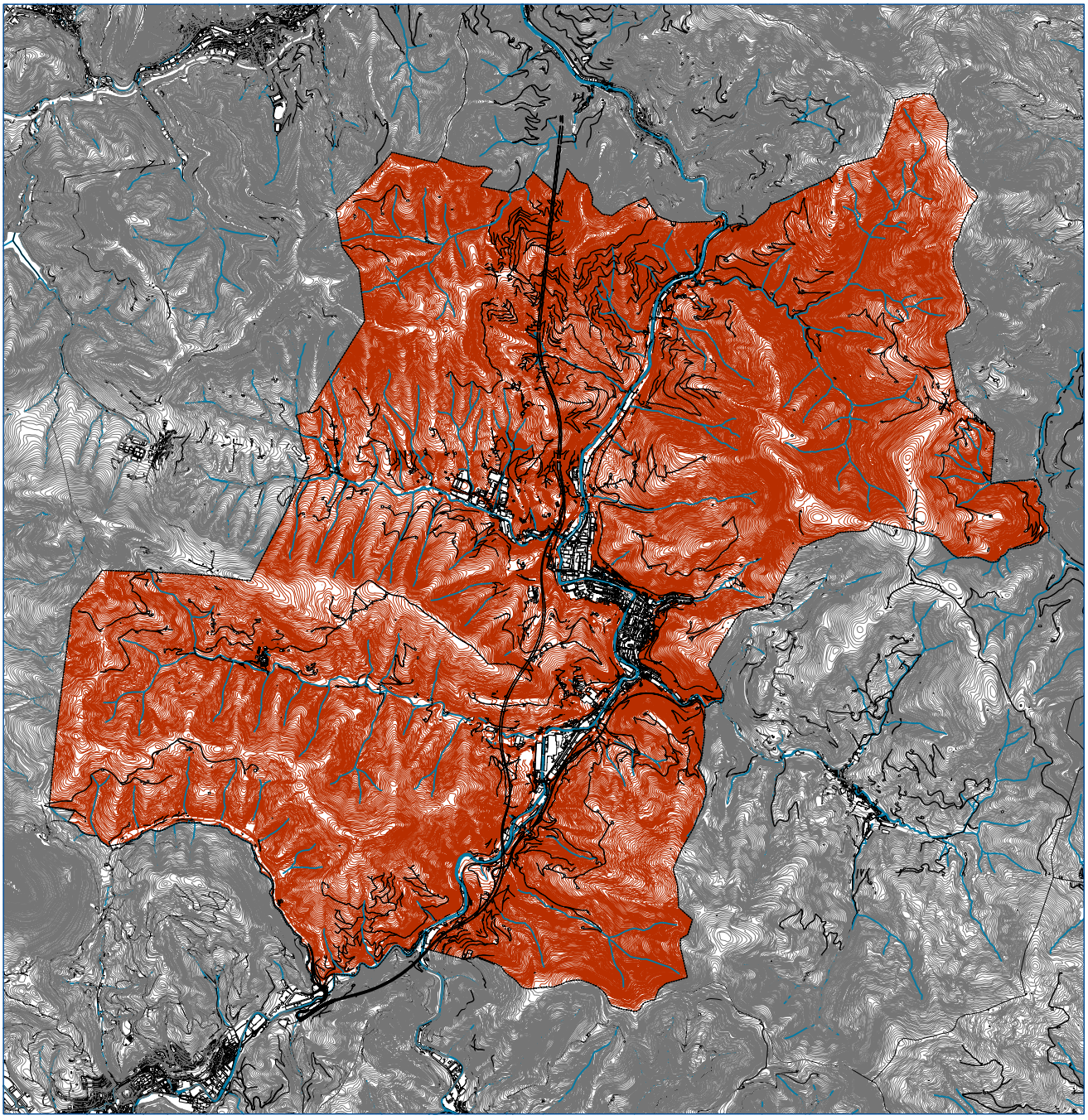
BERGARA

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 (A16a-A23 BARRUTIAK) / FICHAS URBANISTICAS (AREAS A16a-A23)

ABRIL 2009ko APIRILA

JAVIER YEREGUI LUIS P. BLANCO ENEKO PLAZAOLA IÑIGO IMAZ

LIBRO 3.- FICHAS URBANÍSTICAS

AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO
DE AREA A-16a A AREA A-23

INDICE – FICHAS URBANÍSTICAS

1.- SUELO URBANO

Area A-16a 2
Area A-16b 7
Area A-17 27
Area A-18 31
Area A-19 54
Area A-20 y A-20a 58
Area A-21 62
Area A-22a 69
Area A-23 72

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-16a

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-16a Se corresponde prácticamente con la Unidad U-16.1 de las Normas Subsidiarias vigentes, y comprende los edificios y terrenos nº 1, 3, 5, 7 y 9 de la calle Urteaga.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se mantienen las condiciones recogidas en la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes en lo referente al uso característico residencial y a la consolidación de los edificios existentes. Se mantienen también las condiciones referidas a las alineaciones y alturas que se deberán respetar en el caso que se plantee la sustitución de los edificios 1, 3, 5 y 7.

La fuente situada en el nº 13-15 de la calle Urteaga se incluye en el nivel BA-4 de bienes Inmuebles propuestos para ser declarados bienes Culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y el edificio nº 9, y el nº 3-5 se incluyen en el Nivel BA-5 de Bienes Inmuebles de Protección a Nivel Municipal.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-16a : 2.410,35 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: En la documentación gráfica se establecen las condiciones de volumen a respetar en el caso en que se pretenda la sustitución de alguno de los edificios números 1, 3, 5 y 7 de la calle Urteaga. En estos casos, en las actuaciones de sustitución, se prolongarán las alineaciones de las paredes medianeras de cada edificio hasta el encuentro con la alineación fijada para la fachada posterior, excepto cuando trate de la sustitución de varios edificios contiguos, en cuyo caso, esta condición se aplicará a las dos medianeras extremas del conjunto.

El edificio nº 13-15 de la calle Urteaga se incluye en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal. En las intervenciones que se realicen, se respetarán la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, dentro de las intervenciones denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato que regula el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El edificio nº 9 se incluye en el mismo Nivel BA-5 por el interés que ofrece su fachada principal. En el caso que se pretenda la sustitución del edificio, se mantendrán los elementos de interés de la fachada principal, por lo que se ajustará el perfil tipo de aplicación en las fincas contiguas para conseguir mantener dichos elementos.

La fuente situada en el nº 13-15 de la calle Urteaga se incluye en el nivel BA-4 de bienes Inmuebles propuestos para ser declarados bienes Culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Las intervenciones que se realicen serán las de Restauración Científica o Restauración Conservadora según establece el mismo Decreto 317/2002.

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 el del objeto de sustitución. Dicho aprovechamiento se considerará, a efectos de su valoración, como 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. 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 anterior.

En la sustitución de los edificios, los terrenos señalados como de dominio público en el Plano A-16-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 de los edificios que se

sustituyen, 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

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 urbanización del ámbito, que se deberán concretar en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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, 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 el Plano A-16-c.

Condiciones de parcelación: En los edificios que se consolidan, se mantiene la parcelación existente en la actualidad, excepto en aquellas porciones de parcela que se destinan al 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 del edificio objeto de sustitución 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 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.

En los edificios nº 1, 3, 5, 7 y 9 se admitirá también el actual uso de vivienda en planta baja existente en alguno de ellos hasta tanto se plantee la sustitución de los mismos

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano A-16-f.

Condiciones de edificación: Como norma general se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen e intensidades actuales. En la documentación gráfica, se señalan las alineaciones y rasantes que se deberán respetar en la sustitución de los edificios existentes. Se señalan también el número de plantas y alturas máximas para cada uno de ellos.

El edificio nº 13-15 de la calle Urteaga se incluye en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal. En las intervenciones que se realicen, se respetarán la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, dentro de las intervenciones denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato que regula el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El edificio nº 9 se incluye en el mismo Nivel BA-5 por el interés que ofrece su fachada principal. En la posible actuación de sustitución del edificio se aplicará la Intervención Conservadora de los elementos de interés de la fachada principal, 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. Ello obligará a ajustar el perfil tipo de aplicación en las fincas contiguas.

Se dotará de aparcamientos en los sótanos de los edificios o en las zonas traseras de las plantas bajas 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.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-16b

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-16b se corresponde con la Unidad U-16.2 de las Normas Subsidiarias ampliado con los terrenos de industrias Movilla, S.A. que, en las Normas vigentes, se incluyen en el Area A-13, y también con los edificios y terrenos de los números 25, 27 y edificios y terrenos que integran el número 29 de la misma calle.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Ya en la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) del Area A-13 de las Normas vigentes, y en referencia a los terrenos de la industria Movilla, se recoge lo siguiente:

> *"Dado que, de acuerdo con los criterios para el tratamiento de los cauces públicos que propone la legislación vigente, los ríos y regatas deben circular a cielo abierto, lo que dificultaría un desarrollo racional del ámbito del Area con uso industrial, y que además, para las Areas contiguas se propone un uso residencial, motiva el que se recoja en las presentes Normas como vocación futura de los terrenos incluidos en el ámbito del Area, su calificación con uso residencial".*

El cierre definitivo de la industria Movilla motiva que se asigne un uso residencial a los referidos terrenos incorporándolos al resto de los terrenos de la sociedad mercantil en el nuevo Area que se denomina en el presente documento como Area A-16b.

Se consolida el edificio de la Cámara Agraria ubicada en el número 23 de la calle Urteaga, antigua villa Narvaiza, con un reajuste en la delimitación del recinto del jardín anejo a la villa para agregarle los terrenos de propiedad privada actualmente ocupados por los aparcamientos de vehículos.

Los edificios números 25, 27 y 29 de la calle Urteaga se declaran fuera de ordenación y deberán ser derribados en el desarrollo del Area. Los moradores de sus viviendas serán realojados en las promociones de viviendas de Protección Oficial en fase de ejecución en el Area A-12, y en las nuevas previstas en el presente Area, en las condiciones que establece la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En la documentación gráfica se recoge la ordenación de bloques que parte del mantenimiento de la calle Urteaga como eje viario principal, de la prolongación de la traza viaria de la calle San Migel, iniciada en el Area A-12, y del descubrimiento del río Uhola con un esquema de nuevo trazado similar al del mismo Area A-12.

Con la actuación prevista, se pretende llevar adelante la regeneración urbana de una de las zonas más degradadas del municipio a través de una intervención conjunta entre la iniciativa pública y privada.

Las líneas generales de la actuación, y los compromisos adquiridos tanto por el Ayuntamiento como por el propietario mayoritario de los terrenos del Area, se han recogido en el Convenio Urbanístico aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión del 26 de marzo de 2007 y firmado por las partes el 30 de marzo de 2007.

Para facilitar la gestión del Area, ya desde el propio Convenio se propone la división del ámbito en cinco Unidades de Ejecución.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-16b: 25.627,67 m2.

U.E. 16b-1	2.427,47 m2.
U.E. 16b-2	1.144,47 m2.
U.E. 16b-3	2.430,97 m2.
U.E. 16b-4	13.799,32 m2.
U.E. 16b-5	5.825,44 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 ..... 8.493,53 m2.
- Sistema local espacios libres ..... 3.680,44 m2.
- Sistema General cauce público cubierto ..... 715,34 m2.
- Sistema General cauce público descubierto ..... 1.478,64 m2.
- Sistema General equipamiento comunitario ..... 1.144,47 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante y planta baja ..... 3.346,21 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 5.365,64 m2.
- Jardines privados ..... 1.403,40 m2.

Número viviendas: Total 267 distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 128 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 24 viv.
- Viviendas libres ..... 115 viv.

Aprovechamiento edificatorio: No se contabiliza el techo edificado del edificio dotacional destinado a la Cámara Agraria con consideración de Sistema General**.** El resto del total del techo edificable se distribuye de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 9.776,00 m2(t).
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 2.362,00 m2(t).
- Viviendas libres ..... 13.033,64 m2(t).
- Terciario + portales ..... 645,06 m2(t).
- Total techo edificable ..... 25.816,70 m2(t).
- Superficie Unidad descontada superficie Sistemas Generales de la calle Urteaga, del cauce público y equipamiento comunitario ..... 20.370,94 m2.
- Edificabilidad física resultante ..... 1,265 m2(t)/m2.

Dentro del ámbito del Area, se propone el derribo de los edificios con uso residencial números 19 y 21 de la calle Urteaga que albergan 6 viviendas con una superficie total de 795 m2., el número 25 de la misma calle Urteaga que cuenta con 5 viviendas con una superficie total de 385 m2., el número 27, con 3 viviendas y una superficie total de 180 m2., y los dos edificios del número 29 de la misma calle Urteaga que albergan, 8 viviendas con una superficie total de 440,45 m2., todo ello según los datos del Catastro Urbano de Gipuzkoa. Ello supone la reducción de 22 viviendas en el total del Area con un techo edificable de 1.800,15 m2(t).

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del suelo incluido en el Area 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 firmó con los propietarios del Area un Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión del 26 de marzo de 2007 que fijaba la forma de materializar la cesión gratuita del suelo correspondiente al10% de la edificabilidad urbanística media del Area.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en el Area. Ratificará o modificará la división en distintas Unidades de Ejecución que se propone, y la elección del sistema de Concertación para la gestión de las distintas Unidades.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización de todo el ámbito del Area.

De conformidad con el Convenio Urbanístico aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión del 26 de marzo de 2007 y firmado entre las partes el 30 de marzo del mismo año, se propone la división del Area en cinco Unidades de Ejecución independientes que se denominarán Unidad de Ejecución U.E. 16b-1, Unidad de Ejecución U.E. 16b-2., Unidad de Ejecución U.E. 16b-3, Unidad de Ejecución U.E. 16b-4, y Unidad de Ejecución U.E. 16b-5.

En las Unidades de Ejecución U.E. 16b-1, U.E. 16b-3 se podrán redactar Estudios de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas de los nuevos edificios. En las Unidades de Ejecución U.E. 16b-4 y U.E. 16b-5, será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle de todo el ámbito de cada Unidad.

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.
- Suelos potencialmente contaminados (ya tramitado el expediente).

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 de los terrenos incluidos en el mismo.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA POR UNIDADES

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 16b-1

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-16-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-16-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-16-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 789,67 m2.
- Ocupación suelo planta sótano y baja ..... 1.153,80 m2.
- Ocupación suelo edificación plantas altas ..... 472,60 m2.
- Jardines privados ..... 484,00 m2.

Condiciones de parcelación: La delimitación de la parcela edificable se recoge en la documentación gráfica. La superficie es de 1.153,80 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 2.707,60 m2(t)+340,60 m2(t) destinado a usos terciarios y portales, distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas libres ..... 2.553,40 m2(t).
- Terciario + portales ..... 340,60 m2(t).
- total techo edificable..... 2.894,00 m2(t).

Número viviendas: Total 20 viviendas libres.

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-16-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en las que se recogen las condiciones de la edificación en la Parcelas. Los usos por plantas del edificio, alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-16-b, y A-16-e(1-5).

PARCELA EDIFICABLE

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.629,50 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: Garajes, trasteros, comercial, y portales. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, planta baja, 5 plantas altas y planta bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano garajes y trasteros..... 1.153,80 m2. Planta baja garajes y trasteros ..... 813,20 m2. Planta baja comercial y portales ... 340,60 m2. Plantas altas vivienda ..... 2.553,40 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	20 Viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.553,40 m2. Se computan como superficie de vivienda los espacios bajo cubierta con altura libre superior a 1,80 m.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plaza/vivienda.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 16b-2

Estructura urbana: Se mantienen las alineaciones y rasantes del edificio actual.

Zonificación pormenorizada: Todo el suelo integrado en la Unidad se destina a equipamiento comunitario de carácter público como equipamiento cívico administrativo.

Condiciones de parcelación: La totalidad de la Unidad constituye una única parcela.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolida el edificio de la villa Narvaiza con las condiciones de volumen e intensidades de uso actuales, pudiendo realizar en el mismo obras de ampliación de hasta un 15% de la superficie actual en la planta de semisótano, siempre que se justifique su necesidad.

Número viviendas: No se autoriza el uso de vivienda.

Condiciones de uso: Se consolida el uso existente en la antigua villa Narvaiza, manteniendo el uso actual como equipamiento administrativo de carácter público. Se modifica la delimitación del recinto del jardín anejo a la villa con la anexión de parte de los terrenos contiguos, adquiridos mediante permuta, para ampliar el aparcamiento necesario.

Dominios del suelo: La totalidad de la parcela es de titularidad municipal.

Condiciones de edificación: El edificio de la villa Narvaiza se incluye en el Nivel BA-5 de Bienes Inmuebles de Protección Municipal. En las intervenciones que se realicen, se respetarán la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, dentro de las intervenciones denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato que regula el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Siempre que se justifique su necesidad se podrán realizar obras de ampliación en planta semisótano, bajo la terraza da acceso al edificio en una superficie de hasta un 15% de la actual.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 16b-3

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-16-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-16-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-16-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 561,45 m2.
- Ocupación suelo solo en planta sótano ..... 790,50 m2.
- Ocupación suelo edificación plantas altas ..... 902,50 m2.
- Jardines privados ..... 176,52 m2.

Condiciones de parcelación: La delimitación de la parcela edificable se recoge en la documentación gráfica. La superficie es de 1.693,00 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 4.125,01 m2(t).

Número viviendas: Total 40 viviendas libres.

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-16-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en las que se recogen las condiciones de la edificación en la Parcelas. Los usos por plantas del edificio, alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-16-b, y A-16-e(1-5).

PARCELA EDIFICABLE

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.693,00 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 (2 plantas): Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, 4 plantas altas y planta bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 1.693,00 m2. Planta sótano -1 ..... 1.693,00 m2. Planta baja viviendas y portales ..... 902,50 m2. Plantas altas vivienda ..... 3.222,51m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	40 Viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 4.125,01 m2. Se computan como superficie de vivienda los espacios bajo cubierta con altura libre superior a 1,80 m.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 16b-4

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-16-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-16-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-16-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 5.779,08 m2.
- Ocupación suelo solo en planta sótano ..... 630,80 m2.
- Ocupación suelo edificación plantas altas ..... 2.789,20 m2.
- Jardines privados ..... 0,00 m2.
- Sistema local espacios libres ..... 2.406,26 m2.
- Sistema General cauce público ..... 2.193,98 m2.

Condiciones de parcelación: La delimitación de las parcelas edificables se recoge en la documentación gráfica.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 12.138,00 m2(t) destinado a usos de vivienda y portales más 304,46 m2(t) destinados a usos terciarios y portales, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 9.776,00 m2(t).
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 2.362,00 m2(t).
- Terciario y portales planta baja ..... 304,46 m2(t).
- Total techo edificable ..... 12.442,46 m2(t).

Número viviendas: Total 152 distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 128 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 24 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-16-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en las que se recogen las condiciones de la edificación en las distintas Parcelas. Los usos por plantas de los edificios, alineaciones, di-

mensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-16-b, y A-16-e(1-5).

los vuelos cerrados de los edificios de la Unidad podrán no respetar estrictamente lo dispuesto en el Artículo 53 de las Ordenanzas del Plan General en lo referente a la ocupación señalada de la longitud de la fachada. El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada no podrá exceder de 1,00 metro y la superficie de los vuelos cerrados sí computará en la medición del techo edificado.

PARCELA EDIFICABLE 1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 883,02 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 (2 plantas): Garajes y trasteros. Planta baja: Terciario y portales. Plantas altas: Viviendas. Planta bajo cubierta: Trasteros y cuartos instalaciones.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, 4 plantas altas y planta bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 883,02 m2. Planta sótano -1 ..... 883,02 m2. Planta baja terciario y portales ..... 304,46 m2. Planta baja porches ..... 234,00 m2. Plantas altas vivienda ..... 2.362,00 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	24 Viviendas Protección Oficial del Régimen Tasado.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.362 m2. No se computa la superficie de los espacios bajo cubierta que se destinarán a trasteros y cuartos de instalaciones

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plaza/vivienda.

PARCELA EDIFICABLE 2

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 679,40 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 (2 plantas): Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas. Planta bajo cubierta: Trasteros y cuartos instalaciones.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, 3 plantas altas y planta bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 679,40 m2. Planta sótano -1 ..... 679,40 m2. Planta baja viviendas y portales ..... 549,65 m2. Plantas altas vivienda ..... 1.900,60 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	32 Viviendas Protección Oficial del Régimen General.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.450,25 m2. No se computa la superficie de los espacios bajo cubierta que se destinarán a trasteros y cuartos de instalaciones

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plaza/vivienda.

PARCELA EDIFICABLE 3

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 601,30 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 (2 plantas): Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas. Planta bajo cubierta: Trasteros y cuartos instalaciones.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, 3 plantas altas y planta bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 601,30 m2. Planta sótano -1 ..... 601,30 m2. Planta baja viviendas y portales ..... 549,65 m2. Plantas altas vivienda ..... 1.900,60 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	32 Viviendas Protección Oficial del Régimen General.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.450,25 m2. No se computa la superficie de los espacios bajo cubierta que se destinarán a trasteros y cuartos de instalaciones

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plaza/vivienda.

PARCELA EDIFICABLE 4

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 601,30 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 (2 plantas): Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas. Planta bajo cubierta: Trasteros y cuartos instalaciones.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, 3 plantas altas y planta bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 601,30 m2. Planta sótano -1 ..... 601,30 m2. Planta baja viviendas y portales ..... 549,65 m2. Plantas altas vivienda ..... 1.900,60 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	32 Viviendas Protección Oficial del Régimen General.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.450,25 m2. No se computa la superficie de los espacios bajo cubierta que se destinarán a trasteros y cuartos de instalaciones

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plaza/vivienda.

PARCELA EDIFICABLE 5

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 601,30 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 (2 plantas): Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas. Planta bajo cubierta: Trasteros y cuartos instalaciones.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, 3 plantas altas y planta bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 601,30 m2. Planta sótano -1 ..... 601,30 m2. Planta baja viviendas y portales ..... 549,65 m2. Plantas altas vivienda ..... 1.900,60 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	32 Viviendas Protección Oficial del Régimen General.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.450,25 m2. No se computa la superficie de los espacios bajo cubierta que se destinarán a trasteros y cuartos de instalaciones

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plaza/vivienda.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 16b-5

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-16-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-16-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-16-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 1.363,33 m2.
- Ocupación suelo solo en planta sótano ..... 1.243,71 m2.
- Ocupación suelo edificación plantas altas ..... 1.201,34 m2.
- Jardines privados ..... 742,88 m2.
- Sistema local espacios libres ..... 1.274,18 m2.

Condiciones de parcelación: La delimitación de la parcela edificable se recoge en los planos del proyecto. La superficie es de 3.186,18 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 6.355,53 m2(t).

Número viviendas: Total 55 viviendas libres.

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-16-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en las que se recogen las condiciones de la edificación en la Parcelas. Los usos por plantas del edificio, alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-16-b, y A-16-e(1-5).

PARCELA EDIFICABLE 1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.754,74 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 (2 plantas): Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, 4 plantas altas y planta bajo cubierta.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 1.569,87 m2. Planta sótano -1 ..... 1.569,87 m2. Planta baja viviendas y portales ..... 851,34 m2. Plantas altas vivienda ..... 3.339,04 m2. Planta bajo cubierta vivienda ..... 314,85 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	40 Viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 4.505,23 m2. Se computan como superficie de vivienda los espacios bajo cubierta con altura libre superior a 1,80 m.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda.

PARCELA EDIFICABLE 2

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.431,44 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 (2 plantas): Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas.	
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, 4 plantas altas y planta bajo cubierta.	
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2	875,25 m2.
	Planta sótano -1	875,25 m2.
	Planta baja viviendas y portales	350,00 m2.
	Plantas altas vivienda	1.400,00 m2.
	Planta bajo cubierta vivienda	100,30 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	15 Viviendas libres.	

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 1.850,30 m2. Se computan como superficie de vivienda los espacios bajo cubierta con altura libre superior a 1,80 m.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda.

A-16 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.16b 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

ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZA
EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

A-16 a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK A-16 a.- ALINEACIONES Y RASANTES

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

EGUNGO ORUBEA
TERRENO ACTUAL

ORUBE BERRIA
NUEVO TERRENO

1-1 EBAKETA
SECCION 1-1

2-2 EBAKETA
SECCION 2-2

3-3 EBAKETA
SECCION 3-3

4-4 EBAKETA
SECCION 4-4

5-5 EBAKETA
SECCION 5-5

A-16 b.- EBAKETAK A-16 b.- SECCIONES

A-16 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.16b 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LIMITE AREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

ESPAZIO IREKI PUBLIKOETAKO SISTEMA LOKALA
SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE PUBLICO

IBAIETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE CAUCE PUBLICO

IBAIETAKO SISTEMA OROKOR ESTALIA
SISTEMA GENERAL DE CAUCE PUBLICO CUBIERTO

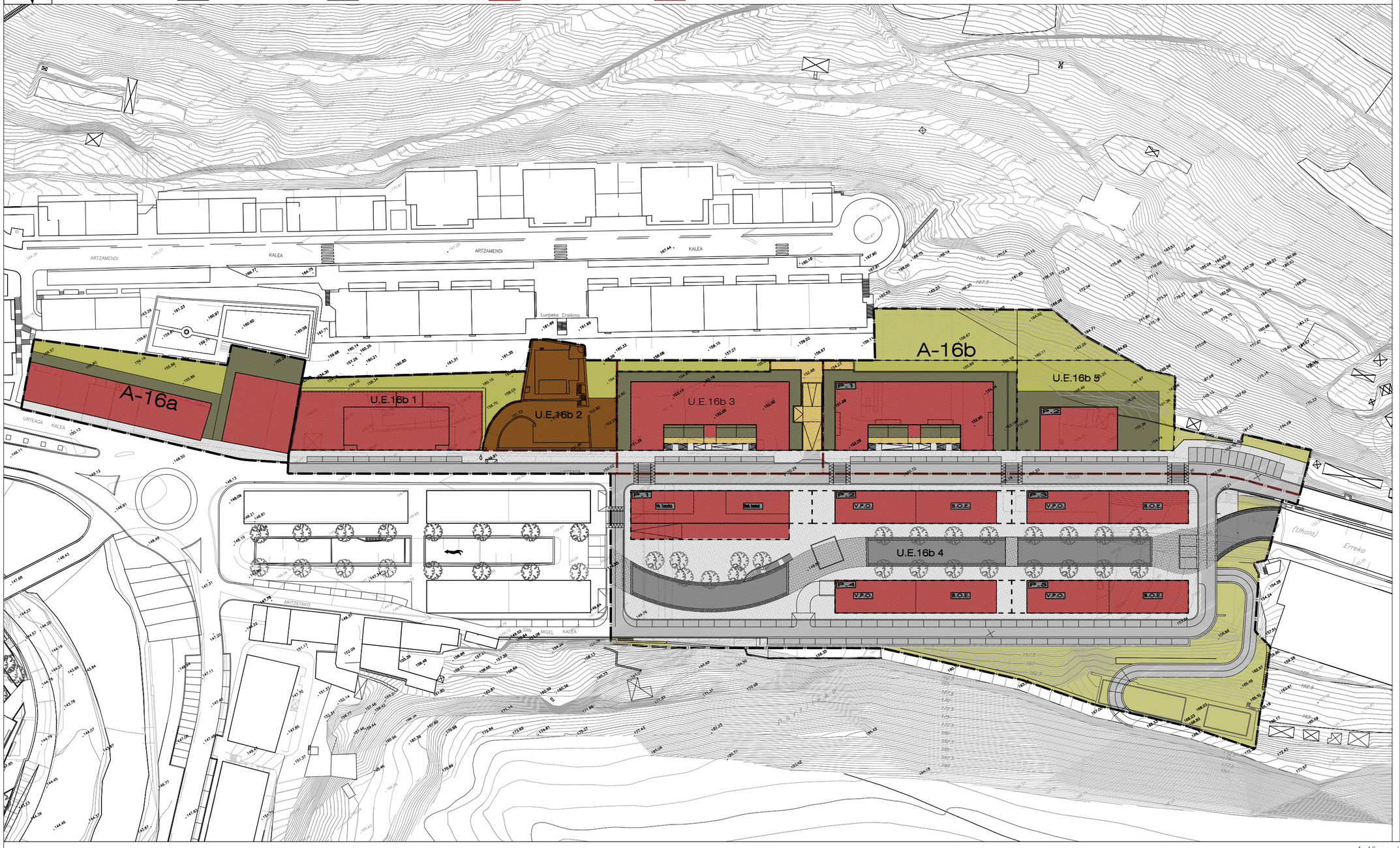
LURPEAN ERAIKIGARRIA
EDIFICABLE SUBSUELO

SOLAIRUTAN ERAIKIGARRIA
EDIFICABLE PLANTA BAJA Y ALTAS

TERRAZA PRIBATU ERAIKIGARRIA BEHE SOLAIRUAN
TERRAZA PRIVADA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA

ESPAZIO BERDE PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA
ESPACIO VERDE PRIVADO NO EDIFICABLE

KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A-16a GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA A-16a
2410,35 m2

A-16b GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA A-16b
25627,67 m2

UE 16b-1 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL UE 16b-1
2427,47 m2

UE 16b-2 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL UE 16b-2
1144,47 m2

UE 16b-3 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL UE 16b-3
2430,97 m2

UE 16b-4 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL UE 16b-4
13799,32 m2

UE 16b-5 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL UE 16b-5
5825,44 m2

ERREPIDEAK, ESPALOIAK, OINEZKOEN PASEALEKUAK
VIALES, ACERAS, PASEOS PEATONALES
8493,53 m2

ESPAZIO IREKIETAKO SISTEMA LOKALA
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES
3680,44 m2

IBAIETAKO SISTEMA OROKOR ESTALIA
SISTEMA GENERAL CAUCE PUBLICO CUBIERTO
715,34 m2

IBAIETAKO SISTEMA OROKOR ESTALI GABEA
SISTEMA GENERAL CAUCE PUBLICO DESCUBIERTO
1478,64 m2

KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
1144,47 m2

BEHE SOLAIRUKO ETA SESTRAPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO SOLO BAJO RASANTE Y PLANTA BAJA
3346,21 m2

SESTRA GAINEKO ERAIKINEN LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO EDIFICACION SOBRE RASANTE
5365,64 m2

LORATEGI PRIBATUAK
JARDINES PRIVADOS
1403,40 m2

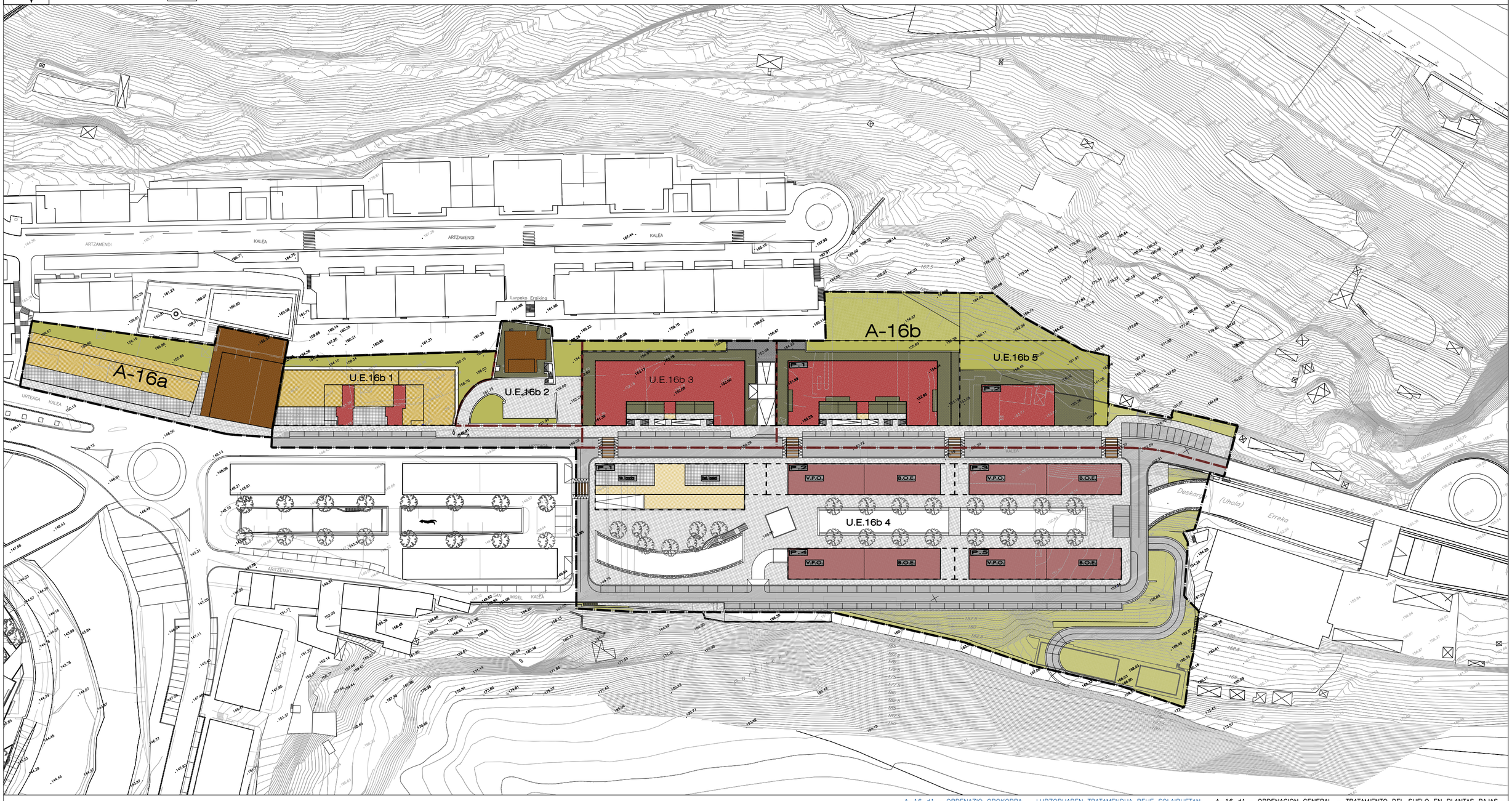
A-16 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.16b 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-16 d1.- ORDENAZIO OROKORRA – LURZORUAREN TRATAMENDUA BEHE SOLAIRUETAN A-16 d1.- ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN PLANTAS BAJAS

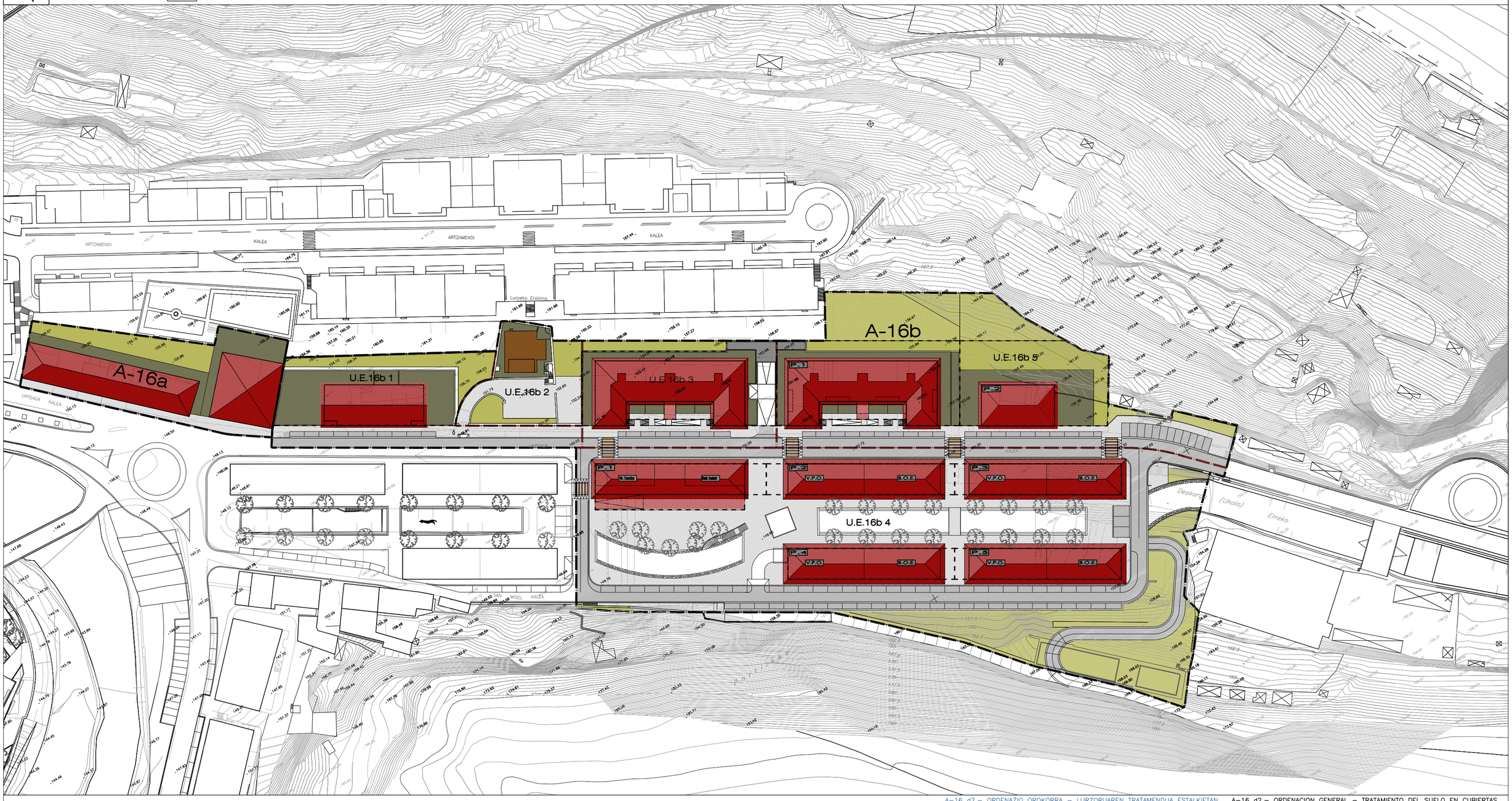
A-16 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.16b 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

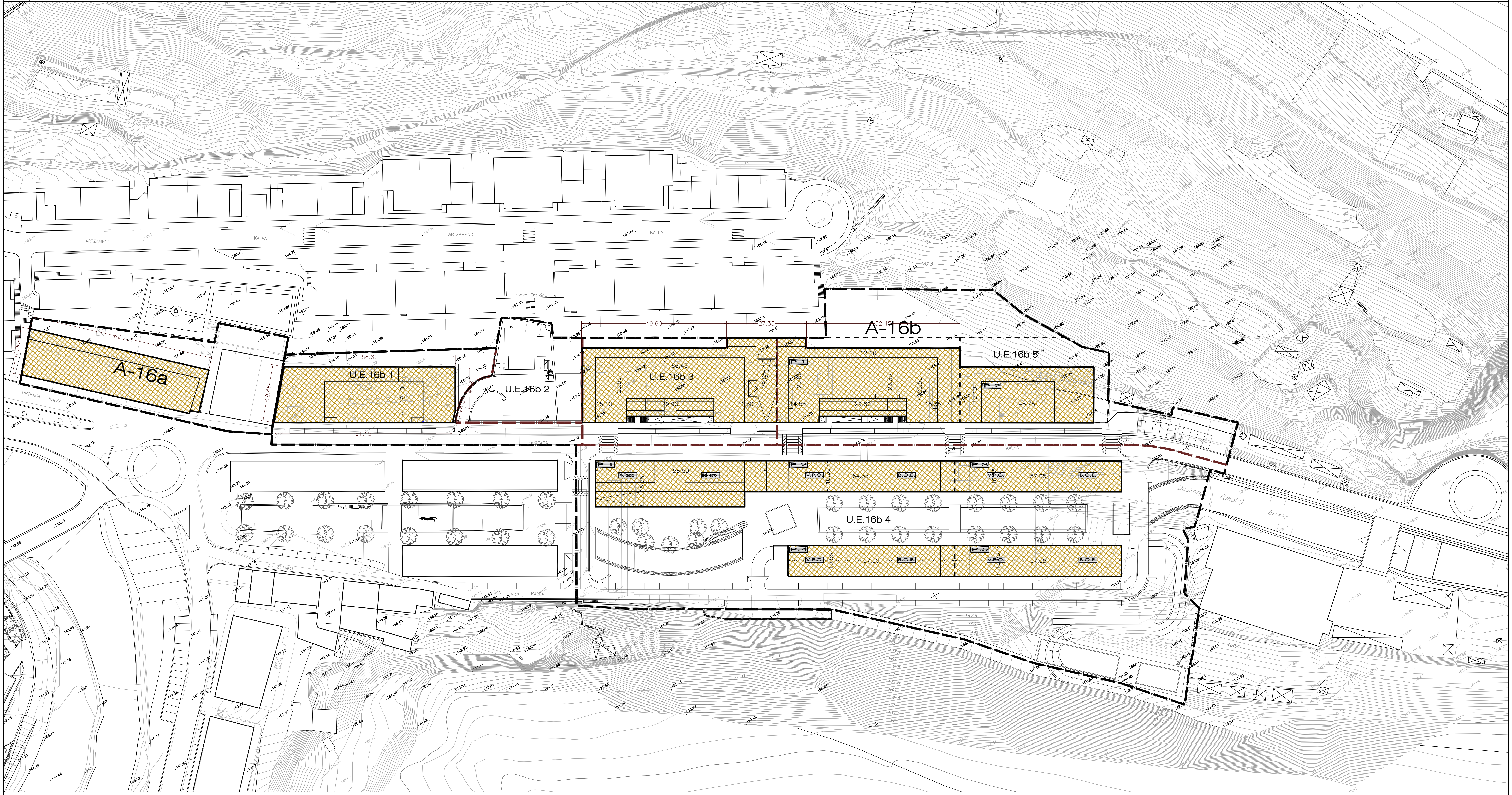
EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA



A-16 d2.- ORDENAZIO OROKORRA - LURZORUAREN TRATAMENDUA ESTALKIETAN A-16 d2.- ORDENACION GENERAL - TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-16	BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
U.E.16b1	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-16 e1.- SOTOETAN ERAIKIGARRIA A-16 e1.- EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO

A-16 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.16b 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

FINKATURIKO ERAIKINAK
EDIFICIOS CONSOLIDADOS

PORTXEAK
PORCHES

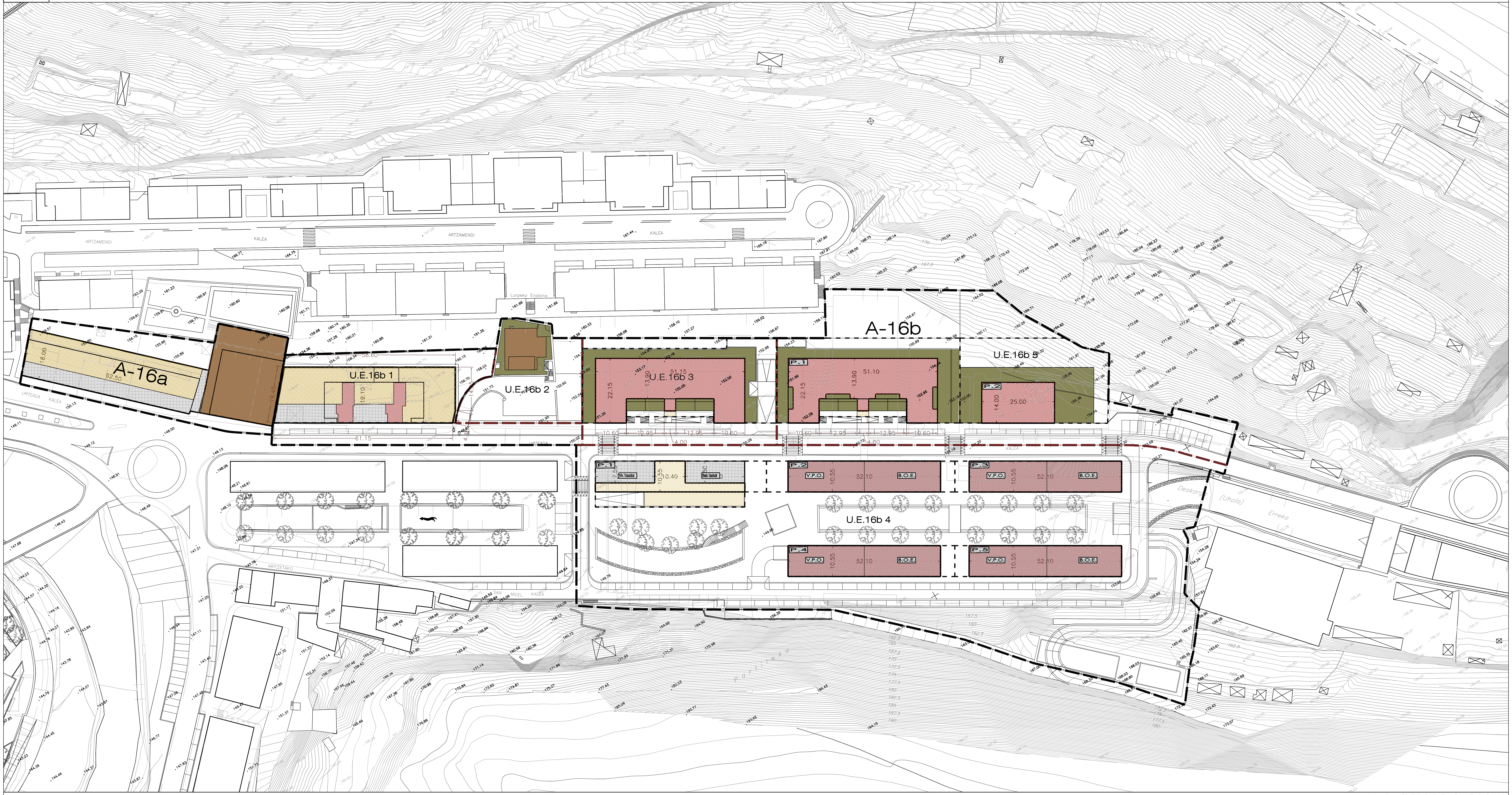
ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



A-16 e2.- BEHE SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA A-16 e2.- EDIFICABLE EN PLANTAS BAJAS

A-16 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.16b 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

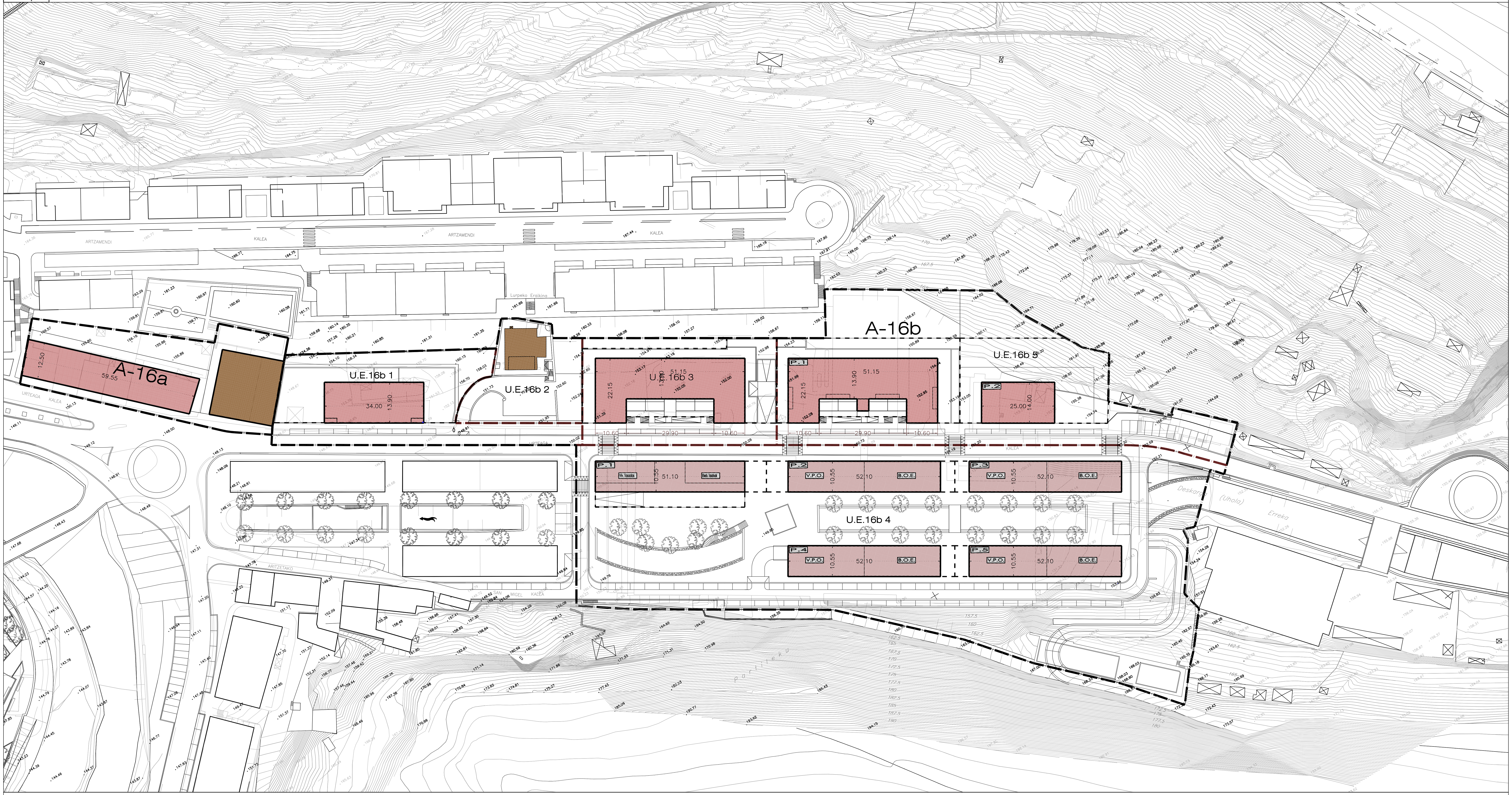
GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

FINKATURIKO ERAIKINAK
EDIFICIOS CONSOLIDADOS

ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

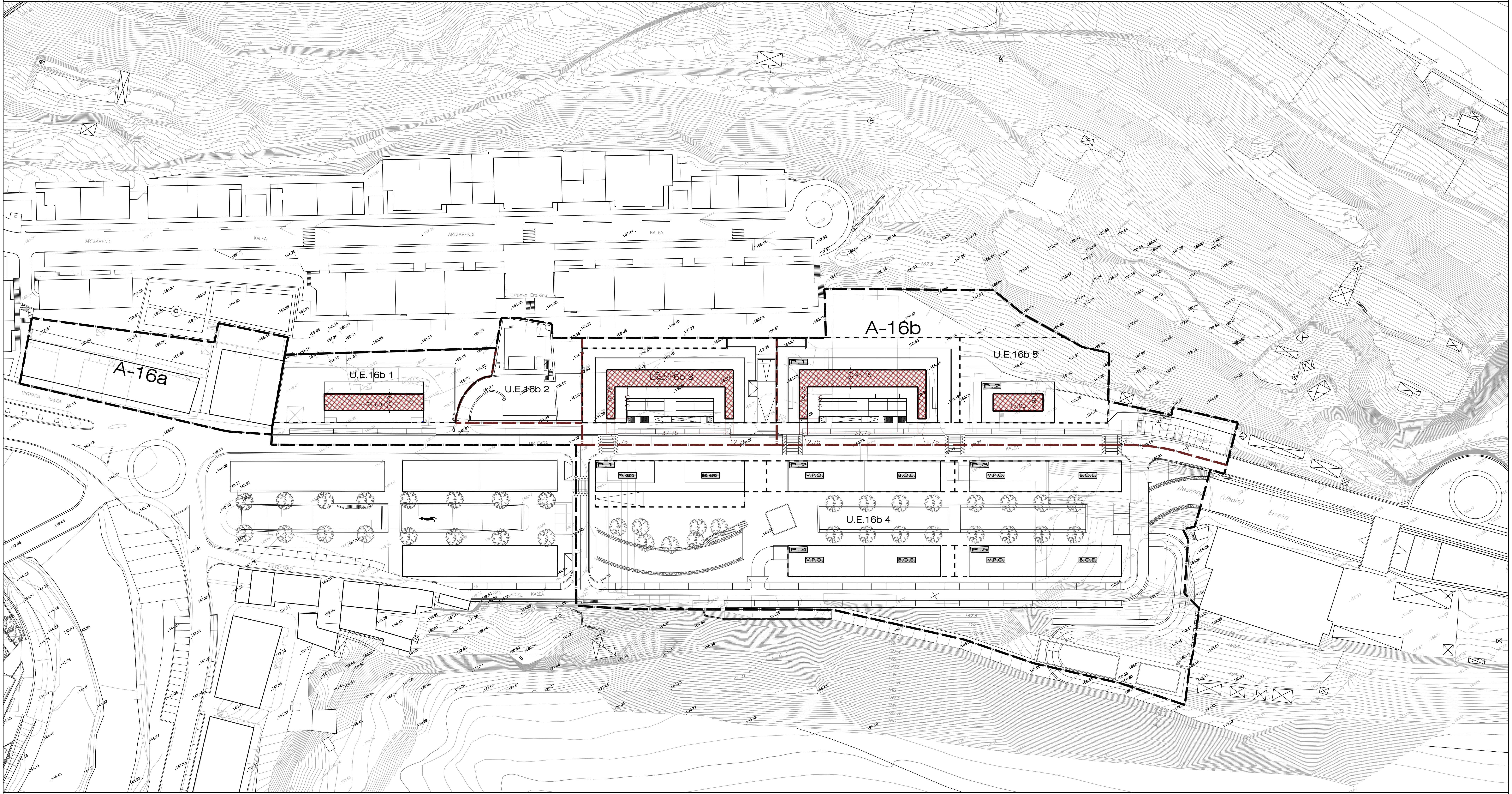
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL



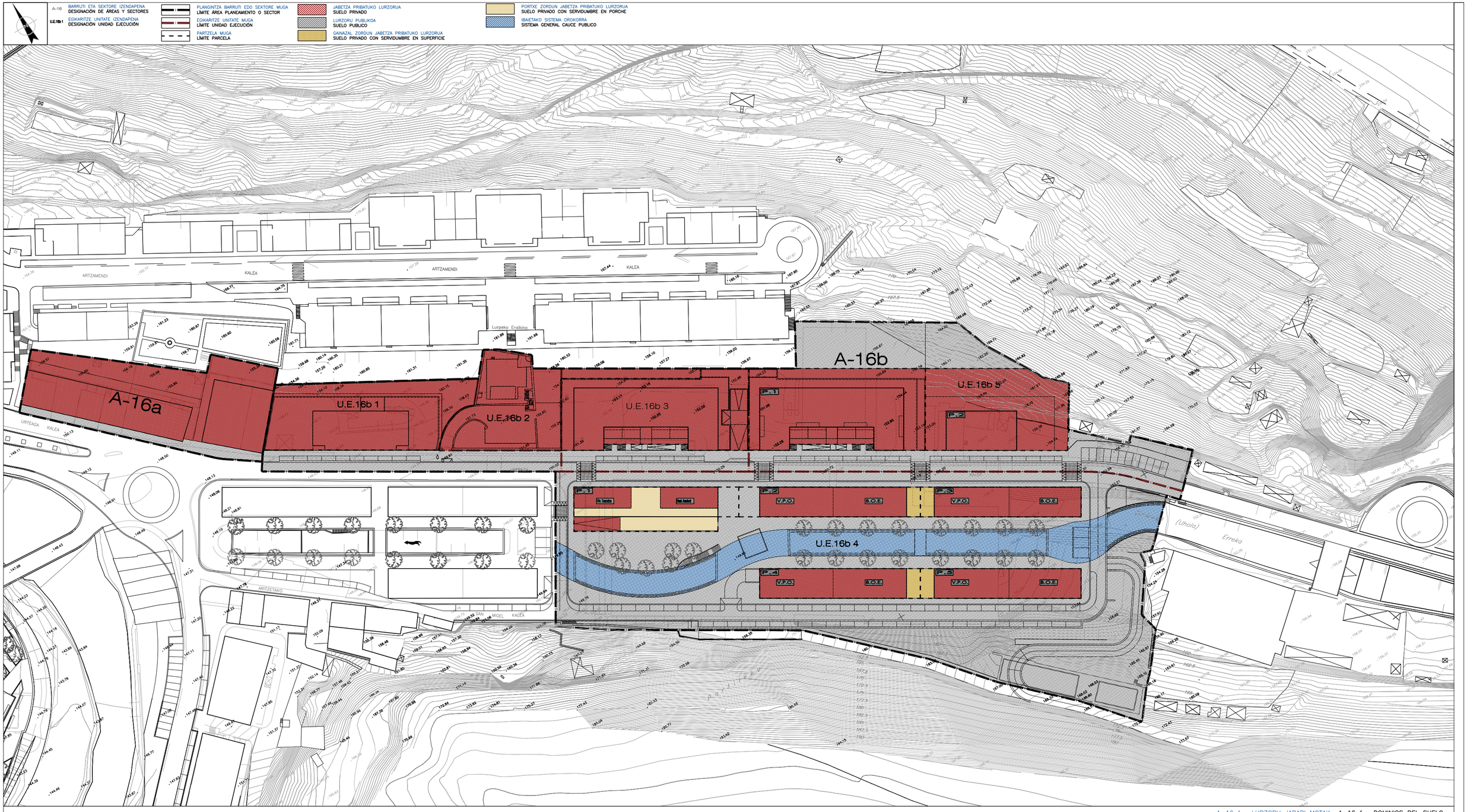
A-16 e3.– 1-3 ETA 1-4 SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA

A-16 e3.– EDIFICABLE EN PLANTAS 1-3 Y 1-4

A-16	BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
U.E.16b 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
	FINKATURIKO ERAIKINAK EDIFICIOS CONSOLIDADOS
	ETXEBIZITZA ASKEAK VIVIENDAS LIBRES
	ETXEBIZITZA TASATUAK VIVIENDAS TASADAS
	BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL



A-16 e4.– ESTALKIPETAN ERAIKIGARRIA A-16 e4.– EDIFICABLE EN PLANTAS BAJO CUBIERTA



A-16 f.- LURZORU JABARI MOTAK A-16 f.- DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-17

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Area de la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos y edificios apoyados en las calles Mintegi y Artzamendi. Se excluyen del ámbito respecto del señalado en las Normas, los terrenos correspondientes al parque público por su consideración de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Las Normas Subsidiarias vigentes consolidan las determinaciones contenidas en la Reforma del Plan Parcial del Polígono 20, Mintegi, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión del 31 de octubre de 1.989, con la introducción de una serie de modificaciones como son, el cambio de emplazamiento del frontón, que se ubicó en los terrenos del antiguo cementerio del Convento, la legalizaron también de las pequeñas modificaciones introducidas en el contenido del Plan aprobado con motivo de la concesión de la licencia de edificación por parte de la Comisión Municipal de Gobierno de septiembre de 1.991. También la legalización del cambio del uso público en porche en las plantas bajas de los edificios nº 1, 9 y 11 de la calle Artzamendi para destinarlos a locales comunitarios para uso de los vecinos de los respectivos inmuebles.

Las Normas Subsidiarias vigentes introdujeron también una serie de ajustes en la interpretación de las reservas de suelo para dotaciones del referido Plan Parcial, y que son:

- Se prevé una reserva de suelo destinada a uso múltiple como escolar, deportivo, verde y juego y recreo niños.
- La reserva para centros docentes no es exclusiva para este uso, admitiéndose también el de parque deportivo, verde y área de juego y recreo de niños.
- La reserva para parque deportivo es posible ampliarla en los terrenos destinados a reserva escolar, deportiva, verde y área de juego y recreo.

No se ha creado ningún tipo de nuevo equipamiento en las reservas de suelo señaladas, teniendo la totalidad de los terrenos el uso de zona verde pública.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se trata de un Area colmatada. No se introducen por tanto modificaciones en el contenido de la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes para el Area.

En cuanto a los edificios existentes, todos ellos, excepto el nª 2 y 4 de la calle Mintegi, son relativamente recientes y no se prevén actuaciones de sustitución en los mismos. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas existentes.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-17 : 35.487,72 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 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. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas existentes.

En cuanto al edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi, caso de pretender su sustitución, se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No se prevén actuaciones de sustitución más que en el edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi. En el caso de producirse, no será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% por no producirse diferencia entre el aprovechamiento que resultará para el nuevo edificio y el del objeto de sustitución.

E. CONDICIONES DE GESTION

En el caso que se pretenda la sustitución del edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi, se deberá redactar un Estudio de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas del nuevo edificio.

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 anterior.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

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, que deberán ser financiadas por el promotor del proyecto de sustitución o rehabilitación.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente. En las actuaciones de sustitución de los edificios existentes se mantendrán las alineaciones y alturas de los existentes.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación del Plan Parcial de referencia con las modificaciones y ajustes de las Normas Subsidiarias vigentes que se recogen en el Punto A.- DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL. Como se ha expuesto, se excluyen del ámbito del Area los terrenos destinados a parque público por su calificación de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

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

Aprovechamiento edificatorio: Los edificios existentes se consolidan con 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.

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 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.

Dominios del suelo: Los suelos destinados al dominio público se encuentran cedidos al Ayuntamiento de Bergara, lo mismo que los destinados a reservas de suelo para dotaciones.

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

En cuanto al edificio nº 2 y 4 de la calle Mintegi, caso de pretender su sustitución, se mantendrá el volumen actual del edificio, fijándose las alineaciones, rasantes y alturas a través de un Estudio de Detalle.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-18

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-18 está constituido por dos ámbitos discontinuos y comprende los terrenos ocupados en su mayor parte por la industria Tavex-Algodonera, S.A. en San Antonio y limitados por el río Deba en el meandro que hace en la zona de Martoko y San Antonio y la carretera variante GI-627. Incluye también los terrenos en los que se ubica la torre Gabiria y el caserío Gabiria.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Ya desde las Normas Subsidiarias vigentes se establece como objetivo futuro el de conversión de esta zona en el segundo ensanche de Bergara una vez se colmate, como ocurre ya en la actualidad, el ensanche de Ibargarai (Area A-20). Se fija por ello, como uso futuro de los terrenos, el residencial y equipamientos de forma que sirva de nexo de unión entre el núcleo urbano y los barrios de Martoko, Zubiaurre y Ozaeta.

La conexión actual del núcleo central de Bergara con los barrios de la zona Sur se resuelve a través de la carretera comarcal GI-627 y de las calles San Antonio, Martoko y Zubiaurre junto con el puente de Ozaeta. La conexión peatonal se realiza a través del túnel de Gabiria del antiguo ferrocarril Maltzaga–Gasteiz–Vitoria.

El marco físico a través del cual debe realizarse esta conexión es una franja estrecha de terreno ocupada en la actualidad por el barrio de Martoko, de estructura lineal apoyada en la calle del mismo nombre, el cauce del río y la actual carretera comarcal GI-627. En el futuro, y por el mismo estrangulamiento, debe pasar el tranvía Aretxabaleta-Bergara.

Dado que no resulta posible actuar ni en el barrio de Martoko ni en el río Deba, la actuación que se propone es la de desvío de la carretera comarcal hacía el Oeste de forma que resulte el espacio adecuado suficiente para el paso del tranvía y de la nueva calle con sus correspondientes aceras y carril de bicicletas.

Una circunstancia añadida que dificulta esta actuación es la ubicación en los terrenos a ocupar con el nuevo trazado previsto para la carretera comarcal de la STR–San Antonio de la compañía eléctrica Iberdrola S.A. El Ayuntamiento de Bergara tiene realizadas las gestiones oportunas para el traslado de dicha subestación juntamente con la denomina-

da STR–Cementerio a otro punto del municipio, con lo que quedarán liberados los terrenos para llevar adelante la propuesta de conexión viaria.

Se completará esta actuación con la construcción de dos nuevos puentes sobre el río Deba, uno de acceso directo desde la calle Ibargarai a los terrenos ocupados por Algodonera incluido en la actuación prevista en el Area, y un segundo, con consideración de Sistema General e incluido en las actuaciones previstas en el Area A-6 que conectará el barrio de Zubiaurre–Martoko con la margen izquierda del río y con esta nueva calle proyectada que unirá las calles Ibargarai e Ibarra por la margen izquierda del río Deba.

En la ordenación del nuevo Area se respetan los retiros de 15,00 metros de la nueva edificación respecto de los cauces del río Deba tal y como establece el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Se respetan asimismo las separaciones que se establecen en el Decreto 247/2002 de 22 de octubre del Parlamento Vasco de calificación de la torre Gabiria con la categoría de Monumento.

Se recoge la traza del nuevo tranvía Aretxabaleta-Bergara recogida en la Modificación del Proyecto de Trazado actualmente en fase de tramitación.

La nueva calle proyectada arranca desde la rotonda situada en la calle Ibargarai junto al edificio de la comisaría de la Ertzaintza, cruza el río Deba mediante un nuevo puente y se prolonga hasta la rotonda proyectado en el centro aproximado del Area, punto en el que gira de dirección hacia la zona Sur del municipio. Esta nueva calle se prolongará hasta la calle Ibarra con la actuación prevista en el Area A-6. El actual puente del antiguo ferrocarril utilizado como paseo peatonal será derribado.

Los nuevos bloques se ordenan apoyados a ambos lados de la nueva calle. Respetando las separaciones de la edificación respecto de la torre Gabiria que establece el Decreto mencionado, resulta una amplia plaza abierta hacia el barrio de San Antonio y hacia Ozaeta y que resultará presidida por el edificio de la torre.

Se recupera el margen del río en la actualidad totalmente degradado creando un paseo de borde que enlazará con el barrio de San Antonio a través del actual puente de Algodonera, y que tendrá una consideración exclusivamente peatonal.

El total del Area está compuesto por dos ámbitos discontinuos, uno que coincide básicamente con el del Area A-18 de las Normas Subsidiarias vigentes, y un pequeño ámbito que se inserta en el Sector S-4b y en el que se emplazará el nuevo caserío Gabiria que sustituirá al existente en la actualidad.

El actual puente que cruza la carretera Variante GI-627 será sustituido por uno nuevo que pasará sobre la nueva calle, sobre el futuro tranvía y sobre la carretera Variante en su nuevo trazado.

Las líneas generales de la actuación, y los compromisos adquiridos tanto por el Ayuntamiento como por los propietarios mayoritarios de los terrenos del Area, se han recogido en el Convenio Urbanístico aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión del 16 de abril de 2007.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total: Area A-18: 30.013,60 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 ..... 7.058,87 m2.
- Sistema Local espacios libres ..... 10.777.61 m2.
- Sistema General Ferroviario ..... 857,20 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante ..... 1.628,36 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 6.437,03 m2.
- Jardines privados y terrazas en planta baja ..... 2.011,67 m2.
- Edificio equipamiento ..... 379,47 m2.
- Bidegorri ..... 863,39 m2.

La zonificación global recogida en la presente Ficha Urbanística podrá ser ajustada en el Plan Especial de Ordenación Urbana. Se mantendrá la superficie señalada para el Sistema Local de espacios libres.

Número viviendas: Total 320 (1) distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 25 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 55 viv.
- Viviendas libres (2) ..... 240 viv.

(1) El techo máximo edificable de las viviendas será en todos los casos el que se señala. La cuantificación del número de viviendas resulta de considerar las viviendas libres con una superficie útil media de 90 m2. y las viviendas de Protección Oficial del Régimen General y Tasadas

con una superficie útil de 80 m2. Dentro del techo máximo, podrá aumentarse el 10% en el número de viviendas.

(2) El nuevo edificio del caserío Gabiria albergará un máximo de dos viviendas libres.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 34.888 m2(t). + 2.750 m2(t) destinado a usos terciarios y portales, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 2.500,00 m2(t).
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 5.500,00 m2(t).
- Viviendas libres + portales en planta baja ..... 26.890,00 m2(t).
- Terciario + portales en planta baja ..... 2.750,00 m2(t).
- Total techo edificable ..... 37.640,00 m2(t).
- Superficie Unidad descontada superficie Sistema General Ferroviario ..... 29.156,40 m2.
- Edificabilidad urbanística resultante ..... 1,291 m2(t)/m2.

Dentro del ámbito del Area, se propone el derribo de los edificios con uso residencial números 1 de la calle Gabiria que alberga 3 viviendas y una superficie total de 761,19 m2., y el caserío Gabiria con el número 6 de la misma calle Gabiria que cuenta con una vivienda y una superficie total de 456 m2., todo ello según los datos del Catastro Urbano de Gipuzkoa. Ello supone la reducción de 4 viviendas con un techo edificable de 1.217,19 m2(t).

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del suelo incluido en el Area 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, firmó con los propietarios del Area un Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del 16 de abril de 2007 que fijaba la forma de materializar la cesión gratuita del suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media del Area.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana para concretar la ordenación pormenorizada recogida en el presente Plan General. Para su redacción se tomará como cota de referencia la 149,60 msnm. fijada en el Estudio de Inundabilidad en Poblaciones

en el ámbito de Cuencas Intracomunitarias de la C.A.P.V. – Bergara, del año 2002, aunque la misma podrá ajustarse en el Plan en base al Estudio de Inundabilidad que se deberá redactar como documento complementario del mismo.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará 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.

El sistema de actuación que se propone es el de Concertación que podrá ser ratificado o modificado en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Tal y como se contempla en el Convenio Urbanístico en tramitación, ESTIPULACION SEXTA, la parcela donde se llevará a cabo la construcción del nuevo caserío Gabiria no participará en las cargas del Area A-18. Los aprovechamientos que se le asignan a la misma son los precisos para posibilitar la construcción del nuevo edificio del caserío.

Dado que el derribo del actual caserío Gabiria viene motivado por el trazado previsto del nuevo vial interno de conexión del centro urbano con la zona Sur del municipio, los propietarios de suelo con aprovechamiento en el Area, excepto el Ayuntamiento de Bergara como titular del edificio de la torre Gabiria y los propietarios del actual caserío Gabiria que non participa en el reparto de los beneficios y cargas, se obligan a asumir el coste de entregar construido a los propietarios del reseñado caserío, un edificio con una superficie construida máxima en planta de sótano de 150 m2. con destino a garaje y almacén, con 300 m2. de techo edificado en las plantas baja y primera con destino a dos viviendas y un espacio bajo cubierta con un techo edificado computable de 90 m2.

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 Deba de todas las nuevas edificaciones será de 15,00 metros.
- Areas inundables. Se atenderá a la cota de urbanización de referencia 149,60 msnm. fijada en el Estudio de Inundabilidad en Poblaciones en el ámbito de Cuencas Intracomunitarias de la C.A.P.V. – Bergara, del año 2002, aunque la misma podrá ajustarse en el Plan Especial de Ordenación Urbana que se deberá redactar en base al Estudio de Inundabilidad a adjuntar como documento complementario del mismo.

- Suelos potencialmente contaminados (ya tramitado expediente).
- Areas acústicas por la proximidad de la carretera Variante GI-627.

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.

Las Arcadas existentes junto a la Torre Gabiria, y el puente de Gabiria o San Antonio se incluyen en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal. Las intervenciones que se realicen en los mismos, dentro del conjunto de las obras de la urbanización general del Area, estarán dentro de las denominadas de Consolidación y/o Conservación y Ornato que regula el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

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 de los terrenos incluidos dentro del Area A-18, excepto por el Ayuntamiento de Bergara como titular del edificio de la torre Gabiria que no participa en el reparto de los beneficios y cargas. Tampoco por los propietarios del actual caserío Gabiria que no participarán en dicho reparto.

En la ESTIPULACION SEPTIMA del Convenio Urbanístico de referencia se concreta además que:

> *"Los propietarios de los suelos del Area A-18, asumen el compromiso de ejecutar y financiar a su costa las siguientes infraestructuras incluidas dentro del ámbito, aun cuando puedan tener la condición de Sistemas Generales:*
>
> - *La construcción del nuevo puente sobre el río Deba por el que se accederá al ámbito del Area. Los estribos del mismo se prolongarán para permitir el ensanchamiento del tablero del puente de forma que se posibilite el paso del nuevo tranvía del Alto Deba. No se incluirá la ampliación del tablero, aunque, por parte del Ayuntamiento de Bergara se exigirá que cuando se construya, respete la tipología y diseño del principal.*

- *La ejecución de las obras de encauzamiento de la margen izquierda del río Deba respetando el oportuno proyecto que deberá contar con las autorización del Departamento competente en materia de cauces.*

- *La ejecución y financiación de la prolongación del vial de acceso al Area a través del nuevo puente sobre el río Deba desde el límite del ámbito hasta la calle Ibargarai y la rotonda prevista junto a la comisaría de la Ertzaintza.*

- *La ejecución y financiación del acondicionamiento provisional si fuera necesario del acceso rodado y peatonal hasta la parcela donde se prevé la construcción del nuevo caserío Gabiria así como de las acometidas de infraestructuras. La urbanización definitiva del entorno de la parcela queda vinculada al desarrollo del Sector S-4b.*

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-18-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-18-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-18-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 7.058,87 m2.
- Sistema Local espacios libres ..... 10.777.61 m2.
- Sistema General Ferroviario ..... 857,20 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante ..... 1.628,36 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 6.437,03 m2.
- Jardines privados y terrazas en planta baja ..... 2.011,67 m2.
- Edificio equipamiento ..... 379,47 m2.
- Bidegorri ..... 863,39 m2.

La zonificación pormenorizada recogida en la presente Ficha Urbanística podrá ser ajustada en el Plan Especial de Ordenación Urbana. Se mantendrá la superficie señalada para el Sistema Local de espacios libres.

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

Parcela 1 ..... 2.250,70 m2.
Parcela 2 ..... 2.309,30 m2.
Parcela 3 ..... 2.392,15 m2.

Parcela 4 ..... 1.282,05 m2.
Parcela 5 ..... 651,60 m2.
Parcela 6 (nuevo caserío Gabiria)..... 955,63 m2.

La parcelación recogida en la presente Ficha Urbanística podrá ser ajustada en el Plan Especial de Ordenación Urbana que se redacte.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 34.888 m2(t) + 2.750 m2(t) destinado a usos terciarios y portales, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 2.500,00 m2(t).
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 5.500,00 m2(t).
- Viviendas libres + portales en planta baja ..... 26.890,00 m2(t).
- Terciario + portales en planta baja ..... 2.750,00 m2(t).
- Total techo edificable ..... 37.640,00 m2(t).
- Superficie Unidad descontada superficie Sistema General Ferroviario ..... 29.156,40 m2.

Número viviendas: Total 320 (1) distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 25 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 55 viv.
- Viviendas libres (2) ..... 240 viv.

(1) El techo máximo edificable de las viviendas será en todos los casos el que se señala. La cuantificación del número de viviendas resulta de considerar las viviendas libres con una superficie útil media de 90 m2. y las viviendas de Protección Oficial de Régimen General y Tasadas con una superficie útil de 80 m2. Dentro del techo máximo, podrá aumentarse el 10% en el número de viviendas.

(2) El nuevo edificio del caserío Gabiria albergará un máximo de dos viviendas libres.

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-18-f. Los dominios del suelo recogidos en la presente Ficha Urbanística podrán ser ajustados en el Plan Especial de Ordenación Urbana que se redacte.

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-18-b, y A-18-e(1 - 5). Las alineaciones y dimensiones de las plantas recogidas en la presente Ficha Urbanística podrán ser ajustadas en el Plan Especial de Ordenación Urbana que se redacte manteniendo los aprovechamientos máximos señalados. No podrán aumentarse las alturas que se fijan para los nuevos edificios.

En cuanto al Régimen de Protección, y los regímenes de usos y de intervención posibles en el edificio de la Torre Gabiria, el mismo se incluye en Nivel BA-1 que corresponde a los Bienes Inmuebles declarados como Bienes Culturales Calificados con Categoría BA-1-B de Monumentos. Para regular las actuaciones posibles en el edificio y entorno, se adjunta copia del contenido del Anexo I.- Delimitación, Anexo II.- Descripción, y Anexo III.- Régimen de Protección del Decreto 247/2002, de 25 de octubre, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, a favor de la Torre Gabiria.

Además la Torre Gabiria se incluye en el Nivel VARQ-3 de Zonas de Presunción Arqueológica, declarado 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.

PARCELA 1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 2.250,70 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:	Plantas sótano 2: Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas, comercial, portales y porches. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano 2 plantas, planta baja, 4 plantas altas, planta quinta en parte y ático en el resto, y planta sexta en esquina rotonda.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 2.250,70 m2. Planta sótano -1 ..... 2.250,70 m2. Planta baja comercial y portales .... 530,00 m2. Planta baja viviendas ..... 840,00 m2. Plantas altas vivienda ..... 8.837,60 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	86 Viviendas libres. Dicho número podrá incrementarse en un 10% manteniendo el mismo techo edificable residencial.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 9.677,60 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda. Dado que las plantas de sótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano común.

PARCELA 2

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 2.309,30 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:	Plantas sótano 2: Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas, comercial, portales y porches. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano 2 plantas, planta baja, 4 plantas altas, planta quinta en parte y ático en el resto, y planta sexta en esquina rotonda.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 2.309,30 m2. Planta sótano -1 ..... 2.309,30 m2. Planta baja comercial y portales .... 580,00 m2. Planta baja viviendas ..... 590,00 m2. Plantas altas vivienda ..... 7.863,70 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	76 Viviendas libres. Dicho número podrá incrementarse en un 10% manteniendo el mismo techo edificable residencial.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 8.453,70 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda. Dado que las plantas de sótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano común.

PARCELA 3

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 2.392,15 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:	Plantas sótano 2: Garajes y trasteros. Planta baja: Comercial y portales y porches. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano 2 plantas, planta baja, 4 plantas altas, planta quinta en parte y ático en el resto, y planta sexta en esquina rotonda.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 2.392,15 m2. Planta sótano -1 ..... 2.392,15 m2. Planta baja comercial y portales .... 1.040,00 m2. Plantas altas vivienda ..... 8.368,70 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	76 Viviendas libres. Dicho número podrá incrementarse en un 10% manteniendo el mismo techo edificable residencial.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 8.368,70 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda. Dado que las plantas de sótano de las distintas parcelas están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano común.

PARCELA 4

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.282,05 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:	Plantas sótano 2 ó 3: Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas, comercial, portales y porches. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano 2 ó 3 plantas, planta baja, 6 plantas altas.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -3 ..... 1.282,05 m2. Planta sótano -2 ..... 1.282,05 m2. Planta sótano -1 ..... 1.282,05 m2. Planta baja comercial y portales ..... 400,00 m2. Planta baja viviendas ..... 280,00 m2. Plantas altas vivienda ..... 5.220,00 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	55 Viviendas de Protección Oficial en Régimen Tasado. Dicho número podrá incrementarse en un 10% manteniendo el mismo techo edificable residencial.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 5.500,00 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plazas/vivienda. Dado que las plantas de sótano de las parcelas 4 y 5 están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano común.

PARCELA 5

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 651,60 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con un portal y un núcleo de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Plantas sótano 2 ó 3: Garajes y trasteros. Planta baja: Viviendas, comercial, portales y porches. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano 3 plantas, planta baja, 6 plantas altas.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -3 ..... 651,60 m2. Planta sótano -2 ..... 651,60 m2. Planta sótano -1 ..... 651,60 m2. Planta baja comercial y portales ..... 200,00 m2. Planta baja viviendas ..... 91,00 m2. Plantas altas vivienda ..... 2.409,00 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	25 Viviendas de Protección Oficial de Régimen General. Dicho número podrá incrementarse en un 10% manteniendo el mismo techo edificable residencial.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 2.500,00 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plazas/vivienda. Dado que las plantas de sótano de las parcelas 4 y 5 están comunicadas de forma que resulta un espacio único, el estándar señalado deberá cumplimentarse para todas las parcelas con planta de sótano común.

PARCELA 6

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 955,63 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio bifamiliar, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros.	
	Plantas baja y primera: Vivienda.	
	Planta bajo cubierta: Vivienda.	
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, planta baja, planta primera y espacio bajo cubierta.	
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano	150,00 m2.
	Planta baja vivienda.....	150,00 m2.
	Planta primera vivienda	150,00 m2.
	Planta bajo cubierta vivienda	90,00 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	2 Viviendas libres	

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 390,00 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 2 Plazas/vivienda.

I. ERANSKINA

MUGAK

Mugaketaren eremua.

Babes-inguruak muga hauek ditu:

– Iparraldea: iparraldeko fatxadarekiko paraleloa (ipar-ekialdea), 30 m-tara.

– Hegoaldea: Deba ibaia.

– Ekialdea: iparraldeko mugaren eta Deba ibaiaren arteko bidegurutzea.

– Mendebaldea: Gabiria baserria, dorretik 20m-tara egindako lerroa, dorreari dagokion fatxadarekiko paraleloa.

Mugaketaren arrazoiak.

Gabiria dorrearen jatorrizko kokalekuak argi uzten zuen defentsarako eraikina zela. Deba ibaiaren bihurgune baten eta malda handiko mendi hegal baten artean zegoen; horrela, penintsula itxura hartzen zuen.

Herria industrialki hedatu zenean, monumentua inguratzen zuen eta iparraldetik ibairaino iristen zen zabalgunean pabiloi industrialak jarri zituzten.

Orain ezinezkoa da jatorrizko egoerara itzultzea, baina dorrea bera ikusteko perspektiba ematen saiatu beharra dago, eta gaur egun haren gainean pilatzen diren eraikinak apur bat urrundu. Eraikinaren eta ibaiaren arteko harremanak ongi nabarmentzen du hegoaldetiko ikuspegia.

ANEXO I

DELIMITACION

Ambito de la delimitación.

El área de delimitación del entorno de protección se define:

– Norte: línea paralela a la fachada norte (noreste), a 30 m. de la misma.

– Sur: río Deba.

– Este: intersección de la delimitación norte con el río Deba.

– Oeste: caserío Gabiria, línea trazada a unos 20 m. de la torre, paralela a la fachada correspondiente de la torre.

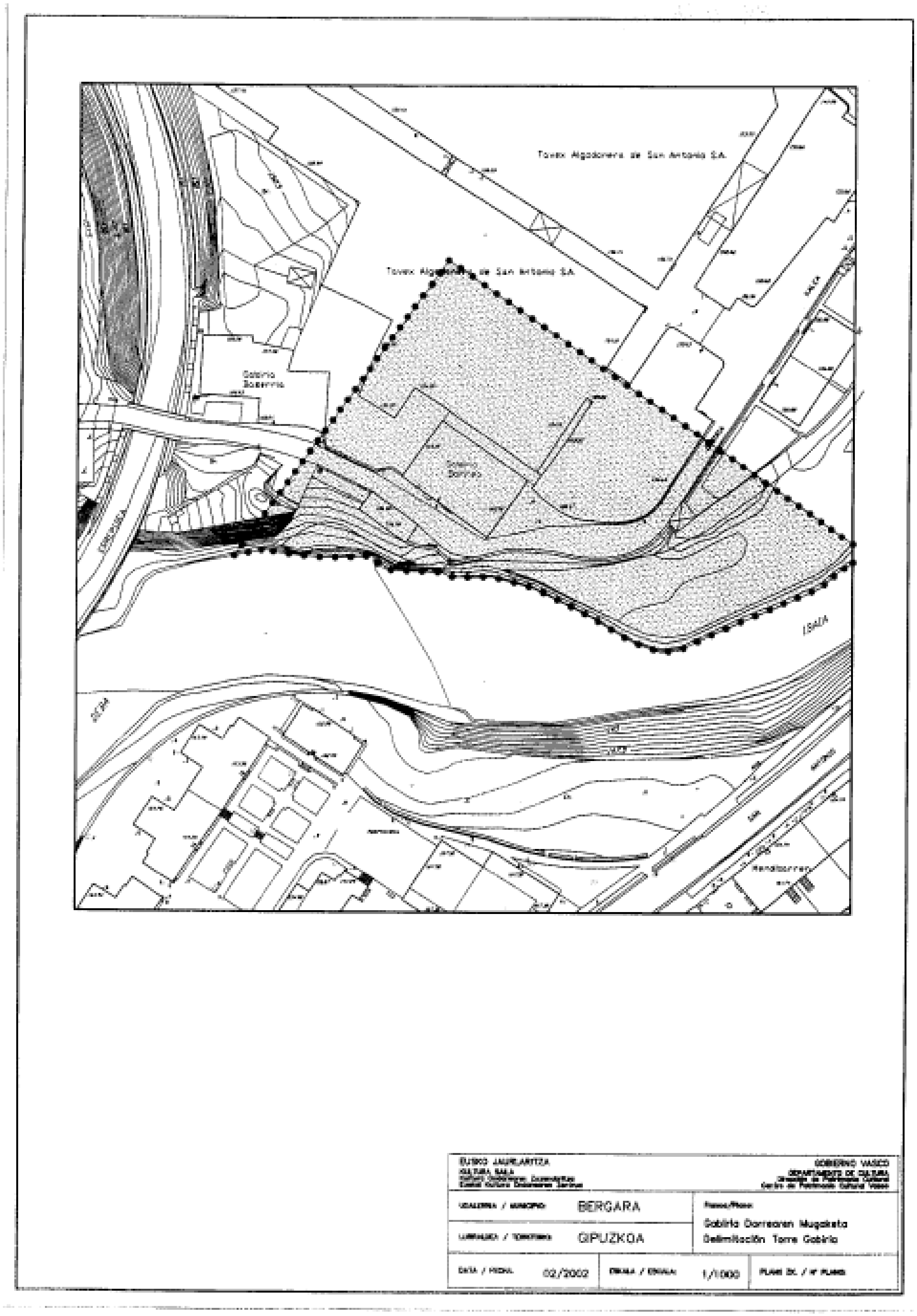
Justificación de la delimitación.

El emplazamiento original de la Torre Gabiria manifestaba claramente su carácter defensivo. Se situaba entre un recodo del río Deba y una ladera en fuerte pendiente, de manera que se debía percibir un cierto carácter peninsular.

Coincidiendo con la expansión industrial de la Villa, la plataforma que rodeaba al monumento, que llegaba hasta el río por el norte, quedó ocupada por pabellones industriales.

En estos momentos es prácticamente imposible volver a la situación original, pero debe intentarse dar una perspectiva visual a la torre, alejando ligeramente las edificaciones que actualmente se agolpan sobre ella. La vista desde el sur queda suficientemente enfatizada por la relación entre el edificio y el río.

EHAA - 2002ko urriak 30, asteazkena N.º 207 ZK. BOPV - miércoles 30 de octubre de 2002 **19805**



19806 EHAA - 2002ko urriak 30, asteazkena N.º 207 ZK. BOPV - miércoles 30 de octubre de 2002

II. ERANSKINA

DESKRIBAPENA

Gabiria dorrea, Ozaetatarren dorrearekin gertatu zen bezala, XV. mendean moztu zuten. Hala ere, Ozaetatarrek ez bezala, Gabiriatarren dorrea mende horretako bigarren erdian berreraiki egin zuten leku berean.

XVII. mendean jauregia handitu zuten (1619 eta 1634 bitartean), eta gainera gaur egun dituen leihoak, armarria eta sartzeko atea eta bertako inskripzioa eraiki zituzten.

Dirudienez, 1719. urtean su hartu zuen, baina gero indartu egin zuten.

Eraikina etxe bakarra da, oinplano angeluzuzena du eta gehiena harri-hormaz egina dago. Baoen eta garitoien azpaduretan harlandua erabili zuten. Lau isurkiko estalkia du, zeramika-teilaz egina. Garitoiek ez dute altuera hori garaitzen, teilatu-hegalek mozten baitituzte. Hego-ekialdeko izkinak, garitoia izan beharrean, armarri handi bat dauka.

Ikusten den eraikina erdi aroko dorrearen berreraikuntzaren eta handitzearen ondorio da. Sotoetan 1,3m inguruko lodiera duten murruak daude oraindik, eta, dirudienez, jatorrizko dorrea izan zenaren angeluzuzena osatzen dute. Beheko eta lehen solairuetan murru horietako bat galdu da. Hesizko barru-hormak ere badaude.

Gaur egungo fatxada nagusia jatorrizkoa baino aurrerago dago, eta baoen lau ardatz ezartzen ditu. Beheko solairuak aireztatzeko bao txikiak dauzka; ate nagusiak listelak ditu, eta inskripzio bat goiko partean. Lehenengo solairuak balkoi molduratuak ditu; ate nagusiaren gainean dagoena besteak baino handiagoa da. Bigarren solairuko leihoek azpadurak dituzte. Bao guztiak, atea izan ezik, estalita ditu.

Eskuin aldeko fatxadak handitu zuteneko aztarnak dauzka, eta zati berriko baoak aurreko fatxadako baoak bezalakoak dira. Zatirik zaharrenak jatorrizko baoen markak dauzka: ordenatu gabeko eta ardatz zentral batekin ordezkatutako bi ardatz.

Gainontzeko fatxadek etxe bizitza normal batek bezala dauzkate baoak.

Sotoak habe handiak ditu. Solairu nagusian zoladuraren parte bat lauzaduraz egina dago.

ANEXO II

DESCRIPCION

La torre de Gabiria, al igual que ocurriera con la de los Ozaeta, fue desmochada en el siglo XV, sin embargo a diferencia de ésta, la de los Gabiria se reconstruye en la segunda mitad del mismo siglo, en el mismo emplazamiento.

En el siglo XVII se amplía el palacio (entre 1619 y 1634), construyendo, además, las actuales ventanas, el escudo y la puerta de acceso y leyenda.

Parece ser que en 1719 se incendia, reforzandose posteriormente.

Edificio exento, de planta rectangular, construido mayoritariamente con mampostería. Se utilizó sillería en los recercados de huecos y garitones. La cubierta es a cuatro aguas de teja cerámica. Los garitones no la superan, quedándose cortados por los aleros. La esquina sur-este, en vez de disponer garitón, lleva un escudo de grandes proporciones.

El edificio que se aprecia resulta de la reconstrucción y ampliación de la torre medieval. En los sótanos se mantienen muros que rondan el 1,30 m. de espesor, formando el rectángulo de lo que pudo ser la torre original. En planta baja y primera se pierde uno de los muros. Existen tabiques de verganazo.

La fachada principal actual se adelanta sobre la original, disponiendo de cuatro ejes de huecos. La planta baja tiene pequeños huecos de ventilación y la puerta principal es listelada con inscripción superior. El piso primero se construye con balcones moldurados, siendo más grande el situado sobre la puerta principal. El segundo piso consta de ventanas recercadas. Todos los huecos, excepto la puerta, se encuentran tapiados con albañilería.

La fachada lateral derecha lleva la cicatriz de la ampliación, siendo los huecos de la zona ampliada como los de la fachada frontal. La zona más antigua tiene marcas de los huecos originales, dos ejes poco ordenados, que fueron sustituidos por un eje central.

Las otras fachadas tienen los huecos respondiendo a un criterio doméstico de apertura.

El sótano presenta vigas de grandes dimensiones. En el piso noble hay parte de solado que se encuentra enlosado.

III. ERANSKINA

BABESTEKO ARAUBIDEA

I. KAPITULUA
BABESTEKO ARAUBIDEAREN XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Babeseko erregimenaren helburua.

Babes-erregimen hau Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak ezartzen duenarekin bat etorriz idatzi da, Gabiria dorrea monumentu izendapenarekin sailkatutako kultura-ondasun izendatzeko espedientea Lege horretara egokitu behar delako, monumentua adierazpen horretakoa baita.

2. artikulua.– Aplikazio-eremua.

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

3. artikulua.– Bereziki babestu beharreko osagaiak zeintzuk diren.

Sailkatutako eraikinean babes berezia behar duten elementuak ondorengo hauek dira:

Eraikinaren kanpoko ingurakaria: kanpoaldeko fatxadek osatzen dituzten perimetro-hormak eta konposizioa osatzen duten elementuak, hegoaldeari eta ekialdeari dagozkionak bereziki (balkoiak, baoak, garitoiak, apainketak, armarria,...).

Forjatuen posizioa eta habe handiak (jatorrizko hegaleko behe, lehen eta bigarren solairukoak).

Estalkiaren forma eta bolumetria.

Barruko karga-hormak.

4. artikulua.– Izaera loteslea.

Babes-erregimen honetako preskripzioak lotesleak dira, eta eraikina arau horiek errespetatuz kontserbatu beharko da. Era berean, erregimen honen preskripzioak hirigintza-plangintzako tresnak ere hartzen ditu, eta, horrenbestez, babes-erregimenari lotu beharko zaizkio, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/90 Legeko 28.1. artikuluak ezartzen duenaren arabera, eta babestutako ondarean egingo diren hirigintza lanek, bai eraikinean bertan baita haren inguruan ere, kalifikatutako ondasuna balioan jartzen utziko dutela bermatu beharko da. Aipatu arau hori betetzeko, babes-erregimenaren helburu den eraikinari aplika dakiokeen hirigintza-plangintzak onartu aurretik nahitaezkoa izango du Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren aldeko txostena lortzea.

5. artikulua.– Agindu orokorrak.

1.– Babes-erregimen honek babesten duen eraikina Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean ezartzen denaren menpe egongo da baimen, erabilera, jar-

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 de la torre Gabiria, 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 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, en especial los correspondientes a la sur y este (balcones, huecos, garitones, decoraciones, escudo...).

La posición de forjados y las vigas (planta baja, primera y segunda del ala original) de grandes dimensiones.

La forma y volumetría de la cubierta.

Los muros de carga interiores.

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 7/90, del Patrimonio Cultural vasco y garantizar que las actuaciones urbanísticas a ejecutar sobre el bien protegido, tanto en relación al edificio como al entorno, permitan la puesta en valor del bien calificado. 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, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás ex-

duera, defentsa, zehapen, arau-hauste eta bestelakoei dagokienez.

2.– Babes-erregimen honen eraginpean dagoen ondasunaren jabeek Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 20 eta 35. artikuluek eta Lurzoruaren 6/1998 Legeko 19. artikuluak ezartzen dituzten kontserbazio-, zaintza- eta babes-betebeharrak bete beharko dituzte.

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 aurri-egoeraren deklarazioari buruzkoa eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoei buruzkoa da, eta aurretik aipatutako aginduak garatzen ditu.

II. KAPITULUA
ERABILERAK

6. artikulua.– Baimendutako erabilerak.

1.–Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 23. artikuluan xedatutakoa betetzeko, ondorengo erabilerak baino ez dira baimenduko: eraikinaren ezaugarrietara egokitzen direnak eta eraikina modu egokian zaintzen uzten dutenak, eta horrekin batera, babesteko araubide honen 3. artikuluan aipatzen diren osagaientzako babes zuzen eta berezia eskainiko duten erabilerak.

2.– Debekatuta egongo dira aurreko paragrafoan aipatzen ez diren gainerako erabilera guztiak.

7. artikulua.– Arautegira egokitzea, hala nola, Irisgarritasun Legera, eraikitzeko oinarrizko arautegira, instalazioen erregelamenduetara, instrukzio tekniko osagarrietara eta bestelakoetara.

Eraikina edozein erabilera berritara moldatzeko eta ondasunaren gain egin nahi den edozein esku-hartze burutzeko, dagokion gaiaren inguruan indarrean dagoen arautegiak ezartzen dituen betebeharrak bete egin beharko dira, beti ere babes-erregimen honetako III. kapituluak eraikinarentzat ezartzen dituen mugen arabera.

III. KAPITULUA
ESKU-HARTZEKO ARAUBIDEA

1. ATALA. ESKU-HARTZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

8. artikulua.– Esku-hartzeko proiektuak.

Babes-erregimen honen xede den ondasunean inolako esku-hartzerik egin aurretik, dagokion esku hartzeko proiektua burutu beharko da. Proiektu horrek ondorengo edukia izan beharko du:

tremos 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 cumplimento 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 1.ª: 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 sometido al presente régimen de protección deberá elaborarse el correspondiente proyecto de intervención con el siguiente contenido:

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

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

c) Kontserbazio-egoeraren azterketa. Azterketa horretan, besteak beste, honakoak jasoko dira: egitura-sisteman eragiten duten edo eragin dezaketen patologiei buruzko azterketa bat eta 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 teknika eta baliabide zehatzak.

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

Proiektuen dokumentazioa, obren edo esku-hartzeen ondorioen eragina jasandako eraikin zatiarena izango da.

9. artikulua.– Debekatutako esku-hartzeak.

Eraikinean egin daitezkeen esku-hartzeak mugatuta daude, eraikinaren balore historiko-arkitektonikoak babeste aldera. Hori dela eta, babes berezia behar duten oinarrizko osagaien ezaugarriak aldatuko lituzketen obra edo esku-hartzeak debekatu egin dira, ezaugarri horiek ematen baitiote balioa eraikinari, eta hain zuzen ere babesteko araubide honetako 3. artikuluan aipatzen diren osagaiak dira.

Orokorrean, ondorengo esku-hartzeak galarazi egingo dira, babestutako higiezinaren balio historiko-arkitektonikoei kalteak edo galerak ekar diezazkienak eta baita babes-erregimen honen edozein zehazpenen aurka doazenak ere. Horretarako, ondoko jarduerak egongo dira berariaz debekatuta:

1.– Eraikinaren bolumena aldatzea.

2.– Hegoaldeko eta ekialdeko fatxadak, fatxada horietako osagaiak eta hutsarteen jatorrizko kokagunea eta kopurua aldatzea. Baoen jatorrizko tamaina, itxura eta proportzioa mantendu egin beharko da.

3.– 3. artikuluan bereziki babestu beharreko osagaiez esaten denari dagokionez, ondorengoak ere debe-

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 artículo 3 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.

2.– Modificaciones de las fachadas sur y este, 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.– En relación a los elementos mencionados en el artículo 3 objeto de especial protección: adiciones de

katuta egongo da: estiloa aldatzea, nahiz eta amaitutako obraren itxura zein izan beharko litzatekeen adierazten duten agiri grafiko edo plastikoak egon.

4.– Estalkiaren jatorrizko itxura aldatzea; esate baterako, etxea jasotzeko obrak, maldak eta isurialdeen itxura edo kopurua aldatzea.

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

2. ATALA. ESKU-HARTZEKO IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK

10. artikulua.– Esku-hartzeko irizpide espezifikoak.

1.– Babes-erregimen honetako 3. artikuluan babes bereziko modura azaldutako eta dorreari dagozkien elementuen gain, 308/2000 Dekretuan Berriztapen Zientifikorako ezarritako lanak bakarrik egin ahal izango dira. Dekretu horrek ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuak arautzen ditu.

2.– Eraikina beste zerbaiterako erabiltzen baldin bada, egokitzeko lanak ahalik eta txikienak izango dira; oso-osorik gorde beharko dira hegoaldeko eta ekialdeko altzaerak eta iparraldeko eta mendebaldekoak apur bat moldatu ahalko dira.

3.– Jatorrizko barneko karga-hormak ia osotasunean mantendu beharko dira, baina kasu jakin batzuetan atearen funtzioa beteko duten igarobideak egin ahal izango dira.

4.– Baimendutako lanak burutzerakoan, ondorengo baldintza hauek bete beharko dira nahitaez:

a) Ez da erabiliko eraikinaren kanpo-egitura edo akabatuen osaera era berreskuraezinean alda dezaketen garbiketa tratamendurik. Garbitu aurretik eta materialen analisia egin ondoren, elementu hauskorrenak babestu egingo dira, eta dauden junta eta pitzadurak itxi.

b) Hormak orokorrean: egoera txarrean daudenean, sendotzeko erabil daitezkeen teknikak aztertuko dira. Desmuntatzea eta berriro eraikitzea azken aukera izango da.

c) Instalazioak: Instalazioen bideratzeak egiterakoan kontuan izango da iristerrazak izan behar dutela, eta gainera, ez direla nabarmendu beharko. Ezingo dira horma-egitura barruan egin.

d) Ondare babestuan egindako esku-hartze orotan, etorkizuneko birgaitzean ere esku-hartzeak oztopatuko ez dituzten teknika eta materialak erabiliko dira. Babesturako ondasuna berriz gaitzeko lanak burutzeko, beharrezko gaitasun teknikoak behar bezala egiaztatzen dituzten enpresa espezializatuengana jo beharko da, lan horiek berme guztiekin burutu daitezen.

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

SECCION 2.ª: 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 sur y este, pudiendo modificar ligeramente los norte y oeste.

3.– Se deberá mantener, prácticamente en su totalidad, todos los muros de carga 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) 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.

11. artikulua.– Eraikuntzako esku-hartze baimenduak.

Baimendutako esku-hartzeak ondorengoak izango dira, beti ere eraikinaren osagai tipologiko, formal eta egiturazkoak errespetatzen dituzten artean:

a) Eraikinaren egokitzapen funtzionala, egun erabili gabe edo gutxi erabilita dauden barneko espazioak gaituz, beti ere erabilera eraikinaren kanpoko fatxadekin bateragarria bada. Hori guztia babes-erregimen honetan ezarritakoaren arabera bete beharko da.

b) Hegoaldeko eta ekialdeko fatxaden elementu apaingarriak zaharberritzea: estalkiaren eta hormen erremateak, garitoiak, armarria.

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

– Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.
– Estalkia, jatorrizko estaldura-materiala berrezarrita.
– Solairuak.

d) Oinarrizko instalazio higieniko-sanitarioak jartzea, beti ere babesteko araubide honetako gainerako agindu 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 zatiak leheneratzea. Horretarako, kasuaren arabera, edo leheneratu beharrekoaren ingurunea argi zehaztuko da, edo bestelako materiala 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 lanak finkatzea; hutsune txikiak berreraikitzeko, lehen begiratuan bereizten diren teknikak erabiliko dira, edo jatorrizko zatiekin lotzen diren maila ezberdineko zona neutroak jarriko dira, edo jatorrizko euskarria agerian utzi. Ez dira inoiz integratuko «ex novo» zonalde figuratiboak edo figurazioaren elementu nagusiak.

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 del inmueble, según lo prescrito en el presente régimen de protección.

b) La restauración de los elementos decorativos de las fachadas sur y este, así como los remates de cubierta y muros, garitones, escudo…

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

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.

A-18 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.18.1 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

ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS

MERKATAL ERABILERAK
USO COMERCIAL

A-18 b.- SECCIONES

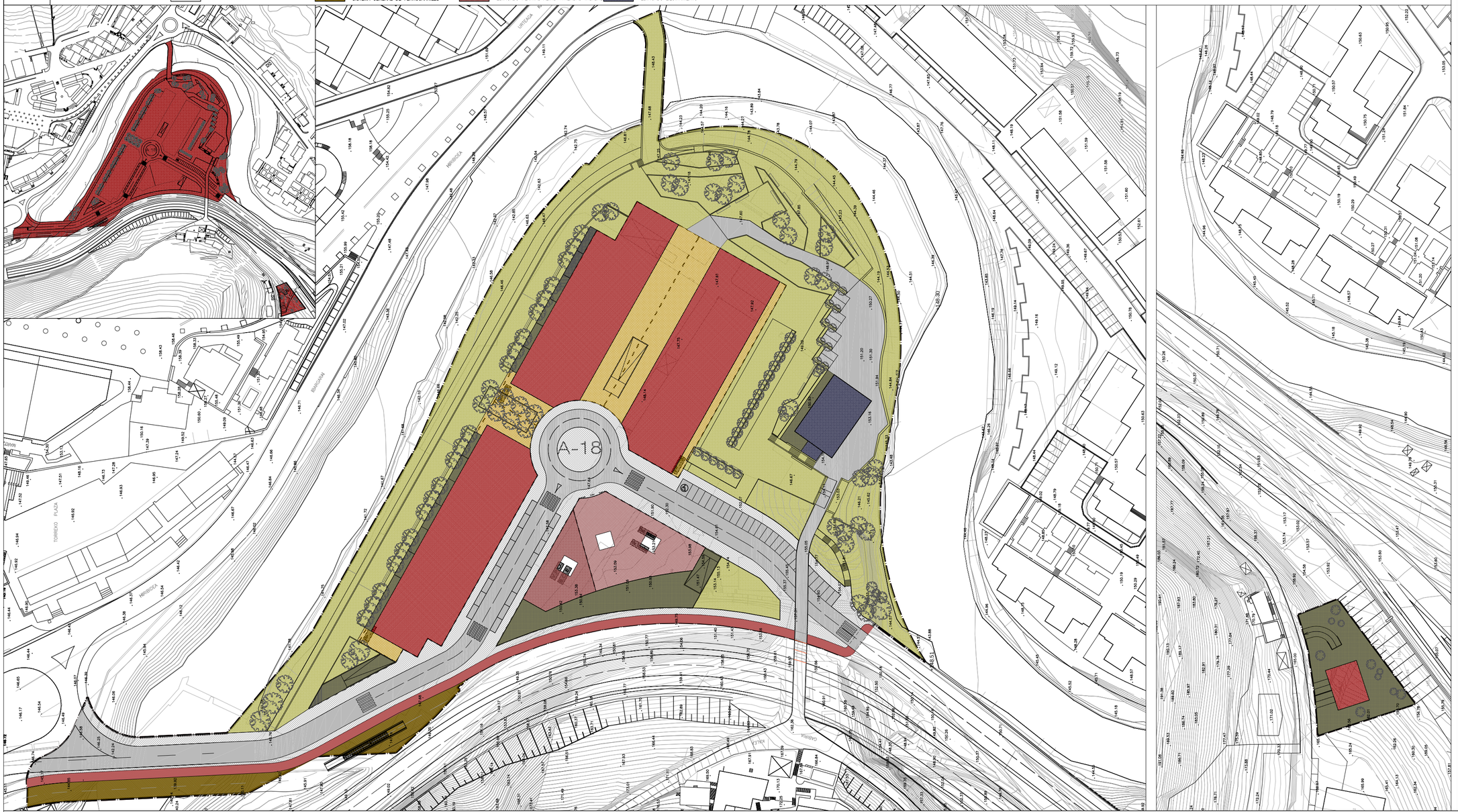
1-1 ESCALA SECCIÓN 1-1

2-2 ESCALA SECCIÓN 2-2

3-3 ESCALA SECCIÓN 3-3

A-18 a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK

A-18 a.- ALINEACIONES Y RASANTES



AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A–18 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA A–18

30013,60 m2

ERREPIDE ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

7058,87 m2

ESPAZIO LIBREETAKO SISTEMA LOKALA
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

10777,61 m2

BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

857,20 m2

LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO BAJO RASANTE

1628,36 m2

LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE

6437,03 m2

LORATEGIAK ETA TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLAIRUETAN
JARDINES Y TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA

2011,67 m2

EKIPAMENDUTARAKO ERAIKIA
EDIFICADO EQUIPAMIENTO

379,47 m2

BIDEGORRIA
BIDEGORRI

863,39 m2

A-18 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.18.1 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-18

A–18 d1.– ORDENAZIO OROKORRA – LURZORUAREN TRATAMENDUA BEHE SOLAIRUETAN

A–18 d1.– ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN PLANTAS BAJAS

A-18 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.18.1 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-18

A-18 d2.- ORDENAZIO OROKORRA – LURZORUAREN TRATAMENDUA ESTALKIETAN

A-18 d2.- ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-18

U.E.18.1

BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

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-18

A-18 e1.- SOTOETAN ERAIKIGARRIA

A-18 e1.- EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO

A-18 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.18.1 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 MÁXIMAS

FINKATURIKO ERAIKINAK
EDIFICIOS CONSOLIDADOS

PORTXEAK
PORCHES

ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA

A-18

A-18 e2.- BEHE SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA

A-18 e2.- EDIFICABLE EN PLANTA BAJA

A-18 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.18.1 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 MÁXIMAS

FINKATURIKO ERAIKINAK
EDIFICIOS CONSOLIDADOS

ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

A-18

A-18 e3.- 1-4 SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA

A-18 e3.- EDIFICABLE EN PLANTAS 1-4

A-18 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.18.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

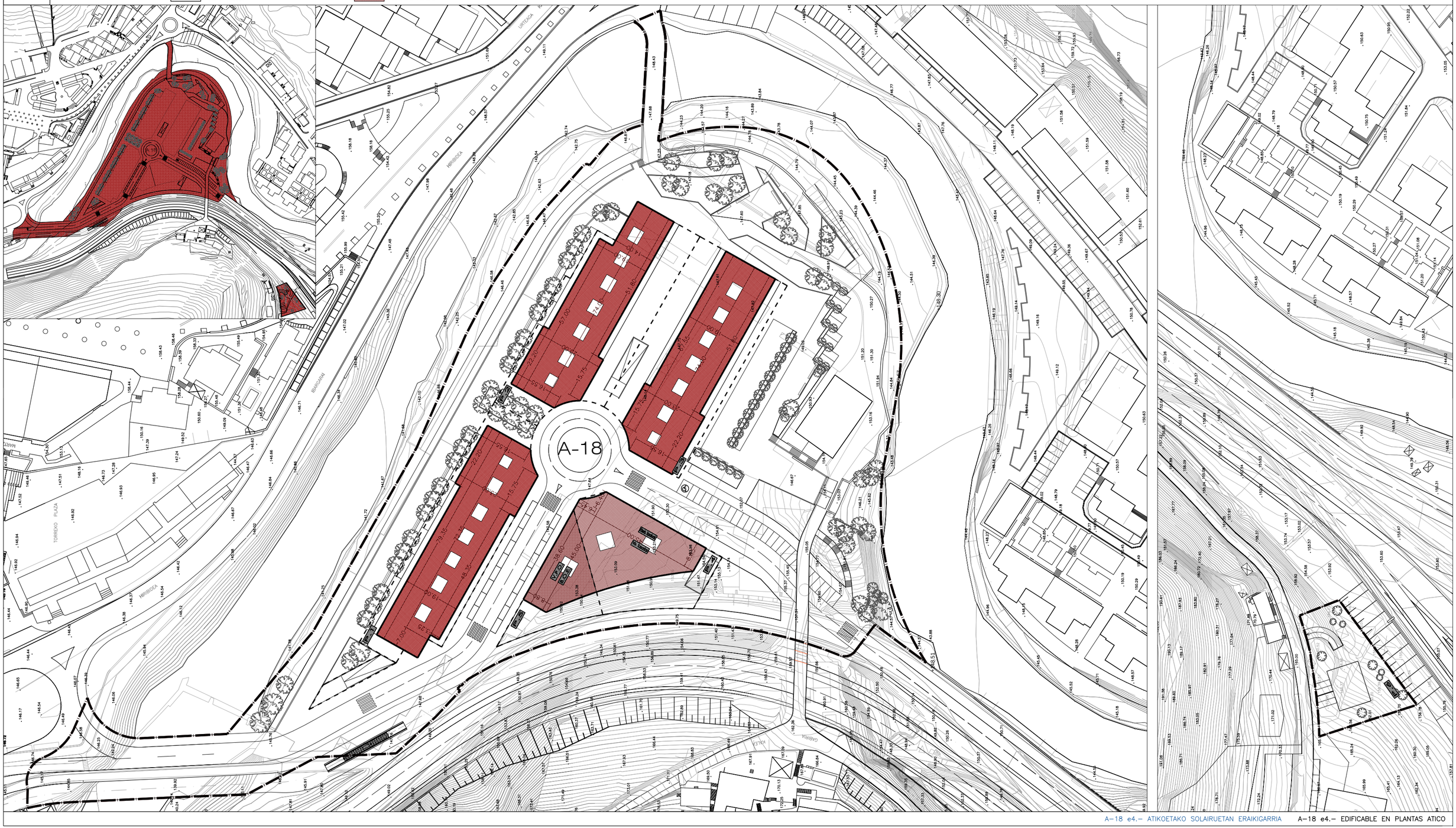
PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MÁXIMAS

ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL



A-18 e4.- ATIKOETAKO SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA

A-18 e4.- EDIFICABLE EN PLANTAS ATICO

A-18 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.18.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

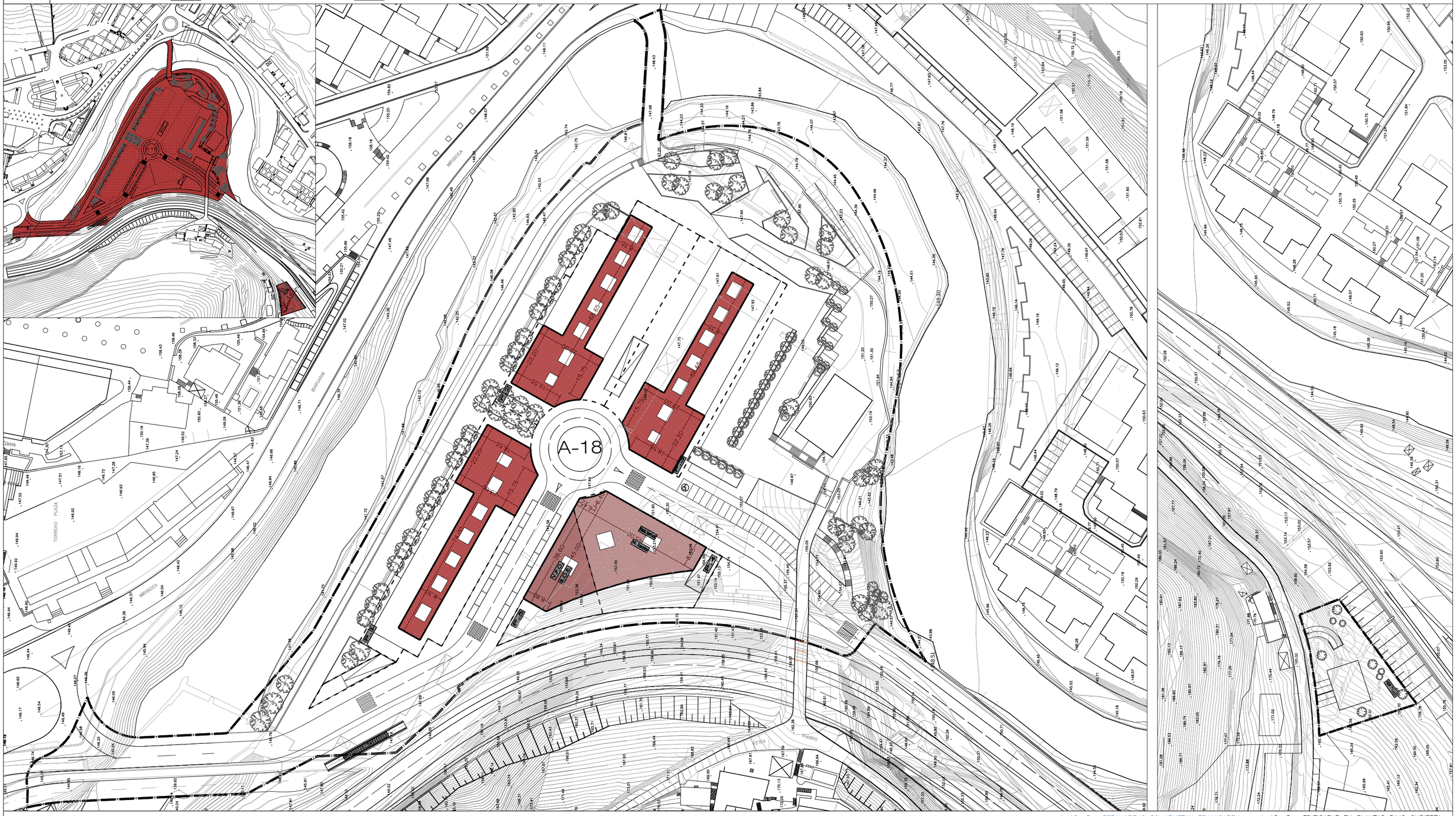
PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MÁXIMAS

ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL



A–18 e5.– ESTALKIPEKO SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA

A–18 e5.– EDIFICABLE EN PLANTAS BAJO CUBIERTA

A-18 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.18.1 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

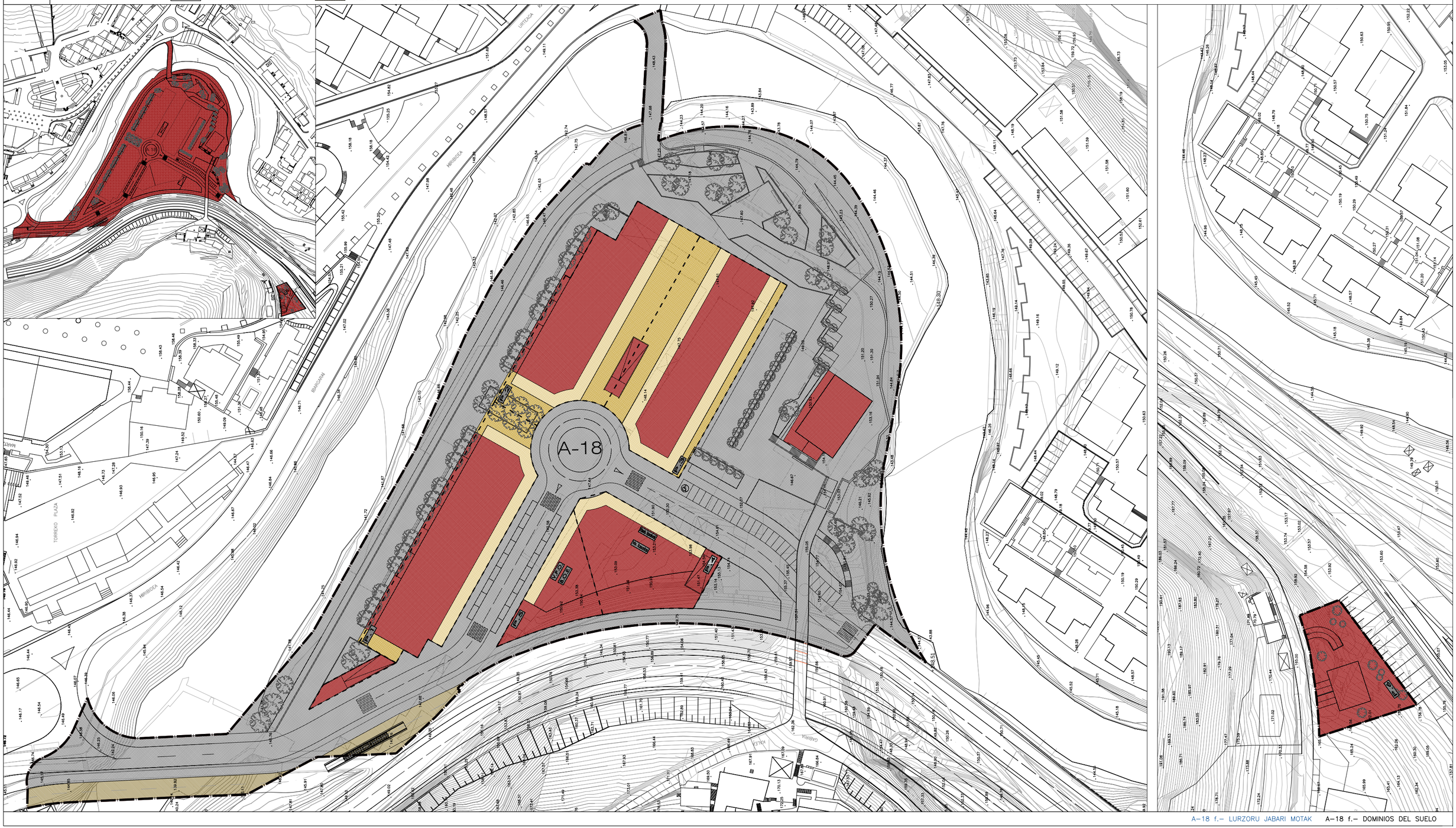
JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO

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–18 f.– LURZORU JABARI MOTAK A–18 f.– DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-19

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Coincide con el ámbito del Area A-19 de las Normas Subsidiarias vigentes con la modificación en los límites resultante de la aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en las Areas A-19 y A-20 que incorpora parte de los terrenos del Area A-19 al Area A-20a. Se excluyen del ámbito, los terrenos correspondientes al parque de Arrizuriaga por su consideración de Sistema General de Espacios Libres.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

En la actualidad, la totalidad de las obras de edificación y urbanización se encuentran finalizadas y las de urbanización, recepcionadas por el Ayuntamiento. Como urbanización pendiente hay que señalar la del paseo del Espolón. Se trata de una zona emblemática del municipio en otros tiempos, y en la actualidad, con un tratamiento urbano muy deficiente.

Se mantiene el uso característico residencial. El Palacio Arrizuriaga se destinará a usos culturales, tales como Biblioteca o sede de la Uned (Universidad a Distancia).

En cuanto a la edificación, todas las construcciones son relativamente recientes y no se prevén actuaciones de sustitución. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas existentes.

El Palacio de Arrizuriaga se incluye en el Nivel BA-4 que corresponde a los Bienes Inmuebles propuestos para declarar como Monumentos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-19 : 26.374,02 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 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. En las mismas, se mantendrán las alineaciones y alturas existentes.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No se prevén actuaciones de sustitución por lo que no será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

E. CONDICIONES DE GESTION

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización del total del Area o de distintas zonas de la misma.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Como urbanización pendiente hay que señalar, como se ha indicado anteriormente, la del paseo del Espolón. Se incluye en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal, por lo que las intervenciones que se realicen tanto en el paseo como el kiosko, estarán dentro de las denominadas de Consolidación y/o Conservación y Ornato que regula el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

La financiación de las obras de reurbanización a ejecutar en el Area, y en concreto las de acondicionamiento del espacio público del Espolón, corresponderá al Ayuntamiento de Bergara.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación actual. El Palacio Arrizuriaga se destinará a usos culturales, como Biblioteca o sede de la Uned (Universidad a Distancia).

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

Aprovechamiento edificatorio: Los edificios existentes se consolidan con 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.

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.

Se mantiene el uso de equipamiento cultural del Palacio Arrizuriaga, que se destinará a Biblioteca o sede de la Uned (Universidad a Distancia).

Dominios del suelo: Los suelos destinados al dominio público se encuentran cedidos al Ayuntamiento de Bergara. El edificio de equipamiento del Palacio de Arrizuriaga es en la actualidad propiedad del Ayuntamiento de Bergara.

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

El Palacio de Arrizuriaga se incluye en el Nivel BA-4 que se corresponde con los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados como 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 intervenciones serán conservadoras de conformidad con lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, en las fachadas Norte, Este y Sur que mantienen, en su mayor parte, su estado original. Se podrá actuar en la fachada Oeste, alterada sobre su configuración inicial y en todo el interior del edificio que fue totalmente renovado en los primeros años ochenta para su habilitación como comisaría de la Ertzaintza.

Dentro de las obras de acondicionamiento del edificio para los usos culturales previstos, se podrán realizar obras de ampliación de su superficie en su lado Oeste hasta un máximo de un quince por ciento de la actual. No se incluye en el coeficiente señalado el posible aprovechamiento en planta de sótano o semisótano.

AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA A-20 Y A-20a

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-20 de las Normas Subsidiarias vigentes estaba dividido en dos Unidades de Ejecución, U.E-20.1 y U.E-20.2. Con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se tramitaron y aprobaron el Plan Especial de Reforma Interior (13 de mayo de 1997), el Proyecto de Urbanización del Area A-20, y el Proyecto de Compensación de la Unidad U.E-20.1 (20 de abril de 1998). Con posterioridad, y para posibilitar la construcción de unos aparcamientos rotatorios en parte del subsuelo del espacio público de la plaza interior de la Manzana "A" de la Unidad U.E-20.1, se tramitó y aprobó una Modificación del P.E.R.I. (28 septiembre 1999) y una Modificación posterior del Proyecto de Compensación.

Con el objeto de modificar el uso de uno de los edificios previstos en la Unidad U.E-20-2, de modificar también el destino del espacio previsto para Estación de Autobuses a espacio libre, de regularizar los aprovechamientos bajo cubierta con uso de vivienda en el Area A-20, y de incorporar al Ámbito de la Unidad una parte de los terrenos del Parque de Arrizuriaga, se tramitó una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del ámbito denominado Unidad de Ejecución U.E-20a que incorporaba parte de los terrenos de las Areas A-20 y A-19, y que fue aprobada definitivamente el 10 de octubre de 2002. Posteriormente se aprobó el Proyecto de Compensación de esta nueva Unidad.

En el presente documento de Plan General, la Unidad U.E-20a pasa a denominarse Area A-20a. Del ámbito del Area se excluyen los terrenos que corresponden al parque de Arrizuriaga por su condición de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

En la actualidad, la totalidad de los edificios incluidos en la Unidad U.E-20.1 y U.E-20a están finalizados y habitados. Las obras de urbanización de la unidad U.E-20.1 están finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento. Las de la Unidad U.E-20a, se encuentran pendientes de recepción.

La zona se verá afectada por el proyecto en ejecución del tranvía Aretxabaleta – Bergara que discurrirá por el borde Oeste en la zona próxima al cauce del río Deba, lo que obligará a actuar en el actual paseo peatonal y bidegorri y a sustituir el actual puente peatonal

existente sobre el río por uno nuevo que sirva para el paso del futuro tranvía y como paseo peatonal y bidegorri.

En el documento del presente Plan General se mantienen los parámetros y demás condiciones de las Normas Subsidiarias vigentes para las Areas A-20 y A-20a.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total: Area A-20: 22.356,50 m2.
Area A-20a: 13.214,04 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 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. En las mismas, se mantendrán las alineaciones y alturas existentes.

El edificio de la Comisaría de la Ertzaintza mantendrá también las condiciones de volumen actuales.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No se prevén actuaciones de sustitución por lo que no será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

E. CONDICIONES DE GESTION

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización del total del Area o de distintas zonas de la misma.

No se precisa la tramitación de documentos de gestión.

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.
- Areas acústicas en la zona más próxima al río Deba por la proximidad de la carretera Variante GI-627.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En la actualidad se encuentran finalizadas ý recepcionadas por el Ayuntamiento de Bergara las obras de urbanización del Area A-20. Las del Area A-20a se encuentran también finalizadas aunque no recepcionadas.

Quedarán pendientes las obras derivadas de la implantación del futuro tranvía Aretxabaleta-Bergara que afectarán al paseo peatonal actual de borde de río y al bidegorri existente. También al puente peatonal existente sobre el río Deba.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el Area A-20a serán financiadas por los propietarios-promotores de los edificios. Las de implantación del Tranvía por el Gobierno Vasco o por la sociedad pública promotora del proyecto.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación actual. El edificio de la Comisaría de la Ertzaintza y terrenos anejos se consolidan con el uso actual.

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

Aprovechamiento edificatorio: Los edificios existentes se consolidan con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar en los mismos obras de me-

jora 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.

El edificio de la comisaría de la Ertzaintza y terrenos anejos mantendrán el uso actual.

Dominios del suelo: Los suelos destinados al dominio público se encuentran cedidos al Ayuntamiento de Bergara.

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

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-21

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area de Ordenación Pormenorizada A-21 coincide prácticamente con el ámbito del Area A-21 de las Normas Subsidiarias vigentes. En la actualidad, La totalidad de las obras de edificación y urbanización se encuentran finalizadas y las de urbanización, recepcionadas por el Ayuntamiento.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se propone la consolidación de la edificación existente y de los viarios, aceras, aparcamientos y espacios libres que rodean los edificios, y que quedarán afectados en el borde Suroeste del Area, por la implantación del Sistema General del nuevo tranvía.

Se mantiene el uso característico residencial. De conformidad con el Convenio de Colaboración firmado entre el Departamento de Educación del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Bergara con fecha 16 de julio de 2001, el nuevo centro Escolar Miguel Altuna se construirá, dentro del periodo de vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbana, en el Sector S-4a. Una vez construido el nuevo centro, los actuales edificios cesarán en su actividad escolar, y el edificio y solar situado más al Norte (el edificio antiguo) pasará a ser propiedad del Ayuntamiento de Bergara. El otro edificio, también pasará a ser propiedad del Ayuntamiento como resultado de la permuta convenida con el Gobierno Vasco al que deberá aportar un solar con el techo residencial recogido en el referido Convenio.

Se propone un uso residencial para el solar que resultará del derribo del edificio más antiguo del centro escolar. El solar ocupado por el otro edificio tendrá la calificación de equipamiento público.

Al objeto de viabilizar el contenido de la propuesta, el total del Area se divide en dos Unidades de Ejecución, la U.E. 21-1 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. 21-2 que corresponde a los terrenos objeto de la recalificación señalada.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A- 21 : 18.136,65 m2.

U.E. 21-1 ..... 16.250,95 m2.
U.E. 21-2 ..... 1.885,70 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: Además de las viviendas existentes que se consolidan se prevé la construcción de 30 nuevas viviendas libres.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios residenciales existentes en la U.E. 21-1 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.

El edificio del actual centro Miguel Altuna situado más al Sur, se consolida con las condiciones de volumen actuales. El uso previsto para el mismo será el de equipamiento comunitario público. Se podrán realizar obras de adecuación para el nuevo uso previsto, tanto en la distribución interior como en la imagen externa del edificio.

Las nuevos aprovechamientos previstos en la U.E. 21-2 son los siguientes:

- Viviendas libres en plantas altas y bajo cubierta ..... 2.820,25 m2(t).
- Terciario y portales en planta baja ..... 513,00 m2(t).
- Edificación en sótano garajes y trasteros ..... 513,00 m2(1).

(1) Se podrá construir una segunda planta de sótano con la misma ocupación en planta.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de la Unidad U.E. 21-1, al tratarse de un ámbito con sus posibilidades edificatorias colmatadas, tendrán derecho al 100% de los aprovechamientos que se consolidan.

A través del Convenio de Colaboración suscrito entre el Departamento de Educación del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Bergara, este último pasará a ser propietario de la totalidad de los aprovechamientos edificatorios previstos en la Unidad U.E. 21-2.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se delimitan dos Unidades de gestión independientes que se denominarán Unidad de Ejecución U.E. 21-1 y Unidad de Ejecución U.E. 21-2.

En la Unidad U.E. 21-2 se podrá redactar un Estudio de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas del nuevo edificio previsto.

Las obras de urbanización a realizar en la U.E. 21-2 tendrán la consideración de obras complementarias de la nueva edificación. La Unidad U.E. 21-1 se encuentra urbanizada en su totalidad, excepto en el borde Suroeste del ámbito que se verá afectado por las obras de implantación del nuevo tranvía Aretxabaleta – Bergara.

Al resultar el Ayuntamiento de Bergara propietario único de la totalidad de los terrenos edificables de la Unidad y de los aprovechamientos que se le asignan, no será preciso tramitar ningún documento de gestión. En el caso que el Ayuntamiento enajene a un tercero la parcela edificable, ésta se referirá únicamente al solar a ocupar por la nueva edificación, procediéndose previamente a la segregación de los terrenos destinados al dominio público dentro de la Unidad.

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.
- Areas acústicas en la zona más próxima al río Deba por la proximidad de la carretera Variante GI-627.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En los planos específicos referidos al Area A-21, 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. 21-2, así como todas las obras de urbanización, serán financiados por el titular de los terrenos incluidos en la misma.

Las obras de reurbanización que se deban ejecutar en la Unidad U.E 21-1 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. 21-1

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

Zonificación pormenorizada: Queda afectada en su borde Suroeste por la implantación del tranvía. En la documentación gráfica se recoge el trazado previsto según la Modificación del 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. Se mantienen las servidumbres actuales de uso público en superficie y servidumbres de uso público en porche sobre las parcelas privadas.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 21-2

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-21-a. Perfiles del nuevo edificio según plano A-21-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-21-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Superficie total de la Unidad ..... 1.885,70 m2.
- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 1.372,70 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 513,00 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 513,00 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 3.333,25 m2(t). Incluido el destinado a terciario y portales, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas libres ..... 2.820,25 m2(t).
- Terciario y portales en planta baja ..... 513,00 m2(t).

Número viviendas: Total 30 viviendas libres.

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-21-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, di-

mensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-21-b, y A-21-e(1-4).

PARCELA EDIFICABLE

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 513,00 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: Terciario y portales. Plantas altas y bajo cubierta: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano (2), planta baja, y 5 plantas altas.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano por planta ..... 513,00 m2. Planta baja terciario y portales ..... 513,00 m2. Plantas altas y bajo cubierta con uso vivienda ..... 1.820,25 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	30 viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL VIVIENDAS: 2.820,25 m2. En dicha superficie se contabiliza la correspondiente al espacio bajo cubierta regulada en las Ordenanzas Generales de la edificación.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEO: 1 Plaza/vivienda.

A-21 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE21.2 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

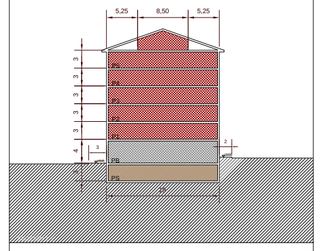
ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZA
EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS

MERKATAL ERABILERAK
USO COMERCIAL

UE 21.2 a.– LERROKADURAK ETA SESTRAK UE 21.2 a.– ALINEACIONES Y RASANTES



E: 1: 800

UE 21.2 b.– EBAKETAK UE 21.2 b.– SECCIONES

A-21 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE21.2 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

ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

LURPEAN ERAIKIA
EDIFICADO SUBSUELO

SOLAIRUTAN ERAIKIA–ETXEBIZITZA ASKEAK
EDIFICADO PLANTAS ALTAS–VIVIENDAS LIBRES

TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLAIRUAN
TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA

UE 21.2 c.– LURZORUAREN ERABILERAK UE 21.2 c.– USOS DEL SUELO

AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

UE 21.1 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL UE 21.1
16.250,95 m2

UE 21.2 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL UE 21.2
1.885,70 m2

A–21 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL AREA A–21
18.136,65 m2

ERREPIDE ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS
1.372,70 m2

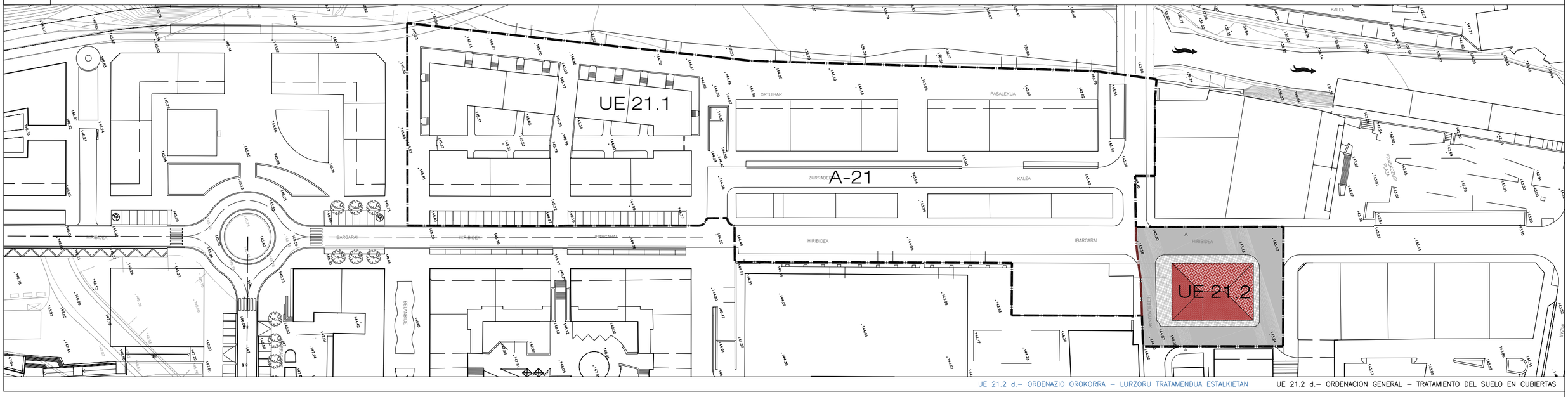
LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE
513,00 m2

A-21 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE21.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN



UE 21.2 d.– ORDENAZIO OROKORRA – LURZORU TRATAMENDUA ESTALKIETAN

UE 21.2 d.– ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-21 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

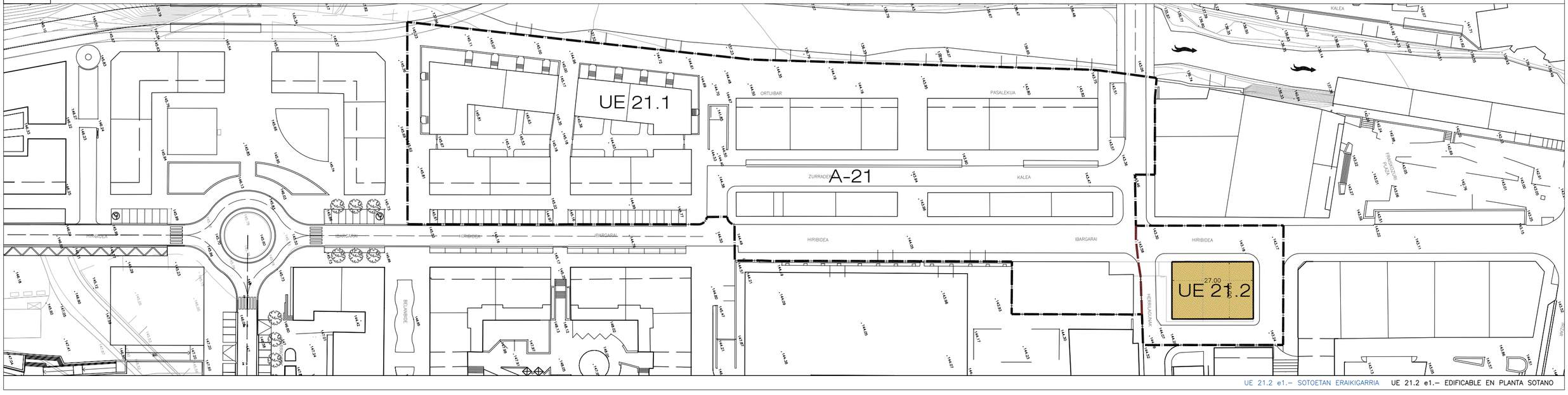
UE21.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS



UE 21.2 e1.– SOTOETAN ERAIKIGARRIA

UE 21.2 e1.– EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO

A-21 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE21.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

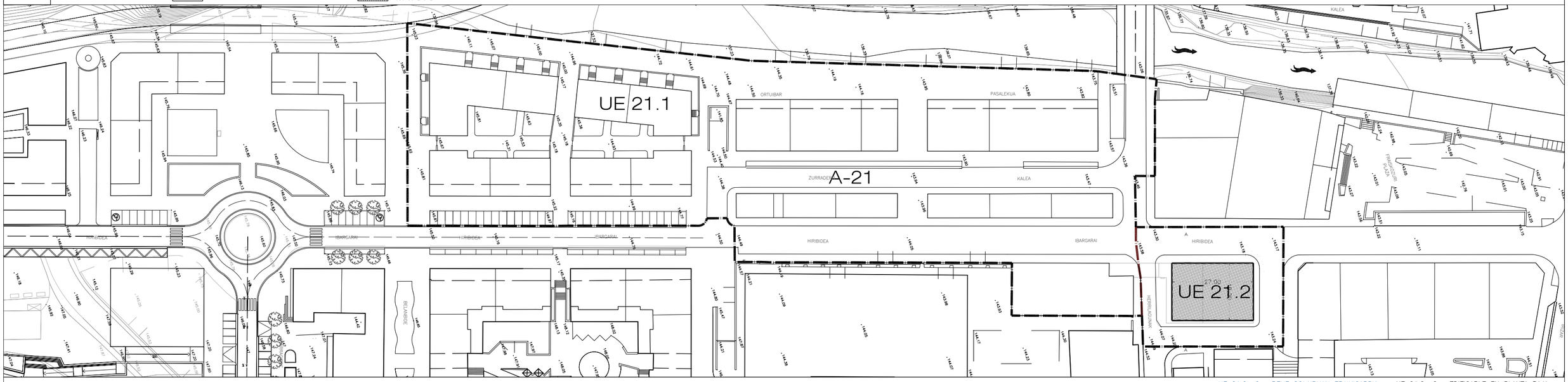
GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MÁXIMAS

FINKATURIKO ERAIKINAK
EDIFICIOS CONSOLIDADOS

ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 21.2 e2.- BEHE SOLAIRUAN ERAIKIGARRIA UE 21.2 e2.- EDIFICABLE EN PLANTA BAJA

A-21 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE21.2 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

FINKATURIKO ERAIKINAK
EDIFICIOS CONSOLIDADOS

ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

UE 21.2 e3.- SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA UE 21.2 e3.- EDIFICABLE EN PLANTA TIPO

A-21 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

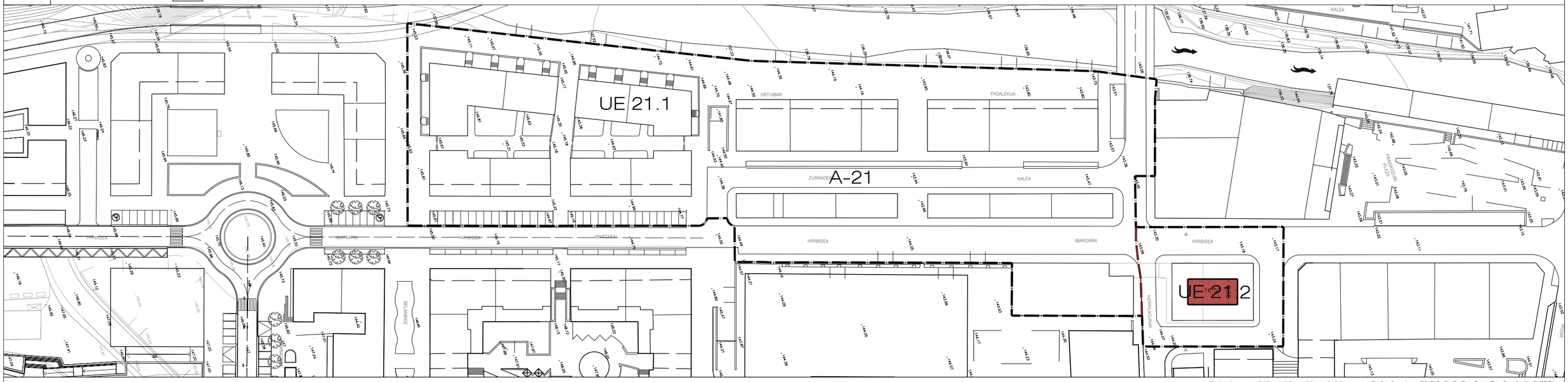
UE.21.2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MÁXIMAS

VIVIENDAS LIBRES



UE 21.2 e4.– ESTALKIPEAN ERAIKIGARRIA UE 21.2 e4.– EDIFICABLE EN PLANTA BAJO CUBIERTA

A-21 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.21.2 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

UE 21.2 f.– LURZORU JABARI MOTAK UE 21.2 f.– DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-22a

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Comprende los terrenos del Area A-22 de las Normas Subsidiarias vigentes excepto los ocupados por la calle Bideberri y espacio público del borde del río que se incorporan al Area del Casco Histórico.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

En la actualidad, La totalidad de las obras de edificación y urbanización se encuentran finalizadas y las de urbanización, recepcionadas por el Ayuntamiento.

Se mantiene el uso característico residencial y no se prevén nuevas actuaciones en el Area. El edificio del cine Irala fue derribado y construido en el solar un edificio de viviendas. También se ejecutó la nueva construcción prevista en el número 5 del paseo de Irizar. En cuanto al edificio de Telefónica, se mantienen las condiciones recogidas en la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-22a : 21.956,89 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 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. En las mismas, se mantendrán las alineaciones y alturas existentes.

Se consolida también el edificio del frontón municipal con las condiciones de volumen actuales.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No se prevén actuaciones de sustitución por lo que no será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

E. CONDICIONES DE GESTION

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización del total del Area o de distintas zonas de la misma.

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

Se encuentra redactado un proyecto de reordenación y urbanización de la calle Bidebe-rri para resolver el entronque con las calles Zubieta y Masterreka.

Las obras de reurbanización de la calle Domingo Irala además de las de los terrenos que corresponden a las traseras de la calle Barrenkale, incluidos estos últimos en el Area del Casco Histórico, se encuentran recientemente finalizadas.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras de urbanización del Area serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara con las ayudas que pueda recibir de otras instituciones.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente, aunque se están reordenando a través de los oportunos proyectos los espacios públicos de la calle Domingo Irala con un tratamiento de espacio de coexistencia, y la zona de la calle Bideberri.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación actual incluyendo el uso deportivo para el frontón municipal .

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

Aprovechamiento edificatorio: Los edificios existentes se consolidan con 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.

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. Se mantiene el uso deportivo del edificio del frontón municipal.

Dominios del suelo: Los suelos destinados al dominio público se encuentran cedidos al Ayuntamiento de Bergara. El edificio de equipamiento del frontón es propiedad del Ayuntamiento de Bergara.

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

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-23

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-23 comprende los terrenos ocupados por el Convento y Colegio de la Compañía de María, el edificio ocupado por la Musika Eskola, y los jardines y patios de recreo anejos que seguirán desarrollando las actividades actuales escolares y de residencia colectiva.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se propone la consolidación de los edificios que se mantienen dentro del límite del Area y que integran el Convento, Colegio, y los edificios como el gimnasio y vestuarios destinados a actividades deportivas ligados al uso preferente escolar, y el edificio que hace de puente entre el principal y el antiguo caserío Zabalotegi destinado al uso de residencia colectiva como Convento y residencia de estudiantes.

Se mantiene también el edificio destinado en la actualidad a Musika Eskola.

El edificio del Convento y Colegio de la Compañía de María se incluye en el Nivel BA-4 que se corresponde con los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados como 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. El caserío Zabalotegi, el edificio de la Musika Eskola, el pequeño edificio de entrada a la misma, y el jardín de la compañía de María, se incluyen en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de Protección a Nivel Municipal.

El resto de los terrenos mantendrán su condición de uso actual, destinándose a patios, jardines y huertas.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-23 : 37.620,56 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el de equipamiento comunitario privado escolar.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios escolares existentes en el Area con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales.

El edificio del Convento y Colegio de la Compañía de María se incluye en el Nivel BA-4 que se corresponde con los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados como 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.

El caserío Zabalotegi por la puerta y ventana ojivales y las recercadas en piedra sillar, el edificio de la Musika Eskola, el pequeño edificio de entrada a la misma, y el jardín de la compañía de María, se incluyen en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de Protección a Nivel Municipal.

En el Convento y Colegio, en el caserío, y en el edificio de la Músika Eskola, se han realizado intervenciones recientes de rehabilitación. Las nuevas que pudieran realizarse en el Convento y Colegio de la Compañía de María serán de restauración Conservadora 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 intervenciones que se realicen en el caserío, en el edificio de la Músika Eskola, en el pequeño edificio de entrada al mismo, y en el propio jardín y patios, estarán dentro de las denominadas de Consolidación y/o Conservación y Ornato según lo que dispone el Anexo I del mismo Decreto.

Aunque no se trata de un edificio, se recoge en la presente Ficha Urbanística la protección de los restos de la ermita de San Martín de Agirre en Mintegi kalea, que se incluye en el Nivel BA-6 del Catálogo del Plan General, y que corresponde a los Elementos Singulares de protección a Nivel Municipal en Bienes Inmuebles. Las intervenciones que se realicen en estos Elementos serán las de Restauración Científica o Conservadora que regula el referido Decreto 317/2002.

El caserío Zabalotegi se incluye además en el Nivel VARQ-3 de Zonas de Presunción Arqueológica, declarado 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.

Dentro del recinto del jardín, podrá construirse algún edificio escolar o deportivo ligado a la actividad, como un polideportivo cubierto. La superficie máxima a ocupar por el nuevo edificio no será mayor de 1.500 metros cuadrados y una altura máxima de 10 metros, debiendo integrarse el mismo en el conjunto de edificios existentes.

A pesar de que no generan volumen edificado, también se podrán construir instalaciones deportivas no cubiertas como complemento de las actividades escolares.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Por tratarse de un Area destinada al equipamiento comunitario escolar, no será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del incremento sobre el aprovechamiento actual que resulte con las nuevas construcciones, ya que con las mismas, únicamente se pretende la mejora de un equipamiento comunitario, aunque sea de carácter privado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Para fijar las alineaciones, rasantes y alturas de los posibles nuevos edificios se tramitará un Estudio de Detalle previo. Por el contrario no se precisará la tramitación de ningún documento de planeamiento previo en las actuaciones de rehabilitación de los edificios existentes, pudiéndose solicitar directamente la oportuna licencia de obras

Los proyectos de rehabilitación y los de nueva construcción, recogerán también las obras de urbanización del entorno que se precisen.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Como se ha expuesto anteriormente, en los proyectos de rehabilitación y los de nueva construcción, se recogerán también las obras de urbanización del entorno que se precisen que consistirán en la dotación de acometidas de infraestructuras a los nuevos edificios y en el acondicionamiento de su entorno.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Todas las obras de rehabilitación de los edificios, las de construcción de nuevos edificios ligados a la actividad, y las de urbanización del entorno, serán financiadas por los propietarios del centro, pudiendo acogerse a las ayudas oficiales que, como centro escolar, pudieran corresponderles.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Zonificación pormenorizada: Todo el ámbito del Area se destinará a usos escolares, deportivos ligados a los mismos, y a residencia comunitaria para los miembros de la comunidad de religiosas o para estudiantes.

Condiciones de parcelación: Todo el ámbito del Area tendrán la consideración de una única parcela indivisible.

Número viviendas: Unicamente se admitirá la construcción de una vivienda en el ámbito del Area como vivienda del conserje o persona dedicada a la guarda y entretenimiento del conjunto escolar en el caso de que el centro pase a ser público, o desaparezca la titularidad actual de la Comunidad de las Religiosas.

Condiciones de uso: El uso propuesto será el de equipamiento comunitario privado o público, concretado al uso escolar. Se regulan otros usos en el Area como son los siguientes:

a).- Uso de residencia comunitaria: Se consolida el uso actual de residencia comunitaria de las Religiosas.
b).- Uso comercial: No se admite el uso comercial.
c).- Uso oficinas: Unicamente se admite el uso de oficinas ligado a la actividad escolar.
d).- Usos dotacionales: Dado el uso específico propuesto, únicamente se admitirán usos dotacionales ligados a la actividad escolar, como deportivo y cultural, o a la actividad religiosa propia de la Institución Religiosa propietaria de los terrenos y edificios.
e).- Uso aparcamiento: Se podrá acondicionar parte de los jardines anejos al Convento y Colegio para uso de aparcamiento de vehículos en superficie, que se limitará exclusivamente al estacionamiento de los vehículos propiedad del Convento o del profesorado que sin residir en el mismo, imparta las clases en el centro escolar. El acondicionamiento será respetuoso con el tratamiento de jardín, manteniéndose toda la masa arbórea existente que se encuentre en condiciones adecuadas de acuerdo con los informes que realicen los técnicos del Ayuntamiento. El tratamiento de superficie será el adecuado para un uso mixto de jardín y aparcamiento.

f).- Uso industrial: no se admite el uso industrial.

Dominios del suelo: Son de dominio privado la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Area.

Bergara, abril de 2009.

ARQUITECTOS: **Javier Yeregui**

Luis Pedro Blanco

Eneko Plazaola

Iñigo Imaz

A-23 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE:01 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

GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL ÁMBITO

A-23 GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL ÁREA a-23 37620,56 m².

A-23

A-23.- GUNEAREN AZALERA A-23.- SUPERFICIE DEL ÁREA