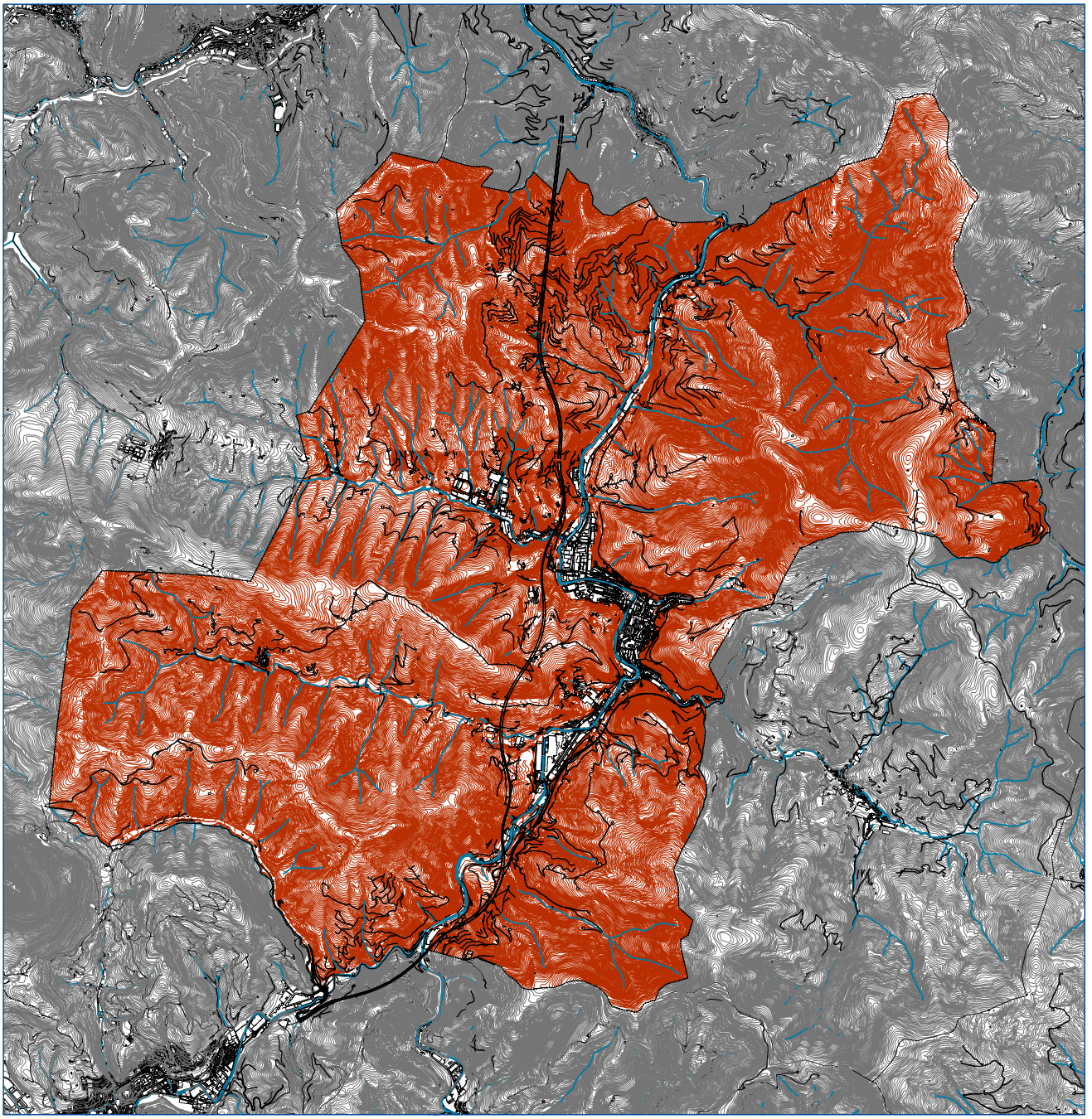
BERGARA

BERGARAKO UDALA



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

BEHIN BETIKO ONESPENAREN TESTU BATEGINA
TEXTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA

HIRIGINTZA-FITXAK (A40a-A44 BARRUTIAK) / FICHAS URBANISTICAS (AREAS A40a-A44)

ABRIL 2009ko APIRILA

JAVIER YEREGUI LUIS P. BLANCO ENEKO PLAZAOLA IÑIGO IMAZ

LIBRO 5.- FICHAS URBANÍSTICAS

AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO
DE AREA A-40a A AREA A-44

INDICE – FICHAS URBANÍSTICAS

1.- SUELO URBANO

Area A-40a 2
Area A-40b 17
Area A-41 25
Area A-42 29
Area A-43 34
Area A-44 41

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-40a

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-40a comprende los terrenos ocupados en su mayor parte por las industrias Tornillería Deba, S.A.L. y Matricería Agorrosin, S.L. dentro del Area A-40 de las Normas Subsidiarias vigentes.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Las necesidades de reubicación de la mercantil Tornillería Deba en otro punto del municipio con unas instalaciones industriales más funcionales que las actuales, la pretendida prolongación de la calle Urarte hasta su encuentro con la calle Leizariako San Lorentzo, junto con la implantación del nuevo tranvía Aretxabaleta – Bergara que atravesará el actual Area A-40, motivan el cambio del actual uso industrial de los terrenos en esta parte del Area por un uso residencial más acorde con el de las zonas limítrofes de Madura y San Lorentzo. Por ello se divide el ámbito total del Area A-40 de las Normas Subsidiarias vigentes en otras dos que se denominarán, Area de Ordenación Pormenorizada A-40a con uso residencial, y Area de Ordenación Pormenorizada A-40b que mantendrá el actual uso industrial.

La nueva ordenación del Area tiene una disposición totalmente lineal. Se apoya en la prolongación de la calle Urarte con su acera peatonal, y la prolongación del bidegorri, y la reserva de suelo para la implantación del tranvía que discurrirá paralelo a la nueva calle. Se proyecta una rotonda de 18 metros de diámetro en el cruce de la nueva calle con Leitzariako San Lorentzo.

Los nuevos bloques se ordenan paralelos a la nueva calle con unos retranqueos en las alineaciones de forma que resulten pequeñas plazas o espacios libres hacia la calle y hacia el lado opuesto. Se consigue con ello una orientación Este – Oeste para la totalidad de las viviendas previstas.

El total del Area se divide en dos Unidades de Ejecución que se denominarán, U.E. 40a-1, que corresponde a la totalidad de los terrenos del Area excepto los ocupados por la industria Matricería Agorrosin, S.L., y U.E. 40a-2, que corresponde a los terrenos de dicha industria. Se pretende con ello que esta última, pueda seguir desarrollando su actividad actual, fijando a la vez las condiciones para la posible sustitución de la industria por un edifi-

cio de viviendas. En cualquier caso, con los límites que se proponen para la Unidad, queda garantizada la apertura de la calle Urarte en todo su recorrido por el Area.

Las líneas generales de la actuación, y los compromisos adquiridos tanto por el Ayuntamiento como por los propietarios mayoritarios de los terrenos del Area A-40a, y del Area A-43, se han recogido en el Convenio Urbanístico aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión del 26 de marzo de 2007 y firmado por las partes el 30 de marzo de 2007.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-40a : 26.245,82 m2.

U.E. 40a-1 ..... 25.001,36 m2.
U.E. 40a-2 ..... 1.244,28 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

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

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 6.667,90 m2.
- Sistema local espacios libres ..... 3.075,42 m2.
- Vial coexistencia ..... 323,68 m2.
- Bidegorri ..... 876,65 m2.
- Sistema General Ferroviario ..... 2.506,12 m2.
- Ocupación suelo solo bajo rasante ..... 4.719,30 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 5.964,17 m2.
- Terrazas privadas en planta baja ..... 2.112,58 m2.

Número viviendas: Total 327 – 343 distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 68-84 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 52 viv.
- Viviendas libres ..... 207 viv.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 32.079 m2(t).+1.659 m2(t) destinado a usos terciarios y portales+1.121 m2(t) destinados a anejos a las viviendas y trasteros, distribuidos de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General ..... 6.140,00 m2(t).

- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ..... 4.688,00 m2(t).
- Viviendas libres ..... 21.251,00 m2(t).
- Terciario + portales ..... 1.659,00 m2(t).
- Trasteros y anejos a las viviendas ..... 1.121,00 m2(t).
- Total techo edificable ..... 34.859 m2(t).
- Superficie Unidad descontada superficie Sistema General Ferroviario ..... 21.847,58 m2.
- Edificabilidad urbanística resultante ..... 1,595 m2(t)/m2.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del suelo incluido en el Area tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. No resulta de aplicación lo dispuesto en el Artículo único de la Ley 11/2008 de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en la Unidad de Ejecución U.E. 40a-1 ya que, el Ayuntamiento de Bergara, firmó con los propietarios del ámbito un Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del 18 de diciembre de 2006 que fijaba la forma de materializar la cesión gratuita del suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media del Area. La correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E. 40a-2 se materializará en el acto de concesión de la licencia de edificación del nuevo edificio mediante abono en metálico siguiendo las condiciones que señala el referido Artículo único de la Ley 11/2008.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se delimitan dos Unidades de gestión independientes que se denominarán Unidad de Ejecución U.E. 40a-1 y Unidad de Ejecución U.E. 40a-2. Como se ha expuesto anteriormente, la división del Area da respuesta a la petición formulada por los propietarios de los terrenos de la U.E. 40a-2, de seguir desarrollando su actividad industrial por un espacio de tiempo mínimo de cuatro años. Ello justifica la delimitación que se propone que posibilita el desarrollo integral de la Unidad U.E. 40a-1, con la apertura de la calle Urarte en todo su recorrido, y la materialización de la reserva de suelo para la implantación del futuro tranvía.

En cada una de las Unidades se podrá redactar un Estudio de Detalle para el ajuste de las alineaciones y rasantes definitivas de los nuevos edificios.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización de todo el ámbito del Area A-40a por parte de los propietarios de la Unidad U.E. 40a-1, que contemplará por ello, las acometidas completas de las infraestructuras precisas para la edificación prevista en la U.E. 40a-2.

El sistema de actuación de ambas Unidades será el de Concertación.

El desarrollo de la U.E. 40a-2 queda supeditado al desarrollo previo en el tiempo de la Unidad U.E. 40a-1 en lo referente a la apertura de la calle Urarte y a la dotación de las infraestructuras necesarias que posibiliten la edificación, por lo que se garantizará la ejecución de dichos elementos básicos como condición previa al desarrollo edificatorio de la Unidad U.E. 40a-1.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Suelos potencialmente contaminados (Area A-87 y A-80 del Inventario. Ya tramitado expediente del Area A-87).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

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

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los proyectos de planeamiento de desarrollo del Area así como todas las obras de urbanización del ámbito, serán financiados por los propietarios de los terrenos incluidos dentro de Unidad U.E. 40a-1. Los propietarios de la Unidad U.E. 40a-2 únicamente financiarán las obras de la urbanización general de los terrenos destinados al dominio público dentro de su Unidad. La financiación de las obras de implantación del futuro tranvía corresponderá al Gobierno Vasco o sociedad pública promotora del proyecto.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA POR UNIDADES

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 40a-1

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano U.E. 40a-1-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano U.E. 40a-1-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano U.E. 40a-1-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 6.204,63 m2.
- Sistema local espacios libres ..... 3.075,42 m2.
- Vial coexistencia ..... 323,68 m2.
- Bidegorri ..... 876,65 m2.
- Sistema General Ferroviario ..... 2.506,12 m2.
- Ocupación suelo sólo bajo rasante ..... 4.646,96 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 5.701,67 m2.
- Terraza privada en planta baja ..... 1.667,23 m2.

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

Parcela 1 ..... 2.017 m2.
Parcela 2 ..... 1.300 m2.
Parcela 3 ..... 1.736 m2.
Parcela 4 ..... 1.300 m2.
Parcela 5 ..... 2.585 m2.
Parcela 6 ..... 1.240 m2.
Parcela 7 ..... 1.755 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 31.034 m2(t)+1.659 m2(t) destinado a usos terciarios y portales+1.121 m2(t) destinados a anejos a las viviendas y trasteros, distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en régimen general ..... 6.140,00 m2(t).
- Viviendas Protección Oficial en régimen tasado ..... 4.688,00 m2(t).
- Viviendas libres ..... 20.206,00 m2(t).
- Terciario + portales ..... 1.619,00 m2(t).
- Trasteros y anejos a las viviendas ..... 1.121,00 m2(t).

Número viviendas: Total 317 – 333 distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas Protección Oficial en régimen general ..... 68-84 viv.
- Viviendas Protección Oficial en régimen tasado ..... 52 viv.
- Viviendas libres ..... 197 viv.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de la 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 U.E. 40a-1-f.

Condiciones de edificación: Se adjuntan fichas en las que se recogen las condiciones de la edificación de las distintas Parcelas. Los usos por plantas de los distintos edificios, alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos U.E. 40a-1-b, y U.E. 40a-1-e(1-5).

PARCELA 1

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 2.017 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros. Planta semisótano: Garajes, trasteros, comercial, portales y anejos a las viviendas. Planta baja: Viviendas. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, semisótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano ..... 2.017 m2. Planta semisótano garajes..... 1.437 m2. Planta semisótano comercial ..... 220 m2. Planta semisótano portales y anejos ... 361 m2. Planta baja y plantas altas vivienda ... 4.751 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	46 Viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 4.751 m2. No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

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

PARCELA 2

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.300 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros. Planta semisótano: Garajes, trasteros, portales y anejos a las viviendas. Planta baja: Viviendas. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, semisótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano ..... 1.300 m2. Planta semisótano garajes..... 944 m2. Planta semisótano portales y anejos ... 356 m2. Planta baja y plantas altas vivienda ... 3.568 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	35 Viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 3.568 m2. No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

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

PARCELA 3

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.736 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros. Planta semisótano: Garajes, trasteros, comercial, portales y anejos a las viviendas. Planta baja: Viviendas. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, semisótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano ..... 1.736 m2. Planta semisótano garajes..... 1.227 m2. Planta semisótano comercial ..... 200 m2. Planta semisótano portales y anejos ... 309 m2. Planta baja y plantas altas vivienda ... 3.568 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	35 Viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 3.568 m2. No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

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

PARCELA 4

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.300 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros. Planta semisótano: Garajes, trasteros, portales y anejos a las viviendas. Planta baja: Viviendas. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, semisótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano ..... 1.300 m2. Planta semisótano garajes..... 944 m2. Planta semisótano portales y anejos ... 356 m2. Planta baja y plantas altas vivienda ... 3.568 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	35 Viviendas libres.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 3.568 m2. No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

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

PARCELA 5

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 2.585 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros.	
	Planta semisótano: Garajes, trasteros, comercial, portales y anejos a las viviendas.	
	Planta baja: Viviendas.	
	Plantas altas: Viviendas.	
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, semisótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.	
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano	2.585 m2.
	Planta semisótano garajes.....	2.048 m2.
	Planta semisótano comercial	51 m2.
	Planta semisótano portales y anejos ...	486 m2.
	Planta baja y plantas altas vivienda ...	4.751 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	46 Viviendas libres.	

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 4.751 m2. No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

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

PARCELA 6

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.240 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros. Planta semisótano: Viviendas y portales Planta baja: Viviendas. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	Sótano, semisótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano ..... 1.240 m2. Planta semisótano garajes ..... 747 m2. Planta semisótano viviendas y portales 493 m2. Planta baja y plantas altas vivienda ... 4.344 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	52 Viviendas de Protección Oficial en Régimen Tasado.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 4.688 m2. No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

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

PARCELA 7

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.755 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros. Planta semisótano: Garajes y trasteros Planta baja: Viviendas y portales. Plantas altas: Viviendas.
PERFIL DE LA EDIFICACION:	2 Plantas sótano, planta baja, 4 plantas altas y planta ático.
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2 ..... 1.755,00 m2. Planta sótano -1 ..... 1.755,00 m2. Planta baja viviendas y portales..... 1.066,75 m2. Plantas altas vivienda ..... 5.289,25 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	68-84 Viviendas Protección Oficial en Régimen General. El número de viviendas podrá oscilar entre 68 y 84 en función de la superficie útil de las mismas.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 6.140 m2. No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

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

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 40a-2

Estructura urbana: Alineaciones y rasantes, según plano U.E. 40a-2-a. Perfiles de los nuevos edificios según plano U.E. 40a-2-b.

Zonificación pormenorizada: Según plano U.E. 40a-2-c, con la siguiente distribución de superficies:

- Viales, aceras, paseos peatonales ..... 464,27 m2.
- Ocupación suelo edificación solo bajo rasante ..... 72,34 m2.
- Ocupación suelo edificación sobre rasante ..... 262,50 m2.
- Terrazas privadas en planta baja ..... 445,35 m2.

Condiciones de parcelación: La parcelación detallada se recoge en la documentación gráfica correspondiente a la Unidad. Se delimita una única Parcela con una superficie de 1.244 m2.

Aprovechamiento edificatorio: Total residencial 1.045 m2(t)+40 m2(t) destinado a portales, distribuidas de la siguiente manera:

- Viviendas libres ..... 1.045,00 m2(t).
- Portales ..... 40,00 m2(t).

Número viviendas: Total 10 viviendas libres.

Condiciones de uso: El uso característico será el residencial que se concreta en el uso de la 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 U.E. 40a-2-f.

Condiciones de edificación: Se adjunta ficha en la que se recogen las condiciones de la edificación en la Parcela. Los usos por plantas del edificio previsto, las alineaciones, dimensiones de las plantas, perfiles y alturas se recogen en la documentación gráfica, planos U.E. 40a-2-b, y U.E. 40a-2-e(1 - 5).

PARCELA 8

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.244 m2. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS:	Planta sótano: Garajes y trasteros.	
	Planta semisótano: Garajes y anejos a las viviendas.	
	Planta baja: Viviendas.	
	Plantas altas: Viviendas.	
PERFIL DE LA EDIFICACION:	2 Plantas sótano, planta baja, y 4 plantas altas.	
SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS:	Planta sótano -2	707 m2.
	Planta sótano -1	707 m2.
	Planta baja y plantas altas vivienda y portal	1.085 m2.
NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	10 Viviendas libres.	

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 1.045 m2. No se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de vivienda.

DOTACION MINIMA APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS: 1,5 Plazas/vivienda a resolver en la propia Parcela.

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE40a1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

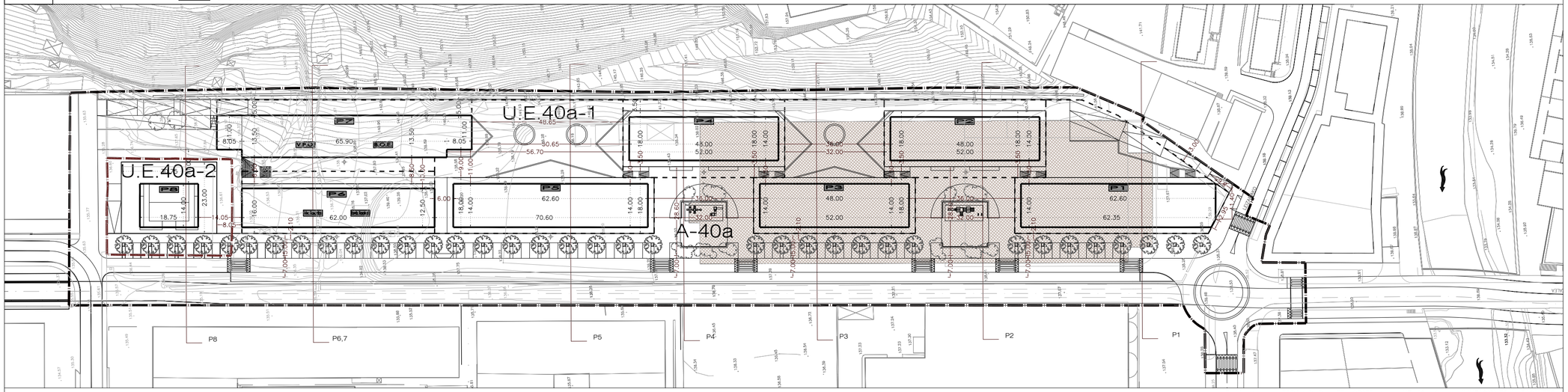
ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZETARA BATURIKO ERABILERA
USO ANEJOS A LA VIVIENDA

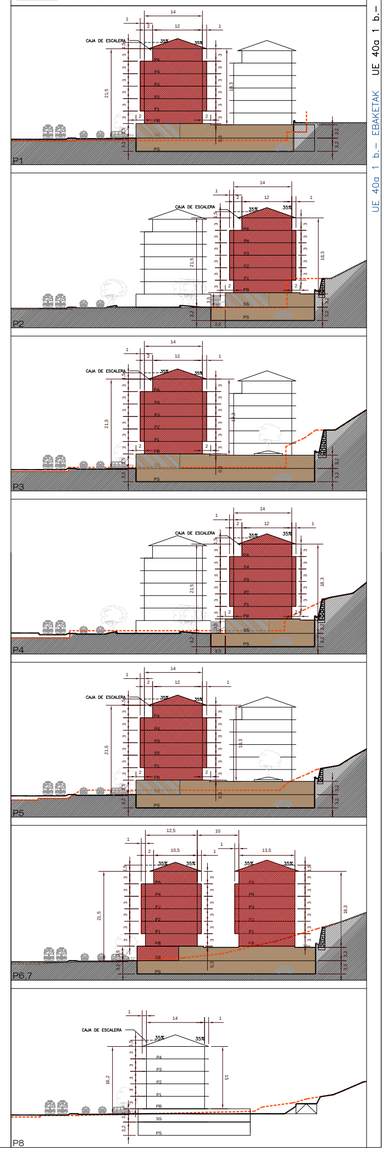
EGUNGO ORUBEA
TERRENO ACTUAL

ORUBE BERRIA
NUEVO TERRENO



UE 40a 1 a.– LERROKADURAK ETA SESTRAK

UE 40a 1 a.– ALINEACIONES Y RASANTES



UE 40a 1 b.– ERAIKETAK

UE 40a 1 b.– SECCIONES

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE40a1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

ESPAZIO IREKI PUBLIKOA
ESPACIO LIBRE PUBLICO

KOEXISTENTZIA BIDEA
VIAL COEXISTENCIA

BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES

LURPEAN ERAIKIA
EDIFICADO SUBSUELO

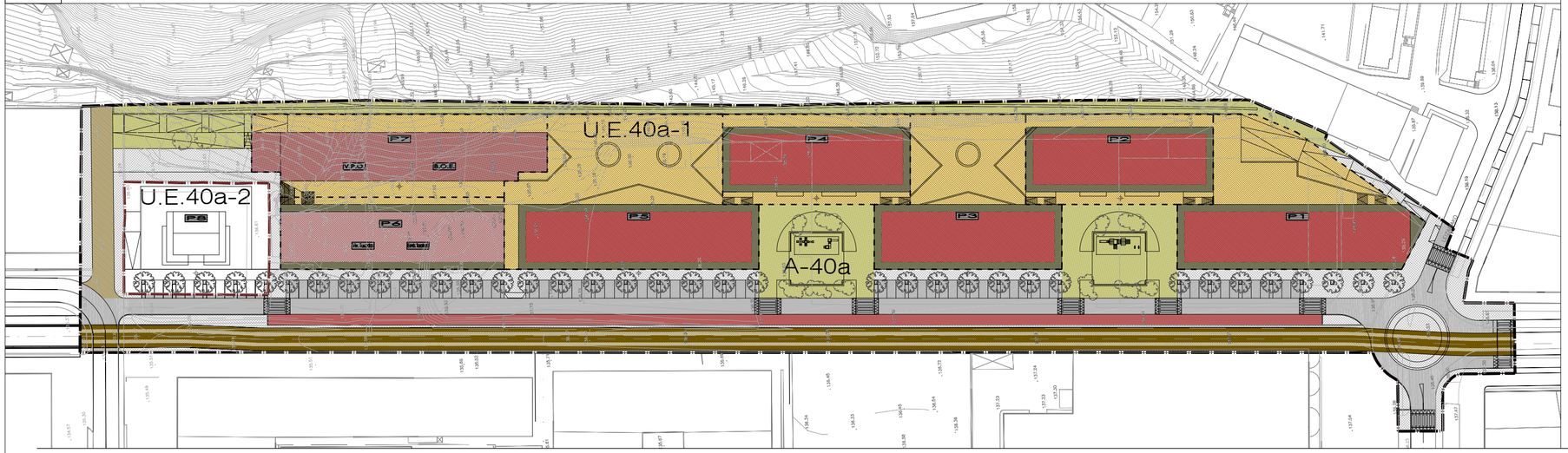
SOLAIRUTAN ERAIKIA–ETXEBIZITZA ASKITAK
EDIFICADO PLANTAS ALTAS–VIVIENDAS LIBRES

SOLAIRUTAN ERAIKIA–ETXEBIZITZA TASATUAK
EDIFICADO PLANTAS ALTAS–VIVIENDAS TASADAS

SOLAIRUTAN ERAIKIA–B.O.E.
EDIFICADO PLANTAS ALTAS–V.P.O.

TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLAIRUAN
TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA

BIDEGORRIA
BIDEGORRI



UE 40a 1 c.– LURZORUAREN ERABILERAK

UE 40a 1 c.– USOS DEL SUELO

AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A–40a GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA A–40a
26245,82 m2

UE 40a 1 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA UE 40a 1
25001,36 m2

UE 40a 2 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA UE 40a 2
1244,46 m2

ERREPIDE ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS
6204,63 m2

ESPAZIO LIBREETAKO SISTEMA LOKALA
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
3075,42 m2

KOEXISTENTZIA BIDEA
VIAL COEXISTENCIA
323,68 m2

BIDEGORRIA
BIDEGORRI
876,65 m2

BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
2506,12m2

LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO BAJO RASANTE
4646,96 m2

LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE
5701,67m2

TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA
1667,23 m2

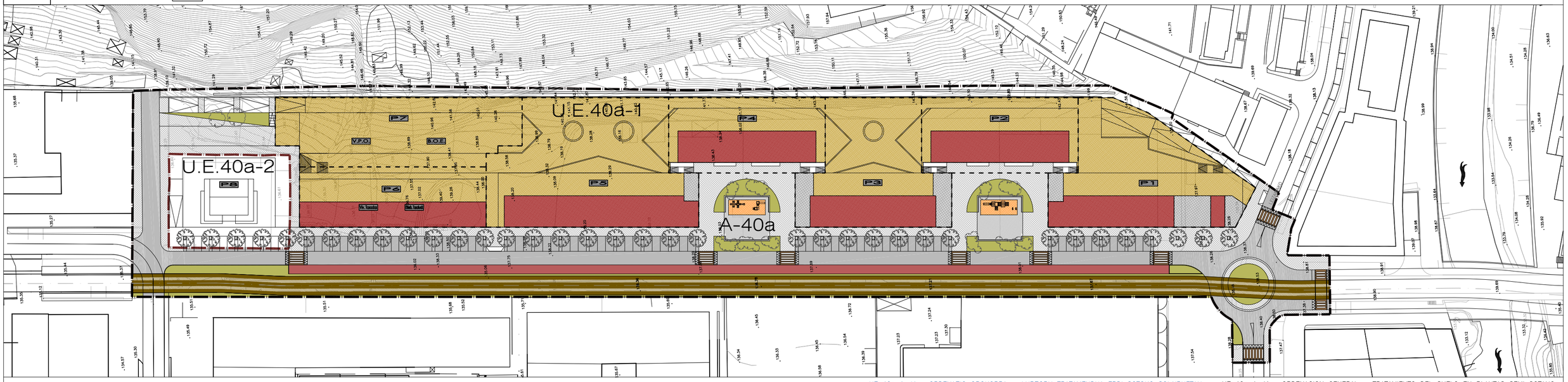
A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA



UE 40a 1 d1.– ORDENAZIO OROKORRA – LURZORU TRATAMENDUA ERDI SOTOKO SOLAIRUETAN

UE 40a 1 d1.– ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN PLANTAS SEMI SOTANO

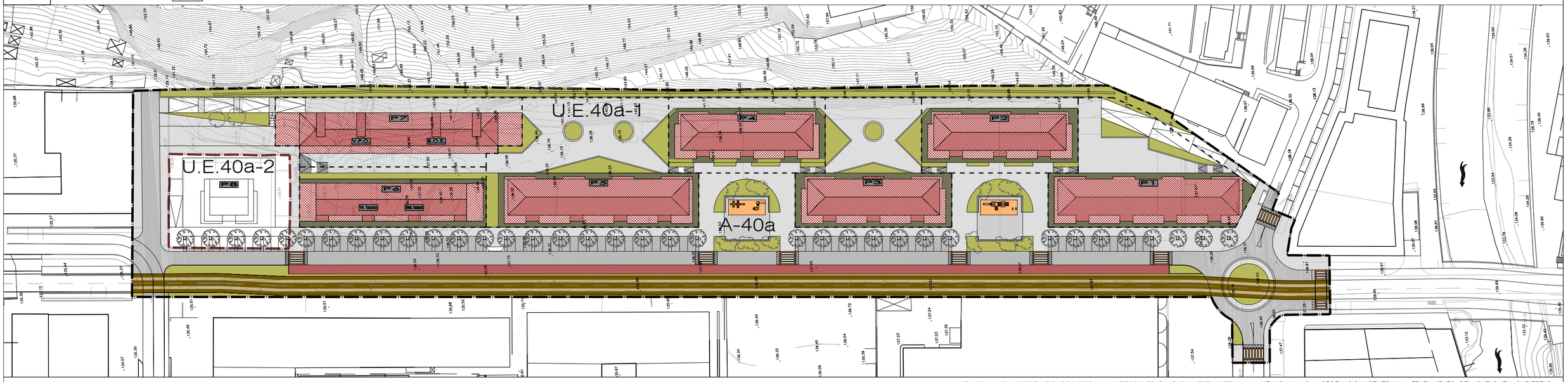
A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA



UE 40a 1 d2.– ORDENAZIO OROKORRA – LURZORU TRATAMENDUA ESTALKIETAN

UE 40a 1 d2.– ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

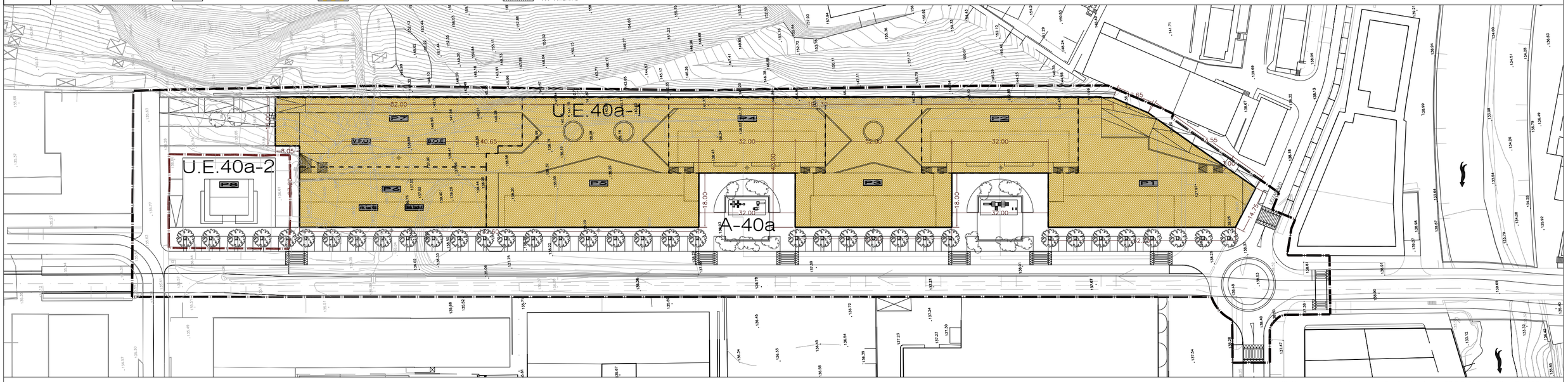
ETXEBIZITZA ASKETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 1 e1.– SOTOETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 1 e1.– EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

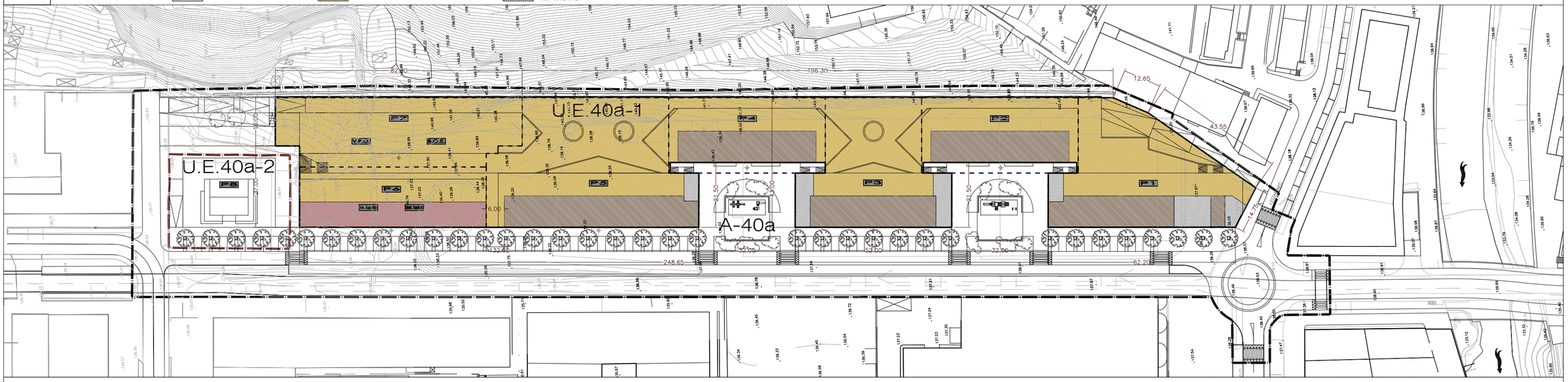
ETXEBIZITZA ASKETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 1 e2.– ERDI SOTOETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 1 e2.– EDIFICABLE EN PLANTAS SEMI SOTANO

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

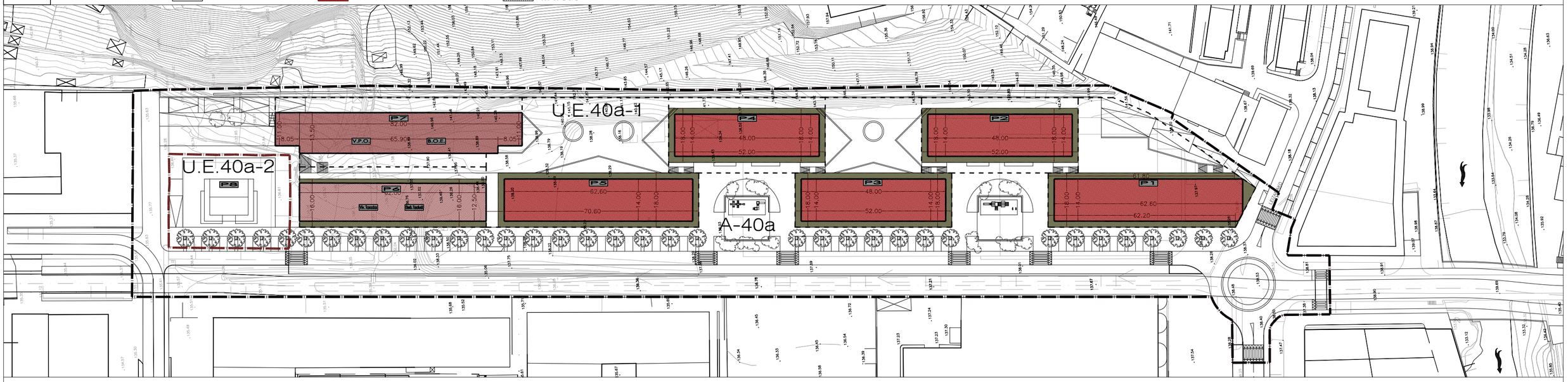
ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 1 e3.– BEHE SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 1 e3.– EDIFICABLE EN PLANTAS BAJAS

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

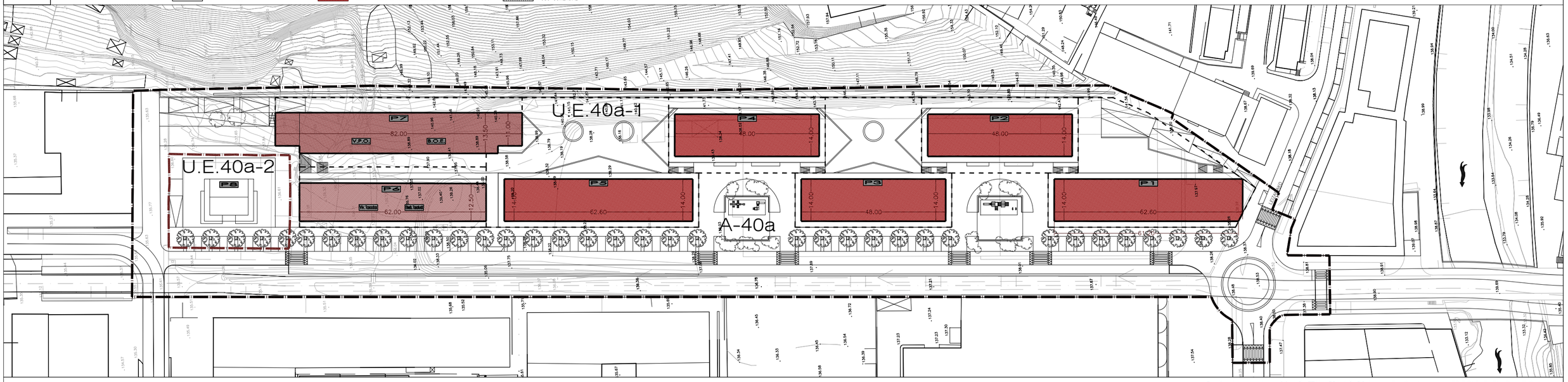
ETXEBIZITZA ASKETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 1 e4.– 1–4 SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 1 e4.– EDIFICABLE EN PLANTAS 1–4

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

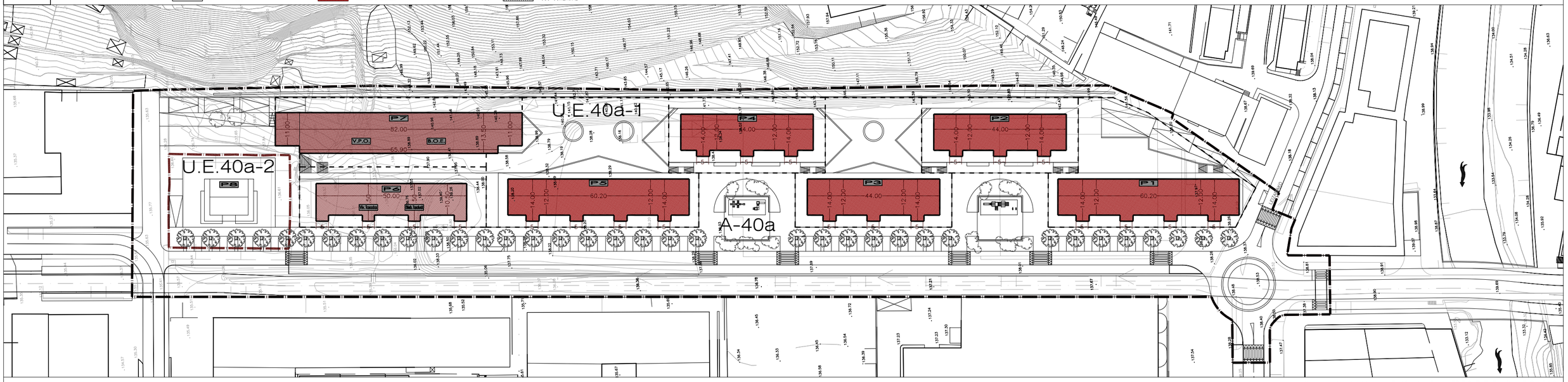
ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 1 e5.– ATIKOETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 1 e5.– EDIFICABLE EN PLANTAS ATICO

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

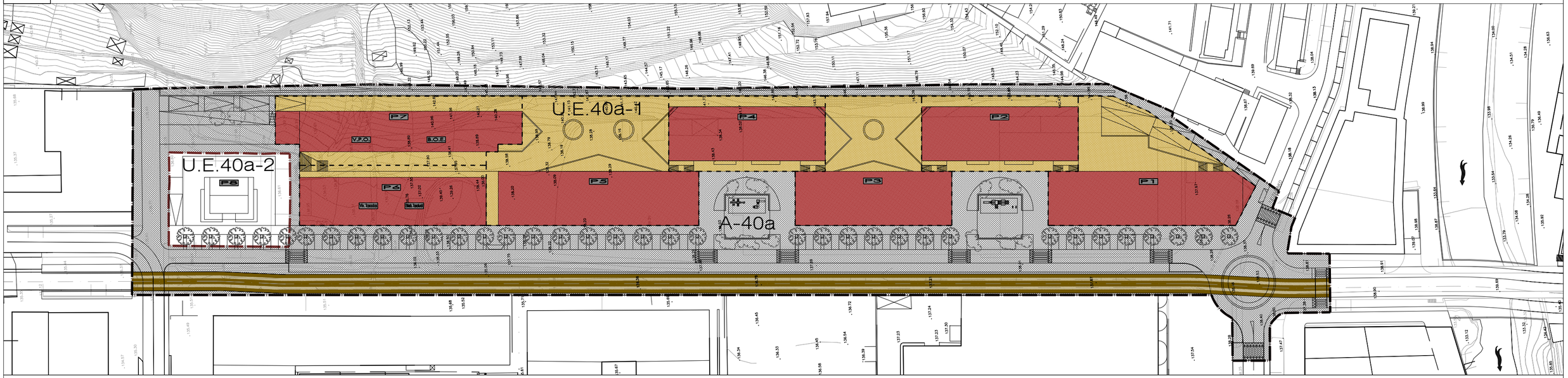
PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

JABETZA PIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO

GANAZAL ZORDUN JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE EN SUPERFICIE

BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES



UE 40a 1 f.– LURZORU JABARI MOTAK UE 40a 1 f.– DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-40b

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-40b se corresponde con el Area A-40 de las Normas Subsidiarias vigentes excluyendo los terrenos que constituyen el nuevo Area A-40a y los terrenos ocupados por un edificio industrial en la trasera del número 4 de Leizariako San Lorentzo que se incorporan al Area A-35 con uso residencial. Se trata del recinto denominado tradicionalmente Polígono industrial de San Lorentzo.

Se trata de un Area discontinua al resultar atravesada por el Sistema General Ferroviario del futuro tranvía Aretxabaleta-Bergara que discurrirá con un trazado paralelo a la calle Urarte.

El Area se encuentra prácticamente colmatada. Como objetivos urbanísticos se mantienen los de consolidación de los asentamientos industriales existentes y los de regulación de las posibles actuaciones urbanísticas que puedan realizarse, junto con la mejora de la urbanización muy deficiente en la actualidad.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se mantiene el uso característico industrial, consolidando también los usos terciarios existentes en la actualidad. Por la proximidad con el núcleo urbano residencial, se ha apreciado en los años transcurridos desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes, la tendencia a que se desarrollen en el Area, actividades terciarias y de servicios en lugar de las actividades propiamente industriales para las que se creó el polígono.

Tras las deliberaciones del creado Consejo Asesor del Planeamiento, se decidió limitar la implantación de actividades terciarias en el municipio, limitaciones que se recogen en el punto **Condiciones de uso** de la presente Ficha Urbanística.

Las posibles actuaciones de sustitución o ampliación de las construcciones existentes se regularán por los parámetros de aprovechamientos y condiciones de edificación de las Normas Subsidiarias vigentes.

En la calle Aitziturri se prevé la construcción de un andén con la correspondiente marquesina que ligada a la de la parada del Tranvía prevista en la zona sirva de parada de au-

tobuses de medio y largo recorrido. Esta actuación irá necesariamente ligada a la construcción del nuevo tranvía Aretxabaleta-Bergara y a la parada prevista en la calle Urarte.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-40b: 228.626,76 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el de actividades económicas que se concreta en los usos industriales con cabida en la categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño medio que pudieran ocasionar molestias a las viviendas incluso con la adopción de medidas correctoras.

Dada la proximidad a las Areas residenciales, serán también admisibles los usos industriales de categoría 1ª y 2ª.

En el punto **Condiciones de uso** se regulan las posibles actividades terciarias que pueden implantarse en el Area.

Aprovechamiento edificatorio: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Para las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva edificación se mantienen los aprovechamientos máximos fijados en las Normas Subsidiarias vigentes.

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

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para los casos de nueva edificación. En los de ampliación de las existentes, se aplicará a las parcelas que resultan una vez descontada la que justifica las construcciones que se consolidan de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará del suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se precisará la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle para proceder a la subdivisión de las propiedades existentes en dos o más parcelas. Al encontrarse la totalidad del Area parcelada tampoco se precisará la tramitación de ningún Proyecto de Gestión.

La totalidad de los terrenos exceptuando las parcelas edificables del plano oficial de parcelas, se destinan al dominio público.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales. El retiro mínimo con respecto del cauce del río Deba en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros (22,00 metros en los tramos en que la línea de encauzamiento no está definida), excepto en los tramos en los que la disposición urbanistica se encuentra consolidada y que se concretan en las industrias existentes que no cumplen con dicha condición y situadas entre el puente de Agorrosin y el de acceso a la rotonda de Ondartza, y las situadas entre los dos puentes que se corresponden con la carretera GI-2632. En estos tramos los retiros de la edificación serán los señalados en la Ley de Aguas, respetando siempre la zona de Servidumbre de Paso.
- Areas inundables. De los últimos estudios de inundabilidad realizados por Ura, Agencia de Aguas de mayo de 2008 en la zona del Polígono San Lorentzo (Area A-40b) se desprende que resultan zonas inundables para los periodos 10-100 y 100-500 años provocados principalmente por la configuración y diseño del puente sobre el río Deba situado más al Norte del Area, y que corresponde a la carretera GI-2632. Será competencia de la Diputación Foral la reposición del referido puente con las dimensiones y diseño adecuados para resolver los problemas de inundabilidad de la zona.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-107, A-108, A-110, A-101, A-102, A-103, A-96, A-98, A-92, A-94, A-95, A-93, A-91, A-86, A-84, A-85, A-75, A-79, A-81, A-82, A-65, A-69, A-62, A-56, A-49, A-46, A-43, A-38, A-36, A-40, A-41, A-44, A-52, A-57, A-63, A-37, A-45, A-47, A-50, A-54, A-60, A-64, y A-78 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En la documentación gráfica se recoge la nueva traza para la calle Urarte que se verá afectada además por la implantación del tranvía Aretxabaleta-Bergara. El proyecto definitivo del nuevo tranvía recogerá la ordenación definitiva de la calle.

La calle Aitziturri se verá afectada en su traza actual por la construcción del andén de parada de los autobuses de largo y medio recorrido.

Todas estas obras, así como las de reurbanización del resto de los espacios públicos se deberá recoger en los oportunos proyectos de urbanización.

La Dirección de Carreteras de la Diputación Foral tiene aprobado el proyecto de rotonda a construir en el encuentro de la calle Amillaga con la carretera a Elgeta y con la calle Aitziturri. Dicho proyecto se encuentra pendiente de adjudicación. Deberá acometer las obras de reposición del puente sobre el río Deba situado más al Norte del Area para resolver los problemas de inundabilidad de la zona.

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.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Tanto los honorarios por la redacción de los proyectos de urbanización, como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general, incluido los costes por indemnización y derribo que pudieran surgir, serán financiadas por los propietarios particulares y el Ayuntamiento de Bergara, y por la Diputación Foral en las actuaciones que se deban realizar en el tramo de la carretera GI-2632 a su paso por el Area, y más concretamente, en el puente sobre el río Deba de la citada carretera junto al cruce con la GI-627.

Corresponderá al Gobierno Vasco o sociedad pública que lo sustituya la financiación de las obras de implantación del tranvía del Alto Deba.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

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

Condiciones de uso: El uso característico será el de actividades económicas que se concreta en los usos industriales con cabida en la categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño medio que pudieran ocasionar molestias a las viviendas incluso con la adopción de medidas correctoras.

Dada la proximidad a las Area residenciales, serán también admisibles los usos industriales de categoría 1ª y 2ª.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

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

Se consolidan las tres actividades de supermercados existentes en el Area, así como las actividades de hostelería existentes de restaurantes, bar y discoteca, no admitiéndose la instalación de otras nuevas, ni tampoco de nuevos supermercados.

Se exceptúa de esta limitación el edificio de la antigua "Harinera del Norte" (o de Arrese), que se incluye en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General, y que corresponde a los Bienes Inmuebles de Protección a Nivel Municipal. Se propone su rehabilitación integral respetando la volumetría y la imagen exterior mediante intervenciones de Conservación y Ornato que recuperen su imagen anterior, en aplicación del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre. Se admitirá en el edificio un uso de hotel-hostal con posibilidad de cafetería-restaurante en la planta baja. En la actuación de rehabilitación se deberá disponer en la planta de sótano o en el interior de la parcela, un número mínimo de plazas de aparcamiento igual al número de habitaciones más diez.

No podrán instalarse en el Area lo que el Artículo primero de la Ley 7/2008, de 25 de junio del Parlamento Vasco, denomina *"grandes establecimientos comerciales"*, que los define como aquellos que cuentan con una superficie edificada mayor de 700 metros cuadrados. Además, toda nueva actividad comercial que se implante deberá disponer de una reserva de aparcamientos mínima de tres plazas por cada cien metros cuadrados de superficie edificada.

Se consolida la instalación de la Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.) en los terrenos destinados en el Plan Parcial anterior a Centros Administrativos.

b).- Uso oficinas: Se admite el uso de oficina ligado a las actividades industriales. También la habilitación de edificios y locales para usos de oficinas independientes de las actividades industriales.

c).- Usos dotacionales: Unicamente se autorizarán en la parcela destinada por el Plan Parcial anterior a Centros Administrativos.

d).- Uso de vivienda: Se consolidan las viviendas ya existentes en el ámbito del Area siempre que se trate de viviendas destinadas a guardas o conserjes de las propias industrias y aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad como unidades inseparables del edificio industrial.

No se autorizará la construcción de nuevas viviendas dentro del ámbito del Area.

Condiciones de parcelación: Se mantiene la catalogación de las parcelas actuales que se distribuyen en los siguientes grupos:

- Parcelas tipo A: Con superficies brutas superiores a 7.000 metros cuadrados, con posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de la parcela.
- Parcelas tipo B: Con superficies comprendidas entre 3.000 y 7.000 metros cuadrados, un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.
- Parcelas tipo C: Con superficies menores de 3.000 metros cuadrados, un único acceso y sin aparcamientos en el interior.

No se podrán realizar segregaciones previas a las actuaciones futuras a fin de acogerse a las Ordenanzas más ventajosas de un tipo de parcela distinto. En todos los casos, se establece una parcela bruta mínima indivisible de 500 metros cuadrados.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Para las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva edificación se establecen las siguientes condiciones:

a) Criterios de ordenación en las parcelas:

Las actividades industriales existentes y las nuevas que pudieran crearse darán frente, como norma general, a los viales existentes. Caso de que, tanto en las construcciones existentes, como en las nuevas que pudieran edificarse, se pretendiera la división en distintos locales con accesos desde nuevos viales interiores, el ancho mínimo de los mismos será de 10,00 metros, ya sea entre paramentos de fachadas dentro de una misma propiedad, o entre un paramento y el límite de la parcela. Si este vial sirve de acceso a edificaciones de dos parcelas contiguas independientes, el ancho mínimo del mismo será de 15,00 metros entre los paramentos verticales de las edificaciones. Estas condiciones no excluyen del cumplimiento del resto de las separaciones a linderos señaladas anteriormente.

b) Edificación en las parcelas:

- Separaciones: Todas las edificaciones estarán obligadas a respetar una separación mínima respecto de los límites laterales de 3,00 metros y respecto del límite posterior de 5,00 metros.

  Asimismo respetarán una separación mínima de 15,00 metros desde el eje en todas las parcelas con frente a la calle Amillaga incluso en la prolongación de la misma hasta la carretera variante. La misma separación se respetará en la calle Aitziturri. En los nudos de conexión entre los distintos viales, la separación señalada se entenderá referida al brazo del nudo más próximo a la parcela objeto de edificación. La separación mínima de la edificación respecto del eje de las calles Urarte y Santalaitz será de 10,00 metros. Todas las nuevas edificaciones respetarán una separación mínima de 5,00 metros respecto del límite de propiedad de los terrenos ocupados por el antiguo ferrocarril, hoy propiedad del Ayuntamiento de Bergara, y que se destinan a la implantación del nuevo tranvía. También respetarán una separación mínima del cauce del río Deba de 5,00 metros, condición que también se aplicará en todas las actuaciones de rehabilitación o ampliación de las industrias existentes que no cumplen con dicha condición y situadas entre el puente de Agorrosin y el de acceso a la rotonda de Ondartza, y las situadas entre los dos puentes que se corresponden con la carretera GI-2632. En el resto, el retiro mínimo con respecto del cauce del río Deba será de 15,00 metros (22,00 metros en los tramos en que la línea de encauzamiento no está definida). .

  Los límites de propiedad laterales y posteriores se materializarán con cerca tipo construida con elementos metálicos colocados sobre cierre de fábrica con una altura vista no mayor de 0,50 metros. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

- Alturas: la altura máxima que se fija para las nuevas edificaciones será de 12,00 metros medidos hasta la parte inferior de la cercha o elemento estructural que soporte la cubierta del edificio. Sobre esta altura únicamente serán admisibles elementos estructurales, de instalaciones y de cubrición del edificio, sin que puedan existir aprovechamientos como locales de trabajo, oficinas, almacenes, vestuarios o servicios.

  Los nuevos edificios se desarrollarán en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Sí podrá admitirse la división horizontal en planta baja y una planta alta, siempre que, en las dos plantas resultantes se desarrolle la misma actividad y la comunicación entre ambas se rea-

lice mediante rampas u otros elementos mecánicos, como montacargas, cintas transportadoras etc. que se ubicarán, en todos los casos, en el interior del edificio. No se admitirá la instalación de poleas, polipastos etc. en el exterior del edificio para el acceso de mercancías o maquinaria a la planta alta.

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

Las mismas condiciones se deberán respetar en las ampliaciones o en la rehabilitación de los edificios existentes.

- Volumen máximo: Dado que en el Area se plantean distintos tipos de parcela, y de que las actuaciones edificatorias anteriores en un Area prácticamente colmatada, se han realizado con parámetros de edificabilidad, se mantiene, para establecer el aprovechamiento máximo, el parámetro de edificabilidad que fijaba el Plan General de 6 m3/m2. En la parcela situada en Aitziturri nº 2, ocupada actualmente por el supermercado Dia, en el caso que se pretenda actuar en la misma, se tomará como superficie de referencia la anterior a la cedida para la construcción de la rotonda de Amillaga.

- Criterios de ordenación de las parcelas: Las actividades industriales existentes y las nuevas que pudieran crearse darán frente, como norma general, a los viales existentes. Caso de que, tanto en las construcciones existentes, como en las nuevas que pudieran edificarse, se pretendiera la división en distintos locales con accesos desde nuevos viales interiores, el ancho mínimo de los mismos será de 10,00 metros, ya sea entre paramentos de fachadas dentro de una misma propiedad, o entre un paramento y el límite de la parcela. Si este vial sirve de acceso a edificaciones de dos parcelas contiguas independientes, el ancho mínimo del mismo será de 15,00 metros entre los paramentos verticales de las edificaciones. Estas condiciones no excluyen del cumplimiento del resto de las separaciones a linderos señaladas anteriormente.

A-40a
UE.40a 2

BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

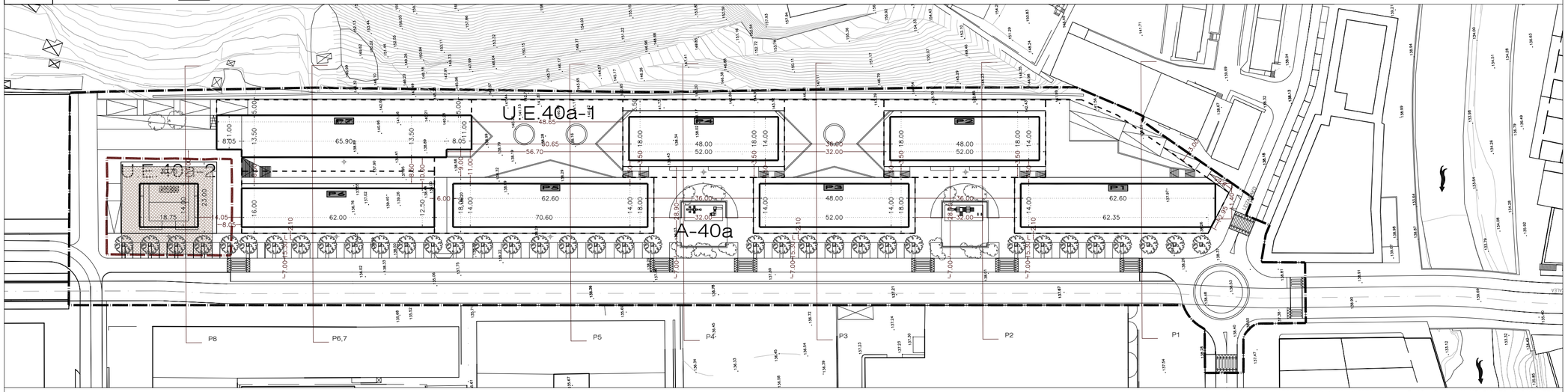
ETXEBIZITZA ERABILERA
USO VIVIENDA

GARAJE ETA TRASTELEKU ERABILERA
USO GARAJES Y TRASTEROS

ETXEBIZITZETARA BATURIKO ERABILERA
USO ANEJOS A LA VIVIENDA

EGUNGO ORUBEA
TERRENO ACTUAL

ORUBE BERRIA
NUEVO TERRENO



UE 40a 2 a.– LERROKADURAK ETA SESTRAK UE 40a 2 a.– ALINEACIONES Y RASANTES

A-40
UE.40a

BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

ERREPIDEAK ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS

ESPAZIO IREKI PUBLIKOA
ESPACIO LIBRE PUBLICO

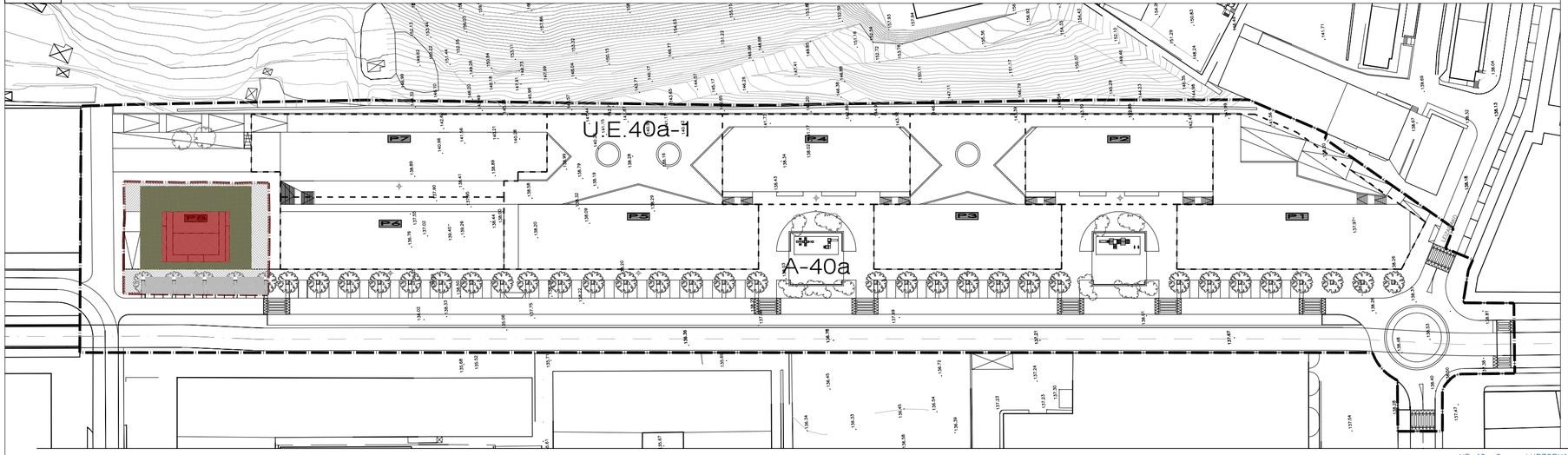
KOEXISTENTZIA BIDEA
VIAL COEXISTENCIA

BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES

LURPEAN ERAIKIA
EDIFICADO SUBSUELO

SOLARRITAN ERAIKIA
EDIFICADO PLANTAS ALTAS

TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLAIRUAN
TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA



UE 40a 2 c.– LURZORUAREN ERABILERAK UE 40a 2 c.– USOS DEL SUELO

AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A–40a GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA A–40a
26245,82 m2

UE 40a 1 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA UE 40a 1
25001,36 m2

UE 40a 2 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL ZONA UE 40a 2
1244,46 m2

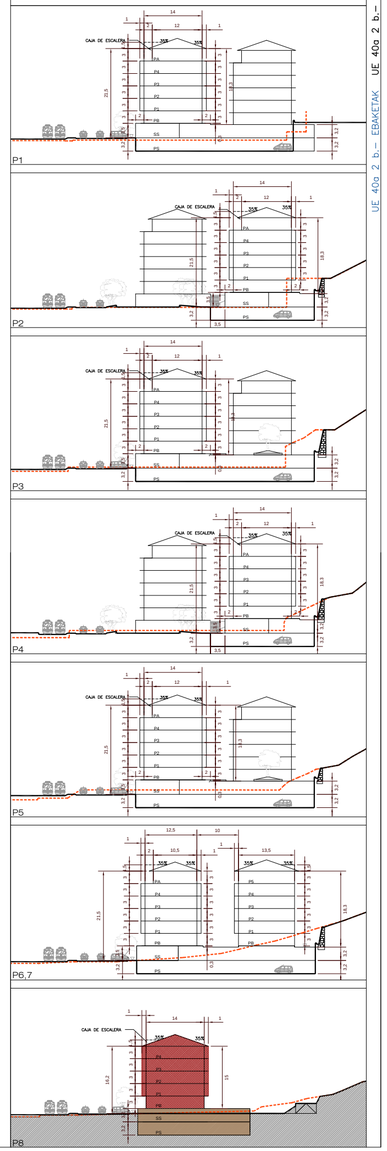
ERREPIDE ETA ESPALOIAK
VIALES Y ACERAS
464,27 m2

LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO BAJO RASANTE
72,34 m2

LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA
OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE
262,50 m2

TERRAZA PRIBATUA BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZA PRIVADA EN PLANTA BAJA
445,35 m2

UE 40a 2 b.– EBAKETAK UE 40a 2 b.– SECCIONES



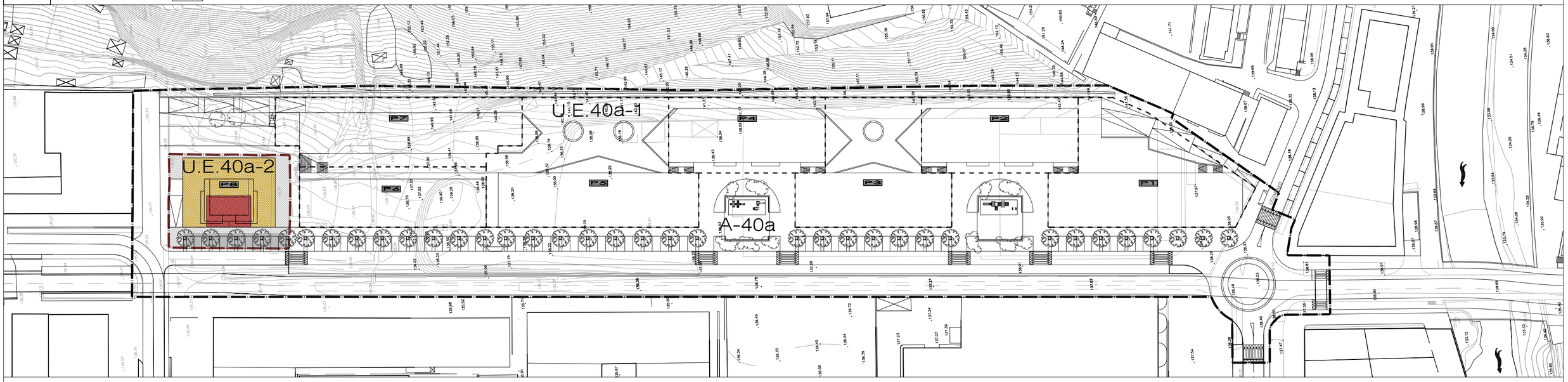
A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA



UE 40a 2 d1.– ORDENAZIO OROKORRA – LURZORU TRATAMENDUA ERDI SOTOKO SOLAIRUETAN

UE 40a 2 d1.– ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN PLANTAS SEMI SOTANO

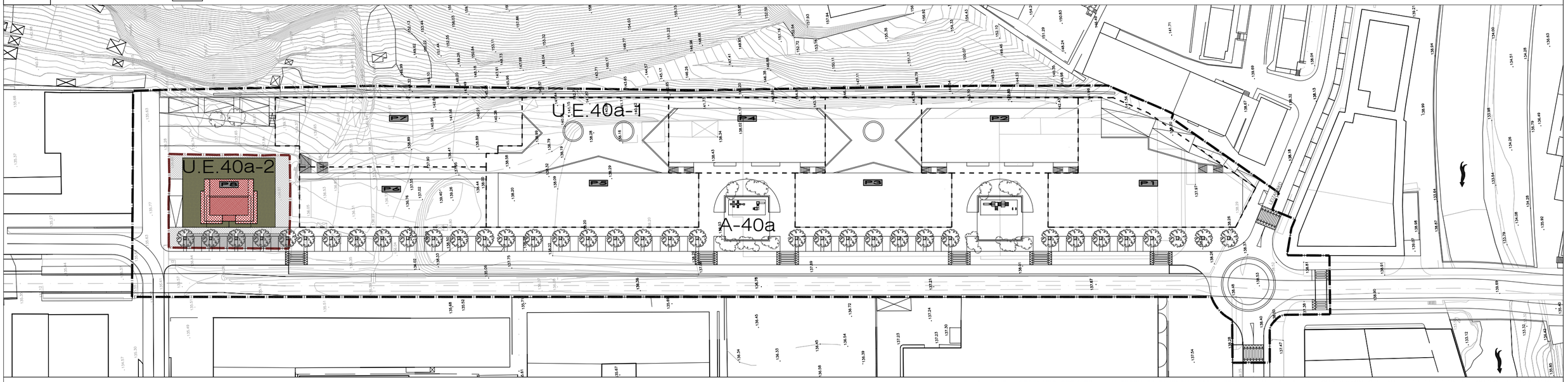
A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40a 2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA



UE 40a 2 d2.– ORDENAZIO OROKORRA – LURZORU TRATAMENDUA ESTALKIETAN

UE 40a 2 d2.– ORDENACION GENERAL – TRATAMIENTO DEL SUELO EN CUBIERTAS

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.40a 2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

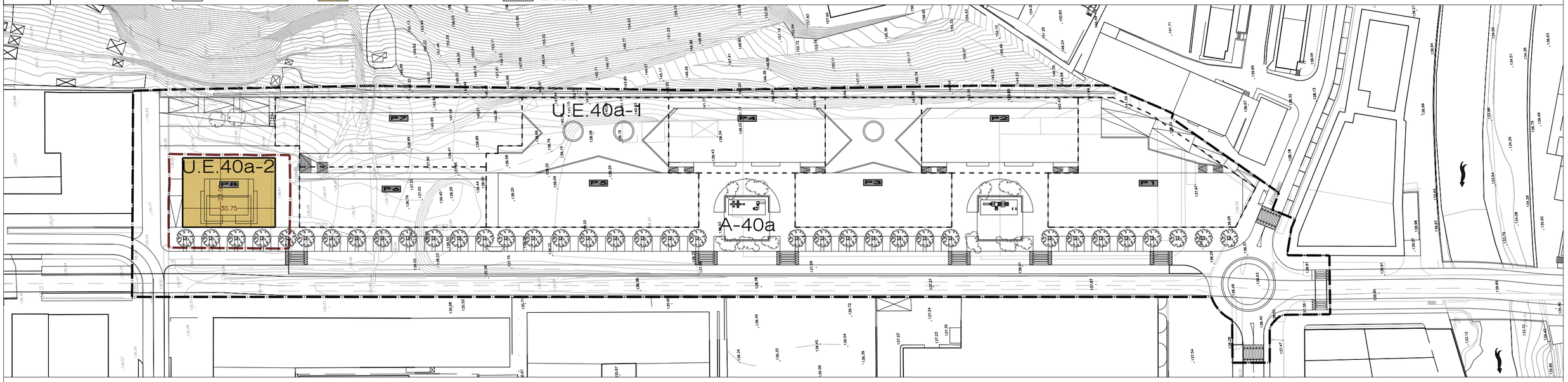
ETXEBIZITZA ASKETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 2 e1.– SOTOETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 2 e1.– EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.40a 2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

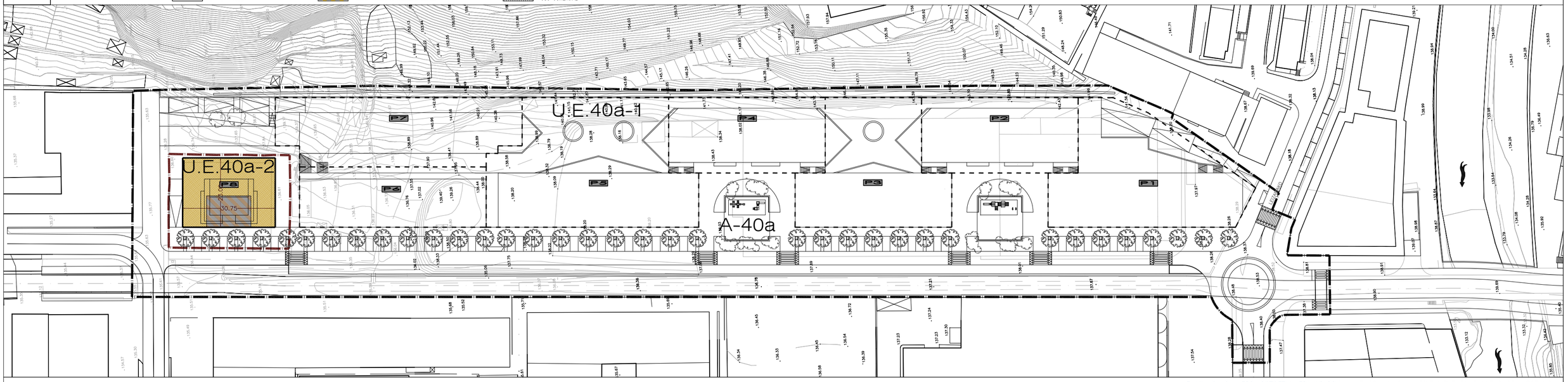
ETXEBIZITZA ASKETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 2 e2.– ERDI SOTOETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 2 e2.– EDIFICABLE EN PLANTAS SEMI SOTANO

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.40a 2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

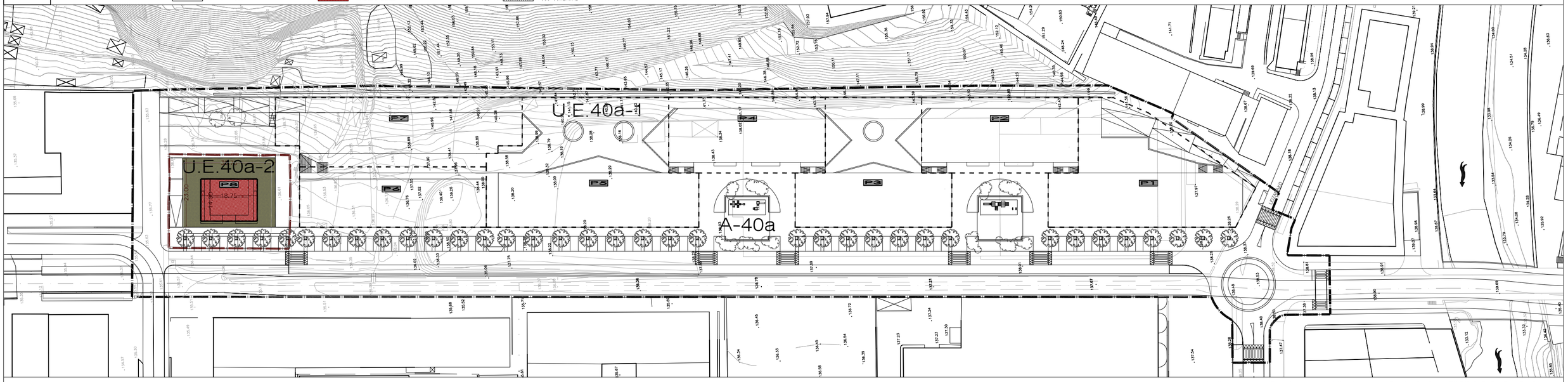
ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 2 e3.– BEHE SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 2 e3.– EDIFICABLE EN PLANTA BAJA

A-40a BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE.40a 2 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

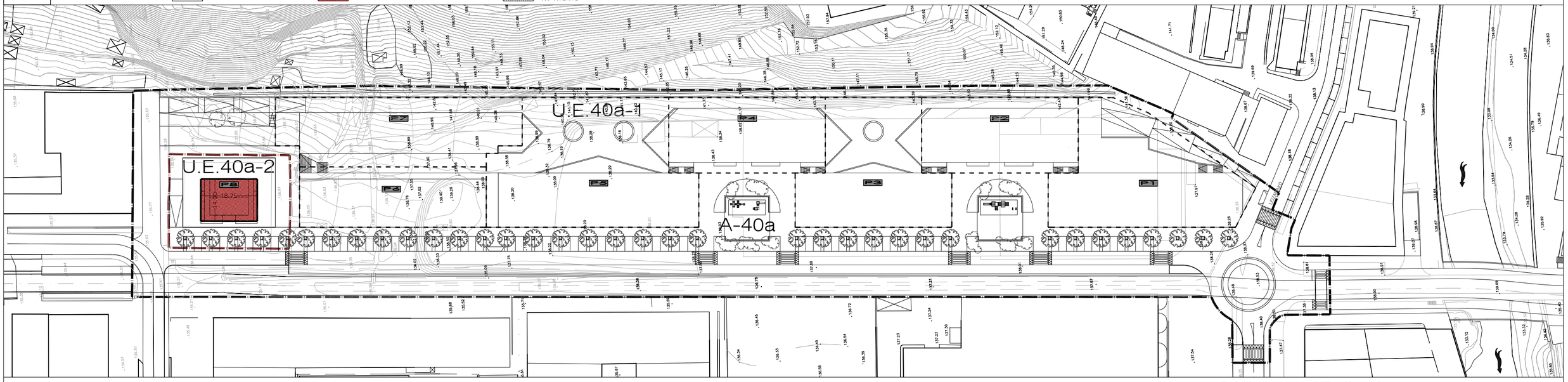
ETXEBIZITZA ASKETARA LOTURIKO ERABILERAK
USOS ANEJOS A VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a 2 e4.– 1–4 SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA UE 40a 2 e4.– EDIFICABLE EN PLANTAS 1–4

A-40 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40b EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

GARAJE ETA TRASTELEKUAK
GARAJES Y TRASTEROS

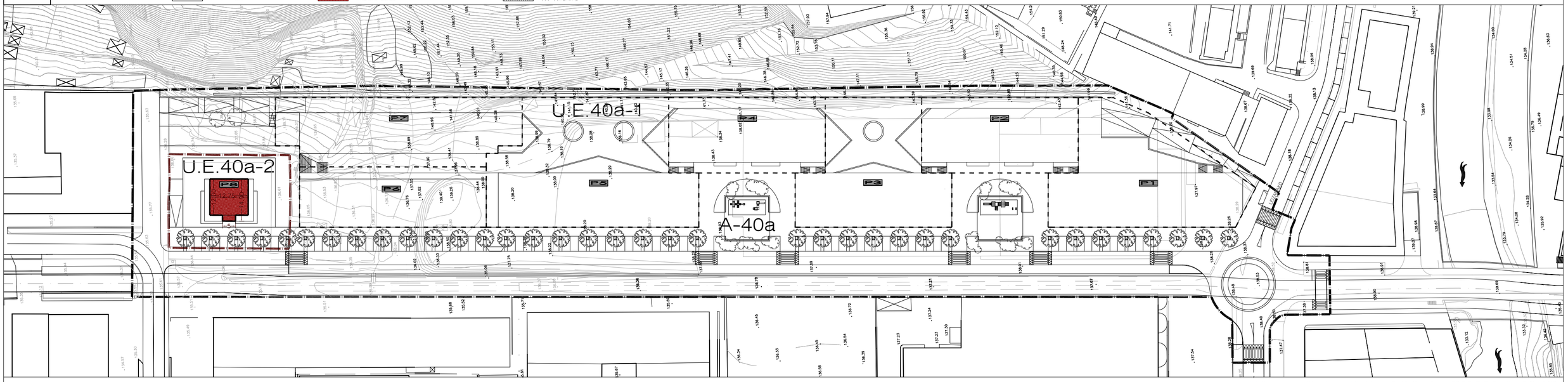
ETXEBIZITZA ASKEAK
VIVIENDAS LIBRES

ETXEBIZITZA TASATUAK
VIVIENDAS TASADAS

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

MERKATAL ERABILERA
USO COMERCIAL

TERRAZA PRIBATUAK BEHE SOLAIRUETAN
TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAJA



UE 40a2 e5.– ATIKOETAN ERAIKIGARRIA UE 40a2 e5.– EDIFICABLE EN PLANTAS ATICO

A-40 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.40b EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

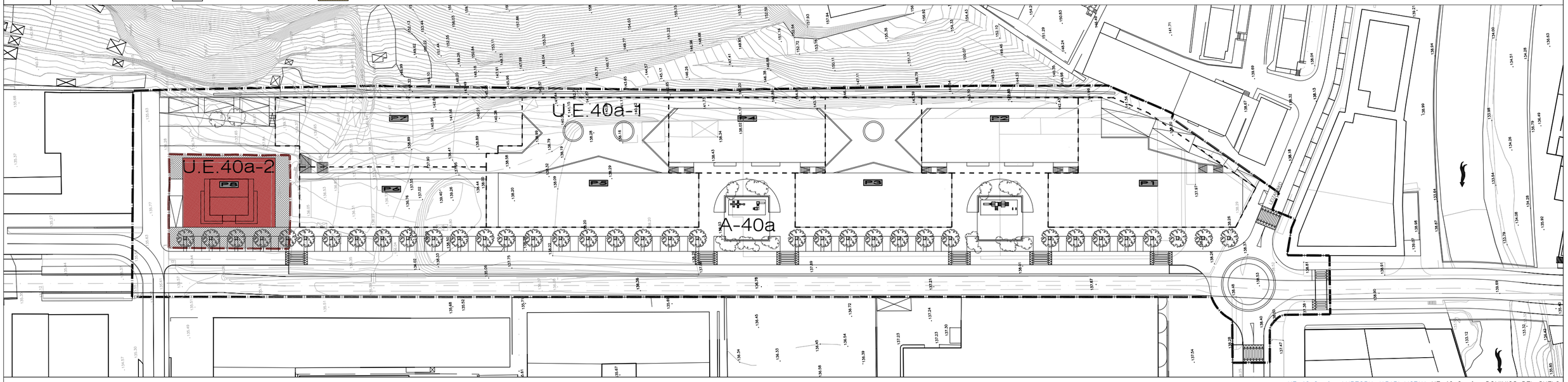
PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

JABETZA PIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO

GANAZAL ZORDUN JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO CON SERVIDUMBRE EN SUPERFICIE

BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES



UE 40a2 f.– LURZORU JABARI MOTAK UE 40a2 f.– DOMINIOS DEL SUELO

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-41

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-41 se corresponde con el Area A-41 de las Normas Subsidiarias vigentes. Se trata de un pequeño recinto que comprende los terrenos ocupados por un pabellón industrial situado en el borde de la carretera de Elgeta junto a la margen izquierda del río Deba.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

El Area se encuentra colmatada, proponiéndose la consolidación de la edificación actual que agota las posibilidades edificatorias del Area y para el que se mantiene su calificación industrial.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-41 : 1.479,50 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso previsto será el de actividades económicas que se concreta a las actividades industriales incluidas en las de categoría 3ª, es decir, actividades de tamaño pequeño o medio que deban emplazarse necesariamente en Areas y Sectores industriales por ser incompatibles con otros usos terciarios o residenciales por sus procesos de producción.

Aprovechamiento edificatorio: Se consolida el edificio industrial existente con las condiciones de volumen actuales. No se admitirá ninguna obra de ampliación del volumen actual. En caso de sustitución deberá respetar un retiro mínimo con respecto del cauce del río Deba de 15,00 metros.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTION

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

Caso de pretender el derribo y la sustitución del edificio actual por un nuevo edificio se tramitará un Estudio de Detalle.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales El retiro mínimo con respecto del cauce del río Deba en las actuaciones de sustitución, ampliación o nueva construcción será de 15,00 metros.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-73 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se limitarán a las de urbanización interior de la parcela industrial y a la resolución adecuada de los accesos a la carretera GI-2632.

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

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

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

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actual. El Area dispondrá de un único acceso desde la carretera GI-2632. La ordenación del Area quedará limitada por las normativas específicas que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

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

b).- Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de la industria. Se autorizará también la utilización del edificio actual una vez rehabilitado como edificios destinados exclusivamente al uso de oficinas. También el derribo del actual edificio y la construcción de uno nuevo destinado al uso de oficinas. En estos últimos casos, se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento ya sea en superficie o en sótano cada treinta metros cuadrados de techo edificado.

c).- Uso hostelería: Se autorizará también la utilización del edificio actual una vez rehabilitado como edificio destinado exclusivamente al uso de hostelería como hotel u hostal. También se autorizará el derribo del actual edificio y la construcción de uno nuevo destinado exclusivamente al uso de hotel u hostal. En estos casos, se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento ya sea en superficie o en sótano cada veinte metros cuadrados de techo edificado.

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

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

Caso que se pretenda el cambio del uso actual por el de oficinas u hostelería (hotel u hostal), podrá sustituirse el actual edificio por otro nuevo que mantenga como techo máximo el volumen actual y la altura máxima no sea mayor de 12 metros. En este caso, las alineaciones y alturas del nuevo edificio se definirán en un Estudio de Detalle y respetarán el retiro mínimo con respecto del cauce del río Deba de 15,00 metros.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-42

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Area A-42 de las Normas Subsidiarias vigentes con la ampliación en la delimitación y aprovechamientos aprobada definitivamente el 30 de abril de 2002 y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 22 de mayo de 2002. Se le incorporan también parte de los terrenos del caserío Beosin y del caserío San Fausto que constituirán una Unidad independiente.

Comprende los terrenos ocupados, en la actualidad, por las actividades industriales Linacisoro S.A. e Iberdrola S.A. a los que se añaden parte de los terrenos del caserío Beosin y de San Fausto. El Area se emplaza en las proximidades de la carretera GI-627 a la salida del Area de San Lorenzo en dirección a Osintxu.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se divide el Area en dos Unidades de Ejecución que se denominarán U.E. 42-1, que se corresponde con el anterior Area A-42, y la Unidad U.E. 42-2 que se corresponde con los nuevos terrenos que se incorporan.

En la Unidad U.E. 42-1, se consolidan los asentamientos industriales existentes y la subestación eléctrica de la empresa Iberdrola, S.A. con los edificios de viviendas existentes.

En la Unidad U.E. 42-2 se propone la recalificación con uso industrial de parte de los terrenos del caserío Beosin. Como actuaciones a realizar se proponen el derribo del caserío San Fausto, y la mejora de los accesos actuales a los terrenos de Beosin y de la industria Linacisoro, S.A. que deberá disponer del nuevo acceso desde el nuevo enlace previsto.

El Plan Especial de Ordenación Urbana que se deberá tramitar determinará el destino final del caserío Beosin y de las viviendas existentes en el mismo.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-42: 39.364,72 m2.

U.E. 42-1 ..... 29.611,77 m2.
U.E. 42-2 ..... 9.752,95 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado en la U.E. 42-1.
Suelo urbano no consolidado en la U.E. 42-2.

Zonificación global: El uso característico será el industrial, que se concreta a las actividades industriales incluidas en la categoría 3ª y 4ª, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Se consolidan también la subestación eléctrica existente y los edificios de viviendas de la Unidad U.E. 42-1. El Plan Especial de Ordenación fijará los usos futuros en el caserío Beosin.

Aprovechamiento edificatorio: En la Unidad U.E. 42-1, se fija una edificabilidad urbanística en parámetro de ocupación en planta por la edificación de 0,5 m2/m2(t) a aplicar en la parcela de propiedad privada de Industrias Linacisoro, S.A., aprovechamiento que se encuentra agotado en la actualidad.

Los aprovechamientos actuales de la parcela de Iberdrola, S.A. también tendrán la consideración de máximos, tanto en lo referente a la subestación eléctrica como a los edificios de viviendas. Se declaran fuera de ordenación los edificios de txabolas existentes.

En la Unidad U.E. 42-2 se podrá construir un edificio de 1.250 m2 en planta desarrollado en dos alturas. El Plan Especial de Ordenación Urbana que se deberá tramitar fijará el destino del caserío Beosin. El caserío San Fausto se declara fuera de ordenación.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante de las nuevas edificaciones previstas en la Unidad U.E. 42-2. Dicho aprovechamiento se considerará del suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana para el ámbito de la Unidad U.E. 42-2 que desarrollará y matizará el contenido del presente Plan General. En el mismo se recogerá el nuevo acceso que se deberá realizar para la parcela de Industrias Linacisoro, S.A.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora de todo el ámbito de la Unidad.

Se tramitará un único Proyecto de Urbanización para la Unidad.

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

No se podrán desarrollar actuaciones de ampliación de las construcciones existentes, o nuevas edificaciones sin que estén definitivamente aprobados los Proyectos arriba indicados.

Las dos fincas actuales existentes en la Unidad U.E. 42-1, vinculadas cada una de ellas a las dos industrias existentes, tienen la condición de parcelas indivisibles. Para proceder a su división, habrá de tramitarse y aprobarse el correspondiente expediente de modificación del presente Plan General. En ese caso, todo el terreno privado actual de cada industria que no resulte edificable, seguirá como parcela privada, aunque podrá tener la consideración de elemento común de las nuevas fincas resultantes.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Suelos potencialmente contaminados (Area A-22 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización general del Area se limitarán a las previstas en la Unidad U.E. 42-2. Desde el nuevo enlace a construir desde la carretera GI-627 se dispondrá también el acceso a la parcela de Industrias Linacisoro, S.A., suprimiendo el existente en la actualidad. Todas estas propuestas se recogerán en un único Proyecto de Urbanización.

Dentro del ámbito de la Unidad U.E. 42-2 se habilitarán aparcamientos de vehículos en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación industrial más 1,5 plazas por vivienda en el caso que el Plan Especial de Ordenación determine usos residenciales en el caserío Beosin.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los honorarios por la redacción de los planes de ordenación pormenorizada, de los Programas de Actuación Urbanizadora, de los Proyectos de Urbanización, y de los de Gestión, así como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general de la Unidad U.E. 42-2, incluidas las de acceso a la parcela de Industrias Linacisoro, además de los costes por indemnización y derribo del caserío San Fausto, serán financiados por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito de la Unidad U.E. 42-2.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Los accesos a la Unidad U.E. 42-2 y a la parcela industrial de Linacisoro deberán resolverse a través de un enlace cuyo trazado se definirá en el Plan Especial de Ordenación Urbana y que tendrá un único punto de conexión con la carretera GI-627. La ordenación del Area quedará limitada por las afecciones de la zona de influencia de la carretera GI-627. Se anulará con ello el actual acceso a la parcela de Industrias Linacisoro, S.A.

Condiciones de uso: El uso característico para el Area será el industrial, que se concreta a las actividades industriales incluidas en las categorías 3ª y 4ª, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Dentro del uso característico señalado se regulan los siguientes usos:

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

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

c).- Uso de vivienda: Se mantiene el uso actual de vivienda existente en los edificios de la Unidad U.E. 42-1 en la parcela de Iberdrola, S.A.

El Plan Especial de Ordenación Urbana determinará si se mantienen o no los usos de vivienda en el caserío Beosin.

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes en la Unidad U.E. 42-1 con las condiciones de volumen actuales, excepto las txabolas existentes en la parcela de Iberdrola, S.A. que se declaran fuera de ordenación. Con las construcciones existentes en la Unidad, se agotan las posibilidades edificatorias de las dos parcelas.

El edificio principal de la subestación eléctrica de Iberdrola, y el cuerpo delantero de los pabellones de Industrias Lizacisoro, S.A. se incluyen en el Nivel BA-5 del Catálogo del Plan General, y que corresponde a los Bienes Inmuebles de Protección a Nivel Municipal. Las intervenciones que puedan realizarse en ambos edificios, serán las de Consolidación y/o Conservación y Ornato de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, respetando la volumetría y la imagen exterior.

En la Unidad U.E. 42-2, será el Plan Especial el que determine las condiciones de la edificación dentro del aprovechamiento máximo señalado. La altura máxima del nuevo edificio industrial será de 14 metros medidos hasta la parte inferior de la cercha o elemento estructural que soporta la cubierta del edificio.

Aprovechado la pendiente del terreno, el nuevo edificio se podrá desarrollar en dos plantas con acceso directo de vehículos a cada una de ellas desde el exterior. En este caso, el acceso a la plataforma superior se realizará a través de un vial con un ancho mínimo de 6 metros y una pendiente máxima del 8%.

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

Los nuevos edificios respetarán una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera comarcal GI-627 de 18,00 metros.

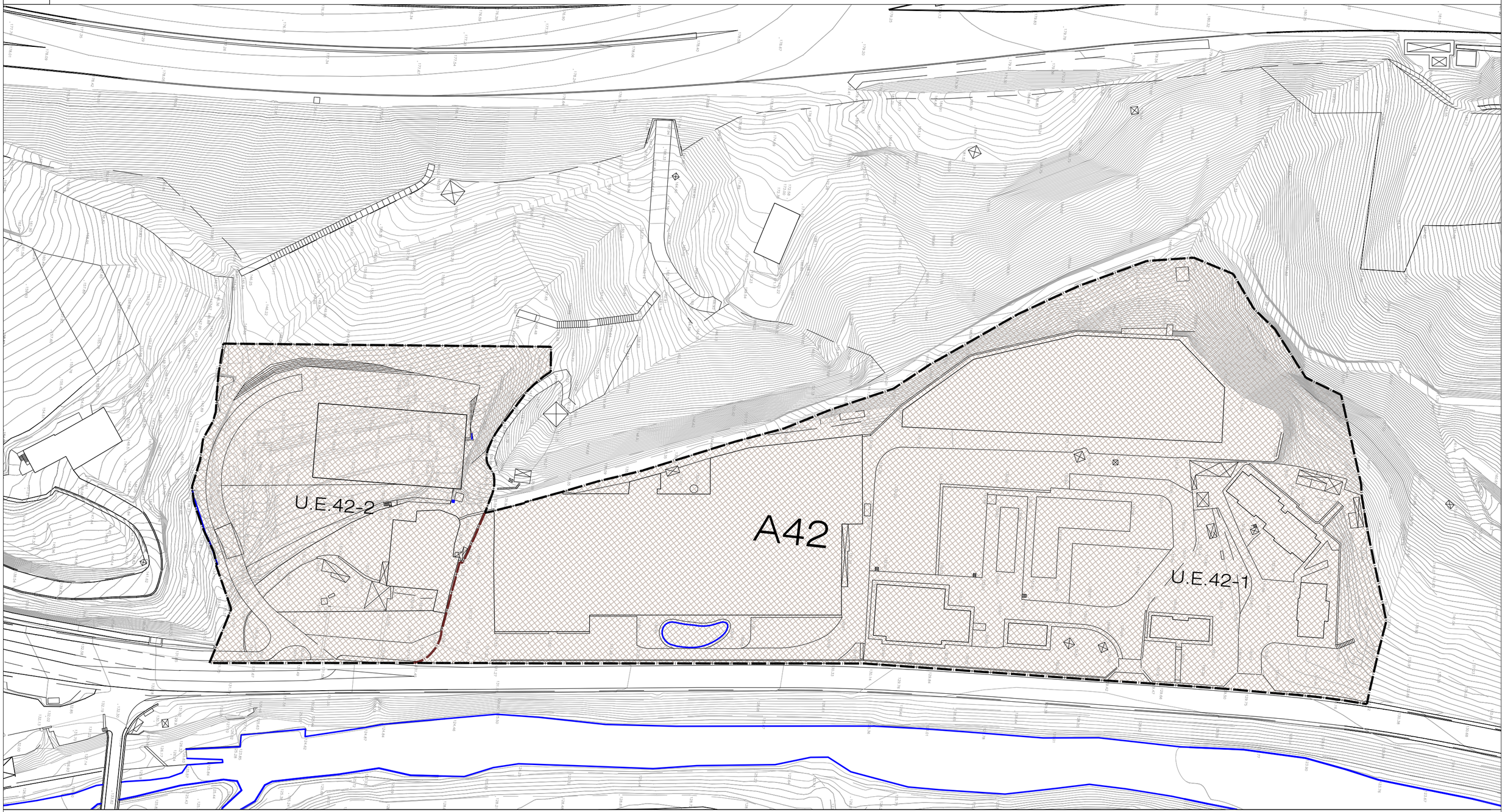
A-42 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.42.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

BARRUTIAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA 39.364,72 m².



A-42 a.- BARRUTIAREN AZALERA

A-42 a.- SUPERFICIE DEL AREA

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-43

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-43 corresponde a los terrenos ocupados anteriormente por la industria textil Hijos de Arturo Narvaiza S.A. en el barrio Mekolalde con la incorporación de otras dos parcelas situadas en la zona Norte del Area. La empresa cesó su actividad industrial, y en la actualidad se está procediendo a una reordenación total de las edificaciones industriales partiendo del derribo de las viejas edificaciones.

La delimitación que se propone se corresponde con del Area con la misma denominación en las Normas Subsidiarias vigentes con la pequeña ampliación reseñada en su extremo Norte.

Con fecha 26 de julio de 2006 se aprobó definitivamente la división del Area en dos Unidades de Ejecución. El presente documento recoge la delimitación aprobada denominando a las Unidades resultantes, U.E. 43-1 y U.E. 43-2.

Para regular las actuaciones que se pretendían realizar en la Unidad de Ejecución U.E. 43-1 se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle de la Unidad por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2006. Se encuentran también aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación de la misma Unidad.

Posteriormente se tramitó una Modificación del Estudio de Detalle con el objeto de reordenar la volumetría del edificio previsto en las Parcelas 3 y 4 del Estudio de Detalle vigente. El documento se encuentra definitivamente aprobado.

La delimitación del Area y de las dos Unidades en las que se divide aparece reflejada en la documentación gráfica.

Con motivo de la exposición al público del Plan General, se presentó un escrito de alegaciones para incorporar a la Unidad U.E. 43-2 dos restos de parcelas situadas en el lado Norte, que ha sido estimado y se recoge en la presente Ficha Urbanística.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se divide el Area en dos Unidades de Ejecución que se denominarán U.E. 43-1 y U.E. 43-2.

Los terrenos de la Unidad U.E. 43-1, estaban ocupados anteriormente por las edificaciones industriales de Hijos de Arturo Narvaiza, S.A., actualmente derribados. En los solares resultantes, se ha construido un nuevo pabellón industrial ya ocupado por la mercantil Tornillería Deba, S.A.L. en base al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Bergara, el representante de Tornillería Deba, S.A.L. y la mercantil Urartetxe, S.L., según el cual, se establecían las cláusulas para recolocar la industria de Tornillería en esta zona del municipio y calificar los suelos, anteriormente ocupados por la misma como terrenos residenciales. En la parcela que resultará de la agrupación de las parcelas 3 y 4, se iniciará en breve la construcción del nuevo pabellón industrial y oficinas promovidos por Danobat Sistemas, S. Coop.

El ámbito de la Unidad U.E. 43-2 se amplia incorporando los terrenos existentes entre los ocupados por la antigua depuradora y el río Deba.

La estructura de la nueva ordenación es lineal, apoyada en el nuevo viario creado en la Unidad U.E. 43-1 paralelo al cauce del río Deba y que se prolongará hasta su remate final en la otra Unidad. El nuevo vial enlazará hacia el Sur con el del Sector S-5, y con el puente de acceso desde la carretera GI-627, ya finalizado dentro de las obras de construcción de la nueva E.D.A.R. de Mekolalde.

Se ordenan los bidegorris y paseos peatonales que se corresponden con los antiguos trazados del ferrocarril y que confluyen en el Area en desarrollo.

En la ordenación del Area se establece la reserva de suelo para el paso del futuro Tranvía del alto Deba y su prolongación hacia Maltzaga.

En la ordenación del primer Estudio de Detalle aprobado y en la de la Modificación posterior también aprobado, se respetan las separaciones de la urbanización y edificación respecto del margen del río Deba que establece el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. El actual puente de Mekolalde que servía de acceso a la industria Hijos de Arturo Narvaiza, S.A. y a los terrenos y caseríos de la zona deberá ser derribado incluso la totalidad del estribo derecho y sustituido por una pasarela peatonal sin apoyos intermedios tal y como recoge el Proyecto de Urbanización aprobado. El acceso rodado se resolverá a través del nuevo puente antes mencionado.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-43: 54.344,46 m2.

U.E. 43-1 ..... 34.509,91 m2.
U.E. 43-2 ..... 19.834,45 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado en la Unidad U.E. 43-1.
Suelo urbano no consolidado en la Unidad U.E. 43-2.

Zonificación global: El uso característico será el industrial, que se concreta a las actividades industriales incluidas en la categoría 3ª, 4ª y 5ª, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: Se fija una edificabilidad urbanística para la totalidad del Area de 22.156,48 m2(t) medido en ocupación en planta por la edificación. La concreción del reparto de los nuevos aprovechamientos en las dos Unidades de Ejecución se recoge en el Punto H.- NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA, de la presente Ficha Urbanística.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

La participación del Ayuntamiento de Bergara en las plusvalías generadas por el desarrollo del Area en la Unidad U.E. 43-1 están definidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Bergara, el representante de Tornillería Deba, S.A.L. y la mercantil Urartetxe, S.L., el 22 de diciembre de 2006.

E. CONDICIONES DE GESTION

Para el desarrollo de la Unidad U.E. 43-1, se aprobó con fecha 18 de diciembre de 2006 un Estudio de Detalle. El presente Plan General modifica las determinaciones referidas a la Parcela 2 en lo referente a los aprovechamientos que se le asignan. Esta modificación no afecta a los viales ni espacios públicos definidos en el Estudio de Detalle.

También se aprobó un Proyecto de Urbanización de la Unidad que tampoco resulta afectado por las modificaciones que introduce el Plan General. En cuanto al Proyecto de Reparcelación también aprobado se verá afectado en los aprovechamientos que se asignan a la referida Parcela 2.

Recientemente se ha aprobado una Modificación del Estudio de Detalle anterior que propone una reordenación de los volúmenes previstos en las Parcelas 3 y 4 que se sustituyen por un único volumen edificable a emplazar en la suma de ambas Parcelas. No se requiere la tramitación de una modificación del Proyecto de Urbanización de la Unidad definitivamente aprobado, pero sí la del Proyecto de Reparcelación también aprobado.

El documento del Plan General ordena unos volúmenes en la Unidad U.E. 43-2. Para su desarrollo se deberá tramitar un Estudio de Detalle, un Programa de Actuación Urbanizadora, y un Proyecto de Urbanización.

Se fija como sistema de actuación para la Unidad el de Concertación.

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. Tal y como recoge el Proyecto de Urbanización aprobado y consta en la Resolución de 24/08/2007 del Director de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco por la que se autoriza la ejecución de las obras del Proyecto, - *"se demolerán todos los pabellones e infraestructuras existentes en la margen, incluso la totalidad del estribo derecho del puente de Mekolalde recuperando la margen a su estado natural, reperfilándolo, dándole formas redondeadas y revegetándola con especies autóctonas de la zona"-.* La actuación incluye el derribo del puente y su sustitución por una pasarela peatonal sin apoyos en el cauce.
- Areas inundables. Con las actuaciones recogidas en el Proyecto de Urbanización de la Unidad se ha rebajado la inundabilidad de la zona ajustando las rasantes de la urbanización a las cotas adecuadas para evitar problemas de inundabilidad en la propia zona y contigua aguas arriba del cauce.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-15 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En la documentación gráfica, se recogen las líneas generales de la urbanización a ejecutar en las dos Unidades de Ejecución, que se desarrollarán a través de los oportunos Proyectos de Urbanización, el ya aprobado para la Unidad de Ejecución U.E. 43-1, y el que se deberá tramitar para el desarrollo de la Unidad U.E. 43-2.

Se habilitarán aparcamientos de vehículos en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación industrial.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los honorarios por la redacción de los planes de ordenación pormenorizada, de los Proyectos de Urbanización, y de los de Gestión, así como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general de ambas Unidades, serán financiados por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito de cada Unidad. Todos los propietarios de parcelas privadas del Area intervendrán, junto con los propietarios del Sector 5 y del Area A-54 en la financiación de las obras a ejecutar para resolver la conexión del nuevo puente construido frente al caserío Gorostola con la carretera GI-627 en las proporciones que se establezcan en su día y que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana del Estudio de Detalle aprobado para la Unidad U.E. 43-1, con los cambios y ajustes que introduce la Modificación del Estudio de Detalle posterior. Para la Unidad U.E. 43-2, se mantienen los mismos criterios en la ordenación, prolongando la misma traza del vial, respetando la misma separación de los edificios respecto del margen derecho del río Deba, y definiendo la reserva de suelo para el paso del futuro Tranvía del Alto Deba.

Condiciones de uso: El uso característico para el Area será el industrial, que se concreta a las actividades industriales incluidas en las categorías 3ª, 4ª y 5ª es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

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

b).- Uso oficinas: Se admite el uso de oficina directamente ligado en cada industria con la actividad que se desarrolla.

c).- Uso de vivienda: No se permitirá el uso de vivienda dentro del ámbito del Area, ni siquiera como vivienda del guarda o conserje de una industria, salvo en el caso de empresas con más de 4.000 m2. construidos en los que se admitirá como máximo una vivienda. Esta vivienda se ubicará dentro de las alineaciones y alturas límites fijados para la edificación y se escriturará y registrará como parte integrante e indivisible de la parcela industrial.

Condiciones de edificación:

Unidad de Ejecución U.E. 43-1:

Serán de aplicación las condiciones referidas a los aprovechamientos, alineaciones de los nuevos edificios y alturas del Estudio de Detalle aprobado, con la modificación que se introduce en el aprovechamiento asignado a la Parcela 2 que se amplia de los 488 m2(t) medidos en ocupación en planta a 2.420 m2. y las modificaciones que introduce la Modificación del Estudio de Detalle de la Unidad aprobado posteriormente.

Con ello resulta el siguiente Cuadro resumen de superficies:

SUPERFICIES	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3-A
PLANTA BAJA	6.800 m2.	2.420 m2.	6.733,17 m2.
PLANTA PRIMERA	----	----	4.044,83 m2.
TOTAL	6.800 m2.	2.420 m2.	10.778,00 m2.

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

Las alturas máximas de los edificios en las distintas parcelas serán las siguientes:

ALTURAS	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3-A
PLANTA BAJA	10,00 m.	10,00 m.	17,50 m.
PLANTA PRIMERA	----	----	----
TOTAL	10,00 m2.	10,00 m.	17,50 m.

Los nuevos edificios respetarán las alineaciones fijadas en el Estudio de Detalle y en la Modificación del mismo actualmente en trámite, excepto el previsto en la Parcela 2 que podrá edificar en el total de la parcela.

Las condiciones de edificación de los nuevos edificios se recogen en la documentación gráfica, planos A-43-a, A-43-b, A-43-e1 y A-43-e2. Los dominios del suelo resultantes en el Plano A-43-f.

Unidad de Ejecución U.E. 43-2:

Se cumplirán las siguientes condiciones:

- Aprovechamiento máximo: 7.138,68 m2(t).
- Alineaciones: las que se recogen en la documentación gráfica.
- Altura edificación: 15 metros. Dicha altura podrá elevarse hasta los 17,50 metros en el caso puntual que se justifique como mínima necesaria para la implantación de una actividad concreta en alguno de los edificios que se ordenan.
- Número plantas: 1 Planta.
- Se admitirá la construcción de entreplantas para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en la planta baja a la que corresponde la entreplanta y con una superficie no superior al 30% de la misma.

Las condiciones de edificación del nuevo edificio se recogen en la documentación gráfica, planos A-43-a, A-43-b y A-43-e1. Los dominios del suelo resultantes en el Plano A-43-f.

A-43 BARRUN ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

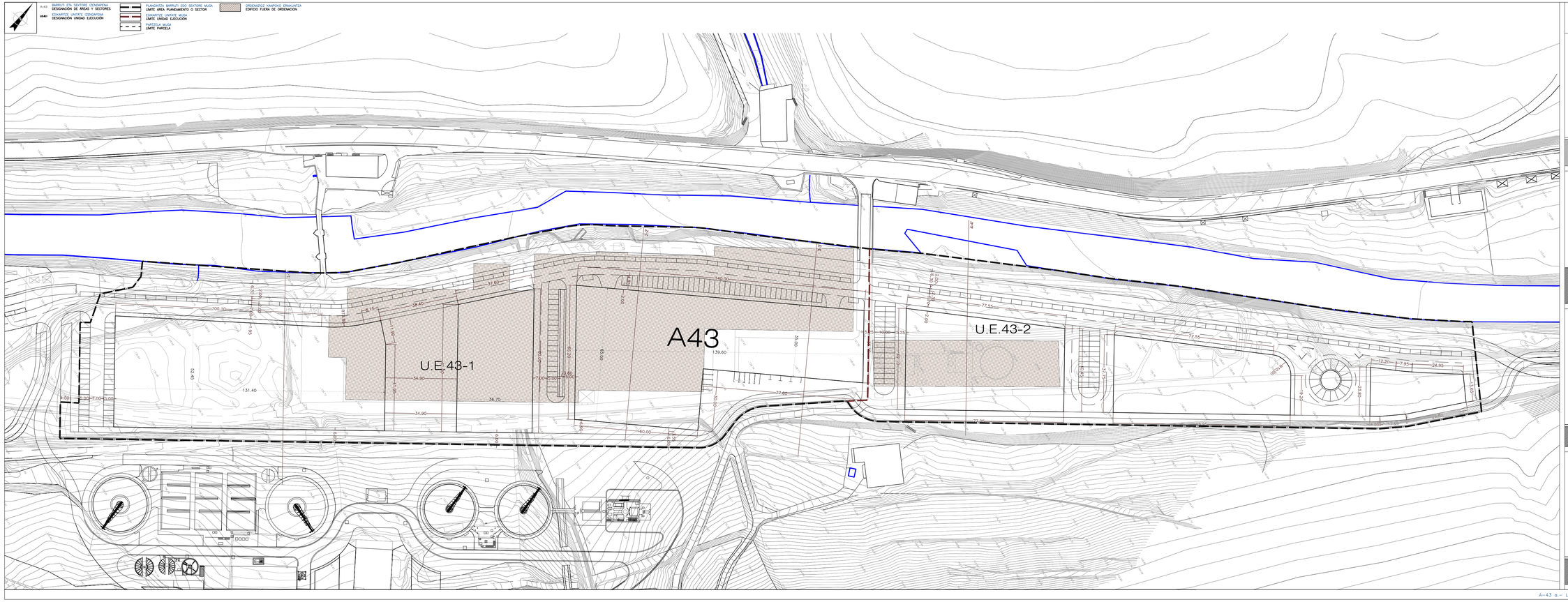
UE-01 EGINARTZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

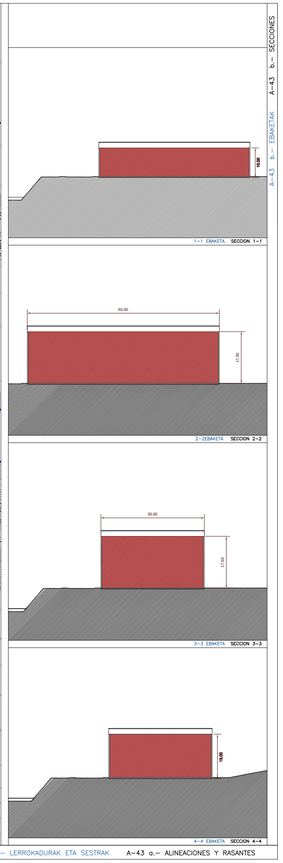
PLANGINTZA BARRUN EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGINARTZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

PARTZELA MUGA
LÍMITE PARCELA

ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZA
EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN





A-43 a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK A-43 a.- ALINEACIONES Y RASANTES

A-43 BARRUN ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE43 EGINARTZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUN EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGINARTZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

ERREPIDEAK ETA ESPALDAK
VIALES Y ACERAS

BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES

SOLAIRUTAN FINKUA
EDIFICIO PLANTA5

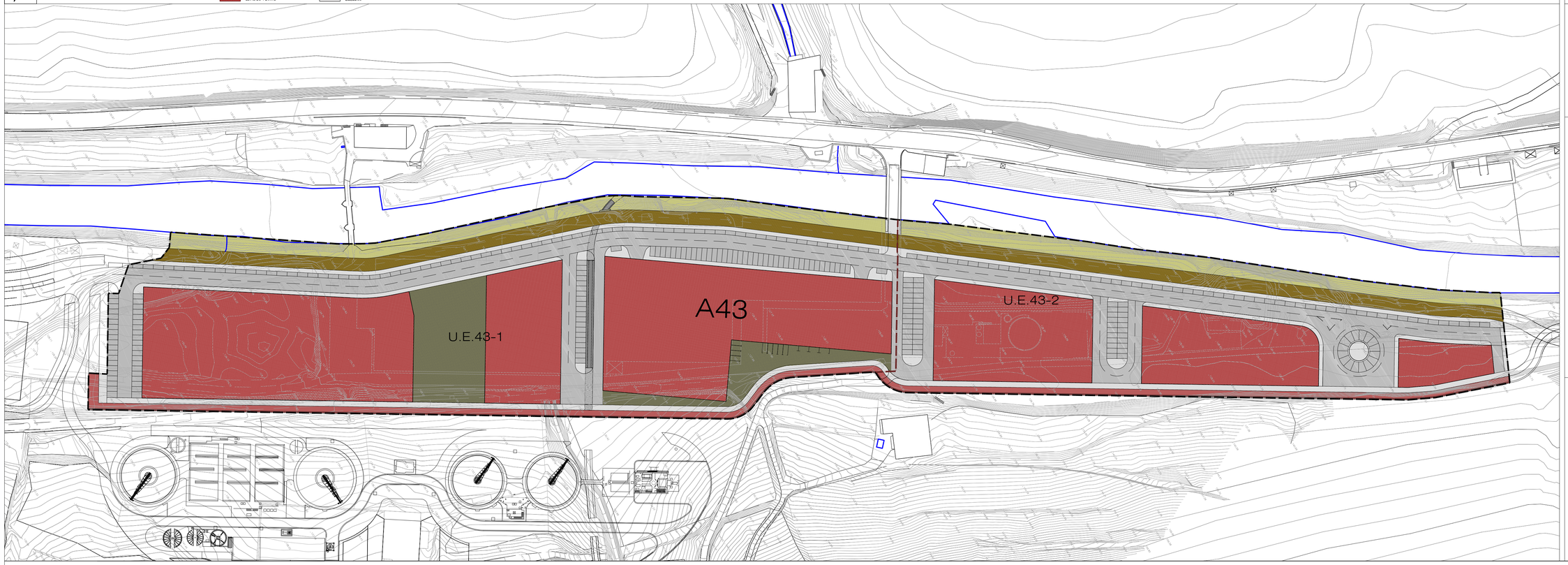
ESPAZIO BERDE PUBLIKOA
ESPACIO VERDE PUBLICO

PRIBATUA BEHE SOLAIRUTAN
PRIVADO EN PLANTA BAJA

BIDEGORRIA
BIDEGORRI

IBAETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE CAUCE PUBLICO

IBAETAKO SISTEMA OROKOR ESTALIA
SISTEMA GENERAL DE CAUCE PUBLICO CUBIERTO



AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A-43 GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA A-43	54344,36 m2
UE 43.1 GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA UE 43.1	34509,91 m2
UE 43.2 GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA UE 43.2	19834,45 m2

A-43.1 GUNEA-LUR ZORUAREN ERABILERAK
USOS DEL SUELO-ZONA A-43.1

ERREPIDE ETA ESPALOIAK VIALES Y ACERAS	8922,33 m2
ESPAZIO LIBREETAKO SISTEMA LOKALA SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	2420,01 m2
BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	2264,92m2
LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE	15953,17 m2
PRIBATUA BEHE SOLAIRUETAN PRIVADO EN PLANTA BAJA	3228,35 m2
BIDEGORRIA BIDEGORRI	1363,12 m2
IBAIETAKO SISTEMA OROKOR ESTALIA SISTEMA GENERAL CAUCE PUBLICO CUBIERTO	152,35 m2
IBAIETAKO SISTEMA OROKOR ESTALI GABEA SISTEMA GENERAL CAUCE PUBLICO DESCUBIERTO	205,66 m2

A-43.2 GUNEA-LUR ZORUAREN ERABILERAK
USOS DEL SUELO-ZONA A-43.2

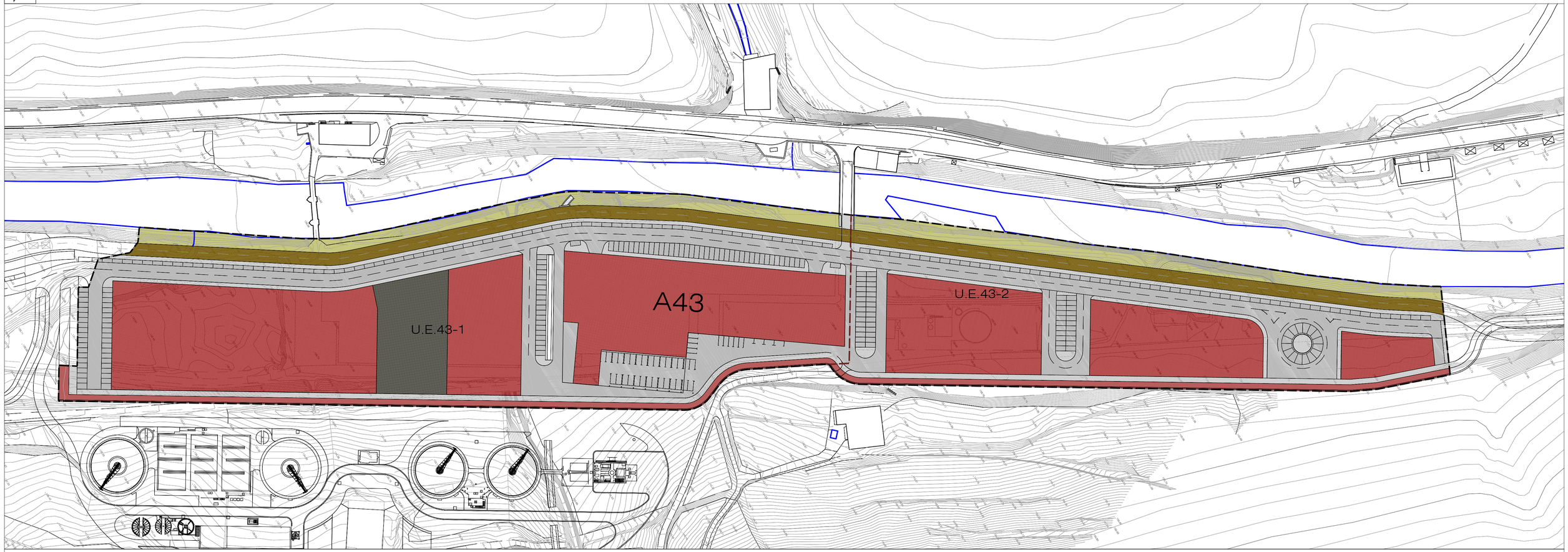
ERREPIDE ETA ESPALOIAK VIALES Y ACERAS	7644,51 m2
ESPAZIO LIBREETAKO SISTEMA LOKALA SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	2166,75 m2
BURDINBIDEETAKO SISTEMA OROKORRA SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	1861,56 m2
LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE	7138,68 m2
BIDEGORRIA BIDEGORRI	1022,95 m2

A-43 BARRUTI EDA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE-01 EGINARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LIMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGINARITZE UNITATE MUGA
LIMITE UNIDAD EJECUCIÓN



A-43 d.- ORDENAZIO OROKORRA A-43 d.- ORDENACION GENERAL

A-43 BARRUTI EDA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

SE41 EGINARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LIMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGINARITZE UNITATE MUGA
LIMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GEHIENEZKO LERROKADURA
ALINEACIONES MAXIMAS

LUR ARNEKO LUR ZORGARRI OKUPAZIOA
EDIFICADO SOBRE RASANTE

GUNE BERDE PRIBATUA BEHE SOLAIRUAN
ZONA VERDE PRIVADA EN PLANTA BAJA

A-43 e1.- BEHE SOLAIRUAN ERAIKIGARRIA A-43 e1.- EDIFICABLE EN PLANTA BAJA

A-43 BARRUTI-EDA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UE-01 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LIMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LIMITE UNIDAD EJECUCIÓN

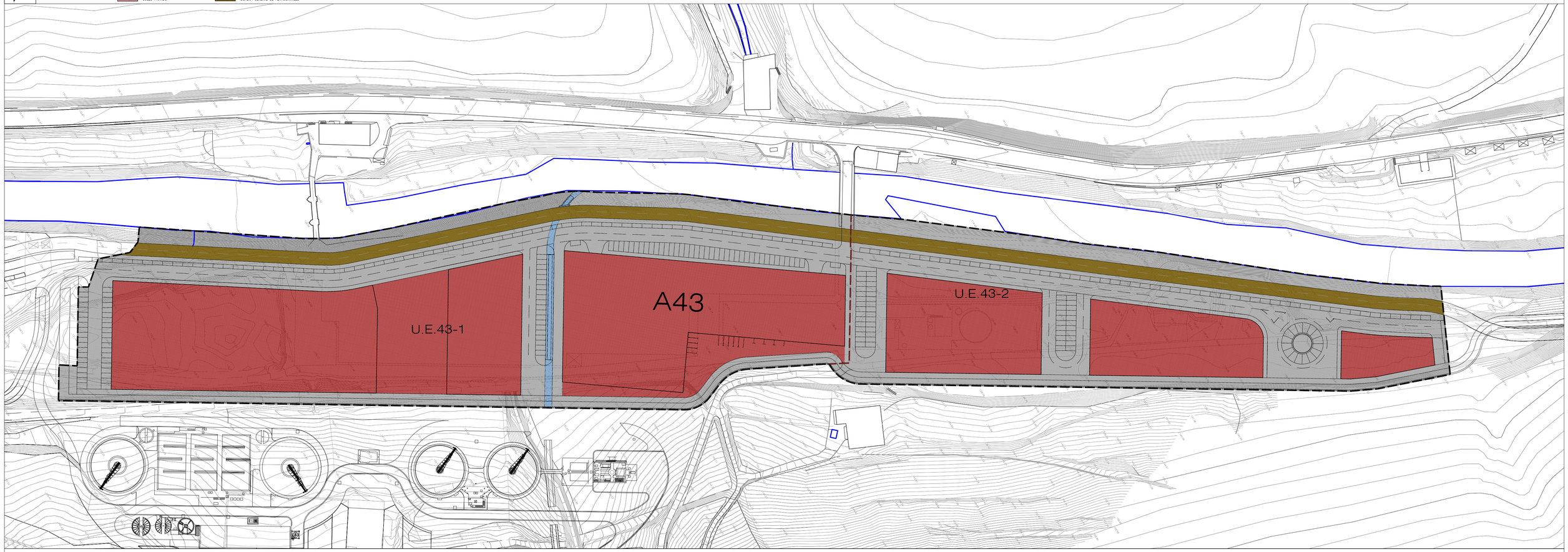
JABETZA PRIBATUKO LURZORUA
SUELO PRIVADO

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO

ERABILERA PUBLIKORAKO LURZORU PRIBATUA
SUELO PRIVADO DE USO PUBLICO

BIDEGABEETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES

BIAETAKO SISTEMA OROKORRA
SISTEMA GENERAL CAUCE PUBLICO



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-44

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se corresponde con el Area A-44 de las Normas Subsidiarias vigentes. Comprende los terrenos industriales ocupados por la industria Soraluce, S.Coop. y otras industrias en el barrio de Osintxu en la margen derecha del río Deba.

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral del 22 de diciembre de 2003 aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Area. La presente Ficha Urbanística recoge básicamente el contenido del Plan Especial con las modificaciones que se introducen en atención del escrito de alegaciones formulado en la fase de información pública por parte de la industria Soraluce, S. Coop.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se mantiene básicamente la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado. Sí se concreta en el presente documento, ante las dudas de interpretación surgidas sobre si la conexión del nuevo puente sobre el río Deba con la explanada del antiguo ferrocarril y los caminos de acceso a los caseríos debe ser peatonal o rodada, que dicha conexión debe posibilitar el paso de vehículos, incluso vehículos pesados que accedan a los caseríos y montes del entorno, para evitar el paso de los mismos por la explanación del antiguo ferrocarril con vocación de paseo peatonal y bidegorri. El ancho del vial de conexión desde el vial público del Area hasta la explanación del antiguo ferrocarril será de 5 metros.

Se mantiene la división del Area en dos Unidades de Ejecución, U.E. 44-1 y U.E. 44-2.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-44: 39.389 m2.

U.E. 44-1 ..... 33.681 m2.
U.E. 44-2 ..... 5.708 m2.

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial, que se concreta a las actividades industriales incluidas en la categoría 3ª y 4ª, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande, y que cumplan las condiciones generales que se especifican en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: El Plan Especial recoge en el punto 8.2.- Cuadro de usos y aprovechamientos, el cuadro que se transcribe:

PARCELAS INDUSTRIALES PRIVATIZADAS	SUPERFICIE M2.	OCUPACION EDIFICACION M2.	EDIFICABILIDAD M2.
PARCELA 1	1.454	949 (*)	949
PARCELA 2	2.187	1.600 (*)	1.600
PARCELA 3	24.508	12.998 (*)	16.107
TOTAL	28.149	15.547 (*)	18.656

(*) En esta superficie se incluiría, en caso de sustitución, la Edificación Fuera de Ordenación Tolerada (Ordenanza de Sustitución).

El criterio de adjudicación de la edificabilidad total que recoge el Plan Especial aprobado es el de adjudicar a cada una de las Parcelas P1 y P2 la edificabilidad que poseen, y el resto hasta la edificabilidad total permitida se le ha adjudicado a la parcela no consolidada P3, en la que en la actualidad existen edificios construidos con una ocupación total de 8.443 m2.

Atendiendo al escrito de alegaciones presentado el cuadro anterior se modifica en los siguientes términos:

PARCELAS INDUSTRIALES PRIVATIZADAS	SUPERFICIE M2.	OCUPACION EDIFICACION M2.	EDIFICABILIDAD M2.
PARCELA 1	1.454	949 (*)	949
PARCELA 2	2.187	1.600 (*)	1.600
PARCELA 3	24.508	14.420 (*)	17.880
TOTAL	28.149	16.969 (*)	20.429

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

La formalización de la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara del 15% del aprovechamiento resultante de las nuevas edificaciones previstas en la Area se recoge en el convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios mayoritarios.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se encuentran definitivamente aprobados el Plan Especial de Reforma Interior y el Proyecto de Urbanización del Area.

En cuanto a la cesión de los terrenos destinados al dominio público, tal y como se recoge en el Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios mayoritarios del Area, la misma, se formalizará por cesión directa al Ayuntamiento por parte de cada propietario. Se están tramitando en la actualidad las cesiones de las tres Parcelas industriales que delimita el Plan Especial.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Areas de protección de aguas superficiales.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados (Area A-6, A-8 y A-9 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización general del Area se recogen en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

Los honorarios por la redacción de los planes de ordenación pormenorizada, de los Proyectos de Urbanización, y de los expedientes de Gestión, así como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general del Area, serán financiados por los propietarios particulares.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana recogida en el Plan Especial aprobado con las ligeras modificaciones que se introducen con el Plan General

Condiciones de uso: Se mantienen las **Condiciones de Uso y Seguridad** recogidas en la Sección 2 de las Ordenanzas del Plan Especial. El nuevo edificio previsto en la Parcela 3 junto al pabellón de Industrias Urzelai se destinará a comedor para los trabajadores de la empresa Soraluce S. Coop.

Condiciones de edificación: Se mantienen las **Condiciones de Edificación** del artículo 19 de las Ordenanzas del Plan Especial con las siguientes modificaciones:

Nave 4: Ocupación en planta: La fijada en el P.E.R.I. aprobado.
Altura máxima: 20,00 m.
Nave 5: Ocupación en planta: 2.834 m2.
Altura máxima: 30,00 m.
Comedor: Ocupación en planta baja: 700 m2.
Ocupación en planta primera: 350 m2.
Altura máxima: 7,00 m.
Ampliación escalera edificio primero: 18,00 m2 y desarrollo en toda la altura del edificio.
Zona Residuos: 82,40 m2. (16 x 5,15), y desarrollado en una planta con altura máxima 4,00 metros.

Otras condiciones: Se mantienen el resto de condiciones y artículos de las Ordenanzas del Plan Especial.

Bergara, abril de 2009.

ARQUITECTOS: **Javier Yeregui**

Luis Pedro Blanco

Eneko Plazaola

Iñigo Imaz

A-44 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

U.E.44.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

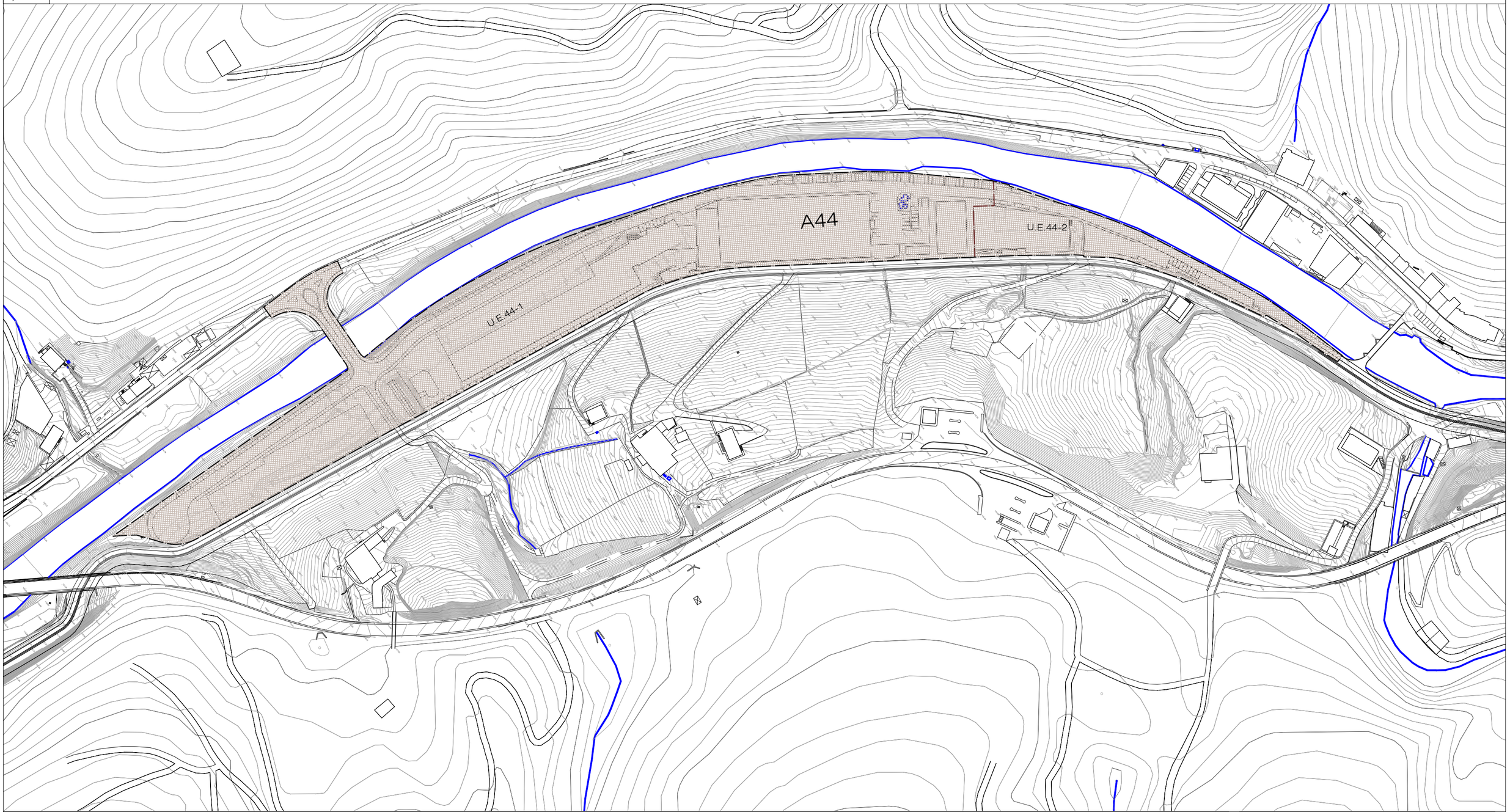
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

A-44 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA A-44 39.389,00 m²

U.E.44-1-EN AZALERA
SUPERFICIE U.E.44-1 33.681,00 m²

U.E.44-2-REN AZALERA
SUPERFICIE U.E.44-2 5.708,00 m²



A-44 a.- GUNEAREN AZALERA

A-44 a.- SUPERFICIE DEL AREA