

## ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA A-50

### AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO

#### A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El Área A-50 del Plan General de Ordenación Urbana vigente se corresponde con el que se denominó Sector S-1 en las Normas Subsidiarias anteriores con las modificaciones en el ámbito derivadas de la expropiación de una parte de los terrenos para la construcción de la autopista Eibar-Gasteiz-Vitoria, y por la incorporación de otros terrenos hacia el Sur, que se estaban de hecho utilizando como espacios de almacén para las industrias ya asentadas en el ámbito. Comprende los terrenos ocupados por una serie de industrias en el barrio Azkarruntz.

La delimitación del Área según el Plan General vigente es la que aparece reflejada en la documentación gráfica como plano VIGENTE.

#### B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El Área se encuentra en la actualidad ocupada en la mayoría de las parcelas por implantaciones industriales que ocupan más del 70% de su superficie, aunque conviene señalar que la urbanización es muy deficiente.

La mayor parte de los terrenos está ocupada por industrias cuya matriz, Hierros Naparra S.A., se dedica a la selección y preparación de materiales férricos y no férricos para su posterior entrega como materia prima en acerías y fundiciones.

En los últimos tiempos, ha ampliado el tratamiento a otros productos del listado LER. En esta línea, concretó acuerdos con la Fundación Ecolec (SIG) para realizar la correcta gestión de los RAEEs, y a la vez, en colaboración con otras empresas, está estudiando la posibilidad de valorizar otros residuos que, en la actualidad, no encuentran salida en el mercado.

Ello le lleva en precisar de nuevo suelo industrial en torno a la empresa matriz y de ahí la necesidad de ampliar el ámbito del Área A-50.

Con la misma vocación se implantó en el Área el año 2014 la empresa Hondakin S.L. como centro de transferencia de residuos.

El Plan General vigente propone la consolidación de las industrias existentes, la colmatación en las parcelas libres de edificación, y la reurbanización de todo el Área.

El presente documento de la 2ª Modificación del Plan General propone una ampliación del ámbito por el lado Este incorporando los terrenos que quedan entre el vial de acceso a la industria superior y el camino de acceso a los caseríos Santalde, Santa Katalina, Martokoetxeberri y la explanación del nuevo ferrocarril del TAV.

La totalidad del Área se desarrollará como una única Unidad de Ejecución.

La delimitación del Área ampliada es la que aparece reflejada en la documentación gráfica como plano PROPUESTA.

#### C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

<b>Superficie total</b>	Área A-50 Plan vigente:	31.100,00 m <sup>2</sup> .
	Ampliación prevista:	2.990,00 m <sup>2</sup> .
	Total Área ampliada	34.090,00 m <sup>2</sup> .

**Clasificación del suelo:** Suelo urbano no consolidado.

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

Atendiendo a lo que determina el Informe Ambiental Estratégico de 3 de julio de 2020, en la nueva zona que se amplía, no se permitirán las actividades de almacén y depósito a cielo abierto de maquinaria, vehículos, materiales, restos y chatarra, ni aquellas otras actividades que con arreglo a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental o en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, deban someterse a evaluación de impacto ambiental.

En relación a las medidas destinadas a la protección del medio natural, se establece que en el ámbito en que se amplía el área industrial A-50 se deberá garantizar la conservación de la masa de frondosas dominada por *Quercus robur* que limita con el ámbito por su extremo suroeste.

**Aprovechamiento edificatorio:** El Plan General vigente establece que se consolidan los edificios existentes con las condiciones de volumen actuales, y que para la construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes, el techo edificable máximo fijado

es de 5.500 m<sup>2</sup>(t) a repartir entre las tres parcelas con posibilidades edificatorias cuando se aprobó el Plan General el año 2009. En los años transcurridos desde dicha aprobación, se ha edificado en dos parcelas, en la de Hierros Naparra y en otra donde se ha implantado la empresa Hondakin. El techo edificado entre ambas actuaciones es de 1.070 m<sup>2</sup>. Con ello, no quedan parcelas sin edificación, aunque algunas de ellas, no tienen agotadas todas sus posibilidades edificatorias en la actualidad. El techo máximo edificable que resta es de 4.430 m<sup>2</sup>(t).

Para la nueva parcela que se delimita, se fija una edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> a aplicar sobre su superficie.

D. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

Será de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara, el 15% del aprovechamiento resultante para los casos de nuevas edificaciones o de ampliación de las existentes, y referido en este último caso, al que resulta una vez descontado el que justifica las construcciones ya existentes de acuerdo con los parámetros de volumen especificados en el punto anterior. Dicho aprovechamiento se considerará a efectos de valoración como suelo urbanizado.

E. CONDICIONES DE GESTIÓN

Se tramitará un Estudio de Detalle para concretar las alineaciones y alturas del edificio a construir en la parcela que resulta de la ampliación del Área. En dicho Estudio, se reservarán los terrenos para dotaciones públicas de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total de la parcela, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes. En el resto del suelo de reserva se ordenarán un mínimo de 14 plazas de aparcamiento. El Estudio de Detalle contemplará también las alineaciones y alturas de las ampliaciones de los pabellones en las parcelas que no tienen agotadas sus posibilidades edificatorias.

Se tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora de todo el ámbito del Área.

Se tramitará un único Proyecto de Urbanización para todo el Área.

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

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

el mismo punto. Si obras de consolidación o reforma interior que no supongan incremento de los aprovechamientos actuales.

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. El retiro mínimo con respecto al cauce del río Angiozar en el caso de actuaciones de nueva construcción, o en las de ampliación o sustitución de las edificaciones existentes será de 12,00 metros según determina el Apartado F.3 de la Normativa de la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea). El retiro mínimo de la urbanización de 2,00 metros.
- Aéreas inundables. 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.
- Suelos potencialmente contaminados
  - Identificación Parcela 16531 / Código: 20074-00168
  - Identificación Parcela 27275 / Código: 20074-00200
  - Identificación Parcela 16582 / Código: 20074-00169

G. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización general del Área se limitarán a las del suelo público del Área y se recogerán en un único Proyecto de Urbanización. Las de urbanización interna de las parcelas se incluirán en los proyectos de edificación de los nuevos edificios industriales.

Dentro del ámbito del Área se habilitarán aparcamientos de vehículos en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados de edificación, ya sea en los espacios públicos o en el interior de las parcelas industriales. En la parcela ampliación del Área, el número de plazas de aparcamiento será de 14.

En el tratamiento del borde del río Angiozar se atenderá a lo que establece la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertientes Cantábrica y Mediterránea). El retiro mínimo de la urbanización respecto del cauce del río será de 2,00 metros.

H. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

Los honorarios por la redacción del Estudio de Detalle, del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y de los de Gestión, así como los costos derivados de la ejecución de las obras de la urbanización general, incluidos los costes por indemnización y derribo que resulten, serán financiados por los propietarios particulares incluidos dentro del ámbito del Área.

J. NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA

**Estructura urbana:** El actual camino de acceso a los pabellones se deberá urbanizar construyendo un nuevo vial que siguiendo la traza aproximada del camino actual, cumpla con las condiciones que se señalan en la presente Ficha Urbanística. La ordenación del Área quedará limitada por las normativas específicas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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

Atendiendo a lo que determina el Informe Ambiental Estratégico de 3 de julio de 2020, en la nueva zona que se amplía, no se permitirán las actividades de almacén y depósito a cielo abierto de maquinaria, vehículos, materiales, restos y chatarra, ni aquellas otras actividades que con arreglo a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental o en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, deban someterse a evaluación de impacto ambiental.

En relación a las medidas destinadas a la protección del medio natural, se establece que en el ámbito en que se amplía el área industrial A-50 se deberá garantizar la conservación de la masa de frondosas dominada por Quercus robur que limita con el ámbito por su extremo suroeste.

Dentro del uso característico señalado se regulan los siguientes usos:

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

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

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

**Condiciones de edificación:** Como norma general, en las parcelas ya consolidadas por la edificación 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 un techo edificable máximo de 4.430 m<sup>2</sup>(t) a repartir entre las tres parcelas con posibilidades edificatorias. Para la nueva parcela que se delimita, se fija una edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> a aplicar sobre su superficie.
- Se fija una parcela bruta mínima indivisible a efectos de edificación sobre la misma de 1.000 metros cuadrados.
- La altura máxima de la nueva edificación será de 12,00 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 aprovechamientos como locales de trabajo, oficinas, almacenes, vestuarios o servicios.
- Los edificios se desarrollarán en una única planta, no admitiéndose la división horizontal para distintas actividades. Podrán construirse entreplantas para oficinas, pequeños almacenes o vestuarios y servicios ligados, en todos los casos, a la actividad industrial que se desarrolla en la planta baja y con una superficie no superior al 20% de la de dicha planta baja.
- Todos los edificios respetarán una separación mínima de 10,00 metros respecto de todos los límites del Área. La separación mínima que deberán respetar respecto del margen más próximo del cauce del río Angiozar será de 12,00 metros.
- Los límites de las distintas parcelas respecto de los viales públicos y límites del Área se materializarán con cerca tipo a base de elementos metálicos sobre zapatas aisladas o sobre cierre de fábrica de altura no superior a 0,50 metros. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.



A-50 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA  
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UEB01 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 ESPALIOAK  
VIALES Y ACERAS

HIRI LURZORU FINKATUA  
SUELO URBANO CONSOLIDADO

HIRI LURZORU FINKATU GABEA  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

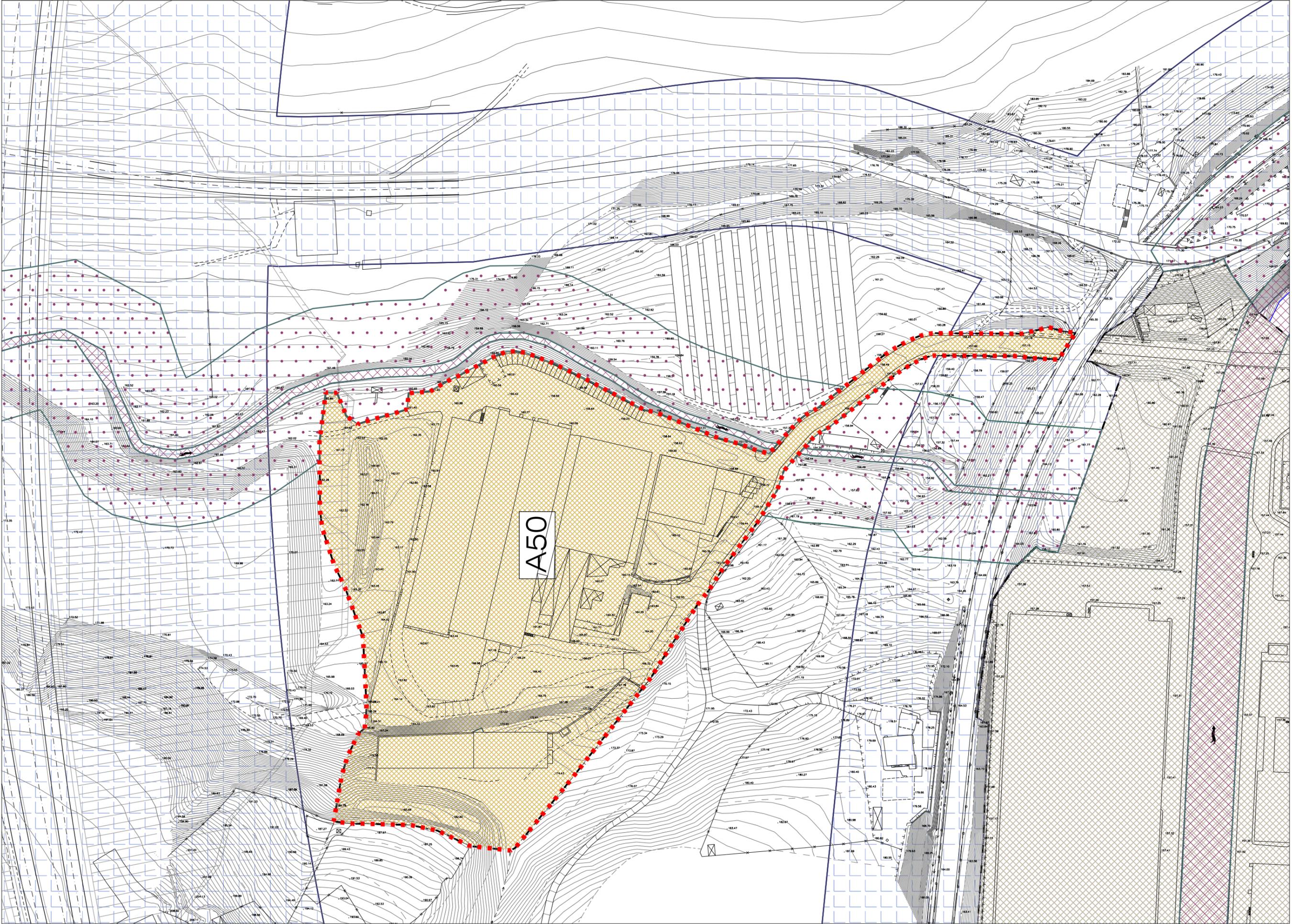
LURZORU URBANIZAGARRIA  
SUELO URBANIZABLE

LURZORU URBANIZAZIEN OROKORRA  
SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

HERRI UBIDEAK ETA BABESGUNEAK  
CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

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

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



A50



A-50 BARRUTI ETA SEKTORE IZENDAPENA  
DESIGNACIÓN DE ÁREAS Y SECTORES

UEB.01 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 URBANIZAZAIN OROKORRA  
SUELO NO URBANIZABLE GENERAL

HERRI UBIDEAK ETA BABESGUNEAK  
CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

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

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

