

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-39

MODIFICACIÓN DE LÍMITES ENTRE LAS UNIDADES U.E. 39.3 Y U.E. 39.4

A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

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

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se mantienen los objetivos del Plan General vigente para cada Unidad, que se concretan de la siguiente manera:

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

Unidad U.E. 39.2 y U.E. 39.3: Consolidación del uso escolar en ambas Unidades en los edificios y espacios libres de los centros, Aransgi, Martínez de Irala, Instituto Miguel Altuna II, Instituto Ipintza y centro público San Martín de Agirre. El Plan General vigente contempla la posibilidad de liberar el centro Martínez de Irala del uso escolar por el estado de deterioro en el que se encontraba cuando se tramitó el documento y, siempre que el Departamento de Educación lo estimara pertinente en función de sus necesidades de planificación, destinar la parcela a usos asistenciales como nueva Residencia de Ancianos de Mizpirualde.

Se contemplaba en el mismo Plan General, ampliar la parcela del centro San Martín de Agirre, agrupando a la actual, una contigua, propiedad del Ayuntamiento de Bergara de aproximadamente 1.070 m². Sobre la parcela total resultante, se posibilitaba la construcción de un nuevo edificio destinado a uso escolar y usos complementarios con el escolar con un techo edificable máximo de 3.000 m². El Departamento de Educación del Gobierno Vasco optó en los años siguientes por

rehabilitar completamente el centro Martínez de Irala como edificio vinculado a San Martín de Aguirre con lo que la opción contemplada en el Plan General ha perdido razón de ser. Por ello, en la presente 2ª Modificación, se propone mantener la citada parcela de 1.070 m² con el uso deportivo anterior a la aprobación del Plan General ahora vigente.

En la documentación gráfica se refleja la delimitación del ámbito de la Unidad U.E. 39.3 en el Plan General vigente y la propuesta contemplada en la 2ª Modificación.

Unidad U.E. 39.4: Reordenación de todo el recinto deportivo actual que incluye el conjunto de las piscinas con las instalaciones complementarias y los campos de fútbol. Como propuesta de gestión se recoge la de terminar de resolver el acuerdo entre el Ayuntamiento de Bergara y la sociedad deportiva titular del campo de fútbol de Agorrosin.

C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

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

U.E. 39-1	5.246,91 m ² .
U.E. 39-2	25.129,67 m ² .
U.E. 39-3	6.267,85 m ² .
U.E. 39-4	48.133,09 m ² .

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: Los usos previstos para cada Unidad serán:

U.E. 39-1:	Asistencial y sanitario.
U.E. 39-2:	Escolar.
U.E. 39-3:	Escolar.
U.E. 39-4:	Deportivo

Aprovechamiento edificatorio: Se consolidan los edificios existentes del Hogar del Pensionista, Centro Aransgi, Centro de Salud, Centro Martínez de Irala, Instituto Miguel Altuna II, Instituto Ipintza y Centro de San Martín de Aguirre. Se podrán admitir obras de ampliación en los mismos, caso que se precisen para el correcto desarrollo de la actividad. En este caso, la ampliación no podrá ser mayor del 15% de la superficie construida actual de cada centro.

Las alineaciones de las ampliaciones respetarán una separación mínima de 5,00 metros respecto de todos los linderos excepto en los casos en los que la fachada del edificio actual esté lindando con un vial público.

La altura máxima del edificio ampliado no podrá ser mayor de planta baja y dos plantas altas con una altura máxima del alero horizontal en cualquier punto de la parcela de 12,50 metros.

En cuanto al desarrollo de la Unidad U.E. 39.4, una vez se concreten las actuaciones definitivas a realizar, incluyendo los terrenos del campo de fútbol de Ipintza, se podrá regular mediante un Estudio de Detalle o directamente mediante proyectos de edificación siempre que no afecten a los viales públicos existentes.

D. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

No se precisará la tramitación de ningún documento de planeamiento para las actuaciones a realizar en las Unidades U.E 39.1, U.E. 39.2 y U.E. 39.3. En la Unidad U.E. 39.4, se podrá regular mediante un Estudio de Detalle o directamente mediante proyectos de edificación siempre que no afecten a los viales públicos existentes. Caso de tramitar un Estudio de Detalle, se redactará un Proyecto de Urbanización de los suelos públicos que resulten de la nueva ordenación.

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

F. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

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

- Áreas de protección de aguas superficiales. Se respetará lo señalado en el Informe de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-Ura, Punto c) de las Conclusiones.
- Áreas inundables. Se respetará lo señalado en el Informe de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-Ura, Punto f) de las Conclusiones.

Atendiendo a lo que dispone la PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERGARA, se incluye en la presente Ficha Urbanística la exigencia de que toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía) requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua.

- Áreas acústicas por la influencia de la carretera variante GI-627.

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

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

Para la ejecución de las obras previstas en la Unidad U.E. 39.4, se atenderá a lo señalado en el punto E. CONDICIONES DE GESTIÓN de la presente Ficha Urbanística.

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 FINANCIACIÓN

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

J. NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA

Zonificación pormenorizada: Los usos previstos para cada Unidad serán:

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

U.E. 39-2: Escolar.

U.E. 39-3: Escolar.

U.E. 39-4: Deportivo

Número viviendas: Únicamente se admitirá la construcción de una vivienda en cada centro destinada a residencia del conserje o persona dedicada a la guarda y entretenimiento del mismo. Constituirá una unidad registralmente indivisible del centro al que corresponde.

Condiciones de uso: Los usos admitidos serán los siguientes:

Unidad U.E. 39.1: El uso preferente previsto será el asistencial y sanitario tanto en los edificios como en los terrenos acotados que les rodean.

Unidad U-39.2 y Unidad U-39.3: El uso preferente será el escolar con el complemento del uso deportivo.

Unidad U-39.4: El uso preferente será el deportivo y verde. Se declara fuera de ordenación el edificio del caserío Agorrosin para destinar los terrenos ocupados por el edificio y terrenos circundantes anexos al uso deportivo.

En todas las Unidades se admitirá el uso complementario de vivienda para el guarda o conserje de los distintos centros, así como el de oficinas ligadas a la actividad.

En todos los recintos se habilitarán espacios destinados al aparcamiento de vehículos en superficie. Esta reserva se ampliará en la U.E. 39.4 a fin de absorber la demanda de aparcamientos de los usuarios de las instalaciones deportivas. En la fijación del número de plazas no se tendrán en cuenta los acontecimientos extraordinarios como pueden ser los partidos oficiales de fútbol, ya que para dichas ocasiones, el aparcamiento puede resolverse en el Área industrial próxima de San Lorenzo.

Asimismo en todos los recintos se habilitarán aparcamientos de bicicletas según el número que determine el Departamento de Deportes del Ayuntamiento.



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

UEX.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

ALDATUKO DEN EGIKARITZE UNITATEAREN EGUNGO MUGA
LÍMITE ACTUAL UNIDAD DE EJECUCIÓN A MODIFICAR

ERREPIDEAK ETA ESPALIOAK
VIALES Y ACERAS

HIRI LURZORU FINKATUA
SUELO URBANO CONSOLIDADO

HIRI LURZORU FINKATU GABEA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

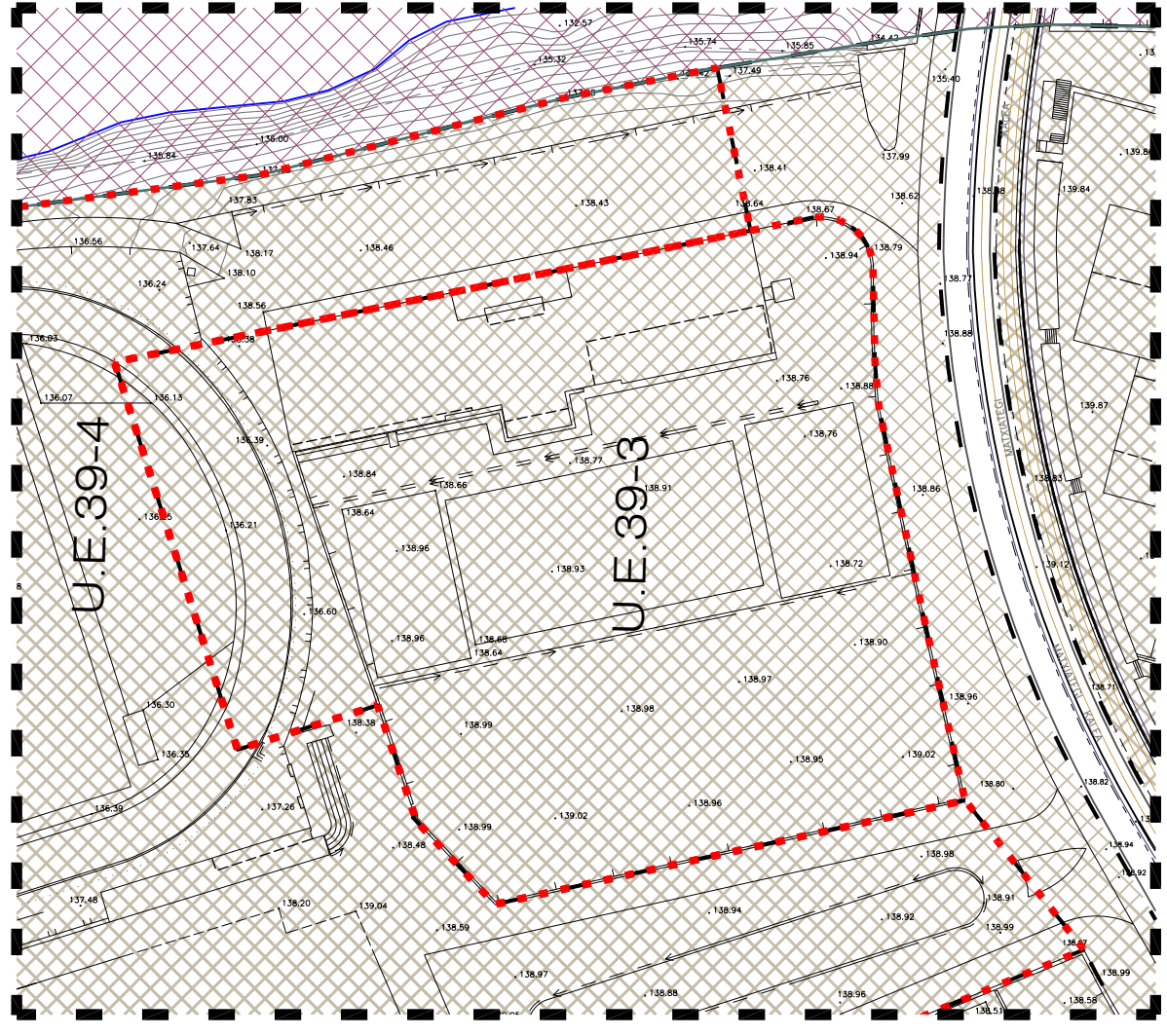
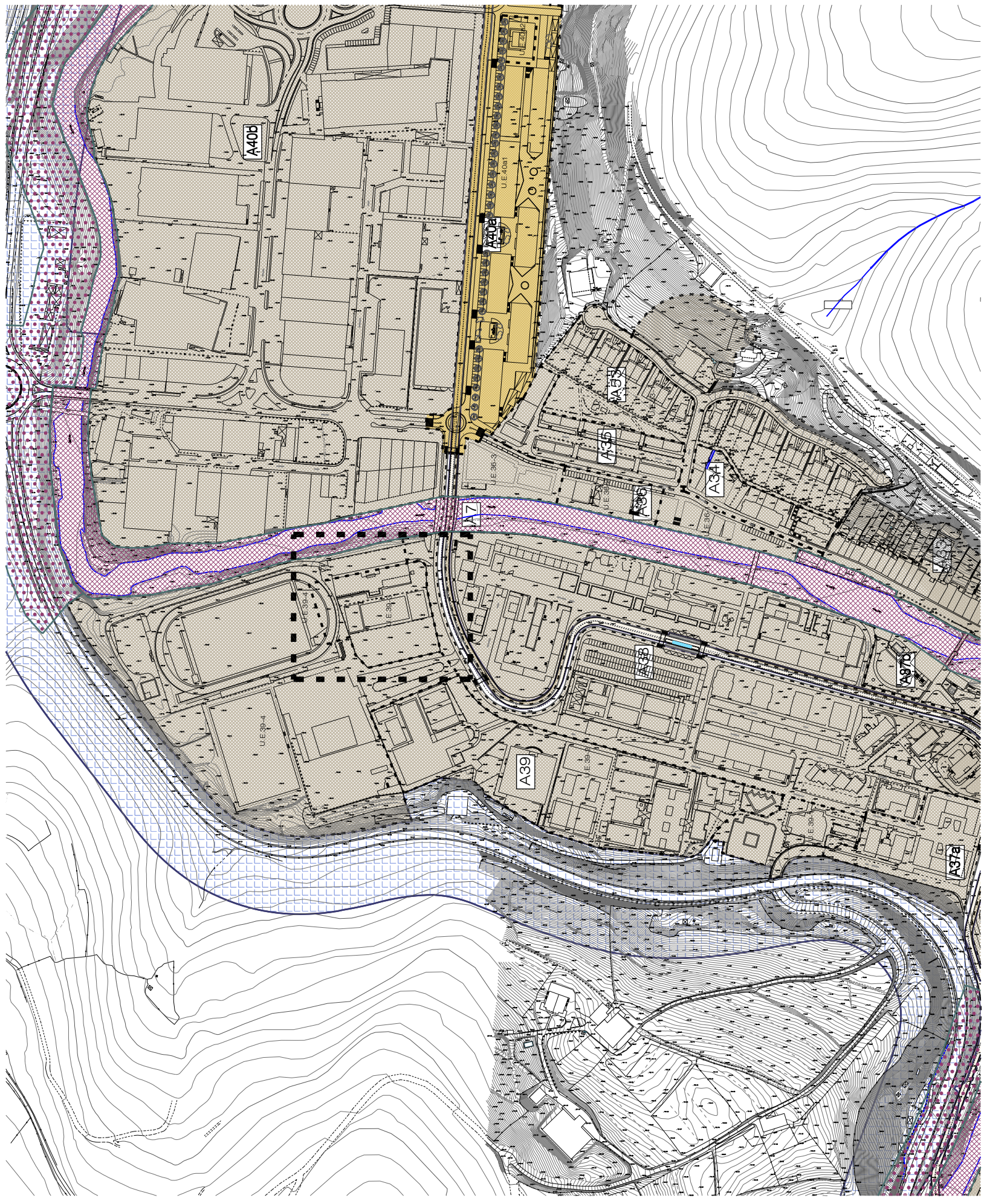
LURZORU URBANIZAGARRIA
SUELO URBANIZABLE

LURZORU URBANIZAEZIN OROKORRA
SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

HERRI UBIDEAK ETA BABESGUNEAK
CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORREI ETA HAUEN BABES GUNEI LOTURIKO LURZORU URBANIZAEZINA
SUELO NO URBANIZABLE ADSCRITO A SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y ZONAS DE PROTECCIÓN

INSTALAKUNTZA ETA ZERBITZUETAKO SISTEMA OROKORREI LOTURIKO LURZORU URBANIZAEZINA
SUELO NO URBANIZABLE ADSCRITO A SISTEMAS GENERALES DE INST. Y SERV.





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

UEX.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

ALDATUTAKO EGIKARITZE UNITATEAREN MUGA BERRIA
NUEVO LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN MODIFICADO

ERREPIDEAK ETA ESPALIOAK
VIALES Y ACERAS

HIRI LURZORU FINKATUA
SUELO URBANO CONSOLIDADO

HIRI LURZORU FINKATU GABEA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

LURZORU URBANIZAGARRIA
SUELO URBANIZABLE

LURZORU URBANIZAZIN OROKORRA
SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

HERRI UBIDEAK ETA BABESGUNEAK
CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORREI ETA HAUEN BABES GUNEI LOTURIKO LURZORU URBANIZAZINA
SUELO NO URBANIZABLE ADSCRITO A SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y ZONAS DE PROTECCIÓN

INSTALAKUNTZA ETA ZERBITZUETAKO SISTEMA OROKORREI LOTURIKO LURZORU URBANIZAZINA
SUELO NO URBANIZABLE ADSCRITO A SISTEMAS GENERALES DE INST. Y SERV.

