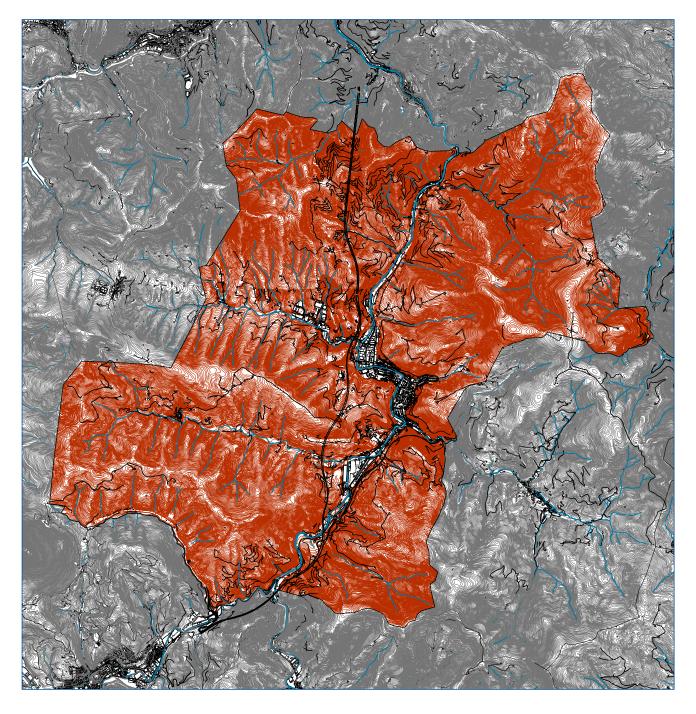
# BERGARA





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

BEHIN BETIKO ONESPENAREN TESTU BATEGINA TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA

HIRIGINTZA-FITXAK (A24a-A39 BARRUTIAK) / FICHAS URBANISTICAS (AREAS A24a-A39)

ABRIL 2009ko APIRILA

JAVIER YEREGUI LUIS P. BLANCO ENEKO PLAZAOLA IÑIGO IMAZ

# LIBRO 4.- FICHAS URBANÍSTICAS

# AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO DE AREA A-24a A AREA A-39

# INDICE – FICHAS URBANÍSTICAS

# 1.- SUELO URBANO

Area A-24a		2
Area A-24b	y A-24c	6
Area A-25		13
Area Casco	Histórico	16
Area A-27		38
Area A-28		41
Area A-29		44
Area A-30		50
Area A-34		53
Area A-35		58
Area A-36		61
Area A-37a		69
Area A-38		73
Area A-39		79

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-24a

Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL** 

El Area A-24a se corresponde con el Area de la misma denominación en las Normas Sub-

sidiarias vigentes descontando las partes del mismo que se incorporan a las Areas, A-24b,

y A-24c, al vincular su urbanización al desarrollo previsto en estas Areas. Comprende los

terrenos y edificios apoyados en la calle Zabalotegi.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

В. PROPUESTA DE ORDENACION

Se trata de un Area colmatada en la edificación y urbanización. En Lo referente a la edi-

ficación, se consolidan los usos de viviendas existentes. A fin de poder mejorar sus condi-

ciones de habitabilidad, se posibilitará la construcción de ascensores exteriores en los edificios existentes apoyados en el suelo público siempre que se garantice el cumplimiento

de la normativa de accesibilidad en los espacios urbanos.

La circunstancia señalada obligará a reurbanizar la misma y a ordenar los espacios de

aparcamientos apoyados en la calle.

C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL** 

Superficie total Area A-24a: 6.783,35 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: 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 estéti-

cas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General. No se prevén actuaciones de sustitución de los edificios existentes. Caso de producirse se manten-

drán las alineaciones y alturas de los actuales.

Pagina 2

Se permitirá la construcción de cuerpos de ascensores exteriores al edificio que ocupen la superficie mínima necesaria de suelo público para su instalación.

#### D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento medio por no preverse actuaciones de sustitución de los edificios existentes en los que se produzca un incremento sobre el aprovechamiento actual.

#### 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.

Se garantizará la cesión del uso del suelo público para la instalación de los posibles ascensores exteriores en los edificios existentes.

#### F. **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS**

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

#### G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Se reordenará la urbanización de la calle Zabalotegi para dar respuesta a los siguientes condicionantes:

- Reordenar los aparcamientos en superficie apoyados en la calle.
- Posibilitar la construcción de cuerpos de ascensores exteriores apoyados en suelo público para uso de los edificios existentes respetando en todos los casos las exigencias que fija la normativa de Accesibilidad en los Entornos Urbanos y Espacios Públicos.

La Fuente de Zabalotegi se incluye en el Nivel BA-4 del Catálogo que corresponde a los bienes Inmuebles propuestos para ser declarados Bienes culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su insripción en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Las posibles intervenciones de rehabilitación se limitarán a las de Restauración Científica o 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.

#### H. <u>CONDICIONES DE FINANCIACION</u>

Las obras de urbanización previstas en el Area serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público correspondiente. Las de instalación de los posibles ascensores exteriores, así como todas las acometidas de infraestructuras precisas, serán financiadas por los propietarios de los edificios para los que se instalen.

#### J. <u>NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA</u>

**Estructura urbana:** Se consolida la estructura urbana existente. No se prevén actuaciones de sustitución de los edificios existentes. Caso de producirse, se mantendrán las alineaciones y alturas de las edificaciones existentes.

**Zonificación pormenorizada:** Se mantiene la zonificación actual con los reajustes que se puedan realizar a través del Proyecto de Urbanización que se redacte.

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.

Se permitirá la construcción de cuerpos de ascensores exteriores al edificio que ocupen la superficie mínima necesaria de suelo público para su instalación.

**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, caso de producirse, 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. Se autorizará el uso de garaje de vehículos ligeros en los locales de planta baja existentes siempre que el Ayuntamiento considere adecuado el local para el uso pretendido en cada caso que se solicite, y que la proporción mínima entre el número de plazas resultante en el interior del local

y el de las plazas de superficie que se pierden para habilitar los accesos oportunos (vados) sea de 4:1.

**Dominios del suelo:** Los suelos destinados al dominio público se encuentran cedidos al Ayuntamiento de Bergara. Se garantizará la cesión del uso del suelo público para la instalación de los posibles ascensores exteriores en los edificios existentes.

Condiciones de edificación: Como norma general se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen e intensidades actuales. Para el caso que se pretenda la construcción de ascensores exteriores en los edificios existentes, previamente se deberá redactar un proyecto único que recoja las soluciones de todos los edificios a fin de que tengan un tratamiento unitario tanto en las dimensiones exteriores del recinto como en el diseño exterior y materiales de cierre del recinto.

# AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA AREA A-24b y A-24c

#### A. <u>DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL</u>

Las Areas de Ordenación Pormenorizada A-24b y A-24c comprenden los terrenos ocupados por el edificio del antiguo Colegio de la Compañía de María situado en la plaza Erregetxo y los terrenos contiguos que se corresponden con parte de los jardines traseros de los edificios números 31, 29, 27, 25, 23, 21, 19, 17 y 15 de la calle Bidekurutzeta.

La delimitación de las dos Areas aparece reflejada en la documentación gráfica.

# B. PROPUESTA DE ORDENACION

Hace ya bastantes años que se dejó de ejercer la actividad escolar en el edificio del antiguo Colegio de la plaza Erregetxo. Desde entonces ha estado fuera de uso, excepto en algunos de los locales que se han utilizado en los últimos tiempos para desarrollar actividades culturales.

Se propone el cambio de uso de Equipamiento Comunitario privado escolar que establecen las Normas Subsidiarias vigentes por el uso de vivienda.

La delimitación que se establece para el Area A-24b en el que se incluye el solar ocupado por el anterior Colegio, no se limita a la superficie del solar, sino que se incorporan una serie de terrenos que corresponden a parte de los jardines traseros de los edificios números 31, 29 y 27 de la calle Bidekurutzeta con los que atender a las siguientes exigencias:

- Disponer de un acceso peatonal público directo desde la plaza Erregetxo al nuevo espacio de coexistencia que se crea ligado a la calle Zabalotegi.
- Resolver las servidumbres de luces y vistas que se crearán en la reconstrucción del edificio actual del Colegio.
- Resolver la exigencia de dotar al nuevo edificio residencial de los aparcamientos de vehículos suficientes en la proporción de una plaza por vivienda.

La actuación prevista en el Area A-24b se complementa con la del Area A-24c. Este Area lo componen los terrenos municipales en los que se asienta el antiguo parvulario de San Martín Agirre Herri Eskola y parte de los jardines traseros de los edificios números 27, 25, 23, 21, 19, 17, y 15 de la calle Bidekurutzeta. Este Area se destinará a la construcción de dos

plantas subterráneas de garajes con la creación de un espacio libre de plaza y aparcamiento en la cubierta del nuevo edificio.

#### C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**

Superficie total Area A-24b: 2.699,52 m2. Area A-24c: 2.785,37 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area A-24b será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. El uso del Area A-24c será el de garajes.

La cuantificación de los usos del suelo en el Area A-24b es la siguiente:

- Ocupación suelo edificación sobre rasante ................. 955,00 m2.

La cuantificación de los usos del suelo en el Area A-24c es la siguiente:

Número viviendas en el Area A-24b: Total 63 distribuidas de la siguiente manera:

Aprovechamiento edificatorio en el Area A-24b: Total residencial 5.640 m2(t) destinados al uso de vivienda más 165 m2(t) destinados a local uso terciario y portal, distribuidos de la siguiente manera:

-	Viviendas Protección	Oficial en Régime	n General	1.130,00 m2(t).
---	----------------------	-------------------	-----------	-----------------

- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ... 1.126,00 m2(t).
- Local uso terciario planta baja ..... 165,00 m2(t).

#### APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS D.

La cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media del Area A-24b se aplicará sobre el incremento de aprovechamiento sobre el actualmente existente, y se materializará mediante Convenio Urbanístico a formalizar entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios del Area. Los propietarios del Area A-24c tendrán derecho al 100% del aprovechamiento de garajes en subsuelo que resulta.

#### E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un único Estudio de Detalle para concretar la ordenación pormenorizada recogida en el presente Plan General referida a las dos Areas A-24b y A-24c.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora conjunto para las dos Areas A-24b y A-24c que regulará y organizará el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en las mismas.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización de todo el ámbito de ambas Areas.

El sistema de actuación que se propone es el de Concertación independiente para cada una de las Areas, que podrá ser ratificado o modificado en el Programa de Actuación Urbanizadora. En los Proyectos de Reparcelación que se redacten, se establecerán las oportunas servidumbres de paso en las plantas de garaje entre las parcelas para garantizar el uso compartido de las plantas de garaje.

#### F. **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS**

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

#### G. CONDICIONES DE URBANIZACION

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

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA.- FICHAS URBANISTICAS EN EL SUELO URBANO

#### Н. **CONDICIONES DE FINANCIACION**

Los proyectos de planeamiento de desarrollo de las Areas serán financiadas por sus propietarios.

Las obras de urbanización del Area A-24b, las indemnizaciones a los propietarios y titulares de derechos de las porciones de los jardines de las traseras de los edificios números 31, 39 y 27 de la calle Bidekurutzeta, y el derribo del edificio principal del antiguo Colegio y de las tejavanas existentes en los jardines, serán financiados por los propietarios de los terrenos incluidos dentro del Area.

De la misma manera, Las obras de urbanización del Area A-24c, las de indemnización si procede, y las de derribo de las tejavanas existentes en los jardines, serán financiados por los propietarios de los terrenos incluidos en el Area.

#### J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano (A-24b, A-24c)-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano (A-24b, A-24c)-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano (A-24b, A-24c)-c, con la siguiente distribución de superficies:

#### En el Area A-24b:

- Viales, aceras, paseos peatonales	1.606,21 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante	138,31 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante	955.00 m2.

# En el Area A-24c:

- Viales, aceras, paseos peatonales	322,99 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante	2.452,38 m2.

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

Parcela edificable Area A-24b	1.093,31 m2.
Parcela edificable Area A-24c	2.452,38 m2.

Aprovechamiento edificatorio en el Area A-24b: Total residencial 5.805 m2(t) destinados al uso de vivienda más 165 m2(t) destinados a local uso terciario y portal, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General	1.130,00 m2(t).
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado	1.126,00 m2(t).
- Viviendas libres	3.384,00 m2(t).
- Local uso terciario planta baja	165,00 m2(t).
- Total techo edificable	5.805,00 m2(t).

Número viviendas en el Area A-24b: Total 63 distribuidas de la siguiente manera:

-	Viviendas Protección Oficial en Régimen General	12 viv.
-	Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado	13 viv.
_	Viviendas libres	38 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-24a, A-24b, A-24c)-f.

Condiciones de edificación: Se adjuntan fichas en las que se recogen las condiciones de la edificación de las distintas Parcelas. Los usos por plantas, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos (A-24a, A-24b, A-24c)-b, y (A-24a, A-24b, A-24c)-e(1-5).

En la planta bajo cubierta del edificio proyectado en el Area A-24b se podrán habilitar viviendas independientes de las de la planta inmediata inferior cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad de las Ordenanzas del presente Plan General.

En los ascensores a instalar en el nuevo edificio no se podrán instalar los cuartos de máquinas sobre los núcleos de recorrido de los mismos con el fin de minimizar el impacto de los elementos salientes sobre el perfil de la cubierta, debiendo resolverse con otros sistemas existentes en el mercado.

Las fachadas del nuevo edificio armonizarán con el entorno por su situación estratégica entre el edificio monumental del Convento y el inicio del Casco Histórico.

# PARCELA EDIFICABLE EN AREA A-24b

**Descripción**: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.093,31 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, terciario, portales y garajes.

Plantas altas: Viviendas.

PERFIL DE LA EDIFICACION: Sótano o semisótano, planta baja, 4 plantas altas,

planta quinta retranqueada hacia la plaza Erre-

getxo y espacio bajo cubierta.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS: Planta sótano o semisótano ............ 1.093,31 m2.

Planta baja, locales uso terciario

Plantas altas y bajo cubierta uso

vivienda ...... 5.805,00 m2.

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS: Total 63 distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General .... 12 viv.

- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ... 13 viv.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 5.805 m2.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1 Plazas/vivienda. Dado que, en el Area A-24b no resulta posible cumplimentar el estándar señalado, se completará dicha falta en las plantas de sótano del Area A-24c.

PARCELA EDIFICABLE EN AREA A-24c

# **Descripción**: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 2.452,38 m2. Se

posibilita en la misma la construcción de un único edificio de dos plantas subterráneas

destinadas a garajes y trasteros.

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta sótano y semisótano: Garajes y trasteros.

PERFIL DE LA EDIFICACION: Sótano y semisótano.

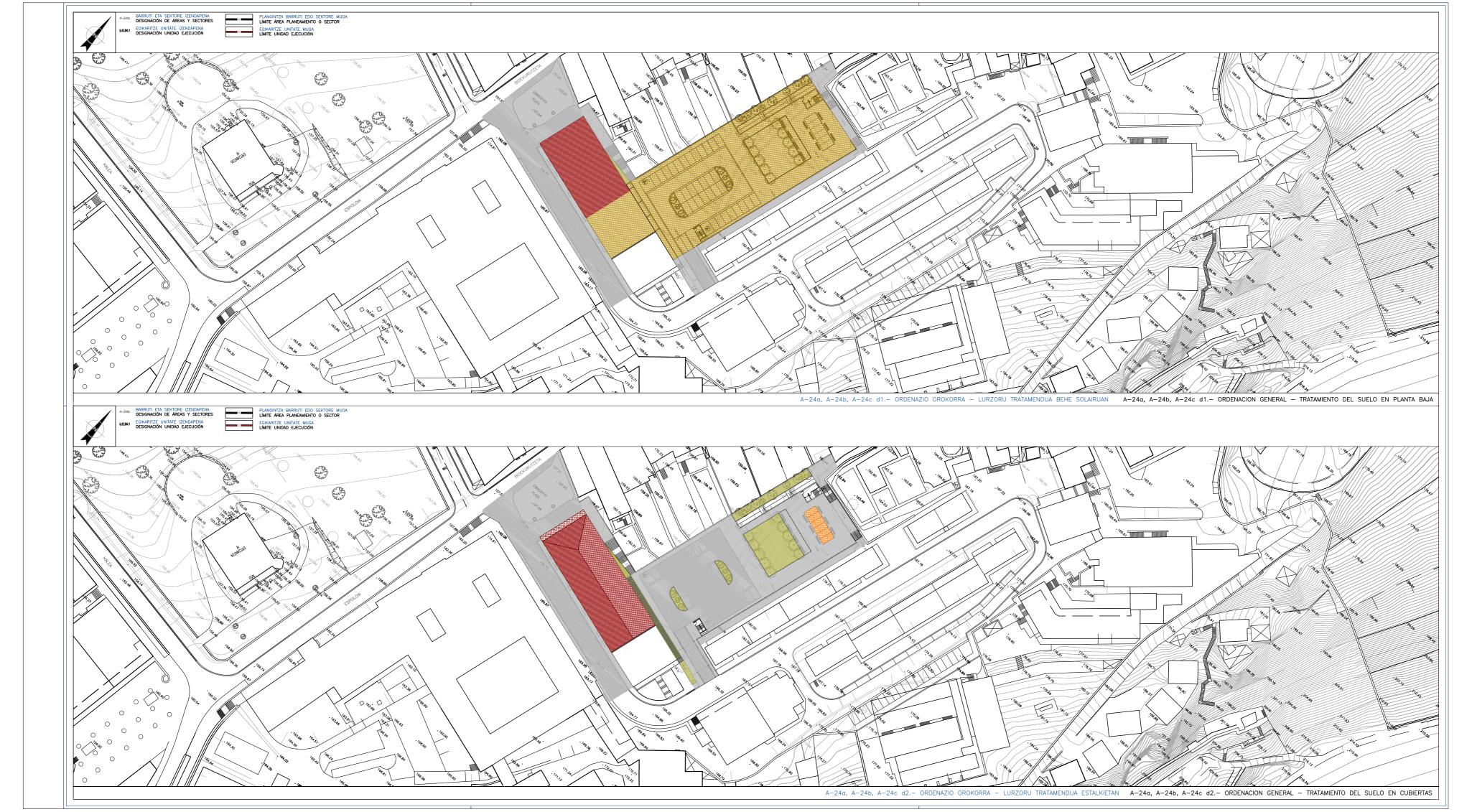
Planta semisótano ...... 2.452,38 m2.

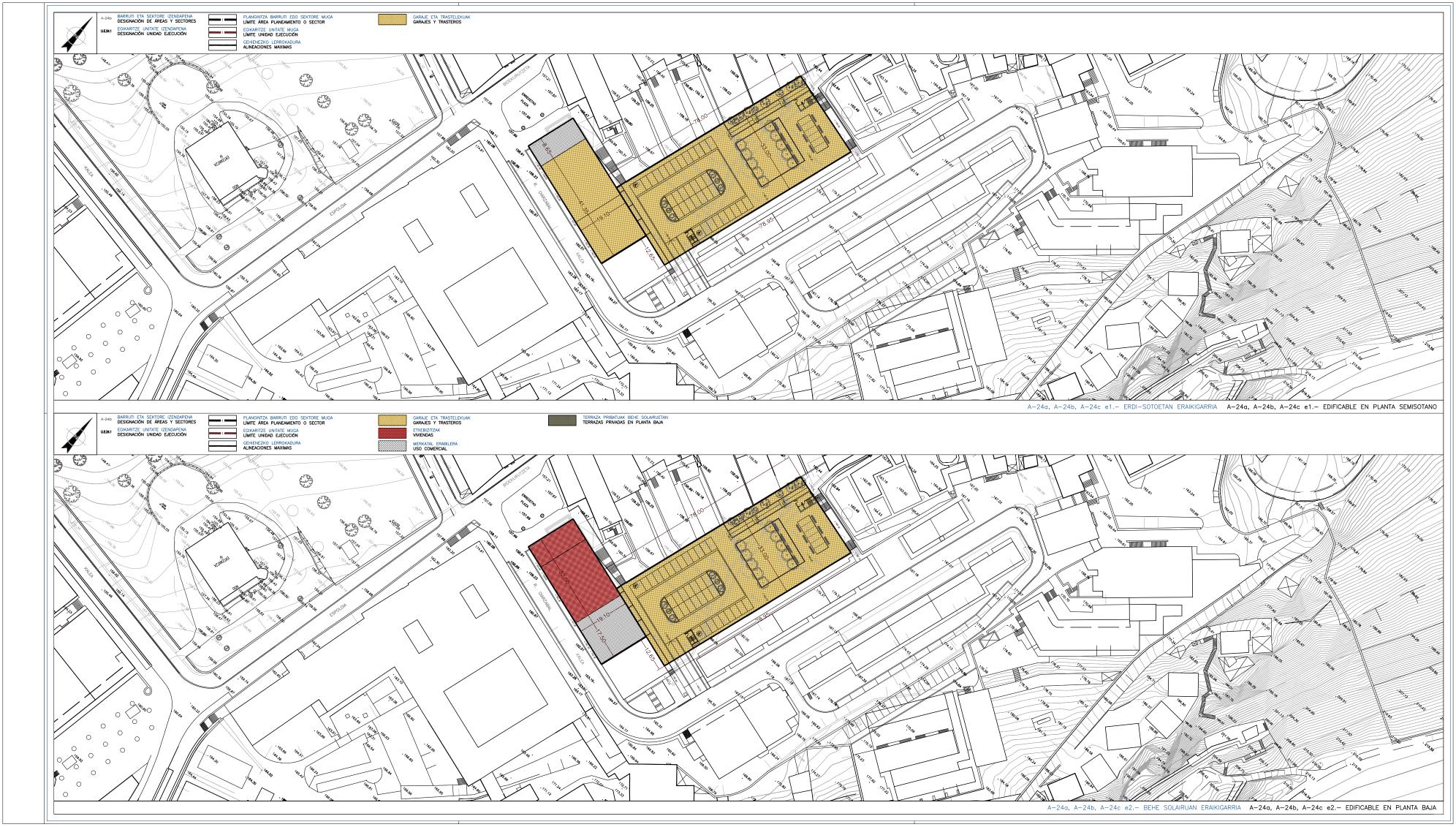
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS: No se permite la construcción de viviendas.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: No se prevé.

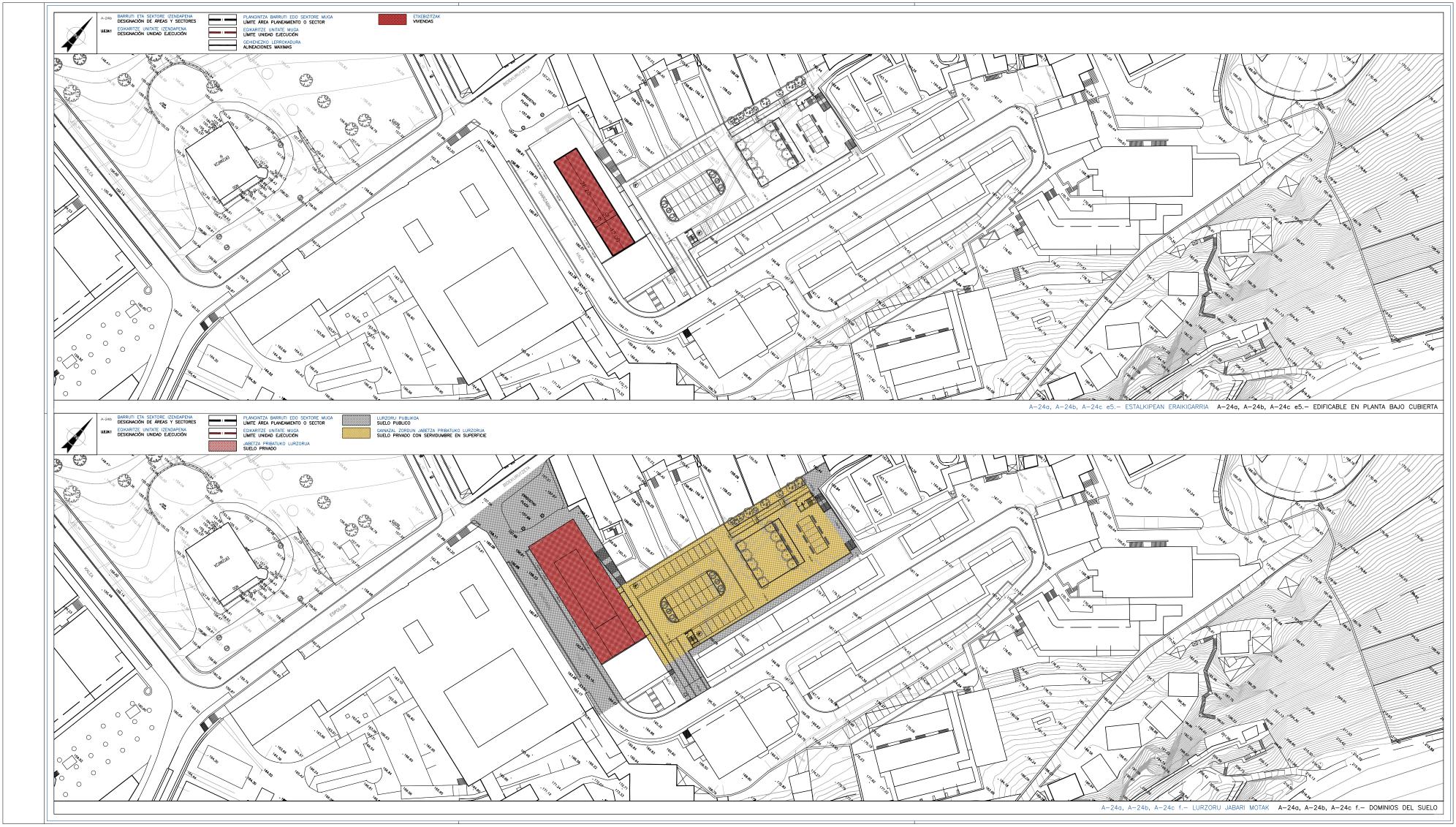
DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: Las que resulten en el proyecto de ejecución. Dado que, en el Area A-24b no resulta posible cumplimentar el estándar señalado, se completará dicha falta en las plantas de sótano del Area A-24c.











AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-25

Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL** 

El Area A-25 del presente Plan General comprende los terrenos ocupados por la Residen-

cia de Ancianos de Mizpirualde y por el Euskaltegi (antiguo Patronato San Miguel).

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

В. PROPUESTA DE ORDENACION

El Plan General aprobado inicialmente propone la consolidación de la Residencia de An-

cianos en su emplazamiento actual y su ampliación. Sin embargo, se está gestionando en la actualidad la construcción de un nuevo centro en los terrenos de Matxiategi. Con esta

nueva propuesta, se mantienen las condiciones urbanísticas recogidas en las Normas Sub-

sidiarias vigentes.

En el supuesto caso de construcción de una nueva residencia en otro punto del munici-

pio, los actuales edificios mantendrían su condición de equipamiento comunitario desti-

nado al uso que se determine en su momento. Si se pretende asignar un uso distinto del

de equipamiento comunitario, se deberá tramitar una Modificación Puntual del presente

Plan General.

C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL** 

Superficie total Area A-25: 9.531,85 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el de Sistema General de equipa-

miento comunitario asistencial destinado a Residencia de Ancianos y escolar del Euskal-

tegi.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios de la Residencia y del Euskaltegi,

existentes con las condiciones de edificabilidad actuales.

Pagina 13

#### D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Por tratarse de un Area destinada a un Sistema General de equipamiento comunitario, promovido conjuntamente por el Ayuntamiento de Bergara y la Diputación Foral no procede la cesión gratuita del 15% del aprovechamiento medio.

#### E. **CONDICIONES DE GESTION**

Todas las actuaciones se realizarán en parcelas propiedad del Ayuntamiento de Bergara. No se precisará por ello la tramitación de ningún documento de planeamiento previo.

Los proyectos de rehabilitación y 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**

Las posibles obras de urbanización a ejecutar en el entorno se concretarán en un proyecto de urbanización.

#### Н. **CONDICIONES DE FINANCIACION**

Las obras de rehabilitación del edificio de la Residencia de Mizpirualde, las de construcción de nuevos edificios si así se determina, y las de urbanización del entorno, serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara y la Diputación Foral en las proporciones que se fijen entre las partes. Las de rehabilitación del Euskaltegi serán financiadas por el Ayuntamiento.

#### J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Zonificación pormenorizada: Todo el ámbito del Area se destinará a usos de Equipamiento comunitario Asistencial y Escolar.

Condiciones de parcelación: Se mantiene la actual parcelación.

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 Centro Residencial.

Condiciones de uso: El uso propuesto será el de equipamiento comunitario público, concretado al uso asistencial y el escolar.

Dominios del suelo: Los terrenos incluidos en el Area mantendrán el dominio de suelo actual.

# AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA DEL CASCO HISTORICO

# A. <u>DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL</u>

El Casco Histórico se incluye en el Nivel BA-1 que corresponde a los Bienes Inmuebles declarados como Bienes Culturales Calificados con Categoría BA-1-A de Conjunto Monumental. La delimitación del Area coincide prácticamente con el fijado en el Anexo I del Decreto 96/2003 de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Bergara. Se amplía el ámbito con los terrenos del Real Seminario ocupados en la actualidad por la Ikastola Aranzadi, junto con otros servicios municipales, y con los terrenos del patio ligado al mismo edificio.

En referencia a las Normas Subsidiarias vigentes, conforman el Area del Casco Histórico, las Areas A-26, A-31, A-32 y A-33 en su totalidad, y una parte de las Areas A-22, A-30 y A-37 que se denominarán en adelante, Areas A-22b, A-30b y A-37b respectivamente.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica. La superficie total del ámbito es de 159.633,53 m2. Se incluyen en el ámbito del Area los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos del Parque de Usondo, Parque Santa Ana (Errotalde), y Parque Palacio Errekalde (zona baja) con una superficie total de 21.181,91 m2.

# B. PROPUESTA DE ORDENACION

La Disposición Adicional Tercera del Decreto establece que el Departamento de Cultura instará al Ayuntamiento de Bergara para que proceda a la adecuación de la normativa urbanística municipal a las prescripciones del régimen de protección que se determina para el Conjunto Monumental. Esta adecuación se realizará mediante un Plan Especial de Protección y conservación regulado por el Artículo 72 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que se deberá tramitar como documento complementario del presente Plan General.

Hasta tanto, será de aplicación en el municipio el Decreto 96/2003 de 29 de abril. Para facilitar el acceso al mismo, se incluye en el presente Plan General copia del Anexo III que se refiere al REGIMEN DE PROTECCION a aplicar.

La delimitación del Area del Casco histórico que se recoge en documento del Plan General coincide prácticamente con la del Anexo I del Decreto 96/2003 de 29 de abril, con unas pequeñas modificaciones derivadas de la introducción de los terrenos del Real Se-

minario ocupados en la actualidad por la Ikastola Aranzadi, junto con otros servicios municipales, y de los terrenos del patio ligado al mismo edificio.

Los terrenos incluidos en el ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado. Se adjuntan copias del Anexo III del Decreto de referencia.

8995

EHAA - 2003ko maiatzak 21, asteazkena

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

#### III. ERANSKINA

#### BABES-ERREGIMENA

#### I. KAPITULUA BABES-ERREGIMEN AREN IZAERA

1. artikulua.- Babes-erregimenaren helburua.

Babes-erregimen hau Bergarako Hirigune Historikoa monumentu-multzo kalifikatzeko egindako izendapenaren zatia da. Horrenbestez, kalifikazioaren eraginpean dauden ondasunen kontserbazioa babes-erregimenaren menpe jarri beharko da eta hirigintza-plangintzako tresnek haren estipulazioak bete beharko dituz-

#### artikulua.— Aplikazio-esparrua.

Jarraian finkatzen den babes-erregimena Bergarako Hirigune Historikoaren mugaketan jasotako higiezin eta espazio guztiei aplikatuko zaie.

#### II. KAPITULUA ERREGIMEN OROKORRA

- 3. artikulua.- Edukia.
- Testu honen edukiak ondarea babesteko bete beharreko baldintza orokorrak finkatzen ditu, hots, bai babes-erregimen hau garatuko duen hirigintza-plangintzak, bai etorkizunean egin litezkeen plangintza horren berrikuspenek ondarea babesteari dagokionez bete beharko dituzten baldintza orokorrak.
- Babestutako elementuen babes-mailak zehazten dituzten zerrendak aldatzeko proposamena babes-erregimen hau garatuko duen hirigintza-plangintzaren bidez egin ahal izango da, beti ere, elementuak babesteko erregimenak ezarritakoaz bestelako babes-maila baten menpe jartzeko komenientzia motibatzen duten arrazoiak justifikatuz.
- Kultura Sailak hirigintza-plangintzako tresnen aldeko txostena eman behar du eta, hala badagokio, proposamena ikusita, Monumentu Multzo kalifikatua babesteko erregimena aldatzeko dagokion espedientea ha-
- artikulua. Babes-erregimena garatzeko hirigintza-plangintza.
- Babes-erregimen honetan jasotako ondasunei aplika dakiekeen hirigintza-plangintzak Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 28.1 artikuluak aipatzen duen txostena beharko du. Txosten horretan edozein esku-hartzeren harmonizaziomaila jasoko da, oin berriko eraikuntzak barne.
- Babes-erregimen hau garatuko duten hirigintzatresnak onartzen ez diren bitartean, zorrotz bete beharko da goian aipatutako legearen 28.2 artikulua.

#### ANEXO III

#### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 1.- Objeto del Régimen de Protección.

El presente Régimen de protección forma parte de la declaración del Casco histórico de Bergara, como Conjunto Monumental Calificado, debiendo someterse al mismo la conservación de los bienes afectados por la calificación y ajustarse a sus estipulaciones los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### Artículo 2.– Ambito de aplicación.

El Régimen de protección que se fija a continuación será de aplicación para la totalidad de inmuebles y espacios incluidos en la delimitación del Conjunto.

#### CAPÍTULO II RÉGIMEN GENERAL

Artículo 3.- Contenido.

- El contenido de este texto fija las condiciones generales a cumplir, en lo referente a la protección del patrimonio, tanto por el planeamiento urbanístico que pudiera desarrollar este Régimen de Protección, como por las sucesivas revisiones del mismo a efectuar en el fu-
- El planeamiento urbanístico que desarrolle el Régimen de Protección podrá proponer la modificación del nivel de protección existente en cada elemento protegido, justificando las causas que motivan la conveniencia de someter los elementos a un nivel de protección distinto del marcado por el Régimen de Protección.
- El Departamento de Cultura, que debe informar favorablemente los instrumentos de planeamiento urbanístico, incoará a la vista de la propuesta, en su caso, el correspondiente expediente de modificación del Régimen de Protección del Conjunto Monumental califi-
- Artículo 4.- Planeamiento urbanístico de desarro-110.
- El planeamiento urbanístico aplicable a los bienes incluido en el presente Régimen de Protección, requerirá el informe que menciona el art. 28.1. de la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco, el cual incluirá el grado de armonización de cualquier intervención, incluida la edificación de nueva planta.
- 2.- En tanto no se aprueben los instrumentos urbanísticos que desarrollen el presente Régimen de Protección, será de estricto cumplimiento el art. 28.2 de la citada Lev.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

- artikulua. Preskripzio orokorrak.
- Espazio publikoetan burutu beharreko jarduera orok espazio horien izaera eta egitura indartuko du eta, halaber, hiri-altzariak multzo osoaren ingurune-izaerarekin integratu eta harmonizatuko ditu.
- Babes-erregimen honen babes-mailetan jasotako eraikin guztiek, baimen, erabilera, jarduera, defentsa, zigor, arau-hauste eta gainerakoei dagokienez, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legean aurreikusitakoa bete beharko dute.
- 3.– Babes-erregimen honek aipatzen dituen birgaitzeko esku-hartze motak Ondare urbanizatua birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan garatutakoak dira.
- Monumentuen kategoriarekin kalifikatutako kultura-ondasuntzat aitortuta dauden edo etorkizunean halakotzat jotzen diren higiezin eta elementuei, horren ondorioz babes-erregimen xehatua ezarrita dutenei, erregimen hori aplikatuko zaie eta araudi hau osagarri gisa aplikatzekoa izango da.
- 5.– Babes-erregimen honen eraginpean dauden ondasunen jabeek Euskal Kultura 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.
  - artikulua. Lursailen zatiketak.
- 1.- Erdi Aroko Hirigune Historikoaren eta geroztik egindako zabalkuntzen egituraketa berezia kontuan izanik eta bere baldintza morfologikoak babestu ahal izateko, lursailen egungo zatiketa bere horretan utziko da orokorrean, horrela iraunaraztea berez baloratzeko modukotzat jotzen baita.
- 2.– Lursailaren forma eta tamainari eusteko baldintza zorrotz bete beharrekoa izango da Babes Morfologikoaren mailako elementuen kasuan, beti ere 26. artikuluan finkatzen diren salbuespenak kontuan hartuz. Gainerako babes-mailetan zilegi izango da lursailak bereiztea, Hirigune Historikoaren ezaugarriei hobeto egokitzen zaizkien eskala-baldintzak mantentzearren edota lursailen zatiketen jatorrizko zentzua berreskuratzearren (lote errektangeluarrak), baina inolaz ere ez lursailak bereizteak adierazitako lotizazio-irizpidearen kontrako egoerak dakartzanean.
  - artikulua. Esku-hartze-proiektuak.

Babes bereziko, ertaineko edo oinarrizko mailetan jasotako edozein eraikinetan burutzen diren esku hartzeko proiektuek egungo egoeraren dokumentazio grafiko zehatza bilduko dute, oin, fatxada eta sekzioak 1/50 eskalan, eurok dituzten arkitektura-xehetasunak 1/20 eskalan adieraziz, eta dokumentazio fotografiko osoa, Artículo 5.- Prescripciones generales.

- Toda actuación a ejecutar en espacios públicos potenciará el carácter y la estructura urbana de los mismos integrando y armonizando, asimismo, el mobiliario urbano con el carácter ambiental del conjunto.
- 2.– Todos los edificios incluidos en los niveles de protección del presente Régimen de Protección estarán sujetos, en cuanto a régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Los tipos de intervención de rehabilitación a que se refiere el presente Régimen de Protección son los desarrollados en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- 4.– Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados como bien cultural calificado con la categoría de monumento o lo sean en el futuro, y por tal circunstancia cuentan con un Régimen de Protección pormenorizado, les será de aplicación dicho régimen, resultando la presente normativa de aplicación supleto-
- Los propietarios de los bienes afectados por el presente Régimen de Protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco en sus arts. 20 y 35, y por al art. 19 de la Ley del Suelo 6/1998.

#### Artículo 6.- Parcelaciones.

- 1.- Dada la particular estructura del Casco Histórico Medieval y de las ampliaciones posteriores, y con el fin de preservar las condiciones morfológicas del mismo, se mantendrá con carácter generalizado el esquema de parcelas existente, al ser considerada su permanencia una circunstancia digna de valoración en sí mis-
- 2.— La conservación de forma y tamaño de la parcela será estricta en el caso de los elementos sometidos al nivel de Protección Morfológica, con las excepciones hechas en el artículo 26. En el resto de los niveles de protección se permite la segregación de parcelas en orden a mantener unas condiciones de escala acordes con las características del Casco Histórico y/o recuperar el sentido original de las parcelaciones (lotes rectangulares), pero nunca en los casos en que la segregación propiciase situaciones contrarias al referido criterio de lotiza-

#### Artículo 7.- Proyectos de intervención.

Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en los niveles de protección de protección especial, media o básica, contendrán 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 fotográ-

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

plano historikoak eta abar bilduko dituzte proposatzen den esku-hartzea baliokoa dela frogatzeko.

8. artikulua. – Eraikuntzak eraberritu eta ordezkatzeko obrak.

Multzoaren barruko eraikuntzak eraberritzeko, ordezkatzeko edo eraikuntza berriak egiteko obretan bete beharreko baldintzak finkatzen dituen hirigintzaplangintza onartzen ez den bitartean, ezin izango da lursail desberdinen antolaera bolumetrikoan aldaketarik egin, eta mota honetako jarduerek honako irizpide hauek bete beharko dituzte:

- a) Estalkiak bi isurkikoak izango dira eta gailurra fatxada nagusiarekiko paralelo egongo da, kasu berezietan izan ezik, hala nola kaleen elkargune diren eraikinak, hiri-jauregiak eta eraikin isolatu ospetsuak, eta abar.
- b) Aurrexistentziaren teilatu-hegal eta gailurrerainoko altuerei eutsiko zaie, hauek inguruko Oinarrizko Babesekotzat jotzen diren higiezinenak gainditzen dituztenean izan ezik, altuera hauetara egokitu beharko dira eta. Aurretik ziren altuerak txikiagoak badira, adierazitako eraikinen altueretara egokitu ahal izango di-
- c) Teilatu-hegalek, bai hegalkinean, bai ertzean, hirigunearen ingurune-balioaren adierazgarri direnen ezaugarriak beteko dituzte. Ez da inolaz ere 20 cm-tik gorako ertzik onartuko.
- d) Fatxadaren kontzepzio laua errespetatuko da eta, horrenbestez, ez da hegalkin trinkorik egitea onartu-
- e) Debekatuta dago etxabeetan markesinak eta hegalkinak egitea.
  - f) Debekatuta dago tarteko solairuak egitea.
- g) Estalkietako faldoien planoetatik kanporatzen diren kasetoi eta bolumenen burutzapena mugatu egingo da, pertzepzioari dagokionez azken hauek lehendabizikoei nagusi dakizkien.
- h) Hiriguneko konposizio-elementu bereizgarriak erabiliko dira:
  - Baoak ardatz bertikaletan antolatuko dira.
- Fatxada-konposizioak berau osatzen duten elementu desberdinen irakurketa hierarkikoa ahalbidetuko du.
  - Debekatuta dago begiratokiak egitea.
- Balkoi irtenen zorua ez da 15 cm-tik gorakoa izango, osatzen duen materiala dena delakoa dela ere.
- Balkoietan erabili ohi diren materialak erabiliko dira (zura eta metala) balkoietako babesak egiteko.
- i) Arkitekturako aurrexistentzia kontserbatu egingo da, hala badagokio bere zentzua berreskuratuz behe-solairuko fatxada-aurrealdeetan, elementu hori harlanduz eginda duten higiezin guztietan.
- j) Higiezin batek kalera eta kantoira ematen duten fatxada-aurrealdeak baditu, komunikazio-gune bertika-

fica completa, planos históricos, etc. que demuestren la validez de la intervención que se propone.

Artículo 8.– Obras de reforma y sustitución.

En tanto no sea aprobado el planeamiento urbanístico que fije las condiciones a cumplir en las obras de reforma, sustitución o nueva edificación dentro del conjunto, no se permitirán alteraciones en la disposición volumétrica de las diversas edificaciones, atendiéndose los requisitos a cumplir por este tipo de actuaciones a los siguientes criterios:

- a) Cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a fachada principal, con la salvedad de aquellos casos singulares, como edificios de encuentro de calles, palacios urbanos y edificios aislados de notoriedad, etc.
- b) Se mantendrán las alturas a aleros y cumbrera de la preexistencia, salvo que éstas superen las de los inmuebles considerados de Protección Básica del entorno, a la que deberán adecuarse. En caso de que aquellas resulten inferiores podrán acomodarse a las alturas de los edificios referidos.
- c) Los aleros, tanto en su vuelo, como en su canto, se atendrán a las características de los que sean representativos del valor ambiental del Casco. En ningún caso se permitirán cantos superiores a 20 cm.
- d) Se respetará la concepción plana de fachada, no permitiéndose la ejecución de cuerpos volados macizos.
- e) Se prohibe la ejecución de marquesinas y vuelos en baios.
  - f) Se prohibe la ejecución de entreplantas.
- g) Se limitará la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes sobre los planos de faldones de cubierta de forma que éstos resulten predominantes sobre aque-
- h) Utilización de elementos compositivos característicos del entorno:
  - Organización de huecos en ejes verticales.
- Composición de fachada que permite una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.
  - Prohibición de ejecución de miradores.
- El piso de los balcones volados no pasará de 15 cm. de espesor, sea cual sea el material que lo constituya.
- Utilización de los materiales habituales, metal y madera para la ejecución de defensas de balcones.
- i) Conservación de la preexistencia, en su caso recuperando el sentido de la misma en los frentes de fachada de planta baja para todos aquellos inmuebles que presentan dicho elemento ejecutado en sillería.
- j) Cuando un inmueble cuente con frentes de fachada a calle y cantón, el acceso al núcleo de comunicacio-

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

lerako sarbidea kalera ematen duen fatxada-aurrealdetik egingo da.

k) Fatxada-akaberak zarpeatuta edo entokatuta burutuko dira harlandua ez den edozein fabrikaren kasuan edo harri-elementu adierazgarriak erabiliz (ateburuak, leihoburuak, harkantoiak, eskantzuak eta abar) beste edozein egoeratan. Behe-solairuetan, fatxada-akaberak harrizkoak edo harri-iztukuzkoak izango dira eta higiezinaren zokaloa goiko solairuek osatzen duten gorputzetik bereiz irakurtzea ahalbidetuko dute. Akabera leunduak debekatuta daude.

#### artikulua.— Aplikazio-esparrua.

Kapitulu honetako erregimen orokorra Bergarako Hirigune Historikoa Monumentu Multzo kalifikatutzat jotzen duen mugaketan jasotako higiezin eta elementu guztiei aplikatu ahal izango zaie.

#### III. KAPITULUA BABES-MAILAK

#### 1. ATALA.- ALDEZ AURREKO GAIAK

artikulua.— Sailkapena.

- 1.- Mugaketan jasotako ondarea jarraian adierazitako kategoria edo babes-mailetan sailkatuko da:
  - Hiri-espazioak.
  - Babes berezia.
  - Babes ertaina.
  - Oinarrizko babesa.
  - Babes morfologikoa.
  - Diskordantzia.
- Kontuan izan gabe parte diren higiezinak duen babes-maila, erregimen honek babesten dituen eraikinak osatzen dituzten zati edo elementu jakin batzuk banan-banan baloratu ahal izango dira. Horretarako, babes partzialeko kategoria edo maila hauek ezartzen di-
  - Babes partziala.
  - Diskordantzia partziala.

# artikulua.— Garrantzi bereziko elementuak.

Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12.1.e) artikuluan ezarritakoa betetzeko, garrantzi bereziko elementutzat hartuko dira Babes bereziko elementuen zerrendan jasota dauden higiezin guztiak.

# 2. ATALA.- HIRI-ESPAZIOAK

#### artikulua.— Babesaren xedea.

Babes-erregimen honen ondorioetarako, hiri-espaziotzat hartuko dira Hirigune Historikoaren hiri-egitura osatzen duten espazio eraiki gabeak, erabilera publikokoak nahiz bestelako erabilerakoak, hots:

nes vertical se ejecutará desde el frente de fachada a calle.

 k) Ejecución de los acabados de fachada en raseos, enfoscados o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o los elementos pétreos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc.) en cualquier otra situación. En las plantas bajas los acabados de fachada serán de piedra estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos y permitirán la lectura del zócalo del inmueble diferenciada del cuerpo, compuesto por las plantas altas.

Artículo 9.- Ambito de aplicación.

El Régimen General del presente capítulo será aplicable a todos los inmuebles y elementos incluidos en la delimitación del Casco Histórico de Bergara Monumental calificado.

#### CAPÍTULO III NIVELES DE PROTECCIÓN

#### SECCIÓN 1.5- CUESTIONES PREVIAS

Artículo 10.— Clasificación.

- 1.- El patrimonio incluido en la delimitación se clasificará en las siguientes categorías o niveles de protección:
  - Espacios urbanos.
  - Protección Especial.
  - Protección Media.
  - Protección Básica.
  - Protección Morfológica.
  - Discordancia.
- Con independencia del nivel de protección del inmueble al que pertenecen, determinadas partes o elementos constitutivos de los edificios protegidos por el presente régimen podrán ser valorados de forma individualizada, a cuyo fin se establecen las siguientes categorías o niveles de protección parcial:
  - Protección Parcial.
  - Discordancia Parcial.

Artículo 11.- Elementos de singular relevancia.

A los efectos de cumplimentar lo estipulado en el art. 12.1.e) de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, se considerarán como elementos de singular relevancia, todos los inmuebles recogidos en la relación de elementos de Protección Especial.

#### SECCIÓN 2.\*- ESPACIOS URBANOS.

#### Artículo 12.- Objeto de Protección.

A efectos del presente Régimen de Protección, se considerará como espacios urbanos a aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del conjunto y que resultan ser:

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

- Kaleak eta kantoiak.
- Plazak eta parkeak.
- Patioak eta karkabak.
- 13. artikulua.- Erregimena garatzeko hirigintzaplangintzaren zehaztapenak.
- Hiri-espazioak Hirigune Historikoaren Multzoa osatzen duten elementu bereziki baliagarriak direnez gero, plangintzak horiek kontserbatzeko beharrezkoak diren neurriak ezarri beharko ditu. Horretarako, dokumentu honetako 4. artikuluan adierazitako txostena egin beharko da.
- 2.- Babes-erregimen honetan jasotako hiri-espazio guztiek banan-banan bete beharko dituzten baldintza zehatzak finkatu beharko ditu plangintzak, erregimen honetan azaldutako irizpideak betez.
- Bai sarbide, bai plaza, bai barruko patioak, egoki urbanizatzea aurreikusi beharko da; plangintzak zehaztu beharko du zein motatako akaberak eta hiri-altzariak ezarriko diren.
  - 14. artikulua.– Kaleak eta kantoiak.
- Kale eta kantoietan egungo lerrokadurak bere horretan utziko dira eta ez da inolako atzeraemangunerik onartuko. Bertan burutzen diren jarduerak leku hauek leheneratu eta higienizatzera zuzenduko dira.
- 2.- Kaleetako jarduerak eta, batez ere, kantoietakoak, ahal den neurrian oinezkoen alderdi bihurtzera eta gainazaleko aparkaleku-erabilera desagertaraztera zuzenduko dira. Neurri hau lehentasunezkoa izango da kantoien kasuan.
- 3.– Kale eta kantoiak urbanizatzeko jarduerek horien guztien zolaketa aurreikusiko dute.
- 4.– Zerbitzu guztiak pixkanaka lurpean kanalizatuko dira. Ez da inolaz ere baimenduko gainazaleko edo aireko linearik egotea.
- Eranskin degradatzailetzat hartuko da kantoiaren lerrokaduraren edozein inbasio, irtena izan ala ez. Eraikuntzen teilatu-hegalak horretatik salbu geratzen
  - artikulua.— Karkabak eta patioak.
- Karkaba eta patioei buruzko jarduerak espazio hauen eta argiztatu eta aireztatzen dituzten higiezinen higiene- eta osasun-baldintzak bermatzera zuzenduko dira.
- 2.- Karkabaren zabalera generikoa 3 m ingurukoa izango da; etxadi batetik bestera aldatu egin daiteke horien berariazko ezaugarrien arabera.
- Jarduera berriek (orube, eraikin ordezkagarri edo diskordanteetan) eta berreraikuntzek orokorrean karkabaren ardatzetik karkaba horretarako zehazten den zabaleraren erdiraino atzeraeman beharko dituzte atzealdeko lerrokadurak. Baldintza orokor hau plangintzak zehaztu ahal izango du lehendik zeuden elementu jakin batzuen kontserbazioak karkabaren lerrokaduraren

- Calles y cantones.
- Plazas y parques.
- Patios y cárcavas.

Artículo 13.- Determinaciones del planeamiento urbanístico de desarrollo.

- Por el especial valor de los espacios urbanos como elementos conformadores del Conjunto, el planeamiento habrá de disponer las medidas precisas para su conservación, lo que resultará objeto del informe a que se hace mención en el art. 4 de este documento.
- Será función del planeamiento fijar las condiciones concretas a cumplir de forma particularizada por todos y cada uno de los diversos espacios incluidos en el presente Régimen de Protección, observándose los criterios expuestos en éste.
- Tanto en accesos, como plaza y patios interiores, deberá de preverse su adecuada urbanización, siendo función del planeamiento determinar el tipo de acabados y mobiliario urbano a implantar.

#### Artículo 14.- Calles y Cantones.

- 1.- En calles y cantones se mantendrán las alineaciones existentes, no permitiéndose retranqueos de ningún tipo. Las actuaciones que en aquellos se realicen irán encaminadas a su recuperación e higienización.
- Las actuaciones en calles, y sobre todo en cantones, irán encaminadas a su peatonalización, cuando menos a la mayor cantidad de los mismo, así como a la desaparición del uso de aparcamiento de superficie, siendo prioritaria esta medida en el caso de cantones.
- 3.– Las actuaciones de urbanización de calles y cantones preverán el solado de la totalidad de aquellos.
- Se procederá a la paulatina canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de líneas superficiales o aéreas.
- Tendrán el carácter de añadido degradante cualquier invasión, volada o no, de la alineación del cantón, excepción hecha del alero de las edificaciones.

#### Artículo 15.- Cárcavas y patios.

- Las actuaciones relativas a cárcavas y patios irán encaminadas a garantizar las condiciones higiénico sanitarias de estos espacios y de los inmuebles a los que sirvan como vías de iluminación y ventilación.
- 2.— Se fija el ancho genérico de cárcava en 3 m. pudiendo variar ligeramente de manzana a manzana en función de las características específicas.
- Las nuevas actuaciones (sobre solares, edificios sustituibles o discordantes) y las reedificaciones, habrán de retranquear sus alineaciones posteriores, respecto del eje de la cárcava, la mitad del ancho que se determine para la misma. Esta condición, de carácter general, podrá ser matizada por el planeamiento en los casos en que la conservación de determinados elementos preexisten-

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

trazadura bortxatzen duenean, eta karkabaren zabalera ezarritako marjinean kontserbatu beharko da. Ez da inolako hegalkinik onartuko finkatutako lerrokadurarekiko, eraikuntzaren teilategala izan ezik.

- Eranskin degradatzailetzat hartuko dira karkaben edo patioen inbasioak, hegalkin egiten dutenak edo behe-solairuetakoak. Higiezinean edozein jarduera burutzen denean, eraitsi egin beharko dira.
- 5.– Karkabak eta patioak higienizatzeko jarduerak egiterakoan zolaketa-lanak ere egin ahal izango dira, baita bertako nahiz fatxadak bertara begira dituzten eraikinetako euri-uren kanalizazio-lanak ere. Halaber, edozein motatako hiri-zerbitzuak lurpean kanalizatzera zuzendutako obrak onartuko dira.

#### 3. ATALA.- BABES BEREZIA

#### 16. artikulua.- Babesaren xedea.

Babes bereziko elementutzat hartuko dira, izaera berezia eta arkitektura-, arte- edo kultura-balio apartekoak izanik, eta beren jatorrizko arkitektura-ezaugarriak berreskuratzeko aukera ematen duen kontserbazio-egoeran egonik, erregimen honen estaldurarik zabalena merezi duten higiezinak eta hiri-elementuak.

- 17. artikulua.- Babes bereziko mailan barne hartutako elementuei buruzko aginduak.
- Babes bereziko eraikinei maila goreneko babesa dagokie; bertan burutzen diren eraberritze-jarduerek eraikinen egitura eta ezaugarriak errespetatu beharko dituzte eta ezin izango dute inolaz ere berriz asmatutako edo diseinu berriko ekarpenik egin.
- 2.- Bereziki babestutako ondasunak erabat eraistea edo euren zatiren bat eraistea honako xedapen bi hauek xedatutakoaren arabera baino ezingo da baimendu: batetik, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikulua eta bestetik, kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzko eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoei buruzko azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua.
- 3.- Eraikin hauek eraginpean hartzen dituen obra edo esku-hartze orotan, beren konfigurazio bolumetrikoa eta lerrokadurak ezin izango dira aldatu.
- 4.– Higiezin hauetan gauzatuko diren erabilerek eraikinen kontserbazioa bermatu beharko dute, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko III. tituluaren zehaztapenak urratu gabe.
- Eraikin hauek kontserbatu eta balioztatzera zuzendutako eraikuntza esku-hartzeak onartuko dira; ondorio horretarako, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko

tes fuercen el trazado de la alineación de la cárcava, debiendo conservar en ancho de la misma en el margen establecido. No se permiten vuelos de ningún tipo, excepto el alero de cubierta.

- 4.- Tendrán la consideración de añadidos degradantes las invasiones de cárcava o patios de cualquier tipo, voladas o en planta baja, debiendo ser eliminadas como motivo de cualquier actuación que se acometa en el inmueble.
- 5.– Las actuaciones de higienización de cárcavas y patios podrán incluir el solado de los mismos, así como la canalización de aguas pluviales que puedan afectarles, tanto propias como las de los inmuebles que a ellos presentan fachadas. También se permitirán obras encaminadas a canalización subterránea de cualquier tipo de servicio urbano.

#### SECCIÓN 3.1- PROTECCIÓN ESPECIAL.

Artículo 16.- Objeto de protección.

Se consideran como elementos de protección especial, aquellos inmuebles y elementos que, poseedores de un carácter singular y excepcionales valores arquitectónicos, artísticos o culturales, y encontrándose en un estado de conservación que permite la recuperación de sus características arquitectónicas originales son merecedores de la cobertura más extensa del presente régimen.

Artículo 17.- Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de protección especial:

- Los edificios sometidos a protección especial son objeto de nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo di-
- 2.- El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre 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.
- En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.
- 4.- El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vas-
- Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restaura-

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

317/2002 Dekretuan eraberritze zientifikorako ezarritako obrak egitea onartuko da.

#### artikulua.— Babestutako elementuak.

Bergarako udalerriko Monumentu Multzo gisa mugatutako esparruan, dokumentu honetan jasotako 1. zerrendako elementuak garrantzi berezikotzat jo dira Babes bereziko mailaren barruan.

#### 4. ATALA. - BABES ERTAINA

#### artikulua. – Babesaren xedea.

Babes ertaina eskaini beharko zaie jarraian adierazitako baldintzaren bat betetzen duten higiezin eta hiri-

- Garrantzi bereziko arkitektura-balioak ez dituzten arren, barne-banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaera, lursail gaineko okupazio eta antolaera edo beste edozein ezaugarri morfologiko dela medio, tipologiaren ikuspegitik ondare eraikiaren osagai garrantzitsuak direnei.
- Garrantzi bereziko arkitektura-balioak izanik, berreskuratzeko esku-hartzeak babes bereziko elementuetarako tipifikatutakoen artean kokatu ezin direnei.
- artikulua. Babes ertaineko mailan jasotako elementuei buruzko preskripzioak.
- Babes-maila honetako ondasunak erabat eraistea edo euren zatiren bat eraistea honako xedapen bi hauek xedatutakoaren arabera baino ezingo da baimendu: batetik, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikulua eta bestetik, kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzko eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoei buruzko azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua.
- Eraikin hauek eraginpean hartzen dituen obra edo esku-hartze orotan, beren konfigurazio bolumetrikoa eta lerrokadurak ezin izango dira aldatu.
- Higiezin hauetan gauzatuko diren erabilerek eraikinen kontserbazioa bermatu beharko dute, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko III. tituluaren zehaztapenak urratu gabe.
- 4.– Babes ertaineko higiezin eta elementuetan baimentzen diren esku-hartzeak hauek kontserbatu eta beren funtzionaltasuna ziurtatzera zuzenduko dira; horretarako egingo diren obrek higiezinen elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatu beharko dituzte. Babes bereziko erregimenean baimendutakoez gainera, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak kontserbatzeko eraberritzearen A eta B ka-

ción Científica en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

#### Artículo 18.- Elementos Protegidos.

En el ámbito delimitado como Conjunto Monumental del municipio de Bergara se incluyen en el nivel de Protección Especial los elementos del listado 1 incluido en el presente documento, como de singular relevan-

#### SECCIÓN 4.4- PROTECCIÓN MEDIA.

Artículo 19.- Objeto de Protección.

Deberán ser objeto de una protección media aquellos inmuebles y elementos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- No poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológi-
- Poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, no pueden encuadrarse las intervenciones para su recuperación dentro de las tipificadas para las de Protección Especial.

Artículo 20.- Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel medio de protección.

- 1.- El derribo total o parcial de los bienes de protección media sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre 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.
- En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.
- El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vas-
- 4.– Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y al aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las permitidas en el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, establece en las ca-

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

tegorietan ezartzen dituen obrak egin ahal izango dira, eraikuntzen kontserbazio-egoeraren arabera.

#### 21. artikulua.- Babestutako elementuak.

Bergarako Hirigune Historikoaren Monumentu Multzo gisa mugatutako esparruan, dokumentu honetan jasotako 2. zerrendako higiezinak eta elementuak babes ertaineko mailan jaso dira.

#### ATALA.- OINARRIZKO BABESA

#### artikulua.— Babesaren xedea.

Oinarrizko babes-maila izango dute jarraian adierazitako bi baldintzetako bat betetzen duten higiezinak:

- Arkitektura-, historia- edo arte-balio nabarmenik ez duten arren, tipologiaren edo ingurunearen ikuspegitik ondare eraikiaren zati interesgarri direlako finkatu beharrekotzat jotzen diren higiezinak, nahiz eta eraberritzeko obrak aurreikusten dituen babes ertaineko mailan jaso ahal izateko behar adinako interesik izan
- Arkitektura-, historia- edo arte-balio nabarmenak izanik, eraikina edo elementua berreskuratzeko egin beharreko esku-hartzeak goragoko babes-mailetako elementuetarako tipifikatutakoen barruan kokatu ezin di-
- artikulua.

  Oinarrizko babes-mailan jasotako elementuei buruzko preskripzioak.
- 1.- Babes-maila honetako ondasunak erabat eraistea edo euren zatiren bat eraistea honako xedapen bi hauek xedatutakoaren arabera baino ezingo da baimendu: batetik, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikulua eta bestetik, kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzko eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoei buruzko azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua.
- Eraikin hauetan baimendutako esku-hartzeak, goragoko babes-mailetan barne hartutakoez gain, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan finkapen izeneko eraikuntza-esku-hartzerako adierazitakoak izango dira. Halaber, Eraberritzeko esku-hartzea zilegi izango da (are eraiste partzialarekin ere), eraikina babes-erregimen hau garatuko duen plangintzak xedatutako etxadi barruko lerrokaduren baldintzetara egokitzeko beharrezkoa den hei-

#### artikulua.— Babestutako elementuak.

Bergarako Hirigune Historikoaren Monumentu Multzo gisa mugatutako esparruan, dokumentu honetan jasotako 3. zerrendako higiezinak eta elementuak oinarrizko babes-maila honetan jaso dira.

tegorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten las cons-

#### Artículo 21.- Elementos Protegidos.

En el ámbito delimitado como Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bergara se incluye, en el nivel de Protección Medio, los inmuebles y elementos del listado 2 incluido en el presente documento.

#### SECCIÓN 5.\*- PROTECCIÓN BÁSICA

#### Artículo 22. Objeto de protección.

Deberán ser objeto de una protección media aquellos inmuebles y elementos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- No poseyendo valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, se reconoce que procede su consolidación como parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental, careciendo de interés suficiente como para ser incluido en el nivel medio de protección para el que se prevén obras de restauración.
- Poseyendo valores arquitectónicos o históricos relevantes, no pueden encuadrarse las intervenciones para su recuperación dentro de las tipificadas para los de niveles de protección superiores.
- Artículo 23.- Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de protección básica.
- 1.- El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre 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.
- Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los niveles superiores de protección, serán las reflejadas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado para el tipo de intervención constructiva denominado consolidación. Se posibilitará, asimismo, el tipo de intervención de Reforma (incluso derribo parcial) en la medida que ésta sea necesaria para adecuar el edificio a las condiciones de alineaciones interiores de manzana dispuestas por el planeamiento que desarrolle este Régimen de Protección.

#### Artículo 24.- Elementos protegidos.

En el ámbito delimitado como Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bergara se incluye, en el nivel de Protección Básica, los inmuebles y elementos del listado 3, incluido en el presente documento.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

9003

#### ATALA. – BABES MORFOLOGIKOA

#### artikulua.— Babesaren xedea.

Babes-maila honetan jasotzen dira, arkitektura-, historia- edo arte-baliorik ez izan arren, Hirigune Historikoaren multzoa konfiguratzen duen eskemarekin bat datozelako balioa eman zaien lursailetan kokatuta dauden higiezinak.

 artikulua. – Babes morfologikoaren mailan barne hartutako elementuei buruzko aginduak.

1.- Lursaila orain dituen forma eta dimentsio-baldintzetan mantendu beharko da, honako babes erregimen honek ezar ditzakeen aldaketak kanpo utzita, hau da, bide publikoaren definizioa hobetzeko egin litezkeen aldaketa txikiak. Era berean, alineazioak karkabaruntz aldatzea ere sartzen da, baldin eta patioaren zabalera aldatzen bada.

Bestalde, forma eta dimentsio-baldintza aldaketak proposatu daitezke arrabaletan, eraikinik gabeko atzealdeko lursail-zatietan, honako eremu hauetan:

- San Pedro kaleko zenbaki bakoitietan.
- Bidekurutzetan, honako bitarteetan: 15tik 31ra, 6tik 32ra, eta 40tik 46ra.
  - Masterreka kaleko zenbaki bikoitietan.
  - Zubietan, 12 eta 62 zenbaki bitartean.

Era berean, hiriguneko kanpoaldeko etxaldeetan salbuespen bera aurreikusten da:

- Barrenkalea, 1 eta 31 zenbaki bitartean.
- Goenkalea, zenbaki bikoitietan.

Eraikinarik ez dagoen lursailetan, eraikinak jartzea onartuko da, baina aurreko idatz-zatietan aipatu lursailen zatikatzearen, bereiztearen eta elkartzearen ondorioetarako, inguruko lursailak/ek (babestuak direnak) duen/duten sakonera eraikia hartu beharko da kontuan. Babestutako lursailak bat baino gehiago direnean sakonera handiena duena hartuko da irizpide.

- Eraikin hauetan baimendutako esku-hartzeak Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan Ordezkapen izeneko eraikuntza-esku-hartzerako adierazitakoak izango dira, ordezkatutako eraikinaren egitura-erretikularen oinplanoko antolaera errespetatzearen kaltetan izan gabe.
- Higiezinen ordezkapena, babes-erregimen honetan zerrendatutako babes partzialeko eraikinaren elementuak kontserbatu beharraren kaltetan izan gabe egingo da.
- Plangintza hori onartzen ez den bitartean, eraikinak eraberritu edo ordezkatzeko esku-hartzeetarako babes-erregimen honetako 8. artikuluan zehaztutakoa aplikatuko da.

#### SECCIÓN 6.\*- PROTECCIÓN MORFOLÓGICA

Artículo 25.- Objeto de protección.

Se incluyen en este nivel de protección a aquellos inmuebles que, careciendo de valor arquitectónico, histórico o artístico, se hallan ubicados sobre parcelas valoradas por responder al esquema configurador del Con-

Artículo 26. – Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de protección morfológica.

1.- La parcela deberá ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre, con la salvedad de las posibles alteraciones que establezca el planeamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección, entendidas como pequeñas correcciones tendentes a mejorar la definición de la vía pública. Se incluye, igualmente, el cambio de alineaciones hacia la cárcava, en los casos en que exista alguna modificación de anchura del patio.

Por otro lado, en los arrabales se podrán plantear alteraciones en las condiciones de forma y dimensiones de la parte de parcela libre de edificación situada en la trasera, concretamente de las siguientes parcelas:

- San Pedro, números impares.
- Bidekurutzeta, del n.º 15 al 31, del 6 al 32 y del 40 al 46.
  - Masterreka, números pares.
  - Zubieta, del 12 al 62.

Igualmente, se encontrarán en la excepción anterior las manzanas externas del casco:

- Barrenkalea, 1 a 31.
- Goenkalea, números pares.

En aquellas parcelas que se encuentren vacías de edificación, se considerará como zona susceptible de recibir la edificación, a efectos de parcelación, segregación y agrupación mencionados en los párrafos anteriores, el fondo edificado que tuviera la parcela o parcelas contiguas que tuvieran algún tipo de protección. En este segundo caso se considerará la de mayor fondo.

- Las intervenciones autorizadas en estos edificios, serán las reflejadas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado para el tipo de intervención constructiva denominado Sustitución, sin perjuicio del respeto de la disposición en planta de la retícula estructural del edificio sustituido.
- La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de elementos del propio edificio sujetos a protección parcial relacionados en el presente Régimen de Protección.
- En tanto no sea aprobado dicho planeamiento, será de aplicación, para el caso de intervenciones de reforma o sustitución, lo especificado en el art. 8 del presente Régimen de Protección.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

- Eraikin berriek, egun daudenekin batera, hirigunearen tradiziozko ezaugarri morfologikoekin bat datozen etxadiak konfiguratu beharko dituzte. Higiezinek bildu beharko dituzten baldintzek hirigintza-plangintzak finkatu beharreko parametroak kontuan hartu beharko dituzte. Izan ere, honako kontzeptu hauek definitu beharko dituzte lursail bakoitzerako:
  - Lursailaren definizio bolumetrikoa.
  - Sakonerak eta zabalerak.
  - Teilatu-hegalen eta gailurren altuerak.
- Estalki-planotik kanporatzen diren estalkiek, izan daitezkeen bolumen irtenek eta luzernarioek bete beharreko baldintzak.
  - Behe-solairuko altuera.
- Kanpoaldeko altxaeren konposizio-eskemak; lehendik beste elementu batzuk badaude, hauei buruz hartu beharreko jarrera zehaztu beharko da.
- Akabera-materialak eta aurrexistentziaren trata-
  - Eredu-etxebizitza lursailean gauzatzeko eskema.

#### 27. artikulua.- Babestutako elementuak.

Bergarako Hirigune Historikoaren Monumentu Multzo gisa mugatutako esparruan, dokumentu honetan jasotako 4. zerrendako higiezinak babes morfologikoaren maila honetan jaso dira.

#### 7. ATALA. – DISKORDANTZIA

# 28. artikulua.— Xedea.

Babes-erregimen honen ondorioetarako, elementu diskordantetzat jotzen dira eraikuntzak ingurunera egokitzeko legezko betebeharra betetzen ez duten higiezinak, baita beren bolumetria, eraikuntza, forma edo kokapenari buruzko ezaugarriak direla-eta babes-erregimen honek helburu duen Hirigune Historikoa birgaitzeko plangintza orokorrean interferentzia larriak sortzen dituztenak ere.

- 29. artikulua. Higiezin eta hiri-elementu diskordanteek bete behar dituzten preskripzioak.
- Interferentzia larritzat hartuko dira jarraian adierazitako egoeraren bat edo gehiago ekarri dituzten jarduerak:
- a) Hirigunea birgaitzeko espazio libreen eskema egokia ezartzea eragozten duten bolumenak egotea.
- b) Historiaren edo arkitekturaren ikuspegitik balio berezirik izan gabe, aldameneko higiezinak karkaben bitartez argiztatu eta aireztatzeko aukerak mugatzen dituzten bolumenak egotea.
- c) Fatxada-akaberetan Hirigune Historikoan nagusi direnekin kontraste negatiboa sortzen duten materialak eta elementuak erabiltzea.

- Los nuevos edificios deberán configurar, junto con los ya existentes, manzanas que se correspondan con las características propias del casco o del arrabal correspondiente. Las condiciones a mantener por los inmuebles se deberán atener a los parámetros a fijar desde el planeamiento urbanístico, que deberá definir, de forma particularizada, los siguientes conceptos:
  - Definición volumétrica de la parcela.
  - Fondos y anchuras.
  - Alturas de aleros y cumbreras
- Condiciones a seguir por las cubiertas y posibles volúmenes salientes o lucernarios en su plano.
  - Altura de planta baja.
- Esquemas compositivos de los alzados exteriores, con indicación de la actitud a adoptar respecto de los elementos preexistentes, si los hubiera.
- Materiales de acabado y tratamientos de las preexistencias.
- Esquema de resolución de vivienda tipo en parce-

#### Artículo 27.- Elementos protegidos.

En el ámbito delimitado como Conjunto Monumental del Casco Histórico de Bergara, se incluyen, en el nivel de Protección Morfológica, los inmuebles del listado 4, incluido en el presente documento.

#### SECCIÓN 7.1- DISCORDANCIA

#### Artículo 28.- Objeto.

Se consideran discordantes a efectos del presente Régimen de Protección, aquellos inmuebles que incumplen la obligación legal del deber de adaptación de las edificaciones al entorno, así como los que representan, dadas sus características volumétricas, constructivas formales o de ubicación, una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación del Casco Histórico que el presente Régimen persigue.

Artículo 29.- Prescripciones a que se someten los inmuebles y elementos urbanos discordantes.

- Se entenderán como interferencias graves, aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:
- a) La existencia de volúmenes que impiden el establecimiento del esquema de espacios libres adecuados para la rehabilitación del Casco.
- b) La existencia de volúmenes que, sin poseer especiales valores desde el punto de vista histórico o arquitectónico, conllevan una merma en las posibilidades de iluminación y ventilación de los inmuebles contiguos a través de las cárcavas.
- c) La utilización de materiales y acabados que contrastan negativamente con los predominantes en el Cas-

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

9005

- d) Eraikinean eranskin degradatzaileak egotea, halako proportzioan non ezinezkoa baita aldaketa horiek egin zaizkion jatorrizko eraikuntza-unitatea antzema-
- e) Ingurukoen ezaugarriekin nabarmen bat ez datozen bolumenak ezartzea, bai gehiegizko altuera dutelako, bai etxadien barruko edo kanpoko lerrokaduretan aldaketak egin direlako.
- f) Monumentu-multzoan barne hartuta dauden gainerako eraikinekin bateratzen ez diren eraikuntzak ezartzea, ez baitira oinarrian egokitzen kokaturik dauden ingurunera.
- g) Babes-erregimen honetako 15.3 artikuluan definitutako kasuak.
- Eraikin hauetan baimendutako esku-hartzeak eraistea edo ordezkatzea izango dira, babes-erregimen hau garatuko duen hirigintza-plangintzan definituta geratuko den hitzetan betiere.
- 3.– Horrez gain, Lurzoruaren 6/1998 Legeko Higiezinak kontserbatu beharrari buruzko 19. artikulutik eratortzen diren esku-hartzeak baimenduko dira, baita Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan definitzen diren kontserbatu eta apaintzeko eskuhartzeak ere.
- 4. Babes-erregimen hau garatuko duen hirigintzaplangintza onartzen ez den bitartean, babes-erregimen honetako 8. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da.

#### artikulua. – Elementu diskordanteak.

Bergarako Hirigune Historikoaren Monumentu Multzoan eta errebaletan diren higiezin eta hirigintzaelementu diskordanteak dokumentu honetan jasotako 5. zerrendan adierazitakoak dira.

#### 8. ATALA - BALORAZIO PARTZIALAK

#### artikulua. – Balorazioaren xedea.

Eraikin baten zati edo alderdi jakin bat osatzen duten elementuei buruzko balorazioak egin ahal izango dira, elementu hauei osatzen duten eraikinerako ezarritakoaz bestelako babes-maila ezartzeko.

#### 32. artikulua.- Mailak.

Elementuen balorazioaren emaitza positiboa edo negatiboa den kontuan hartuta, elementuok Babes partzialeko mailan edo Diskordantzia partzialeko mailan

#### 33. artikulua.- Babes partziala.

Higiezin bateko elementu jakin batzuen gainean ezarritako Babes partzialak elementu horiek babes-erregimen honetako 18. artikuluan eraikinetarako ezarritako baldintzetan tratatu eta leheneratu beharra dakar.

- d) La existencia de añadidos degradante en el edificio en proporción tal que resulte irreconocible la unidad edificatoria sobre la que han ido apareciendo dichas alteraciones
- e) La implantación de volúmenes que chocan con las características de los circundantes, bien por exceso de altura o bien por modificaciones en las alineaciones interiores o exteriores de las manzanas.
- f) La implantación de construcciones que no armonizan con el resto de edificios incluidos en el conjunto monumental, no adaptándose en lo básico al ambiente en se hallan situadas.
- g) Los casos definidos en el art. 15.3 de este Régimen de Protección.
- Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán la demolición o la sustitución, en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente Régimen de Protección.
- Serán autorizadas, además, las intervenciones derivadas del art. 19 de la Ley del Suelo 6/1998, sobre el deber de conservación de los inmuebles, así como las intervenciones de Conservación y Ornato, según se definen en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación en el patrimonio urbanizado y edificado.
- En tanto no sea aprobado el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente Régimen de Protección será de aplicación lo dispuesto en el art. 8 del presente Régimen de Protección.

# Artículo 30.- Elementos discordantes.

Los inmuebles y elementos urbanísticos del Conjunto Monumental del Casco y arrabales de Bergara conceptuados como discordantes, son los referidos en el Listado 5 incluido en el presente documento.

# SECCIÓN 8.\*- VALORACIONES PARCIALES

#### Artículo 31.- Objeto de valoración.

Se podrán efectuar valoraciones sobre elementos que constituyan una parte o aspecto determinado de un edificio, a fin de someterlas a un nivel de protección con independencia del se establece sobre el edificio del que forma parte.

# Artículo 32.- Niveles.

Según que el resultado de la valoración de los elementos sea positivo o negativo se incluirán los mismos en el nivel de Protección Parcial o Discordancia Par-

#### Artículo 33.— Protección parcial.

La protección Parcial establecida sobre determinados elementos de un inmueble, supone su tratamiento y recuperación en los términos establecidos para edificios incluidos en el art.18 del presente Régimen de Protección.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

artikulua. – Diskordantzia partziala.

Diskordantzia partziala babes-erregimenari dagokionez beren balorazioa egina daukaten eraikinetan kanpoaldeko akabera edo elementu desegokiak egotearen ondorio izan daiteke. Edozein babes-mailatan jasotako eraikinetako elementu partzialki diskordanteen gaineko esku-hartzeak elementu horiek kentzera zuzenduko dira eta Lurzoruaren 6/1998 Legeko Higiezinak kontserbatu beharrari buruzko 19. artikulutik eratortzen diren esku-hartzeak baino ez dira baimenduko.

35. artikulua.- Babes partzialeko elementuak edo partzialki diskordanteak.

Bergarako Hirigune Historikoaren Monumentu Multzo gisa mugatutako esparruan eta errebaletan, dokumentu honetan jasotako 6. zerrendako elementuak Babes partzialeko mailan jasotzen dira eta 7. zerrendakoak elementu partzialki diskordanteen artean. Zerrenda horietan hirigune historikoan dauden egoerarik nabarmenenak biltzen dira. Hirigintza-plangintzaren eginkizuna izango da partzialki baloratzeko modukoak diren egoera guztien zerrenda egitea eta horiek guztiak babes-erregimen honek finkatutako zentzuan tratatzeko ordenantzak idaztea.

#### IV. KAPITULUA BABESIK EZA

36. artikulua.- Xedea.

Babesik gabeko elementuak dira babesteko moduko arkitektura-, historia- edo arte-balio aipagarririk ez dutenak.

- 37. artikulua. Babesik gabeko elementu eta higiezinei buruzko preskripzioak.
- 1.- Eraikin hauetan baimendutako esku-hartzeak mota guztietakoak izango dira, ordezkapena barne, babes-erregimen hau garatuko duen hirigintza-plangintzan definituta geratuko den hitzetan betiere.
- Plangintza hori onartzen ez den bitartean, eraikinak eraberritu edo ordezkatzeko esku-hartzeetarako babes-erregimen honetako 8. artikuluan zehaztutakoa aplikatuko da.
  - artikulua. Babesik gabeko elementuak.

Bergarako Hirigune Historikoaren Monumentu Multzoan babesik gabekotzat jo diren higiezinak eta hiri-elementuak dokumentu honetan jasotako zerrendetan ageri ez direnak dira.

#### V. KAPITULUA ZERRENDAK

1. zerrenda: Babes berezia

San Martin Agirre plazaren inguruan:

Artículo 34.- Discordancia parcial.

La Discordancia Parcial podrá provenir de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados en edificios que globalmente poseen su propia valoración en cuanto a su régimen de protección. Las intervenciones sobre los elementos considerados parcialmente discordantes de los edificios incluidos en cualquiera de los niveles de protección se dirigirán a la eliminación de dichos elementos, autorizándose tan solo las intervenciones derivadas del Art. 19 de la Ley del Suelo 6/1998, sobre el deber de conservación de los inmuebles.

Artículo 35. – Elementos de protección o discordancia parcial.

En el ámbito delimitado como Conjunto Monumental del Casco Histórico y arrabales de Bergara, se incluyen en el nivel de Protección Parcial, los elementos del listado 6, y en el nivel de Discordancia Parcial, los elementos del listado 7 incluidos en el presente documento. En dichos listados se recogen las situaciones más notorias de las existentes en el Casco histórico. Será obligación del Planeamiento Urbanístico la relación pormenorizada de todas aquellas situaciones susceptibles de valoración parcial y la redacción de ordenanzas para su tratamiento en el sentido fijado por este Régimen de Protección.

#### CAPÍTULO IV CARENCIA DE PROTECCIÓN

Artículo 36.- Objeto.

Son elementos carentes de protección aquellos que no poseen valores arquitectónicos, históricos o relevantes para ser objeto de protección.

Artículo 37.- Prescripciones de los elementos e inmuebles carentes de protección.

- Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán de todo tipo, incluida la sustitución en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente Régimen de Protección.
- 2.– En tanto no sea aprobado dicho planeamiento será de aplicación, para el caso de intervenciones de reforma o sustitución, lo especificado en el art. 8 del presente Régimen de Protección.

Artículo 38.- Elementos carentes de protección.

Los inmuebles y elementos urbanos del Conjunto Monumental de Bergara conceptuados como carentes de protección, son los que no figuran incluidos en ninguno de los niveles de protección anteriores.

# CAPÍTULO V LISTADOS

Listado 1: Protección especial.

En el entorno de la Plaza de San Martín:

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

9007

- Udaletxea eta Errege Seminarioa, San Martin Agirre plazan.
- Ondartza etxea, San Martin Agirre plaza 2 eta Bidekurutzeta 1.
  - Jauregi etxea, Bidekurutzeta 2.
- Zabala-Ondartza etxea, Iturritxo, Zabala, Zabala-Iturritxo edo «Banco Guipúzcoano» aren etxea, Bidekurutzeta 4.
  - Olaso Dorrea, San Pedro 2.
  - San Pedro eliza, Ariznoan.
- Moiua-Zuloaga etxea, Rocaverdeko markesen etxea edo Moiuabarrena etxea, Bidekurutzeta 6.

#### Barrenkalean:

- Aroztegi edo Eizagirre etxea, Barrenkalea 7.
- Arrese jauregia edo Kontxa etxea, Barrenkalea, 30.

Arruriagan (kalean eta errebalean)

- Acedo-Loiola etxea edo Araoz Loiola etxea, Arruriaga 4.
- Errotalde jauregia, Santa Anako jauregia, Murua Balzola jauregia edo Kultur-etxea, Errotalde parkean.
  - Santa Ana ermita, Errotalde parkean.

Masterrekan (kalean eta errebalean):

- Egino-Mallea etxea, Masterreka 1.
- Masterrekako dorrea edo Zuloaga etxea, Bereterio edo Zuloaga-Bereteri, Masterreka 30.

Zubieta eta Oxirondo errebalean:

- Laureaga etxea, Izagirre etxea edo Etxeaundi, Matxiategi 4.
  - Oxirondoko Santa Marina (eliza).
  - zerrenda: Babes ertaina.

#### Barrenkalean:

- Eizagirre-Moya etxea, Izagirre-Moya, San Martín Agirre plaza 5/Barrenkalea 1.
  - Barrenkalea 11ko etxea (Hotela).
  - Barrenkalea 10 eta 25.
- Irizar jauregia, Urrutia-Ezpila jauregia, Barrenkalea 33.

#### Goenkalean:

- Trinitateko komentua, Goenkalea 6.
- Goenkalea 3.

Arruriagan (kalean eta errebalean):

– Argizain etxea edo Azkonatarren etxea, Arruriaga 6 eta 8.

Bidekurutzetako errebalean (Bidekurutzeta eta San Pedro kaleetan)

- Epaitegia eta kartzela zaharra, San Pedro 1.
- Agirrebeña etxea, Azkarate-Marutegi etxea, San Pedro 4.
  - Bidekurutzeta 22.
  - Untzeta etxea, Bidekurutzeta 46.

- Casa Consistorial y Real Seminario, en la Plaza de San Martín de Agirre.
- Casa Ondartza, en Plaza de San Martín de Agirre, 2 / Bidekurutzeta, 1.
  - Casa Jauregi, en Bidekurutzeta, 2.
- Casa Zabala-Ondartza, Iturritxo, Zabala, Zabala-Iturritxo o Banco Guipuzcoano, en Bidekurutzeta, 4.
  - Torre de Olaso en San Pedro, 2.
  - Iglesia de San Pedro de Ariznoa.
- Casa Moyúa-Zuloaga, Marqueses de Rocaverde o Moyúa-Barrena, en Bidekurutzeta, 6.

#### En Barrenkalea:

- Casa Aroztegi o Eizagirre, en Barrenkalea, 7.
- Palacio Arrese o casa Concha, en Barrenkalea, 30.

En Arruriaga (calle y arrabal):

- Casa Acedo-Loyola o Araoz Loyola, en Arruriaga,
- Palacio Errotalde, de Santa Ana, Murua Balzola o Casa de cultura, en el Parque de Errotalde.
  - Ermita de Santa Ana, en el Parque de Errotalde.

En Masterreka (calle y Arrabal):

- Casa Egino-Mallea, en Masterreka, 1.
- Torre de Masterreka o Casa Zuloaga, Bereterio, o Zuloaga-Bereteri, en Masterreka, 30.

En el arrabal de Zubieta y Oxirondo:

- Casa Laureaga, casa Izaguirre o Etxe Haundi, en Matxiategi, 4.
  - Santa Marina de Oxirondo (Iglesia).

Listado 2: Protección media.

# En Barrenkalea:

- Casa Eizaguirre-Moya Izagirre-Moyua, en Pza. de San Martín de Agirre, 5/Barrenkalea, 1.
  - Hotel, en Barrenkalea, 11.
  - Barrenkalea, 10 y 25.
  - Palacio Irizar o Urrutia-Ezpila, en Barrenkalea, 33.

#### En Goenkalea:

- Convento de la Trinidad, en Goenkalea, 6.
- Goenkalea, 3.

En Arruriaga (calle y arrabal):

Casa de los Azcona o Argizani, en Arruriaga, 6 y

En arrabal de Bidekurutzeta (calles Bidekurutzeta y San Pedro):

- Palacio de Justicia y antigua cárcel, en San Pedro,
- Casa Aguirrebeña o Azkarate-Marutegi, en San Pedro, 4.
  - Bidekurutzeta, 22.
  - Casa Unzeta, en Bidekurutzeta, 46.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

### Ekialdean:

- Errekalde jauregia, Gaitan de Ayala jauregia edo Irargi-ren egoitza, Juan Irazabal pasealekua 1.
  - Ospitaleko kapera, Magdalena plaza 2.

### Zubieta eta Oxirondo errebaletan:

- Usondo etxea, Oxirondo etxea, edo Etxetxiki, Matxiategi 2.
  - Zubieta 36 eta 38.
  - zerrenda: Oinarrizko babesa.
  - Barrenkalea 5, 15, 16 eta 31.
  - Artekalea 2, 10, 14, 15 eta 29.
  - Goenkalea 1 eta 2.
  - Arruriaga 10, 11 eta 13.
  - Komenio 4.
  - San Pedro 1, 5, 6, 11, 12, 20 eta 21.
- Bidekurutzeta, 23, 24, 26, 27, 28, 36 (Ramon Maria Lili, 3), 42 eta 44.
  - Masterreka 17 (Jauregia), 19, 20 eta 24.
  - Zubieta zubia (Laureaga jauregiaren ondoan).
  - Oxirondo zubia (Elizaren ondoan).
  - Zubieta 32 eta 46.
  - 4. zerrenda: Babes morfologikoa.
- Barrenkalea 3, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 32, 34, 36, 38, 40 eta 42.
- Artekalea 3, 4, 5, 6 (bi lursail), 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 25 eta 27.
  - Arruriaga 2 (bi lursail).
- Goenkalea z/g (izkina egiten duena 2. zenbakia duenaren ondoan), 5, 7, z/g (7.enaren eta 9.enaren tartean), 9, 11 (bi lursail) eta 15.
- San Pedro 3, 7, 8, 9, 10, 13 (bi lursail), 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24 eta 25.
- Bidekurutzeta 9, 11 (bi lursail beheko solairuan), 13, 18, 19, 21, 29, 30, 31, 32, 38 eta 40.
- Zubieta 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 40, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 eta 62.
- Masterreka 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 15, 18, 22, eta 26.
  - zerrenda: Diskordantzia.
  - Artekale 22.
  - Burdiñate eraikina.
  - Ikerleku, 4.
  - Bidekurutzeta, 10, 17 eta 20.
  - Masterreka, 3,5,7, 9, 13, 14, 16 eta 34.
  - Zubieta, 2 eta 4.
  - zerrenda: Babes partziala.
- Barrenkalea 3: Fatxada nagusiko beheko solairua eta osteko fatxadaren arkuen disposizioa.
- Barrenkalea 5: Fatxada nagusia, beheko solairua eta lehena.
  - Barrenkalea 13: Fatxada nagusiko beheko solairua.
  - Barrenkalea 21: Fatxada nagusiko beheko solairua.
- Barrenkalea, 29: Fatxada nagusiko beheko solairua eta lehena.

En zona Este:

- Palacio de Recalde, Gaitán de Ayala o sede de Irargi, en Pasaje de Juan Irazabal, 1.
- Capilla de la antigua casa de Beneficiencia, en Plaza de Magdalena, 2.

En el arrabal de Zubieta y Oxirondo:

- Casa Usondo, Oxirondo o Etxe Txiki, en Matxiategi, 2.
  - Zubieta, 36 y 38.

### Listado 3: Protección básica.

- Barrenkalea, 5, 15, 16 y 31.
- Artekalea, 2, 10, 14, 15 y 29.
- Goenkalea, 1 y 2.
- Arruriaga, 10, 11 y 13.
- Komenio, 4.
- San Pedro, 1, 5, 6, 11, 12, 20 y 21.
- Bidekurutzeta, 23, 24, 26, 27, 28, 36 (Ramón María Lilí, 3), 42 y 44.
  - Masterreka, 17 (Palacio), 19, 20 y 24.
  - Puente de Zubieta (Junto a Palacio Laureaga).
  - Puente de Oxirondo (Junto a Iglesia).
  - Zubieta, 32 y 46.

## Listado 4: Protección morfológica.

- Barrenkalea, 3, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 32, 34, 36, 38, 40 y 42.
- Artekalea, 3, 4, 5, 6 (dos parcelas), 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 25 y 27.
  - Arruriaga, 2 (dos parcelas).
- Goenkalea s/n (en esquina, junto al n.º2), 5, 7, s/n (entre 7 y 9), 9, 11 (dos parcelas) y 15.
- San Pedro, 3, 7, 8, 9, 10, 13 (dos parcelas), 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24 y 25.
- Bidekurutzeta, 9, 11 (dos parcelas en planta baja), 13, 18, 19, 21, 29, 30, 31, 32, 38 y 40.
- Zubieta, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 40, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 y 62.
- Masterreka, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 15, 18, 22, y 26.

Listado 5: Discordancia.

- Artekale, 22.
- Edificio Burdiñate.
- Ikerleku, 4.
- Bidekurutzeta, 10, 17 y 20.
- Masterreka, 3,5,7, 9, 13, 14, 16 y 34.
- Zubieta, 2 y 4.

Listado 6: Protección parcial.

- Barrenkalea, 3: Planta baja de fachada principal y disposición de arcos en posterior.
- Barrenkalea, 5: Fachada principal, planta baja y primera.
  - Barrenkalea, 13: Planta baja de fachada principal.
  - Barrenkalea, 21: Planta baja de fachada principal.
- Barrenkalea, 29: Planta baja de fachada principal y primera.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

9009

- Barrenkalea 31: Beheko solairua fatxadan gezileiho itsuak dituena.
  - Barrenkalea 44: Armarria.
  - Artekalea 2: kantoira ematen duen fatxada.
  - Artekalea 10: Fatxada nagusia.
  - Artekalea 13: Beheko solairuko fatxada.
  - Artekalea 15: Fatxada nagusiaren beheko solairua.
- Artekalea 29: Arrese kantoira ematen duen fatxada.
  - Arruriaga 10: Behe solairuko fatxada.
- San Pedro 4: Fatxadan zehar jarritako zeramikazko elementuak, estufa batetik hartutakoak.
  - San Pedro 5: Fatxada nagusia.
  - San Pedro 6: Fatxada.
  - San Pedro 14: Fatxada nagusiaren beheko solairua.
  - San Pedro, 20: Beheko solairuko fatxada.
- San Pedro, 24: Harriz egindako beheko solairuko fatxada.
  - Bidekurutzeta 11: Armarria.
  - Bidekurutzeta 15: Fatxada.
  - Bidekurutzeta 26: Fatxada.
  - Bidekurutzeta 28: Fatxada.
- Bidekurutzeta 32: Beheko solairuko fatxada eta harburuak - barruko mensulak.
  - Bidekurutzeta 36: Fatxada.
- Bidekurutzeta, 46: Galeria lursailaren itxituraren gaineko begiratokia.
  - Zubieta 24: Fatxada.
- Zubieta 32: Lehen eta bigarren solairuetako fatxada.
  - Zubieta 42: Fatxada.
  - Zubieta 48: Beheko solairuko fatxadako arkuak.
  - Masterreka 11: Beheko solairuko fatxadako arkuak.
  - Masterreka, 17: Fatxada nagusia.
  - Masterreka 18: Armarria.
  - zerrenda. Diskordantzia partziala.
- Barrenkaleko zenbaki bikoiti guztiek libre utzi beharko dute karkaba, hartuta badaukate behintzat, bai pisuetan bai beheko solairuetan.
- Barrenkalea 4: Beheko solairuko baoen tratamen-
- Barrenkalea 6: Beheko solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 9: Beheko solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 10: Beheko solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 13: Atze aldeko fatxadaren tratamendua.
- Barrenkalea 14: Beheko solairuko baoen tratamen-
- Barrenkalea 15: Atze aldeko fatxadan metalezko zutabeek eusten jarrita dagoen terraza eta haren tratamendua.
- Barrenkalea 17: Atze aldeko fatxadako baoen tratamendua, terraza eta eranskina.
- Barrenkalea 18: Fatxada nagusiko balkoien tratamendua eta beheko solairuarena.

- Barrenkalea, 31: Planta baja con saeteras cegadas
  - Barrenkalea, 44: Escudo.
  - Artekalea, 2: Fachada a cantón.
  - Artekalea, 10: Fachada principal.
  - Artekalea, 13: Fachada de planta baja.
  - Artekalea, 15: Planta baja de fachada principal.
  - Artekalea, 29: Fachada a cantón Arrese.
  - Arruriaga, 10: Fachada de planta baja.
- San Pedro, 4: Elementos cerámicos distribuidos por la fachada, procedentes de estufa.
  - San Pedro, 5: Fachada principal.
  - San Pedro, 6: Fachada.
  - San Pedro, 14: Planta baja de fachada principal.
  - San Pedro, 20: Fachada de planta baja.
- San Pedro, 24: Fachada de planta baja ejecutada en piedra.
  - Bidekurutzeta, 11: Escudo.
  - Bidekurutzeta, 15: Fachada.
  - Bidekurutzeta, 26: Fachada.
  - Bidekurutzeta, 28: Fachada.
- Bidekurutzeta, 32: Fachada de p. Baja y canes ménsula interiores.
  - Bidekurutzeta, 36: Fachada.
- Bidekurutzeta, 46: Galería mirador sobre cierre
  - Zubieta, 24: Fachada.
- Zubieta, 32: Fachada de planta primera y segunda.
  - Zubieta, 42: Fachada.
  - Zubieta, 48: Arcos de fachada de p. Baja.
  - Masterreka, 11: Fachada de p. Baja.
  - Masterreka, 17: Fachada principal.
  - Masterreka, 18: Escudo.

Listado 7: Discordancia parcial.

- Todos los números pares en Barrenkalea deberán liberar la zona de cárcava que pudieran estar ocupando, tanto en pisos como en planta baja.
- Barrenkalea, 4: Tratamiento de huecos de planta
- Barrenkalea, 6: Tratamiento de huecos de planta
- Barrenkalea, 9: Tratamiento de huecos de planta
- Barrenkalea, 10: Tratamiento de huecos de plan-
  - Barrenkalea, 13: Tratamiento de fachada posterior.
- Barrenkalea, 14: Tratamiento de huecos de plan-
- Barrenkalea, 15: Terraza sobre pilares metálicos en fachada posterior y tratamiento de la misma.
- Barrenkalea, 17: Tratamiento de huecos de fachada posterior, terraza y añadido.
- Barrenkalea, 18: Tratamiento de balcones de fachada principal, así como la p. baja.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

- Barrenkalea 20: Beheko eta lehen solairuko baoen tratamendua eta goiko balkoi jarraituena.
- Barrenkalea 21: Atze aldeko galeriaren karelaren tratamendua eta fatxada horretako beheko solairuarena.
- Barrenkalea 22: Beheko solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 23: Beheko solairuko eta atiko solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 24: Beheko solairuko eta azken solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 26: Beheko solairuko eta azken solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 27: Atze aldeko fatxadan dagoen pabilioia eta atze aldeko fatxadan hegalkin modura dagoen azken solairuaren tratamendua.
  - Barrenkalea 28: Beheko solairuko fatxada.
- Barrenkalea 29: Atze aldeko fatxadari erantsitako gorputza.
- Barrenkalea 31: Atze aldeko pabilioia Irala kalera
- Barrenkalea 32: Beheko solairuko eta azken solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 34: Beheko solairuko eta azken solairuko baoen tratamendua.
- Barrenkalea 40: Beheko solairuko baoen tratamendua.
  - Barrenkalea 42: Azken solairua.
- Artekaleko eraikin guztiek libre utzi beharko dute karkaba, hartuta badaukate behintzat, bai pisuetan bai beheko solairuetan.
  - Artekalea 3: Beheko solairuaren fatxadako baoak.
  - Artekalea 4: Beheko solairuaren fatxadako baoak.
  - Artekalea 6: Beheko solairuaren fatxadako baoak.
  - Artekalea 8: Beheko solairuaren fatxadako baoak.
  - Artekalea 9: Beheko solairuaren fatxadako baoak.
  - Artekalea 10: Atikoa.
  - Artekalea 11: Beheko solairuaren fatxadako baoak.
- Artekalea 13: Tratamendua fatxadaren beheko solairuko baoak ixteko.
  - Artekalea 16: Beheko solairuaren fatxadako baoak.
  - Artekalea 27: Beheko solairuaren fatxadako baoak.
- Goenkaleko zenbaki bikoiti guztiek libre utzi beharko dute karkaba, hartuta badaukate behintzat, bai pisuetan bai beheko solairuetan.
- Goenkalea 5: Galeriaren inguruko fatxadaren tratamendua.
- Goenkalea 7: Balkoiaren eta barandaren hegalkinaren tratamendua.
- Goenkalea 9: Beheko solairuko fatxada eta estalkiaren forma.
- Goenkalea 15: Beheko solairuko fatxada eta lehen solairuko balkoia.
- Arruriagako zenbaki bikoiti guztiek libre utzi beharko dute karkaba, hartuta badaukate behintzat, bai pisuetan bai beheko solairuetan.

- Barrenkalea, 20: Tratamiento de huecos de planta baja y primera, y balcones corridos superiores.
- Barrenkalea, 21: Tratamiento de antepecho de galería posterior y tratamiento de planta baja de la misma fachada.
- Barrenkalea, 22: Tratamiento de huecos de planta baja.
- Barrenkalea, 23: Tratamiento de huecos de planta baja y ático.
- Barrenkalea, 24: Tratamiento de huecos de planta baja, y ultimo piso.
- Barrenkalea, 26: Tratamiento de huecos de planta baja, y ultimo piso.
- Barrenkalea, 27: Pabellón en fachada posterior y tratamiento del último piso de f. posterior en vuelo.
  - Barrenkalea, 28: Fachada de planta baja.
- Barrenkalea, 29: Cuerpo añadido en fachada posterior.
  - Barrenkalea, 31: Pabellón trasero a Irala Kalea.
- Barrenkalea, 32: Tratamiento de huecos de planta baja, y ultimo piso.
- Barrenkalea, 34: Tratamiento de huecos de planta baja, y ultimo piso.
- Barrenkalea, 40: Tratamiento de huecos de planta baja.
  - Barrenkalea, 42: Ultimo piso.
- Todos los edificios en Artekalea deben liberar la zona de cárcava que pudieran estar ocupando, tanto en pisos como en planta baja.
  - Artekalea, 3: Huecos de fachada de planta baja.
  - Artekalea, 4: Huecos de fachada de planta baja.
  - Artekalea, 6: Huecos de fachada de planta baja.
  - Artekalea, 8: Huecos de fachada de planta baja.
  - Artekalea, 9: Huecos de fachada de planta baja.
  - Artekalea, 10: Atico.
  - Artekalea, 11: Huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 13: Tratamiento tapando los huecos de fachada de planta baja.
  - Artekalea, 16: Huecos de fachada de planta baja.
  - Artekalea, 27: Huecos de fachada de planta baja.
- Todos los edificios, de números impares en Goenkalea, deberán liberar la zona de cárcava que pudieran estar ocupando, tanto en pisos como en planta baja.
- Goenkalea, 5: Tratamiento de fachada en zona de galería.
- Goenkalea, 7: Tratamiento del vuelo del balcón y barandilla.
- Goenkalea, 9: Fachada de p. Baja y la forma de la cubierta.
- Goenkalea, 15: Fachada de p. baja y balcón de primer piso.
- Todos los edificios, de números impares en Arruriaga, deberán liberar la zona de cárcava que pudieran estar ocupando, tanto en pisos como en planta baja.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

- Arruriaga 2: Beheko solairuari erantsitako garajea sarrerako ate eta guzti, atikoa eta beheko solairu osoaren tratamendua.
  - Arruriaga 9: Azken solairua.
- Bidekurutzeta errebalaren lursail guztietatik kendu egin beharko dira bere atze aldean edo karkaba inguruan bai beheko solairuan bai pisuetan eginda dauden eranskin guztiak (Bidekurutzeta, San Pedro eta Ramon Maria Lili kaleetatik).
  - San Pedro 6: Goiko terraza.
  - San Pedro 9: Beheko solairuaren tratamendua.
  - San Pedro 10: Beheko solairuaren tratamendua.
- San Pedro 21: Beheko solairuaren tratamendua eta azken solairuarena.
  - San Pedro 22: Fatxadaren tratamendua.
  - San Pedro 23: Beheko solairuaren tratamendua.
  - Bidekurutzeta 5: Beheko solairuaren tratamendua.
- Bidekurutzeta 6: Atze aldeko galeriaren baoen tra-
  - Bidekurutzeta 7: Beheko solairuaren tratamendua.
- Bidekurutzeta 9: Beheko solairuaren tratamendua eta karkaba libre uztea.
- Bidekurutzeta 11: Beheko solairuaren tratamendua.
  - Bidekurutzeta 13: Atikoa.
- Bidekurutzeta 14: Beheko solairuaren tratamen-
- Bidekurutzeta 18: Beheko solairuaren tratamendua, atze aldeko fatxadaren ordena.
- Bidekurutzeta 24: Atze aldeko fatxadaren tratamendua.
- Bidekurutzeta 26: Atze aldeko fatxadaren tratamendua.
- Bidekurutzeta 28: Atze aldeko fatxadaren tratamendua.
- Bidekurutzeta 31: Beheko solairuaren tratamendua.
- Bidekurutzeta 32: Portalean sartzeko egindako eranskina, azken solairuko akordamendua eta estalkiaren forma.
  - Bidekurutzeta 36: Atikoa.
- Bidekurutzeta 38: Beheko solairuaren, atze aldeko fatxadaren eta azken solairuaren tratamendua.
- Bidekurutzeta 40: Igeltserotzako materialez egindako ikustokia.
- Bidekurutzeta 46: Atze aldeko fatxada desordena-
- Ramon Maria Lili 2: Atze aldeko galeriaren trata-
- Kendu egin beharko dira Zubieta kaleko eraikin guztien atzeko lursailetan diren eraikin, teilape eta adosatuak.
- Zubieta 10: Fatxadaren aurre aldean beheko solairuaren parean erantsitako gorputza.

- Arruriaga, 2: Garaje adosado en planta baja, con puertas de acceso, ático, y tratamiento de toda la planta baja.
  - Arruriaga, 9: Ultimo piso.
- Todos las parcelas en el arrabal de Bidekurutzeta (Calles Bidekurutzeta, San Pedro y Ramón María Lilí) deberán ser liberadas de añadidos existentes en la parte posterior de la misma o en la zona de cárcava, tanto en baja como en pisos.
  - San Pedro, 6: Terraza superior.
  - San Pedro, 9: Tratamiento de p. Baja.
  - San Pedro, 10: Tratamiento de p. Baja.
- San Pedro, 21: Tratamiento de p. baja y del último piso.
  - San Pedro, 22: Tratamiento de fachada.
  - San Pedro, 23: Tratamiento de p. Baja.
  - Bidekurutzeta, 5: Tratamiento de p. Baja.
- Bidekurutzeta, 6: Tratamiento de huecos en gale-
  - Bidekurutzeta, 7: Tratamiento de p. Baja.
- Bidekurutzeta, 9: Tratamiento de p. baja y liberar cárcava.
  - Bidekurutzeta, 11: Tratamiento de p. Baja.
  - Bidekurutzeta, 13: Atico.
  - Bidekurutzeta, 14: Tratamiento de p. Baja.
- Bidekurutzeta, 18: Tratamiento de p. baja, orden de fachada posterior.
- Bidekurutzeta, 24: Tratamiento de fachada posterior.
- Bidekurutzeta, 26: Tratamiento de fachada posterior.
- Bidekurutzeta, 28: Tratamiento de fachada poste-
  - Bidekurutzeta, 31: Tratamiento de p. Baja.
- Bidekurutzeta, 32: Añadido para acceso del portal y recrecido último piso y forma de cubierta.
  - Bidekurutzeta, 36: Atico.
- Bidekurutzeta, 38: Tratamiento de p. baja, fachada posterior, y último piso.
  - Bidekurutzeta, 40: Mirador central de albañilería.
- Bidekurutzeta, 46: Fachada posterior desordenada.
- Ramón María Lilí, 2: Tratamiento en galería pos-
- Todos los edificios en Zubieta deberán liberar la parcela posterior de edificaciones, tejavanas y adosados.
- Zubieta, 10: Cuerpo añadido en planta baja por delante de fachada.

N.º 98 ZK.

BOPV - miércoles 21 de mayo de 2003

- Zubieta 12: 10. eraikinaren eta terrazaren alineazioari jarraituz altueran egindako akordamendua.
- Zubieta 18: Fatxadaren aurre aldean beheko solairuaren parean erantsitako gorputza.
  - Zubieta 26: Fatxadaren tratamendua.
  - Zubieta 28: Fatxadaren tratamendua.
  - Zubieta 30: Fatxadaren tratamendua.
  - Zubieta 32: Azken bi solairuak.
  - Zubieta 34: Fatxadaren tratamendua.
  - Zubieta 46: Atikoa.
- Eguino-Mallea jauregia (Masterreka 1): Aldameneko kalexkara begira dauden igeltserotzako materialez egindako hegalkin-galeriak.
  - Masterreka 22: Gehiegizko altuera.
  - Masterreka 24: Gehiegizko altuera.

- Zubieta, 12: Recrecido en altura en la alineación del n.º 10 y terraza.
- Zubieta, 18: Cuerpo añadido por delante de la fachada en planta baja.
  - Zubieta, 26: Tratamiento de fachada.
  - Zubieta, 28: Tratamiento de fachada.
  - Zubieta, 30: Tratamiento de fachada.
  - Zubieta, 32: Dos últimos pisos.
  - Zubieta, 34: Tratamiento de fachada.
  - Zubieta, 46: Atico.
- Palacio de Eguino-Mallea (Masterreka, 1): Galerías voladas de albañilería a callejón lateral.
  - Masterreka, 22: Exceso de altura.
  - Masterreka, 24: Exceso de altura.

Es de aplicación además la Orden de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura, por la que se inscribe la Zona Arquelógica del Casco Histórico de Bergara, como Bien Cultural, con la categoría de conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Se incluye por ello en el Nivel VARQ-2 que corresponde a las Zonas Arqueológicas Inventariadas.

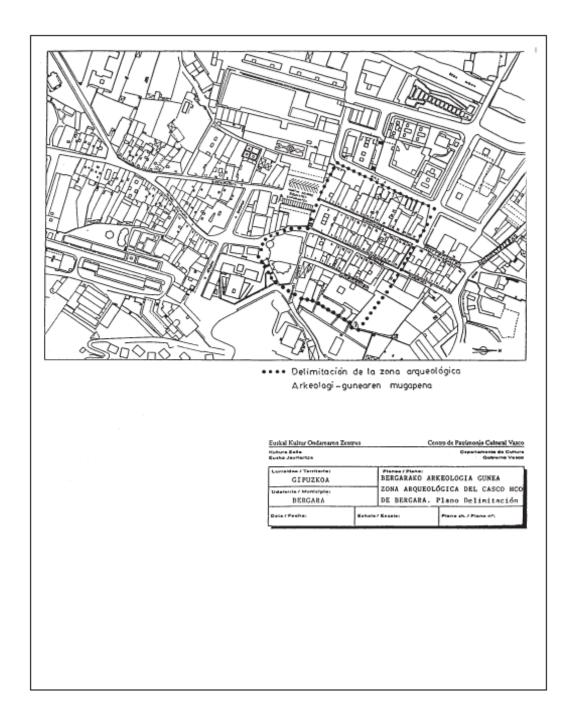
El Artículo QUINTO de la Orden establece la exigencia para el Ayuntamiento de Bergara y para el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de que toda actuación u obra a ejecutar sobre esta Zona Arqueológica deberá contar con la autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico. La misma exigencia la establece el Artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

En el Anexo I de la Orden, se delimita la Zona Arqueológica cuya copia se adjunta.

EHAA - 1998ko martxoak 30, astelehena

N.º 60 ZK. B.O.P.V. - lunes 30 de marzo de 1998 5503

# I. ERANSKINA / ANEXO I



Fuera de la delimitación anterior, se incluyen en el Nivel VARQ-3, de Zonas de Presunción Arqueológica, las declaradas 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. Las Zonas de Presunción Arqueológica declaradas en el ámbito del Casco Histórico son las siguientes:

- Real Seminario.
- Casa Jauregui (Bidekurutzeta, 2).
- Casa Ondartza (Plaza San Martín de Agirre 2 y Komenio 1).
- Casa nº 14 de Bidekurutzeta.
  - Zona de interés: el subsuelo de este solar, en el que se levantaba la casa renacentista de Zabala.
- Torre de Olaso (San Pedro, 2).
- Hospital de la Magdalena, hoy desaparecido (Plaza Arizona).
  - Zona de interés: edificio del Juzgado (con exclusión de la antigua cárcel) y zona de los jardines situados junto a la fachada principal de dicho edificio.
- Palacio de Errekalde (Juan de Irazabal, 1).
- Casa Arrese (Barrenkalea, 30).
- Ermita de Santa Ana (en el parque de Errotalde).
- Palacio de Egino-Mallea (Masterreka, 1).
- Torre de Masterreka o Casa de Bereterio (Masterreka, 30).
- Casa nº 36 y casa nº 38 de la calle Zubieta.
- Torre Laureaga o Etxeaundi.
- Casa Uxondo (E. Urdangarin, 2).

En el Nivel VARQ-4, de Zonas arqueológicas propuestas para ser declaradas como Zonas Arqueológicas Calificadas o como Zonas Arqueológicas Inventariadas, deltro del ámbito del Casco Histórico se incluye la Iglesia de Santa Marina. Las intervenciones a realizar quedarán reguladas por lo dispuesto en el Artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco. Se deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa a cualquier intervención.

Como elemento protegido también se señala el gran magnolio existente en el jardín de la Torre Olaso declarado "Arbol Singular en Euskadi".



# AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-27

### Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL**

El Area A-27 se corresponde con el Area de la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos ocupados por el denominado grupo de viviendas de la Soledad.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

### В. PROPUESTA DE ORDENACION

Se trata de un Area colmatada en la edificación y urbanización. En Lo referente a la edificación, se consolidan los usos de viviendas existentes. Sí se aprecia un nivel de urbanización deficiente que deberá ser mejorado cuando se acometan las obras de la nueva conexión con la plaza Madalena.

### NORMATIVA URBANISTICA GENERAL C

Superficie total Area A-27: 2.694,77 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. No se prevén actuaciones de sustitución de la edificación existente. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas actuales.

### D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento medio por consolidarse los edificios existentes en su situación actual y no preverse

actuaciones de sustitución de las que resulten incrementos sobre los aprovechamientos lucrativos actuales.

## E. <u>CONDICIONES DE GESTION</u>

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

# F. <u>CONDICIONANTES SUPERPUESTOS</u>

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

### G. <u>CONDICIONES DE URBANIZACION</u>

Las actuaciones urbanizadoras a ejecutar en el entorno serán las de mejora de la conexión de la calle Basarte con la plaza Madalena.

# H. <u>CONDICIONES DE FINANCIACION</u>

Las obras de reurbanización que se ejecuten en el Area serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público correspondiente.

## J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

**Estructura urbana:** Se consolida la estructura urbana existente. No se prevén actuaciones de sustitución de los edificios existentes. Caso de producirse, se mantendrán las alineaciones y alturas de los edificios actuales.

**Zonificación pormenorizada:** Se mantiene la zonificación actual con los reajustes que se puedan realizar a través del Proyecto de Urbanización que se redacte.

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, caso de producirse, 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.

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

# AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-28

#### Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL**

El ámbito del Area A-28 comprende el grupo de edificios construidos en los terrenos antes ocupados por la Empresa de Autobuses La Bergaresa en la confluencia de las calles Arruriaga y Aranerreka, y se corresponde con el Area de la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

### В. PROPUESTA DE ORDENACION

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

Se consolidan los edificios existentes con los usos actuales. El edificio municipal se consolida con el uso actual de vestuarios, oficinas, almacén y guarda de vehículos de los Servicios Municipales de Obras y Mantenimiento.

### C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**

Superficie total Area A-28: 2.956,97 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Se establece un uso de equipamiento comunitario de carácter público para el antiguo pabellón de reparación de los autobuses en las dos plantas altas resultantes. Se destinará a almacén, guarda de vehículos, oficinas y pequeño taller de reparación de los Servicios Municipales. Se cumplirá en todos los casos la normativa específica de las distintas actividades que se desarrollen.

En el resto del Area, el uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios 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. No se prevén actuaciones de sustitución de la edificación existente. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas actuales.

### APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS D.

No será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento medio por no preverse actuaciones de sustitución de los edificios existentes en los que se produzca un incremento sobre el aprovechamiento actual.

#### E. **CONDICIONES DE GESTION**

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

#### F. **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS**

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

### G. **CONDICIONES DE URBANIZACION**

No se prevén otras actuaciones urbanizadoras en el Area más que las de reparación y reposición de los elementos existentes.

### H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Las obras de urbanización a realizar en el Area consistentes en la reposición de los elementos de urbanización existentes, serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público correspondiente.

#### J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente. No se prevén actuaciones de sustitución de los edificios existentes. Caso de producirse, se mantendrán las alineaciones y alturas de los actuales.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación actual con los reajustes que se puedan realizar a través del Proyecto de Urbanización que se redacte.

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, caso de producirse, 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: Se establece un uso de equipamiento comunitario de carácter público para el antiguo pabellón de reparación de los autobuses en las dos plantas altas resultantes. Se destinará a almacén, guarda de vehículos, oficinas y pequeño taller de reparación de los Servicios Municipales. Se cumplirá en todos los casos la normativa específica de las distintas actividades que se desarrollen.

En el resto del Area, 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.

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

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-29

Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL** 

El Area A-29 comprende los terrenos ocupados en la actualidad por el caserío Iraburu-

Aundi y los que lo rodean en el barrio de Bolu.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

В. PROPUESTA DE ORDENACION

El Area A-29 se corresponde con una pequeña parcela de terreno sobre la que se empla-

za el caserío Iraburu-Aundi. Los objetivos que se proponen se limitan a fijar las condiciones de volumen y de urbanización que se deberán respetar para el caso que se pretenda la

sustitución del actual caserío y con las que se agotarán las posibilidades de aprovecha-

miento urbanístico de la parcela.

En la presente Ficha Urbanística se mantienen las determinaciones del Cuadro de Carac-

terísticas (Ficha Urbanística) de las Normas Subsidiarias vigentes.

C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL** 

**Superficie total**: Area A-29: 3.028,83 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.

Número máximo de viviendas: 4 Viviendas libres unifamiliares adosadas. Será posible re-

ducir el número máximo y modificar la tipología siempre que se mantenga la considera-

ción de unifamiliares.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 800,00 m2(t). destinado a viviendas libres

unifamiliares. Para poder actuar en el Area previamente se deberá derribar el caserío exis-

tente.

Pagina 44

## D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del suelo incluido en el Area tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. La cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media correspondiente se materializará mediante Convenio Urbanístico. Dado que los nuevos volúmenes ordenados no tienen ninguna relación ni en su configuración ni en el uso con el del caserío actual, en el cálculo del volumen que se cede al Ayuntamiento no se tendrá en consideración el volumen del caserío actualmente existente.

### E. <u>CONDICIONES DE GESTION</u>

No se precisará la redacción de ningún documento de planeamiento parcial para la edificación en el Area.

Tampoco se precisará la tramitación de un Proyecto de Urbanización específico. Las obras de urbanización a ejecutar se recogerán dentro del proyecto global de edificación de las viviendas.

La formalización de la cesión de los terrenos destinados a dominio público se realizará en el acto de concesión de la licencia de edificación.

# F. <u>CONDICIONANTES SUPERPUESTOS</u>

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

## G. <u>CONDICIONES DE URBANIZACION</u>

La urbanización del espacio público a ejecutar consistirá en la renovación del encintado de la acera o paseo peatonal en el frente de la parcela, la construcción de nuevas acometidas de agua, energía eléctrica, teléfonos y gas desde los puntos que se indiquen, así como la acometida de aguas pluviales y fecales a los puntos que también se indiquen. Comportará también la construcción de alcorques incluso la renovación de los árboles que pudieran existir, la reposición del alumbrado público y la reposición o sustitución del pavimento en el frente de la parcela y de toda aquella en la que se hubiera 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.

### H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Todas las obras de urbanización contenidas dentro del ámbito del Area serán financiadas por los propietarios de los terrenos.

## J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: La actuación en el Area no modifica la estructura urbana actual del entorno.

Zonificación pormenorizada: Se establece la siguiente distribución de superficies:

- Ocupación máxima de suelo construido bajo rasante ...... 600,00 m2.
- Ocupación máxima suelo edificación sobre rasante ....... 600,00 m2.

Condiciones de parcelación: La totalidad de la parcela que constituye el Area tendrá la consideración de parcela indivisible, pudiéndose realizar la división horizontal de las distintas viviendas que resulten.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 800,00 m2(t). destinados a la construcción de viviendas libres unifamiliares. El caserío Iraburu-Aundi deberá ser derribado para poder edificar en el Area.

**Número viviendas:** El número máximo de viviendas posible será de 4 viviendas libres unifamiliares.

**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.

Dentro del uso característico residencial se regulan los siguientes usos:

- a) Uso de residencia comunitaria: No se admite.
- b) Uso comercial: No se admite.
- c) Uso oficinas: Se podrá admitir el uso de oficina familiar ligado al uso de vivienda. Este uso únicamente será admisible en la parte de la vivienda en planta baja, nunca en la planta del sótano.
- d) Usos dotacionales como administrativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo, deportivo, escolar, etc.: No se admiten.

e) Uso garaje: Se admite únicamente en la planta de sótano o en la planta baja. Para unificar los accesos en el caso de que se habiliten los garajes en la planta de sótano, se dispondrá un único acceso en rampa para los garajes de todos los posibles edificios.

f) Uso industrial: No se admite en ninguna de las categorías.

**Dominios del suelo:** La totalidad de la parcela privada incluida en el Area mantendrá su condición de dominio privado.

**Condiciones de edificación:** Se adjunta ficha en las que se recogen las condiciones de la edificación en la Parcela.

## **EDIFICACION EN LA PARCELA**

**Descripción**: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 3.028,83 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un edificio con posibilidad de albergar cuatro viviendas unifamiliares. Las características de la edificación serán las siguientes:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Planta sótano: Garajes y anejos a las viviendas.

Planta baja: Vivienda y garaje.

Planta primera: vivienda.

Plantas bajo cubierta: Vivienda cumpliendo lo señalado en las condiciones de habitabilidad de las

Ordenanzas.

PERFIL DE LA EDIFICACION: Sótano, planta baja, 1 planta alta y espacio bajo

cubierta.

La rasante de la planta baja de vivienda no podrá ser superior en cada grupo de dos viviendas, a +0,40 metros sobre la rasante de la calle actual medida en el centro de la fachada del conjunto de las dos viviendas. La parte inferior del forjado del techo de la planta primera de vivienda no podrá situarse a una altura superior a 7,50 metros sobre la rasante de la calle actual medida de la mis-

ma manera.

ALINEACIONES: Los nuevos edificios se separarán un mínimo de

5,00 metros de todos los límites de la parcela, debiendo respetar dicha separación cualquier cuerpo y elemento edificado, incluso vuelos, aleros etc.

Planta baja, primera y bajo cubierta

cerrados.

SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA: La superficie total edificable de 800,00 m2(t) podrá

repartirse entre las distintas viviendas sin que sea exigible que todas las cuenten con la misma superficie. En la superficie señalada no se incluye la de la planta del sótano, sí la correspondiente al bajo

cubierta con uso de vivienda.

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS: 4 Viviendas libres unifamiliares.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 800,00 m2t).

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 2 Plazas por vivienda. Mínimamente una de las plazas de cada vivienda deberá resolverse en el interior del edificio, ya sea en la planta baja o en la planta de sótano.



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-30a

Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL** 

Se corresponde con el Area A-30a de las Normas Subsidiarias vigentes con la modifica-

ción en los límites resultante de la incorporación de los terrenos de parte del parque de

Errotalde (Santa Ana), junto con los edificios del Palacio de Errotalde y la ermita de Santa

Ana en el Area del Casco Histórico. También se excluyen los terrenos correspondientes a

la zona alta del parque de Errotalde no incluidos en el Casco Histórico pero que junta-

mente con el resto del parque configura el Sistema General del parque de Errotalde.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

В. PROPUESTA DE ORDENACION

En la actualidad, La totalidad de las obras de edificación y urbanización se encuentran fi-

nalizadas y las de urbanización, recepcionadas por el Ayuntamiento. El Area fue urbani-

zada hace ya bastantes años. El incremento importante en el número de vehículos de los residentes en el barrio provoca que se aprecie una insuficiencia importante de plazas de

aparcamiento.

Se mantiene el uso característico residencial. Mantiene su uso cultural actual el edificio de

dos plantas construido como parte integrante del denominado bloque "N1" en el Plan

Parcial primitivo con las modificaciones aprobadas con posterioridad, y cedido al Ayun-

tamiento de Bergara.

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 actuales.

C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL** 

Superficie total Area A-30a: 60.824,32 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el residencial que se concreta en el

uso de vivienda.

Pagina 50

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.

#### APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS D.

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.

### **CONDICIONES DE URBANIZACION** G.

Las obras del sistema viario y peatonal se limitarán a las de reurbanización de lo existente.

### Н. **CONDICIONES DE FINANCIACION**

Las obras de reurbanización a ejecutar en el Area, deberán ser financiadas por el Ayuntamiento de Bergara.

### J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación 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 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.

El uso comercial se admite en la planta baja de los edificios señalados con dicho uso en la 2ª Modificación del Plan Parcial del Polígono 32. Se hace la advertencia de que, dada la pendiente del terreno, de hecho, en los bloques construidos "A", "B", "C" y "D" según la denominación del Plan Parcial, resultaron algunos locales que no se reflejaban en los planos del mismo. Se mantiene la consolidación de dichos locales recogida en las Normas Subsidiarias vigentes, pero su uso, como criterio general, será el de local para uso comunitario del grupo de viviendas del bloque en el que se ubiquen, excepto en los casos en los que, por su situación, accesibilidad del público y de las mercancías, condiciones de ventilación, etc., el Ayuntamiento, en cada caso particular, establezca la posibilidad de su utilización con un uso comercial.

El edificio de dos plantas construido como parte integrante del denominado bloque "N1" en el Plan Parcial primitivo y en las modificaciones posteriores aprobadas, y cedido al Ayuntamiento de Bergara mantendrá el uso cultural 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-34

Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL** 

El Area A-34 coincide con el ámbito del Area con la misma denominación en las Normas

Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos y edificios apoyados en las calles Zubieta y

Mugertza. El Area se encuentra, en la actualidad, edificado en su totalidad.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

В. PROPUESTA DE ORDENACION

Básicamente se consolida la estructura de la ordenación existente con los edificios apo-

yados en las calles Zubieta y Mugertza. Como objetivo principal se propone, la ordena-

ción de la alineación de la calle en el frente de los edificios números 8, 10 y 12 de la calle

Mugertza que deberá ajustarse a la fijada por los números 14 y 16 de la misma calle.

En cuanto a la edificación, se distinguen en la documentación gráfica, los edificios que se

consolidan en su situación actual y aquellos para los que se propone su sustitución.

C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL** 

**Superficie total** Area A-34: 4.600 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el residencial que se concreta en el

uso de vivienda. La parcela en la que se asienta el actual edificio escolar mantendrá el

uso de Equipamiento Comunitario público destinado al uso escolar u otro que se asigne

en función de las necesidades del municipio.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios residenciales existentes en el

Area señalados como tales en la documentación gráfica con los usos, condiciones de vo-

lumen 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.

Pagina 53

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

En las actuaciones de sustitución en las que resulte una ocupación de suelo por la edificación superior a la del edificio que se sustituye, se prolongarán las alineaciones de las paredes medianeras 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.

## D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

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

## E. <u>CONDICIONES DE GESTION</u>

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.

En la sustitución de los edificios, los terrenos señalados como de dominio público en el Plano A-34-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 de concesión de licencia, 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

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

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

# G. <u>CONDICIONES DE URBANIZACION</u>

En los planos específicos referidos al Area A-34, 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 la documentación gráfica.

Los usos extraordinarios existentes se limitan a los usos de Equipamiento Comunitario público escolar u otro que establezca el Ayuntamiento en el edificio existente de las antiguas escuelas.

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.

Se mantiene el uso de Equipamiento Comunitario público escolar del edificio existente que podrá ser modificado por otro también de Equipamiento Comunitario en función de las necesidades del municipio.

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano A-34-f.

Condiciones de edificación: Como norma general se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen e intensidades actuales. En la documentación gráfica, planos A-34-a y A-34-b, 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 de las antiguas escuelas de Zubieta, se incluye en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal. Las intervenciones posibles son las denominadas de Consolidación y/o Conservación y Ornato y reguladas en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.









# AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-35

#### Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL**

El Area A-35 se corresponde con el Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes ampliado con el solar y terrenos adyacentes del número 4 de Leizariako San Lorentzo, anteriormente integrado en el Area A-40 debido a las actividades industriales que se desarrollaban en el edificio anterior ya derribado. Actualmente, en el mismo solar, se ha construido un edificio de viviendas.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

Se consolida la estructura de la ordenación existente y se consolidan también las edificaciones existentes con los usos actuales incluido el nuevo edificio nº 4 de Leizariako San Lorentzo.

Como objetivo se propone, la mejora de la urbanización, ordenando las aceras, los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y las pequeñas zonas verdes que resultan.

#### В. PROPUESTA DE ORDENACION

Se consolida la estructura de la ordenación existente y se consolidan también las edificaciones existentes con los usos actuales.

Como objetivo se propone, la mejora de la urbanización, ordenando las aceras, los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y las pequeñas zonas verdes que resultan.

### C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-35: 7.472,40 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. No se prevén actuaciones de sustitución de la edificación existente. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas actuales.

# D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

No será exigible la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento medio por no preverse actuaciones de sustitución de los edificios existentes en los que se produzca un incremento sobre el aprovechamiento actual.

# E. <u>CONDICIONES DE GESTION</u>

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

# F. <u>CONDICIONANTES SUPERPUESTOS</u>

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

# G. <u>CONDICIONES DE URBANIZACION</u>

No se prevén actuaciones urbanizadoras en el Area más que las de mantenimiento y conservación.

# H. <u>CONDICIONES DE FINANCIACION</u>

Las obras de reurbanización que se ejecuten en el Area serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo público correspondiente.

## J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

**Estructura urbana**: Se consolida la estructura urbana existente. No se prevén actuaciones de sustitución de los edificios existentes. Caso de producirse, se mantendrán las alineaciones y alturas de los edificios actuales.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación actual con los reajustes que se puedan realizar a través del Proyecto de Urbanización que se redacte.

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, caso de producirse, 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.

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

Los edificios números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 de Madura kalea, se incluyen en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General que corresponde a los Bienes Inmuebles de protección a Nivel Municipal. Las intervenciones posibles son las denominadas de Consolidación y/o Conservación y Ornato y reguladas en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

# AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-36

### A. <u>DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL</u>

El Area A-36 coincide prácticamente con el ámbito del Area A-36 de las Normas Subsidiarias vigentes. Se mantiene también la división en tres Unidades de Ejecución que se denominan U.E.-36.1, U.E.-36.2. y U.E.-36.3.

Con fecha 26 de marzo de 2007 se aprobó un Estudio de Detalle de la Unidad U.E.-36.2 que completa las determinaciones de la ordenación pormenorizada recogida en las Normas Subsidiarias vigentes. Se encuentran también aprobados el Proyecto de Urbanización, el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Reparcelación. Se están ejecutando en la actualidad las obras de la nueva construcción que se simultanearán con las de urbanización.

La delimitación del Area y de las tres Unidades de Ejecución aparece reflejada en la documentación gráfica.

# B. <u>PROPUESTA DE ORDENACION</u>

Se mantiene la estructura actual de las calles Mugertza y Leizariako San Lorenzo con los ajustes que se proponen en las alineaciones de algunos edificios.

En la U.E,-36.1 se propone la consolidación del nº 1 de Leizariako San Lorenzo y del nº 3 de la calle Mugertza, y el señalamiento de alineaciones y alturas para la sustitución de los otros edificios de los impares de la calle Mugertza. Es de destacar la actuación que se propone para los números 9 y 11 de dicha calle, en la actualidad con un estrangulamiento muy importante y peligroso tanto para el paso de vehículos como peatones.

En la U.E.-36.2 se recoge el Estudio de Detalle aprobado.

En la U.E.-36.3 se consolidan las edificaciones existentes todavía recientes.

Objetivo importante en las tres Unidades es la prolongación del paseo de borde de río ya iniciado junto al puente de Agorrosin.

#### C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total: Area A-36: 9.181,67 m2.

U.E36.1	 2.243,28 m2.
U.E36.2	 3.063,46 m2.
U.E36.3	 3.874,93 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Uso característico del Area será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. La cuantificación de los usos globales del suelo referidos a las Unidades U.E.-36.1 y U.E.-36.2 es la siguiente:

- Viales, aceras, paseos peatonales	1.690,75 m2.
- Sistema Local espacios libres	536,22 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante	655,21 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante	1.774,67 m2.
- Ocupación de suelo edificación consolidada	203,66 m2.

Número viviendas: El número máximo de viviendas en el Area distribuido en las distintas Unidades será el siguiente:

- Unidad U.E.-36.1: Se consolidan las viviendas existentes en el número 3 de la calle Mugertza y en el número 1 de Leizariako San Lorenzo. El número de viviendas posible en los edificios números 5, 7, 9 y 11 de la calle Mugertza para los que se propone su sustitución, será el que resulte del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que se recogen en las Ordenanzas del presente Plan General.
- Unidad U.E.-36.2: Se prevé la construcción de 72 nuevas viviendas a las que habrá que descontar las 10 existentes en la actualidad. El edificio existente en la Parcela PR D se consolida con las ocho viviendas actuales.
- Unidad U.E.-36.3: Los edificios existentes son de construcción relativamente reciente por lo que no se prevé su sustitución. Se consolida el número de viviendas existente en la actualidad.

Aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio resultante en el Area distribuido en las distintas Unidades será el siguiente:

- Unidad U.E.-36.1: El edificio número 1 de Leizariako San Lorenzo y el número 3 de la calle Mugertza se consolidan con sus aprovechamientos actuales. La posible susti-

tución de los edificios 5, 7, 9 y 11 de la calle Mugertza se regula con la fijación de las nuevas alineaciones y alturas cuya definición viene recogida en los planos A-36-a y A-36-b de la documentación gráfica.

- Unidad U.E.-36.2: La relación de aprovechamientos del Estudio de Detalle aprobado es la siguiente:

			m2(t) VIVIENDAS	PLAZAS	m2(t) PLANTA BAJA (2)		m2(t) BAJO CUBIERTA(2)
PARCELA	PERFIL	N° VIV.	(PLANTAS ALTAS)(1)	GARAJ E	VIV. Y PORTALES	LOCAL COMERCIAL	VIVIENDAS H>1,80
PR A	2S/SS/PB/4PA/B C	18	1.272	18	190	120	160
PR B	2S/PB/4PA/BC	36	1.876	44	335	0	225
PR C	2S/PB/4PA/BC	18	916	14	190	40	95
PR D	PB/4PA/BC	8	816	0	0	0	0
TOTAL		80	4.880	76	715	160	480

- (1) Superficie correspondiente a viviendas en las plantas altas. Se excluye expresamente de la cifra computada la destinada al uso de vivienda en el resto de las plantas (PB y BC), y cuya superficie será la que resulte en los proyectos de edificación respetando la envolvente máxima permitida, y cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad que fija el Plan General.
- (2) Superficie no incluida dentro del cómputo urbanístico.
- Unidad U.E.-36.3: Se consolidan los edificios existentes con sus aprovechamientos actuales. Por tratarse de edificios de construcción relativamente reciente, no se prevé su sustitución.

#### D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

En las actuaciones de sustitución de los edificios existentes en la Unidad U.E.-36.1, será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara el 15% de la diferencia que resulte entre el aprovechamiento residencial del nuevo edificio y el residencial del objeto de sustitución. Dicho aprovechamiento se considerará del suelo urbanizado.

Para las actuaciones previstas en la U.E.-36.2, se formalizó un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios de la Unidad, ya cumplimentado por estos últimos.

En la Unidad U.E.-36.3, no se prevén actuaciones de sustitución.

# E. <u>CONDICIONES DE GESTION</u>

Corresponderá al Ayuntamiento de Bergara la redacción de los Proyectos generales de Urbanización de las Unidades U.E.-36.1 y U.E.-36.3.

Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E.-36.2, se han aprobado un Estudio de Detalle, un Programa de Actuación Urbanizadora, un Proyecto de Urbanización, y un Proyecto de Reparcelación.

En la sustitución de los edificios de la Unidad U.E.-36.1, los terrenos señalados como de dominio público en el Plano A-36-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. 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 de la Unidad destinados al dominio público y que no resulten de cesión en la sustitución de los edificios.

# F. <u>CONDICIONANTES SUPERPUESTOS</u>

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

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

# G. <u>CONDICIONES DE URBANIZACION</u>

En los planos específicos referidos al Area A-36, 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 incluida en la Unidad U.E.-36.1, 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.

#### G. **CONDICIONES DE FINANCIACION**

Las obras generales de urbanización a ejecutar en las Unidades U.E.-36.1 y U.E.-36.3, 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 el punto anterior, que deberán ser financiadas por el promotor del proyecto de sustitución o rehabilitación.

Los documentos de planeamiento de desarrollo previstos en la Unidad U.E.-36.2, así como todas las obras de urbanización del ámbito, incluidas las indemnizaciones a los propietarios y titulares de derechos, ha sido financiados por los propietarios de los terrenos incluidos dentro de la Unidad.

#### Н. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano A-36-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano A-36-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano A-36-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales	1.690,75 m2.
- Sistema Local espacios libres	536,22 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante	655,21 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante	1.774,67 m2.
- Ocupación de suelo edificación consolidada	203,66 m2.

### Condiciones de parcelación:

- Unidad U.E.-36.1: El edificio número 3 de la calle Mugertza se consolida en su situación actual. Tendrán la consideración de parcelas indivisibles para las actuaciones de sustitución las siguientes:
  - Parcela edificio calle Mugertza 5.
  - Parcela edificio calle Mugertza 7.
  - Parcela resultante de la agrupación de las parcelas de los edificios de la calle Mugertza números 9 y 11, incluido el edificio del almacén situado al Oeste del 11.
  - Parcela edificio número 1 de Leizariako San Lorentzo.
- Unidad U.E.-36.2: Se recoge en la presente Ficha Urbanística la parcelación del Estudio de Detalle aprobado.
- Unidad U.E.-36.3: No se prevén actuaciones de sustitución.

Aprovechamiento edificatorio: Se repite la relación de aprovechamientos edificatorios de la Normativa Urbanística General que distribuye el total del Area distribuido en las distintas Unidades:

- Unidad U.E.-36.1: El edificio número 1 de Leizariako San Lorenzo y el número 3 de la calle Mugertza se consolidan con sus aprovechamientos actuales pudiendo 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. La sustitución de los edificios 5, 7, 9 y 11 de la calle Mugertza se regula con la fijación de las nuevas alineaciones y alturas cuya definición viene recogida en los planos A-36-a y A-36-b de la documentación gráfica.
- Unidad U.E.-36.2: La relación de aprovechamientos del Estudio de Detalle aprobado es la siguiente:

			m2(t) VIVIENDAS		m2(t) PLA	NTA BAJA (2)	m2(t) BAJO CUBIERTA(2)
PARCELA	PERFIL	N° VIV.	(PLANTAS ALTAS)(1)	GARAJ E	VIV. Y PORTALES	LOCAL COMERCIAL	VIVIENDAS H>1,80
PR A	2S/SS/PB/4PA/B C	18	1.272	18	190	120	160
PR B	2S/PB/4PA/BC	36	1.876	44	335	0	225
PR C	2S/PB/4PA/BC	18	916	14	190	40	95

PR D	PB/4PA/BC	8	816	0	0	0	0
TOTAL		80	4.880	76	715	160	480

- (3) Superficie correspondiente a viviendas en las plantas altas. Se excluye expresamente de la cifra computada la destinada al uso de vivienda en el resto de las plantas (PB y BC), y cuya superficie será la que resulte en los proyectos de edificación respetando la envolvente máxima permitida, y cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad que fija el Plan General.
- (4) Superficie no incluida dentro del cómputo urbanístico.
- Unidad U.E.-36.3: Se consolidan los edificios existentes con sus aprovechamientos actuales. Por tratarse de edificios de construcción relativamente reciente, no se prevé su sustitución.

**Número viviendas:** Se repite la relación del número máximo de viviendas posible en el Area que se distribuye en las distintas Unidades de la manera siguiente:

- Unidad U.E.-36.1: Se consolidan las viviendas existentes en el número 3 de la calle Mugertza y en el número 1 de Leizariako San Lorenzo. El número de viviendas posible en los edificios números 3, 5, 7, 9 y 11 de la calle Mugertza para los que se propone su sustitución, serán las que resulten del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que se recogen en las Ordenanzas del presente Plan General.
- Unidad U.E.-36.2: Se prevé la construcción de 72 nuevas viviendas a las que habrá que descontar las 10 existentes en la actualidad. El edificio existente en la Parcela PR D se consolida con las ocho viviendas actuales.
- Unidad U.E.-36.3: Los edificios existentes son de construcción relativamente reciente por lo que no se prevé su sustitución y se consolida el número de viviendas existente en la actualidad.

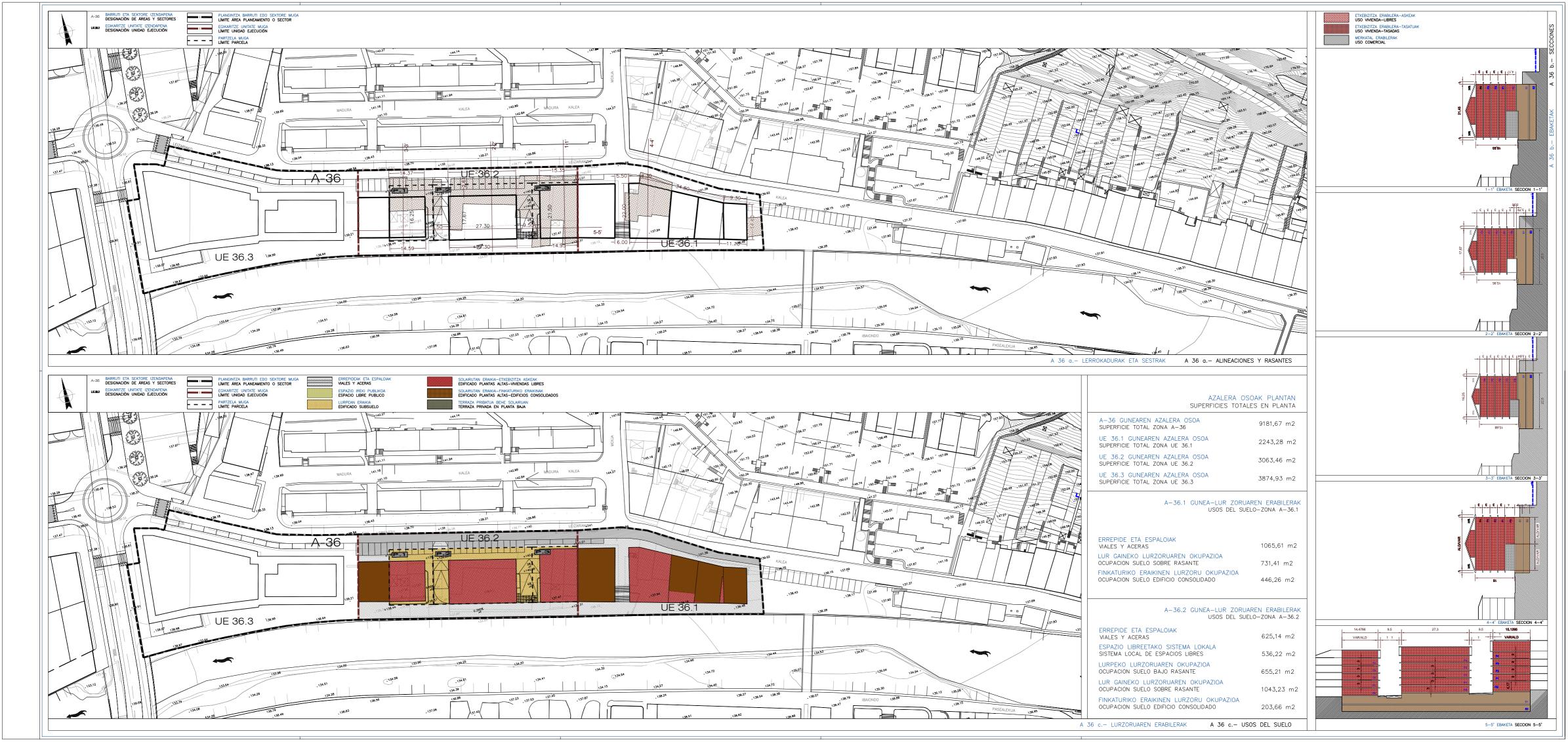
Condiciones de uso para las tres Unidades de Ejecución: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de vivienda. Se regulará por lo dispuesto en el Régimen de Usos para las zonas residenciales, y en las Condiciones de Uso de la Edificación de las Ordenanzas.

Se consolida el uso religioso existente en la planta baja del edificio nº 17 y 19 de la calle Leizariako San Lorentzo.

**Dominios del suelo**: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano A-36-f.

\_\_\_\_\_

Condiciones de edificación: Los usos por plantas de los distintos edificios, alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos A-36-b, y A-36-e(1-5). Las alineaciones y dimensiones de las plantas recogidas en la presente Ficha Urbanística podrán ser ajustadas mediante los Estudios de Detalle que puedan redactarse para el desarrollo de las parcelas. Se mantendrán en todos los casos los aprovechamientos máximos señalados y no podrán aumentarse las alturas previstas para los nuevos edificios.









AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA A-37a

Α. **DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL** 

El ámbito del Area A-37a se corresponde con el de la misma denominación en las Normas

Subsidiarias vigentes excluyendo los terrenos de la Iglesia de Santa Marina y su entorno, y

los del parque de Usondo que, en base al Decreto 96/2003, de 29 de abril, por el se califi-

ca el Casco Histórico de Bergara como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Mo-

numental, se integran en el Area del Casco Histórico.

Está atravesado por la reserva de suelo prevista para la implantación del tranvía Aretxa-

baleta-Bergara, por lo que resulta en realidad un Area discontinua.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

В. PROPUESTA DE ORDENACION

En la actualidad, la totalidad de las obras de edificación y urbanización se encuentran

ejecutadas. Se consolidan por ello las edificaciones existentes con los usos actuales inclu-

yendo el de equipamiento público del edificio del Mercado.

Recientemente se han ejecutado obras importantes de reordenación y urbanización de

los espacios libres que rodean la Iglesia de Santa Marina y zona de Katabia, recuperándo-

se el paseo de borde de río en la zona.

La zona se verá afectada muy sustancialmente por el proyecto en redacción del tranvía

Aretxabaleta - Bergara que dispondrá, en el frente de la Iglesia, de una de las paradas

más importantes previstas en el municipio. La solución que se proponga deberá ser acor-

de con el carácter monumental de la zona. También se deberá resolver en este tramo de

la calle, entre el puente denominado del Matadero y la plaza Oxirondo, el bidegorri que

conecte el existente en el paseo Boni Laskurain con el que discurre paralelo a la carretera

Variante de la GI-627 por la margen izquierda del río Deba.

C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL** 

Superficie total Area A-37a: 14.424,50 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.

El edificio del Mercado 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.

El proyecto del Sistema General Ferroviario del tranvía Aretxabaleta-Bergara será promovido por el Gobierno Vasco o por la sociedad pública que le sustituya.

No se precisa la tramitación de documentos de gestión.

### F. <u>CONDICIONANTES SUPERPUESTOS</u>

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

Recientemente han finalizado las obras de reordenación y urbanización de los espacios libres que rodean la Iglesia de Santa Marina y zona de Katabia, recuperándose el paseo de borde de río en la zona.

No se prevén otras actuaciones de urbanización en la zona, a excepción de las derivadas de la implantación del tranvía que atravesará la plaza de Oxirondo donde, además se localizará una de las paradas más importantes del municipio. El paso del Tranvía afectará también muy sustancialmente a la traza actual de la calle Eladio Urdangarín y a los jardines de alguno de los edificios de la misma calle.

Las obras del paso del Tranvía por la plaza Oxirondo y la marquesina de la parada deberán resolverse con un tratamiento adecuado al entorno de la plaza.

En la urbanización del Area también se deberá resolver el paso del bidegorri en el tramo de calle comprendido entre la margen izquierda del río Deba en el puente denominado del Matadero y el paseo Boni Laskurain.

#### Н. **CONDICIONES DE FINANCIACION**

Las obras de urbanización a ejecutar en el Area serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara, a excepción de las de implantación del tranvía que serán financiadas por el Gobierno Vasco o 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 del Mercado se consolida con el uso actual, pudiendo también desarrollarse en el mismo otros usos de Equipamiento Comunitario.

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.

El edificio del Mercado mantendrá su uso actual, pudiendo también desarrollarse otros usos de Equipamiento Comunitario.

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.

En el caso que en se pretendan implantar en el edificio del Mercado usos distintos de los actuales, no podrán afectar a su imagen exterior actual, a no ser que se trate de una remodelación global del edificio con actuaciones en las fachadas y en el espacio general interior.

# AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA A-38

### A. <u>DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL</u>

El ámbito del Area A-38 se corresponde con el del Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes excluyendo los terrenos de la casa Laureaga (Etxe Haundi) y de Etxe Txiki en Matxiategi 2 que, en base al Decreto 96/2003, de 29 de abril, por el se califica el Casco Histórico de Bergara como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, se integran en el Area del Casco Histórico.

En la actualidad, la totalidad de los edificios del Area están ya construidos, incluyendo el aparcamiento subterráneo previsto por las Normas Subsidiarias vigentes en los terrenos antes ocupados por la central eléctrica de Algodonera San Antonio y terrenos contiguos limitados por los edificios números 2, 4, 6, 8 y 10 de la calle Matxiategi, y 1 y 3 de Ibaiondo. No se han ejecutado los garajes subterráneos también previstos como posibles en los terrenos destinados a espacios libres junto al Cementerio y cuya posibilidad se mantiene en el presente documento de Plan General.

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 ejecutadas. Se mantienen también los usos específicos, además del residencial previstos en la Ficha Urbanística (Cuadro de Características) de las Normas Subsidiarias vigentes que se concretan de la siguiente manera:

- Se mantiene el uso de residencia colectiva y escolar-religioso ligado a la Iglesia de Santa Marina en la finca y edificio nº 1 de la calle Alkabieta. Será posible el uso parcial de vivienda pero únicamente para los sacerdotes del municipio, no para personas ajenas al culto religioso.
- Recinto destinado a Cementerio. Se mantiene en su uso actual.
- Edificio escolar situado en la calle Ibaiondo, que se mantendrá con su uso escolar o equipamiento público para el barrio.

La zona se verá afectada de forma importante por el proyecto del tranvía Aretxabaleta-Bergara que dispondrá de una de las paradas previstas en el municipio en el espacio libre contiguo al Cementerio. La solución que se proponga deberá ser compatible con el trazado viario y peatonal actual en todo su trazado y en especial en el estrangulamiento

que se producirá al final de la calle Matxiategi en el lado Oeste del Cementerio. Su implantación obligará a reurbanizar la calle Matxiategi.

#### C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**

Superficie total Area A-38: 68.493,00 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 actuales.

Se consolidan asimismo los edificios de Equipamiento Comunitario público y privado con las condiciones de volumen actuales.

Se mantiene la previsión de las Normas Subsidiarias vigentes de ejecutar garajes subterráneos en los terrenos ocupados en la actualidad por un aparcamiento de superficie situados en el lado Norte del Cementerio. La ocupación de suelo tendrá en cuenta la ocupación prevista por el Sistema General Ferroviario del futuro tranvía. La plaza resultante en superficie se destinará a espacio libre.

#### 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.

El proyecto del Sistema General Ferroviario del tranvía Aretxabaleta-Bergara será promovido por el Gobierno Vasco o por la sociedad pública que le sustituya.

No se precisa la tramitación de documentos de gestión. El procedimiento para la adquisición de los terrenos privados necesarios para la implantación del Sistema General Ferroviario del tranvía será el de Expropiación. Se utilizará el mismo procedimiento o los acuerdos mutuos para la adquisición por parte del Ayuntamiento de los terrenos, en la actualidad de propiedad privada, y destinados al dominio público de acuerdo con los dominios de suelo previstos en el plano nº 12 del documento de Modificación del Plan General del Polígono 38.- Matxiategi.

La cesión del suelo para la construcción de un edificio de aparcamientos subterráneos en los terrenos situados en el lado Norte del Cementerio y ocupados en la actualidad por un aparcamiento en superficie, se realizará en concesión administrativa por el periodo de años que se determine en el oportuno concurso público.

### F. <u>CONDICIONANTES SUPERPUESTOS</u>

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. <u>CONDICIONES DE URBANIZACION</u>

Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el Area son fundamentalmente las de acondicionamiento de la calle Ibai-Ondo y de los espacios libres y zonas verdes anejas. Como criterio de ordenación del paseo se propone que el mismo tenga un uso mixto peatonal y rodado, limitado este último al uso exclusivo de acceso de vehículos a los aparcamientos existentes, no al aparcamiento permanente. Para facilitar este acceso rodado, se preverá también un uso mixto igualmente controlado en el espacio existente entre el paseo y la calle Matxiategi.

Recientemente han finalizado las obras de urbanización de los espacios interiores del grupo de viviendas denominado de "Cristo Obrero" realizadas con financiación convenida entre el Ayuntamiento y los vecinos propietarios de los terrenos urbanizados. A través del mismo convenio se ha formalizado la cesión gratuita de todos estos terrenos al Ayuntamiento.

Quedan también pendientes de ejecución las obras de urbanización de la zona más Oeste del Area, (3ª fase de Matxiategi), que quedó sin ejecutar en actuaciones anteriores.

La sustitución o rehabilitación de una edificación cualquiera, caso de producirse, comportará necesariamente la renovación, si fuera preciso, 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 señalen desde el Ayuntamiento o empresa suministradora, 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 fueran 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.

La urbanización actual de la calle Matxiategi se verá afectada muy sustancialmente por las obras de implantación del futuro tranvía. Deberá cuidarse en especial el paso entre la pared Oeste del Cementerio y las fachadas del grupo de viviendas de "Cristo Obrero".

### H. <u>CONDICIONES DE FINANCIACION</u>

Las obras de urbanización a ejecutar en el Area será financiadas por el Ayuntamiento de Bergara, a excepción de las de implantación del tranvía que corresponderá al Gobierno Vasco o a la sociedad pública promotora del proyecto.

Se exceptúan también las obras de urbanización que se deberán ejecutar como complemento de las posibles obras de sustitución o rehabilitación de edificios y que se describen en el punto anterior, que deberán ser financiadas por el promotor del proyecto de sustitución o rehabilitación.

Serán financiadas por los promotores de los posibles aparcamientos a construir en el subsuelo del espacio libre existente al Norte del cementerio, las obras de urbanización de la superficie de la plaza resultante, que se concretan en la ejecución de las infraestructuras y servicios que correspondan con los elementos como arquetas, sumideros, farolas etc., iguales a los de la parte de la calle Matxiategi ya urbanizada, y terminación de la cubierta de los aparcamientos con sus láminas o sistema impermeabilizante, el mortero de protección y un pavimento similar al utilizado en el paseo peatonal situado al otro lado de la calle u otro similar que se determine.

#### J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se consolida la estructura urbana existente.

Zonificación pormenorizada: Se mantiene la zonificación actual. Se consolida el uso actual de los terrenos ocupados por el Cementerio.

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 la condición específica referida al uso de garajes recogida en las Normas Subsidiarias vigentes de autorizar el uso de garaje en planta baja en las fincas números 1, 2, 3, 4 y 5 de la calle Eladio Urdangarín y en las fincas 1, 2, 3, 4 y 5 de la calle Alkabieta, siempre que dispongan de un único acceso de vehículos desde la calle al recinto del jardín que rodea los edificios. También se podrán disponer locales en planta baja con uso de garajes en los edificios números 5, 7 y 9 de la calle Alkabieta, y en los edificios números 1, 3, 5, 7, 9 y 11 de la calle Doctor Fleming pero siempre con los accesos desde la calle Alkabieta.

Al margen del uso característico se mantienen los usos específicos referidos a edificios y terrenos que provienen de la Modificación del Plan General del Polígono 38.- Matxiategi aprobado en su día y que se consolidaron en las Normas Subsidiarias vigentes. Estos usos son los siguientes:

- Finca y edificio nº 1 de la calle Alkabieta: Se mantiene el uso de residencia colectiva y escolar-religioso ligado a la Iglesia de Santa Marina en la finca y edificio nº 1 de la calle Alkabieta. Será posible el uso parcial de vivienda pero únicamente para los sacerdotes del municipio, no para personas ajenas al culto religioso.
- Recinto destinado a Cementerio. Se mantiene en su uso actual.

- Edificio escolar situado en la calle Ibaiondo, que se mantendrá con su uso escolar o equipamiento público para el barrio.

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.

Como se ha expuesto anteriormente tendrán un tratamiento específico los siguientes edificios:

- Recinto destinado a Cementerio. Se incluye en el Nivel BA-4 del Catálogo del Plan General que corresponde a los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados como Bienes Culturales de la Comunidad Autónoma del Pais Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Dentro del recinto del Cementerio se señalan la Capilla Larreza de Aguirre, el Panteón Zabala y Villar, el Panteón Familia Sustaeta Elustiza, y el Panteón Azcona de Labrinua, que se incluyen en el Nivel BA-5 que corresponde a los Bienes Inmuebles de Protección a Nivel Municipal. Las posibles intervenciones que se realicen se limitarán a las de Restauración Conservadora del elemento principal del Cementerio y de los elementos señalados, 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.
- Los edificios números 1, 3 y 5 de la calle Eladio Urdangarín, grupo de viviendas 3 y 5 de la calle Alkabieta, y los números 7, 2, 4, 6 y 8 de la calle Matxiategi, se incluyen en el Nivel BA-5 del Catálogo que corresponde a los Bienes Inmuebles de Protección a Nivel Municipal. Las intervenciones posibles en los mismos serán las denominadas de Consolidación y/o Conservación y Ornato reguladas en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

# AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA A-39

### A. <u>DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL</u>

El Area A-39 se corresponde con el de la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende todo el ámbito de la zona de Matxiategi destinado a distintos equipamientos comunitarios que se ubican en los terrenos comprendidos entre el paseo Boni Laskurain, el cauce del río Deba y la carretera Variante GI-627. Se mantiene en el documento de Revisión la división del Area en las cuatro Unidades de Ejecución denominadas U.E. 39.1, U.E. 39.2, U.E. 39.3, U.E. 39.4.

La delimitación del Area y de las cuatro Unidades de Ejecución se define en la documentación gráfica.

# B. <u>PROPUESTA DE ORDENACION</u>

Se mantienen los objetivos de las Normas Subsidiarias vigentes para cada Unidad, que se concretan de la siguiente manera:

**Unidad U.E. 39.1**: Consolidación del uso asistencial y sanitario actual, realizando las obras de rehabilitación que se precisen en los edificios para una utilización más racional de los mismos, y reordenando el espacio exterior urbanizando los terrenos del entorno incluso los que resultarán del traslado de la S.T.R. Bergara-Cementerio.

Unidad U.E. 39.2 y U.E. 39.3: Consolidación del uso escolar en ambas Unidades en los edificios y espacios libres de los centros, Aransgi, Martínez de Irala, Instituto Miguel Altuna II, Instituto Ipintza y centro público San Martín de Agirre. Dado el estado de deterioro de los edificios del centro Martínez de Irala, y siempre que el Departamento de Educación lo estime pertinente en función de sus necesidades de planificación, se liberará para una vez rehabilitado o sustituido, destinarlo a los usos escolares que se determinen, y quizás a usos asistenciales como nueva Residencia de Ancianos de Mizpirualde.

Se propone la ampliación de la parcela del centro San Martín de Agirre, agrupando a la actual una contigua propiedad del Ayuntamiento de aproximadamente 1.070 m2. Sobre la parcela total resultante, se posibilitará la construcción de un nuevo edificio destinado a uso escolar y usos complementarios con el escolar con un techo edificable máximo de 3.000 m2. El emplazamiento definitivo del nuevo edificio se fijará en el proyecto de edificación a redactar.

Unidad U.E. 39.4: Reordenación de todo el recinto deportivo actual ya iniciado con la construcción del nuevo edificio de las piscinas e instalaciones complementarias. Como propuesta de gestión se recoge la de resolver definitivamente el conflicto que se viene arrastrando desde hace ya muchos años con las instalaciones deportivas privadas existentes en la zona.

#### C. **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**

Superficie total Area A-39: 84.777,52 m2.

U.E. 39-1	 5.246,91 m2.
U.E. 39-2	 25.129,67 m2.
U.E. 39-3	 7.337,85 m2.
U.E. 39-4	 47.063.09 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Los usos previstos para cada Unidad serán:

U.E. 39-1: Asistencial y sanitario.

U.E. 39-2: Escolar y posible asistencial.

U.E. 39-3: Escolar.

U.E. 39-4: Deportivo

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes del Hogar del Pensionista, Centro Aransgi, Centro de Salud, Colegio Martínez de Irala, Instituto Miguel Altuna II, Instituto Ipintza y Centro de San Martín de Aguirre con la salvedad ya recogida referida al edificio de Martínez de Irala. Se podrán admitir obras de ampliación en los mismos, caso que se precisen para el correcto desarrollo de la actividad. En este caso, la ampliación no podrá ser mayor del 15% de la superficie construida actual de cada Centro, excepto en el nuevo edificio posible de ampliación del Centro de San Martín de Aguirre para el que se fija un techo edificable máximo de 3.000 m2 a desarrollar en la totalidad de la parcela que resulta de la agrupación de la actual con otra propiedad del Ayuntamiento de aproximadamente 1.073 m2.

Las alineaciones de las ampliaciones respetarán una separación mínima de 5,00 metros respecto de todos los linderos excepto en los casos en los que la fachada del edificio actual esté lindando con un vial público, y en la posible ampliación del Centro de San Martín de Aguirre en el que el nuevo edificio podrá alinearse con el límite de la nueva parcela resultante en el límite Oeste que linda con el campo de fútbol de Agorrosin si así se requiere para la utilización racional de la parcela escolar.

La altura máxima del edificio ampliado no podrá ser mayor de planta baja y dos plantas altas con una altura máxima del alero horizontal en cualquier punto de la parcela de 12.50 metros.

En el caso de implantación de la Residencia de Ancianos de Mizpirualde en parte de la parcela del actual centro Martínez de Irala, se definirá el emplazamiento del nuevo edificio mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La superficie ocupada por el nuevo edificio podrá ser la actualmente ocupada por el centro escolar incrementada en un 20%. La altura máxima será la fijada de 12,50 metros.

En cuanto al desarrollo de la Unidad U.E. 39.4, recientemente han finalizado las obras de construcción de las nuevas piscinas municipales en su fase I. El desarrollo definitivo de la Unidad, una vez se concreten las actuaciones definitivas a realizar, incluyendo los terrenos del campo de fútbol de Ipintza, se regulará mediante un Estudio de Detalle.

#### D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Dado que, la totalidad del Area se destina a Sistema General de equipamientos comunitarios de carácter público, no se establece ninguna limitación sobre los aprovechamientos máximos asignados.

#### E. **CONDICIONES DE GESTION**

No se precisará la tramitación de ningún documento de planeamiento para las actuaciones a realizar en las Unidades U.E 39.1, U.E. 39.2 y U.E. 39.3. En la Unidad U.E. 39.4, se tramitará un Estudio de Detalle para la ordenación del recinto deportivo, y un Proyecto de Urbanización de todo el ámbito.

Al tener los terrenos de todas las Unidades la consideración de Sistemas Generales de equipamiento, se establece el Sistema de Expropiación para la adquisición por parte del Ayuntamiento de los terrenos, en la actualidad de propiedad privada, e incluidos dentro del ámbito de las distintas Unidades.

#### 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 por la influencia de la carretera variante GI-627.

#### G. **CONDICIONES DE URBANIZACION**

En las Unidades U.E. 39.1 y U.E. 39.3, no se prevé la ejecución de otras obras de urbanización que las precisas para un mejor aprovechamiento de la parte de la parcela anexa no edificada. En la U.E. 39.2, se prevén también únicamente obras complementarias de urbanización en los terrenos no edificados de los centros Aransgi y Colegio Martínez de Irala, Instituto Miguel Altuna II, e Instituto Ipintza.

Para la ejecución de las obras previstas en la Unidad U.E. 39.4, se redactará un Proyecto de Urbanización del conjunto de la Unidad que se ejecutará en las distintas fases de construcción de las instalaciones deportivas. El Proyecto de Urbanización desarrollará la ordenación de los distintos espacios de la zona deportiva recogidos en el Estudio de Detalle que se redacte para la ordenación de todo el ámbito del recinto deportivo.

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

#### Н. **CONDICIONES DE FINANCIACION**

Todas las obras de rehabilitación, de nueva edificación o de urbanización que se ejecuten en las distintas Unidades serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara y por los Organismos Públicos titulares de los terrenos y edificaciones.

#### J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

**Zonificación pormenorizada:** Los usos previstos para cada Unidad serán:

U.E. 39-1: Asistencial y sanitario.

U.E. 39-2: Escolar y posible asistencial.

U.E. 39-3: Escolar.

U.E. 39-4: Deportivo

Número viviendas: Unicamente se admitirá la construcción de una vivienda en cada centro destinada a residencia del conserje o persona dedicada a la guarda y entreteni-

miento del mismo. Constituirá una unidad registralmente indivisible del centro al que co-

rresponde.

Condiciones de uso: Los usos admitidos serán los siguientes:

Unidad U.E. 39.1: El uso preferente previsto será el asistencial y sanitario tanto en los

edificios como en los terrenos acotados que les rodean.

Unidad U-39.2 y Unidad U-39.3: El uso preferente será el escolar con el complemen-

to del uso deportivo, además del asistencial en el caso de implantación de la Resi-

dencia de Ancianos de Mizpirualde.

Unidad U-39.4: El uso preferente será el deportivo y verde. Se declara fuera de or-

denación el edificio del caserío Agorrosin para destinar los terrenos ocupados por el

edificio y terrenos circundantes anexos al uso deportivo.

En todas las Unidades se admitirá el uso complementario de vivienda para el guarda o

conserje de los distintos centros, así como el de oficinas ligadas a la actividad.

En todos los recintos se habilitarán espacios destinados al aparcamiento de vehículos en

superficie. Esta reserva se ampliará en la U.E. 39.4 a fin de absorber la demanda de apar-

camientos de los usuarios de las instalaciones deportivas. En la fijación del número de pla-

zas no se tendrán en cuenta los acontecimientos extraordinarios como pueden ser los partidos oficiales de fútbol, ya que para dichas ocasiones, el aparcamiento puede resolverse

en el Area industrial próxima de San Lorenzo.

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

Pagina 84