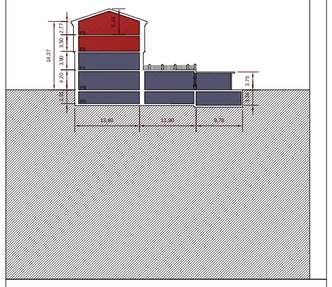
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

AISIALDIRAKO EKIPAMENDUA
EQUIPAMIENTO RECREATIVO

A-8 b.- EBAKETAK
A-8 b.- SECCIONES



A-8 a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK

A-8 a.- ALINEACIONES Y RASANTES

E: 1: 1000

A-8 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.8.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

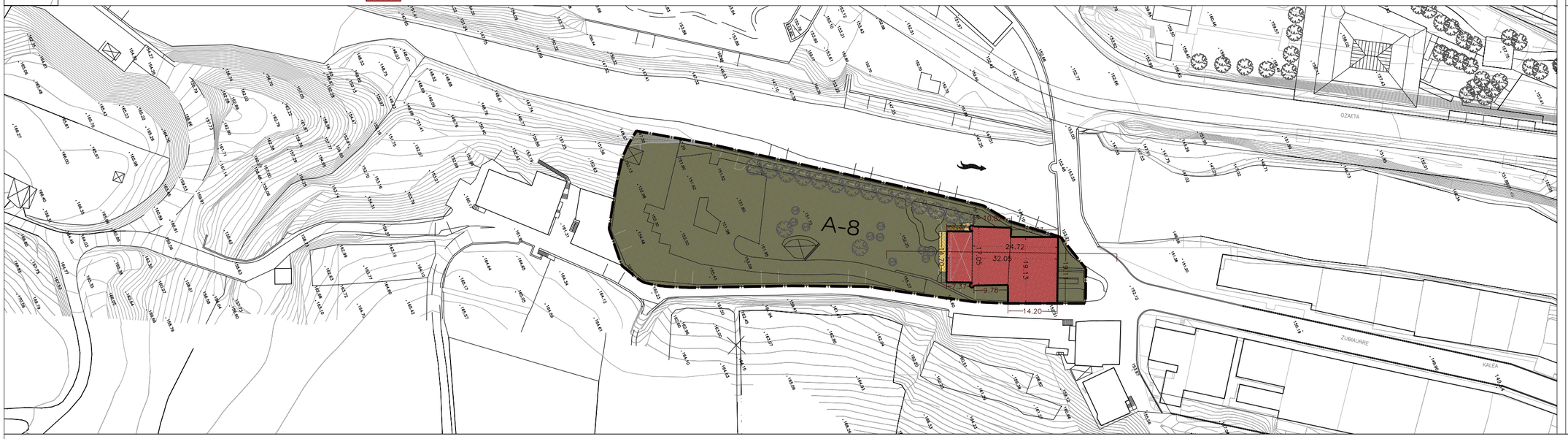
EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

LURPEAN ERAIKIA
EDIFICADO SUBSUELO

SOLAIRUTAN ERAIKIA
EDIFICADO PLANTAS ALTAS

LORATEGI PRIBATUA
JARDIN PRIVADO



AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A-8 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA A-8

4362,63 m2

LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO BAJO RASANTE

39,86 m2

LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE

560,09 m2

LORATEGI PRIBATUA
JARDIN PRIVADO

3762,68 m2

A-8 c.- LURZORUAREN ERABILERAK

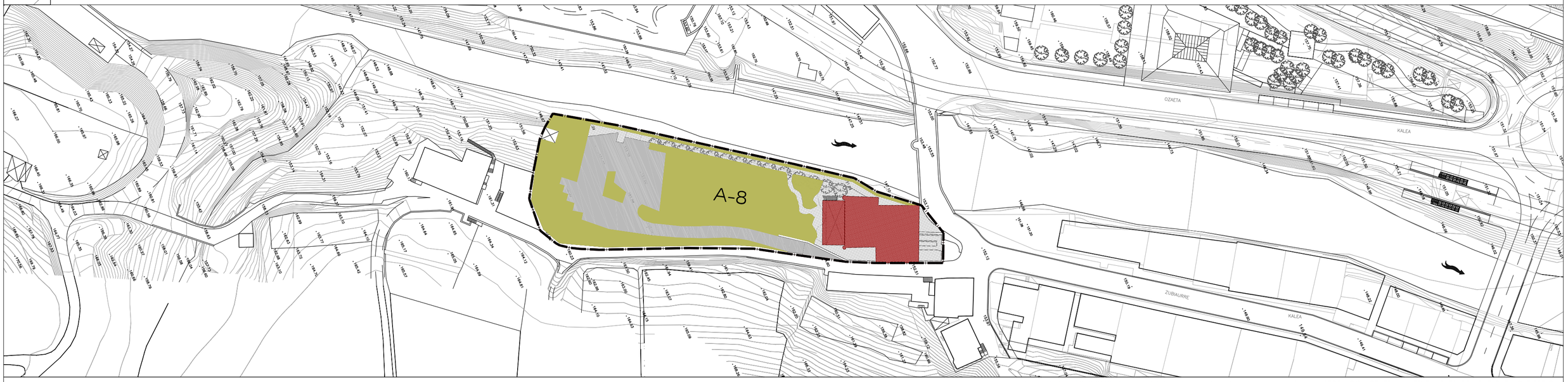
A-8 c.- USOS DEL SUELO

A-8 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.E.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN



A-8 d.- ORDENAZIO OROKORRA - LURZORU TRATAMENDUA ESTALKIETAN A-8 d.- ORDENACION GENERAL - TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-8 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.E.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

BAIMENDURIKO HEGALDURAK
VUELOS AUTORIZADOS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZA ASKEETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUEI LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS TASADAS

B.O. ETXEBIZITZETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS DE P.O.

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA

A-8 e1.- SOTOETAN ERAIKIGARRIA A-8 e1.- EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO

A-8 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.A.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MÁXIMAS

BAIMENDURIKO HEGALDURAK
VUELOS AUTORIZADOS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZA ASKETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA

A-8 e2.- BEHE SOLAIRUAN ERAIKIGARRIA A-8 e2.- EDIFICABLE EN PLANTA BAJA

A-8 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.A.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANEAMENDU BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

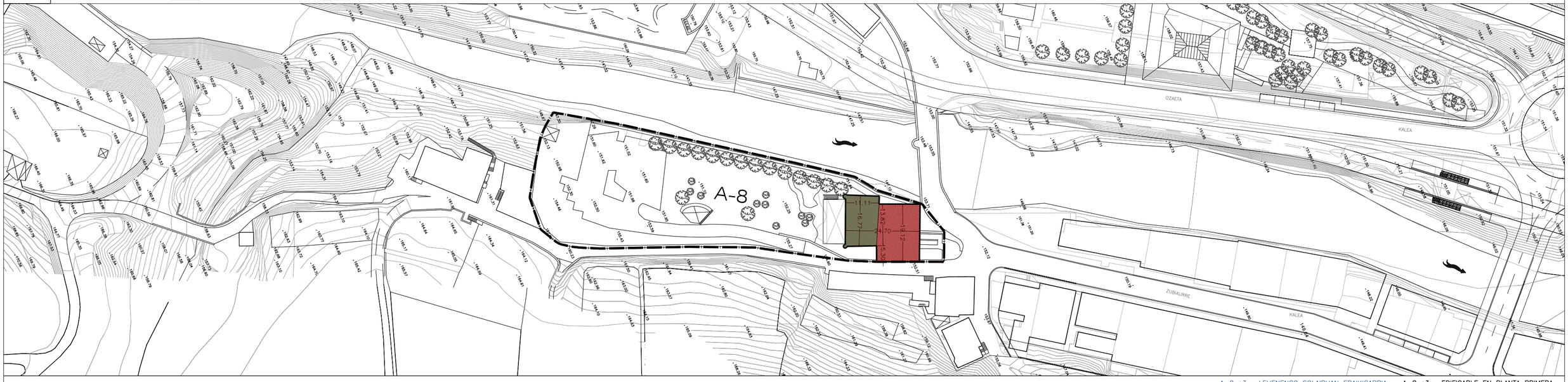
GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MÁXIMAS

BAIMENDURIKO HEGALDURAK
VUELOS AUTORIZADOS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZA ASKETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

TERRAZA PRIBATUAK
TERRAZAS PRIVADAS



A-8 e3.- LEHENENGO SOLAIRUAN ERAIKIGARRIA A-8 e3.- EDIFICABLE EN PLANTA PRIMERA

A-8 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.8.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANEAMENDU BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

BAIMENDURIKO HEGALDURAK
VUELOS AUTORIZADOS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZA ASKEETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

TERRAZA PRIBATUAK
TERRAZAS PRIVADAS

A-8 e4.- BIGARREN ETA HIRUGARREN SOLAIRUAN ERAIKIGARRIA A-8 e4.- EDIFICABLE EN PLANTA SEGUNDA Y TERCERA

A-8 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.8.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

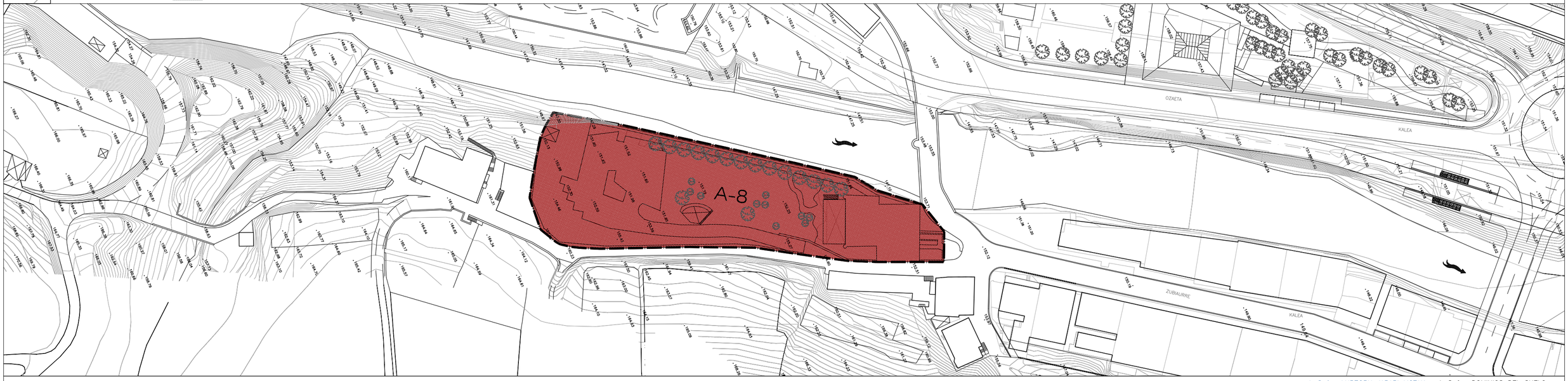
JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO

GAINAZAL ZORDUN JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE EN SUPERFICIE

PORTXE ZORDUN JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE EN PORCHE

BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES



A-8 f.- LURZORU JABARI MOTAK A-8 f.- DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-9

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-9 coincide prácticamente con el ámbito del Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes, con pequeños ajustes en los límites respecto de las Areas A-10 y A-11. Comprende los terrenos y edificios apoyados en las calles San Antonio, Martoko y Zubiaurre. La zona se encuentra, en la actualidad, prácticamente consolidada por la edificación, excepto en el lado izquierdo del punto alto de la calle Martoko que, por ello, tiene un tratamiento diferenciado como Area de Ordenación Pormenorizada A-10.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Básicamente se consolida la estructura de la ordenación existente. Como objetivos principales se proponen, la ordenación de la margen derecha del río Deba en la curva de Martoko ganando una superficie importante como paseo peatonal, zona verde y de esparcimiento, la regularización del ancho de las calles para dotarlas de aceras, inexistentes en muchos tramos, y de bandas de aparcamientos.

Como actuación más importante referida a la ordenación del Area, se propone la construcción de un nuevo puente sobre el río Deba que arrancará del solar anteriormente ocupado por el edificio nº 2 de Zubiaurre y derribado en la actualidad, y que comunicará con el paso inferior existente bajo la carretera Variante GI-627 en las proximidades de la rotonda de Candy. Desde este punto, mediante una nueva calle se accederá al barrio residencial previsto en Algodonera (Area A-18) para continuar al centro urbano a través del nuevo puente proyectado sobre el río Deba. El puente a construir desde Zubiaurre, posibilitará además, el acceso peatonal de los habitantes del barrio Martoko – Zubiaurre a la parada del futuro Tranvía Aretxabaleta–Bergara prevista en las proximidades de la rotonda de Candy.

En cuanto a la edificación, dado que el ámbito se encuentra prácticamente consolidado, se señalan las nuevas alineaciones que se deberán respetar en la sustitución de los edificios existentes.

Recientemente se ha iniciado la construcción de un grupo de viviendas de Protección Oficial en régimen Tasado promovidas por la sociedad pública Etorlur en el solar ocupado

anteriormente por la denominada "*casa de camineros*" en el número 7 de la calle San Antonio.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-9 : 35.830 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el residencial que se concreta en el uso de vivienda.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios residenciales existentes en el Area señalados como tales en la documentación gráfica con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar en ellos obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General. Para estos edificios se fijan las alineaciones máximas y alturas a respetar en el caso que se pretenda su sustitución.

Para los edificios que se definen en la documentación gráfica como edificios a sustituir, se fijan en la presente Ficha Urbanística, las nuevas alineaciones, perfiles y alturas máximas.

En las actuaciones de sustitución en las que resulte una ocupación de suelo por la edificación superior a la del edificio que se sustituye, se prolongarán las alineaciones de las paredes medianeras hasta el encuentro de las mismas con la alineación fijada para la fachada posterior excepto cuando se trate de la sustitución de varios edificios contiguos, en cuyo caso, esta condición se aplicará en las dos medianeras extremas del conjunto de los edificios.

Recientemente se ha iniciado la construcción de un grupo de viviendas de Protección Oficial en Régimen Tasado promovidas por la sociedad pública Etorlur en el solar ocupado anteriormente por la denominada "*casa de camineros*" en el número 7 de la calle San Antonio. Los datos numéricos de la promoción son los siguientes:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 3.780,00 m2(t).
- Número de viviendas ..... 38 viviendas.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

En las actuaciones de sustitución de los edificios existentes, será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara el 15% de la diferencia que resulte entre el aprovechamiento del nuevo edificio y del objeto de sustitución. Dicho aprovechamiento se considerará, a efectos de su valoración, como de suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se podrán redactar Estudios de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas de los nuevos edificios previstos en las actuaciones de sustitución.

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización del total del Area o de distintas zonas de la misma. En los proyectos de ejecución que se redacten para la sustitución de los edificios se concretarán las obras de urbanización que se precisen de acuerdo con lo expuesto en el punto siguiente.

En la sustitución de los edificios, los terrenos señalados como de dominio público en el Plano A-9-f. e incluidos dentro de la parcela objeto del proyecto de sustitución, se cederán gratuitamente al Ayuntamiento en el acto de concesión de la licencia de obras. En el mismo acto, las porciones de fincas edificables que resulten en las actuaciones de sustitución como consecuencia de la aplicación de lo señalado en el punto **Aprovechamiento edificatorio** referido a las nuevas alineaciones en las medianeras, también se cederán al Ayuntamiento con el fin de regularizar las alineaciones de las mismas en las actuaciones posteriores que se realicen en las parcelas contiguas.

Estas porciones de fincas serán valoradas por el Ayuntamiento, y el importe económico resultante, se descontará del que se deberá abonar al Ayuntamiento en concepto del 15% que le corresponde del total del aumento de aprovechamiento asignado a la parcela. En la actuación de sustitución de la parcela contigua, el promotor de la misma, deberá adquirir del Ayuntamiento la porción de finca precisa para regularizar la alineación de las medianeras de la parcela por un importe igual al asignado en el momento de cesión anterior al Ayuntamiento incrementado por el I.P.C de los años transcurridos entre una actuación y otra.

Se establece el procedimiento de la expropiación o los acuerdos mutuos para la adquisición por parte de la Administración del resto de los terrenos de propiedad privada destinados al dominio público y que no resulten de cesión en la sustitución de los edificios.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales. Las alineaciones de las nuevas edificaciones que se realicen en sustitución de las existentes deberán garantizar el respeto de la servidumbre de paso establecida en la Ley de Aguas respecto del cauce del río Deba.
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos al Area A-9, se señalan las líneas generales para la urbanización del ámbito, que se deberán concretar en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

En el tratamiento del borde del río Deba se atenderá a lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La sustitución o rehabilitación de una edificación comportará necesariamente la renovación del encintado de la acera en todo el frente de la parcela en la que se actúe, la construcción de nuevas acometidas de agua, energía eléctrica, teléfonos y gas desde los puntos que se indiquen en los Proyectos de Urbanización, así como la acometida de aguas pluviales y fecales a los puntos que se indiquen. Comportará también la construcción de los sumideros y arquetas que fueren precisos, la construcción de alcorques incluso la renovación de los árboles, la reposición del alumbrado público y la pavimentación de la superficie de la acera en todo el frente de la parcela y de toda aquella en la que se haya actuado con la apertura de zanjas. Esta reposición se extenderá a todo el resto del suelo urbanizado, viales, aparcamientos, zonas verdes, muros, muretes, defensas, etc. en los que se precise actuar. Todas estas obras a realizar se deberán recoger en los oportunos proyectos de edificación o rehabilitación.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras de urbanización previstas en el Area serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público correspondiente. Se exceptúan las obras de urbanización que se deberán ejecutar como complemento de las obras de sustitución o rehabilitación

de edificios y que se describen en otro punto de la presente Ficha Urbanística, y que deberán ser financiadas por el promotor del proyecto de sustitución o rehabilitación.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se fijan en la documentación gráfica las nuevas alineaciones y perfiles que se deberán respetar en las actuaciones de sustitución de los edificios existentes.

Zonificación pormenorizada: Queda definida en la documentación gráfica.

Los usos extraordinarios existentes se limitan a los usos escolares en los dos pequeños edificios de la calle Martoko.

Condiciones de parcelación: En los edificios que se consolidan, se mantiene la parcelación existente en la actualidad, excepto en aquellas porciones de parcela para las que se establece el dominio público.

En las actuaciones de sustitución en las que resulte una ocupación de suelo por la edificación superior a la del edificio que se sustituye, se prolongarán las alineaciones de las paredes medianeras hasta el encuentro de las mismas con la alineación fijada para la fachada posterior, excepto cuando se trate de la sustitución de varios edificios contiguos, en cuyo caso, esta condición se aplicará en las dos medianeras extremas del conjunto de los edificios. Ello provocará que deba ajustarse la configuración y superficie de la parcela edificatoria a las nuevas alineaciones que resulten.

Aprovechamiento edificatorio: Los edificios existentes que se señalan como edificios consolidados mantendrán los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar en los mismos obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General.

Para los edificios que se definen en la documentación gráfica como edificios a sustituir, se fijan en la presente Ficha Urbanística, las nuevas alineaciones, perfiles y alturas máximas.

Número viviendas: Se consolidan las viviendas existentes en la actualidad. En las actuaciones de sustitución, o en las de rehabilitación integral o parcial de los edificios, el número máximo de viviendas admisible será el que resulte de la aplicación de las Condiciones de Habitabilidad, Artículo 58 de las Ordenanzas Generales.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas.

Se consolidan los usos escolares existentes en los dos pequeños edificios de la calle Marto-ko con los terrenos circundantes destinados a patio de recreo.

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano A-9-f.

Condiciones de edificación: Como norma general se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen e intensidades actuales. En la documentación gráfica, planos A-9-a y A-9-b, se señalan las alineaciones y rasantes que se deberán respetar en la sustitución de los edificios existentes. Estas alineaciones deberán garantizar el respeto de la servidumbre de paso establecida en la Ley de Aguas respecto del cauce del río Deba. Se señalan también el número de plantas y alturas máximas para cada uno de ellos.

Se dotará de aparcamientos subterráneos a los nuevos edificios en los casos de sustitución con un estándar de una plaza por vivienda. En el caso que no resulte posible, se deberá justificar dicha imposibilidad en el proyecto de sustitución.

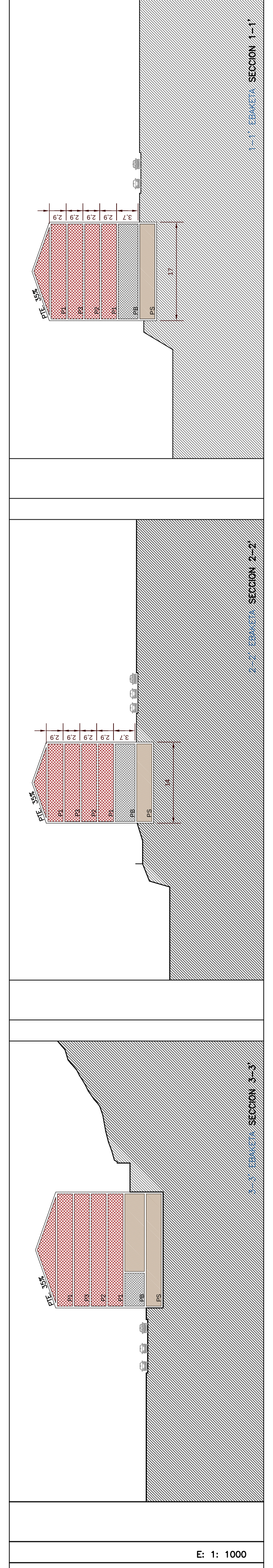
El grupo de viviendas 10, 12, 14, 16, 18 y 20 de Markoko Kalea, y la escuela vieja contigua al grupo de viviendas, se incluyen en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal. Las intervenciones posibles son las denominadas de Consolidación y/o Conservación y Ornato y reguladas en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urba-nizado y edificado.

A-9	BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
U.E.9.1	EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN
(legend line)	PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
(legend line)	EGIKARITZE UNITATE MUGA LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN
(legend hatch)	ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZA EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

A-9 a.– LERROKADURAK ETA SESTRAK A-9 a.– ALINEACIONES Y RASANTES

(legend hatch)	ETXEBIZITZA ERABILERA USO VIVIENDA
(legend hatch)	TRASTELEKU ERABILERA USO TRASTEROS
(legend hatch)	MERKATAL ERABILERAK USO COMERCIAL

A-9 b.– EBAKETAK A-9 b.– SECCIONES



E: 1: 1000

A-9	BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES		PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
U.E.9.1	EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN		EGIKARITZE UNITATE MUGA LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

A–9 d. – ORDENAZIO OROKORRA – LURZORUAREN TRATAMENDUA ESTALKIETAN

A–9 d. – ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-9 BARRUTI, ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE:A1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO

JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO

A-9

A-9 f.- LURZORU JABARI MOTAK A-9 f.- DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-10

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-10 se corresponde con el Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes. Se trata de los terrenos situados al lado izquierdo en la zona alta de las calles Martoko y Zubiaurre libres de edificación.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se propone la ordenación del espacio vacío existente con dos edificios que, continuando con las alineaciones y fondos de los edificios contiguos de la calle, conformen una amplia plaza entre ambos. Con ello, se dotará al barrio de un espacio libre del que carece en la actualidad. En el subsuelo de la misma se prevé la construcción de garajes subterráneos necesarios también en el barrio.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-10 : 6.677,37 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. La cuantificación de los usos del suelo es la siguiente:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 1.525,11 m2.
- Sistema local espacios libres ..... 315,73 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante ..... 1.234,35 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 1.680,00 m2.
- Terrazas y jardines privados en planta baja ..... 1.922,18 m2.

Número viviendas: Total distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado ..... 42 viv.
- Viviendas libres ..... 32 viv.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 6.700 m2(t). + 680 m2(t) destinado a usos terciarios y portales, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado ..... 3.770,00 m2(t).
- Viviendas libres ..... 2.930,00 m2(t).
- Terciario + portales ..... 680,00 m2(t).

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del suelo incluido en el Area tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. La cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media se realizará libre de cargas en los términos establecidos en el Artículo 35 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Estudio de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas de los nuevos edificios.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en el Area. Se redactará un único Proyecto de Urbanización de todo el ámbito del Area por parte de los propietarios.

Se fija como sistema de actuación el de Concertación que deberá ser ratificado o modificado en el Programa de Actuación Urbanizadora.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos al Area, se señalan las líneas generales para la ejecución de la urbanización, que se deberán concretar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los proyectos de planeamiento de desarrollo del Area, así como todas las obras de urbanización del ámbito, serán financiados por los propietarios privados de los terrenos incluidos dentro del Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-10-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-10-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-10-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 1.525,11 m2.
- Sistema local espacios libres ..... 315,73 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante ..... 1.234,35 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 1.680,00 m2.
- Terrazas y jardines privados en planta baja ..... 1.922,18 m2.

Condiciones de parcelación: La parcelación detallada se recoge en la documentación gráfica correspondiente a la Unidad. Las superficies de las distintas Parcelas es la siguiente:

Parcela 1 ..... 3.096,59 m2.
Parcela 2 ..... 3.083,20 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Total 7.380 m2(t)., distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado ..... 3.770,00 m2(t).
- Viviendas libres ..... 2.930,00 m2(t).
- Terciario + portales ..... 680,00 m2(t).

Número viviendas: Total 74 distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en régimen Tasado ..... 42 viv.
- Viviendas libres ..... 32 viv.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas.

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano A-10-f.

Condiciones de edificación: Se adjuntan fichas en las que se recogen las condiciones de la edificación de las distintas Parcelas. Los usos por plantas de los distintos edificios, alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-10-b, y A-10-e(1-4).

PARCELA 1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 3.096,59 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta sótano: Garajes y trasteros.
Planta baja: Viviendas, terciario, portales y porches.
Plantas altas: Viviendas.
Plantas bajo cubierta: Viviendas en dúplex en el espacio con altura libre igual o mayor de 1,80 m.

PERFIL DE LA EDIFICACION: Sótano, planta baja, 3 plantas altas, y espacio bajo cubierta.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:
Planta sótano ..... 1.470,64 m2.
Planta baja terciario y portales ..... 340,00 m2.
Planta baja viviendas y portales ..... 420,00 m2.
Plantas altas viviendas ..... 2.930,00 m2.

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:
Bloque 1.1 ..... 21 viviendas Tasadas.
Bloque 1.2 ..... 16 viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 3.350 m2. que se distribuye de la siguiente manera:

Bloque 1.1: Viviendas Tasadas ..... 1.885 m2.
Bloque 1.2: Viviendas libres ..... 1.465 m2.

Se computan como superficie de vivienda los espacios bajo cubierta con altura libre igual o mayor a 1,80 m. Su utilización se regula en los Artículos 52 y 60 de las Ordenanzas.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda libre y 1 plaza/vivienda tasada. Número mínimo plazas garaje 47.

PARCELA 2

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 3.083,20 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta sótano: Garajes y trasteros.
Planta baja: Viviendas, terciario, portales y porches.
Plantas altas: Viviendas.
Plantas bajo cubierta: Viviendas en dúplex en el espacio con altura libre igual o mayor a 1,80 m.

PERFIL DE LA EDIFICACION: Sótano, planta baja, 3 plantas altas, y espacio bajo cubierta.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:
Planta sótano ..... 1.366,91 m2.
Planta baja terciario y portales ..... 340,00 m2.
Planta baja viviendas y portales ..... 420,00 m2.
Plantas altas viviendas ..... 2.930,00 m2.

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:
Bloque 2.1 ..... 21 viviendas Tasadas.
Bloque 2.2 ..... 16 viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 3.350 m2. que se distribuye de la siguiente manera:

Bloque 2.1: Viviendas Tasadas ..... 1.885 m2.
Bloque 2.2: Viviendas libres ..... 1.465 m2.

Se computan como superficie de vivienda los espacios bajo cubierta con altura libre igual o mayor a 1,80 m. Su utilización se regula en los Artículos 52 y 60 de las Ordenanzas.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda libre y 1 plaza/vivienda tasada. Número mínimo plazas garaje 47.

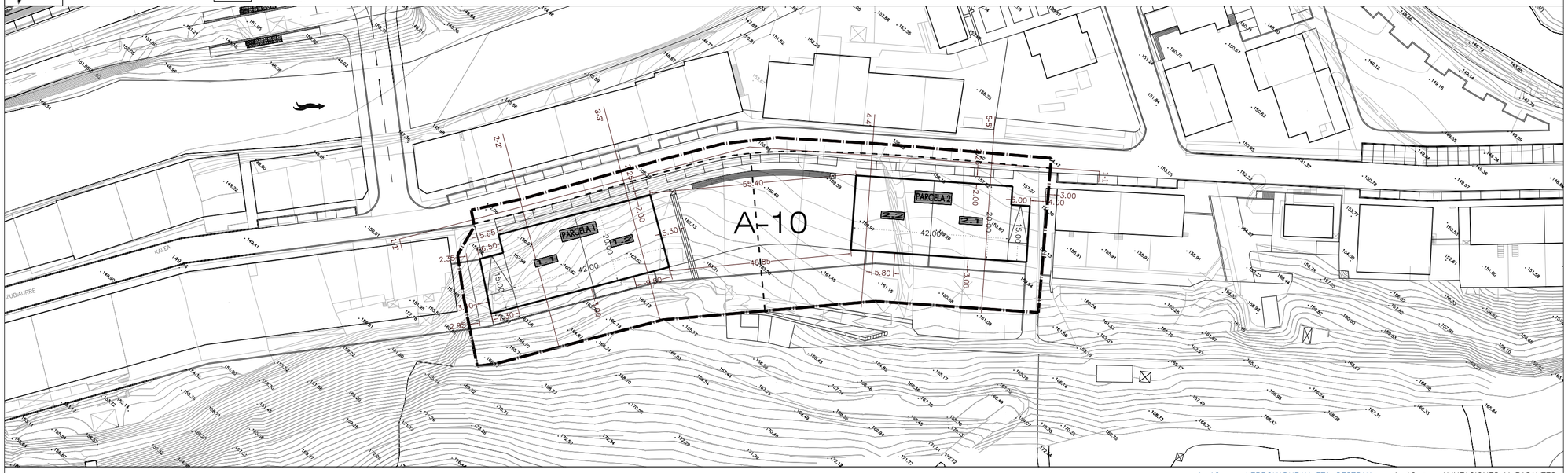
A-10 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.10.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LIMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

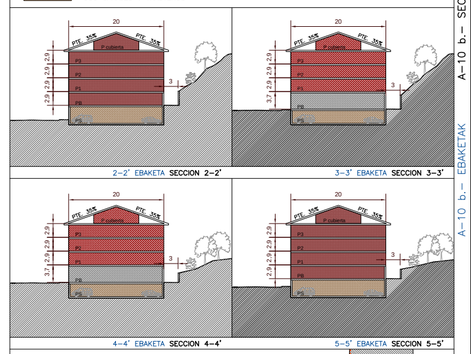


A-10 a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK A-10 a.- ALINEACIONES Y RASANTES

ETXEBIZITZA ERABILERA-ASKEAK
USO VIVIENDA-LIBRES

ETXEBIZITZA ERABILERA-TASATUAK
USO VIVIENDA-TASADAS

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS



A-10 b.- SECCIONES
A-10 b.- EBAKETAK

A-10 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.10.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LIMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

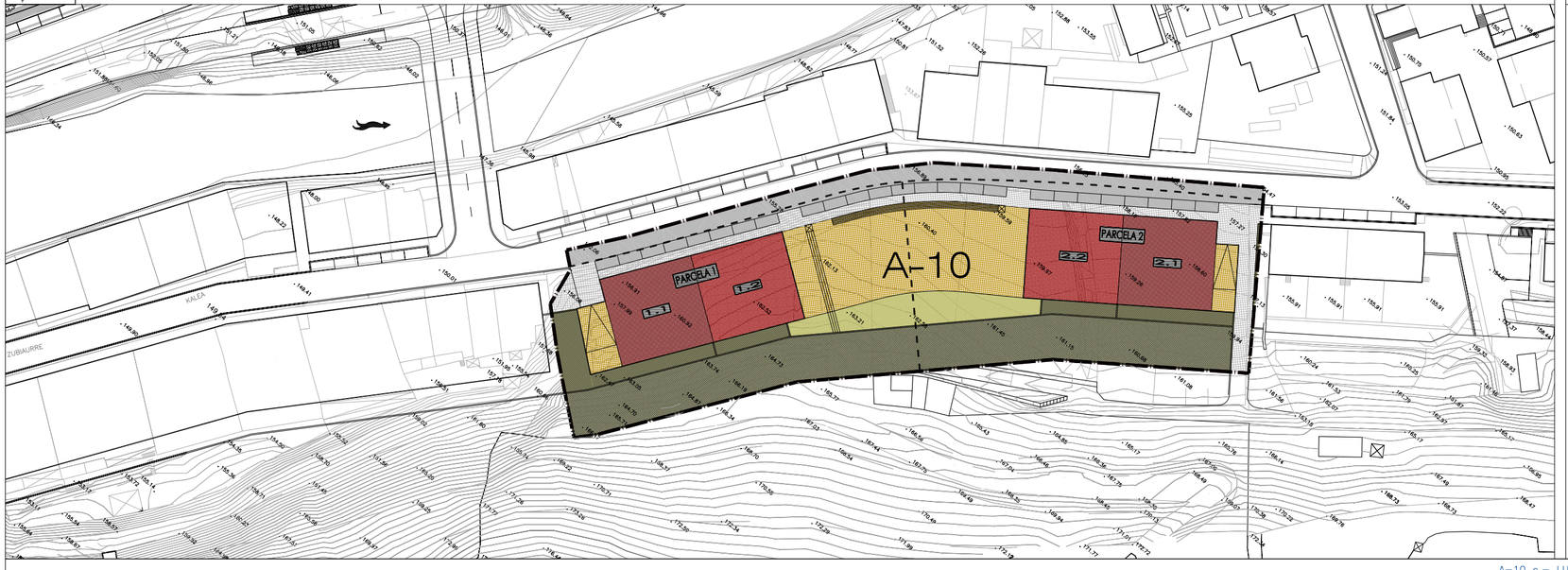
ESPAZIO IREKI PUBLIKOA
ESPACIO LIBRE PUBLICO

LURPEAN ERAIKIA
EDIFICADO SUBSUELO

SOLAIRUTAN ERAIKIA-ETXEBIZITZA ASKEAK
EDIFICADO PLANTAS ALTAS-VIVIENDAS LIBRES

SOLAIRUTAN ERAIKIA-ETXEBIZITZA TASATUAK
EDIFICADO PLANTAS ALTAS-VIVIENDAS TASADAS

TERRAZA BEHE SOLAIRUAN ETA GUNE BERDE PRIBATUAK
TERRAZA PLANTA BAJA Y ZONA VERDE PRIVADA



A-10 c.- LURZORUAREN ERABILERAK A-10 c.- USOS DEL SUELO

AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A-10 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA A-10

6677,37 m2

ERREPIDE ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

1525,11 m2

ESPAZIO LIBREETAKO SISTEMA LOKALA
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

315,73 m2

LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO BAJO RASANTE

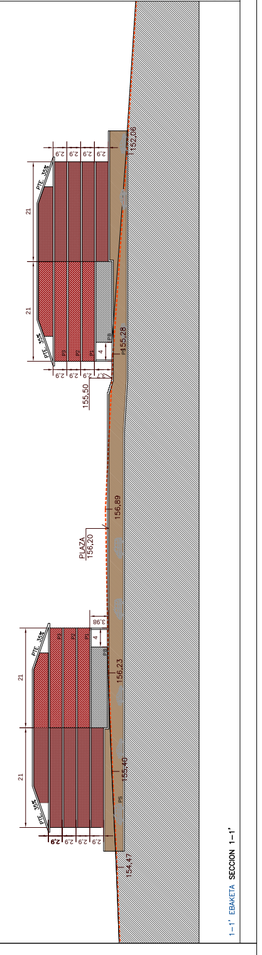
1234,35 m2

LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE

1680 m2

TERRAZA BEHE SOLAIRUAN ETA GUNE BERDE PRIBATUAK
TERRAZA PLANTA BAJA Y ZONA VERDE PRIVADA

1922,18 m2



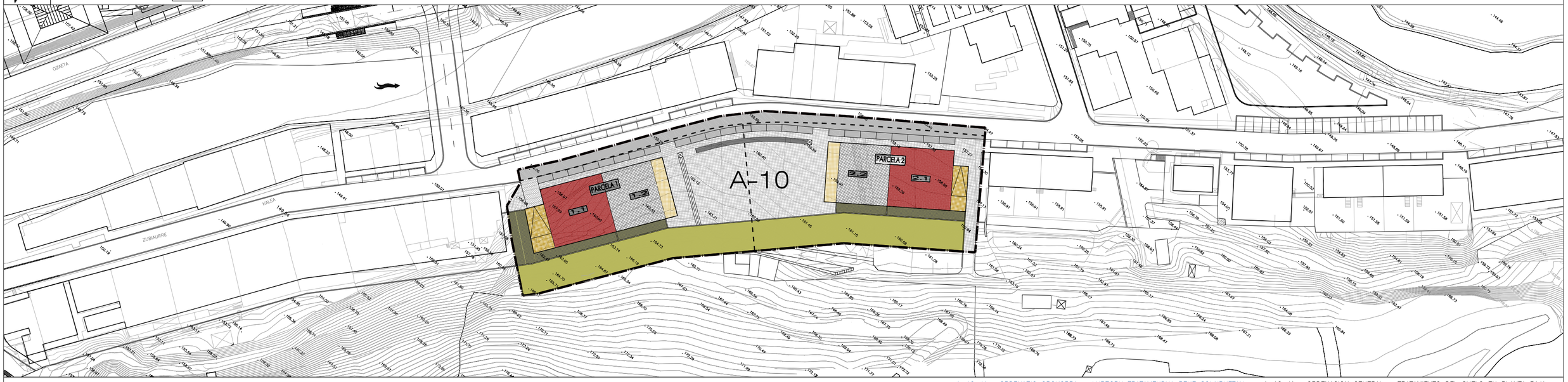
A-10 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.10.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA



A-10 d1.- ORDENAZIO OROKORRA – LURZORU TRATAMENDUA BEHE SOLAIRUETAN A-10 d1.- ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN PLANTA BAJA

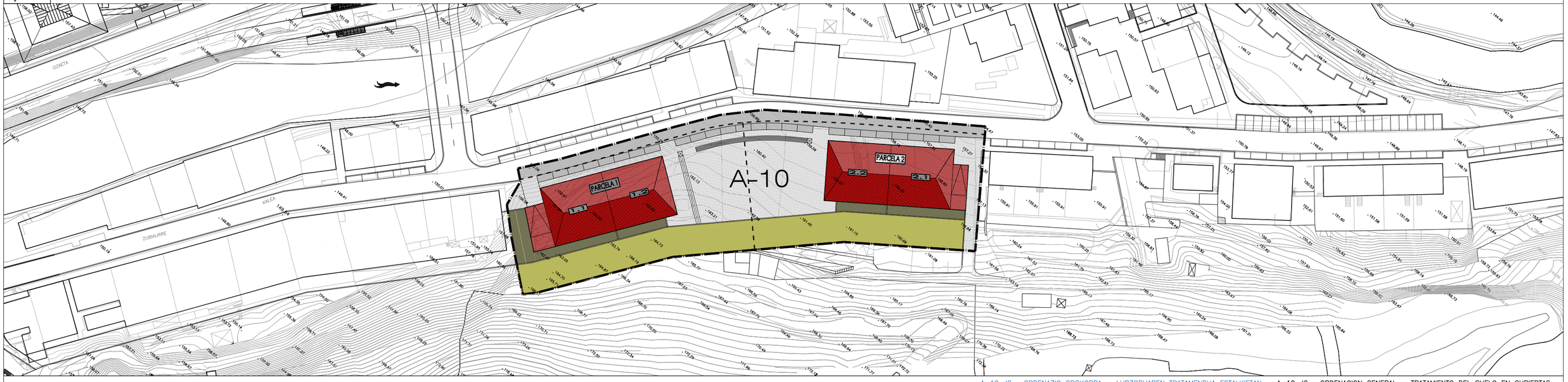
A-10 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.10.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA



A-10 d2.- ORDENAZIO OROKORRA – LURZORUAREN TRATAMENDUA ESTALKIETAN A-10 d2.- ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-10 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.10.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

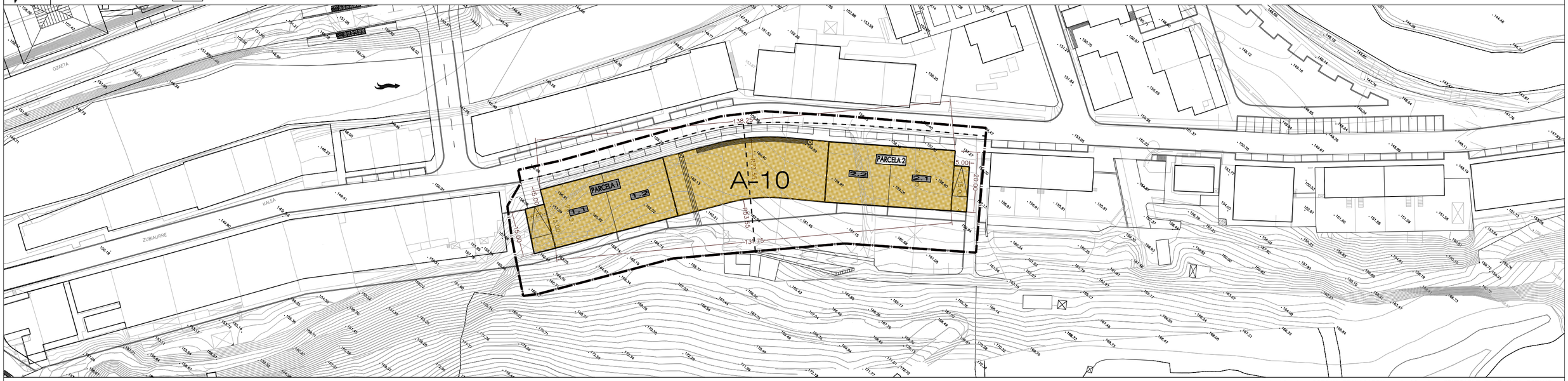
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS



A-10 e1.- SOTOAN ERAIKIGARRIA A-10 e1.- EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO

A-10 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.10.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

PORTXEAK
PORCHES

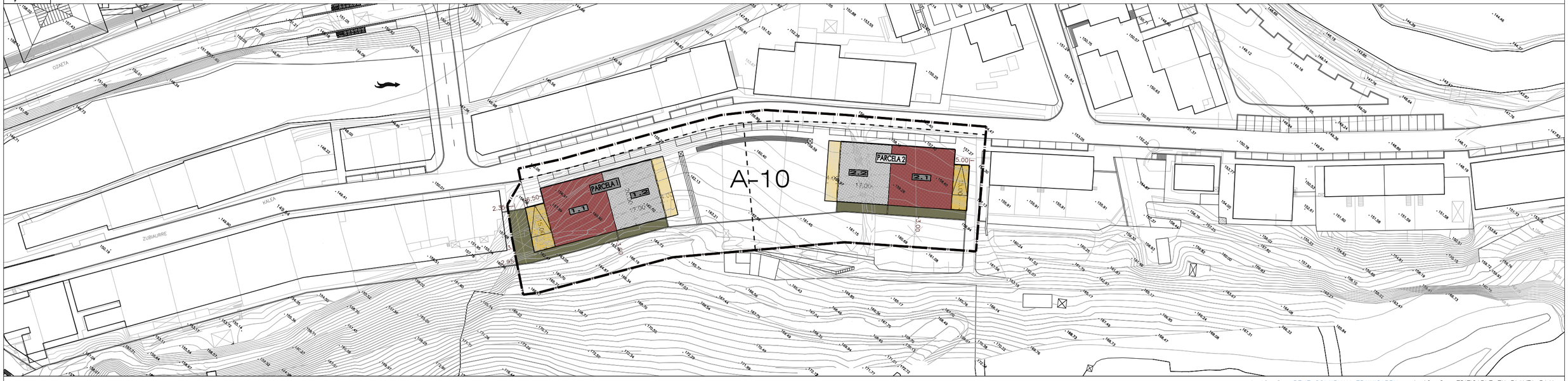
ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

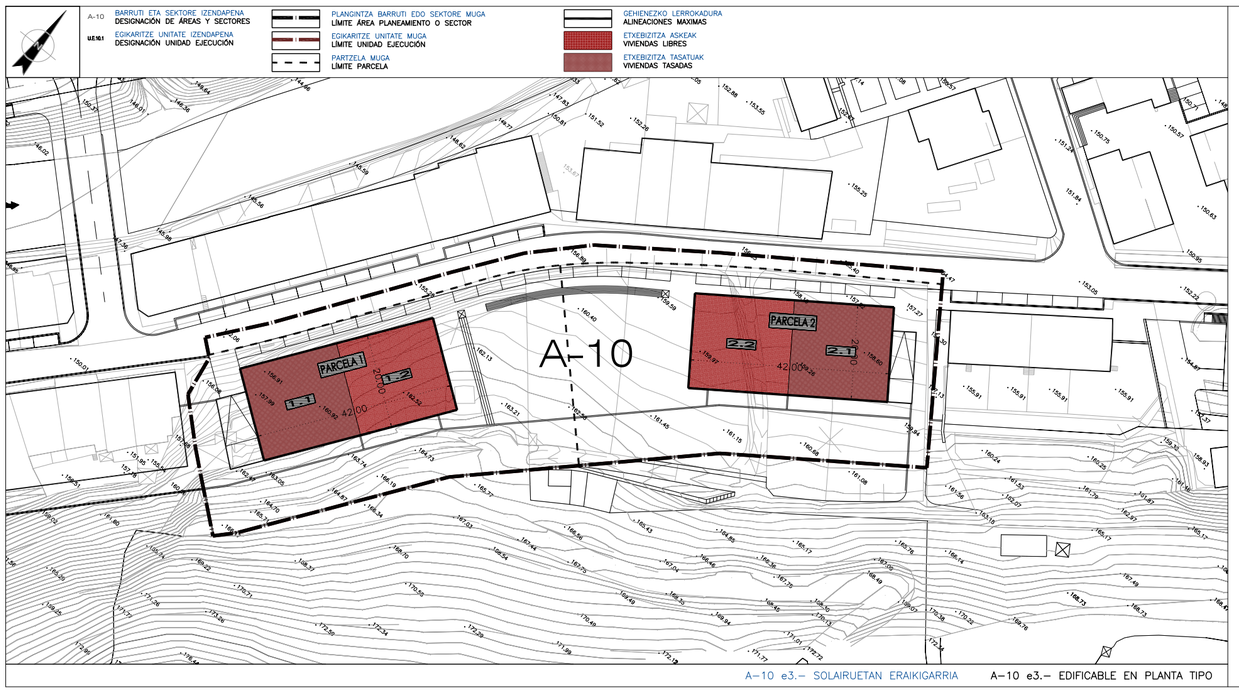
MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

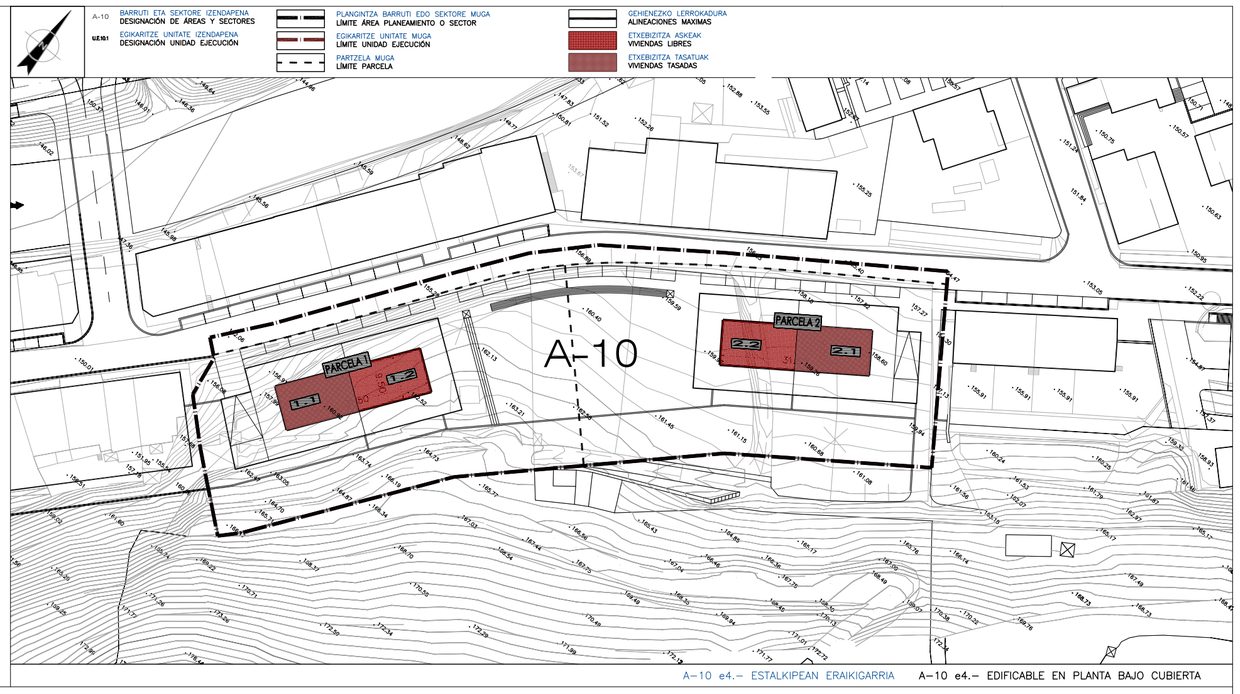
TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA

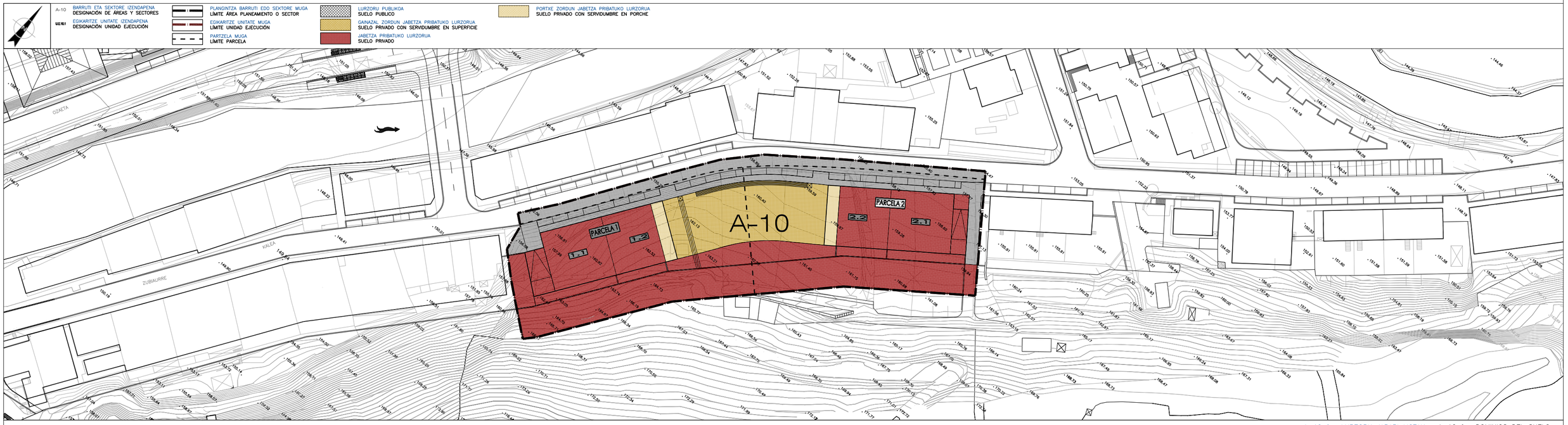
GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS



A-10 e2.- BEHE SOLAIRUAN ERAIKIGARRIA A-10 e2.- EDIFICABLE EN PLANTA BAJA


A-10
BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
U.E.10.1
EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN
PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA
GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS
ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES
ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS
A-10
PARCELA 1
1.1
1.2
42.00
PARCELA 2
2.2
2.1
42.00
A-10 e3.- SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA
A-10 e3.- EDIFICABLE EN PLANTA TIPO


A-10
BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
U.E.10.1
EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN
PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA
GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS
ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES
ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS
A-10
PARCELA 1
1.1
1.2
PARCELA 2
2.2
2.1
A-10 e4.- ESTALKIPEAN ERAIKIGARRIA
A-10 e4.- EDIFICABLE EN PLANTA BAJO CUBIERTA


A-10
BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
U.E.10.1
EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN
PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA
LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO
GAINAZAL ZORDUN JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE EN SUPERFICIE
JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO
PORTXE ZORDUN JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE EN PORCHE
OZAETA
KALEA
ZUBIAURRE
A-10
PARCELA 1
1.1
1.2
PARCELA 2
2.2
2.1
A-10 f.- LURZORU JABARI MOTAK
A-10 f.- DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-11

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-11 comprende el pequeño ámbito correspondiente a los números pares de la calle San Migel, a los impares números 7 y 9 de la misma calle, y a los números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Antonio.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica y ajusta la de las Normas Subsidiarias vigentes a la urbanización ejecutada en el Area A-12.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Las actuaciones que se proponen van dirigidas al derribo de los edificios números 7 y 9 de la calle San Migel y de los números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Antonio, y a la urbanización de los suelos ocupados como suelos de dominio público.

Los moradores de las mismas serán realojados en las promociones de viviendas de Protección Oficial en fase de ejecución en el Area A-12, y en las previstas en el Area A-16B y en el Sector S-4b, en las condiciones que establece la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Los edificios de los números pares de la calle San Migel se consolidan en su situación actual.

En cuanto al local situado delante del número 3 de la calle San Antonio se propone su derribo y reconstrucción parcial respetando las alineaciones señaladas en la documentación gráfica.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-11: 3.025,05 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el residencial que se concreta en el uso de vivienda.

Número viviendas: No se propone la construcción de nuevos edificios de viviendas.

Se consolidan las viviendas existentes en los edificios número 3 de la calle San Antonio y números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Migel.

Se propone el derribo de los edificios números 7 y 9 de la calle San Migel, y números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Antonio que albergan un total de 26 viviendas según los datos del Catastro Urbano de Gipuzkoa.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios número 3 de la calle San Antonio y números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Migel con las condiciones de volumen actuales.

Se propone la sustitución del local adosado al edificio número 3 de la calle San Antonio en su frente Oeste por un nuevo edificio en planta baja con las alineaciones que se señalan en la documentación gráfica.

Se propone el derribo de los edificios números 7 y 9 de la calle San Migel, y números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle San Antonio que cuentan con un aprovechamiento total de uso residencial de 1.792,80 m2. según los datos del Catastro Urbano de Gipuzkoa.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Las únicas actuaciones posibles son las de rehabilitación o sustitución de las edificaciones existentes manteniendo las condiciones de volumen actuales. No se producirá por tanto aumento en los aprovechamientos urbanísticos actuales, por lo que la totalidad del mismo será susceptible de apropiación por los propietarios.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un único proyecto de obras de urbanización de todo el ámbito del Area por parte del Ayuntamiento u organismo público que lo sustituya.

El sistema de actuación para la adquisición por parte del Ayuntamiento u organismo público que lo sustituya de los edificios que deben ser derribados será el de expropiación o acuerdos mutuos.

Como se ha expuesto anteriormente, los moradores de las viviendas cuyo derribo se propone serán realojados en las promociones de viviendas de Protección Oficial en fase de finalización en el Area A-12, y en las previstas en el Area A-16B y en el Sector S-4b, en las

condiciones que establece la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos al Area, se señalan las líneas generales para la ejecución de la urbanización, que se deberán concretar en el correspondiente proyecto de obras de urbanización.

G. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los proyectos de todas las obras de urbanización del ámbito, serán financiados por el Ayuntamiento u organismo público que le sustituya.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-12

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-12 se corresponde con el Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes con unos pequeños ajustes en su delimitación respecto del Area A-11 y del A-16b.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Las propuestas recogidas en el documento de las Normas vigentes se han realizado en su totalidad, ya que la construcción del primer edificio arrancando desde el cruce de la calle San Antonio, edificio promovido por el Gobierno Vasco, que se encuentra también finalizada, aunque por el momento, no habitada.

Todo el ámbito del Area se encuentra urbanizado.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-12: 7.433,67 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el residencial que se concreta en el uso de vivienda.

Número viviendas: No se propone la construcción de nuevos edificios de viviendas.

Se consolidan las viviendas existentes y las del edificio recientemente finalizado. El número total será de 58 viviendas de Protección Oficial regulado por el Gobierno Vasco.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General.

Se consolida asimismo el aprovechamiento edificatorio del edificio en fase de construcción.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del Area, al tratarse de un ámbito con sus posibilidades edificatorias colmatadas, tendrán derecho al 100% de los aprovechamientos que se consolidan.

E. CONDICIONES DE GESTION

La totalidad de los terrenos del Area destinados al dominio público se encuentran urbanizados recientemente, con la urbanización ya recepcionada por el Ayuntamiento. No se establece por ello ningún sistema de gestión.

Será de dominio público la totalidad del suelo del Area no ocupada por la edificación. Se mantienen las servidumbres actuales de uso público en superficie sobre las parcelas privadas en la planta sótano en la conexión entre edificios.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Como se ha expuesto en el punto anterior, la totalidad del suelo destinado al dominio público está urbanizado y la urbanización recepcionada por el Ayuntamiento.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Todo el suelo destinado al dominio público se encuentra urbanizado en la actualidad.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-13

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-13 de las Normas Subsidiarias vigentes comprende una franja de terrenos con uso industrial en la calle Urteaga en los que se ubican las industrias Movilla S.A. y Carpintería Arregui S.L. El cierre de industrias Movilla y la recalificación residencial de sus terrenos incluidos en el Area ha motivado que se modifique la delimitación del Area en el presente Plan General, quedando incorporados al Area industrial únicamente los terrenos correspondientes a la Carpintería Arregui.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se consolida el asentamiento industrial existente y se mantiene la calificación industrial y el parámetro de ocupación máxima de suelo por la edificación de 0,4 m2/m2. aplicado a las parcelas de propiedad privada. Se mantienen los criterios de alturas, número de plantas y separaciones de la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes.

Se apunta a más largo plazo, la vocación residencial del Area como remate final dentro de la reordenación pretendida en toda la zona de las calles Urteaga y San Migel.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-13 : 3.274 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial que se concreta a las actividades industriales incluidas en las de categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija una edificabilidad urbanística en parámetro de ocupación en planta por la edificación para todo el Area de 0,4 m2/m2(t) a aplicar en las parcelas de propiedad privada de la Carpintería Arregui S.A..

Se consolidan además los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. En las actuaciones de ampliación de las edificaciones existentes, se descontará el aprovechamiento de la edificación existente del máximo asignado a la parcela a la que se vincula.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante en la ampliación de las edificaciones existentes, y referido a las parcelas que resultan una vez descontada la que justifica las construcciones ya existentes de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará, a efectos de su valoración, como suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

No se precisará la redacción de ningún documento de planeamiento de ordenación pormenorizada que complemente lo dispuesto en el presente Plan General. Las obras de urbanización a ejecutar se recogerán en los mismos proyectos de edificación.

Dado que únicamente existe un propietario de terrenos dentro del ámbito del Area y que no se permiten divisiones ni segregaciones para dar cabida a otras industrias, no se requerirá la tramitación de ningún documento de gestión.

Tendrán la consideración de terrenos de dominio público los terrenos incluidos dentro del Area ocupados por el río Uhola (Antzuola) con las servidumbres que tiene establecidas, y los ocupados por la calle Urteaga.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo con respecto al cauce del río Uhola (Antzuola) en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 10,00 metros.
- Areas inundables.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se limitarán a las de urbanización interior de la parcela industrial.

Caso de plantear la industria Carpintería Arregui S.L. obras de ampliación de las edificaciones actuales, se exigirá la mejora del acceso a la parcela desde la calle Urteaga, resolviendo el acceso al puente sobre el río Uhola (Antzuola) con radios mínimos interiores de nueve metros.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de planeamiento, como los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización serán financiadas por el propietario único de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actual. El Area dispondrá de un único acceso desde la calle Urteaga. La ordenación del Area quedará limitada por las normativas específicas que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial que se concreta en las actividades industriales que corresponden a la categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

De acuerdo con lo expuesto en el Punto B.- PROPUESTA DE ORDENACION, no se autorizará el cambio de la actividad industrial actual, debiendo en caso de cese de actividad, tramitarse una Modificación del uso industrial por el residencial.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

a).- Uso comercial: Podrán admitirse únicamente usos comerciales directamente ligados con la actividad de fabricación o manipulación que se desarrolla en la industria.

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a la actividad de la industria. No se autorizará la construcción de edificios destinados exclu-

sivamente al uso de oficinas, ni la habilitación de locales para uso de oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en el mismo edificio.

c).- Uso de vivienda: No se autoriza el uso de vivienda dentro del ámbito del Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de la industria.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes de la Carpintería con las condiciones de volumen actuales.

Las actuales edificaciones no agotan las posibilidades edificatorias totales del Area, por lo que se podrán realizar pequeñas ampliaciones de las instalaciones actuales, pero siempre ligadas a la actividad industrial actual, y respetando las siguientes condiciones:

- No se podrá realizar ninguna división ni segregación de la parcela actual.

- La ocupación máxima en planta por la edificación existente más la posible ampliación no superará el parámetro de 0,4 m2/m2 sobre parcela privada bruta.

- La altura máxima de la edificación no será mayor que la de la edificación existente.

- El nuevo edificio se desarrollará en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Se exceptúan de esta limitación, las entreplantas para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en la planta baja y con una superficie no superior al 20% de la de dicha planta baja.

- El nuevo edificio respetará una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera comarcal GI-632 de 18,00 metros. El retiro mínimo con respecto al cauce del río Uhola (Antzuola) en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 10,00 metros. También se respetará una separación mínima de las edificaciones respecto del resto de los límites del Area de 5,00 metros.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-14

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

AREA A-14

Comprende los terrenos ocupados por un edificio industrial utilizado antiguamente como almacén por la industria Mayc S.A., y en la actualidad, dividido y ocupado por distintas industrias. Coincide básicamente en su delimitación con el Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes excepto en la zona de Goembolu en la que se amplía para posibilitar un nuevo acceso desde la calle Urteaga.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se consolida el pabellón existente que agota las posibilidades edificatorias del Area y para el que se mantiene su calificación industrial. Unicamente se propone la mejora de los accesos actuales con la construcción de una nueva entrada desde la zona de Goembolu que facilitará la maniobrabilidad de los vehículos en el interior del recinto.

Desde la Diputación Foral se está redactando un proyecto de carril de bicicletas (bidegorri) que discurrirá por la calle Urteaga y se prolongará hasta Antzuola. La implantación del mismo podrá afectar el frente del Area. Su trazado no se recoge en el presente documento al no disponer de la información adecuada.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-14 : 6.826 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial que se concreta a las actividades industriales incluidas en las de categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolida el edificio industrial existente con las condiciones de volumen actuales. No se admitirá ninguna obra de ampliación del volumen actual.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No se posibilitan actuaciones de aumento del aprovechamiento actual, por lo que no se establece la exigencia de cesión al Ayuntamiento del 15% sobre el incremento del aprovechamiento.

E. CONDICIONES DE GESTION

No se precisará la redacción de ningún documento de planeamiento de ordenación pormenorizada que complemente lo dispuesto en el presente Plan General.

Sí se deberá gestionar por los propietarios del Area la adquisición de los terrenos de Goenbolu para su posterior urbanización.

Las obras de urbanización a ejecutar se recogerán en un Proyecto de Urbanización.

En la actualidad, las divisiones del pabellón se encuentran realizadas.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Suelos potencialmente contaminados (Area A-151, 1-2 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se limitarán a las de urbanización interior de la parcela industrial.

Los accesos al Area se dispondrán desde la calle Urteaga a través del ya existente. Para mejorar los accesos actuales, se propone la construcción de una nueva entrada desde la

zona de Goembolu que facilitará la maniobrabilidad de los vehículos en el interior del recinto.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de urbanización, como los costos derivados de la ejecución de dichas obras serán financiadas por los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actual. El Area dispone de un único acceso desde la calle Urteaga. Como se ha expuesto, se propone la construcción de una nueva entrada desde la zona de Goembolu que facilitará la maniobrabilidad de los vehículos en el interior del recinto.

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial que se concreta en las actividades industriales que corresponden a la categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

a).- Uso comercial: Podrán admitirse únicamente usos comerciales directamente ligados con la actividad industrial que desarrolla la propia industria.

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de cada industria. No se autorizará la habilitación de locales para uso de oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en el mismo edificio.

c).- Uso de vivienda: No se autoriza el uso de vivienda dentro del ámbito del Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de la industria.

Condiciones de edificación: Se consolida el edificio existente sin que se admita ninguna obra de ampliación del volumen actual. No se podrán realizar divisiones horizontales para albergar distintas actividades industriales en las plantas resultantes. Se admite únicamente la construcción de entreplantas para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en la planta baja y con un máximo de un 20% de la superficie de la misma.

La altura máxima será la del edificio actual, sobre la cual únicamente serán admisibles elementos de instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades industriales.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-15

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes. Se sitúa en el barrio de Goembolu y comprende los terrenos ocupados, en la actualidad, por una empresa concesionaria de automóviles.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se consolida el pabellón existente y se concretan las nuevas posibilidades edificatorias del Area para el que se mantiene su calificación industrial.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-15 : 4.053 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial que se concreta a las actividades industriales incluidas en las de categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija una edificabilidad urbanística en parámetro de ocupación en planta por la edificación para todo el Area de 0,4 m2/m2(t) a aplicar en la parcela de propiedad privada. Se consolidan además los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. En las actuaciones de ampliación de las edificaciones existentes, se descontará el aprovechamiento de la edificación existente del máximo asignado a la parcela a la que se vincula.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante en la ampliación de las edificaciones existentes, y referido a las parcelas que resul-

tan una vez descontada la que justifica las construcciones ya existentes de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará, a efectos de su valoración, como suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se tramitará un Estudio de Detalle que concrete las alineaciones y alturas de la nueva edificación, así como la definición de los espacios no edificados, zonas de maniobra, aparcamientos, etc., todo ello dentro de la parcela privada propiedad del titular de la actividad. El desarrollo del Area quedará sujeto a las limitaciones que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica.

Tendrán la consideración de terrenos de dominio público los terrenos incluidos dentro del Area ocupados por el río Uhola (Antzuola) con las servidumbres que tiene establecidas.

No se podrá realizar la división de las edificaciones existentes para la implantación de distintas actividades. La parcela actual tendrá la consideración de parcela mínima e indivisible.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del presente Plan General. Habrá que tomar en consideración los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo con respecto al cauce del río Uhola (Deskarga) en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 10,00 metros.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-154, 1-2 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se limitarán a las de urbanización interior de la parcela industrial.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización serán financiadas por el propietario único de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Area.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actual. El Area dispondrá de un único acceso desde el inicio de la calle Urteaga. La ordenación del Area quedará limitada por las normativas específicas que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La parcela que configura el Area actual tendrá la consideración de parcela mínima, por lo que no se podrán realizar divisiones en la misma.

Condiciones de uso: El uso característico será el industrial que se concreta en las actividades industriales que corresponden a la categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

a).- Uso comercial: Podrán admitirse únicamente usos comerciales directamente ligados con la actividad que se desarrolla en la industria.

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de la industria.

c).- Uso de vivienda: No se autoriza el uso de vivienda dentro del ámbito del Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de la industria.

Condiciones de edificación: Se consolida el edificio existente que no agota las posibilidades edificatorias totales del Area, por lo que se podrán realizar pequeñas ampliaciones de las instalaciones actuales, pero siempre ligadas a la actividad industrial actual, y respetando las siguientes condiciones:

- No se podrá realizar ninguna división ni segregación de la parcela actual.

- La ocupación máxima en planta por la edificación existente más la posible ampliación no superará el parámetro de 0,4 m2/m2 sobre parcela privada bruta.

- La altura máxima de la edificación no será mayor ocho metros.

- El nuevo edificio se desarrollará en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Se exceptúan de esta limitación, las entreplantas para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en la planta baja y con una superficie no superior al 20% de la de dicha planta baja.

- El nuevo edificio respetará una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera comarcal GI-632 de 18,00 metros. El retiro mínimo con respecto al cauce del río Uhola (Antzuola) en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 10,00 metros. También se respetará una separación mínima de las edificaciones respecto del resto de los límites del Area de 5,00 metros.

Bergara, abril de 2009.

ARQUITECTOS: **Javier Yeregui**

Luis Pedro Blanco

Eneko Plazaola

Iñigo Imaz