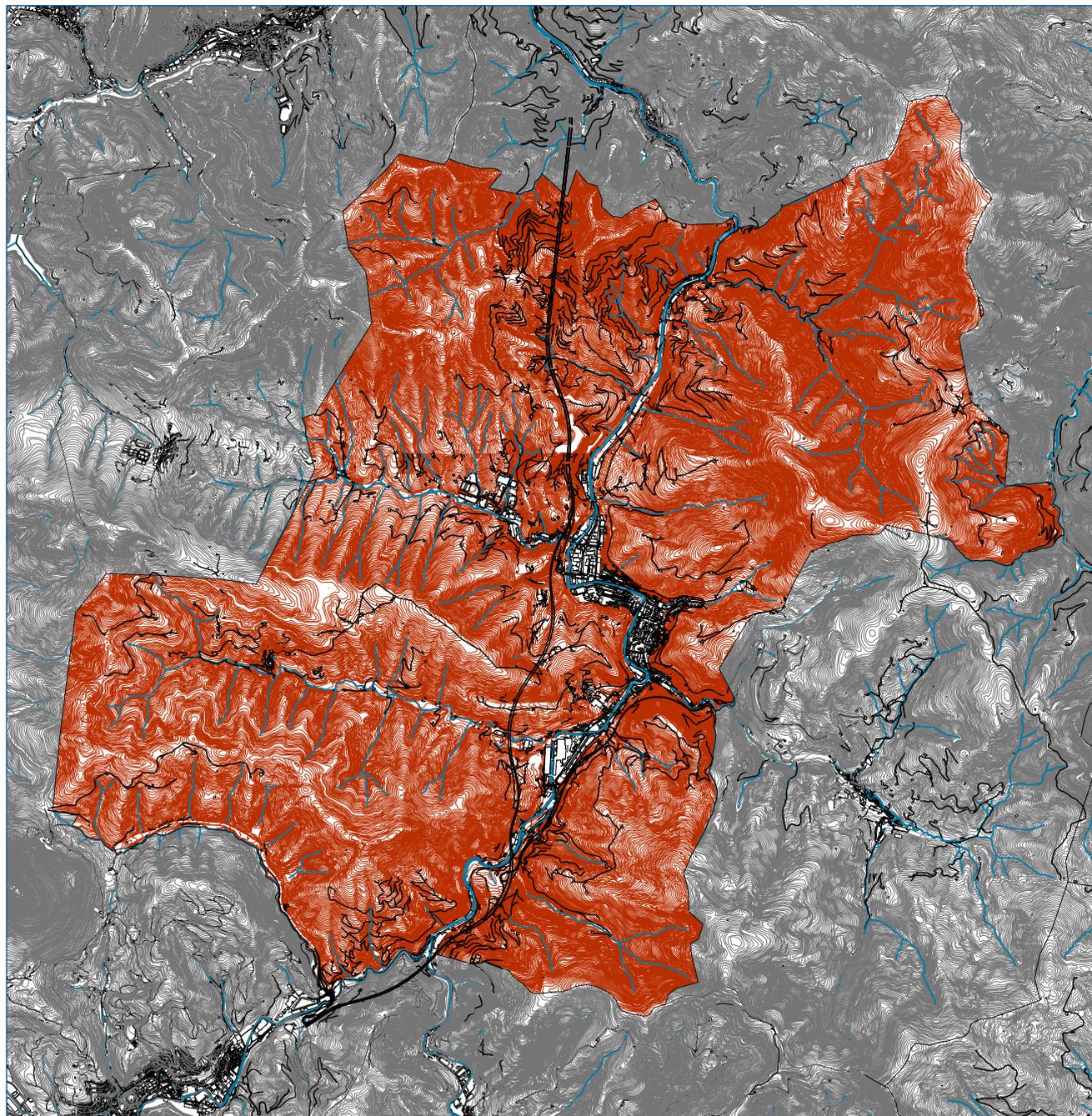


Bergara



BERGARAKO HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA 1ª MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BERGARA

BEHIN BETIKO ONESPENA / APROBACION DEFINITIVA

MEMORIA / MEMORIA
ORDENANTZAK / ORDENANZAS
HIRIGINTZA-FITXAK / FICHAS URBANISTICAS
BIDERAGARRITASUN-AZTERLAN EKONOMIKO-FINANTZARIOA
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

NOVIEMBRE 2012ko AZAROA

JAVIER YEREGUI

LUIS P. BLANCO

IZASKUN SALABERRIA

AROIA ARANAGA

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES

El municipio de Bergara cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 25 de mayo de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 27 de julio del mismo año 2009.

2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

En los casi tres años transcurridos desde la aprobación definitiva del Plan General se han desarrollado o están en fase de desarrollo diversas Áreas y Sectores, así como Sistemas Generales en el suelo no urbanizable.

A modo de resumen se mencionan los siguientes desarrollos:

- **Sistema General de Carreteras:** El Plan General vigente ya recoge como grandes infraestructuras de carreteras ya finalizadas y en uso la Autopista AP-1, Eibar-Gasteiz Vitoria y la Variante GI-632, Variante Este de Bergara. En estos años transcurridos se han iniciado las obras de construcción de la autovía Beasain-Durango desde Zumárraga lo que posibilitará el desdoblamiento de dicho eje hasta Bergara.

No ha habido actuaciones reseñables en los tramos de las carreteras provinciales y locales a su paso por Bergara.

- **Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario:** El Plan General vigente distingue dentro de la Red Ferroviaria el denominado tren de alta velocidad o más propiamente de velocidad alta y el Tranvía del Alto Deba. El primero se encuentra en fase de construcción en todo el tramo de Bergara excepto en la conexión con Álava y Bizkaia. En cuanto al segundo parece que su posible construcción se encuentra paralizada.

- **Sistema General de Cauces públicos.- Actuaciones en el río Deba:** Dentro de las actuaciones previstas en el río Deba se han realizado las siguientes:

- Derribados los edificios números 1 y 3 de la calle Zubieta, se han realizado las obras de prolongación de Bideberri hasta la conexión rodada y peatonal con Zubieta y Masterreka. La afección al río Deba en la zona viene marcada por la construcción reciente del nuevo colector general del municipio.

- Se está realizando la prolongación del paseo de borde del río en la zona de la calle Mugertza y Leizariako San Lorentzo dentro de la actuación de reordenación de la zona (Area A-36).

Actuaciones en el río Uholá (Deskarga): Con el desarrollo del Área A-16b, antigua fábrica de industrias Movilla, se están ejecutando las obras de ordenación del cauce del río una vez derribados los edificios de la antigua fábrica y descubierto el río.

- **Sistemas Generales de Infraestructuras:** En cuanto a los Sistemas Generales de Infraestructuras las dos únicas actuaciones reseñables son la puesta en funcionamiento de la Estación Depuradora de Mekolalde y recientemente la posible implantación de la línea eléctrica a 400 kv GUEÑES-ITXASO según estudio presentado por Red Eléctrica de España.

Las Áreas y Sectores desarrollados o en fase de desarrollo en estos años son los siguientes:

- **Áreas y Sectores de uso característico residencial:**
 - **Área A-16b:** Se han tramitado y aprobado los documentos de planeamiento de desarrollo y gestión del Área y ejecutadas las obras de urbanización y edificación en las Unidades U.E.16b-1, U.E.16b-2 y U.E.16b-3 También se encuentran en fase de ejecución las de la Unidad U.E.16b-4.
 - **Área A-18:** Se están tramitando los documentos de planeamiento de desarrollo del Área.
 - **Áreas A-24b y 24c:** Se están tramitando los documentos de planeamiento de desarrollo del Área y se ha derribado el antiguo edificio escolar.
 - **Área del Casco Histórico:** Se encuentra aprobado inicialmente el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico pendiente en la actualidad de la aprobación definitiva.
 - **Unidad U.E.-36.2:** Se encuentran aprobados los documentos de planeamiento de desarrollo y gestión, finalizados dos de los tres bloques previstos, este último ya en fase de construcción, y finalizada la urbanización total.
 - **Área A-40a:** Se encuentran aprobados los documentos de planeamiento de desarrollo y gestión, finalizados tres de los ocho bloques previstos y en fase de ejecución un cuarto bloque destinado a viviendas de Protección Oficial en régimen Tasado. La mayor parte de la urbanización del Área se encuentra finalizada.

- **Áreas y Sectores de uso característico de actividades económicas:**
 - **Área A-43:** La Unidad de Ejecución U.E.-43.1 se encuentra urbanizada y edificada en su totalidad a falta de la construcción prevista en una de las parcelas edificables. La Unidad de Ejecución U.E.-43.2 no se ha desarrollado.
 - **Sector 2 (Larramendi):** Se encuentran aprobados los documentos de planeamiento de desarrollo y gestión, finalizadas las obras de urbanización e incluso edificado el primer edificio promovido por una industria de Bergara.
 - **Sector 5:** Aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector.

3.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA TRAMITACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

En los casi tres años transcurridos desde el 25 de mayo de 2009, fecha de aprobación definitiva del Plan General no se habían dado las circunstancias que motivaran la necesidad de tramitar una modificación puntual del mismo. En la actualidad sí resulta aconsejable iniciar el procedimiento por los siguientes motivos:

- 1.- La Diputación Foral de Gipuzkoa mediante el **Decreto Foral 24/2009, de 21 de julio**, aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. El Decreto fue publicado en BOG el 6 de agosto de 2009.

El Artículo 4.- Ambito material, del Decreto establece para Debagoiena, que constituyen el ámbito material del Plan las infraestructuras públicas de la Estación de Transferencia en el terreno adyacente al vertedero de residuos inertes de Epele en Bergara y la Planta de Compostaje también en el terreno adyacente al mismo Vertedero de Residuos Inertes de Epele en Bergara.

El Artículo 9.- Efectos sobre los instrumentos de planificación urbanística. Adaptación de los planes urbanísticos, del mismo Decreto, en su Punto 1, establece que los planes urbanísticos regulados en la legislación de suelo y urbanismo deberán adaptarse a la normativa del Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Gipuzkoa en un plazo de un año desde su entrada en vigor.

En cumplimiento de lo señalado se debe modificar el Plan General vigente en Bergara para adecuarlo a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial.

2. Un grupo de vecinos de Bergara han planteado al Ayuntamiento la posibilidad de instalar una gasolinera en terrenos actualmente residuales situados al final de la calle Urteaga junto al enlace con la carretera GI-632. En los terrenos a ocupar, se ubicaba anteriormente una industria textil abandonada hace años y cuyas construcciones se encontraban en estado de ruina además de un antiguo molino también en estado semi-ruinoso. Los pabellones fueron derribados el año 1994 y quedan en pie los restos del antiguo molino.

La pretendida instalación de la gasolinera exigirá la aprobación previa de una Modificación del Plan General que clasifique los terrenos a ocupar como suelo urbano con calificación de Sistema General de Infraestructuras de Servicios destinado a gasolinera.

Los terrenos objeto de calificación ya se contemplan en el Plan Territorial Parcial Mondragón - Bergara (Alto Deba) en la Categoría de Ámbitos Urbanos Desarrollados se-

gún se identifica en el Plano 4 del Plan. Corresponden a la Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la consolidación y la regeneración de los desarrollos urbanos preexistentes, así como el completado de las tramas urbanas.

Entre los usos propiciados por el mismo Plan Territorial para los suelos incluidos en esta Categoría está el de Infraestructuras de Servicios que es el previsto para el nuevo ámbito que se delimita.

- 3.- En la fase de desarrollo de las **Áreas A-24b y A-24c** se aprobó una división de esta última en dos Unidades de Ejecución que fueron denominadas U.E. A-24c1 y U.E. A-24c2. La primera se desarrollará juntamente con la actuación prevista en el Área A-24b. Los propietarios de la segunda, no interesados en promover los garajes que prevé el Plan General, han manifestado su renuncia a los derechos edificatorios asignados y solicitado la integración de sus terrenos en el Área contigua del Casco Histórico donde se incluían en las Normas Subsidiarias anteriores a la aprobación del Plan General como jardines privados ligados a las edificaciones existentes. El Ayuntamiento, propietario del resto de terrenos, los incorporará en el Área A-24a manteniendo su carácter actual de zona de esparcimiento sin otro aprovechamiento que el del pequeño edificio escolar existente y el porche anejo.

Para formalizar esta modificación en los aprovechamientos urbanísticos que le asigna el Plan General vigente se tramita la correspondiente modificación del referido Plan General.

- 4.- El Plan General vigente delimita el **Área A-57** en el barrio de San Juan con una superficie total de 112.855 m². Parte de los terrenos incluidos son propiedad del caserío Aizkar y estaba previsto realizar en ellos las ampliaciones que pretendidas por la industria Torunsa, S.A., contigua a los mismos, para lo cual llegaron a acuerdos de venta entre los titulares del caserío y los responsables de la industria.

La industria Torunsa, S.A. ha desistido de realizar ampliaciones en los próximos años por lo que, a petición de los titulares de los terrenos (caserío Aizkar), se va a tramitar la descalificación de sus terrenos y su vuelta a la clasificación de suelo no urbanizable que recogían las Normas Subsidiarias de Planeamiento anteriores al Plan General actualmente vigente.

- 5.- En la aplicación del Punto **e) Espacio bajo cubierta** del Artículo 44 de las Ordenanzas del Plan General vigente han surgido distintas interpretaciones en lo referente a la posibilidad o no de habilitar en dichos espacios viviendas no vinculadas física y registra-

mente con las de la planta inmediata inferior. También se han planteado dudas en la disposición y número de las ventanas inclinadas posibles en las cubiertas de los edificios.

Para fijar los criterios de aplicación en la utilización de dichos espacios y en las condiciones de iluminación y ventilación de los mismos se modifica el referido Punto e) del Artículo 44 de las Ordenanzas del Plan General.

4.- PROCESO DE TRAMITACION DE LA 1ª MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

4.1.- PARTICIPACION CIUDADANA EN LA FORMULACION, TRAMITACION Y APROBACION DEL PLAN GENERAL.

Los Artículos 108, 109 y 110 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo establecen los cauces para garantizar la participación ciudadana en la elaboración de los Planes Generales.

Ya en la fase de redacción y tramitación del Plan General que ahora se pretende modificar se constituyó el Consejo Asesor del Planeamiento Municipal como,

“órgano local de carácter consultivo y deliberante para el cumplimiento de las funciones de concertación social en relación con el procedimiento de formulación, tramitación y aprobación de los planes urbanísticos, de existencia obligatoria en los municipios que tengan la competencia, propia o delegada, para la aprobación definitiva de los planes generales”.

El Alcalde mantuvo para la tramitación de la presente Modificación a los miembros del Consejo Asesor anterior, celebrándose una sola sesión el día 17 de abril de 2012 en la que no se presentaron alternativas que afectaran al documento en cuestión, emitiéndose el correspondiente dictamen.

4.2.- DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL DE LA 1ª MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

Como continuación del proceso de tramitación se redactó el documento de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su aprobación inicial.

El Pleno del Ayuntamiento de Bergara, en sesión del 7 de mayo de 2012 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el documento junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, y exponer al público ambos documentos durante el plazo de cuarenta días al objeto de que se formularan las oportunas alegaciones. El referido acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 29 de mayo de 2012 y en los periódicos el Diario Vasco y Gara el día 30 del mismo mes y año.

Una vez aprobados se remitieron ambos documentos para su informe al Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, a URA Ur Agentzia, y a la Dirección de Calidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco.

El informe de la Diputación Foral concluye que *“analizada la propuesta, no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para su aprobación”*. No se han recibido los informes de los otros dos Departamentos.

4.3.- EXPOSICIÓN AL PÚBLICO Y NUEVA SESIÓN DEL CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO.

En el periodo de exposición al público se han presentado 2 escritos de alegaciones que han sido informados uno a uno por el equipo redactor.

En el mismo periodo, el Consorcio de Residuos de Gipuzkoa presentó en el Ayuntamiento un esbozo de la posible ordenación de las plantas de Compostaje y Transferencia en terrenos adyacentes al Vertedero de Residuos Inertes de Epele. El vial de acceso a las plataformas donde se prevén situar ambas plantas se sale ligeramente del ámbito delimitado en el Plan Territorial Sectorial de Residuos aprobado por la Orden Foral 24/2009, de 21 de junio. Se ha realizado consulta escrita desde el Ayuntamiento de Bergara al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral como redactor del PTS sobre la viabilidad de ampliar ligeramente el ámbito delimitado para que incluyera los terrenos a ocupar por el vial y los precisos para los movimientos de tierras necesarios para su construcción.

Según el informe del Departamento de 3 de julio de 2012, la escasa entidad de la ampliación que se propone hace que no afecte a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial aprobado.

Una vez finalizado el plazo e informadas las alegaciones formuladas se ha celebrado una nueva sesión del Consejo Asesor el día 10 de julio de 2012. No se presentó ninguna nueva propuesta limitándose la sesión a la explicación de las alegaciones presentadas y los informes de respuesta.

4.4.- DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL DE LA 1ª MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

Como continuación de todo el proceso anterior se redactó el documento de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su aprobación provisional.

Se incluían en el mismo los ajustes referidos a la Ficha Urbanística del Area A-59 y la pequeña ampliación del ámbito del Sistema General de Residuos Urbanos a desarrollar en los terrenos adyacentes al Vertedero de Residuos Inertes de Epele y que se co-

rresponde con la construcción de las plantas de Transferencia y de Compostaje previstas.

Se consideró que ninguno de los cambios que se introdujeron suponía una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente que requiriera la apertura de un nuevo periodo de exposición pública.

Tampoco se consideró que afectaran a las valoraciones que recoge el Informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte del documento de 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara aprobado inicialmente.

El documento de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con los ajustes señalados fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Bergara en sesión celebrada el 24 de julio de 2012 y remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al objeto de que emita el informe preceptivo antes de la aprobación definitiva del documento.

4.5.- DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA DE LA 1ª MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

Con fecha 11 de octubre de 2012 se celebró la Sesión 4/2012 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco que por unanimidad de los asistentes adoptó el acuerdo de informar favorablemente el expediente de "Primera Modificación del Plan General de Ordenación Urbana" del municipio de Bergara. Se adjunta Certificado de la Sesión.



3HI-046-12-P03-A BERGARA

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO: que en la Sesión 4/2012 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 11 de octubre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

I.- En materia de Ordenación del Territorio:

Informar favorablemente el expediente de "Primera modificación del plan General de Ordenación Urbana", del municipio de Bergara, desde los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II.- En materia de Aguas:

La Agencia Vasca del Agua-URA, en su informe emitido el 4 de julio de 2012, informa favorablemente de manera condicionada a que se dé cumplimiento a las siguientes determinaciones de carácter vinculante:

- 1.- En relación con la estación de Transferencia y Planta de Compostaje en Epele edificaciones que se realicen en la explanada que se halla sobre la cobertura deben distanciarse como mínimo 5 m. a ambos lados de la regata, pudiendo ser autorizable para ello un desvío de la conducción siempre que no se empeoren sus condiciones hidráulicas y ambientales. El cauce actual descubierto debe mantenerse en su situación original y cualquier afección que se le pueda ocasionar al mismo debe corregirse con el objetivo de mejorar sus condiciones ambientales. Para ello se precisará la previa autorización de esta Agencia Vasca del Agua URA.
- 2.- Respecto a la gasolinera propuesta en la nueva Área-59, se deberá revisar el estudio hidráulico realizado, utilizando los criterios de esta Agencia comprobándose que se cumplen las determinaciones del *Criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad* que aplica esta Agencia (ver anexo I) y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real decreto 849/1986, de 11 de abril, en el que se define, en el artículo 9, la delimitación de la Zona de Flujo Preferente.
- 3.- Tras el cumplimiento de la condición anterior, si finalmente se edifica la gasolinera se deberá conservar la vegetación de ribera en buen estado en la medida de lo posible. Se deberá estudiar la posibilidad de ampliar la franja de vegetación que queda libre entre el vial y el río y en cualquier caso restaurar la vegetación de ribera que se vea afectada con especies autóctonas en esta franja. La restauración de la vegetación de ribera y su mantenimiento hasta asegurar el éxito de las plantaciones deberán figurar en el pliego de condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización. Se precisará para estas actuaciones la previa autorización de esta Agencia Vasca del Agua URA.



III. Remitir a la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del expediente el informe emitido por URA Agencia Vasca del Agua (anexo I) y por la Dirección de Suelo y Urbanismo (Anexo II), que acompañan a la presente certificación."

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 15 de octubre de 2012.

EL SECRETARIO



más Orallo Quiroga

En fecha posterior, el 30 de octubre de 2012 se ha celebrado una nueva sesión del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal. No se presentó ninguna nueva propuesta limitándose la sesión a la explicación de la Certificación remitida desde la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Dicha Certificación incluye el informe favorable emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA el día 4 de julio de 2012 y que recoge una serie de determinaciones de carácter vinculante referidas al desarrollo previsto en la Modificación del Plan General con la implantación de la Estación de Transferencia y Planta de Compostaje en la zona de Epele y a la gasolinera prevista en la nueva Area A-59.

Se elabora por ello el documento de Aprobación Definitiva de la 1ª Modificación del Plan General de Bergara en el que se incorporan las determinaciones vinculantes fijadas por la Agencia Vasca del Agua-URA.

5.- PROPUESTAS QUE RECOGE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

Las propuestas que recoge el presente documento de modificación del Plan General son las siguientes:

- Delimitación de los Sistemas Generales de Infraestructuras de Residuos Urbanos de la Estación de Transferencia y la Planta de Compostaje en terrenos adyacentes al Vertedero de Residuos Inertes de Epele.
 - Propuesta de instalación de una gasolinera en terrenos de Goembolu como Sistema General de Infraestructuras de Servicios de nueva creación de titularidad privada. Se crea una nueva área urbana que se denomina Área A-59.
 - Cambio de la calificación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución U.E. A-24c.2 del Plan General vigente. Una parte de los terrenos se incorpora al Área A-24a manteniendo su carácter actual de zona de esparcimiento sin otro aprovechamiento que el del pequeño edificio escolar existente junto con el porche anejo, y otra parte en el Área del Casco Histórico como jardines ligados a las edificaciones existentes.
- Cambio de clasificación y calificación de los terrenos propiedad del caserío Aizkar integrados en el Área A-57 del Plan General vigente que pasarán a tener la clasificación de suelo no urbanizable.
- Nuevo texto del Punto e) espacios bajo cubierta, del Artículo 44 de las Ordenanzas del Plan General vigente en el que se concreta de forma más detallada la utilización, iluminación y ventilación de dichos espacios.

6.- AFECCIONES DE LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL EN EL PLAN VIGENTE

Las propuestas contenidas en el presente documento de 1ª Modificación del Plan General no afectan a las cuantías y estándares que establece el Plan General vigente referidos a la edificabilidad urbanística, a los destinados a dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales, a los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de Sistemas Locales en suelo urbano y urbanizable, ni a los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Bergara, noviembre de 2012.

ARQUITECTOS: **Javier Yeregui**

Luis Pedro Blanco

Aroia Aranaga

Izaskun Salaberria

NORMAS GENERALES.- ORDENANZAS

MODIFICACION DEL PUNTO "e) espacio bajo cubierta" DEL ARTÍCULO 44 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL

Se modifica el Artículo 44 de las Ordenanzas del Plan General vigente en su Punto e) **espacio bajo cubierta** que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 44.- Edificios destinados a usos residenciales:

Son aquellos en los que el uso predominante es el de vivienda. En estos edificios, los usos generales en las distintas plantas, sujetos en todos los casos a las limitaciones que se establecen para cada Area y Sector en particular en las Fichas Urbanísticas, serán los siguientes:

- a) **Planta de sótano:** Podrá destinarse a garaje de vehículos e instalaciones complementarias a dicho uso; a trasteros anejos a las viviendas; a espacios anejos a los locales en planta baja, siempre que están directamente comunicados con ellos formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito o almacenamiento de mercancías y enseres utilizados en la actividad que se desarrolla en el local, pero nunca al despacho al público u otras utilidades que conlleven la estancia continuada de personas, como salas de actos, salas de exposiciones, salas de fiestas etc.; también a instalaciones técnicas del edificio.

Todos los usos señalados u otros asimilables podrán autorizarse siempre que se hayan cubierto los estándares que se señalan como mínimos de plazas de garaje en edificios residenciales en las Fichas Urbanísticas.

- b) **Planta de semisótano:** los usos permitidos y los prohibidos serán los mismos que se han fijado para la planta de sótano.
- c) **Planta baja:** Como criterio general, podrán tener cabida los usos terciarios señalados en el Punto J-2 del Artículo 15 del presente Plan General. También, cuando se permite en la correspondiente Ficha Urbanística, los usos residenciales especificados en el Punto G del mismo Artículo, los usos industriales en las categorías 1ª y 2ª, los usos dotacionales y de equipamiento comunitario que se señalan el Punto F, y el uso de garaje.

En los locales destinados a usos terciarios, usos industriales autorizados y usos dotacionales y de equipamiento se distingue, el área de atención al público, que incluye todas las piezas en las que se produce el intercambio comercial o en las que el público accede a los productos o a la realización de gestiones, tales como mostradores, vitrinas etc., o a la estancia y paso de trabajadores y público.

En aquellos locales que por la actividad que se desarrolla, se exija la apertura de la puerta hacia el exterior, se retirará la misma hacia el interior respecto de la línea de fachada de forma que no invada la vía pública al abrirse.

Todos estos usos señalados como usos posibles a nivel general se concretan en la Ficha Urbanística de cada Área y Sector.

- d) **Plantas altas:** Se destinan al uso de vivienda. En las Fichas Urbanísticas de las distintas Áreas y Sectores se admite, en la planta primera y en casos concretos, la posibilidad de algunos usos terciarios, dotacionales y de equipamiento comunitario.

No se entenderá alterado el uso de vivienda por el hecho de que el titular o persona que habite en la misma, pueda instalar un despacho o estudio profesional compartido con el uso de vivienda.

- e) **Espacio bajo cubierta:**

- e.1) **Usos:** En los espacios bajo cubierta se podrán ubicar los elementos técnicos de las instalaciones del edificio como cuartos de máquinas de ascensores, cuartos de calderas o torres de refrigeración y cuartos de los contadores de las instalaciones. En el resto de los espacios resultantes se podrán habilitar trasteros anejos e inseparables registralmente de las viviendas del mismo edificio y destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

También se autorizará el uso de vivienda, en los espacios bajo cubierta de los edificios, debiendo estar ligados físicamente a la vivienda o viviendas de la planta inmediata inferior, e inscritos en el Registro de la Propiedad como elementos anejos e inseparables de las mismas.

No se admitirá la legalización de aquellas viviendas existentes en los espacios bajo cubierta como elementos independientes dados de alta a efectos de la contribución urbana, e inscritos en el Registro de la Pro-

piedad con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se revisan a través del presente Plan General. En cualquier caso, para la legalización de las existentes deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad que recoge el presente Plan General.

También se podrán legalizar como viviendas los espacios bajo cubierta en los siguientes casos:

- Espacios bajo cubierta con uso actual de trastero o desván y existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (16 de abril de 1996) que cumplan con las siguientes condiciones:
 - Disponer de acceso adecuado mediante escalera que cuente con un ancho mínimo libre de paso de 90 cm., y las dimensiones de peldaños que establece el Punto b) del Artículo 66 de las presentes Ordenanzas.
 - Posibilitar el acceso directo y adecuado a la cubierta desde el rellano común del último tramo de escalera.
 - El espacio bajo cubierta deberá tener las características adecuadas que permitan su transformación cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad (Artículos 57-62) de las presentes Ordenanzas.

Para su legalización, deberán contar en todos los casos con informe previo favorable emitido por los servicios técnicos municipales que analizará el cumplimiento de las condiciones señaladas.

- Espacios bajo cubierta en los edificios de nueva construcción que cumplan las siguientes condiciones:
 - Que el planeamiento general o de desarrollo permita resolver las fachadas laterales en los edificios en esquina o exentos con la cubierta a dos aguas, es decir, no con alero horizontal.
 - Que en las fachadas laterales de los espacios bajo cubierta se puedan habilitar huecos abiertos a un espacio público o jardín que cuente con un ancho mínimo de cinco metros.
 - El espacio bajo cubierta deberá tener las características adecuadas que permitan su habilitación como vivienda cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad (Artículos 57-

62) de las presentes Ordenanzas. En estas viviendas, la pieza del estar-comedor o cocina-estar-comedor, deberá disponer mínimamente de un hueco de ventilación e iluminación abierto a un espacio público o jardín que cumpla las condiciones de iluminación y ventilación señaladas anteriormente.

e.2) **Ventanas en cubierta** (tipo Velux): En las construcciones existentes y en las nuevas edificaciones se permitirá la colocación de ventanas (tipo Velux) en las cubiertas inclinadas cumpliendo las siguientes condiciones:

- Las ventanas de cubierta respetarán la misma pendiente de los faldones ciegos en los que se dispongan.
- Se instalará una única ventana por cada pieza destinada a salón-comedor o dormitorio sin que puedan instalarse en baños, aseos, pasillos y piezas destinadas a trasteros.
En las piezas destinadas a estar-comedor o cocina-estar-comedor con superficie habitable mayor de veintidós metros se podrá disponer una segunda ventana de cubierta.
- Todas las ventanas que se instalen en cada faldón de cubierta tendrán la misma altura y su base se situará en una línea horizontal paralela respecto del alero horizontal.

Bergara, noviembre de 2012.

ARQUITECTOS: **Javier Yeregui**

Luis Pedro Blanco

Aroia Aranaga

Izaskun Salaberria

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES.- FICHAS URBANÍSTICAS

AREAS DE ORDENACION PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS URBANOS

INDICE – FICHAS URBANÍSTICAS

1.- SUELO URBANO

Area A-24a	3
Area A-24b y A-24c	7
Area Casco Histórico	17
Area A-57	18
Area A-59	19

2.- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS URBANOS

Estación de Transferencia y Planta de Compostaje en Epele	25
---	----

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-24a

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

El Area A-24a se corresponde con el Area de la misma denominación en el Plan General vigente al que se añaden la parte de los terrenos anteriormente integrados en el Area A-24c ocupados por el pequeño centro escolar y los terrenos anejos situados en su lado Sur.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica que recoge los límites del Plan General vigente y del modificado.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se trata de un Area colmatada en la edificación y urbanización. En Lo referente a la edificación, se consolidan los usos de viviendas existentes. A fin de poder mejorar sus condiciones de habitabilidad, se posibilitará la construcción de ascensores exteriores en los edificios existentes apoyados en el suelo público siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en los espacios urbanos.

La circunstancia señalada obligará a reurbanizar la misma y a ordenar los espacios de aparcamientos apoyados en la calle.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total Area A-24a: 7.921,01 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

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

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios residenciales existentes en el Area con los usos, condiciones de volumen e intensidades actuales. Se podrán realizar en ellos obras de mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y estéticas, de acuerdo con lo que señalan las Ordenanzas del presente Plan General. No se prevén actuaciones de sustitución de los edificios existentes. Caso de producirse se mantendrán las alineaciones y alturas de los actuales.

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

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTION

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

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

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

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

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

La Fuente de Zabalotegi se incluye en el Nivel BA-4 del Catálogo que corresponde a los bienes Inmuebles propuestos para ser declarados Bienes culturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien mediante su Calificación, bien mediante su inscripción en el

Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Las posibles intervenciones de rehabilitación se limitarán a las de Restauración Científica o Conservadora de conformidad con lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

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

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

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

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

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

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

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

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

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

garaje de vehículos ligeros en los locales de planta baja existentes siempre que el Ayuntamiento considere adecuado el local para el uso pretendido en cada caso que se solicite, y que la proporción mínima entre el número de plazas resultante en el interior del local y el de las plazas de superficie que se pierden para habilitar los accesos oportunos (vados) sea de 4:1.

El edificio de la pequeña escuela existente mantendrá su condición de equipamiento comunitario público.

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

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

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

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Las Áreas de Ordenación Pormenorizada A-24b y A-24c comprenden los terrenos ocupados por el edificio del antiguo Colegio de la Compañía de María situado en la plaza Erregetxo y los terrenos contiguos que se corresponden con parte de los jardines traseros de los edificios números 31 y 29 de la calle Bidekurutzeta. Respecto del Plan General vigente se reduce la superficie y consiguientemente los aprovechamientos del Área A-24c.

Se tramitó y aprobó una modificación de límites de dicho Área que lo dividía en dos Unidades de Ejecución que se denominaron U.E. A-24c.1 y U.E. A-24c.2. Según el expediente aprobado cada Unidad mantiene los aprovechamientos que anteriormente le correspondían en función de su superficie.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica que recoge los límites del Plan General vigente y del modificado.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

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

Por eso el Plan General vigente modificó el uso de Equipamiento Comunitario privado escolar que establecían las Normas Subsidiarias anteriores por el uso de vivienda. En la presente Modificación se mantienen los usos del Plan General excepto en una parte del Área A-24c por incorporarse algunos de sus terrenos al Área A-24a y otros al Área del Casco Histórico.

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

- Resolver las servidumbres de luces y vistas que se crearán con la construcción del nuevo edificio.

- Resolver la exigencia de dotar al nuevo edificio residencial de los aparcamientos de vehículos suficientes en la proporción de una plaza por vivienda.

La actuación prevista en el Área A-24b se complementa con la del Área A-24c. Este Área se dividió en dos Unidades de Ejecución que se denominaron U.E. A-24c.1 y U.E. A-24c.2, asignando a cada una de ellas los aprovechamientos que le correspondían en función de su superficie. La Modificación del Plan General que se propone suprime la Unidad U.E. A-24c.2 e incorpora la mayor parte de los terrenos municipales en los que se asienta el antiguo parvulario de San Martín Agirre Herri Eskola al Área A-24ª. El resto de los terrenos, en la actualidad de propiedad privada y que son una parte de los jardines traseros de los edificios números 27, 25, 23, 21, 19, 17, y 15 de la calle Bidekurutzeta se integrarán con el resto de los terrenos de dichos y se incluirán en el ámbito del Área del Casco Histórico.

Con la supresión de la Unidad U.E. A-24c.2 la Unidad U.E. A-24c.1 pasará a denominarse Área A-24c y mantendrá los parámetros de aplicación anteriores al igual que los índices de edificabilidad que se aplicarán a la nueva superficie.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total: Área A-24b: 2.699,52 m².
Área A-24c: 552,00 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.

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

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

- Viales, aceras, paseos peatonales 1.507,52 m².
- Parcela privada no edificable 67,00 m².
- Ocupación suelo solo bajo rasante 170,00 m².
- Ocupación suelo edificación sobre rasante 955,00 m².

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

- Ocupación suelo sólo bajo rasante 552,00 m².

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

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General 12 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado 13 viv.
- Viviendas libres 38 viv.

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

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

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

La cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media del Area A-24b se aplicará sobre el incremento de aprovechamiento que resulta sobre el actualmente existente. El Ayuntamiento de Bergara en sesión plenaria celebrada el día 23 de abril de 2012 aprobó un Convenio Urbanístico que posteriormente fue firmado por el Ayuntamiento de Bergara y los propietarios del Área. Según dicho Convenio, la materialización de la cesión asciende a la cantidad de 227.960 €. Los propietarios del nuevo Área A-24c tendrán derecho al 100% del aprovechamiento de garajes que resulta en subsuelo.

E. CONDICIONES DE GESTION

Se encuentran definitivamente aprobados un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Ordenación Urbana con una modificación puntual posterior, el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y el Convenio de Concertación, documentos que desarrollan las determinaciones del Plan General vigente y que se mantienen en la presente Modificación.

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

El sistema de actuación que propone el Plan General es el de Concertación independiente para cada una de las Áreas, sistema que ha sido ratificado en el Programa de Actuación Urbanizadora. En los Proyectos de Reparcelación, se establecerán las oportunas ser-

vidumbres de paso en las plantas de garaje tanto entre personas como vehículos entre ambas parcelas.

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

No se señalan condicionantes superpuestos a considerar.

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

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

H. CONDICIONES DE FINANCIACION

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

Las obras de urbanización del Área A-24b, las indemnizaciones a los propietarios y titulares de derechos de las porciones de los jardines de las traseras de los edificios números 31 y 29 de la calle Bidekurutzeta u otras que pudieran existir, y las obras de derribo del edificio principal del antiguo Colegio y de las tejavanas existentes en los jardines, serán financiadas por los propietarios de los terrenos incluidos dentro del Área.

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

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Se incluye en la presente Ficha Urbanística la documentación gráfica correspondiente del Plan General vigente y del Modificado.

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

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

En el Área A-24b:

- Viales, aceras, paseos peatonales 1.507,52 m².
- Parcela privada no edificable 67,00 m².
- Ocupación suelo solo bajo rasante 170,00 m².
- Ocupación suelo edificación sobre rasante 955,00 m².

En el Área A-24c:

- Ocupación suelo solo bajo rasante 552,00 m².

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

- Parcela edificable Área A-24b 1.125,00 m².
- Parcela edificable Área A-24c 552,00 m².

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

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

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

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General 12 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado 13 viv.
- Viviendas libres 38 viv.

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

Dominios del suelo: Los dominios del suelo resultantes de la nueva ordenación se recogen grafiados en el plano (A-24a, A-24b, A-24c)-f.

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

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

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

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

PARCELA EDIFICABLE EN ÁREA A-24b

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 1.192,00 m² de los que 1.125,00 son edificables y los restantes 67,00 m² no edificables. Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio con posibilidades de distribución con distintos portales y núcleos de comunicación vertical, con las siguientes características:

USOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS: Plantas sótano y semisótano: Garajes y trasteros.
Planta baja: Viviendas, terciario, portales y garajes.
Plantas altas: Viviendas.

PERFIL DE LA EDIFICACION: Sótano o semisótano, planta baja, 4 plantas altas, planta quinta retranqueada hacia la plaza Erregetxo y espacio bajo cubierta.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS: Planta sótano o semisótano 1.125,00 m².
Planta baja, locales uso terciario
y portales..... 165,00 m².
Plantas altas y bajo cubierta uso
vivienda 5.805,00 m².

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

- Viviendas Protección Oficial en Régimen General 12 viv.
- Viviendas Protección Oficial en Régimen Tasado ... 13 viv.
- Viviendas libres 38 viv.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: 5.805 m².

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

PARCELA EDIFICABLE EN ÁREA A-24c

Descripción: Constituye una parcela indivisible. Su superficie total es de 552,00 m². Se posibilita en la misma la construcción de un único edificio de dos plantas subterráneas destinadas a garajes y trasteros.

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

PERFIL DE LA EDIFICACION: Sótano y semisótano.

SUPERFICIES EDIFICABLES PLANTAS: Planta sótano 552,00 m².
Planta semisótano 552,00 m².

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

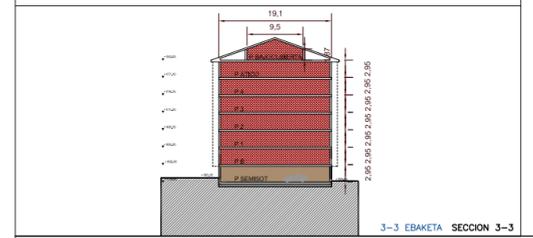
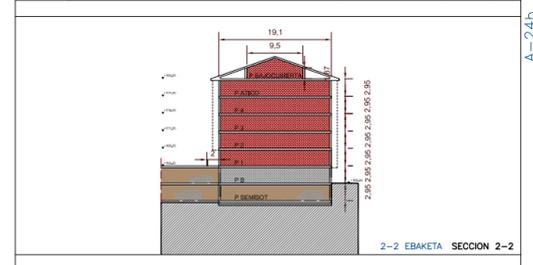
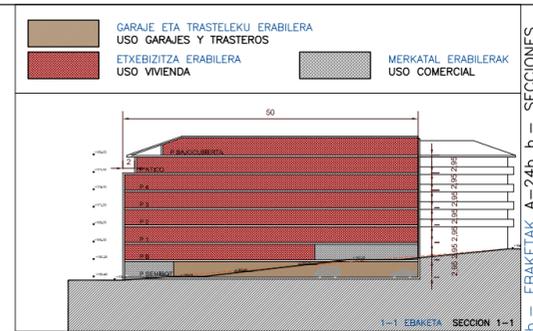
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESIDENCIAL: No se prevé.

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

DOCUMENTACION GRAFICA VIGENTE SEGÚN EL PLAN GENERAL



A-24a, A-24b, A-24c a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK A-24a, A-24b, A-24c a.- ALINEACIONES Y RASANTES



A-24b b.- EBAKETAK A-24b b.- SECCIONES
INDARREKO PLANA/PLAN VICENTE
A-24a, A-24b, A-24c e_1/1000



A-24a, A-24b, A-24c c.- LURZORUAREN ERABILERAK A-24a, A-24b, A-24c c.- USOS DEL SUELO

AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A-24a GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA A-24a	6783,35 m ²
A-24b GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA A-24b	2699,52 m ²
A-24c GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA A-24c	2785,37 m ²

A-24b GUNEA-LUR ZORUAREN ERABILERAK
USOS DEL SUELO-ZONA A-24b

ERREPIDE ETA ESPALIOAK VIALES Y ACERAS	1606,21 m ²
LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO BAJO RASANTE	138,31 m ²
LUR GAINEN LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE	955,00 m ²

A-24c GUNEA-LUR ZORUAREN ERABILERAK
USOS DEL SUELO-ZONA A-24c

ERREPIDE ETA ESPALIOAK VIALES Y ACERAS	332,99 m ²
LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO BAJO RASANTE	2452,38 m ²

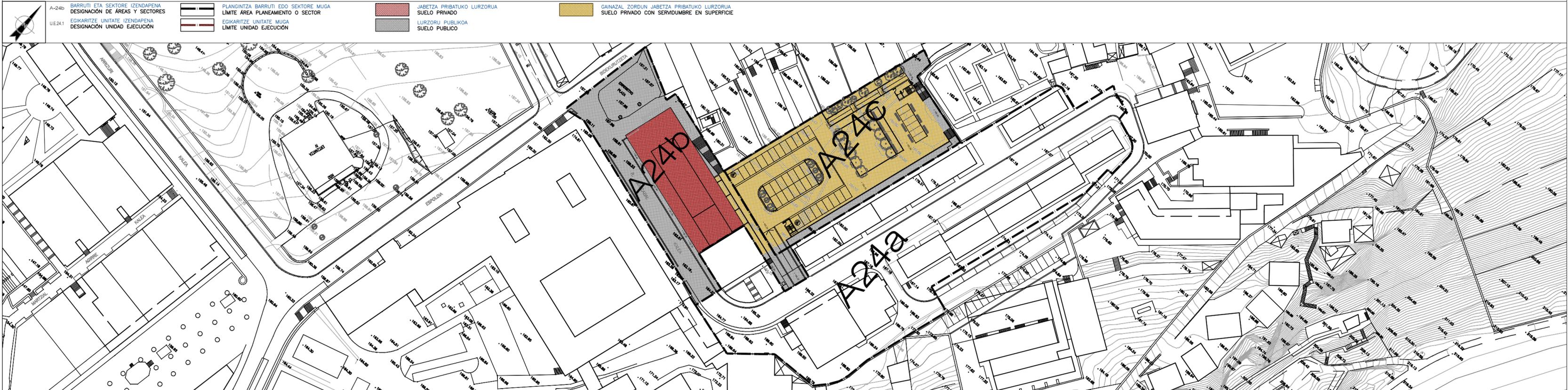






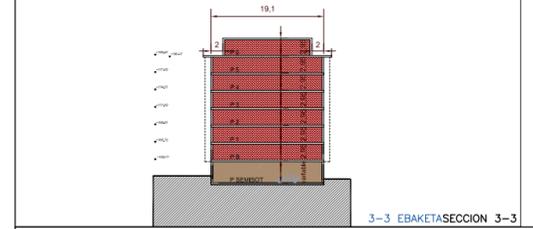
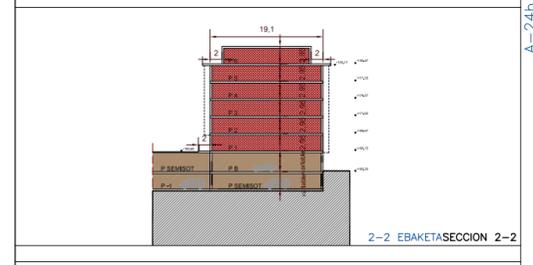
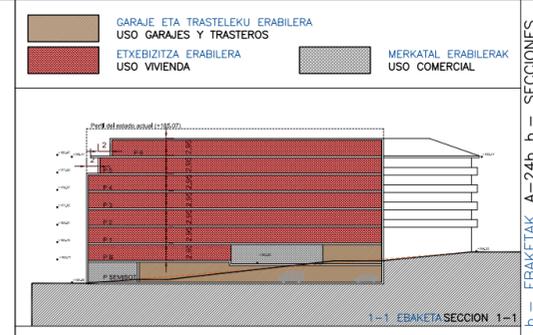


A-24a, A-24b, A-24c e5.- ESTALKIPEAN ERAIKIGARRIA A-24a, A-24b, A-24c e5.- EDIFICABLE EN PLANTA BAJO CUBIERTA



A-24a, A-24b, A-24c f.- LURZORU JABARI MOTAK A-24a, A-24b, A-24c f.- DOMINIOS DEL SUELO

DOCUMENTACION GRAFICA PROPUESTA SEGÚN MODIFICACION P.G.



A-24b b.- EBAKETA A-24b b.- SECCIONES

PROPOSAMENA / PROPUESTA

A-24a, A-24b, A-24c e.- 1/1000

A-24a, A-24b, A-24c a.- LERROKADURAK ETA SESTRAK A-24a, A-24b, A-24c a.- ALINEACIONES Y RASANTES



AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A-24a GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA A-24a	7.921,01 m ²
A-24b GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA A-24b	2.699,52 m ²
A-24c GUNEAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ZONA A-24c	552,00 m ²

A-24b GUNEA-LUR ZORUAREN ERABILERAK
USOS DEL SUELO-ZONA A-24b

ERREPIDE ETA ESPALIOAK VIALES Y ACERAS	1.507,52 m ²
PARTZELA PRIVATU ERAIKI EZINA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE	67,00 m ²
LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO BAJO RASANTE	170,00 m ²
LUR GAINEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO SOBRE RASANTE	955,00 m ²

A-24c GUNEA-LUR ZORUAREN ERABILERAK
USOS DEL SUELO-ZONA A-24c

LURPEKO LURZORUAREN OKUPAZIOA OCUPACION SUELO BAJO RASANTE	552,00 m ²
---	-----------------------

A-24a, A-24b, A-24c c.- LURZORUAREN ERABILERAK A-24a, A-24b, A-24c c.- USOS DEL SUELO







A-24a, A-24b, A-24c e3.- 1-4 SOLAIRUETAN ERAIKIGARRIA A-24a, A-24b, A-24c e3.- EDIFICABLE EN PLANTAS 1-4



A-24a, A-24b, A-24c e4.- ATIKOAN ERAIKIGARRIA A-24a, A-24b, A-24c e4.- EDIFICABLE EN PLANTA ATICO



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA DEL CASCO HISTORICO

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

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

La superficie total del ámbito según el Plan General es de 159.633,53 m² que incluye los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos correspondientes al Parque de Usondo, Parque de Santa Ana (Errotalde), y Parque del Palacio Errekalde (zona baja) con una superficie total de 21.181,91 m².

La Modificación del Plan General incorpora al ámbito del Casco Histórico la parte de los jardines traseros de los edificios números 27, 25, 23, 21, 19, 17, y 15 de la calle Bidekurutzeta que en el Plan vigente se incluyen en Área A-24c con una superficie de 1.095,71 m². Con ello la superficie total del Área del Casco Histórico pasa a ser de 160.729,24 m² con la presente Modificación.

La delimitación del Area aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

La presente Modificación del Plan General no introduce alteraciones o cambios en las determinaciones que el Plan General vigente establece para el Casco Histórico.



A-26 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

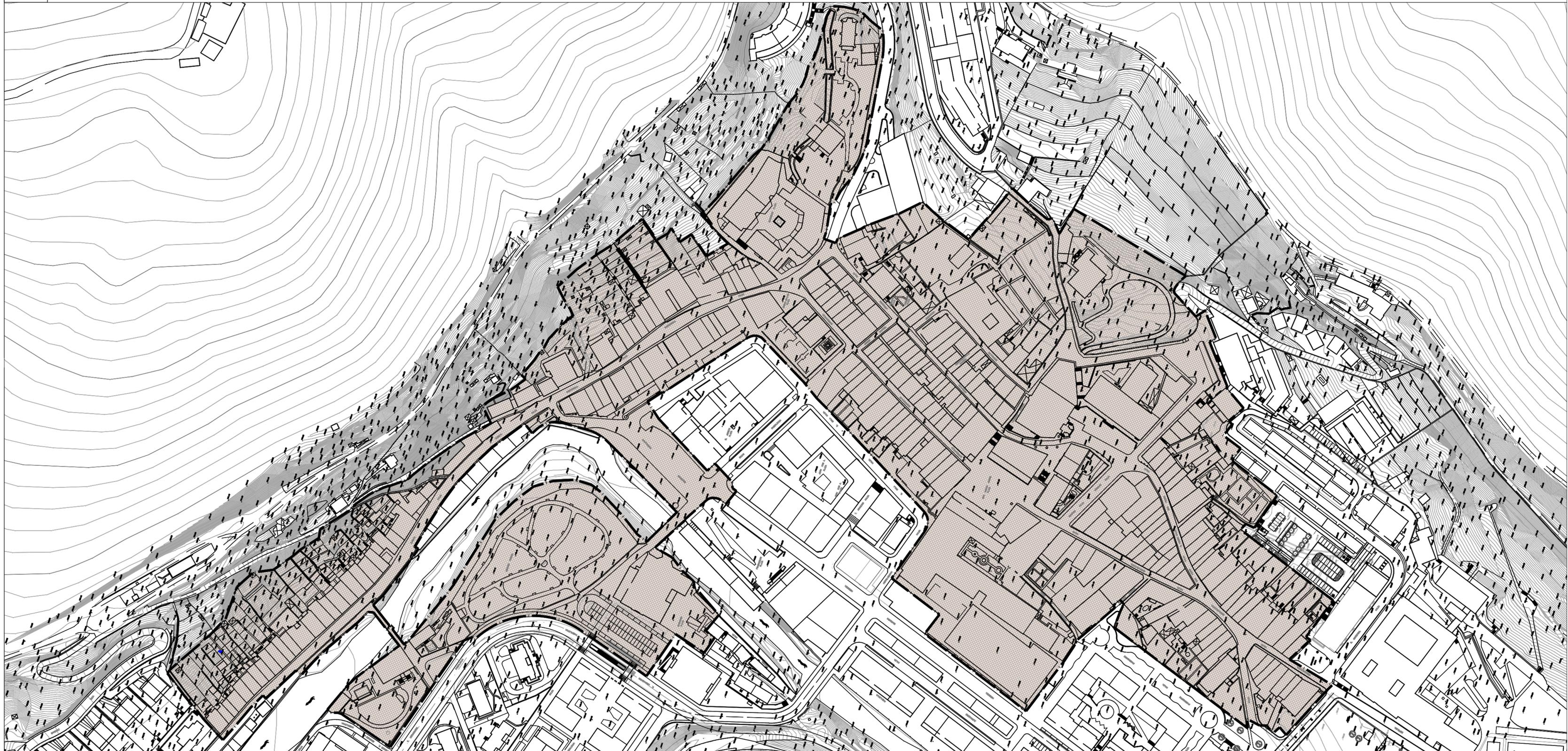
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL ÁMBITO

EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GUNE HISTORIKOAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL CASCO HISTÓRICO 159.633,53 m².





A-26 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

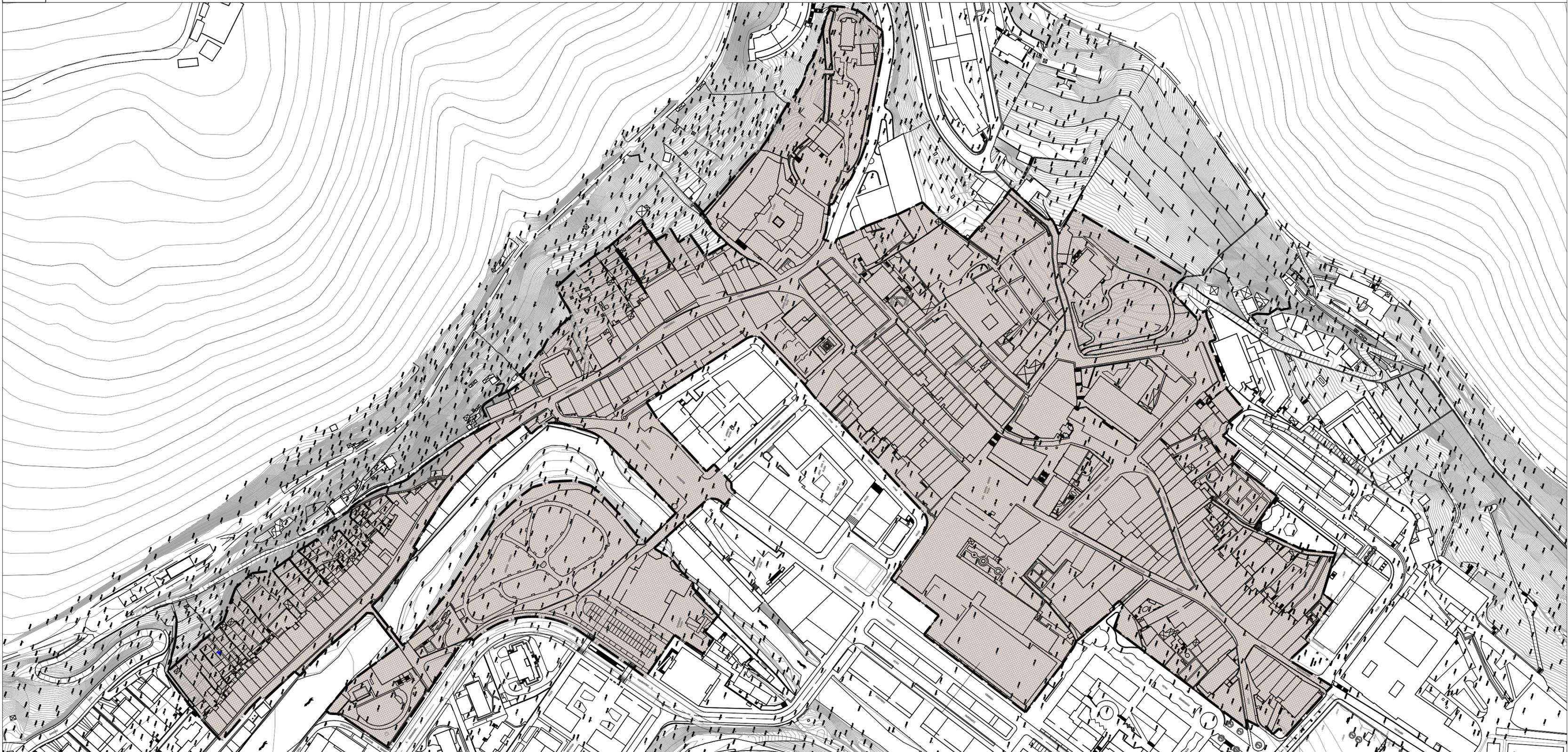
GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL ÁMBITO

EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GUNE HISTORIKOAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL CASCO HISTÓRICO

160.729,24 m².



AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-57

A. DELIMITACION Y SUPERFICIE

El Plan General vigente delimita el Área A-57 en el barrio de San Juan con una superficie total de 112.855 m². Parte de los terrenos incluidos son propiedad del caserío Aizkar y estaba previsto realizar en ellos las ampliaciones pretendidas por la industria Torunsa, S.A., contigua a los mismos. Para ello se llegó a acuerdos en la superficie de los terrenos y en el precio entre los responsables de la industria y los titulares del caserío.

La industria Torunsa S.A. ha desistido de realizar ampliaciones en los próximos años por lo que los propietarios del caserío han solicitado la descalificación de sus terrenos y su vuelta a la clasificación de suelo no urbanizable que recogían las Normas Subsidiarias de Planeamiento anteriores a la aprobación del Plan General vigente.

Con ello la superficie del Área A-57 pasará a ser de 91.350 m².

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN

La presente Modificación del Plan General no introduce alteraciones o cambios en las determinaciones que el Plan General vigente establece para el Área A-57.

AREA DE ORDENACION PORMENORIZADA A-59

A. DELIMITACION Y SITUACION ACTUAL

Se delimita un nuevo Área en el barrio de Goembolu en los terrenos anteriormente ocupados por la industria textil de la familia Otazua y un antiguo molino. Los edificios de la industria se encontraban en situación de ruina y fueron derribados el año 1994 por el Ayuntamiento de Bergara acogiéndose a las ayudas dadas por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en base a lo dispuesto en el Decreto 162/93, de 1 de junio, que regula las ayudas para la redacción y/o ejecución de los proyectos de ruinas industriales. Con anterioridad a la ejecución de los derribos, se formalizó un acuerdo entre el Ayuntamiento de Bergara y la familia Otazua por el que el primero asumía el coste de la ejecución del derribo y como compensación se hacía propietario de los terrenos que ocupaba la industria.

En el acuerdo firmado se establece la condición de que si el Ayuntamiento modifica la calificación de los referidos terrenos una vez practicada la cesión y si de ello resulta un aprovechamiento económico, el Ayuntamiento devolverá los terrenos a la familia Otazua abonando ésta los gastos realizados por el Ayuntamiento (actualizados según el IPC) y los surgidos por dicha transmisión.

El resto de los terrenos corresponde a los ocupados por el antiguo molino, otros residuales propiedad del Ayuntamiento y los que corresponden a la calle Urteaga y dan frente a las parcelas privadas.

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica.

B. PROPUESTA DE ORDENACION

Se propone la construcción de una estación de servicio dentro del ámbito delimitado. Su instalación requerirá el desdoblamiento de la calle Urteaga de forma que la estación se instalará en la rotonda central que resulta. Se concretan las alineaciones y rasantes del nuevo trazado del vial y de los edificios e instalaciones complementarias a la actividad previstas.

La calificación que se propone para los terrenos es la de Sistema General de Infraestructuras de Servicios de nueva creación de titularidad privada.

C. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

Superficie total: Área A-59: 3.819,00 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado

Zonificación global: La calificación global prevista es la de Sistema General de Infraestructuras de Servicios de nueva creación de titularidad privada.

La cuantificación de los usos del suelo en el Área es la siguiente:

- Viales 1.715,00 m².
- Parcela privada no edificable 315,00 m².
- Parcela privada en la que se puede implantar la edificación 1.193,00 m².
- Sistema local de espacios libres y zonas verdes 596,00 m².

Aprovechamiento edificatorio: Se fija un aprovechamiento máximo para la superficie cerrada en la que se incluye la de los lavaderos automáticos y manuales de 300 m². Dado que una gasolinera necesita la construcción de una cubierta abierta no cerrada o marquesina se establece para la misma una superficie máxima de 350 m².

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del nuevo Área A-59 tendrán derecho al 100% de la edificabilidad urbanística media que resulta.

Los terrenos de dominio y uso público correspondientes al vial actual de la calle Urteaga con una superficie de 1.032 m² no generarán edificabilidad o aprovechamiento lucrativo. El Ayuntamiento como titular de los mismos no intervendrá en la financiación de las obras de urbanización previstas dentro del ámbito.

E. CONDICIONES DE GESTION

Dado el nivel de definición de la presente Ficha Urbanística no se requerirá la tramitación de un Plan Especial o Estudio de Detalle para concretar la nueva ordenación del Área. La ordenación recogida en la Ficha respeta las limitaciones que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica. En el caso que se pretenda desarrollar una ordena-

ción distinta a la recogida en la presente Ficha se deberá tramitar un Plan Especial de Ordenación Urbana o Estudio de Detalle.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en el Área.

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

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

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Se estará a lo establecido en las Ordenanzas Generales del Plan General vigente y de la presente Modificación. Se respetarán también los criterios de intervención asociados a los siguientes condicionantes:

- Areas inundables: Se incluye un Estudio Hidráulico con el que se justifica la clasificación y calificación de los terrenos del Área que propone el presente documento de Modificación del Plan General, ya que no existe en la actualidad un Estudio de Inundabilidad de esta zona del río Uholá (Deskarga).

El acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del 11 de octubre de 2012 según el cual se informa favorablemente el expediente de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara recoge el emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA el 4 de julio de 2012 por el que se informa también favorablemente de manera condicionada a que se dé cumplimiento a una serie de determinaciones consideradas vinculantes referidas, entre otros ámbitos, al Área A-59. En el mismo se señala:

Respecto a la gasolinera propuesta en la nueva Área-59, se deberá revisar el estudio hidráulico realizado, utilizando los criterios de esta Agencia comprobándose que se cumplen las determinaciones del *Criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad* que aplica esta Agencia (ver anexo I) y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real decreto 849/1986, de 11 de abril, en el que se define, en el artículo 9, la delimitación de la Zona de Flujo Preferente.

- Areas de protección de aguas superficiales: Los terrenos objeto de calificación lindan con el río Uholá (Deskarga). Para la ordenación de los mismos se atiende a lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y

Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica que fija las siguientes limitaciones:

- Componente hidráulica: Nivel I.- Superficie de cuenca $10 < A/C \leq 50 \text{ km}^2$. Encauzamiento existente.
- Componente Medioambiental: No se establece ninguna limitación.
- Componente Urbanística: Márgenes ocupadas por infraestructuras de comunicaciones interurbanas.

Con la presente Modificación el ámbito objeto de calificación pasará a tener la consideración de área con **Potencial de Nuevo Desarrollo Urbanístico**, por lo que en aplicación del Punto F.4 de la Normativa Específica según la Componente Urbanística la nueva ordenación respetará los siguientes retiros:

- Retiro mínimo de la edificación: 12 m.
- Retiro mínimo de la urbanización: 2 m.

La propuesta de ordenación que se propone respeta un retiro mínimo de la urbanización de 4 metros y de la edificación de 12 metros.

El mismo informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, en referencia al tratamiento del cauce establece,

Tras el cumplimiento de la condición anterior, si finalmente se edifica la gasolinera se deberá conservar la vegetación de ribera en buen estado en la medida de lo posible. Se deberá estudiar la posibilidad de ampliar la franja de vegetación que queda libre entre el vial y el río y en cualquier caso restaurar la vegetación de ribera que se vea afectada con especies autóctonas en esta franja. La restauración de la vegetación de ribera y su mantenimiento hasta asegurar el éxito de las plantaciones deberán figurar en el pliego de condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización. Se precisará para estas actuaciones la previa autorización de esta Agencia Vasca del Agua URA.

Como respuesta aclaratoria al informe redactado por la Agencia Vasca del Agua Los redactores del Estudio Hidráulico han emitido el suyo en los siguientes términos:

Se redacta el presente informe como documentación complementaria al estudio hidráulico en orden a aclarar las puntualizaciones realizadas por UR Agentzia de cara a la aprobación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara en la COTPV. El informe de UR Agentzia solicita aclarar los siguientes puntos:

1. Caudales de diseño: Se dice que se han utilizado los caudales obtenidos a partir del ábaco del PHNIII, siendo los caudales que la Agencia maneja para esa zona menores. [En el momento de la redacción del estudio no se disponía de los caudales a los que la Agencia hace referencia \(Se solicitaron a la misma\) y por lo tanto se utili-](#)

zo el criterio legalmente vigente. Evidentemente, si los nuevos caudales son menores las manchas de inundación irán a menos y por lo tanto estamos del lado de la seguridad.

2. Se pide delimitar la banda de flujo preferente y que se compruebe que se cumplen los criterios de usos del suelo en función del grado de inundabilidad. Respecto a este punto decir que la zona de flujo preferente está comprendida entre la correspondiente a la avenida de T=100 años y la avenida de T=500 años. Teniendo en cuenta que el ámbito de implantación de la Estación de Servicio queda fuera de la mancha de inundación correspondiente a la avenida de T=500 años, por lógica queda fuera de la zona de flujo preferente y automáticamente de cumplen los criterios de usos del suelo.

Se recoge en la Ficha Urbanística de la 1ª Modificación del Plan General de Bergara el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA y la respuesta aclaratoria de los redactores del Estudio Hidráulico como partes integrantes del documento.

- Suelos potencialmente contaminados (Area A-154, 1-2 del Inventario).

G. CONDICIONES DE URBANIZACION

En la documentación gráfica de la Ficha Urbanística 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 costos derivados de la ejecución de las obras de urbanización incluidas las de reordenación de la calle Urteaga serán financiadas por los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Area. El Ayuntamiento como titular de los terrenos de dominio y uso público correspondientes al vial de la calle Urteaga no intervendrá en la financiación de las obras de urbanización previstas dentro del ámbito ya que los mismos no generan aprovechamiento urbanístico.

J. NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se propone una nueva ordenación para los terrenos incluidos en el Área. En la calle Urteaga se desdoblán en dos carriles los dos sentidos de circulación de vehículos, el de entrada y el de salida del municipio. Entre ambos resulta un a modo de isla o rotonda en la que se asentará la gasolinera. Con ello se facilitarán los movimientos de

entrada y salida de los vehículos en la gasolinera, tanto los procedentes del núcleo de Bergara como los provenientes de la carretera Variante GI-632.

La ordenación del Area queda 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, Vertiente Cantábrica.

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

Condiciones de uso: El uso específico previsto será el de gasolinera con los servicios complementarios a la actividad. Entre estos usos se citan los siguientes:

- Servicios de lavacoches, tanto automáticos como manuales.
- Tienda de venta de productos autorizados en las gasolineras.
- Pequeño bar-cafetería sin servicio de comidas.

Condiciones de edificación: Se autorizará la construcción de un único edificio cerrado en el que se ubiquen los servicios de caja, aseos, la tienda y el bar-cafetería. También será posible instalar lavacoches automáticos y manuales que tendrán la consideración de espacios cerrados a efectos de cómputo de aprovechamiento. La suma de los espacios cerrados respetará las siguientes condiciones

- Superficie máxima edificada cerrada: 300 m².
- Número total de plantas del edificio cerrado: 1 planta.
- Altura máxima útil del volumen del edificio cerrado: 4,00 m.

Se permitirá también la construcción de una cubierta abierta, tipo marquesina con una superficie máxima de 350 m² que cubra la zona en la que se situarán los surtidores de gasolina tanto para camiones como para vehículos ligeros. La altura máxima libre de la misma será de 6,00 metros.

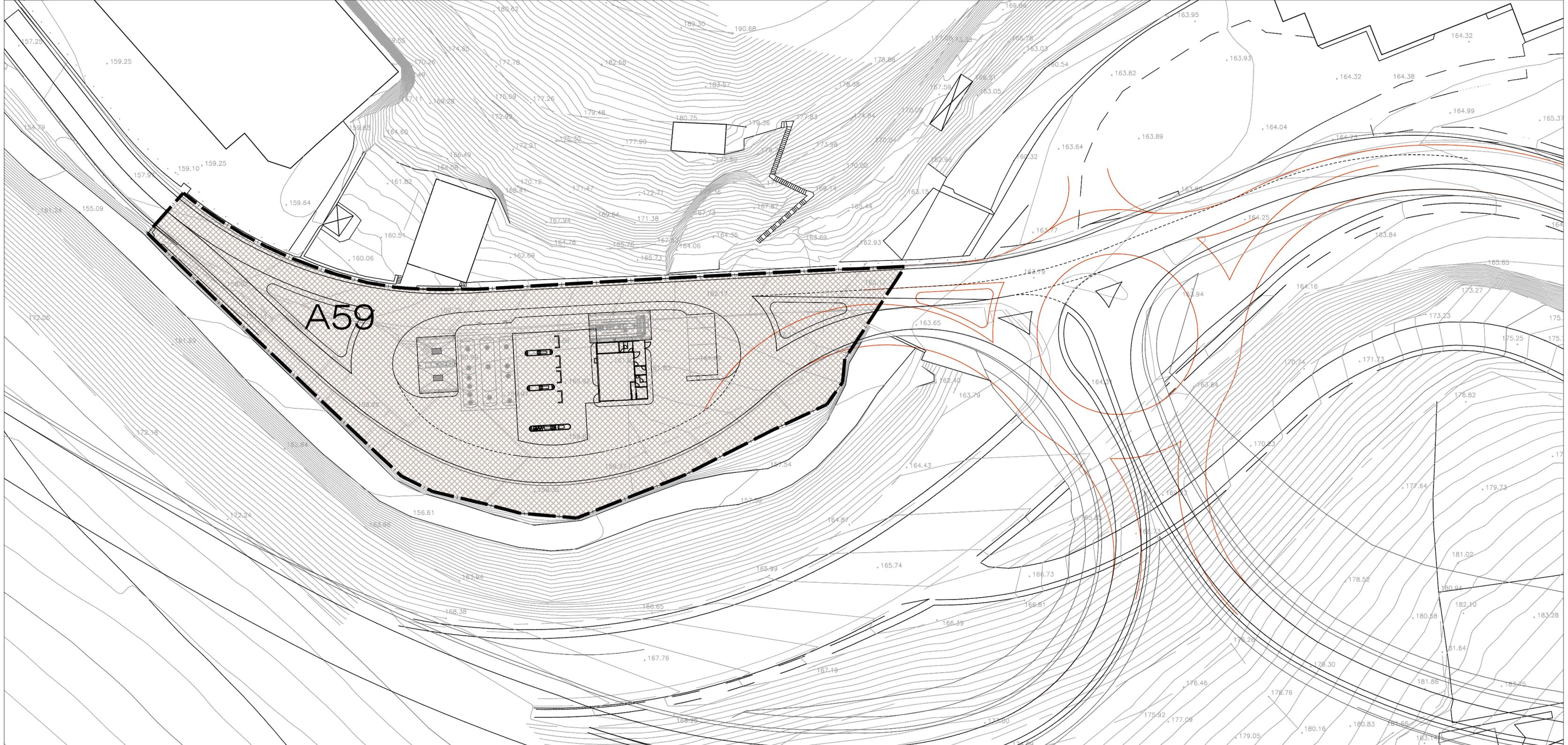


A-59 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
UE:591 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANAMIENTO O SECTOR
EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL ÁMBITO
A-59 GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AREA A-59 3.819,00 m²

LOTURA-PROPOSAMEN POSIBLEA
POSIBLE PROPUESTA DE ENLACE





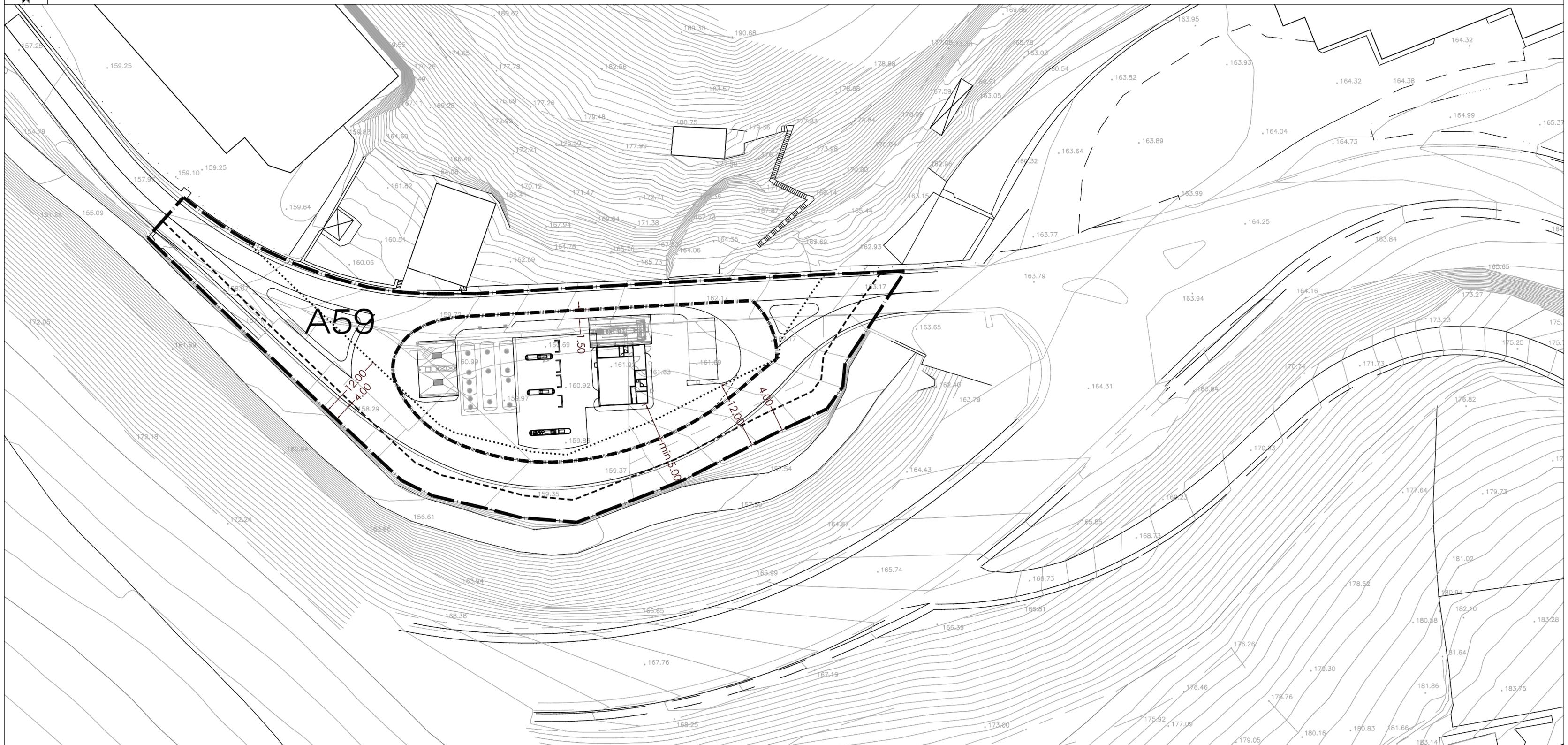
A-59 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
 U.E.59.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
 LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR
 EGIKARITZE UNITATE MUGA
 LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

IBAI ETA ERREKEN ALP-AREN ARABERA URBANIZAZIOAK MANTENDU BEHARREKO DISTANTZIA MINIMOA (4 m.)
 RETIRO MÍNIMO DE LA URBANIZACIÓN S/PIS DE MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS (4 m.)
 IBAI ETA ERREKEN ALP-AREN ARABERA ERAIKUNTZEK MANTENDU BEHARREKO DISTANTZIA MINIMOA (12 m.)
 RETIRO MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN S/PIS DE MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS (12 m.)

JABEGO PRIBATUA
 PROPIEDAD PRIVADA

A-59 GUNEAREN AZALERA
 SUPERFICIE DEL AREA A-59 3.819,00 m²



PROPOSAMENA / PROUESTA
 PROVISIONAL
 BEHIN-BEHINEKOA
 A-59 e_1/500



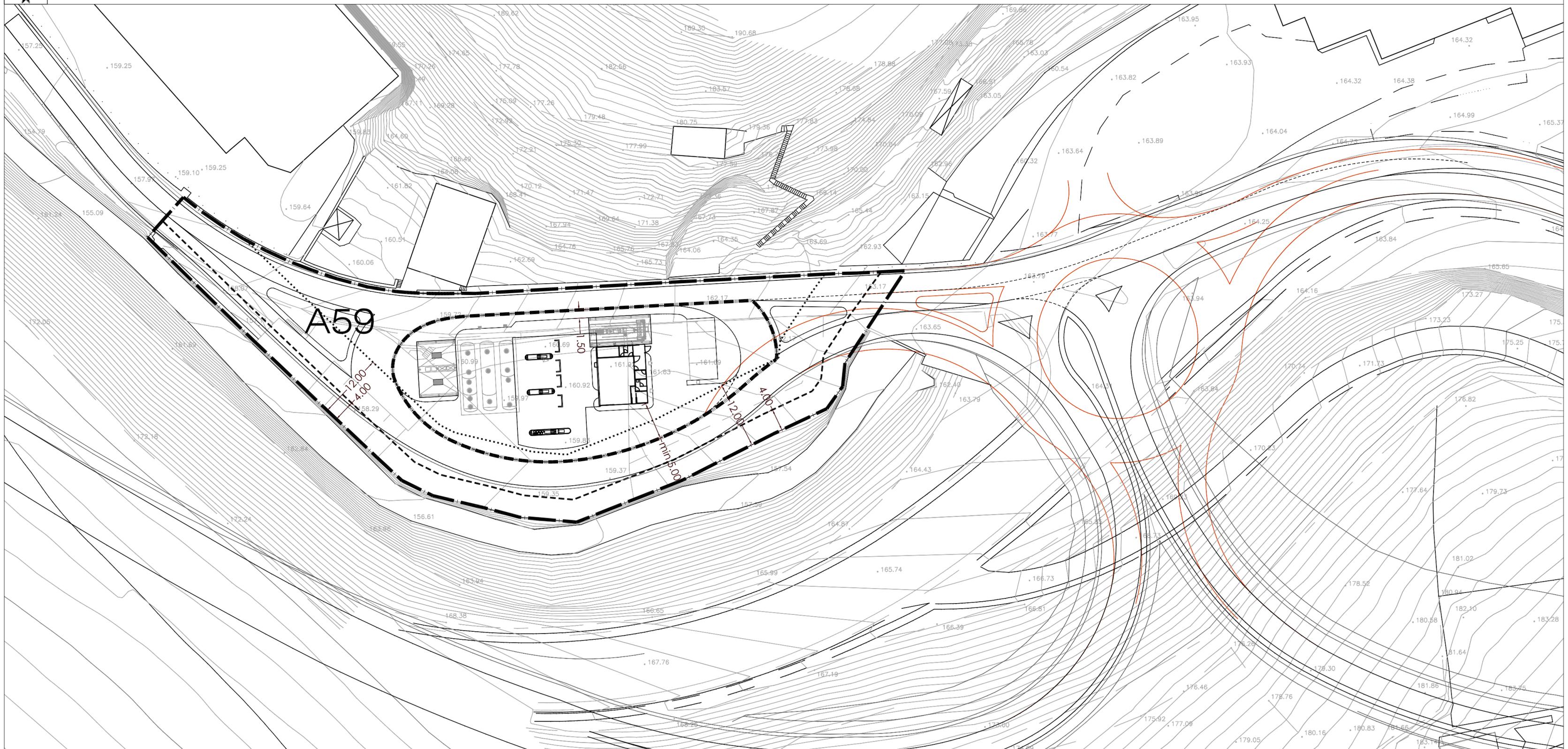
A-59 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES
 U.E.59.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
 DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
 LÍMITE ÁREA PLANTEAMIENTO O SECTOR
 EGIKARITZE UNITATE MUGA
 LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

IBAI ETA ERREKEN ALP-AREN ARABERA URBANIZAZIOAK MANTENDU BEHARREKO DISTANTZIA MINIMOA (4 m.)
 RETIRO MÍNIMO DE LA URBANIZACIÓN S/PIS DE MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS (4 m.)
 IBAI ETA ERREKEN ALP-AREN ARABERA ERAIKUNTZEK MANTENDU BEHARREKO DISTANTZIA MINIMOA (12 m.)
 RETIRO MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN S/PIS DE MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS (12 m.)

JABEGO PRIBATUA
 PROPIEDAD PRIVADA
 LOTURA-PROPOSAMEN POSIBLEA
 POSIBLE PROPUESTA DE ENLACE

A-59 GUNEAREN AZALERA
 SUPERFICIE DEL AREA A-59 3.819,00 m²



A59

1200

400

400

1200

min 5,00



A-59 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

IBAI ETA ERREKEN ALP-AREN ARABERA URBANIZAZIOAK MANTENDU BEHARREKO DISTANTZIA MINIMOA (4 m.)
RETIRO MÍNIMO DE LA URBANIZACIÓN S/PTS DE MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS (4 m.)

JABEGO PRIBATUA
PROPIEDAD PRIVADA

PARTZELA PRIBATU ERAIKI EZINA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE

ERREPIDEAK
VIALES

UE.59.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

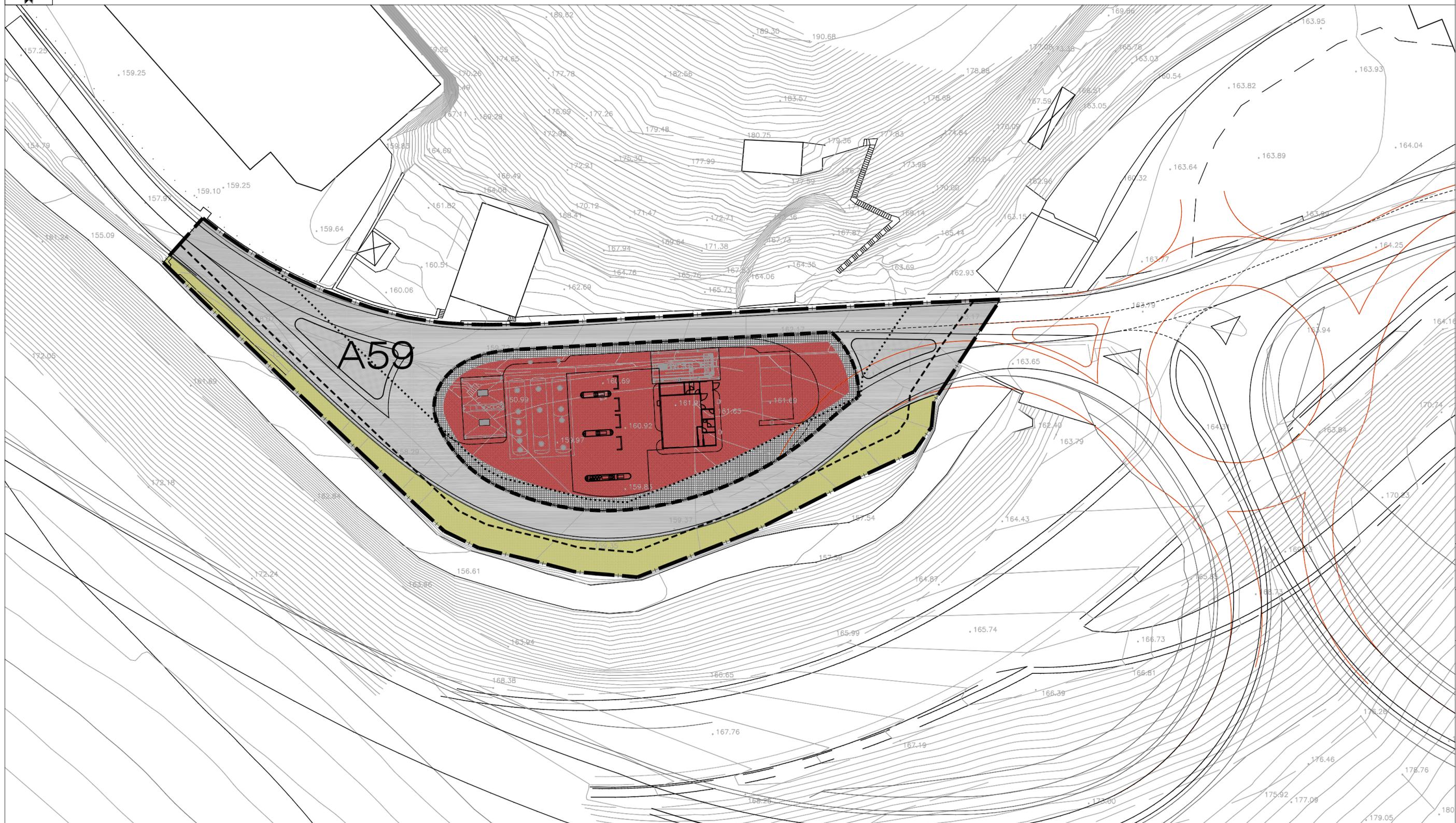
EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

IBAI ETA ERREKEN ALP-AREN ARABERA ERAIKUNTZEK MANTENDU BEHARREKO DISTANTZIA MINIMOA (12 m.)
RETIRO MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN S/PTS DE MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS (12 m.)

ESPazio LIBRE ETA GUNE BERDEEN SISTEMA LOKALA
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

PARTZELA PRIBATU ERAIKIGARRIA
PARCELA PRIVADA EDIFICABLE

LOTURA-PROPOSAMEN POSIBLEA
POSIBLE PROPUESTA DE ENLACE



AZALERA OSOAK PLANTAN
SUPERFICIES TOTALES EN PLANTA

A-59 GUNEAREN AZALERA OSOA
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA A-59 3.819,00 m²

A-59 GUNEA-LUR ZORUAREN ERABILERAK
USOS DEL SUELO-AREA A-59

ERREPIDEAK VIALES	1.715 m ²
PARTZELA PRIBATU ERAIKI EZINA PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE	315 m ²
PARTZELA PRIBATU ERAIKIGARRIA PARCELA PRIVADA EDIFICABLE	1.193 m ²
ESPazio LIBRE ETA GUNE BERDEEN SISTEMA LOKALA SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	596 m ²



A-59 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

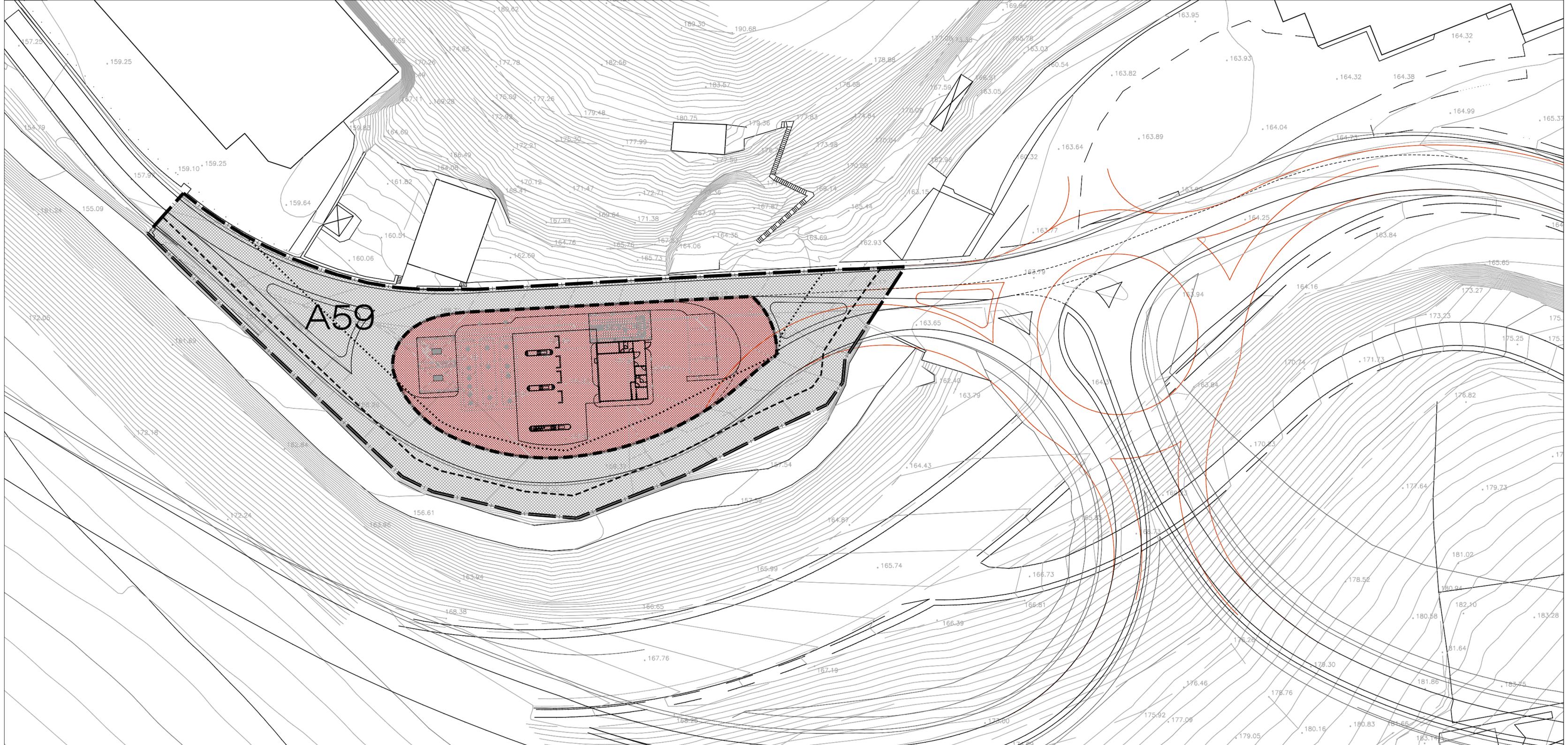
PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANAMIENTO O SECTOR

IBAI ETA ERREKEN ALP-AREN ARABERA URBANIZAZIOAK MANTENDU BEHARREKO DISTANTZIA MINIMOA (4 m.)
RETIRO MÍNIMO DE LA URBANIZACIÓN S/PTS DE MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS (4 m.)

JABEGO PRIBATUA
PROPIEDAD PRIVADA 1.508 m²

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PUBLICO

A-59 GUNEAREN AZALERA
SUPERFICIE DEL AREA A-59 3.819,00 m²



A59

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS URBANOS

El **DECRETO FORAL 24/2009, de 21 de julio**, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, en su **Artículo 6.- Emplazamiento de las Infraestructuras** remite a lo señalado en el **Artículo 4.- Ámbito material**, que fija el emplazamiento de las infraestructuras previstas en Gipuzkoa. Entre estos emplazamientos se encuentra el municipio de Bergara en el que se propone ubicar las siguientes infraestructuras:

- Estación de Transferencias: Debagoiena: Terreno adyacente al Vertedero de Residuos Inertes de Epele.
- Planta de Compostaje: Debagoiena: Terreno adyacente al Vertedero de Residuos Inertes de Epele.

El Artículo 12.- Legitimación expropiatoria del PTS establece que la aprobación del mismo implicará la declaración de utilidad pública de todas las acciones en él comprendidas a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para su ejecución, así como para la imposición y ejercicio de las servidumbres que procedan al mismo fin.

El Artículo 16.- Régimen de usos, establece que la implantación de cualquiera de las infraestructuras públicas de residuos urbanos en los emplazamientos concretos señalados en el Plan Territorial Sectorial se considera un uso o actividad admisible, de aplicación directa desde su entrada en vigor, no siendo necesario su desarrollo mediante planeamiento urbanístico alguno cualquiera que sea la clasificación y calificación del suelo.

Se deberá tramitar un Plan Especial en desarrollo de la ordenación estructural que recoge el Plan General dirigido a definir con concreción la implantación de infraestructuras declaradas de interés público.

A. ESTACION DE TRANSFERENCIAS

La presente Modificación del Plan General recoge lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. Define las Estaciones de Transferencia como, *las instalaciones cuya finalidad es la recogida de los residuos en baja de cada mancomunidad, con el fin de transportarlos a los centros de gestión de forma compactada*. Se utilizan cuando las distancias de transporte desde el lugar de generación hasta el de tratamiento son superiores a los 30 kilómetros o los tiempos de transporte superan los 25 minutos.

Entre las tres alternativas estudiadas el Plan Territorial Sectorial optó por el **Terreno adyacente al Vertedero de Residuos Inertes de Epele** con una superficie aproximada de 10.000 m².

En la actualidad los terrenos han sido adquiridos por el Consorcio de Residuos de Gipuzkoa.

B. PLANTA DE COMPOSTAJE

El Plan Territorial Sectorial de Residuos Urbanos de Gipuzkoa propone la construcción de una Planta de Compostaje para el tratamiento de la materia orgánica compostable (MOC) accesible en la Mancomunidad del Alto Deba. El emplazamiento previsto es junto a la Planta de Transferencias en **los terrenos adyacentes al Vertedero de Residuos Inertes de Epele** y la capacidad estimada es de 3.500 tn/año.

En la actualidad todos los terrenos que se delimitan en el presente documento para la instalación de la Planta de Compostaje han sido adquiridos por el Consorcio de Residuos de Gipuzkoa.

Se define yacimiento accesible de MOC como *“aquella parte del yacimiento objetivo a la cual sería posible acceder mediante recogida selectiva en condiciones técnica y económicamente viables, o que sería posible tratar mediante autocompostaje”*.

Según el Plan Territorial Sectorial, la MOC accesible provendrá de cuatro corrientes diferenciadas:

1. Autocompostaje doméstico.
2. Recogida selectiva de la MOC a partir del 5º contenedor personalizado.
3. Restos de poda y jardinería
4. Recuperación de la MOC a partir de los grandes generadores: comedores empresariales, mercados municipales, centros comerciales, hospitales, etc.

El Plan Territorial Sectorial establece que las características de la Planta de Compostaje serán similares a las de la planta de Lapatx y que son las siguientes:

- Superficie total 6.897,60 m².
- Superficie maduración 1.470 m².
- Debe contar con suficiente espacio para las maniobras de camiones y de la pala de carga/descarga.

La planta irá dotada de un sistema separativo que recoja por un lado la red de lixiviados procedentes de la plataforma, y por otro la red de aguas pluviales procedentes de la vialidad, de la cubierta de la nave y de todas aquellas zonas afectadas que se encuentran fuera de contacto con las materias manipuladas.

Las plataformas que recojan la materia orgánica serán impermeables para evitar las filtraciones de los lixiviados.

Los parámetros y condiciones que deberán respetar ambas instalaciones, la Planta de Transferencias y la Planta de Compostaje serán definidas en el Plan Especial que se deberá tramitar en desarrollo del contenido de la presente Modificación Plan General.

El acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del 11 de octubre de 2012 según el cual se informa favorablemente el expediente de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara recoge el emitido por la Agencia Vasca del Agua-URA el 4 de julio de 2012 por el que se informa también favorablemente de manera condicionada a que se dé cumplimiento a una serie de determinaciones consideradas vinculantes referidas, entre otros ámbitos, al de la Estación de Transferencia y Planta de Compostaje en Epele cuyo desarrollo prevé la modificación del Plan General. En el mismo se señala:

En relación con la estación de Transferencia y Planta de Compostaje en Epele las edificaciones que se realicen en la explanada que se halla sobre la cobertura deben distanciarse como mínimo 5 m. a ambos lados de la regata, pudiendo ser autorizable para ello un desvío de la conducción siempre que no se empeoren sus condiciones hidráulicas y ambientales. El cauce actual descubierto debe mantenerse en su situación original y cualquier afección que se le pueda ocasionar al mismo debe corregirse con el objetivo de mejorar sus condiciones ambientales. Para ello se precisará la previa autorización de esta Agencia Vasca del Agua URA.

Bergara, noviembre de 2012.

ARQUITECTOS: Javier Yeregui

Luis Pedro Blanco

Aroia Aranaga

Izaskun Salaberria

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1.- INTRODUCCION

El Artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo determina la documentación que debe contener un Plan General y por extensión la Modificación que ahora se propone. Entre esta documentación, se incluye en el Punto f), el Estudio de viabilidad económico-financiera.

Se redacta el presente Estudio en el que se evalúan económicamente las obras de urbanización que corresponden a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los Sistemas Generales de comunicaciones, de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y de equipamiento comunitario, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar.

2.- ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL DOCUMENTO DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

El Estudio de viabilidad económico-financiera se encarga de prever las líneas de financiación de las actuaciones previstas en el Plan General. Evalúa el costo de la inversión de las principales propuestas del Plan, al objeto de determinar su viabilidad.

La financiación de las actuaciones podrá ser pública o privada, o con responsabilidad compartida de ambas formas de inversión. La inversión pública podrá ser exclusivamente municipal o de ámbito supramunicipal, por la intervención de otras administraciones como consecuencia de la interacción territorial o de elementos jurídico-políticos de distribución de competencias.

Algunas actuaciones relacionadas con las grandes infraestructuras, por afectar a ámbitos supramunicipales, superan la capacidad presupuestaria y competencial del Ayuntamiento. En algunos casos, estas actuaciones son de competencia exclusiva de las administraciones supramunicipales. En otras, al tener la competencia, de hecho o por derecho, compartida, se concreta la intervención de cada administración en la implantación del Sistema General mediante convenios de colaboración.

En la presente Modificación se proponen dos Sistemas Generales, el de **Infraestructuras de Residuos Urbanos** que se concreta en la planta de Transferencias y la Planta de Compostaje a instalar en los terrenos adyacentes al Vertedero de Residuos Inertes de Epele, y el de **Infraestructura de Servicios para la construcción de una gasolinera** en la zona de Goembolu.

La adquisición de los terrenos y la financiación de las obras de construcción de la Infraestructuras de Residuos Urbanos en las dos actuaciones previstas, así como la urbanización complementaria, corresponde al **Consortio de Residuos de Gipuzkoa** sin intervención directa del Ayuntamiento de Bergara.

La iniciativa de la construcción de la **nueva gasolinera en terrenos de Goembolu es privada** por lo que corresponderá a sus propietarios la financiación de las obras de construcción incluyendo las obras de desdoblamiento de la calle Urteaga e incluso el tratamiento del cauce del río Uholá (Deskarga).

Por ello la financiación de ninguno de los Sistemas Generales que propone en el presente documento corresponde al Ayuntamiento de Bergara por lo que no se recoge un estudio detallado de la viabilidad económico-financiera de las propuestas que se recogen en la presente Modificación.

Bergara, noviembre de 2012.

ARQUITECTOS: Javier Yeregui

Luis Pedro Blanco

Aroia Aranaga

Izaskun Salaberria