

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-57

REDUCCIÓN DEL ÁMBITO DEL ÁREA

A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbana vigente delimita una parte de los terrenos industriales del barrio de San Juan como Área de Ordenación Pormenorizada A-57. Se sitúan la mayor parte en el lado Norte de la carretera Bergara-Elgeta GI-2632.

La delimitación del Área aparece reflejada en la documentación gráfica que se adjunta.

B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El Área se encuentra en la actualidad urbanizado en su totalidad con la urbanización pública recepcionada por el Ayuntamiento. Prácticamente todas las parcelas se encuentran edificadas aunque algunas no en su totalidad.

El uso característico es el industrial y el techo máximo edificable a medir como ocupación de suelo en planta baja es de 0,4 m²/m². Este coeficiente se aplicará en las parcelas pendientes de edificar o que no tienen agotadas sus posibilidades edificatorias. En el resto de las parcelas, se consolidan las edificaciones industriales existentes aunque superen el coeficiente señalado.

Los propietarios del caserío Arizkar han solicitado al Ayuntamiento que se desclasifiquen los terrenos que corresponden a una pequeña parcela de su propiedad incluida actualmente dentro del ámbito del Área A-57. La referencia catastral de la misma es 4575023 y la superficie de 552 m². Atendiendo a la solicitud, se modifica la Ficha Urbanística desclasificando los terrenos en cuestión. La nueva clasificación de la parcela será la de suelo no urbanizable adscrito al Sistema General de Comunicaciones y zona de protección de la carretera GI-2632, y al Sistema General del Cauce Público y zona de protección de San Juan Erreka.

C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

Superficie total: 112.303 m².

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.

Zonificación global: El uso característico será el industrial que se concreta en las actividades industriales que corresponden a las categorías 3ª y 4ª, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande que deben implantarse en zonas de uso exclusivo industrial por sus características específicas, tal y como se define en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Aprovechamiento edificatorio: Se mantiene el techo edificable considerado como ocupación en planta baja de 0,4 m²/m² para las parcelas pendientes de edificar y las que cuentan con posibilidades de ampliar la edificación actual.

En las parcelas edificadas se consolidan los edificios industriales existentes con las condiciones de volumen actuales. En las que no tienen agotadas sus posibilidades edificatorias, en las actuaciones de ampliación de edificaciones existentes, se descontará del aprovechamiento máximo asignado a la parcela, el de la edificación existente.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

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

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

No se precisará la redacción de ningún documento de planeamiento de desarrollo para la ordenación de las posibles ampliaciones en la parcelas con posibilidades de edificación.

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.
- Áreas inundables.
- Suelos presuntamente contaminados:

Identificación Parcela 16389 / Código: 20074-00026

Identificación Parcela 27235 / Código: 20074-00199

Identificación Parcela 24554 / Código: 20074-00188

Identificación Parcela 24551 / Código: 20074-00187

Identificación Parcela 26964 / Código: 20074-00197

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Se dispondrán aparcamientos de vehículos en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación industrial ya sea en el suelo destinado a dominio público o en el interior de las parcelas privadas.

En el tratamiento del borde del río Ubera, se respetará lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Informe de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-Ura, Puntos f) y g) de las Conclusiones relativo al presente documento de 2ª Modificación del Plan General de Bergara.

H. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

Todos los costos derivados de la ejecución de las obras de mantenimiento de la urbanización general serán financiadas por el Ayuntamiento de Bergara. Las de mantenimiento de la carretera GI-2632 serán financiadas por la Diputación Foral.

J. NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA

Estructura urbana: Se mantiene la estructura urbana actualmente existente.

Condiciones de uso: El uso característico que se consolida es el industrial que se concreta en las actividades industriales que corresponden a la categoría 3ª y 4ª, es decir, actividades de tamaño pequeño, medio o grande que deben implantarse en zonas de uso exclusivo industrial por sus características específicas, tal y como se define en la clasificación de los usos industriales en las Ordenanzas Generales.

Dentro del uso característico industrial se regulan los siguientes usos:

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

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

Condiciones de edificación: Como norma general, se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales. Para la construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes se respetarán las siguientes condiciones:

- Se fija una parcela bruta mínima indivisible a efectos de edificación sobre la misma de 1.000 metros cuadrados.
- Se respetará una ocupación máxima de suelo por la edificación e instalaciones de 0,4 m²/m². a aplicar a las parcelas de propiedad privada, ocupación que se refiere tanto a las construcciones existentes como a las nuevas previstas.
- La altura máxima de la edificación será de 15,00 metros medidos hasta la parte inferior de la cercha o elemento estructural que soporta la cubierta del edificio. Sobre esta altura únicamente serán admisibles elementos estructurales, de instalaciones y de cubrición del edificio, sin que puedan existir otros usos como los locales de trabajo, de oficinas, almacenes, vestuarios o servicios.
- Los edificios se desarrollarán en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Sí podrá admitirse la división horizontal en planta baja y una planta alta, siempre que, en las dos plantas resultantes, se desarrolle la misma actividad y la comunicación entre ambas se realice mediante rampas u otros elementos mecánicos, como montacargas, cintas transportadoras etc., que se ubicarán en todos los casos en el interior del edificio o de la parcela privada.

Se admitirá también la construcción de entreplantas para oficinas, pequeños almacenes, vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en las otras plantas con un máximo de un 20% de la superficie ocupada por la edificación correspondiente a cada actividad.

- Los nuevos edificios respetarán una separación mínima respecto de la línea blanca de la carretera comarcal GI-2632 de 15,00 metros. Los retiros mínimos respecto del cauce del río Ubera en caso de actuaciones de sustitución, ampliación o nueva

construcción serán de 12,00 metros con un retiro mínimo de la urbanización de 2,00 metros.

La separación mínima de todas las nuevas edificaciones respecto de los límites del Área será de 10,00 metros. La separación mínima entre los edificios de dos parcelas contiguas será de tres metros, excepto en los casos en los que los propietarios de las mismas acuerden adosar lateralmente los pabellones manteniendo el aprovechamiento máximo señalado. Todos los límites de parcela se materializarán con cerca tipo construida con elementos metálicos que podrá apoyarse sobre un zócalo de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.



A-57 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UEB71 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

ALDATUKO DEN PLANGINTZA BARRUTIAREN EGUNGO MUGA
LÍMITE ACTUAL ÁREA A MODIFICAR

ERREPIDEAK ETA ESPALDIAK
VIALES Y ACERAS

HIRI LURZORU FINKATUA
SUELO URBANO CONSOLIDADO

HIRI LURZORU FINKATU GABEA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

LURZORU URBANIZAGARRIA
SUELO URBANIZABLE

LURZORU URBANIZAZEN OROKORRA
SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

HERRI UBIDEAK ETA BABESGUNEAK
CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORREI ETA HAIEN 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.





A-57 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UEB.1 EGIKARITZE UNITATE IZENDAPENA
DESIGNACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN

PLANGINTZA BARRUTI EDO SEKTORE MUGA
LÍMITE ÁREA PLANEAMIENTO O SECTOR

EGIKARITZE UNITATE MUGA
LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN

ALDATUTAKO PLANGINTZA BARRUTIAREN MUGA BERRIA
NUEVO LÍMITE ÁREA MODIFICADA

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 URBANIZAZEN OROKORRA
SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

HERRI UBIDEAK ETA BABESGUNEAK
CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

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

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

